



תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 28 בפברואר 2018
כפי שתוקן ביום 25 במרץ 2018 וביום 27 במרץ 2018

ג"י.פי. גלובל פאוור בע"מ ("החברה")

תשקיף להשלמה הנפקה ראשונה לציבור

של

4,500,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ("המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים"). לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה, ראה פרק 4 לתשקיף.

המניות המוצעות מוצעות לציבור ב-45,000 יחידות בהצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כשהרכב ומחיר כל יחידה הינו כדלהלן:

מחיר כולל	הרכב היחידה
960 ש"ח	100 מניות רגילות במחיר מינימלי של 9.6 ש"ח למניה
960 ש"ח	סה"כ המחיר המינימלי ליחידה

בכוונת החברה להתקשר עם משקיעים מסווגים בהתקשרות מוקדמת לפיה יגישו המשקיעים המסווגים התחייבות מוקדמת לרכישת היחידות בכמויות ובמחירים ליחידה אשר יפורסמו בהודעה המשלימה שתפרסם החברה. לפרטים ראה סעיף 2.14 לתשקיף.

לפרטים אודות מספר היחידות שבאפשרות החברה להקצות למשקיעים מסווגים לאחר תאריך המכרז, ראה סעיף 2.5.1 לתשקיף, ולפרטים אודות מספר היחידות שבאפשרות החברה להקצות לכלל המזמינים לאחר תאריך המכרז, ראה סעיף 2.5.2 לתשקיף.

היה ותבוטל ההנפקה מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא ירשמו למסחר.

הצעה זו היא הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה (IPO).

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4 לתשקיף.

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוט תשקיף), תשס"ז-2007 ("ההודעה המשלימה" ו-"תקנות ההודעה המשלימה", בהתאמה). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן המועד והתקופה להגשת הזמנות על פי תשקיף זה. עם הפרסום, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה, ראה סעיף 2.14 לתשקיף.

ההודעה המשלימה תפרסם לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ההודעה המשלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה.

רישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, מותנה בקיום פיזור מזערי, בהון עצמי מינימלי, בשווי ושיעור החזקות ציבור אשר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה, כמפורט בסעיף 2.9 לתשקיף.

החברה מייעדת את תמורת ההנפקה לצורך פעילותה העסקית של החברה בעיקר באמצעות החברות הייעודיות המוחזקות על ידי החברה בתחום פעילותה באופן עצמאי ו/או ביחד עם שותפים, כפי שיוחלט על ידי הנהלת החברה מעת לעת ובכלל זה עבור חלק או כל המטרות המפורטות להלן:

[1] ככל שיהיה צורך בכך בהתחשב בסכומים שהושקעו על ידי החברה ובהלוואות שהחברה צפויה לקבל מהפניקס חברה לביטוח בע"מ (ראה סעיף 6.15.10.4 לתשקיף) - מימון יתרת חלקה של החברה בהשקעה ברכישת מניות טריפל-מ תחנות כח בע"מ ומימון חלק מיתרת ההון העצמי הנדרש, לרבות ערבויות, לצורך ההקמה וההפעלה של תחנת הכוח אי.פי.אם באר טוביה בע"מ.

[2] בהתחשב בצפי קבלת ההיתרים להקמה והרישיונות לייצור חשמל לפרויקטים שבהחזקתה, החברה מעריכה כי התמורה תשמש את החברה למימון ההקמה והפעלת שתיים (2) עד ארבע (4) מתוך שבע (7) תחנות כוח שבבעלות החברות הייעודיות הבאות:

• 4 תחנות כוח בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט : [א] אביב חובב פאוור בע"מ ; [ב] בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ ; [ג] גזית פאוור בע"מ ; [ד] עין הנציב פאוור בע"מ ;

• 2 תחנות כוח בהספק מותקן של עד 10 מגה וואט : [ה] קלטה פאוור בע"מ ; [ו] גניגר פאוור בע"מ ;

• תחנת כוח בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט : [ז] נועם פאוור בע"מ.

או פרויקט אחר מתוך הפרויקטים המתוכננים על ידי החברות הייעודיות המוחזקות על ידי החברה שהוא בתחום פעילותה של החברה ובעל מאפיינים דומים לאחד מהפרויקטים האמורים לעיל. לפרטים אודות החברות הייעודיות (ותחנות הכוח) האמורות וההשקעה הנדרשת להקמתן ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף.

[3] מימון הפעילות השוטפת לצורך פיתוח פרויקטים להקמה והפעלה של תחנות כוח נוספות המוחזקות על ידי חברות ייעודיות המוחזקות על ידי החברה.

מימוש ייעוד התמורה לעיל למעט הקמתה של תחנת הכח על ידי גזית פאוור בע"מ תלוי בפרסום אישור מליאת רשות החשמל של אסדרה למתקני ייצור חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה (תחנות כוח בהספק מותקן של עד 16 מגה וואט) אשר נכון למועד התשקיף, טיוטה שלה פורסמה ביום 10.12.2017 במסגרת הליך שימוע להערת הציבור עד ליום 9.1.2018 (אשר חלף) לאחר שרשות החשמל קיימה "שולחן עגול" בנושא בחודש יולי 2017 במסגרתו הציגה את עיקרי ההסדרה המוצעת. להערכת החברה, רשות החשמל צפויה לאשר אסדרה למתקנים כאמור בחודשים הקרובים ולכן מובהר בזאת כי אין כל וודאות בקשר למימושם של יעדי ההנפקה המתוארים בסעיפים [2] ו-[3] לעיל, וככל שיעד כאמור לא ימומש מסיבה כלשהי, החברה תהא רשאית להשתמש בתמורת ההנפקה בהתאם למפורט בפרק 5 לתשקיף.

מבלי לסייג את מסקנתם, הפנו רואי החשבון של החברה את תשומת הלב לאמור בביאור 1ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017, בדבר הצורך של החברה במקורות מימון נוספים לצורך מימון הפרויקטים השונים שלה ושל החברות המוחזקות על-ידה ולצורך פעילותה השוטפת. ראה בהקשר זה גם פסקה אחרונה בסעיף 6.21.3 לתשקיף.

החברה לא קבעה הסדר תיחום פעילות בינה לבין בעלי השליטה או נושאי משרה בה. לפרטים אודות ההסכמות הקיימות בחברה בקשר לניצול הזדמנויות עסקיות ראה סעיף 3.5.2 [ב] לתשקיף.

וכן

תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף. מכוח תשקיף זה, תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין – מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, ככל שיהיו ומעת לעת, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ככל שיהיו ומעת לעת, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים. בנוסף, תוכל החברה להציע ניירות ערך לציבור תוך כדי המסחר בבורסה - At The Market Offering (מנגנון ATM). הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך כפי שיהיו באותה העת.

גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה הם כדלקמן: **רגולציה ישראלית בתחום יצור ואספקת החשמל** - תחום פעילותה של החברה כפוף לרגולציה בתחום יצור ואספקת החשמל. תחום זה הוא תחום מתפתח ועל כן הרגולציה עתידה להמשיך להתפתח עמו ואף היא עשויה להשתנות ולהשפיע על פעילות החברה. נכון למועד התשקיף, לעניין תחנות כוח בהספק מותקן של עד 16 מגה וואט (למעט הקמתה של תחנת הכוח על ידי גזית פאוור בע"מ), פורסם ביום 10.12.2017 שימוע להערות הציבור בנוגע להסדרת פעילותם של מתקני ייצור חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה אך טרם פורסמה החלטת מליאת רשות החשמל בעניין אסדרה זו אשר תכלול בין השאר את תהליך קבלת רישיון ייצור חשמל והסדרי מכירת חשמל. הסגירה הפיננסית לצורך הקמת תחנות כוח כאמור תלויה באסדרה כאמור אשר צפויה להתפרסם להערכת החברה בחודשים הקרובים; **הפסקת הסכמי מכירת אנרגיה טרמית לצרכנים** - סיכון הצרכן - אספקת האנרגיה הטרמית לצרכני הקצה מבוססת על הסכמי מכירת אנרגיה טרמית לצרכן ובהתאם למשטר ההפעלה של תחנת הכוח. הואיל ומרכיב תקופת ההתקשרות מול צרכן מהווה נדבך חשוב בכדאיות ההתקשרות מולו, במידה והצרכן יקצר את תקופת ההתקשרות עם החברה הייעודית ו/או יבטל את ההסכם ו/או יהא במצב של חדלות פירעון, או אפילו יפחית את הצריכה, הדבר יפגע ברווחיות החברה ובכדאיות הכלכלית של התקשרות זו. לפרטים בדבר גורמי סיכון אלו וגורמי סיכון אחרים בעלי השפעה על עסקי החברה ובכלל זה מידת השפעתם על עסקי החברה, בהתאם להערכת החברה, ראה סעיף 6.30 לתשקיף.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

תשקיף זה אינו מובטח בחיתום.

החברה היא "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה החליט על אימוץ מלוא ההקלות המוענקות ל"תאגיד קטן" (כהגדרתו כאמור לעיל) הנכללות בתקנות הדוחות, ככל שהן, או שתהינה, רלוונטיות לחברה, וזאת לגבי הדוחות הכספיים של החברה החל מיום 31 בדצמבר 2016. לפרטים נוספים ראה דוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2017.

עותק מהתשקיף ניתן למצוא באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו <http://maya.tase.co.il>.

תאריך התשקיף: 28 בפברואר 2018

תוכן עניינים

1. מבוא		
1-1	כללי	1.1
1-3	הון החברה	1.2
2. פרטי ההצעה		
2-1	ניירות הערך המוצעים לציבור	2.1
2-1	הצעת ניירות ערך לציבור בדרך של מכרז	2.2
2-2	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	2.3
2-2	תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה בדרך של מכרז על מחיר היחידה	2.4
2-2	כללי	2.4.1
2-2	רשימת החתימות	2.4.2
2-2	הגשת הבקשות	2.4.3
2-3	הליכי המכרז	2.4.4
2-4	קביעת מחיר היחידות במכרז והקצאת היחידות למבקשים	2.4.5
2-6	הקצאות נוספות לאחר תאריך המכרז	2.5
2-6	הקצאה נוספת למשקיעים מסווגים	2.5.1
2-7	הקצאה נוספת לכלל המזמינים לאחר תאריך המכרז	2.5.2
2-7	קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים	2.6
2-8	החשבון המיוחד	2.7
2-9	תעודות מניה, פיצול וויתור	2.8
2-9	רישום למסחר בבורסה	2.9
2-10	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	2.10
2-10	הימנעות מדילול הון	2.11
2-11	מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי תשקיף	2.12
2-16	משקיעים מסווגים	2.13
2-16	ההודעה המשלימה	2.14
2-17	חיתום, ריכוז והפצה	2.15
2-17	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	2.16
3. הון המניות של החברה		
3-1	פרטים על הון המניות של החברה	3.1
3-1	התפתחות ההון הרשום והמונפק של החברה בשלוש השנים האחרונות	3.2
3-1	גמול הוני	3.3
3-8	החזקות בניירות הערך של החברה	3.4
3-9	הסכמים בנוגע למניות החברה	3.5
3-13	חסימת ניירות ערך	3.6
4. זכויות ההצבעה הנלוות למניות החברה		
4-1	הזכויות הנלוות למניות	4.1
4-7	הסדרים שנקבעו בתקנון לפי חוק החברות	4.2
5. יעוד התמורה		
5-1	תמורת והוצאות ההנפקה	5.1
5-1	ייעוד תמורת ההנפקה	5.2

6. תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

6-1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
6-6	תחום הפעילות של החברה	6.2
6-6	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6.3
6-6	חלוקת דיבידנדים	6.4

חלק שני – מידע אחר

6-8	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	6.5
6-8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6.6

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחום הפעילות

6-31	תחום החשמל והאנרגיה הטרמית	6.7
6-56	מוצרים ושירותים	6.8
6-56	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	6.9
6-57	לקוחות	6.10
6-59	צבר הזמנות	6.11
6-60	שיווק, הפצה ותחרות	6.12
6-64	עונתיות	6.13
6-64	כושר ייצור	6.14
6-65	עניינים הנוגעים לפעילותה של אי.פי.אמ.	6.15
6-65	כללי	6.15.1
6-67	סביבה מקרו כלכלית	6.15.2
6-67	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	6.15.3
6-67	מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים	6.15.4
6-68	שינויים בהיקף הפעילות	6.15.5
6-68	שינויים טכנולוגיים	6.15.6
6-68	גורמי הצלחה קריטיים	6.15.7
6-68	מערך ספקים וחומרי גלם	6.15.8
6-68	מחסומי כניסה ויציאה	6.15.9
6-68	פרטים אודות הסכמים מהותיים	6.15.10
6-80	ריכוז נתונים אודות תחנת הכוח אי.פי.אמ.	6.15.11
6-82	מוצרים ושירותים	6.15.12
6-82	לקוחות	6.15.13
6-82	שיווק, הפצה ותחרות	6.15.14
6-82	מתחרים	6.15.15
6-82	עונתיות	6.15.16
6-82	כושר ייצור	6.15.17
6-82	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.15.18
6-83	הון אנושי	6.15.19
6-83	חומרי גלם וספקים	6.15.20
6-83	מימון	6.15.21
6-85	מיסוי	6.15.22
6-85	סיכונים סביבתיים	6.15.23
6-85	הליכים משפטיים שאי.פי.אמ. ו/או טריפל-מ צד להם	6.15.24
6-85	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.15.25
6-86	ביטוח	6.15.26
6-86	דיון בגורמי סיכון	6.15.27

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

6-89	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.16
6-89	הון אנושי	6.17
6-91	חומרי גלם וספקים	6.18

6-97	הון חוזר	6.19
6-97	השקעות	6.20
6-97	מימון	6.21
6-100	מיסוי	6.22
6-100	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.23
6-101	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	6.24
6-101	הסכמים מהותיים	6.25
6-107	הליכים משפטיים שהחברה וחברות הבת צד להם	6.26
6-107	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.27
6-108	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.28
6-109	ביטוח	6.29
6-109	דיון בגורמי סיכון	6.30
6-114	ריכוז נתונים אודות חברות מוחזקות מהותיות	6.31

דוח דירקטוריון

7. דירקטוריון החברה

7-1	השליטה בחברה	7.1
7-1	דירקטוריון החברה	7.2
7-6	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בדבר מינוי דירקטורים, כהונתם, מילוי מקומם ושכרם	7.3
7-12	נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים	7.4
7-12	מורשי חתימה עצמאיים	7.5
7-12	פרטים נוספים	7.6

8. בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8-1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בחברה	8.1
8-7	עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	8.2
8-9	גמול דירקטורים	8.3
8-9	מדיניות תגמול לנושאי משרה ודירקטורים	8.4
8-10	החזקות ניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.5
8-10	החזקות ניירות ערך של חברות בנות ו/או קשורות על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.6
	נספח א' כתבי שיפוי ופטור	
	נספח ב' מדיניות תגמול לנושאי משרה	

9. דוחות כספיים

9-1	מכתבי הסכמה להכללה בתשקיף של רואה החשבון המבקר	9.1
9-2	דו"ח אירועים	9.2
9-3	דוחות כספיים - החברה	9.3
9-4	דוחות כספיים – אי. פי. אם אחזקות 2016 בע"מ	9.4

10. פרטים נוספים

10-1	חוות דעת עורך דין	----
10-2	הוצאות ועמלות	10.1
10-2	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10.2
10-2	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	10.3
10-2	עיון במסמכים	10.4
	הערכות שווי	נספח א'

11. חתימות

11-1

ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף להשלמה זה ("התשקיף"), להנפקתם ולפרסום תשקיף זה.

עותק מהתשקיף והעתק מההיתר לפרסומו יוגשו לרשם החברות לא יאוחר מיום עסקים אחד ממועד פרסום התשקיף.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

*

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

*

החברה פנתה לבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("אישור הבורסה לתשקיף להשלמה").

מתן האישור כאמור אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך המוצעים לציבור למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המוצעים לציבור למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.14 לתשקיף.

רישום למסחר של המניות הקיימות בהון החברה וניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה כפוף לקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה, לקיום שווי ושיעור מזערי של אחזקות הציבור במניות החברה ולקיום הון עצמי מינימלי הנדרש בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

כמו כן, רישום ניירות הערך למסחר המוצעים לציבור על פי תשקיף זה כפוף לכך שהחברה תודיע במסגרת הדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר, על המרת שטרי ההון המפורטים בסעיף 3.2.2 לתשקיף ל-14 מיליון מניות החברה, על ההון המונפק של החברה לפני ואחרי ההנפקה וכן על ההון העצמי של החברה לאחר ההנפקה שלא יפחת מההון העצמי המינימלי הנדרש בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום ניירות הערך למסחר. לאחר שהבורסה תוודא כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 2.9 לתשקיף וכן שאר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה, יינתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר ובעקבותיו יירשמו ניירות הערך למסחר בבורסה.

אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.14 לתשקיף.

*

אין לראות באישור העקרוני כאמור של הבורסה משום אימות הפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו בהודעה המשלימה.

*

תשקיף זה מהווה אף תשקיף מדף. ניירות ערך בהתאם לתשקיף המדף, ככל שיוצעו, יוצעו לציבור בפועל, על פי דוח הצעת מדף, בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת מדף", בהתאמה).

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

במועד התשקיף, קיבלה החברה את אישורה העקרוני של הבורסה המתייחס לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכן ניירות ערך לציבור תוך כדי המסחר בבורסה – At The Market Offering (מנגנון ATM) (ביחד בסעיף זה: **ניירות הערך הכלולים**), ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף כאמור ("האישור העקרוני").

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

מתן האישור העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים במסגרת תשקיף המדף, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך הכלולים למסחר על פי דוח הצעת מדף כאמור. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך הכלולים למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים המוצעים לציבור על פי דוח הצעת מדף כאמור.

1.2 הון החברה

1.2.1 הון מניות רשום, מונפק ונפרע לפני ולאחר הרישום למסחר :

לפירוט ראה פרק 3 לתשקיף.

הזכויות הנלוות למניות הרגילות מפורטות בפרק 4 לתשקיף. כל המניות הרגילות בהון המונפק של החברה, תהיינה נפרעות במלואן.

1.2.2 הון עצמי

ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2017, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הוא כדלקמן (באלפי ש"ח) :

3		הון מניות
1,090		פרמיה על מניות
12,951		שטרי הון
4,402		קרן בגין עסקה עם בעל מניות
(8,855)		יתרת הפסד
9,591		סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה
281		זכויות שאינן מקנות שליטה
9,872		סה"כ הון

לפרטים אודות המרת שטרי הון למניות החברה ראה סעיף 3.2.2 לתשקיף.

החברה תפרסם דיווח מיידי עם היוודע תוצאות ההנפקה לציבור ובכל מקרה לפני הרישום למסחר, ובמסגרתו תציין החברה, את ההון העצמי לאחר הרישום למסחר וכן שההון העצמי שלה לאחר הרישום למסחר ובהתחשב בתמורת ההנפקה שתקבל בידי החברה אינו פוחת מהנדרש בתקנון הבורסה.

פרק 2 - פרטי ההצעה

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה לציבור על ידי החברה, תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז 2007 ("ההודעה המשלימה" ו-"תקנות הודעה משלימה"). ניירות הערך יוצעו לציבור במסגרת ההודעה המשלימה ככל ותפורסם כאמור.

היחידות לציבור תוצענה בדרך של הצעה אחידה כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 ("תקנות ההצעה"). לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 להלן ("חוק ניירות ערך") ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף לרבות אך לא רק, כמות ניירות הערך המוצעים במסגרת התשקיף והמחיר המינימאלי ליחידה.

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

(א) יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה;

(ב) יפורט, במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1

מוצעים בזה לציבור ניירות הערך המפורטים להלן:

4,500,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ("המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים").

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.14 להלן בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, התחייבויות משקיעים מסווגים, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים ועוד.

החברה עשויה לבצע הקצאה נוספת של עד 6,750 יחידות למשקיעים מסווגים ו/או עד 6,750 יחידות לכלל המזמינים, כמפורט בסעיף 2.5 להלן.

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

הצעת ניירות הערך לציבור בדרך של מכרז

2.2

ניירות הערך המוצעים, מוצעים לציבור על ידי החברה בהצעה אחידה כמפורט כאמור בפרק ב' לתקנות ההצעה, כפי שיפורט כדלקמן:

המניות מוצעות לציבור בדרך של מכרז על מחיר היחידה כמפורט להלן:

4,500,000 מניות מוצעות לציבור ב- 45,000 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה המינימאלי הינם כדלקמן (להלן: "יחידות"):

100 מניות רגילות של החברה במחיר של 9.6 ש"ח למניה, ובסה"כ 960 ש"ח.

המחיר המינימאלי ליחידה הינו 960 ש"ח (להלן: "המחיר המינימאלי").

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

2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

תנאי המניות המוצעות:

המניות המוצעות על פי תשקיף זה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה, תרשמה על שם החברה לרישומים ותזכירה את בעליהן בזכויות שוות לקבל דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף.

הזכויות הנלוות למניות החברה מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

2.4 תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה בדרך של מכרז על מחיר היחידה

2.4.1 כללי

המניות המוצעות יוצעו לציבור כאמור במסגרת מכרז בהצעה אחידה, ב- 45,000 יחידות, בדרך של מכרז על מחיר היחידה. כל יחידה כוללת 100 מניות מוצעות.

2.4.2 רשימת החתימות

מועד המכרז על מחיר היחידות, לרבות שעת פתיחת יום המכרז ומועד סגירתו יפורסמו על ידי החברה בהודעה המשלימה, ובלבד שהמכרז יסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות מתוכן חמש (5) שעות מסחר בבורסה לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ("יום המכרז" או "יום הגשת הבקשות").

2.4.3 הגשת בקשות

את הבקשות לרכישת היחידות יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות רכז ההצעה שפרטיו יפורסמו בהודעה המשלימה ("רכז ההנפקה"), במישרין או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת בקשות" או "המפיצים"). בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר השעה 16:30 ביום המכרז, או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר השעה 17:00 באותו יום, לא תיענה על ידי החברה. הבקשות לרכישת יחידות תועברנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד השעה 17:00, במעטפות סגורות, אשר תישמרנה סגורות עד למועד האחרון להגשת הבקשות, ותוכנסנה לתיבה סגורה על ידי רכז ההנפקה, ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות אליו.

הבקשות תעמודנה בתנאים הבאים:

(א) כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש ואת מחיר היחידה המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה. בקשה

שהוצע בה מחיר הנמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה, יראוה כבקשה שלא הוגשה.

(ב) כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירים שונים, ובלבד שמרווחי המחיר הנקובים יהיו בסך של 1 ש"ח, באופן שבו ככל שהמחיר המינימאלי לא יתוקן במסגרת ההודעה המשלימה, אזי המדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות מעל למחיר המינימאלי הינה 961 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 962 ש"ח, 963 ש"ח וכו'.

"מבקש" לצורך פרק זה, ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה לרכישת יחידות (אם וככל שהחברה תתקשר עם משקיעים מסווגים על פי הודעה המשלימה) כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

(ג) ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

(ד) הבקשות לרכישת יחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות לבקשתו על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

הגשת בקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות מצידם להיות אחראים וחייבים כלפי החברה ורכז ההנפקה, לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו, במלואן או בחלקן.

הליכי המכרז

2.4.4

א. ביום המכרז, בסמוך לאחר השעה 17:00, תיפתח תיבת הבקשות ותפתחנה המעטפות בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

ב. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר מהשעה 10:00 תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את המחיר האחיד ליחידה שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.7 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

ג. ביום העסקים הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדו"ח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז ותוך 3 ימי עסקים נוספים שלאחר מכן תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית.

קביעת מחיר היחידות במכרז והקצאת היחידות למבקשים

2.4.5

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (בסעיף זה: "מחיר היחידה שנקבע" או "המחיר האחיד") אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות לרכישת יחידות במחיר זה, ביחד עם בקשות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

1) במקרה בו המספר הכולל של היחידות המבוקשות (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור- תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה הרלוונטיות, כאמור בסעיף 2.9 להלן, ובמקרה כזה יהיה מחיר היחידה למבקשים המחיר המינימאלי ליחידה ויתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינתן בקשות, לא תונפקנה.

2) במקרה בו המספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) יהיה שווה או יעלה על מספר היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תענינה במלואן.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר נמוך מהמחיר האחיד ליחידה – לא תענינה.

(ג) בקשות (לא כולל בקשות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו במועד ההודעה המשלימה) הנוקבות במחיר שווה למחיר האחיד ליחידה – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות, שיותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה ולאחר הענות למשקיעים מסווגים אשר בקשו במחיר האחיד ליחידה, אם וככל שיהיו, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שבהן נקב המחיר האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה).

(ד) הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה כפי שייקבע בהודעה המשלימה, אם וככל שמשקיעים מסווגים ישתתפו בהצעה על פי ההודעה המשלימה.

3) אם הקצאה כאמור בסעיף קטן 2) לעיל לא תביא להתקיימות פיזור מזערי בניירות הערך המוצעים כנדרש בסעיף 2.9.4 להלן, אזי במידה ומשקיעים מסווגים ישתתפו בהצעה על פי ההודעה המשלימה, תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים מסווגים וכל הבקשות במכרז תענינה כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תענינה במלואן.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה לא תענינה.
(ג) בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו במועד ההודעה המשלימה) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור (שיותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין במחיר האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות (כולל בקשות ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) שבהן ננקב המחיר האחיד.

(4) אם הקצאה כאמור בסעיף קטן 3) לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כנדרש בסעיף 2.9.4 להלן, אזי הבקשות במכרז תענינה כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה – לא תענינה.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו), תענינה באופן יחסי, כך שכל מזמין במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה ממנו לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות, בהן ננקב המחיר האחיד ליחידה ו/או מחיר ליחידה הגבוה ממנו.

(5) אם כתוצאה מההקצאה כאמור בסעיף קטן 4) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כנדרש בסעיף 2.9.4 להלן, רכז ההנפקה יקבע מחיר אחיד חדש ליחידה אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה ושיהיה שונה מהמחיר האחיד ליחידה ("המחיר האחיד ליחידה החדש"). המחיר האחיד ליחידה החדש יהיה המחיר ליחידה הגבוה ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שיתקיים הפיזור המזערי, כנדרש בסעיף 2.9.4 להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או במחיר ליחידה גבוה מזה שננקב בבקשתו.

נקבע מחיר אחיד ליחידה חדש, כאמור בסעיף זה, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף קטן 4) לעיל ובמקום "המחיר האחיד ליחידה" ייראו כאילו נאמר "המחיר האחיד ליחידה החדש".

(6) היה וגם היענות כאמור בסעיף קטן 5) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כנדרש בסעיף 2.9.4 להלן, יחול סעיף 2.9.7 להלן.

(7) אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, באופן ששבר שהינו 0.5 ומעלה יעוגל ליחידה ושבר הנמוך מ-0.5 יעוגל

כלפי מטה ולא יהא זכאי ליחידה. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה, במחיר ליחידה שנקבע בתשקיף זה.

8) כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

הקצאות נוספות לאחר תאריך המכרז

2.5

הקצאה נוספת למשקיעים מסווגים

2.5.1

א. החברה תהא רשאית, עד תום יום העסקים הראשון שלאחר ההקצאה לציבור ולא יאוחר ממועד רישום ניירות הערך המוצעים למסחר, להקצות למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת (אם וככל שהוגשה התחייבות כאמור), כמות נוספת של ניירות הערך המוצעים אשר תפורט בהודעה המשלימה ובהיקף כולל שלא יעלה על 15% מהכמות שהוצעה על פי ההודעה המשלימה ("ההקצאה הנוספת למסווגים")¹. ההקצאה הנוספת למסווגים תיעשה בהתאם לאחת מאמות המידה המפורטות בס"ק 1) עד 3), כאשר אמת המידה שתיבחר להקצאה כאמור תפורט בהודעה המשלימה :

1) לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תמכר כמות ניירות ערך לפי חלקה היחסי של הכמות להשלמת ההתחייבות שלו מתוך סך הכמות להשלמת ההתחייבויות שהוגשו ; בסעיף זה, "הכמות להשלמת ההתחייבות" – כמות ניירות ערך שניתנה לגביהן התחייבות מוקדמת במחיר האחיד ליחידה או במחיר האחיד ליחידה החדש, לפי העניין, או במחיר גבוה ממנו, בניכוי כמות ניירות הערך שהוקצו בשל ההתחייבות המוקדמת האמורה ;

2) למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת במחיר הגבוה ביותר, תוקצה מלוא הכמות להשלמת ההתחייבות שלו, לאחריה למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת במחיר הבא בגובהו, וכך הלאה עד מלוא הכמות הנוספת ; היה יותר ממשקיע מסווג אחד שהגיש התחייבות מוקדמת באותו המחיר, תיעשה המכירה לכל אחד מהם לפי האמור בפסקת משנה (א)(1) לעיל ;

3) לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תוקצה כמות ניירות ערך לפי חלקה היחסי של התחייבותו מתוך סך כל ההתחייבויות ;

ב. ההקצאה הנוספת למסווגים תהיה של יחידות בהרכב זהה ליחידות שניתנה לגביהם התחייבות מוקדמת ;

ג. ההקצאה הנוספת למסווגים תיעשה במחיר האחיד או במחיר האחיד ליחידה החדש, לפי העניין ;

ד. בכפוף לאמור בסעיפים קטנים ה ו- ו' להלן, למשקיע מסווג לא יוקצו יחידות בכמות כוללת העולה על הכמות שנקבה בהתחייבות המוקדמת שהגיש למעט על פי החלופה האמורה בסעיף קטן א'3) לעיל ;

¹ במסגרת ההקצאה הנוספת למסווגים, עשויה החברה לבצע הקצאה נוספת של 6,750 יחידות, הכוללות 675,000 מניות.

ה. אלא אם ציינו המשקיעים המסווגים אחרת, הרי שהתחייבותם המוקדמת של המשקיעים המסווגים תיחשב כהסכמתם להקצאה של עד מלוא כמות ניירות הערך המוזמנת על ידם, ולפיכך החברה תהיה רשאית לבצע הקצאה נוספת כאמור למשקיעים מסווגים, אשר התחייבו בהתחייבות מוקדמת, ואשר נקבו בהזמנות שהוגשו על ידם, במחיר ליחידה אשר שווה למחיר האחיד ליחידה (או למחיר האחיד ליחידה החדש) או במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה (או מהמחיר האחיד ליחידה החדש), מבלי לפנות פעם נוספת לאותם משקיעים מסווגים, ובלבד שההקצאה הנוספת תבוצע לפי אמת המידה שתפורט בהודעה המשלימה.

ו. במקרים שבהם יציין משקיע מסווג, אחד או יותר, כי הוא מבקש שלא להשתתף בהקצאה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל, אזי ניירות ערך שאלמלא כן היה משקיע כאמור זכאי להקצאתם לפי סעיף 2.5.1 זה, יוקצו למשקיעים המסווגים האחרים, ויחולו על ההקצאה התנאים בסעיף זה.

2.5.2 הקצאה נוספת לכלל המזמינים לאחר תאריך המכרז

בכפוף לאמור בהודעה המשלימה, במקרה בו תהא חתימת יתר, כהגדרתה בתקנות ההצעה, תהיה החברה רשאית להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות במחיר האחיד ליחידה, או במחיר האחיד ליחידה החדש, או במחיר הגבוה ממנו, כמות נוספת של ניירות הערך המוצעים אשר תפורט בהודעה המשלימה ובהיקף שלא יעלה על 15% מהכמות שהוצעה על פי ההודעה המשלימה, אשר יוקצו בהתאם לסעיף 2.4.5 לעיל².

2.6 קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים

לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה למשקיעים מסווגים כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ההצעה במטרה לקבל מהם התחייבות מוקדמת לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה. על פי תקנות ההצעה, במקרה של חתימת יתר בהצעה אחידה, תהא ההקצאה למשקיעים המסווגים כדלקמן:

(א) "חתימת יתר" – היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר היחידה שנקבע, לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

(ב) "כמות המניות שנותרה לחלוקה" – כמות ניירות הערך שהוצעה בתשקיף, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר ליחידה הגבוה ממחיר היחידה שנקבע.

במקרה של חתימת יתר, הקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הבא:

א. לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

ב. לא היתה כמות המניות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף קטן א' לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר

² במסגרת ההקצאה הנוספת לכלל המזמינים, עשויה החברה לבצע הקצאה נוספת של 6,750 יחידות, הכוללות 675,000 מניות.

ליחידה. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת המחיר האחיד ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר האחיד ליחידה כפי שנקבע במכרז.

ג. במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת ניירות הערך למזמינים.

החשבון המיוחד

2.7

2.7.1 סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה אצל תאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בקשר להנפקה ("החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה באופן בלעדי עבור ובשם החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

2.7.2 כספים שיצטברו בחשבון הנאמנות יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.7.3 המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שבקשות לרכישתם נענו על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.7.4 היה ותתקיימנה במלואן דרישות הפיזור המזערי ודרישות שווי ושיעור החזקות הציבור ודרישות הון עצמי מינימאלי ופורסם דוח מיידי כמפורט בסעיף 2.9.3 לתשקיף וכל הוראה אחרת כפי שתהיה במועד פרסום ההודעה המשלימה, כנדרש בסעיף 2.9 להלן, יעביר רכז ההנפקה לחברה, תוך יום עסקים אחד לאחר שנתקבלו אצלו כספי תמורת ההנפקה, את כל הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למורשים לקבלת בקשות, וזאת כנגד העברת התעודות בגין המניות המוצעות על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("החברה לרישומים").

2.7.5 באם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי ושיעור החזקות הציבור ו/או הון עצמי מינימאלי ו/או לא פורסם דיווח מיידי כמפורט בסעיף 2.9.3 להלן ו/או דרישות, והוראות הבורסה, כנדרש בסעיף 2.9 להלן, תבוטל ההנפקה, לא יוקצו היחידות לציבור ולא יגבו כספים מהמזמינים.

תעודות מניה, פיצול וויתור

2.8

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה, תקצה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין המניות המוצעות לחברה לרישומים של החברה כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 2.9 להלן.

בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות המונפקות והקיימות בהון החברה, תירשמה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

המניות תהינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, על ידי הגשת בקשה על כך לחברה בנוסח המקובל למטרה זו, בצירוף התעודה. כל ההוצאות הכרוכות בהעברה, פיצול, או ויתור, כאמור, והיטלים אחרים אם יהיו כאלה, יחולו על המבקש וישולמו על ידו.

רישום למסחר בבורסה

2.9

2.9.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.9.2 טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה. תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך הנ"ל, על פי אישור הבורסה כאמור.

2.9.3 על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה וההון העצמי של החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה ("דרישות שווי ושיעור החזקות הציבור"). החברה תפרסם דיווח מיידי לפני הרישום למסחר, בדבר עמידתה בדרישת ההון העצמי לאחר ההנפקה ובדבר הון המניות המונפק והנפרע לפני ואחרי ההנפקה ובדבר הקצאת 14 מיליון מניות לבעלי השליטה כתוצאה מהמרת שטרי הון והקצאת המניות עבור ורד מיכלס (דירקטורית בחברה) כמפורט בסעיף 3.2.2 לתשקיף.

2.9.4 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיותיה מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות.

בסעיף זה "מחזיק" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.9.5 קיימת אפשרות כי קודם למועד פרסום ההודעה המשלימה תתקשר החברה בהסכם עושה שוק שפרטיו ימסרו בהודעה המשלימה (להלן: "עושה שוק") לפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה, על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה - חלק שלישי (פרק ט) וההנחיות על פיו. פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה, אשר טרם התקבל למועד התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה תעדכן החברה האם בוצעה התקשרות עם עושה השוק כאמור ומהם פרטי ההתקשרות. במקרה שבו תבוצע התקשרות כאמור, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות שבסעיף 2.9.4 לעיל, מ- 100 מחזיקים ל- 35 מחזיקים.

2.9.6 ככל שתקנון ו/או הנחיות ו/או החלטות דירקטוריון הבורסה ישתנו ו/או שיקבעו הסדר אחר על פי דין שלפיו תתבצע עשיית שוק, יפעל עושה השוק בהתאם להוראות החדשות ו/או ההסדר החדש כאמור, ככל שהדבר נדרש על פי דין.

2.9.7 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.9.3 – 2.9.5 לעיל תבטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא ירשמו ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

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

2.10 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

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

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

2.10.3 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כי לא יקבלו בקשות לניירות ערך ממכירה לציבור זו ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

2.11 הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההקצאה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969.

2.12 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

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

2.12.1 מיסוי הכנסות ע"פ דיני מדינת ישראל

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005. התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. נכון למועד תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. כמו כן, עדיין לא קיימת פרקטיקה לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון. בנוסף, ביום 1 בינואר 2009 נכנס לתוקף תיקון מס' 169 לפקודה ("תיקון 169") שחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה ("תיקון 195") במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב. סעיף זה עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 ("חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018") אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, וקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2017 עלתה על 640,000 שקלים חדשים (הסכום יתואם למדד), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל ("מס יסף").

במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018 נקבעה הפחתה מדורגת בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה כך שלשנת 2017 יהא מס החברות בשיעור של 24% והחל משנת 2018 בשיעור של 23%.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו- "תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל-"תושב ישראל לראשונה" ו- "תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"³ או כ"בעלי מניות מהותיים"⁴, כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

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

2.12.2 רווח הון ממכירת ניירות ערך המוצעים

א. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ראלי⁵ ממכירות ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותיים" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁶, ב- 10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁷ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד

³ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט).

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30% (בסעיף זה: **"בעל מניה מהותי"**). כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. יחיד כאמור יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה.

ב. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה (החל מיום 1.1.2018 – 23%; למידע בדבר שיעורי המס, ראו ביאור 18 לב לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2016).

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

ד. ככלל, תושב חוץ⁸ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל (למעט מק"מ ואג"ח לטווח קצר בהתאם לתיקון 186 לפקודה), אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובלבד שניירות הערך נרכשו לאחר שנרשמו למסחר בבורסה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, אפשר שיחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים. במקרים בהם תושב החוץ אינו פטור, כי תושב חוץ רשאי לצורך חישוב החלק האינפלציוני שיראו את המדד בהתאם לשער המטבע בו נרכש הנכס, בהתאם להגדרת מדד בסעיף 88 לפקודה.

ה. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, ממכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג - 2002, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה ממכירת ניירות הערך,

⁸ "תושב חוץ" - מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. לגבי נייר ערך שאינו צמוד למדד⁹ או למטבע חוץ ינוכה מס במקור בשיעור של 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד. חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות הערך ינכה מס בשיעור של מס חברות לפי סעיף 126(א) לפקודה מרווח ההון הריאלי. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק ע"י רשות המיסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע.

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

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על ידי המוכר בגין מכירה כאמור, ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.12.3 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

א. דיבידנד שמקורו במניות החברה, ובלבד שאינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ("חוק העידוד"), יהיה חייב, ככלל, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה 30%. סעיף 126(ב) לפקודה קובע, כי בחישוב הכנסתו החייבת של חבר בני אדם (למעט חברה משפחתית), לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל ואשר נתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות ואינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף. דיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל וכן דיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יהיה חייב בשיעור מס חברות (לגבי שיעור מס חברות ראו ביאור 18 בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2016). דיבידנד המתקבל בידי חברה משפחתית יחויב בשיעור של 25% למעט אם "הנישום המייצג" הינו "בעל מניות מהותי" בחברה המחלקת, שאז הדיבידנד ימוסה בשיעור של 30%. דיבידנד בידי תושב חוץ שאינו בעל מניות מהותי יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל.

⁹ כהגדרת מונח זה בתקנות.

- ב. למרות האמור לעיל, דיבידנד שתשלם החברה מתוך דיבידנד שיקבל שמקורו ברווחי "מפעל מאושר" ו/או "מפעל מוטב" הזכאי להטבות מס מכוח חוק העידוד יהיה חייב ככלל במס בשיעור של 15% הן לגבי יחידים והן לגבי חבר בני אדם, לרבות תושבי חוץ כפוף לאמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל. בנוסף, במסגרת תיקון 68 לחוק העידוד, נקבע שעל דיבידנדים המחולקים מרווחי מפעל הזכאי להטבות במסגרת חוק העידוד, בנסיבות מסוימות, יחול מס בשיעורים שונים.
- ג. על פי תיקון שנקבע בחוק ההסדרים, החל מתאריך 1.1.2014, עלה שיעור המס על הדיבידנד שמקורו ברווחי מפעל מועדף, כהגדרתו בחוק העידוד, מ-15% ל-20% בידי יחיד ותושב חוץ.
- ד. דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד".
- ה. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בחברה, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב הזר יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה עם מדינת תושבותו ובכפוף להמצאת אישור מרשות המסים.
- ו. לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות.
- ז. כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על פי דין, ינוכה מס במקור על פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל. לגבי תושב חוץ שיעור ניכוי במקור יהיה בכפוף גם להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת ישראל למדינת תושבותו של המקבל וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים מראש.
- ח. החל מיום 1 בינואר 2013 ניכוי מס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

2.12.4 קיזוז הפסדים

- א. ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי (רווח הון אינפלציוני חייב יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), הנובעים ממכירת כל נכס שהוא

בישראל או מחוצה לה, לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה), באותה שנת מס. הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזז בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות רק כנגד רווח הון ושבח מקרקעין ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

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

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי ניירות ערך, ואינו בא במקום יעוץ מקצועי בנדון, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מוצע כי רוכשי ניירות הערך המוצעים יפנו לקבלת יעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים הנוגעים לכל רוכש נייר ערך.

משקיעים מסווגים

2.13

2.13.1 במהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, תהיה החברה רשאית להתקשר בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור, עם משקיעים מסווגים, לפיה תקבל החברה מהמשקיעים המסווגים התחייבות מוקדמת להגשת הזמנות במכרז לרכישת היחידות המוצעות כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

2.13.2 "משקיע מסווג" – משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(1) או שהינו תאגיד כאמור בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך, המחויב לרכוש ניירות ערך בשווי כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות.

2.13.3 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים, והקצאת ניירות הערך המוצעים למשקיעים המסווגים נעשתה ותיעשה על פי הוראות תקנות ההצעה.

2.13.4 המחיר בו יוקצו ניירות הערך למשקיעים המסווגים יהיה זהה למחיר בו יוקצו ניירות הערך לציבור.

2.13.5 משקיע מסווג רשאי על פי הנחיות הבורסה ביום המכרז, עד לסגירת רשימת החתימות במכרז, בהודעה בכתב שימסור לרכז, לשנות את מחיר היחידה בו נקב בהתחייבותו ובלבד שמחיר היחידה יהא גבוה מהמחיר הנקוב בהזמנתו כפי שתפורט בהודעה המשלימה.

- 2.13.6 משקיעים מסווגים רשאים להזמין במועד המכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שתוזמנה, לא תחשבנה כהתחייבויות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור.
- 2.13.7 התחייבויות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים תחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת המחיר ליחידה.
- 2.13.8 התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז עד השעה 12:30 ותופקד על ידו בחשבון המיוחד.
- 2.13.9 החברה עשויה לשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורט בהודעה המשלימה. שיעור העמלה שישולם יהיה סביר, מקובל וזהה לכל המשקיעים המסווגים.
- 2.13.10 התמורה בגין היחידות שתירכשנה על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ותופקד על ידו בחשבון המיוחד הנזכר בסעיף 2.7 לעיל.

ההודעה המשלימה

2.14

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו בכמות ותנאי ההצעה. בהודעה המשלימה יכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

- 2.14.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף.
- 2.14.2 מועד המכרז והמועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור.
- 2.14.3 קביעת כמות ניירות הערך המוצעים לציבור והמחיר המזערי ליחידה. החברה רשאית להודיע בהודעה המשלימה על שינוי הכמות הכוללת של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה או על שינוי המחיר המזערי ליחידה, ובלבד שאף אחד מהם לא שונה ביותר מ-20%, ומכפלת הכמות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר המזערי שצוינו בתשקיף זה.
- 2.14.4 שינויים לעניין כמות ניירות הערך המוצעים לציבור והמחיר המזערי ליחידה העולים על השיעורים הנקובים בס"ק 2.14.3 לעיל, ובלבד שיתקיימו הוראות תקנה 1א(4) לתקנות הודעה משלימה.
- 2.14.5 ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר שהם התחייבו לרכוש את ניירות הערך והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור ואמת המידה שתיבחר להקצאה נוספת מתוך אמות המידה המפורטות בסעיפים 2.5.1 א(1) עד (3) לעיל. בנוסף, החברה מתחייבת לעדכן האם בוצעה התקשרות עם עושה שוק כאמור ומהם פרטי ההתקשרות.
- 2.14.6 כמו כן, במסגרת ההודעה המשלימה, תפורסמנה הכמויות הנוספות של היחידות המוצעות לכלל המזמינים שיוקצו בהקצאה הנוספת, ככל שתהיינה, כמפורט בסעיף 2.5 לעיל.

2.14.7 פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.

2.14.8 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה.

2.14.9 זהות הנאמן למניות החסומות במשך תקופת החסימה כמפורט בסעיף 3.6.3.2 להלן.

2.14.10 כמות המניות שישועבדו על-ידי אקו אחזקות לטובת פריז אחזקות כמפורט בסעיף 3.5.2 [ג] לתשקיף.

ההודעה המשלימה תוגש לרשות לניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

2.15 ריכוז והפצה

בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה רשאית החברה להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה, למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.16 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וניירות ערך לציבור תוך כדי המסחר בבורסה - At The Market Offering (מנגנון ATM) (ביחד בפרק זה: "ניירות הערך").

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

פרק 3 - הון המניות של החברה

3.1 פרטים על הון המניות של החברה

הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 1 ש"ח ערב נקוב כל אחת ("מניות רגילות"). כל המניות בהון החברה מונפקות ונפרעות במלואן.

מספר מניות רגילות*	בש"ח ערך נקוב	
25,000,000	25,000,000	הון רשום
**14,216,098	14,216,098	הון מונפק ונפרע

* לתיאור זכויות ההצבעה הצמודות למניות הרגילות ראה פרק 4 לתשקיף.

** מתוכן 14,000,000 מניות נובעות מהמרת שטרי ההון לפני הרישום למסחר על פי תשקיף זה כמפורט בסעיף 3.2.2 לתשקיף ו-213,242 מניות הינן בגין הקצאה לנאמן עבור ורד מיכלס כאמור בסעיף 3.3.5 לתשקיף.

3.2 התפתחות ההון הרשום והמונפק של החברה בשלוש השנים האחרונות

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל שינוי בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה למעט כמפורט להלן:

3.2.1 בחודש פברואר 2018 החליטה האסיפה הכללית להגדיל את הונה הרשום של החברה מ-38,000 ש"ח מחולק ל-38,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ל-25,000,000 ש"ח מחולק ל-25,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

3.2.2 בחודש נובמבר 2017 הוסכם בין החברה לבין א.י.ה פריז אחזקות בע"מ וזכר אקו אחזקות בע"מ על המרת שטרי הון בשווי הוגן של כ-12.9 מיליון ש"ח ל-14 מיליון מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה.

בתמורה להמרת שטרי ההון, לפני הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, מוקצות לא.י.ה פריז אחזקות בע"מ וזכר אקו אחזקות בע"מ, 14,000,000 מניות רגילות של החברה שיירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים (7,000,000 מניות רגילות לכל אחת).

3.2.3 לפרטים אודות הקצאת מניות על פי תוכנית 2018 כהגדרתה בסעיף 3.3.1 לתשקיף, ראה סעיף 3.3.4 לתשקיף.

3.3 גמול הוני

3.3.1 כללי

במהלך פברואר 2018 דירקטוריון החברה אימץ תוכנית הונית ("תוכנית 2018"), אשר לפיה יוענקו מניות ו/או יחידות מניה חסומות לא רשומות למסחר ו/או אופציות לא רשומות למסחר לרכישת מניות רגילות של החברה ("הגמול ההוני"), לעובדים, נושאי משרה, דירקטורים, יועצים ונותני שירותים אחרים לחברה או לחברה קשורה (כהגדרתה בתוכנית 2018), כפי שייקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה אישר בקשר עם התוכנית כאמור כי הקצאת הגמול ההוני מכוח התוכנית לעובדים ו/או נושאי משרה בחברה שהינם תושבי ישראל, תבוצע על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה

[נוסח חדש], התשכ"ח-1961 ("הפקודה") במסלול רווח הון¹. כמו כן, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של איסוף שירותי ניהול ונאמנות בע"מ בע"מ ("הנאמן") כנאמן לתוכנית 2018.

הבורסה טרם נתנה את אישורה לרישום למסחר של המניות שיוקצו ו/או למניות שתנבענה ממימוש האופציות הלא רשומות למסחר ו/או ממימוש יחידות המניה החסומות שיוקצו. טרם נקבעו כמויות להקצאת הגמול ההוני והזכות לקבלת הגמול ההוני טרם התגבשה. הקצאת גמול הוני מותנית בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו או המניות שינבעו ממימוש האופציות הלא רשומות או המניות שינבעו ממימוש יחידות המניה החסומות וכן מותנית בעמידה בתקנון הבורסה והנחיות הבורסה מכוחו במועד ההקצאה.

להלן פרטים אודות תוכנית 2018 לתושבי ישראל²:

<u>לפי סעיף 3(ט) לפקודה</u>	<u>לפי סעיף 102 (ב)(2) לפקודה [הקצאה באמצעות נאמן (מסלול רווח הון)]</u>	<u>לפי סעיף 102 (2) לפקודה [הקצאה שאינה הקצאה באמצעות נאמן]</u>	
בעל השליטה, כל יועץ, נותן שירותים או כל אדם אחר שהתקשר בהסכם עם החברה אך אינו עובד.	יחידים המועסקים על ידי החברה או על ידי חברות קשורות של החברה, כולל יחידים המכהנים כדירקטורים או נושאי משרה, ולמעט בעל השליטה בחברה (כהגדרתו בסעיף 32(9) לפקודה).	זהות הניצעים	
הקצאה לניצע.	הקצאה לנאמן עבור הניצע.	הקצאה לניצע	אופן ההקצאה
--	האופציות ו/או מניות המימוש (כולל מניות חסומות ויחידות מניה חסומות), תוחזקנה בידי הנאמן ולא תהיינה ניתנות להעברה לידי הניצע לפני תשלום במלואן של חביות המס של הניצע בגין הקצאת הגמול ההוני ו/או מימושו ו/או מכירת מניות המימוש. העברה כאמור לפני חלוף תקופת החסימה, תגרום להחלת סנקציות לפי סעיף 102 לפקודה על הניצע. לעניין סעיף זה – "תקופת החסימה" - תקופה של 24 חודשים מיום שבו הוקצה הגמול ההוני והופקדו בידי הנאמן.	--	תקופת החסימה
ייקבע על ידי הדירקטוריון בעת ההקצאה (עשוי להיות שונה מניצע לניצע) ובכל מקרה לא יפחת מהמחיר המינימלי להקצאה או מהערך הנקוב של המניה, לפי הנמוך מבניהם, בהתאם לתקנון הבורסה והנחיות מכוחו כפי שיהיו בעת ההקצאה.			מחיר המימוש
מזומן או מנגנון מימוש נטו (Net Exercise) (עשוי להיות שונה מניצע לניצע).			אופן המימוש

¹ לחברה אפשרות לשנות את מסלול המיסוי של התוכנית להכנסת עבודה בהתאם להוראות הפקודה.

² או לניצעים הנחשבים ל"תושבי ישראל" לצורכי תשלום מס הכנסה.

מימוש נטו משמעו שחלף תשלום במזומן הניצע יהא רשאי לקבל מניות של החברה במס' המשקף את שווי ההטבה. במקרה של הקצאת מניות כתוצאה ממימוש נטו : החברה תהפוך להון מניותיה חלק מרווחיה או מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים, בגובה הערך הנקוב של מניות המימוש, הכל כאמור בסעיף 304 לחוק החברות. אם הדבר לא יהיה אפשרי, ישלם הניצע את ערכן הנקוב של מניות המימוש בלבד. יובהר, כי בכל מקרה של הקצאת מניות כאמור יתבצע המימוש באופן שישולם (או לפי העניין, יהווך), ערכן הנקוב של המניות על ידי החברה או על ידי הניצע, כפוף לכל דין.	
ראו פירוט להלן.	התאמות
ביחס לאופציות הלא סחירות- כל אופציה תהיה בת-מימוש החל ממועד הבשלתה ועד למועד הפקיעה של אופציה כפי שנקבע בהחלטת ההקצאה. עם סיום מתן שירותיו של הניצע, מכל סיבה שהיא, כל הגמול ההוני שהוענק לטובת ניצע כאמור ושטרם הבשיל, יפקע לאלתר ויהפוך לבטל וחסר כל תוקף וככל ומדובר במניות, יוחזר באופן מיידי לחברה תמורת תשלום ערכן הנקוב. בנוסף לכך, במקרה של סיום שירותיו של ניצע עקב קיום "עילה"³, כי אז כל האופציות של ניצע כאמור שהבשילו, יפקעו אף הן לאלתר, ויהפכו, במקרה כזה של סיום שירותים בגין עילה, לבטלות וחסרות כל תוקף; וכן כל מניות המימוש, אם וככל שיש כאלה, שטרם נמכרו והדיבידנד בגינן, יוחזרו לחברה באופן מיידי תמורת תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש. אלא אם כן נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון (קביעה אשר לא תהיה כפופה לאישור בעלי המניות, אלא אם אישור כאמור דרוש על פי הדין החל), לאחר סיום שירותיו של ניצע שלא בגין "עילה", מועד הפקיעה של האופציות של ניצע שכאמור הבשילו, ייחשב כמוקדם מבין : (א) מועד הפקיעה של האופציות שהבשילו כאמור, כפי שהיה בתוקף ערב סיום השירותים כאמור; או (ב) 3 (שלושה) חודשים קלנדריים מיום סיום השירותים כאמור, או, אם סיום השירותים כאמור נובע ממותו או נכותו של הניצע, 12 (שנים עשר) חודשים קלנדריים מיום סיום השירותים כאמור.	תקופת המימוש³
הגמול ההוני "יבשיל" במועדי "הבשלה" כפי שייקבעו בהחלטת ההקצאה (ועשויים להיות שונים מניצע לניצע). בכל מקרה גמול הוני לא יהא ניתן למימוש לאחר מועד הפקיעה. בסמכות דירקטוריון להאיץ את מועדי ה"הבשלה" של כל או חלק מהגמול ההוני שטרם הבשיל בקרות אירועים מסוימים.	תקופת הבשלה (vesting)
הגמול ההוני או הזכויות בקשר אליו, אינו ניתן להמחאה, להעברה, או לשעבוד לכל צד ג' שהוא, למעט הורשה וחלוקה על פי דין.	מגבלות על המחאה/מכירה

³ בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה לא יבוצע מימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

⁴ "עילה" משמעה : (א) הרשעתו של הניצע בעבירה כלשהי מסוג פשע שיש עמה קלון או המשפיעה על החברה או על חברה קשורה כלשהי; (ב) מעילה בכספי החברה או בכספי חברה קשורה כלשהי (לרבות ומבלי לגרוע, כל חשיפה של מידע סודי של החברה או של חברה קשורה כלשהי או כל הפרה של התחייבות לאי-תחרות); (ד) כל התנהגות שלא בתום לב, אשר הדירקטוריון החליט לגביה, באופן סביר, שהיא מזיקה לחברה באופן מהותי, או, ביחס לחברה קשורה כלשהי, שהדירקטוריון של חברה קשורה כאמור החליט לגביה באופן סביר, שהיא מזיקה באופן מהותי לחברה או לאותה חברה קשורה; (ה) כל אירוע אחר המסווג בכל הסכם רלוונטי בין הניצע לבין החברה או בינו לבין החברה הקשורה, לפי העניין, כ"עילה" לסיום שירותים או בכל נוסח אחר בעל תוכן דומה.

3.3.2 פרטים נוספים אודות הקצאת מניות על פי תוכנית 2018

אלא אם הדירקטוריון קבע אחרת (קביעה אשר לא תהיה כפופה לאישור בעלי המניות, אלא אם אישור כאמור דרוש על פי הדין החל) והוראה מתאימה נכללה בהסכם ההענקה הרלוונטי, הסכם הענקה כאמור יקבע, בנוסח המתאים, את מספר המניות המוענקות מכוחו ואת המהות של כל התנאים שלהלן:

3.3.2.1 מחיר הרכישה: מחיר הרכישה לכל ניצע יהיה הערך הנקוב של המניה, אלא אם קבע הדירקטוריון אחרת. בכל מקרה, מחיר הרכישה לא יפחת מהמחיר המזערי להקצאת מניות הקבוע בתקנון הבורסה או בהנחיות מכוחו כפי שיהיו באותו מועד.

3.3.2.2 הבשלה: המניות יבשילו לאורך תקופת שירות כמפורט בהסכם ההענקה. עם תום תקופת ההבשלה של כל מניה, תשתחרר אוטומטית החסימה החלה על מניה זו והיא תהפוך למניה עבירה ומשוחררת מכל מגבלה.

3.3.2.3 המניות תהיינה מיד עם הקצאתן שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין למניות הרגילות הקיימות בהון המניות של החברה ויקנו בין היתר את אותן הזכויות לקבלת הודעה ולהשתתפות באסיפות הכלליות של החברה, לקבלת דיבידנד או מניות הטבה או כל חלוקה אחרת ולקבלת עודף נכסים בפירוק. במקרה של הנפקת זכויות, כי אז תופקדנה הזכויות בידי הנאמן אשר יפעל בהתאם להוראות שתינתנה מאת הניצע וכן ידאג הנאמן לניכוי מס במקור בגין זכויות אלה, לפי העניין.

3.3.2.4 למרות האמור לעיל, דיבידנד או מניות הטבה שחולקו בגין מניות חסומות שטרם הבשילו יוחזקו על-ידי הנאמן עד למועד הבשלת המניות בגין חולקו הדיבידנד או מניות הטבה ויועברו לאחר הבשלתן לניצע, לאחר ניכוי מס במקור כדין על-ידי הנאמן. דיבידנד או מניות הטבה שחולקו בגין מניות שהבשילו יועברו ישירות לניצע, לאחר ניכוי מס במקור כדין על-ידי הנאמן.

3.3.2.5 זכויות הצבעה - כל עוד לא תבשלנה המניות בהתאם להוראות התוכנית והמגבלות החלות עליהן לא תוסרנה, זכות ההצבעה בהן תהא של הנאמן בלבד. הנאמן לא יהא מחויב להפעיל את זכות ההצבעה שלו.

3.3.3 פרטים נוספים אודות יחידות מניה חסומות

אלא אם הדירקטוריון קבע אחרת (קביעה אשר לא תהיה כפופה לאישור בעלי המניות, אלא אם אישור כאמור דרוש על פי הדין החל) והוראה מתאימה נכללה בהסכם ההענקה הרלוונטי, הסכם הענקה כאמור יקבע, בנוסח המתאים, את מספר יחידות המניה החסומות המוענקות מכוחו ואת המהות של כל התנאים שלהלן:

3.3.3.1 מחיר הרכישה: מחיר הרכישה לכל ניצע יהיה הערך הנקוב של המניה, אלא אם קבע הדירקטוריון אחרת. בכל מקרה, מחיר הרכישה לא יפחת מהמחיר המזערי להקצאת מניות הקבוע בתקנון הבורסה או בהנחיות מכוחו כפי שיהיו באותו מועד.

3.3.3.2 הבשלה: יחידות המניה החסומות יבשילו לאורך תקופת שירות כמפורט בהסכם ההענקה.

3.3.3.3

מימוש אוטומטי של יחידות מניה חסומות: מיד עם הבשלתה של יחידת מניה חסומה או בכל מועד אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון בהסכם ההענקה (קביעה אשר לא תהיה כפופה לאישור בעלי המניות, אלא אם אישור כאמור דרוש על פי הדין החל), תמומשנה יחידות המניה החסומות אוטומטית למניות מימוש ("המימוש האוטומטי"). אלא אם קבע הדירקטוריון אחרת, בעת מימוש כל יחידת מניה חסומה למניית מימוש, ישלם הניצע לחברה את ערכן הנקוב של מניות המימוש להן הוא זכאי, באמצעות קיזוז וניכוי במקור של הערך הנקוב כפול מספר מניות המימוש מכל סכום לו זכאי הניצע מהחברה, לרבות ומבלי למצות, שכן, עמלות, פיצויים וכיוצ"ב. על אף האמור, לחברה שמורה הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לכל דין, לקבוע בכל עת כי הניצע לא ישלם את ערכן הנקוב של יחידות המניה החסומות, ובמקרה כזה תפעל החברה בהתאם להוראות סעיף 304 לחוק החברות. אם הדבר לא יהיה אפשרי בהתאם לסעיף 304 לחוק החברות, ישלם הניצע את ערכן הנקוב של מניות המימוש.

בכפוף לכך שלא תהיה מניעה חוקית או מניעה לפי מדיניות החברה, לאחר מועד המימוש של יחידות המניה החסומות, וללא צורך בהודעה מטעם הניצע במועד המימוש האוטומטי, החברה תעניק את מניות המימוש לניצע.

3.3.3.4

זכויות הצבעה וחלוקה: לא יהיו לניצע זכויות הצבעה ו/או זכויות בחלוקה, לרבות בחלוקת דיבידנד, עד למועד הענקת מניות המימוש לניצע.

3.3.4 פרטים נוספים אודות התאמות לאופציות וליחידות מניה החסומות

3.3.4.1 חלוקת מניות הטבה

בכל מקרה של חלוקת מניות הטבה אשר התאריך הקובע לעניין הזכאות להשתתף בחלוקתן יחול לאחר מועד הענקת האופציות אך בטרם מומשו כל האופציות ובטרם פקעה זכותו של הניצע לממשן ו/או לאחר מועד הענקת יחידות המניה החסומות אך בטרם הבשילו כל יחידות המניה החסומות ובטרם פקעה זכותו של הניצע להקצאתן ("התאריך הקובע"), יתווספו למניות המימוש שהניצע זכאי להן עם מימוש הגמול ההוני (בסעיף 3.3.4 זה- "הגמול ההוני" משמעו האופציות או יחידות מניה חסומות, לפי הענין), מניות במספר ובסוג שמחזיק הגמול ההוני היה זכאי להן כמניות הטבה אילו מומש הגמול ההוני לפני התאריך הקובע. מחיר המימוש של כל אופציה או מחיר הרכישה של כל יחידת מניה חסומה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. ההוראות המתייחסות להתאמת מספר מניות המימוש תחולנה במקרה של חלוקת מניות הטבה נוספת גם לגבי המניות שיתווספו למניות המימוש, כפוף לשינויים המחויבים.

המניות הנוספות הנובעות מהגדלת מספר מניות המימוש של כל גמול הוני, כאמור, אשר יוקצו עם מימוש האופציות בפועל, יזכו את בעליהן בהשתתפות במלוא הדיבידנד במזומן ובכל חלוקה אחרת, לרבות של מניות הטבה נוספות אשר התאריך הקובע בגינן הינו תאריך המימוש, או לאחר מכן. מניות ההטבה הנוספות המוקצות כאמור תהיינה גם הן שוות בזכויותיהן גם בכל יתר הבחינות למניות הרגילות מאותו סוג שבהן החברה.

זכות הניצע למניות מימוש נוספות של החברה במקרה של חלוקת מניות הטבה כקבוע לעיל בסעיף זה, תחול רק החל ממועד המימוש של הגמול ההוני וביחס לאופציות שימומשו בפועל על ידי הניצע.

3.3.4.2 הנפקת זכויות

אם החברה תציע לבעלי מניותיה ניירות ערך בדרך של הנפקת זכויות, שהמועד הקובע לקבלתם (בסעיף זה: "יום האקס זכויות") יחול בטרם מומש או פקע הגמול ההוני, תשמרנה זכויות מחזיקי הגמול ההוני באופן שמספר המניות הנובעות ממימוש הגמול ההוני יותאם למרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס זכויות" לבין שער הבסיס שיקבע למניות החברה "אקס זכויות".

3.3.4.3 פיצול או איחוד של הון המניות של החברה

אם החברה תאחד את המניות שבהונה המונפק למניות בנות ערך נקוב גדול יותר או תחלקן בחלוקת משנה למניות בנות ערך נקוב קטן יותר, יוקטן או יוגדל בהתאמה, לפי המקרה, מספר מניות המימוש שתוקצינה עקב מימוש הגמול ההוני, לאחר פעולה כאמור.

3.3.4.4 חלוקת דיבידנד

אם החברה תחלק דיבידנד במזומן, והמועד הקובע את הזכות לקבלתו יקדם למועד מימוש של האופציות, לרבות אופציות שטרם הגיע מועד ההבשלה בגין (ובטרם פקעה זכותו של הניצע לממשן), יותאם מחיר המימוש של האופציות על ידי הפחתת מחיר המימוש לכל אופציה כאמור בסכום השווה לסכום הדיבידנד שחולק עבור כל מניה.

בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה לא יבוצע מימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

3.3.4.5 חיסול עסקים

במקרה של היוותרות גמול הוני מוצא בלתי ממומש על פי התוכנית בעת חיסול עסקיה של החברה או פירוקה, כי אז רשאים הניצעים לממש באופן מלא את האופציות המוצאות כאמור, כולן או חלקן, וכן יחול מימוש אוטומטי של כל יחידות המניה החסומות, מיד בסמוך לפני המועד הקובע של חיסול או פירוק כאמור של החברה, בהתעלם מתנאי הבשלתן.

3.3.4.6 מספר מניות המימוש לא יגדל, ומחיר המימוש עבור מנית מימוש אחת לא יופחת, במקרה של הנפקות או חלוקות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין), שאינן מהוות חלוקת מניות הטבה, חלוקת דיבידנד במזומן בהתאם לאמור בסעיף זה, ובמקרה של הנפקת זכויות יחול האמור בסעיף 3.3.4.2 לעיל. ההוראות המתייחסות למניות המימוש תחולנה גם לגבי המניות שיתווספו למניות המימוש, כאמור לעיל.

3.3.4.7 שברי מניה

בכל מקרה בו כתוצאה מההתאמות המפורטות בסעיף זה או בחישוב מרכיב ההטבה, תידרש החברה להקצות שברי מניה, לא תקצה החברה שברי מניה, ומספר המניות שיוקצו לניצע יעוגל כלפי מטה.

3.3.4.8 מחיקה ממסחר

במקרה שהחברה תחליט למחוק את מניותיה ממסחר או במקרה שניירות הערך של החברה לא ייסחרו עוד בפומבי, מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה של הצעת רכש מלאה, הדירקטוריון רשאי לקבוע, על פי שיקול דעתו הבלעדית, כיצד תשפיע המחיקה ממסחר על הבשלת הגמול ההוני שטרם הבשיל, לרבות האצת הבשלתו, וכן את זכויות מימוש האופציות שהבשילו עד ליום המחיקה ממסחר. במקרה של הצעת רכש מלאה, הניצע אשר מימש את הגמול ההוני למניות יהיה חייב להצטרף למכירה ולמכור את כל מניותיו/מניותיה, והכל באותם תנאים שבהם שאר בעלי המניות הרגילים הסכימו למכור את מניותיהם שלהם.

3.3.4.9 עסקת מיזוג

למרות כל הוראה נוגדת בתוכנית, במקרה של עסקת מיזוג של החברה עם תאגיד אחר או לתוכו, או של מכירת כל או עיקר נכסי החברה או מניותיה (מיזוג או מכירה כאמור: "עסקת מיזוג"), כי אז הגוף השורד או הרוכש, לפי העניין, או חברת האם או חברת בת שלו, בהתאמה ("התאגיד החליף") יוכל לאמץ את זכויות והתחייבויות החברה על פי גמול הוני שהוצא או להחליף את הגמול ההוני שהוצא, כדלהלן:

בסעיף זה, הגמול ההוני המוצא ייחשב כאילו אומץ או הוחלף על ידי התאגיד החליף אם, לאחר השלמת עסקת המיזוג, הגמול ההוני המוצא מקנה את הזכות לקבל, בגין כל מניה העומדת בבסיס כל גמול הוני שהיה מוצא ערב השלמת עסקת המיזוג, את אותה התמורה (בין מניות, מזומן או ניירות ערך או רכוש) לה היה זכאי בעל מניות קיים במועד הקובע להשלמת עסקת המיזוג; ובלבד שאם התמורה לה זכאי בעל מניות קיים כאמור כוללת תמורה אחרת או נוספת על ניירות ערך של התאגיד החליף, כי אז הדירקטוריון רשאי להחליט, בהסכמת התאגיד החליף, שהתמורה שתתקבל על ידי ניצעים בגין הגמול ההוני המוצא שלהם תכלול רק ניירות ערך של התאגיד החליף בעלי שווי שוק זהה לתמורה בגין כל מניה המתקבלת על ידי בעלי המניות בעסקת המיזוג.

אם התאגיד החליף לא יאמץ ולא יחליף את כל האופציות המוצאות של ניצע, כי אז תעמוד לניצע כאמור תקופה של 15 ימים (או, אם כך יחליט הדירקטוריון, תקופה ארוכה יותר כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו הבלעדי) מהמועד שקבעה החברה בהודעה בכתב לניצע (מועד שלא יהיה מוקדם מהמועד בו נמסרה ההודעה לניצע) לממש את האופציות שלו או שלה שהבשילו.

כל הגמול ההוני, בין שהבשיל ובין שלא הבשיל, שלא אומץ או הוחלף על ידי התאגיד החליף, ובמידה ומדובר באופציות שלא מומשו עד תום תקופת 15 הימים האמורה, יפקע עם תוקף של מועד השלמת עסקת המיזוג, ועם פקיעתו יהפוך להיות בטל וחסר כל תוקף ולא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי בחברה או בתאגיד החליף או כלפיה.

מובהר כי התאגיד החליף יהיה רשאי לנקוט בכל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיף זה בקרות עסקת מיזוג, וכן להורות לנאמן לפעול כאמור. בכל מקרה, החברה לא תשפה ולא תידרש לשפות את הניצעים בגין התוצאות של אותה פעולה, אף אם כתוצאה מכך יגרם שינוי של מסלול המס המקורי של הגמול ההוני המוצע ובכלל זה שינוי (לרבות עלייה) בשיעור המס של הניצע בגין הגמול ההוני.

3.3.5 פרטים נוספים אודות הקצאת מניות על פי תוכנית 2018

בפברואר 2018 החליט דירקטוריון החברה להקצות 213,242 מניות לנאמן עבור גבי ורד מיכלס, דירקטורית בחברה, בהתאם לסעיף 102 לפקודה במסלול רווח הון על פי תוכנית 2018. המניות הינן חלק מניות פאנטום שהוענקו לגבי מיכלס בעבר בגין שירותים שהעניקה לחברה. ההקצאה בפועל של המניות תתבצע במועד המוקדם ביותר האפשרי לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ולפני הרישום למסחר של המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה. המניות יהיו חלק מההון של החברה כמפורט בסעיף 3.1 לתשקיף.

3.4 החזקות בניירות הערך של החברה

שם המחזיק	סוג נייר הערך	כמות לפני הרישום למסחר	בלא דילול לפני הרישום למסחר		בדילול מלא לפני הרישום למסחר		בדילול מלא לאחר הרישום למסחר*	
			% מההון המונפק	% מזכויות ההצבעה	% מההון המונפק	% מזכויות ההצבעה	% מההון המונפק	% מזכויות ההצבעה
א.י.ה. פריז אחזקות בע"מ	מניות רגילות	57,001,428	49.25	49.25	49.25	49.25	37.4	37.4
כר אקו אחזקות בע"מ	מניות רגילות	67,001,428	49.25	49.25	49.25	49.25	37.4	37.4
ורד מיכלס (דירקטורית בחברה)	מניות רגילות	7213,242	1.5	1.5	1.5	1.5	1.14	1.14
ציבור על פי התשקיף	מניות רגילות	-	-	-	-	-	24	24
סה"כ		14,216,098	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* בהנחה כי מלוא המניות המוצעות על פי תשקיף זה נרכשו.

⁵ לאחר המרת שטרי ההון כמפורט בסעיף 3.2.2 לתשקיף.

⁶ לאחר המרת שטרי ההון כמפורט בסעיף 3.2.2 לתשקיף. מתוך סך המניות, כמות מניות שתפורט בהודעה המשלימה תשועבד לטובת פריז אחזקות כמפורט בסעיף 3.5.2 [ג] לתשקיף ותוחזקנה בטאמנות אצל נאמן החסימה שיפורט בהודעה המשלימה (ראה סעיף 3.6.3.2 לתשקיף). מימוש השעבוד ע"י פריז אחזקות יהיה כפוף להנחיות הבורסה לעניין חסימת ניירות ערך כמפורט בסעיף 3.6 לתשקיף.

⁷ מניות חסומות המוחזקות אצל נאמן כמפורט בסעיף 3.3.5 לתשקיף עבור ורד מיכלס בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה בסמוך לפני הרישום למסחר של המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה.

1. א.י.ה. פריז אחזקות בע"מ ("פריז אחזקות") – חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל, ואשר היא בבעלותם המלאה של מר אהוד בן ש"ך המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (לפרטים ראה פרק 7 לתשקיף), ורעייתו גב' אלה בן ש"ך.

2. כר אקו אחזקות בע"מ ("אקו אחזקות") – חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל, אשר מוחזקת על-ידי גב' דנה כספי (בשיעור של 65%) המכהנת כדירקטורית וסמנכ"לית הכספים של החברה ("דנה כספי") ומר ירון רווח (בשיעור של 35%), שהוא אחיה של דנה כספי והמכהן כדירקטור בחברה ("ירון רווח"). לפרטים אודות דנה כספי ומר ירון רווח ראה בפרק 7 לתשקיף.

3.5 הסכמים בנוגע למניות החברה

3.5.1 הסכם מחודש מאי 2010

ביום 27 במאי 2010, התקשרו החברה ובעלי מניות החברה נכון לאותו מועד⁸ (ניסן ודנה כספי, ירון רווח ולירון רווח) (ביחד בסעיף זה: "קבוצת כספי") בהסכם השקעה עם פריז אחזקות (בסעיף זה: "הסכם ההשקעה"), לפיו תקצה החברה לפריז אחזקות 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. כמו כן, סוכם על העמדת מימון כמפורט בהסכם ההשקעה על-ידי פריז אחזקות לטובת החברה⁹. בנוסף, נחתמו בין הצדדים מספר תוספות להסכם ההשקעה.

3.5.2 הסכם מחודש פברואר 2018

במהלך פברואר 2018 חתמו אקו אחזקות ופריז אחזקות על הסכם בעלי מניות ("הסכם בעלי המניות" או "ההסכם"), אשר ייכנס לתוקף אוטומטית עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה ויחליף הסכמות קודמות שנקבעו בהסכם ההשקעה בין הצדדים לגבי ניהול החברה, פעולה במניותיה וכדומה. במסגרת הסכם בעלי המניות, הוסכם בין הצדדים, בין היתר, כדלקמן:

[א] **דירקטוריון והנהלת החברה** – במישור מערכת היחסים בין הצדדים: (1) בכפוף לכל דין, דירקטוריון החברה ימנה עד שבעה (7) חברי דירקטוריון, כולל שני (2) דירקטורים חיצוניים; (2) פריז אחזקות תהא רשאית להמליץ על מינוי שלושה דירקטורים: שני דירקטורים וכן על מינוי דירקטור חיצוני אחד לדירקטוריון של החברה; (3) אקו אחזקות תהא רשאית להמליץ על מינוי שלושה דירקטורים: שני דירקטורים וכן על מינוי דירקטור חיצוני אחד לדירקטוריון של החברה; (3) דירקטור בלתי תלוי ימונה על פי המלצה משותפת של הצדדים ולאחר שהוצעו 3 מועמדים לפחות, כאשר במקרה של אי הסכמה על זהות הדירקטור הבלתי תלוי, הוא יומלץ על ידי פריז אחזקות וההחלטה לגבי באסיפה המקדימה תתקבל על ידי פריז אחזקות.

השתנו החזקותיו של צד באופן שהוא יחזיק פחות מ-28% מהון המניות המונפק של החברה (אך לא פחות מ-10%), יאבד צד את זכאותו להמליץ על מינוי דירקטור קשור אחד מטעמו וכן את הזכאות להמליץ על מינוי דירקטור חיצוני מטעמו עם סיום כהונתו בהתאם להוראות הדין והוא ינקוט במהלכים הנדרשים להפקיע את כהונתו של הדירקטור הקשור או שתזומן לצורך כך אסיפה (לרבות על ידי הצד האחר או מי מטעמו) בה הוא מתחייב להצביע בעד פקיעת הכהונה;

⁸ ביום 8 באוגוסט 2010 בעלי מניות החברה נכון לאותו מועד התקשרו בהסכם מכוחו העבירו את המניות אשר הוחזקו על ידם לאקו אחזקות.

⁹ בפועל, ההלוואות ניתנו בתנאים טובים יותר משווין ההוגן.

השתנו החזקותיו של צד באופן שהוא יחזיק פחות מ-10% מהון המניות המונפק של החברה, יאבד צד את זכאותו להמליץ על מינוי שני דירקטור קשורים מטעמו וכן את הזכאות להמליץ על מינוי דירקטור חיצוני מטעמו עם סיום כהונתו בהתאם להוראות הדין והוא ינקוט במהלכים הנדרשים להפקיע את כהונתם של הדירקטורים הקשורים מטעמו או שתזומן לצורך כך אסיפה (לרבות על ידי הצד האחר או מי מטעמו) בה הוא מתחייב להצביע בעד פקיעת הכהונה; עליה מעל כל אחד משיעורי ההחזקות המנויים לעיל, תשוב ותזכה את אותו צד להמליץ על מינוי דירקטורים מטעמו כמפורט בהסכם (בכפוף לכך שההסכם לא הסתיים).

כל עוד ההסכם בתוקף, בכל אסיפה של החברה שעל סדר יומה יהא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים בחברה, יצביע כל אחד מהצדדים להסכם זה בעד מינוי הדירקטורים שיומלצו על ידי הצד האחר ככל שאלה כשירים על פי דין לכהן כדירקטורים, והכל בכפוף לאמור בהסכם.

הצדדים יבחרו מועמדים מטעמם לכהונה כדירקטורים חיצוניים ראשונים לחברה לפני מועד זימון אסיפה שעל סדר יומה החלטה בדבר מינוי דירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה. הצדדים יבחרו מועמדים מטעמם לכהונה כדירקטורים חיצוניים לחברה עם סיום כהונת הדירקטורים החיצוניים שביהנו עד אותו מועד בדירקטוריון החברה ולפני מועד זימון אסיפה שעל סדר יומה החלטה בדבר מינוי דירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה.

כל ההחלטות בדירקטוריון החברה, תתקבלנה ברוב קולות מבין הדירקטורים המכהנים באותה עת. ביחס להחלטה בנושא קביעת זהות מנכ"ל החברה, לאהוד בן ש"ך בתפקידו כדירקטור או כיו"ר דירקטוריון החברה או לאלה בן ש"ך (ככל שתמונה לדירקטורית בחברה) יהיה קול נוסף במקרה שהקולות יהיו שקולים.

מר אהוד בן ש"ך ימשיך בתפקידו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, או יכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה בהתאם למעבר תפקידים המפורט להלן. מר ניסן כספי ימשיך בתפקידו כמנכ"ל החברה או בתפקיד של מנהל אסטרטגיה עסקית, ככל שיוחלט או יוסכם על מעבר תפקידים כמפורט להלן. בסמוך למועד בו מר ניסן כספי יחדל מלכהן כמנכ"ל החברה ויחל לכהן כמנהל אסטרטגיה עסקית, הצדדים יפעלו, ככל שהדבר יידרש, ויצביעו באסיפה/ות בעד המשך כהונתו של מר אהוד בן ש"ך כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה לתקופה מצטברת של 36 חודשים ("תקופת הרוטציה"). לקראת סיומה של תקופת הרוטציה, הצדדים יפעלו לזמן אסיפה ויצביעו באסיפה/ות בעד מינויו של מר ניסן כספי, או הגב' דנה כספי, או מר ירון רווח כיו"ר דירקטוריון פעיל לתקופה מצטברת של 36 חודשים ומר אהוד בן ש"ך ימונה לתפקיד של סגן יו"ר דירקטוריון החברה והכל ככל הניתן באותם תנאי כהונה והעסקה כפי שהיו להם קודם לכן או בתנאים שאינם שונים באופן מהותי מאלה שהיו להם קודם לכן. מנגנון החלפת התפקידים בין אחד מבין מר ניסן כספי או הגב' דנה כספי, או מר ירון רווח

לאהוד בן ש"ך כל 36 חודשים כאמור לעיל ימשיך לחול כל עוד ההסכם יוותר בתוקף.

[ב] **ניצול הזדמנויות עסקיות** – בכפוף למפורט להלן, אין ולא תהיה למי מהצדדים, לרבות לדנה כספי ו/או ניסן כספי ו/או אהוד בן ש"ך כל הגבלת עיסוק מכל סוג ומין שהם והם יהיו חופשיים לעסוק בכל תחום לרבות בתחום הפעילות. הצדדים מתחייבים להביא אל החברה כל הזדמנות בתחום הפעילות של החברה בשטח ישראל בלבד. היה וועדת הביקורת של החברה תחליט תוך 14 ימים מהמועד שבו הוצג בפניה כל המידע הרלוונטי לגבי אותה הזדמנות עסקית, שאין לחברה עניין באותה הזדמנות עסקית או שלא תגיב לפניית צד כאמור, אזי יהיה אותו צד שהביא את אותה הזדמנות עסקית זכאי לממשה על-פי שיקול דעתו הבלעדי.

"**תחום הפעילות**" משמעו – פיתוח וניהול צי תחנות כוח בשטחה הטריטוריאלי של ישראל בלבד מבוססות גז טבעי במערך ייצור מבוזר, תחנות כוח מבוססות ביוגז והשקעה בתחנת הכוח אי.פי.אמ. שעתידה לקום בבאר טוביה בהספק מותקן של בין 430-451 מגה וואט.

נכון למועד התשקיף, לחלק מבעלי השליטה החזקה פסיבית בתחום האנרגיה. בנוסף, נכון למועד התשקיף לא קיימת פעילות מתחרה ב"תחום הפעילות" (כהגדרתו לעיל) מצד אקו אחזקות, פריז אחזקות ו/או דנה כספי ו/או ניסן כספי ו/או אהוד בן ש"ך. מובהר, כי בהתאם להגדרת "תחום הפעילות" מנגנון ניצול ההזדמנויות העסקיות לא חל על פעילות בחו"ל, כמו גם על אנרגיה סולארית או אנרגיית רוח או אגירה.

[ג] **הסבת המימון העודף** – נכון למועד 31.12.2017, המימון העודף שהעניקה פריז אחזקות לחברה לעומת המימון שהעניקה אקו אחזקות לחברה מסתכם לסך של כ-30.835 מיליון ש"ח ("המימון העודף"). במטרה לאזן את המימון העודף ולהקטין את הריבית המשולמת עליו, לאקו אחזקות יוסב במועד ההפיכה לחברה ציבורית מחצית מהמימון העודף בסך כ-15.417 מיליון ש"ח בשני תשלומים שווים אשר ישולמו במועדים כפי שסוכמו בהסכם בעלי המניות ("התשלום הראשון" ו-"התשלום השני", בהתאמה).

להבטחת פירעון התשלום הראשון והשני, תשעבד אקו אחזקות לטובת פריז אחזקות, עד למועד הפירעון המלא של התשלום הראשון והשני כאמור, בהתאם למסמכי שעבוד שיסוכמו בין הצדדים¹⁰: חלק ממניות החברה המוחזקות על ידה בדרך של הפקדת מניות בחשבון משועבד שיפתח על ידי הנאמן, באופן שבסוף כל רבעון קלנדרי ("מועד הבדיקה"), יותאם שווי השוק של המניות המשועבדות בחישוב לפי מחיר הממוצע בבורסה של 30 הימים האחרונים באותו רבעון קלנדרי לפי 2 מהיתרה הבלתי מסולקת של התשלום הראשון והשני ("יחס LTV"). היה ובמועד בדיקה כלשהו יחס LTV יהיה נמוך מהנדרש כאמור, תהיה אקו אחזקות מחויבת להשלים את כמות המניות המופקדות בחשבון המשועבד בתוך 7 ימי עסקים ממועד הבדיקה באופן שיתקיים יחס ה-

¹⁰ יובהר, כי מימוש השעבוד ע"י פריז אחזקות כפוף להנחיות הבורסה לעניין חסימת ניירות ערך כמפורט בסעיף 3.6 לתשקיף.

LTV. היה ובמועד בדיקה כלשהו יעלה יחס LTV על הנדרש כאמור, ישתחררו מהשעבוד כמות מניות המופקדות בחשבון המשועבד בתוך 7 ימי עסקים ממועד הבדיקה באופן שיתקיים יחס ה-LTV. השעבוד יחול גם על מניות הטבה ו/או חלוקות בגין המניות המשועבדות ואולם כל זכויות ההצבעה ויתר הזכויות בגין המניות המשועבדות תהיינה של אקו אחזקות בלבד¹¹; בנוסף, אקו אחזקות הורתה להעביר את זכויותיה לקבל דיבידנדים מהחברה, באופן שכל דיבידנד שיחולק על ידי החברה לאקו אחזקות ישמש, בראש ובראשונה, לשם פירעון מוקדם של יתרת התשלום הראשון והשני. נקבע בנוסף מנגנון של "טייס אוטומטי" למכירת מניות אקו אחזקות ככל שלא תפרע את התשלום הראשון ו/או השני במועד והכל בכפוף להוראות החסימה של הבורסה.

הלוואות הבעלים הקיימות: ביחס להלוואות הבעלים שתיוותרנה לבעלי המניות לאחר מועד התשקיף, יחולו ההסדרים הבאים: ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור של 4% ויהיו צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"), כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד התשקיף; ההלוואות ייפרעו (קרן + ריבית והפרשי הצמדה) בתשלום אחד לאחר 3 שנים ממועד ההשלמה ("מועד הפירעון"). ההלוואות ייפרעו באופן יחסי (פרי פסו) בהתאם לסכומי היתרה לפירעון של הלוואות הבעלים של בעלי המניות לחברה; ככל שהלוואות הבעלים לא ייפרעו במועד הפירעון, כל פעולה של הצדדים לגביית הלוואות הבעלים תתקבל בהחלטה פה אחד של הצדדים ואף צד לא יהיה רשאי לפעול עצמאית ולבד לגביית חובו מהחברה; ככל שהדבר יידרש, החברה תיטול הלוואות בתנאי שוק ו/או תממש נכסים בתנאי שוק לצורך פירעון הלוואות הבעלים. החלטה בדבר מימוש נכסים ו/או נטילת הלוואות לצורך פירעון ההלוואות תתקבל בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, בהרכב של שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי בלבד, ללא צורך באישור האסיפה הכללית של החברה, והכל בכפוף לכל דין.

[ד] תקופת ההסכם - כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את תוקפו, על ידי מתן הודעה בכתב של 30 ימים מראש לצד השני בקרות אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן: (1) הצדדים (או נעבריהם המורשים ככל שהמניות של הצדדים הועברו אליהם) יחדלו להיות בעלי שליטה בחברה, קרי צד ג' ימנה את רוב הדירקטורים בחברה (לא כולל דירקטורים חיצוניים); (2) צד להסכם (לרבות יחד עם נעבר מורשה שלו) יחזיק בפחות מ-28% מזכויות ההצבעה בחברה למשך תקופה רצופה של 30 ימים; (ג) צו פירוק, צו כינוס נכסים על עיקר הנכסים או צו פשיטת רגל של החברה או של מי מהצדדים שלא בוטל תוך 30 ימים ממועד מתן הצו.

בשתי תוספות להסכם ההשקעה שנותרו בתוקף לאחר חתימת הסכם בעלי המניות, נקבע, בין היתר, כמפורט להלן:

[א] תוספת מיום 23 באפריל 2017 - תוספת זו כוללת הסכמות בכתב בנוגע למימון עד לסכום מוגבל ע"י פריז אחזקות של פעילות טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ופיתוח הפרויקט של חברת אי.פי.אם באר טוביה בע"מ עד להשלמת המשיכה

¹¹ ראה ה"ש 10.

הראשונה על פי הסכם הסגירה הפיננסית אשר ייחתם לצורך הקמת הפרויקט.
ראה סעיף 6.21.3 לתשקיף.

[ב] **תוספת מיום 24 בדצמבר 2017** - תוספת זו כוללת הסכמות בכתב בנוגע למימון נוסף עד לסכום מוגבל ע"י פריז אחזקות של פעילות טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ופיתוח הפרויקט של חברת אי.פי.אם באר טוביה בע"מ. ככל שלא יידרש מלוא המימון הנוסף למטרה כאמור לעיל, הוא יוכל לשמש לפעילות השוטפת של החברה. ראה סעיף 6.21.3 לתשקיף.

3.5.3 תעודות שטרי הון שיומרו למניות החברה לפני הרישום למסחר

ביום 28.2.2017 נחתמו בין החברה לבין פריז אחזקות ובין החברה ולבין אקו אחזקות (לפי העניין - "המשקיעה") תעודות שטרי הון אשר יומרו לפני הרישום למסחר על פי תשקיף זה ל-14,000,000 מניות רגילות של החברה כמפורט בסעיף 3.2.2 לתשקיף. המניות מוקצות במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

3.6 **חסימת ניירות ערך**

למעט המניות שתוקצינה במסגרת ההצעה לציבור נשוא תשקיף זה, יתרת המניות שתוחזקנה על ידי בעלי העניין בחברה במועד התשקיף כמפורט בסעיף 3.4 לתשקיף תהיינה חסומות בהתאם להנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). המניות החסומות יופקדו בידי נאמן במשך תקופת החסימה. להלן מפורטות הנחיות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך, כפי שהן נכון למועד התשקיף:

3.6.1 לעניין ההוראות המפורטות בסעיף זה¹²:

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

"מניה" – לרבות נייר ערך המיר.

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" – כל אחד מאלה:

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

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

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

למעט:

א. מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.

¹² לפי הנחיות החלק השני לתקנון הבורסה.

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

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

3.6.2 חסימה

3.6.2.1 על בעל עניין בחברה חדשה במועד הרישום למסחר¹³, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף הנפקה זה לפיו תרשם החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

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

3.6.3 ביצוע עסקאות או פעולות

- 3.6.3.1 למרות האמור בסעיף החסימה לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:
- (א) ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.
 - (ב) החל מתום שישה חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.6 לתשקיף.
 - (ג) מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

¹³ הוראות החסימה האמורות יחולו על המניות הרגילות המוחזקות על ידי פריז אחזקות ואקו החזקות המפורטות בסעיף 3.4 לתשקיף וכן על המניות המוחזקות בידי הנאמן עבור ורד מיכלס (דירקטורית בחברה).

(ד) משכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה שנקבעה בהנחיות הבורסה.

(ה) ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות, יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר כאמור בסעיף 3.6 לתשקיף. כמו כן, ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:

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

(2) המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, כאמור בסעיף 3.6 לתשקיף, למשך תקופת החסימה שנותרה.

(3) נחסמו מניות כאמור בפסקאות 1 ו-2 בסעיף זה לעיל, על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה. לעניין סעיף (ה) זה:

"מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לאו.

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

(ז) הוראות סעיף 3.6.3 זה לא יחולו, בין היתר, על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף זה לפיו נרשמה החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.6.3.2 מניות חסומות יופקדו בידי נאמן במשך תקופת החסימה¹⁴. הנאמן לעניין הפקדת המניות החסומות יצוין בהודעה המשלימה (להלן ביחד: **"הנאמן"**).

¹⁴ נאמן לעניין סעיף זה הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה האחות שלה, עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין, רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון, חברה אשר אושרה על ידי יושב ראשון רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על פי סעיף (א3)(1) לכללי המס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003. ביקשה החברה

הפקדת מניות חסומות בידי נאמן תעשה כדלהלן: המניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים, יוחזקו אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן זכות חתימה בפקדון.

3.6.3.3 נחסמו מניות על פי סעיף 3.6 זה לתשקיף תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגינן, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגינן ללא תמורה.

3.6.3.4 נחסמו מניות על פי הנחיות הבורסה כאמור בסעיף 3.6 זה לתשקיף והוצעו בגינן מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:

(א) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

(ב) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

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

הוראות סעיף 3.6 זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה

4.1. הזכויות הנלוות למניות

להלן פירוט עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה, על-פי חוק ניירות ערך¹ ותקנון החברה² ("החוק" ו"התקנון" בהתאמה):

4.1.1. הון המניות

הון המניות הרשום של החברה הוא 25,000,000 ש"ח, המתחלק ל-25,000,000 מניות רגילות של החברה בערך נקוב של 1 ש"ח ("המניות הרגילות"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנון. אחריות בעלי המניות בחברה מוגבלת, כל אחד לפירעון מלוא הסכום אותו התחייב לשלם בגין המניות שהוקצו לו בעת ההקצאה.

4.1.2. זכויות הצבעה וזכויות נלוות נוספות

לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה, להשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

4.1.3. אסיפות כלליות

4.1.3.1. סמכויות האסיפה הכללית יהיו בהתאם להוראות חוק החברות.

4.1.3.2. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבע על ידי הדירקטוריון.

4.1.3.3. הודעה על אסיפה כללית תפורסם בהתאם להוראות הדין. פרט למסירת הודעה כאמור החברה לא תמסור לבעלי המניות הודעה על אסיפה כללית.

4.1.3.4. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, או באמצעות כתב הצבעה, לרבות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, שני בעלי מניות שלהם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

4.1.3.5. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה

¹¹ האמור בפרק זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בכפוף להוראות סעיף 46' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות המונפקות תרשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

² בחודש פברואר 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה אימוצו של תקנון חדש המותאם לחברה ציבורית, אשר ייכנס לתוקפו באופן אוטומטי לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה. לאחר הפיכת החברה לציבורית, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של הרשות לניירות ערך (www.magna.isa.co.il). ההוראות המפורטות להלן מובאות מתוך התקנון החדש כאמור.

ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

4.1.3.6. באסיפה נדחית יתהווה מנין חוקי לפתיחת האסיפה, בעת שיהיה/יהיו נוכח/ים בעצמו/ם או על ידי שלוח, או על ידי כתב הצבעה, לרבות כתב הצבעה שנשלח באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, בעלי מניות שלו/שלם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

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

4.1.3.8. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות התקנון בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ובמספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע. היו הקולות שקולים תיחשב הצעת ההחלטה עליה הצביעו בעלי המניות כנדחית.

4.1.4. קולות בעלי מניות

4.1.4.1. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה. ההחלטות באסיפה יתקבלו ברוב כאמור בסעיף 4.1.3.8 לתשקיף.

4.1.4.2. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה באופן שיקבע על פי חוק החברות.

4.1.4.3. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות כתב הצבעה (ככל שניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה) או באמצעות שלוח. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה. בעלי מניות האוחזים בשטרי מניה לא יהיו זכאים להצביע באמצעות שלוחים ביחס למניות הכלולות בשטרי המניה, אלא אם נקבע אחרת בשטרי המניה.

4.1.4.4. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והצביע יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, תתקבל דעתו של זה מביניהם.

אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות או באישור בדבר בעלותו או במסמך אחר שיקבע על ידי הדירקטוריון ביחס למניה.

4.1.4.5 כתב ההצבעה, אשר הגיע למשרדה הרשום של החברה לפחות ארבע שעות לפני מועד הכינוס של האסיפה הכללית ולא נפסל על ידי גורם מוסמך מטעם דירקטוריון החברה, יחשב כהשתתפות והצבעה של בעל המניות, אשר שלח אותו, לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המניין החוקי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב ההצבעה כאמור במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לאור הנסיבות שגרמו לעיכוב בהפקדת כתב ההצבעה.

4.1.4.6 קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר-תוקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה מוסמכת, בכתב, בדבר הפגם, הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה, רשאי, לפי שיקול דעתו לקבל הודעה, כאמור, במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי לאור הנסיבות שגרמו לעיכוב במסירת ההודעה.

4.1.5 דיבידנד ומניות הטבה³

4.1.5.1 הדירקטוריון רשאי ומוסמך להחליט על חלוקת דיבידנד.

4.1.5.2 הדירקטוריון בהחלטתו על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת.

4.1.5.3 תשלום הדיבידנד

(א) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב) להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעל מניות רשום ישולמו לבעל מניות רשום⁴, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכנונו של בעל המניות הרשום. הדירקטוריון רשאי לקבוע כי סכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע שעל ידי הדירקטוריון לא ישלח בהמחאה;

³ כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות המונפקות תרשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה. חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד תהיה בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

⁴ כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות המונפקות תרשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

(ב) הדירקטוריון רשאי לקבוע שהתשלום יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

(ג) דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

4.1.5.4 דיבידנד שתשלומו לא נדרש

הדירקטוריון רשאי להשקיע דיבידנד שתשלומו לא נדרש לאחר שהוכרז עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שיידרש. דיבידנדים שלא נדרשו במשך שבע שנים לאחר שהוכרזו, יראו את הזכאי להם כמוותר עליהם והם יוחזרו לבעלות החברה.

4.1.5.5 קרנות

הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה או לקרנות אחרות אשר ישמשו לפי שיקול דעת הדירקטוריון לצרכים כלשהם או לדיבידנד מיוחד או להשוואת דיבידנד או למטרות כלשהן, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו למעט ביחס למניות הטבה. כמו כן, רשאי הדירקטוריון להותיר בחברה רווחים שאין בכוונתו להחליט על חלוקתם מבלי להעבירם לקרנות כאמור לעיל.

4.1.5.6 ביצוע החלטת חלוקת דיבידנד/ הקצאת מניות הטבה

לשם ביצוע כל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון:

(א) ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

(ב) להוציא תעודות על שברי מניות או להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

4.1.6 העברת מניות

4.1.6.1. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום⁵, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב כמפורט להלן, ובלבד שכתב ההעברה יחתם על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, ויימסר למשרדה הרשום של החברה או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו.

4.1.6.2. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב העברה, כאמור לעיל; המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות.

4.1.6.3. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתבי ההעברה שירשמו, יישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרושמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.

4.1.6.4. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת.

4.1.7. ניירות ערך בני פדיון⁶
בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידה.

4.1.8. שינוי זכויות⁷
4.1.8.1. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שהחלטה אושרה ברוב רגיל באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

⁵ כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות המונפקות תרשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

⁶ האמור בס"ק זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

⁷ האמור בפרק זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

4.1.8.2. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג כלשהו והכול, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

4.1.9. הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם, לרבות אופציות, או להקנותם בדרך אחרת, והכול לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר.

4.1.10. שינוי תקנון החברה

4.1.10.1. אלא אם נקבע אחרת ביחס להוראה מסוימת בתקנון, החברה תהא רשאית לשנות כל הוראה מהוראות התקנון, לרבות שינוי תקנה זו, או להחליפה באחרת בהחלטה שתתקבל על ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל.

4.1.10.2. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, המשנה הוראה מהוראות התקנון, תיחשב כהחלטה לשינוי של התקנון, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.

4.1.10.3. החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון. דין החלטה שהתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.

4.1.10.4. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

4.1.11. דירקטוריון החברה

לפרטים בדבר עיקרי הוראות התקנון ביחס לדירקטוריון החברה, לרבות אופן מינוי הדירקטורים וכן לפרטים בדבר עיקרי הוראות תקנון ההתאגדות של החברה הנוגעות לפטור, שיפוי וביטוח נושאי המשרה, ראה פרק 7 לתשקיף.

4.2.

הסדרים שנקבעו בתקנון לפי חוק החברות

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ככל ונקבעו בתקנון הסדרים כאמור :

- 4.2.1. שינוי תקנון - כאמור בסעיף 4.1.10 לתשקיף.
- 4.2.2. הגבלת אפשרות שינוי התקנון - כאמור בסעיף 4.1.10 לתשקיף.
- 4.2.3. העברת סמכויות בין האורגנים -
- (א) הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכול לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים.
- (ב) רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו, כולן או חלקן, למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון יכולה שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים ויכול שתהיה כללית.
- (ג) המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו ; אישור כאמור יכול שיינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.
- 4.2.4. מינוי דירקטורים - הדירקטורים ימונו באסיפה הכללית השנתית ברוב רגיל.
- 4.2.5. רוב באסיפה הכללית – כאמור בסעיף 4.1.3.8 לתשקיף.
- 4.2.6. הצבעה בדירקטוריון – בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.
- 4.2.7. קבלת החלטות בדירקטוריון – החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ביחס להחלטה בנושא קביעת זהות מנכ"ל החברה, לאהוד בן ש"ך, באופן אישי, בתפקידו כדירקטור או כיו"ר דירקטוריון החברה או לאלה בן ש"ך (ככל שתמונה לדירקטורית בחברה) יהיה קול נוסף במקרה שהקולות יהיו שקולים.
- 4.2.8. תקופת כהונת דירקטורים – משך כהונת כל אחד מהדירקטורים שמונה בהתאם לסעיף 4.2.4 לתשקיף, יהיה החל ממועד האסיפה הכללית השנתית בה מונה וכלה בתום האסיפה הכללית שבה מונה דירקטור אחר תחתיו.
- 4.2.9. הסמכה למתן פטור – החברה רשאית לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.
- 4.2.10. החלטה על חלוקת דיבידנד – כאמור בסעיף 4.1.5 לתשקיף.

פרק 5 - ייעוד התמורה

5.1 תמורת והוצאות ההנפקה

סך כל תמורת ההנפקה ברוטו לחברה, ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפצים.

בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה תפורט בדוחות הצעת מדף.

5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

בכפוף לקבלת תמורת ההנפקה בפועל על ידי החברה על פי תשקיף זה, מייעדת החברה את תמורת ההנפקה לצורך פעילותה העסקית של החברה בעיקר באמצעות החברות הייעודיות המוחזקות על ידי החברה בתחום פעילותה באופן עצמאי ו/או ביחד עם שותפים, כפי שיוחלט על ידי הנהלת החברה מעת לעת ובכלל זה עבור חלק או כל המטרות המפורטות להלן:

[1] ככל שיהיה צורך בכך בהתחשב בסכומים שהושקעו על ידי החברה ובהלוואות שהחברה צפויה לקבל מהפניקס חברה לביטוח בע"מ (ראה סעיף 6.15.10.4 לתשקיף) - מימון יתרת חלקה של החברה בהשקעה ברכישת מניות טריפל-מ תחנות כח בע"מ ומימון חלק מיתרת ההון העצמי הנדרש לרבות ערבויות לצורך ההקמה וההפעלה של תחנת הכוח אי.פי.אם באר טוביה בע"מ.

[2] בהתחשב בצפי קבלת ההיתרים להקמה והרישיונות לייצור חשמל לפרויקטים שבהחזקתה, החברה מעריכה כי התמורה תשמש את החברה למימון ההקמה והפעלת שתיים (2) עד ארבע (4) מתוך שבע (7) תחנות כוח שבבעלות החברות הייעודיות הבאות:

- 4 תחנות הכוח בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט: [א] אביב חובב פאוור בע"מ; [ב] בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ; [ג] גזית פאוור בע"מ; [ד] עין הנציב פאוור בע"מ;
- 2 תחנות הכוח בהספק מותקן של עד 10 מגה וואט: [ה] קלטה פאוור בע"מ; [ו] גניגר פאוור בע"מ;
- תחנת כוח בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט: [ז] נועם פאוור בע"מ.

או פרויקט אחר מתוך הפרויקטים המתוכננים על ידי החברות הייעודיות המוחזקות על ידי החברה שהוא בתחום פעילותה של החברה ובעל מאפיינים דומים לאחד מהפרויקטים האמורים לעיל. לפרטים אודות החברות הייעודיות (ותחנות הכוח) האמורות וההשקעה הנדרשת להקמתן ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף.

[3] מימון הפעילות השוטפת לצורך פיתוח פרויקטים להקמה והפעלה של תחנות כוח נוספות המוחזקות על ידי חברות ייעודיות שבשליטת החברה.

מימוש ייעוד התמורה בהתאם לס"ק [2] ו-[3] לעיל למעט הקמתה של תחנת הכוח על ידי גזית פאוור בע"מ, תלוי בפרסום אסדרה מחייבת לתחנות כוח בהספק מותקן של עד 16 מגה וואט, אשר נכון למועד התשקיף, טיוטה שלה פורסמה ביום 10.12.2017 במסגרת הליך שימוע להערוך הציבור עד ליום 9.1.2018 (אשר חלף) לאחר שרשות החשמל קיימה "שולחן עגול" בנושא בחודש

יולי 2017 במסגרתו הציגה את עיקרי האסדרה המוצעת. להערכת החברה, רשות החשמל צפויה לפרסם אסדרה למתקנים כאמור בחודשים הקרובים ולכן מובהר בזאת כי אין כל וודאות בקשר למימוש של יעדי ההנפקה המתוארים בס"ק [2] ו-[3] לעיל, וככל שיעד כאמור לא ימומש מסיבה כלשהי, החברה תהא רשאית להשתמש בתמורת ההנפקה בהתאם למפורט ברישא של סעיף 5.2 זה.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תשקיע את תמורת ההנפקה באפיקים סולידיים כגון אג"ח ממשלתיות המונפקות על ידי ממשלת ישראל או על ידי ארה"ב ו/או אג"ח קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה ו/או פיקדונות בנקאיים בבנקים שדירוגם גבוה ו/או מק"מ המונפק על ידי מדינת ישראל ו/או ניירות ערך דומים המונפקים על ידי ממשלת ישראל, והכל כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

למועד התשקיף, אין בכוונת החברה לפעול בנגזרים פיננסיים בקשר עם הכספים שינוהלו כאמור, למעט לצורך הגנה על חשיפות הנובעות מפעילות החברה או החברות הייעודיות המוחזקות ו/או שיוחזקו בתחום פעילותה של החברה, ככל שיוחלט לבצע הגנה כאמור, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

הנהלת החברה רשאית, בכל עת, לקבל החלטה בדבר מדיניות ניהול כספים שונה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם החברה תדווח דיווח מיידי בדבר החלטה כאמור ופרטיה.

הערכות החברה בנוגע לייעוד התמורה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על המידע הקיים בחברה, על ניסיונה ויעדיה של החברה, על הערכותיה בנוגע ליכולת הקמת הפרויקטים נשוא ייעוד תמורת ההנפקה וכן הערכותיה בקשר למשק החשמל נכון למועד התשקיף, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים רגולטורים, שינויים בשוק החשמל, שינויים בתחום חוקי התכנון והבנייה ושינויים בתחום איכות הסביבה, מידע חדש שיתקבל אצל החברה ו/או התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.30 לתשקיף זה.

בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, לרבות באמצעות החברות הייעודיות המוחזקות ו/או שיוחזקו בתחום פעילותה באופן עצמאי, כפי שיוחלט על ידי הנהלת החברה מעת לעת. היה ויקבע יעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף- מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ומשכך, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינם לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2015 וסיומה סמוך למועד הגשת תשקיף זה.

6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 24 באוגוסט 1999 כחברה פרטית על-פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, בשם "ניסן כספי יועצים בע"מ", על-ידי מר ניסן כספי. ביום 31 במאי 2001, שונה שמה של החברה ל-"אקו אפ. סי. ייעוץ פיננסי בע"מ", ביום 18 במרץ 2007, שונה שמה של החברה ל-"אקו קפיטל בע"מ", וביום 12 באוקטובר 2010, שונה שמה לשמה הנוכחי. למועד התשקיף מוחזקת החברה (בעקיפין) על-ידי מר אהוד בן ש"ך ורעייתו (50%), הגב' דנה כספי (32.5%) ומר ירון רווח (17.5%).

6.1.2 בשנות פעילותה הראשונות, פעלה החברה לפיתוחם של פרויקטים לייצור חשמל בלבד והייתה שותפה לפיתוחן של תחנות הכוח דוראד אנרגיה בע"מ¹ ושל אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ ("אי.פי.אמ.").²

נכון למועד התשקיף, בכפוף לתשלום יתרת התמורה המפורטת בסעיף 6.15.10.1 לתשקיף, אשר צפוי להיות משולם במהלך הרבעון השני לשנת 2018, החברה בעלת זכויות להחזיק (בעקיפין) בכ-23.4% מהון המניות של אי.פי.אמ. ובדילול מלא³ כ-19.6%.

תחנת הכוח אשר עתידה לקום בבאר טוביה היא תחנת כוח בהספק מותקן של כ-430-451 מגה וואט ("תחנת הכוח אי.פי.אמ.") שתפעל בהתאם להוראות האסדרה, החלטה 914, של רשות החשמל בזמינות קבועה בשיעור של 85% מההספק המותקן אותו תעמיד תחנת הכוח אי.פי.אמ. לחברת חשמל לישראל בע"מ ("חח"י"). יתרת ההספק תימכר לצרכני קצה אחרים באמצעות רשת החשמל.

אי.פי.אמ. מעריכה כי המשיכה הראשונה על פי הסכם הסגירה הפיננסית תושלם במהלך הרבעון השני של שנת 2018, תחילת הקמת תחנת הכוח במהלך הרבעון השני של שנת 2018 וההפעלה המסחרית של תחנת הכוח אי.פי.אמ. צפויה במהלך שנת 2020.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.1.2 לתשקיף בדבר תשלום יתרת התמורה, השלמת המשיכה הראשונה, תחילת ההקמה של תחנת הכוח ומועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח אי.פי.אמ. הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר התממשותם. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם גורמים רגולטורים ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.15.27 לתשקיף.

¹ תחנת כוח בהספק מותקן של 840 מגה וואט.

² תחנת כוח שלאחר הקמתה תהיה בהספק מותקן של כ-430-451 מגה וואט. בעקבות דרישתה של רשות החשמל להתאמה מלאה בין ההספק המותקן הנקוב ברישיון של 451 מגה וואט לבין ההספק הנקוב בהיתר הבניה של 430 מגה וואט, נדחה מועד המשיכה הראשונה המשווער על פי הסכם הסגירה הפיננסית, לרבעון השני של שנת 2018.

³ ככל שהפניקס תממש את זכות ההמרה שניתנה לה לגבי הלוואות מזנין שהעניקה לחברה. ללא התחשבות בפריז אחזקות ככל שתעמיד את מלוא המימון הנוסף כמפורט בתוספת להסכם בעלי המניות מדצמבר 2017. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.15.10.4 ו-6.21.3 לתשקיף.

לצורכי המחשה, להלן הדמיה של תחנת הכוח אי.פי.אמ. שהקמתה והפעלתה המסחרית כאמור צפויים להסתיים להערכת אי.פי.אמ. בשנת 2020 :



בשנים האחרונות, יחד עם ההשקעה בתחנת הכוח אי.פי.אמ., מאמצי החברה מתמקדים בפיתוח וניהול צי תחנות כוח במערך ייצור מבוזר בחצר הצרכן (Distributed Power, Decentralized Power) תוך שימוש יעיל במשאבי רשת החשמל על-ידי יצירת רשת חכמה של יחידות אנרגיה (Smart grid)⁴ – והכל באמצעות הקמת תחנות כוח "בתוך החצר" (Inside the fence IPP) של צרכני חשמל ואנרגיה טרמית לצורך מקסום יעילות ייצור האנרגיה (חשמל ואנרגיה טרמית)⁵ והפחתת עלויות רשת החשמל ובפיתוח וניהול צי תחנות כוח לייצור חשמל מוסקות ביו גז המיוצר במתקנים לעיכול אנאירובי של אשפה, בוצה, פרש בעלי חיים או שילוב שלהם.

בפברואר 2016 השלימה החברה את הקמתה והפעלתה המסחרית של תחנת כוח בשטח המפעל של נייר חדרה בע"מ ("נייר חדרה") המוסקת ביו גז והיא פועלת להמשך פיתוח פרויקטים בתחום ייצור החשמל והאנרגיה הטרמית ובהם תחנות כוח מוסקות גז טבעי או ביו גז⁷. ראה סעיף 6.2 לתשקיף.

להלן תמונות של תחנת הכוח בשטח מפעל נייר חדרה :

⁴ מערך ייצור של חשמל על-ידי מתקנים בהספק מותקן נמוך ובסמיכות לצרכן החשמל והמפוזר על פני הרשת החשמל.

⁵ רשת חשמל המושתתת על שילוב רשת החשמל עם מערכות תקשורת ומידע מתקדמות. מטרתה לשפר את התיאום בין הביקוש להיצע, ולהגדיל את היעילות, הבטיחות והאמינות של רשת החשמל הארצית, באמצעות מעבר מידע דו-כיווני, בין היצרן לבין צרכן החשמל.

⁶ האנרגיה הנוצרת על-ידי השימוש בחום הנפלט מהטורבינה או מהמנוע לצורך ייצור חשמל והמרתה לקיטור או אנרגיה חום אחרת או המרתה למי קירור או לאנרגיה קירור אחרת.

⁷ ביו גז הוא דלק ביולוגי במצב צבירה של גז ומהווה תוצר של טיפול על-ידי עיכול אנאירובי (עיכול האשפה באווירה נטולת חמצן) של בוצה, אשפה או שילוב של שניהם.



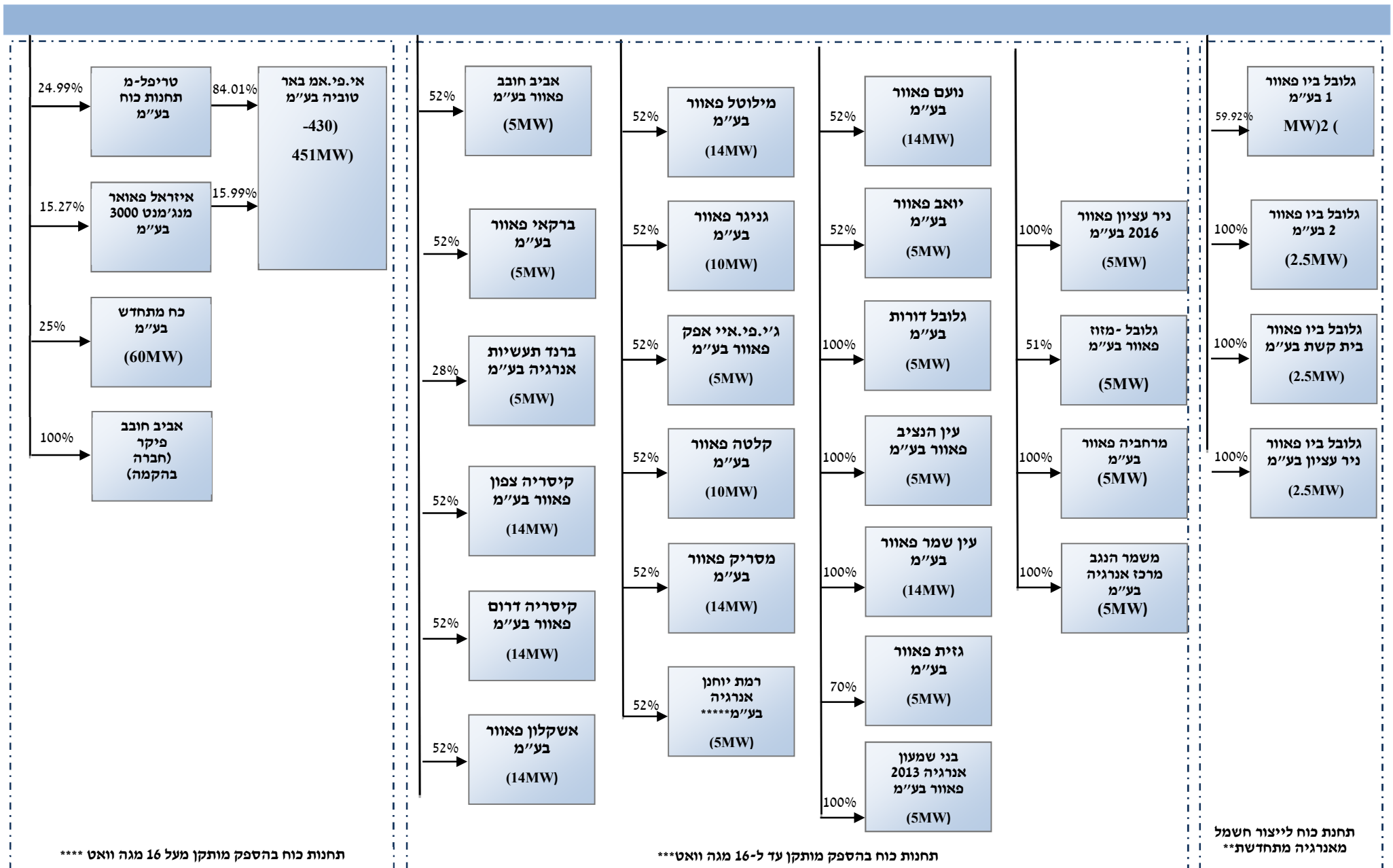
6.1.3

נכון למועד התשקיף, נוסף על תחנת הכוח הפועלת בשטח מפעל נייר חדרה, השלימה החברה התקשרות (במישרין ובאמצעות חברות ייעודיות כהגדרתן בסעיף 6.7.1[ג] לתשקיף) ("הקבוצה") להקמה והפעלה של 23 תחנות כוח לאספקת חשמל, לרבות אספקת אנרגיה טרמית, קיטור ו/או קירור ו- 3 תחנות כוח מוסקות ביו גז. לפרטים אודות תחנות הכוח ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף.

בנוסף, נכון למועד התשקיף, קיבלה החברה היתר בנייה ומספר היתרי בניה בתנאים להקמתם של מספר פרויקטים בתחום ייצור החשמל והאנרגיה הטרמית, כמפורט בסעיף 6.7.5 לתשקיף.

להלן תרשים מבנה ושיעור החזקות החברה בחברות הייעודיות (שלא בדילול מלא) (כהגדרתן בסעיף 6.7.1[ג] לתשקיף) ותיאור ההספק המותקן המתוכנן של כל תחנת כוח התלוי ברשויות השונות וכפוף לאישור, נכון למועד התשקיף:

6.1.4



* לפרטים אודות המחזיקים הנוספים בחברות הייעודיות, ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף.
 ** לפרטים אודות תחנות כוח אלו, ראה סעיף 6.7.2.3 לתשקיף.
 *** לפרטים אודות תחנות כוח אלו, ראה סעיף 6.7.2.2 לתשקיף. לגבי תוקף חלק מההסכמים לגבי הקמת תחנות הכוח על ידי החברות הייעודיות, ראה ה"ש 47 בפרק 6 לתשקיף.
 **** לפרטים אודות תחנות כוח אלו, ראה סעיף 6.7.2.1 לתשקיף.
 ***** ראה ה"ש 47 בפרק 6 לתשקיף.

6.1.5 אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

6.1.5.1 ביום 6 ביוני 2010, נחתם בין החברה לבין קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת ("KCPS")⁸ הסכם מסגרת לייזום, הקמה והפעלה של תחנות כוח בהספק רשת החלוקה של החשמל בישראל. ביום 11 בפברואר 2013, נחתם בין החברה לבין KCPS ולבין זוקו שילובים בע"מ אשר המחיתה את ההתקשרות לחברת זוקו פאוור גז בע"מ ("זוקו")⁹ (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") הסכם לפיו זוקו תצטרף לחברה ול-KCPS כשותפה ב-16 חברות ייעודיות (לפרטים אודות חברות ייעודיות אלו ושיעורי ההחזקה על-ידי כל אחד מהצדדים ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף), בדרך של הקצאת מניות בחברות הייעודיות לטובת זוקו ("הסכם המסגרת"). להרחבה לגבי הסכם המסגרת ראו סעיף 6.25.5.2 לתשקיף. נכון למועד התשקיף, החברה מנהלת משא ומתן עם KCPS לרכישת מלוא אחזקותיה של KCPS בחברות הייעודיות בהתאם לחלקה היחסי של KCPS בתמורה לסך של כ-15.5 מיליון ש"ח ובכפוף להשלמת רישום למסחר של מניותיה של החברה בבורסה לני"ע בת"א. ככל שהעסקה תושלם, לזוקו קיימת הזכות להצטרף לרכישת המניות בחברות הייעודיות הרלוונטיות. בהתאם לכך, שיעור האחזקה של החברה בחברות הייעודיות ככל שהעסקה עם KCPS תושלם, יהיה בשיעור של בין כ-72% -80%. כמו כן, החברה מנהלת מו"מ עם זוקו לרכישת מלוא אחזקותיה של זוקו בחברות הייעודיות בתמורה למניות החברה. נכון למועד התשקיף טרם נחתם הסכם מחייב וטרם נקבעו התנאים המסחריים המהותיים לעסקה ולכן לא ניתן להעריך אם המו"מ יבשיל לכדי הסכם מחייב. בהתאם לכך, ככל שהמו"מ עם KCPS ועם זוקו יבשילו לכדי הסכמים מחייבים, שיעור האחזקה של החברה

⁸ למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, השותפים ב-KCPS הינם: קיי.סי.פי.אס פרייווט אקוויטי פרטנרס 1 שותפות מוגבלת הרשומה בישראל (להלן "KCPS פרייווט אקוויטי"), קיי סי פי אס פרייווט אקוויטי פרטנרס אס. פי שותפות מוגבלת הרשומה בישראל ("KCS פרטנרס") וקיי סי פי אס פרייווט אקוויטי פרטנרס I קיימן שותפות מוגבלת הרשומה באיי קיימן. השותף הכללי המנהל את השותפויות המוגבלות האמורות הנו קיי.סי.פי.אס פרטנרס שותפות מוגבלת הרשומה בישראל ("KCS פרטנרס"); השותף הכללי ב- KCS פרטנרס, הנו KCPSPE INVESTMENT MANAGEMENT LTD (2006) ("KCPSPE"). מר גלעד הלוי, מר גלעד שביט ומר אורי עינן, המכהנים כדירקטורים בחברה, מחזיקים ביחד בשיעור 60% מהון המניות המונפק והנפרע של KCPSPE. יתר המניות (40%) מוחזקות על-ידי קיי סי פי אס קלארטי קפיטל גרופ בע"מ (לשעבר קיי סי פי אס אנד קומפני (2007) בע"מ), חברה פרטית הרשומה בישראל ("KCS גרופ"). למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה, במישרין ובעקיפין, ב- KCS גרופ הנם מר טל קינן, המחזיק בשיעור של כ-24.17% (כ-21.42% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של KCS גרופ, מר דויד שטיינהרט המחזיק בשיעור של כ-21.3% (כ-20.11% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של KCS גרופ, גיי פומרנץ וקלי דוהרטי המחזיקים בשיעור של כ-13.15% (כ-12.42% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של KCS גרופ ומר לורנס שרייבר המחזיק בשיעור של כ-11.13% (כ-10.5% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של KCS גרופ. למיטב ידיעת החברה, קיים הסכם בעלי מניות בין ה"ה הלוי, שביט ועינן לבין KCS גרופ, המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות KCPSPE. בהתאם, במצב הנוכחי וכל עוד הוא נשמר, לדעת החברה, היחידים ה"ה הלוי, שביט ועינן, וכן ה"ה קינן, שטיינהרט, פומרנץ, דוהרטי ושרייבר, נמנים על בעלי השליטה ב-KCPS, בעקיפין (באמצעות התאגידים כמפורט לעיל).

⁹ למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, בעלת השליטה בזוקו פאוור גז בע"מ הינה זוקו שילובים. זוקו שילובים היא בעלת השליטה בחברה הישראלית לטרקטורים וציוד בע"מ (כ-64.5%), אשר מוחזקת (100%) על-ידי C.P. Holdings Ltd, חברה בריטית הנמצאת בשליטה, במישרין ובעקיפין דרך נאמנויות, של משפחת שרייר.

בחברות הייעודיות יהיה 100%.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בדבר רכישת מניות KCPS ורכישת מניות זקו והתמורה שתשולם בגין המניות כאמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר התממשותו. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם תוצאות המשא ומתן בין הצדדים ו/או גורמים רגולטורים ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.1.5.2 בנוסף, ובהתאם להוראות הסכם המסגרת, התקשרו הצדדים והחברות הייעודיות (כל אחת בנפרד) בהסכמי מייסדים אשר מטרתן היא הקמתן של החברות הייעודיות ("הסכמי המייסדים"). לפרטים אודות ההסכמים כאמור בסעיף זה ראה סעיפים 6.25.5.1, 6.25.5.2 ו-6.25.5.3 לתשקיף, בהתאמה.

בהתאם להסכם המסגרת, ובהתאם לשיעורי ההחזקה של הצדדים בחברות הייעודיות וזכויות ההצבעה בהן, החברות הייעודיות מוצגות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס שווי מאזני – ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

6.2 תחום הפעילות של החברה

החברה עוסקת במישרין וכן באמצעות החברות הייעודיות, המפורטות בסעיף 6.7.4 לתשקיף, בפעילות פיתוח, תכנון, מימון הקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל. כמו כן, החברה עוסקת גם בתחנות כוח בתצורת מחזור משולב מוסקות בגז טבעי מחוברות לרשת החשמל במתח עליון ועל עליון ובתחנות כוח לייצור חשמל ואנרגיה טרמית מוסקות גז טבעי במערך מבוזר של תחנות כוח (Distributed Power, Decentralized Power), המבוסס על ניהול צי תחנות כוח תוך שימוש יעיל במשאבי רשת החשמל. שימוש יעיל כאמור מתבצע על-ידי יצירת רשת חכמה של יחידות אנרגיה (Smart grid) באמצעות הקמת תחנות כוח "בתוך החצר" (Inside the fence IPP) של מפעלים, אזורי תעשייה או של כל צרכן בחיבור יחיד לרשת החשמל לצורך מקסום יעילות ייצור האנרגיה (חשמל ואנרגיה טרמית) והפחתת עלויות רשת החשמל.

כמו כן, החברה עוסקת בפעילות פיתוח, תכנון, מימון הקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל מוסקות ביו גז המיוצר במתקנים לעיכול אנאירובי של אשפה, בוצה, פרש בעלי חיים או שילוב שלהם.

6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפירוט אודות השקעות בהון החברה שבוצעו בשנתיים האחרונות וכן כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על-ידי בעל עניין בחברה במניות החברה, ראה סעיף 3.5 לתשקיף.

6.4 חלוקת דיבידנדים

6.4.1 מאז יום 1 בינואר 2015 ועד למועד התשקיף, לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

6.4.2 בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") נכון ליום

31 בדצמבר 2016, לחברה אין רווחים ראויים לחלוקה.

מדיניות חלוקת דיבידנד

6.4.3

בהסכם בעלי המניות (ראה סעיף 3.5 לתשקיף) וכן בהחלטת דירקטוריון החברה מפברואר 2018 נקבעה מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה כמפורט להלן :

בכפוף להוראות כל דין ו/או הסכמים בהם תהיה החברה קשורה (לרבות עם מוסדות בנקאיים או פיננסיים) ולקיומו של תזרים מזומנים ולתוכנית העסקית של החברה ותוכניות ההשקעה על פיה כפי שיהיו מעת לעת, הצדדים יפעלו לכך כי החברה תחלק מדי שנה לפחות 50% מרווחיה הראויים לחלוקה כדיבידנד, לבעלי מניותיה.

למען הסר ספק, דירקטוריון החברה יהיה רשאי בכל עת בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלקו כלל. כמו כן, יובהר כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. לדירקטוריון החברה תישמר הזכות להחליט בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, בדבר שינוי ו/או תיקון ו/או ביטול מדיניות חלוקת דיבידנד שנקבעה בהחלטתו האמורה.

6.4.4

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, לא היו מוטלות על החברה מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולתה לחלק דיבידנד וגם למועד התשקיף, לא מוטלות על החברה מגבלות העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד.

חלק שני – מידע אחר

6.5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים לגבי תחום הפעילות היחיד של החברה כמפורט בדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017		
11,862	7,152	3,657	סך הכנסות	
11,100	8,225	6,524	קבועות	עלויות
2,563	2,094	1,566	משתנות	
13,663	10,319	8,090	סך העלויות	
(1,801)	(2,963)	(4,433)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים	
-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
32,362	41,588	43,295	סך הנכסים	
29,841	40,915	33,423	סך ההתחייבויות	

לפרטים נוספים אודות תוצאותיה הכספיות של הקבוצה ואודות התפתחויות שחלו בנתונים לתקופות האמורות ראה הדוחות הכספיים בפרק 9 לתשקיף ודוח הדירקטוריון המצורף לתשקיף.

6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בקבוצה או בתחום הפעילות שלה:

6.6.1 מקרו

6.6.1.1 משק החשמל בישראל

נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, סך כל ההספק המותקן של חח"י בשנת 2016 הוא כ-13,617 מגה וואט¹⁰. היקף כושר הייצור המותקן של יצרני החשמל הפרטיים מהווה כ-23% מסך כושר הייצור המותקן של חח"י¹¹, כאשר ההספק המותקן של תחנות כוח של יצרני חשמל פרטי בישראל בעלי רישיון ייצור חשמל קבוע בטכנולוגיה של תחנות כוח

¹⁰ ראה הדוח התקופתי של חברת החשמל לישראל בע"מ ("חברת החשמל") לשנת 2016 כפי שפורסם ביום 20 במרס 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-026295). ("הדוח התקופתי של חברת חשמל לשנת 2016").

¹¹ ראה הדוח התקופתי של חברת החשמל לשנת 2016 בהערת שוליים מס' 10 לעיל.

קונבנציונליות ובקוגנרציה¹² הוא כ-3,080 מגה וואט¹³. להערכת חח"י, כושר הייצור של יצרני החשמל הפרטיים מתוך כושר הייצור המותקן (הספק מותקן) במשק, לרבות באנרגיה מתחדשת, צפוי להיות בסוף שנת 2017 כ-26% ובסוף 2018 כ-31.6% (אם כי קיימת אי ודאות בקשר למועדי ההפעלה של יצרני החשמל הפרטיים החדשים). בשנת 2017, לראשונה מאז קום המדינה, צפוי לעבור שיא הביקוש את ההספק המותקן של חח"י. ההספק הכולל במשק, יחד עם הספק היצרנים הפרטיים, צפוי להקנות למשק רוזרבה מספקת. יצרני החשמל הפרטיים מייצרים חשמל הן ממקורות אנרגיה מתחדשת והן ממקורות קונבנציונאליים.

מדינת ישראל הגדירה ועדכנה בשנים האחרונות את היעדים להיקפי הייצור מאנרגיות מתחדשות, כאשר היעד העדכני לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת נכון למועד התשקיף הינו בשיעור של 17% לפחות מסך צריכת החשמל עד לשנת 2030 (החלטת ממשלה 542 מיום 20.9.2015, כפי שיפורט להלן).

כיום שיעור הייצור של חשמל מאנרגיה מתחדשת הוא פחות מ-3% מסך כל החשמל המיוצר בישראל, ייצור החשמל ממקורות מתחדשים הוא בעיקר אנרגיה סולארית, אך גם אנרגיית רוח ואנרגיה מפסולת.

לפי הערכת רשות החשמל, עד סוף העשור, קרוב ל-40% מההספק המותקן במשק החשמל, יהיה באמצעות ייצור חשמל פרטי¹⁴.

בחודש יולי 2013 הוקמה על-ידי ממשלת ישראל הועדה לבחינת הרפורמה בחח"י ובמשק החשמל בראשות מר אורי יוגב ("ועדת יוגב"). המלצות הביניים של ועדת יוגב מחודש מרס 2014, קבעו, בין היתר, כי בתוך עשור נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים יגיע לשיעור מינימלי של 42% מכלל ההספק המותקן של משק החשמל בישראל¹⁵. המלצות אלו לא יושמו ומאז נושא הרפורמה בחח"י ממשיך להידון בקרב מקבלי ההחלטות וטרם נקבע מתווה מסוים לרפורמה בחח"י. להערכת החברה, מגמת צמיחת נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים בישראל צפויה להמשיך.

קצב הגידול של משק החשמל בישראל מבוסס על ההנחה של שמירה על הקיים ומתן מענה לגידול בביקוש לחשמל בישראל. להערכת הנהלת החברה, שיעור הגידול הצפוי בביקוש לחשמל ישפיע באופן חיובי על תוצאות הפעילות של החברה והתפתחות עסקיה.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.6.1.1 לתשקיף בדבר המשך מגמת

¹² טכנולוגיית קוגנרציה (CHP - Combined Heat and Power) הינה טכנולוגיה אשר מנצלת את החום השיורי של ייצור החשמל על-ידי טורבינת או מנוע הגז כדי לייצר קיטור או מוצרי אנרגיה נוספים כגון מים חמים ואוויר חם או מים קרים ואוויר קר.

¹³ ראה רשות החשמל, "רשימת רישיונות קבועים קונבנציונליים וקוגנרציה", מחודש מאי 2016: <http://pua.gov.il/Licenses/Pages/Status.aspx>.

¹⁴ ראה רשות החשמל: דוח מצב החשמל לשנת 2015 (להלן: "דוח רשות החשמל") בעמ' 2.

¹⁵ ראה משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, "המלצות צוות ההיגוי בנושא רפורמה בחברת החשמל ובמשק החשמל", מחודש מרס 2014:

<http://energy.gov.il/AboutTheOffice/SpeakerMessages/Pages/GxmsMniElectricityCommitteeMarch14.aspx>

צמיחת נתח השוק של היצרנים הפרטיים וההשפעה החיובית של שיעור הגידול הצפוי בביקוש לחשמל על תוצאות הפעילות של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר שיעור הצמיחה של הביקוש לחשמל בישראל. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם התמתנות שיעור הצמיחה של התמ"ג, התייעלות בצריכת החשמל והאנרגיה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

תעריפי החשמל בישראל

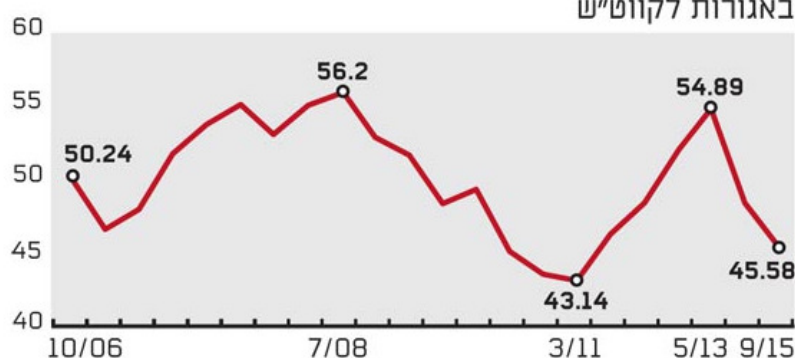
6.6.1.2

בהתאם לסעיף 31 לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ("חוק משק החשמל"), תעריפי החשמל בישראל מפוקחים ונקבעים על-ידי רשות החשמל, ראה סעיף 6.6.3.6 לתשקיף.

לפי סעיף 31 לחוק משק החשמל, התעריפים נקבעים על בסיס עקרון העלות, כלומר קביעת תעריפי החשמל מבוססת, בין היתר, על עלות השירות בהתחשב בהרכב העלויות ללא סבסוד צולב; בקרת עלויות; ושיעור תשואה נאות על ההון של ספק שירות חיוני (חח"י). מבנה תעריף החשמל מבוסס בפועל על מספר מרכיבים עיקריים: רכיב ייצור החשמל, עלויות רשת החשמל והתשתית, מנהל המערכת, עלויות מערכות. לפיכך, שינויים רגולטורים, לרבות שינויים ברכיבי תעריף החשמל, ישפיעו על תוצאותיה הכספיות של החברה.

השינויים בתעריפי החשמל בעשור האחרון

באגודות לקוויט"ש



תעריף החשמל לצרכן ביתי לא כולל מע"מ

רגולציה

6.6.1.3

פעילות החברה מאופיינת ברגולציה סבוכה ומרובת פרטים, אשר נקבעת על-ידי רשות החשמל. בנוסף, פעילות החברה מושפעת גם ממדיניות ממשלת ישראל והחלטותיה, לרבות משרדי ממשלה שונים כגון: המשרד לתשתיות לאומיות האנרגיה והמים ("משרד התשתיות"), משרד הפנים, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד הכלכלה ומשרד הביטחון.

בנוסף, מושפעת פעילות החברה מהחלטות רשות הגז הטבעי, מחקיקה ואישורים של גופים שונים, כגון רשויות מקומיות וגופי תכנון ובניה (כדוגמת ועדות תכנון, מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל) ומאישורים של חח"י. לפרטים ראה סעיף 6.6.3 לתשקיף.

6.6.1.4 שינויים בשערי הריבית

שינויים בשערי הריבית במשק ובעולם עשויים להשפיע בעיקר על עלויות גיוס החוב הבכיר, למימון ההקמה של תחנות הכוח על-ידי החברות הייעודיות, בפרויקטים שהסכמי המימון בגינם טרם הושלמו. שינויים בשיעור הריבית קודם להשלמת הסכמי הסגירה הפיננסית למימון הקמת הפרויקטים, עשויים להשפיע על השווי הכלכלי של מתקני ייצור החשמל לאורך חיי הפרויקטים.

6.6.1.5 שינויים בשערי חליפין

תנודות בשערי חליפין (שקל-דולר, שקל-אירו) עשויות להשפיע, בין היתר, על תוצאותיה של החברה, שכן הכנסות החברה הן בשקל חדש ומנגד רכישות מערכות וציוד למתקני ייצור החשמל, רכישת הגז הטבעי של החברות הייעודיות המוחזקות על ידי החברה נעשות במטבעות זרים ותעריפי החשמל הנקבעים על-ידי רשות החשמל מושפעים באופן חלקי מהשינויים בשערי החליפין (בעיקר מחירי הדלקים הנקובים בדולר).

6.6.1.6 גז טבעי¹⁶

התפתחות משק הגז הטבעי בישראל החלה בסוף שנות ה-90 עם גילויים של מאגרי הגז הטבעי "נועה" ו-"מרי B". הצריכה הכוללת של הגז הטבעי בישראל עלתה במקביל להתמקדות בהקמתה של תשתית ההולכה של הגז הטבעי על ידי החברה הממשלתית נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ ("נתג"ז") וחיבורם של צרכני גז טבעי, לרבות תחנות כוח, למערך ההולכה של הגז הטבעי.

בשנים האחרונות הפך הגז הטבעי לדלק העיקרי והמועדף לייצור חשמל ולמקור אנרגיה משמעותי לתעשייה בישראל. המעבר לשימוש בגז טבעי על פני דלקים פוסיליים אחרים, הניב למשק הישראלי בין השנים 2004 עד 2014 חסכון של כ-35.6 מיליארד ש"ח, ותרם להפחתה משמעותית בפליטות מזהמים נוכח צמצום השימוש בנפט ובפחם¹⁷.

עד אמצע שנת 2012 פעלו במשק הישראלי שתי ספקיות גז טבעי בלבד: שותפות ים תטיס ("ים תטיס") שסיפקה כ-60% מצריכת הגז הטבעי, וחברת הגז המצרית (EMG) Eastern Mediterranean Gas & Oil. עם הפסקת הזרמת הגז הטבעי המצרי בחודש מרס 2012 והתכלות מאגר ים תטיס, ועל-מנת להתגבר על הפער אשר נוצר במשק בין הביקוש לגז טבעי

¹⁶ ראה משרד התשתיות, "התפתחות משק הגז הטבעי בישראל": <http://energy.gov.il/Subjects/NG/Pages/GxmsMniNGEconomy.aspx>

¹⁷ ראה סקירת ההתפתחויות במשק הגז הטבעי במהלך שנת 2014 ותחילת שנת 2015, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, בעמ' 12.

לבין מקורות האספקה, בחודש פברואר 2011, הודיע שר האנרגיה והמים על תוכנית להקמת מתקן לקליטת גז טבעי נוזלי (LNG), כ-11 ק"מ מול חופי חדרה, אשר באמצעותו מייבאת חח"י גז טבעי נוזלי למשק הישראלי החל מחודש ינואר 2013. במקביל, בחודש מרס 2013, החלה הזרמת גז טבעי למשק הישראלי ממאגר הגז הטבעי "תמר" ("מאגר תמר"). למיטב ידיעת החברה, מאגר תמר מכיל כ-BCM 283¹⁸ של גז טבעי, ויכול לספק את צרכי המשק בשני העשורים הבאים. בהתאם לדיווחי משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, בשנת 2015 עלתה צריכת הגז הטבעי בישראל לכ- BCM 5.4 המהווה גידול של כ- 11% בצריכת הגז הטבעי במשק ביחס לשנת 2014¹⁹. כמו כן, לפי נתוני רשות החשמל, משק החשמל צורך כ- 6.8 BCM בשנה, שהם כ- 80% מיצור הגז הטבעי במאגר תמר²⁰. נכון למועד התסקיף, לחברה תלות במאגר תמר, כמפורט בסעיפים 6.18.3 ו- 6.18.4 לתסקיף.

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, עם פיתוח שדה הגז הטבעי "לוויתן" ("מאגר לווייתן"), אשר צפוי להכיל, למיטב ידיעת החברה, כ-BCM 535 של גז טבעי, ייווצר ספק גז טבעי נוסף. בנוסף, הואיל ומאגרי תמר ולווייתן נשלטים על-ידי בעלי שליטה זהים, במסגרת הרישיונות שניתנו למאגרים אלה, השלימו בעלי השליטה במאגרי תמר ולווייתן את מכירת אחזקותיהם במאגרי הגז הטבעי הנוספים "כריש" ו-"תנין" (מאגרים אשר צפויים להכיל יחדיו, למיטב ידיעת החברה, כ-BCM 70)²¹ לחברת אנרג'יאן מיוון. פיתוח מאגר לווייתן ומכירת השליטה במאגרי הגז הטבעי "כריש" ו-"תנין" עשויים להפחית את תלות החברה ברכישת הגז הטבעי ממאגר תמר. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.18.3 לתסקיף.

6.6.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

6.6.2.1 ענף התשתיות בישראל, במשך שנים רבות, היה מונופול בבעלות המדינה, בין היתר, בהתייחס לתשתיות החשמל, הכבישים, המים והביוב. החל מסוף שנות התשעים, בעיקר באמצעות פעולות ותהליכים מכוונים של ממשלת ישראל, החל תהליך הדרגתי של כניסת משקיעים פרטיים לענף התשתיות על-ידי יישום שיטת ה-PPP/PFI²² אשר הוביל ליצירת סקטור פרטי בענף זה.

6.6.2.2 בשנת 1995 הכריזה ממשלת ישראל על כוונתה לפתוח את משק החשמל בישראל ליצרנים פרטיים וליצור משק חשמל תחרותי. לצורך זה, קיבלה ממשלת ישראל החלטה לעידוד ופיתוח הסקטור הפרטי לייצור חשמל

¹⁸ יחידת מידה של נפח כמות הגז הטבעי במאגר הגז הטבעי, ביחידות של מיליארד מטרים מעוקבים.

¹⁹ ראה משרד התשתיות, "סקירת ההתפתחויות במשק הגז הטבעי בישראל בשנת 2015": <http://energy.gov.il/Subjects/NG/Documents/Publication/NGPublication2015.pdf>

²⁰ דוח רשות החשמל, בעמוד 27, ה"ש 14 לעיל.

²¹ ראה רשות ההגבלים העסקיים, "הממונה על הגבלים עסקיים מאלץ את דלק ונובל למכור לפחות BCM 70 לגורם מתחרה", מיום 27 במרס 2014:

<http://www.antitrust.gov.il/files/33095/%D7%9C%D7%95%D7%95%D7%99%D7%AA%D7%9F.pdf>

²² "PPP" – Public Private Partnership; "PFI" – Private Finance Initiative.

ואנרגיה טרמית ומתן אפשרות ליצרנים פרטיים להקים תחנות כוח לייצור חשמל בלבד או חשמל ואנרגיה טרמית ולמכור אותם לצרכנים פרטיים. כחלק מהתהליך האמור, בשנת 1996 נחקק חוק משק החשמל, אשר הסדיר את עקרונות משק החשמל ופעילות חח"י בישראל, לרבות יבוא מאי חשמלי ואת המסחר בחשמל.

מתוך מטרה להאיץ תהליך זה וליצור יכולת של יצרנים פרטיים לפעול בשוק החשמל והאנרגיה בישראל, בין היתר, פורסמו תקנות משק החשמל (קוגנרציה), התשס"ה-2004 ותקנות משק החשמל (יצרן חשמל פרטי קונבנציונאלי), התשס"ה-2005, אשר מהוות את המסד לפעילותם של יצרני חשמל פרטי בישראל. לפרטים ראה סעיף 6.6.3.5 לתשקיף.

6.6.2.3 ענף יצרני החשמל הפרטיים, המבוסס על גז טבעי, נחלק לשני תתי ענפים: יצרני חשמל קונבנציונאליים ויצרני חשמל בקוגנרציה. מרבית ההספק המותקן של יצרני החשמל הפרטיים הקונבנציונאליים הפועלים להקמת תחנות כוח, מיועד למכירת החשמל המיוצר לצרכני הקצה, שעיקרם לא בקרבה מיידית לתחנת הכוח, או לחח"י בשיטת הזמינות הקבועה או המשתנה.

לעומת זאת, תחום הקוגנרציה מאופיין על-ידי קרבה של תחנת הכוח לצרכן האנרגיה הטרמית או במיקום תחנת הכוח בחצרי צרכן האנרגיה הטרמית הואיל ויכולת ההולכה של האנרגיה הטרמית מוגבלת למרחק קצר המחייב סמיכות בין מתקן הייצור למתקן צריכת האנרגיה הטרמית.

6.6.2.4 עלות שירותי תשתית רשת החשמל, כמו יתר תעריפי משק החשמל נקבעים באמצעות אסדרות רשות החשמל²³. עלות השימוש ברשת החשמל עודכנה במהלך ינואר 2018 על ידי רשות החשמל. החברה מעריכה כי השינויים באסדרה המעודכנת ישפיעו באופן חיובי על תוצאות החברות הייעודיות המוחזקות. החברה ממקדת את פעילותה בתחום על-ידי חיבור ישיר לצרכן או על-ידי חיבור בתת הרשת הרלבנטית לצרכן, ועל-ידי כך יוצרת אופטימיזציה של עלות שירותי התשתית אותן החברה או הצרכן צורכים.

בסיס תעריף הרשת הקודם נקבע בשנת 2002, טרם כניסת יצרנים פרטיים למשק. במהלך הזמן שחלף השתנה מבנה המשק ואיתו הרכב העלויות של חח"י נוכח כניסתם של יצרנים ומספקים פרטיים בהיקפים משמעותיים. השינויים המרכזיים בבסיס התעריף החדש הינם, בין היתר, כדלקמן:

הוספת רכיב קבוע לעלות הרשת – עד כה לפי המבנה התעריפי הנוכחי, עלויות הרשת נגבו רק לפי מרכיב אנרגיה (קוט"ש), כלומר באופן פרופורציונלי לצריכה. כתוצאה מכך, צרכנים שמיעטו לצרוך ביחס לגודל החיבור שלהם, לא כיסו את עלות הרשת הנגזרת מגודל החיבור שברשותם

²³ ראה ספר אמות המידה של רשות החשמל מחודש דצמבר 2016 וכן לוחות התעריפים של רשות החשמל מיום 1 בינואר 2017 בהתאמה:

https://pua.gov.il/Standards/Documents/sefer_am_12_2016.pdf

<https://pua.gov.il/Rates/Documents/Hoveret010117.pdf>

https://pua.gov.il/decisions/documents/basis_reshtn.pdf

ועלות זו הוטלה על כלל צרכני החשמל. הוספת הרכיב הקבוע לעלויות הרשת נועד לתמרץ את הצרכן להחזיק בגודל חיבור ההולם את צרכיו ובכך למנוע הטלת עלויות נוספות אלו על כלל צרכני החשמל.

פיצול תעריף הצרכנות למרכיב חלוקה (מתח גבוה) ולמרכיב אספקה (מתח נמוך) כך שעבור שירותי הצרכנות בחלוקה יגבה תעריף מכל הצרכנים המקבלים שירותי חלוקה מחח"י באופן ישיר ואילו עבור שירותי הצרכנות באספקה יגבה תעריף מכל הצרכנים המקבלים שירותי אספקה ישירות מחח"י.

ההחלטה והתעריפים הנגזרים ממנה נכנסו לתוקף ביום 1.1.2018 ועודכנו בפרק 7 (שירותי תשתית) לספר מבנה התעריפים משנת 2002, למעט נושא "עסקה קרובה", אשר יעודכן בהחלטה נפרדת.

בסיס התעריף למקטע הרשת יהיה בתוקף עד ליום 31.12.2022 ויעמוד בתוקפו גם לאחר מכן כל עוד רשות החשמל לא החליטה אחרת.

במהלך דצמבר 2017 פרסמה רשות החשמל מסמך בו היא מבקשת את התייחסות הציבור ביחס לכוונתה להחליט על ביטול אמת מידה 54 ועל ביטול תעריפי תשתית לעסקאות קרובות הקבועים בלוח תעריפים 1-7.1 "סוג תעריפי תשתית החלים על העסקאות", כדלקמן:

לוח תעריפים 1-7.1 "סוג תעריפי תשתית החלים על העסקאות" – יבוטל.

אמת מידה 54 לספר אמות המידה – תבוטל.

תחילה – החלטה זו תחול ממועד פרסומה.

תחולה – על אף האמור בסעיף 1 להחלטה זו, לוח תעריפים 1-7.1 ימשיך לחול בהתאם לקבוע באמת מידה 197 על צרכני תע"ז אשר הקימו מיתקן בשיטת מונה נטו, וכן על בעלי רישיונות אשר ראש אגף הנדסה ברשות הודיע להם קודם קבלת החלטה זו על החלטתו לסווג את מכירת החשמל לצרכן הפרטי כ"עסקה קרובה". ככל שהרשות תקבע הסדר חלופי לתמרוץ הקמת מתקני ייצור בסמיכות למתקני צריכה, הרשות תחיל הסדר זה על בעלי רישיונות אלה.

נכון למועד התשקיף טרם התקבלה החלטה מחייבת בקשר עם ביטול אמת מידה 54 ועל ביטול תעריפי תשתית לעסקאות קבועות.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

6.6.3

הואיל והחברות הייעודיות מתעתדות לעסוק בתחום ייצור ואספקת החשמל ואנרגיה טרמית לצרכנים, כפופות החברות הייעודיות להוראות הדין הנוגעות למשק החשמל וכן להוראות דין נוספות הנוגעות להקמה והפעלה של תחנות כוח ליצור חשמל.

בנוסף, נתונות החברות הייעודיות, בהתאם להוראות הדין, לפיקוח מצד גופי הרגולציה הפועלים במשק החשמל וכן גופי הרגולציה הרלוונטיים להקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל.

להלן יפורטו עיקרי החקיקה החלה על ייצור חשמל, אליה כפופה הקבוצה:

6.6.3.1

חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ותקנותיו

חוק משק החשמל ביטל את פקודת זכיונות החשמל, פקודת זכיונות החשמל (ירושלים) וחוק הספקת חשמל (הוראות מיוחדות), התשמ"ח-1987.

מטרת חוק משק החשמל על-פי סעיף 1 לחוק, היא "להסדיר את הפעילות במשק החשמל לטובת הציבור, וזאת תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות, יעילות, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומיזעור עלויות".

בהתאם לחוק משק החשמל, ככלל לא ניתן לבצע פעילות בתחום החשמל ללא קבלת רישיון לביצוע אותה פעילות למעט תחנות כוח בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט לצריכה עצמית בלבד, אשר אינן חייבות ברישיון.

פעילות בתחום החשמל מוגדרת בסעיף 2 לחוק כ-"כל אחד מאלה: ייצור, ניהול המערכת, הולכה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל".

בשים לב לאמור, לצורך ייצור החשמל, תידרשנה החברות הייעודיות לקבל רישיון לייצור חשמל, ולצורך מכירת החשמל לצרכנים תידרשנה החברות הייעודיות לרישיון להספקת חשמל (רישיון מספק), למעט מקרים בהם החברה הייעודית תספק לצרכן חשמל באופן ישיר ולא תבקש לספק חשמל לצרכן תוך שימוש ברשת החשמל.

הסמכות ליתן רישיונות ייצור חשמל ליצרני חשמל המחזיקים תחנות כוח נתונה על-פי החוק לרשות החשמל ולתחנות כח בהספק מותקן העולה על 100 מגה וואט, הרישיון ייכנס לתוקפו לאחר שאושר על-ידי שר האנרגיה. בהתאם לסעיף 3 לחוק משק החשמל "לא יעשה אדם פעילות אלא על-פי רישיון לפי חוק זה". בנוסף, 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), כמו כן קיימות מגבלות לעניין רישיון ייצור חשמל, שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שיעבוד זכויות ברישיון ייצור חשמל.

בנוסף, מגדיר חוק משק החשמל מהו "ספק שירות חיוני" ומתן החובות המוטלות על ספק שירות חיוני. כיום, מוגדרים חח"י, ומחלקי חשמל כספק שירות חיוני וככאלה הם מחויבים ליתן שירות לכל הציבור ללא אפליה; להעניק שירותי תשתית לבעלי הרישיונות הפרטיים; ליתן להם שירותי גיבוי (הכל על-מנת שיוכלו למכור חשמל לצרכנים פרטיים) וכן לרכוש מהם זמינות ואנרגיה בהתאם לתנאי רישיונם.

6.6.3.2

חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ("חוק אוויר נקי")

חוק אוויר נקי נועד להסדיר את הטיפול בבעיית זיהום האוויר בישראל באופן כולל כך שמטיל את החובה על בעל מקור הפליטה שלא לאפשר פליטת חומרים מזוהמים ממקור הפליטה שבבעלותו או באחריותו במידה העולה על המותר או במידה המסכנת את שלום הציבור.

הואיל ותחנת הכוח מהווה מקור פליטה, כפופות החברות הייעודיות להוראות חוק אוויר נקי.

6.6.3.3

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה")

הליכי התכנון הנדרשים לשם הקמת תחנות הכוח מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו. חוק התכנון והבנייה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות וקובע כי בנייה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

6.6.3.4

החלטות ממשלה

לאחר חקיקת חוק משק החשמל, כמפורט בסעיף 6.6.3.1 לתשקיף, קיבלה ממשלת ישראל מספר החלטות בנושא ייצור חשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים במטרה לעודד הקמתן של תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל. החלטות אלה והאסדרה שבאה בעקבותן, מהוות את הבסיס לפעילותה של הקבוצה בתחום החשמל. להלן ההחלטות העיקריות ותמציתן:

החלטת ממשלה מס' 2472 מיום 13.08.1997 – "משק החשמל" – קבעה את העקרונות הבסיסיים לקיומו של שוק החשמל בכלל ושל שוק החשמל הפרטי בפרט. עקרונות אלו כוללים, בין השאר, את הגדלת כושר ייצור החשמל באמצעות יצרני חשמל פרטיים, פרסום מכרזים להקמה והפעלה של תחנות כוח פרטיות שתפוקתן תימכר לחח"י והענקת רישיונות לייצור חשמל.

החלטת ממשלה מס' 4155 מיום 12.08.1998 – "מדיניות ממשלתית בתחום הייצור במשק החשמל" – החלטה זו באה לאפשר מתן רישיונות ייצור חשמל ליצרנים פרטיים המעוניינים למכור חשמל לגורמים פרטיים (גורמים שאינם חח"י), ללא מכרז, בהתאם למכסת ייצור ולתנאי סף שיקבעו על-ידי השר לתשתיות לאומיות.

החלטת ממשלה מס' 123 מיום 22.08.1999 – "שילוב יצרנים פרטיים במשק החשמל" – קבעה מספר עקרונות שדנו בהסדרת מכירת החשמל לחח"י (ספק שירות חיוני); קביעת מכסה לייצור פרטי בטכנולוגיית קוגנרציה; פרסום מכרז ליצרנים פרטיים; איתור שטחים עבור תחנות כוח פרטיות. באותה ישיבה קיבלה הממשלה גם את **החלטה מס' 125 "משק החשמל – מבנה ענפי תומך תחרות"** – לפיה יש לפעול ליישום השינוי המבני במשק החשמל במטרה ליצור תנאים להתפתחותה של תחרות לטובת כלל הצרכנים, כמקובל במרבית המדינות המפותחות בעולם.

החלטה מס' חכ/43 של ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה (קבינט חברתי-כלכלי) מיום 4.11.2002 – "מדיניות ייצור חשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים" – בהחלטה זו הסדירה הממשלה את נושא מתן רישיונות ייצור חשמל ליצרנים פרטיים. נקבע כי יצרנים פרטיים המעוניינים למכור חשמל, לגורמים שאינם חח"י, יוכלו לקבל רישיון ייצור לייצור חשמל באופן פרטי, בהתאם לתנאים שיקבע השר התשתיות הלאומיות ובתנאי שהתוכניות להקמת התחנות יאושרו על-פי חוק התכנון והבניה. **החלטה זו מהווה את הבסיס העקרוני להתפתחות משק החשמל הפרטי בישראל.**

החלטת ממשלה מס' 2438 מיום 15.8.2004 והוראות תיקון מס' 3 בסעיף 30 לחוק משק החשמל התשנ"ו - מכוחן הוקם אגף הסדרה האמון על

יצירת אמות המידה והתעריפים והרגולציה שיהוו בסיס לפעילות המשק העתידית, עת כניסתם של יצרנים פרטיים, חברות חלוקה חדשות למשק ומספקי חשמל. כמו כן, הוטל נושא מתן הרישיונות לפעילויות במשק החשמל והפיקוח על עמידה בהם, על רשות החשמל. לצורך יישום תפקידה זה של רשות החשמל, הוקם אגף רישוי ופיקוח הפועל מאז הקמתו להסדרת הפעילות כאמור. האגף עומד בקשר רציף עם מבקשי רישיונות בתחומי הייצור, החלוקה והאספקה, ממליץ בפני מליאת רשות החשמל על הענקת רישיונות כאמור, ומפקח על קיום תנאיהם על פי דין.

החלטת ממשלה מס' 3484 מיום 17.8.2011 – מכוחה הוגדר יעד של 10% ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בשנת 2020 וכן נקבעו מכסות תעריפיות בהתאם לטכנולוגיות השונות. בנוסף, נקבעה מכסה של 160 מגה וואט עבור מתקנים בטכנולוגיית ביו גז.

החלטת ממשלה מס' 2117 מאוקטובר 2014 – מכוחה הוסטו 60 מגה וואט מתוך מכסה של 160 מגה וואט שנקבעה עבור מתקנים בטכנולוגיית ביו גז למתקנים סולאריים כך שנותרה כמות של 100 מגה וואט למתקני ביו גז.

תקנות 6.6.3.5

לצורך ביצוע החלטות הממשלה בדבר עידוד ייצור החשמל הפרטי כמפורט לעיל, הותקנו מספר כללים ותקנות מכוח חוק משק החשמל ובהם כללי משק החשמל (עסקאות עם ספק שירות חיוני), התש"ס-2000, תקנות משק החשמל (קוגנרציה), התשס"ה-2004 ותקנות משק החשמל (יצרן פרטי קונבנציונאלי), התשס"ה-2005.

הכללים והתקנות כאמור נועדו לקבוע את האסדרה במסגרתה ירכוש ספק השירות החיוני את הזמינות והאנרגיה מיצרן החשמל הפרטי. אסדרות אלה נועדו למעשה להוות מעין רשת בטחון ליצרן החשמל הפרטי, אשר במהותה נועדה לאפשר את מימון הקמתן של תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל תוך אבחנה בין טכנולוגיות הייצור השונות – אנרגיות מתחדשות, קוגנרציה וקונבנציונאלי.

תעריפים 6.6.3.6

התעריפים בהם מוכרת חח"י לצרכנים נקבעים על-ידי רשות החשמל. התעריפים ביחס לצרכנים הרלוונטים לקבוצה יכולים להיות תעריפים קבועים לכל כמות חשמל הנצרכת על ידי הצרכן או תעריפים משתנים לפי תעריף עומס וזמן (תעו"ז), המשתנים בהתאם למועד בו נצרך החשמל, למקבץ שעות הביקוש (מש"ב) המפורסם על ידי רשות החשמל ולמתח החיבור לרשת – מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך. התעריפים בהם מוכרת החברה את החשמל לצרכניה אינם מפוקחים, אולם בהתאם לפרקטיקה הנהוגה בשוק, עליה למכור את החשמל בתעריף מוזל מהתעריף בו מוכרת חח"י את החשמל לצרכניה.

רשות החשמל קובעת גם את התעריפים בהם ירכוש ספק השירות החיוני את הזמינות ואת האנרגיה מיצרן החשמל הפרטי, במסגרת החלטות שמקבלת הרשות בעניין זה מעת לעת. בימים אלה שוקדת הרשות על קביעת

תעריף למתקנים קטנים בהספק מותקן של עד 16 מגה וואט, שהם המתקנים העיקריים בהם עוסקת החברה.

רשות החשמל קובעת גם את העלויות המערכתיות. תעריף זה הינו תעריף אותו יצרני החשמל הפרטיים משלמים לחח"י מתוך התעריף אותו הם גובים מצרכניהם והעלויות המערכתיות כוללות בין השאר את עלות הגיבוי, עלות האנרגיה המתחדשת, עלות התעריף החברתי ועוד. גובה העלות המערכתית משתנה בין המשי"בים. העלות המערכתית למועד התשקיף עומדת על כ-6.43 אגורות לקוט"ש (כאשר 2.3 אגורות מתוכם משויכים כיום לעלות הייצור).

6.6.3.7 תנאים כלליים למתן רישיון ליצור חשמל

כאמור, ייצור חשמל לצורך מכירתו לאחר מחייב קבלת רישיון ייצור בהתאם להוראות חוק משק החשמל. לצורך קבלת רישיון ליצור חשמל (בכל טכנולוגיה, למעט תחנת כוח בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט לצרכי צריכה עצמית, וכן כיום לפי כללי המכרזים הסולאריים שפורסמו במרץ 2017 לא נדרש רישיון ייצור חשמל מותנה לתקופת ההקמה של מתקנים בטכנולוגיה סולארית פוטו-וולטאית שיוקמו במסגרת המכרזים) על מבקש הרישיון להגיש בקשה לרשות החשמל הכוללת, בין היתר, הוכחת זיקה לקרקע, פירוט והתחייבות בדבר האמצעים הכלכליים, הטכניים, המתקנים וכוח האדם העומדים לרשותו לשם ביצוע הפעילות המבוקשת ברישיון במשך תקופת הרישיון. בהתאם לדין, המבקש מקבל בתחילה רישיון מותנה לייצור חשמל הכולל מספר אבני דרך בהן עליו לעמוד. במידה ובעל הרישיון המותנה יעמוד באבני הדרך הקבועות ברישיונו, במועדים שנקבעו ברישיון המותנה להשלמתן, אזי לאחר סיום הקמת המתקן ועמידה במבחני הקבלה של מתקן הייצור הוא יקבל רישיון ייצור קבוע.

תקנה 20 לתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון), התשנ"ח-1997 (בסעיף זה: "**התקנות**") קובעת את התנאים לקבלת רישיון מותנה ורישיון לייצור חשמל. התקנות קובעות כי לצורך קבלת רישיון ייצור, מותנה או קבוע, על המבקש לעמוד, בין היתר, בתנאים כדלהלן:

[א] על מבקש הרישיון להוכיח כי הוא בעל יכולת כספית לעמוד בהתחייבויותיו במסגרת הרישיון. לצורך מבחן זה, יכולת כספית משמעה, בחברה בעלת הון מניות, כי ההון העצמי של החברה הוא בסכום שלא יפחת מ-20% משווייה של יחידת הייצור או תחנת הכוח המשמשת לפעילות על-פי הרישיון (כפי שנקבע על-ידי הרשות)²⁴;

[ב] שיעור המימון העצמי של יחידת הייצור או תחנת כוח לא יפחת מ-20% משווייה. במקרים בהם החברה מבקשת מספר רישיונות יידרש הון עצמי ושיעור מימון עצמי כאמור לכל אחד מן

²⁴ חברה בעלת הון מניות שקיבלה רישיון ייצור, תהא רשאית להפחית את שיעור ההון העצמי במהלך תקופת הרישיון אחרי 3 שנים מיום מתן הרישיון לשיעור של 15% משווי יחידות הייצור או תחנת הכוח המשמשת לפעילות הרישיון.

הרישיונות המבוקשים או המוחזקים על-ידי החברה, במצטבר ;

[ג] על המבקש להראות כי הוא בעל זיקה למקרקעין שבהם הוקמה או תוקם יחידת הייצור או תחנת הכוח ;

[ד] על המבקש להראות כי הוא בעל זכויות ביחידת הייצור או בתחנת הכוח שמתקיימות בה הדרישות הטכניות הנדרשות לקבלת הרישיון או התחייב להיות בעל זכויות כאמור במועד שתורה רשות החשמל ולהנחת דעתה ;

[ה] על המבקש להתחייב להפעיל את יחידת הייצור או את תחנת הכוח בסוג הדלק שאישרה לו הרשות ;

[ו] על המבקש להציג לרשות החשמל תוכנית אסטרטגית כלכלית לניהול סיכונים ;

בנוסף לתנאים המנויים לעיל, השר רשאי לדרוש מבעל רישיון להציג ערבויות או בטוחות לקיום התחייבויותיו ולחייב את בעל הרישיון לבטח מפני סיכונים את כלל הנכסים המשמשים, לדעת השר, את בעל הרישיון לביצוע הפעילות לפי הרישיון.

יצוין כי במידה שמבקש רישיון הייצור אינו עולה על 10 מגה וואט או במקרה שבו ניתן רישיון ייצור כתוצאה מזכייה באחד מן המכרזים להלן: 3338 (הקמת תחנות כוח במתחם אשלים בנגב בהספק מותקן של כ-250 מגה וואט), 2117 (הקמת תחנת כוח במתחם אשלים בנגב בהספק מותקן של 30 מגה וואט), מכרז להקמת מיתקן טיפול בפסולת עירונית באזור השפד"ן, אין חובה לעמוד בתנאים המפורטים בסעיף קטן [א] וסעיף קטן [ב] לעיל בתנאי שהשר אישר הסדר אחר להוכחת איתנות כלכלית.

עבירות והסבת רישיון

רישיונות הניתנים בהתאם לחוק משק החשמל אינם ניתנים להעברה, לשעבוד או לעיקול, במישרין או בעקיפין, אלא באישור רשות החשמל. כמו-כן, עסקאות אשר מחייבות העברת זכויות בשותפות או העברת שליטה בחברה שהיא בעלת רישיון דורשות את אישורה של רשות החשמל, אשר רשאית לאשר העברה כאמור רק אם נתקיימו במקביל להעברה התנאים הדרושים למתן הרישיון על-פי חוק משק החשמל. בנוסף, ביחס לספק שירות חיוני, השר רשאי בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור הממשלה, ובכפוף לזכות שימוע של בעל רישיון, לקבוע הוראות לפיהן תובטח השליטה בבעל הרישיון (מסוים או דרך קבע) בידי אזרח ישראל או תושב ישראל, לרבות קביעת שיעור מרבי של אמצעי שליטה שיוחזקו, במישרין או בעקיפין, בידי מי שאינו אזרח או תושב כאמור. באופן דומה, השר רשאי לקבוע, גם בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור הממשלה, וביחס לספק שירות חיוני, ובכפוף לזכות השימוע, כי מטעמים של ביטחון המדינה, נושאי משרה ובעלי תפקידים מסוימים, בבעל השליטה יהיו אזרחי ישראל או תושביה ו/או יהיו בעלי סיווג ביטחוני כפי שיקבע. כל פעולה הנעשית בניגוד לאמור לעיל בטלה.

6.6.3.8

קידום אסדרה לשילוב מתקני ייצור בגז טבעי ברשת החלוקה

במהלך חודש יולי 2017 התקיים "שולחן עגול" ברשות החשמל במסגרתו הוצגו העקרונות לשילוב מתקני ייצור חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה ובכלל זה:

- קביעת מכסה של לפחות 200 מגה וואט.
- העמסה עצמית - המתקן יפעל בהתאם להחלטת בעלי המתקן ולא בהוראת מנהל המערכת.
- עסקאות למכירת חשמל:
 - מכירת חשמל לצרכן החצר - הגדרת ה"חצר" טרם גובשה והרשות מצפה כי יינתנו התייחסויות לנושא במסגרת השימוע שיתפרסם; תבוטל החובה לזהות בין בעלי המתקן לצרכן כך שיתאפשר ליזמים להקים באופן חופשי מתקני ייצור בשטחו של הצרכן; עבור האנרגיה הנצרכת על ידי צרכן החצר, אין תשלומי רשת אך יש תשלום מערכתי מלא ותעריף קבוע.
 - מכירת חשמל לצרכן בילטרלי - המכירה תתבצע בעסקה של מוכר מרצון לקונה מרצון; מחיר המכירה אינו מפוקח על ידי רשות החשמל; עבור האנרגיה המוזרמת לרשת במסגרת המכירה הביטראלית יישא הצרכן בעלויות רשת מלאות.
 - מכירת חשמל למנהל המערכת - במחיר העלות האלטרנטיבית: היצרן רשאי למכור כל כמות שירצה מתוך הייצור למנהל המערכת ומנהל המערכת מחויב לרכוש את האנרגיה המוזרמת לרשת; רכישת האנרגיה על ידי מנהל המערכת תהיה במחיר העלות האלטרנטיבית; הרשות תפרסם באופן יומי את העלויות השוליות; עד ליצירת בסיס נתונים שיאפשר חיזוי ברמת סבירות גבוהה של העלות האלטרנטיבית הצפויה, הרשות תשקול לפרסם תחזית לעלויות האלטרנטיביות.
- תעריף רשת ומערכתי:
 - תשלום מלא של תעריף מערכתי - כחלק ממהלך רחב להאחדת האסדרות במשק החשמל, כל מתקני הייצור באשר הם יהיו חייבים בתעריף מערכתי מלא; הרשות מציעה תמריץ בצורת פרמיה כמפורט בכותרת "תמרוץ" בסעיף זה להלן.
- תשלום הרכיב הקבוע של תעריף הרשת לכשייקבע:
 - הרשות בוחנת בימים אלו את מבנה התעריף וצופה כי התעריף הוולטומטרי הנוכחי ישתנה ויפוצל לתעריף אנרגיה עבור כל קוט"ש נצרך ותעריף קבוע בהתאם להספק החיבור לרשת החשמל המבוסס על העלויות הקבועות של רשת החשמל במשק החשמל.
 - רשות החשמל פרסמה אסדרה לשימוע על מבנה תעריף הרשת אשר

יידון בחודשים הקרובים.

- העלויות הקבועות יוטלו על כל צרכן במשק החשמל בדומה לתעריף המערכתי.
- ייתכן שחלק מהעלויות הקיימות כיום בתעריף המערכתי ישויכו בעתיד לתעריף הקבוע.

• רישוי:

- ביטול הצורך ברישיון ייצור חשמל למתקנים בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט המוכרים חשמל לצרכן חצר או למנהל המערכת.
- רשות החשמל מתכוונת לבטל את הצורך להענקת רישיונות ייצור חשמל למתקנים בהספק מותקן של פחות מ- 5 מגה וואט בכלל הטכנולוגיות.
- בשונה ממכרזי ה-PV, במתקנים הקונבנציונליים רשות החשמל סוברת כי הדבר מצריך שינוי חקיקה.
- מתקני ייצור חשמל הפטורים מהוצאת רישיון ייצור חשמל עדיין חייבים בקבלת היתר הפעלה ממשרד האנרגיה.

• תמרוץ:

- רשות החשמל תעניק למתקנים פרמיה בגין תועלות של מתקנים מבוזרים למשק החשמל.
- גובה הפרמיה יקבע בהתאם להספק המותקן של המתקן ולא על פי כמות האנרגיה המיוצרת בפועל.
- הזכות לקבלת הפרמיה תהיה כפופה לעמידה בסף שעות ייצור בשנה.
- הרשות תפרסם בשימוע את גובה הפרמיה.

בהמשך ל"שולחן העגול" המתואר לעיל, ביום 10.12.2017 פרסמה רשות החשמל שימוע להערות הציבור בנושא הסדרת פעילותם של מתקני ייצור חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה. השימוע נועד להסדיר את פעילותם של מתקני ייצור חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה ללא אבחנה בין סוגי הטכנולוגיה (כלומר, בטכנולוגיה קונבנציונלית ובטכנולוגיית קוגנרציה) ("יצרני חלוקה"). בשימוע צוין כי מטרת ההסדרה המוצעת היא לעודד ייצור מבוזר בהיקף רחב. המועד להגשת הערות לשימוע חלף ביום 9.1.2018.

תעריף שנתי קבוע:

על מנת לעודד את פעילות יצרני החלוקה, מציעה רשות החשמל לקבוע תעריף שנתי קבוע, אשר ישולם ליצרנים אלו לפי ההספק המותקן במתקן הייצור, ובלבד שהוא מייצר חשמל במקדם עומס של 35% לפחות כמפורט בנספח ג' לשימוע (בהתאם למוצע בשימוע, התעריף לכל קווי"ש מותקן

יהיה בין 140 ש"ח ל-180 ש"ח). התעריף ייבחן מחדש עם מילוי המכסה המתוארת להלן.

תעריף ההספק הקבוע המוצע בשימוע יחול על יצרני חלוקה אשר קיבלו תשובות מחלק חיוביות, עד להספק כולל של 300 מגה וואט. רשות החשמל תשקול לעדכן מכסה זו בהמשך.

התעריף ישולם אחת לשנה, לתקופה של 20 שנים ממועד ההפעלה המסחרית. יצרנים שהחלו הפעלה מסחרית קודם לקבלת ההחלטה, יהיו זכאים לתעריף ההספק הקבוע ממועד ההחלטה ועד להשלמת 20 שנים ממועד הפעלתם המסחרית. כמו כן, התעריף יחול על יצרני חלוקה בין אם המתקנים דורשים רישיון ובין אם לאו.

עסקאות בילטראליות ומכירה לרשת:

בכפוף לקבלת רישיונות מתאימים, יוכלו יצרני החלוקה לקבוע את תכניות ההעמסה שלהם לרשת, ולמכור חשמל לאחרים בחצר בה מוקם המתקן ומחוצה לה. כך יוכלו יצרני החלוקה למכור חשמל בהספק העולה על ההספק הנמכר בחצר בה מוקם המתקן בעסקאות בילטראליות.

חובת רכישה של ספק השירות החיוני: עוד מוצע לקבוע כי ספק השירות החיוני יחויב לרכוש חשמל מיצרן חלוקה לפי התעריפים שתקבע רשות החשמל, במועדים ובכמויות שבהם יבחרו יצרני החלוקה.

מחיר מכירה לרשת: האנרגיה אשר תימכר למנהל המערכת, תתבצע במחיר אלטרנטיבי. גם כאן, מדובר בשינוי הסדרים קודמים שהיו בתוקף, לפיהם היו זכאים יצרני חשמל בטכנולוגיית קוגנרציה למכור חשמל לרשת בתעריפים שאינם משקפים את העלות הכלכלית השולית למשק. בהתאם לאמור בשימוע, אופן חישוב עלות הקווט"ש האלטרנטיבי במשק יפורסם בקרוב.

אמות מידה לעניין מכירה לרשת: בין היתר, מוצע לקבוע בשימוע אמות מידה אשר יחולו על יצרני החלוקה. באמות מידה אלו קבועים הכללים להעמסת מתקן ייצור החשמל על הרשת, לרבות הגשת תוכנית העמסה פרטנית יומית, שינוי תוכנית, סטייה מתוכנית ותשלום בגין שינויים וסטיות בהן יחויבו יצרני החלוקה/מנהל המערכת, לפי העניין. כן קבועים הכללים לעניין הגשת תוכניות צריכת חשמל על ידי מספקי חלוקה.

מכסה להסדרה: יצוין, כי על אף המכסה המוגדרת לתעריף ההספק הקבוע, כמפורט לעיל, הקמה של מתקנים נוספים לייצור חשמל בגז טבעי (ללא תשלום התעריף השנתי הקבוע) אינה מותנית בקיומה של מכסה פנויה. כלומר, גם אם תתמלא מכסת ה-300 מגה וואט של התעריף השנתי הקבוע, יוכלו יצרני חלוקה להקים מתקנים נוספים שיחוברו לרשת בהתאם להסדרה המוצעת בשימוע, אולם אלה לא יהיו זכאים לתעריף ההספק הקבוע כאמור.

ככל והאסדרה לא תאושר או תאושר בתנאים שונים מהותית לרעה לעומת טיוטת האסדרה שפורסמה, אזי הדבר עשוי למנוע את הקמתן של חלק מתחנות הכוח או לשנות את פעילותן ובמקרה כאמור החברה תבחן את האסטרטגיה העסקית שלה.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.6.3.8 לתשקיף בדבר קידום אסדרה לשילוב מתקני חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה עדיין לא הושלם ו/או גובש באופן סופי, והוא כפוף להחלטות רשות החשמל ו/או התקנת תקנות מתאימות. המידע הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר התממשות האסדרה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם תוצאות השימוע הציבורי שפורסם, גורמים רגולטורים ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

6.6.4

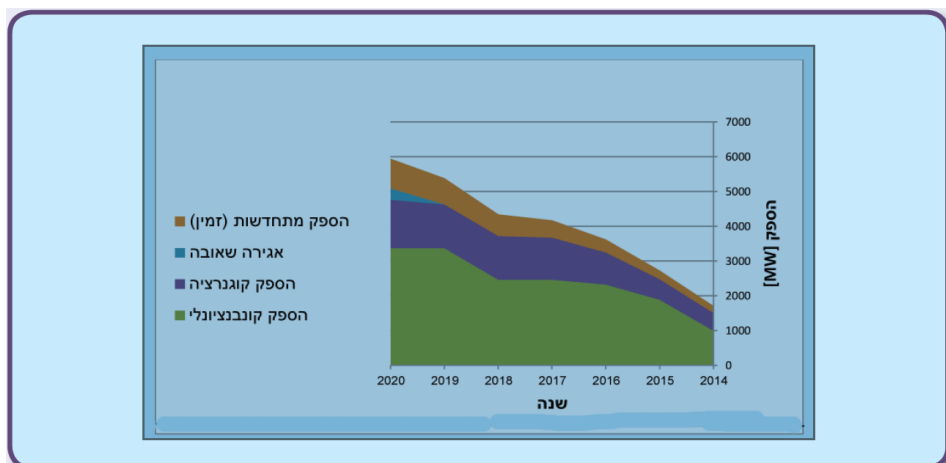
6.6.4.1 בהתאם להחלטת ממשלת ישראל, בדבר עידוד ופיתוח הסקטור הפרטי לייצר חשמל ואנרגיה טרמית, כמפורט בסעיף 6.6.3.4 לתשקיף, להערכת החברה, ענף החשמל הוא ענף בעל פוטנציאל צמיחה משמעותי בישראל ובעולם. עם זאת, צפוי כי רווחיות החברה תושפע גם מעלויות הקמת תחנות הכוח ופיתוח הפרויקטים וכן מעלויות הציוד וההתקשרויות עם קבלני ההקמה של תחנות הכוח, כמפורט בסעיף 6.7.3.3 לתשקיף.

6.6.4.2 בהתאם לנתוני חח"י, קצב הצמיחה של משק החשמל בישראל המשמש לתכנון ארוך טווח של מערכת הייצור מתבסס על תחשיב המניח עלייה שנתית ממוצעת של 2% בתמ"ג לנפש²⁵. עד לשנת 2002 היה נתח השוק של היצרנים הפרטיים זניח ביותר וסך כל ההספק המותקן של חח"י היווה מעל 98% מכלל משק החשמל בישראל. בשנה זו החלה רשות החשמל להעניק רישיונות ייצור מותגים ליצרני חשמל פרטיים, אשר הבשילו לכדי ייצור רק בשנת 2009 ואילך. נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים מהווה כ-23% מכלל כושר הייצור המותקן של חח"י²⁶, כאשר ההספק המותקן של תחנות כוח של יצרני חשמל פרטי בישראל בעלי רישיון מותנה כולל אישור תעריפי הוא כ-2,814 מגה וואט²⁷. להערכת החברה, מגמה זו של צמיחת נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים בישראל צפויה להמשיך לאור המלצות הביניים של ועדת יוגב, כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לתשקיף, וכן לאור עמדת הצוות המקצועי ברשות החשמל לפיהן מוערך, בין היתר, כי נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים יגיע עד שנת 2020 לכ- 40% מכלל ההספק המותקן של משק החשמל בישראל. בתרשים שלהלן ניתן לראות את הגידול הצפוי בכניסת כלל יצרני חשמל פרטיים ("יח"פ") למשק החשמל החל משנת 2014 ועד שנת 2020.

²⁵ ראה הדוח התקופתי של חברת החשמל לשנת 2016, ה"ש 10 לעיל.

²⁶ ראה הערת שוליים מס' 10 לעיל.

²⁷ ראה הערת שוליים מס' 13 לעיל.



יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.6.4.2 לתשקיף בדבר המשך מגמת הצמיחה של יצרני החשמל הפרטיים בישראל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר שיעור הצמיחה של הביקוש לחשמל בישראל. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם התמתנות שיעור הצמיחה של התמ"ג, התייעלות בצריכת החשמל והאנרגיה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.6.4.3 כאמור בסעיף 6.6.4.2 לתשקיף, קצב הצמיחה השנתי הצפוי של משק החשמל מוערך בכ-2% אין וודאות כי קצב צמיחה זה יימשך. סך כל ההספק המותקן של חח"י, נכון למועד התשקיף, הוא כ-13,617 מגה וואט²⁸.

כאמור בסעיף 6.6.1.1 לתשקיף, הרי ששמירה על תוואי קצב הצמיחה של משק החשמל בישראל מהווה, להערכת החברה, גידול בסך כלל ההספק המותקן של משק החשמל בקצב ממוצע של כ-400 עד 500 מגה וואט בשנה במונחים של תחנות כוח מונעות בגז טבעי או בדלקים פוסיליים. יחד עם זאת, כניסת האנרגיות המתחדשות ובעיקר בתחום הסולארי ישפיעו על תוואי הצמיחה של כל אחת מהטכנולוגיות בנפרד ובאופן הדדי. בתחילת שנת 2017 הכריזה רשות החשמל על פרסום מכרזים להקמת מתקנים לייצור חשמל על ידי אנרגיה סולארית, פוטו-וולטאית, בשנים 2017 ו-2018, בהספק מותקן כולל של 2,000 מגה וואט. קצב הגידול החד בתחום ייצור החשמל מאנרגיה סולארית עשוי להשפיע על הגידול הצפוי בתחום ייצור החשמל על ידי מחזור משולב ("מחז"מ")²⁹ בטכנולוגיה של גז טבעי או בכלל על ייצור חשמל מדלקים פוסיליים. כמו כן, מגמת העצירה של ייצור החשמל על ידי תחנות כוח מוסקות פחם, בין השאר בעקבות החלטת הממשלה וחתימת שר האוצר במרץ 2017 על החלטה לביטול ההקמה של תחנת הכוח הנוספת מוסקת פחם באשקלון (תחנת כוח D), תסייע משמעותית להאצת פיתוח תחנות כוח המוסקות בגז טבעי המהווה חלופה

²⁸ ראה הדוח התקופתי של חברת חשמל לשנת 2016, ה"ש 10.

²⁹ מחזור משולב (מחז"מ) - מנוע המוזן ממקור חום וממיר אותו לאנרגיה מכנית, אשר בתורה בדרך כלל מפעילה גנרטורים חשמליים.

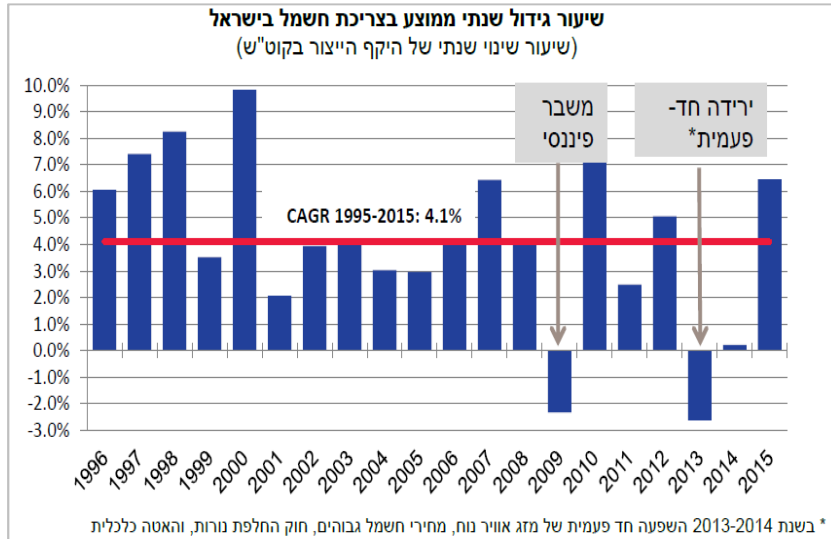
מהותית בישראל, במיוחד לאור תגליות הגז הטבעי באגן המזרחי של הים התיכון. בהתאם לדוח רשות החשמל, רשות החשמל נמצאת בתהליך של תכנון תכנית האב של משק החשמל אשר אמורה להתפרסם בסוף 2018. תכנית זו תקבע את המבנה ואת שיעורי הצמיחה של משק החשמל ואת שיעור ההתקנות של תחנות כוח מוסקות גז טבעי ומכך יגזור את שיעור הגידול הצפוי של ההספק המותקן של תחנות כוח אלו של היצרנים הפרטיים.

בימים אלו מנהלת ממשלת ישראל מו"מ עם הנהלת חח"י ועם וועד עובדי חח"י בעניין רפורמה במשק החשמל. הודעות רשמיות של רפורמה זו טרם פורסמו. על פי מידע אשר פורסם בתקשורת הכללית, חח"י תמכור במסגרת מכרז את תחנות הכוח באלון תבור, רידינג, אשכול, רמת חובב וחצי מאתר חגית. חח"י תעביר למדינה שטחים פנויים באתרים אחרים, באשדוד ובאשקלון להקמת מחז"מים. חח"י תוכל להקים שתי תחנות כוח באורות רבין בחדרה.

ניהול המערכת יועבר לחברה ממשלתית חדשה כולל תכנון פיתוח התשתיות.

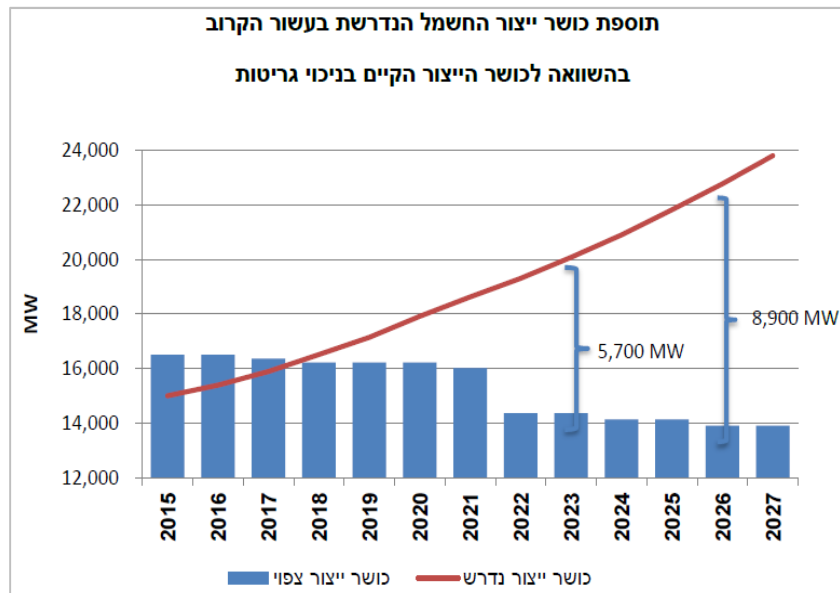
יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.6.4.3 לתשקיף בדבר קצב הגידול השנתי של ההספק המותקן של היצרנים הפרטיים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר שיעור הצמיחה של הביקוש לחשמל בישראל. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם התמתנות שיעור הצמיחה של התמ"ג, התייעלות בצריכת החשמל והאנרגיה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

כאמור, קצב גידול של משק החשמל בישראל מבוסס על ההנחה של שיחלוף, שמירה על הקיים ומתן מענה לגידול בביקוש לחשמל בישראל. יחד עם זאת, משק החשמל בישראל נמצא קרוב לתפוקה מלאה זה כמעט עשור והרזרבה במשק החשמל אינה גבוהה. להלן התפתחות שיעור הגידול השנתי הממוצע בצריכת החשמל בישראל בין השנים 1996-2015 בהתאם לנתוני זיו האפט – ³⁰BDO ("BDO"):



גם לאור העובדה, כי שיעור הרזרבה הזמינה במשקי החשמל המערביים נע בטווח של 15% עד 20%, קצב הגידול של נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים בישראל נדרש להיות גבוה מקצב הגידול המהווה שמירה על הקיים ויכול לנוע בקצב גידול של 3% עד לשנת 2020 ובקצב של לפחות 6% עד 7% עד לשנת 2025.

להלן התוספת הנדרשת לכושר ייצור החשמל בעשור הקרוב בהשוואה לכושר הייצור הקיים (בניכוי גריטות) בין השנים 2015-2027 בהתאם לנתוני BDO³¹:



התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

6.6.5

³¹ תחזית הביקוש לחשמל, 2017-2030, BDO Consulting Group, מיום 1.11.2016.

בהתאם לנתוני חח"י, צריכת החשמל בישראל מתפלגת למספר מגזרי שוק יסודיים: פרטית (ביתית), מסחרית ציבורית, ישובים חקלאיים, תעשייתית, שאיבת מים ומזרח ירושלים והרשות הפלסטינית.

להלן התפלגות צריכת החשמל במגזרי השוק היסודיים השונים בשנים 2015 ו-2016 בהתאם לנתוני חח"י³²:

2016	ב- % מסך צריכת החשמל	2015	ב- % מסך צריכת החשמל	
18,154	36	17,604	35	ביתי
9,271	18	9,108	18	תעשיית
14,974	29	15,342	30	ציבורי מסחרי
2,052	4	2,018	4	שאיבת מים
1,068	2	1,332	3	חקלאות
2,209	4	2,128	4	חברת החשמל מזרח ירושלים
3,344	7	3,069	6	רשות פלשתינאית
51,072	100	50,601	100	סה"כ

בבחינה של מגזרי השוק על פני ציר הזמן עולה, כי נתח השוק של צריכת החשמל הביתית נשמר ברמה יציבה יחסית (בטווח של כ- 35%-36%). נתח השוק של צריכת החשמל המסחרית ציבורית פחת במקצת (משיעור של כ-30% בשנת 2015 לשיעור של כ-29% בשנת 2016). נתח השוק של צריכת החשמל התעשייתית נותר דומה.

החברה מחלקת את פעילותה לשני חלקים יסודיים, הראשון תחנות כוח מסוג מחז"מ מוסקות גז טבעי בנצילות גבוהה ובהתאם להוראות האסדרה של תחנות כוח בזמינות קבועה (אי.פי.אמ. – ראה סעיפים 6.7.2.1(א) ו-6.15 לתשקיף) והשני, אל הסקטור התעשייתי שיש לו את היתרון המשמעותי ביותר ביישומן של תחנות כוח בקוגנרציה ואל הסקטור המסחרי ציבורי.

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

6.6.6

6.6.6.1 ענף התשתיות מבוסס על רמות אמינות גבוהות במיוחד, ולפיכך החדשנות בתחום הטכנולוגי מתונה יחסית, מאחר והוכחת אמינות הציוד היא תהליך ארוך ומתמשך. בהתאם, תחום ייצור החשמל והאנרגיה הטרמית בפרט הוא תחום שמרני יחסית ויישומן של טכנולוגיות חדשות נעשה תוך הקפדה על אבטחה של היכולת התפעולית ארוכת הטווח של תחנות הכוח.

6.6.6.2 ככלל, טכנולוגיות הבסיס של תחנות כוח נחלקות לשתי קטגוריות עיקריות: [1] תחנות כוח מבוססות טורבינות; ו-[2] תחנות כוח מבוססות מנועים. תחנות הכוח מיישמות את הטכנולוגיות הללו בקונפיגורציות שונות, המתאימות לאופי צריכת האנרגיה של הצרכן ולתפקודן של אותן תחנות כוח בסך כל מערך הייצור של משק החשמל.

תחנות הכוח של החברה, המוסקות בגז טבעי, מבוססות על מספר טכנולוגיות, כאשר טכנולוגיית ההקמה של כל תחנת כוח מבוסס על היישום

³² ראה סעיף 10.2 בחלק א' לדוח התקופתי של חברת החשמל לשנת 2016.

הרלוונטי עבורה. להלן קונפיגורציות הבסיס של תחנות הכוח, אותן מיישמת החברה, בהתאם ליישומים השכיחים במשקי החשמל בעולם:

[א] תחנות כוח במחזור משולב מבוססות טכנולוגיה של טורבינות גז וטורבינות קיטור – תחנות כוח אלו בנויות משתי תתי מערכות יסודיות: האחת, ייצור חשמל על-ידי טורבינת גז המופעלת בגז טבעי; והשנייה, ייצור חשמל על-ידי טורבינת קיטור המנצלת את החום השירי של גזי השריפה של טורבינת הגז הטבעי.

[ב] תחנות כוח במחזור פשוט מבוססות טכנולוגיה של טורבינות גז או מנועי גז – תחנות כוח אלו מבוססות על מערכת יסודית אחת לייצור חשמל על-ידי טורבינת גז או מנועי גז, ללא ניצול החום השירי.

בהתאם ליישום הרלוונטי עבור כל תחנת כוח, החברה מיישמת בכל תחנת כוח את הטכנולוגיה המתקדמת ביותר³³ על-מנת להשיג יעילות מקסימאלית, על בסיס שיקולי עלות תועלת, ועל-מנת לעמוד בתנאי איכות הסביבה בכלל ובחוק אוויר נקי בפרט (לפרטים אודות פעילות החברה בתחום איכות הסביבה ראה סעיף 6.23 לתשקיף).

6.6.6.3 טכנולוגיות לייצור חשמל אשר ישמשו את פעילות החברה

תחנות הכוח של החברות הייעודיות המוחזקות על ידי החברה יוקמו על-פי הטכנולוגיה הרלוונטית לכל יישום של ייצור חשמל, כמפורט להלן:

[א] תחנות כוח דו דלקיות³⁴ בטכנולוגיה מסוג מחזור משולב בהספק מותקן העולה על 100 מגה וואט – תחנות הכוח יתבססו על גז טבעי כדלק ראשי וסולר כדלק גיבוי (אי.פי.אמ. – ראה סעיפים 6.7.2.1(א) ו-6.15 לתשקיף).

[ב] תחנות כוח חד דלקיות במחזור פתוח³⁵ (Simple Cycle) קונבנציונלי או קוגנרציה חלק מתחנות הכוח בהספק מותקן של 5 עד 14 מגה וואט מוסקות גז טבעי כגון גניגר פאוור בע"מ או גזית פאוור בע"מ – ראה סעיף 6.7.2.2 לתשקיף).

[ג] תחנות כוח מבוססות ייצור חשמל על-ידי ביו גז (גלובל ביו פאוור 1 בע"מ בשטח מפעלי נייר חדרה – ראה סעיף 6.7.2.3 לתשקיף).

6.6.7 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

בתחום פעילותה של החברה ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה של החברה: [א] לימוד ומחקר מעמיק של שוק החשמל והאנרגיה הטרמית בכלל ובישראל בפרט, יחד עם יצירת בסיס מידע טכנולוגי עסקי; [ב] הון אנושי מקצועי הן ברמת ההנהלה והן ברמת ההקמה והתפעול של תחנות הכוח; [ג] דיוק ואיכות ההקמה, התפעול והתחזוקה של תחנות הכוח; [ד] פיזור הסיכונים על-ידי

³³ BAT – Best Available Technology

³⁴ תחנת כוח שיש לה יכולת לפעול בשני סוגי דלק פוסילי שונים.

³⁵ תחנת כוח שפועלת רק במחזור אחד לייצור חשמל.

מערך ייצור מבוזר; [ה] ניהול קפדני של תקציב הפיתוח ותקציבי ההקמה וההפעלה של תחנות הכוח; [ו] איתור הזדמנויות ליצירת שיתופי פעולה עם חברות העוסקות בתחומי פעילות משלימים לפעילות החברה ופיתוח מוצרים תומכים לתחום פעילותה של החברה; [ז] יצירת קשרים אסטרטגיים ארוכי טווח עם ספקים, קבלני משנה ולקוחות החברה; [ח] איתנות פיננסית ויכולת מימון הקמת תחנות הכוח; [ט] עלות ההון הנדרש לצורך ההשקעה בפרויקטים [י] עלויות ייצור אנרגיה ממקורות אחרים.

6.6.8 לפרטים אודות מערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות של החברה ראה סעיף 6.18 לתשקיף.

6.6.9 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם:

[א] הון – חסם זה מורכב משני תתי חסמים יסודיים: [1] הון סיכון – ההון הנדרש בפיתוח תחנות הכוח עד להשלמת הסגירה הפיננסית. לעיתים תהליך הפיתוח של תחנת הכוח אינו מסתיים בהצלחה ולכן ההשקעה בשלב הפיתוח של תחנת הכוח היא השקעה נושאת סיכון; ו-[2] הון עצמי הנדרש לצורך הקמת תחנת הכוח – השקעה בתחנות הכוח דורשת, בדרך כלל, סכומי השקעה ניכרים. על-פי הוראות רשות החשמל, גופים הפועלים בתחום מחויבים להוכחה של הון עצמי מינימלי בסכומים מהותיים המהווים לפחות 20% מעלות ההקמה של תחנת הכוח (על פי תקציב היזם או על פי עלות נורמטיבית הנקבעת על ידי רשות החשמל) אשר יושקע על ידי בעלי המניות לצורך הקמת תחנת הכוח³⁶.

[ב] ידע וניסיון – תחום ייצור החשמל כרוך ביישום אינטגרטיבי של טכנולוגיות שונות מתחומים שונים להקמת תחנת הכוח. תכנון תחנות כוח כרוך גם בשילובן של טכנולוגיות חדשות ומצריך ידע הנדסי רב תחומי נרחב על-מנת להגיע לאופטימיזציה תפעולית. לפיכך, ידע מקצועי וניסיון הם משאבים חיוניים בכניסה לשוק האנרגיה ומהווים את הבסיס האולטימטיבי ליעילות תחנת הכוח, המהווה את המבחן היסודי ביותר להצלחתה של תחנת הכוח.

[ג] רגולציה – בתחום ייצור האנרגיה, קיימים מספר רגולטורים המשפיעים באופן ישיר או עקיף על השלמת הסגירה הפיננסית, הקמה והפעלה של כל תחנת כוח. לפרטים ראה סעיף 6.6.3 לתשקיף.

[ד] גז טבעי – אי וודאות בנוגע לאספקת וחלוקת הגז הטבעי מעכבת את תהליכי הפיתוח של תחנות הכוח. יחד עם זאת, עם כניסתם של ספקי גז טבעי נוספים למשק הגז הטבעי בישראל, הכולל את שותפות לווייתן במאגר הגז הטבעי לווייתן ואנרג'יאן במאגרי הגז הטבעי כריש ותנין יפחת באופן משמעותי סיכון אספקת הגז הטבעי. תחילת אספקת גז טבעי על ידי שותפות לווייתן ואנרג'יאן צפויה להיות בשנים 2020 ו-2021, בהתאמה.

כמו כן, זכייני אזורי החלוקה השונים של רשת החלוקה של הגז הטבעי פורסים

בהתאם להוראות רשות החשמל, על היזם להמציא במועד הבקשה של רישיון ייצור החשמל המותנה לתחנות כוח בהספק מותקן העולה על 10 מגה וואט הוכחת יכולת פיננסית מבוססת בשיעור של 20% מהעלות הצפויה של תחנת הכוח בגז טבעי, או 20% מהעלות הנורמטיבית במידה שנקבעה על-ידי רשות החשמל, להקמת תחנת הכוח בטכנולוגיות של אנרגיה מתחדשת כגון ביו גז. קבלת רישיון ייצור החשמל המותנה, מותנה במתן ערבויות בנקאיות אוטונומיות לרשות החשמל.

את רשת החלוקה ומחברים צרכנים נוספים ובכך מפחיתים את אי הוודאות בנוגע לאספקת וחלוקת הגז הטבעי לתחנות הכוח.

חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם :

[א] התחייבות ארוכת טווח למכירת חשמל ו/או אנרגיה טרמית מול הצרכנים ;

[ב] התחייבות ארוכת טווח של הסכמי שכירות ומימון.

6.6.10 לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות של החברה ראה סעיף 6.12 לתשקיף.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחום הפעילות

6.7 תחום החשמל והאנרגיה הטרמית

6.7.1 להלן פרטים אודות תהליך ומערך ההתקשרויות המקובל בחברה לצורך הקמת תחנות הכוח:

[א] החברה או החברה הייעודית מתקשרת בהסכם שכירות עם בעל הזכויות במקרקעין עליו תוקם תחנת הכוח ("הסכמי השכירות")³⁷. לפרטים אודות הסכמי השכירות בהם התקשרה החברה ראה סעיף 6.7.3.2 לתשקיף.

[ב] יחד עם ההתקשרות בהסכם השכירות, במרבית המקרים, החברה או החברה הייעודית מתקשרת בהסכם לאספקת חשמל ואנרגיה טרמית ("הסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית")³⁸. הצרכן בהסכם זה יהיה על-פי רוב גוף קשור למשכיר. לפרטים אודות הסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית בהם התקשרה החברה ראה סעיף 6.7.3.1 לתשקיף.

[ג] לאחר השלמת או במקביל עם ההתקשרות החברה או החברה הייעודית בהסכם השכירות ובהסכם לאספקת החשמל והאנרגיה הטרמית, החברה פועלת לייסודה של חברה ייעודית, אשר מוחזקת על-ידי החברה (לעיל ולהלן: "החברה הייעודית").

מטרתה של החברה הייעודית היא פיתוח, תכנון, מימון, הקמה והפעלת תחנת הכוח בלבד, ואין בה כל פעילות נוספת. לרוב, למשכיר אשר בשטחו מוקמת תחנת הכוח, ניתנת אופציה להשקעה בחברה הייעודית. ראה סעיף 6.7.3.2 (ה) לתשקיף.

[ד] לאחר הקמת החברה הייעודית, מבצעת החברה הייעודית מספר פעולות, שעיקרן: תכנון הנדסי של תחנת הכוח, פנייה לחח"י לצורך קבלת סקר היתכנות החיבור של תחנת הכוח, עריכת מסמך או תסקיר השפעה על הסביבה שמטרתו קבלת אישור לשינוי תב"ע ו/או קבלת היתרי הבנייה, וקבלת רישיון מותנה לייצור חשמל. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23.3 לתשקיף. החברה מבצעת עבור החברות הייעודיות את הפעולות האמורות לעיל, בתמורה לתשלום בגין מתן שירותים – סעיף 6.9 לתשקיף.

[ה] לאחר קבלת אישור למתן תוקף לתוכנית לשינוי תב"ע ו/או היתר בנייה בתנאים, החברה הייעודית מתקשרת בהסכם להקמת תחנת הכוח עם קבלן הקמה (EPC - Engineering, Procurement, Construction), כמפורט בסעיף 6.7.3.3 לתשקיף. קבלן ההקמה הוא הגורם האחראי לתכנון, רכישת הציוד והחומרים, ולהקמת הפרויקט בפועל עד להפעלה המסחרית של תחנת הכוח, בהתאם למפרט ההקמה של תחנת הכוח. במקרים מסוימים תהיה החברה הייעודית אחראית לרכישת הציוד והחומרים.

[ו] יחד עם ההתקשרות בהסכם להקמת תחנת הכוח עם קבלן הקמה, החברה

³⁷ ככל שהחברה מתקשרת בהסכם השכירות, באפשרות החברה להסב את ההסכם לחברה הייעודית. יצוין, כי נכון למועד התשקיף, החברה הסבה את כל הסכמי השכירות לחברות הייעודיות.

³⁸ גם ביחס להסכמי החשמל והאנרגיה הטרמית באפשרות החברה להסב אותם לחברות הייעודיות. יצוין, כי נכון למועד התשקיף, החברה הסבה את כל הסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית לחברות הייעודיות.

הייעודית מתקשרת עם קבלן הפעלה ותחזוקה (Operation and - O&M Maintenance), או עם קבלן תחזוקה, על-פי מפרט ומשטר ההפעלה של תחנת הכוח. קבלן ההפעלה והתחזוקה או קבלן התחזוקה, כמפורט בסעיף 6.7.3.4 לתשקיף, הוא הגורם המפעיל והמתחזק או הגורם המתחזק, בהתאמה, את מתקני הייצור בפרויקט ממועד ההפעלה המסחרית ואילך, לשם שמירה על פעילותם התקינה והרציפה.

[ז] מימון תחנות הכוח ייעשה במסגרת מימון פרויקטים בדומה לתהליכים שהחברה יישמה במימון החברה הייעודית, גלובל ביו פאוור 1 בע"מ, הפרויקט בנייר חדרה. החברות הייעודיות תממנה את הפרויקטים בחוב בכיר בשיעור של כ-80% והיתר בהון עצמי.

6.7.2 נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בשלושה סוגים של הקמה והפעלה של תחנות כוח:

6.7.2.1 הסוג הראשון, תחנות כוח מוסקות גז טבעי, בחיבור לרשת המתח העליון, בהספק מותקן העולה על 16 מגה וואט ("הסוג הראשון") –

נכון למועד התשקיף, לחברה החזקות ב-3 חברות ייעודיות והסכם להקמת תחנת כוח נוספת מהסוג הראשון, כמפורט להלן:

(א) תחנת כוח באר טוביה – אי.פי.אמ., שבכפוף לתשלום יתרת תשלום כמפורט בסעיף 6.15.10.1 לתשקיף, החברה בעלת זכויות להחזיק בה (בשרשור) ובדילול מלא בשיעור של כ-19.6% (ראה סעיף 6.1.2 לתשקיף), היא חברה ייעודית שמטרתה פיתוח, תכנון, מימון, הקמה והפעלה של תחנת כוח לייצור חשמל במחזור משולב, מוסקת בגז טבעי, בהספק מותקן של כ-430-451 מגה וואט חשמל. עלות ההקמה הצפויה של תחנת הכוח היא כ-2.08 מיליארד ש"ח³⁹. נכון למועד התשקיף סך כל יתרת ההשקעה של החברה בתחנת הכוח אי. פי. אמ. היא כ-11.4 מיליון ש"ח. צפוי כי ההקמה של תחנת הכוח תמומן בהון עצמי (20%) וחוב בכיר (80%). לפרטים אודות הסכמי מימון תחנת הכוח אי.פי.אמ., ראה 6.15.10.12 לתשקיף.

(ב) תחנת כוח עקבה, ירדן – נכון למועד התשקיף, החברה וצדדים שלישיים התקשרו בהסכם לייזום תחנת כוח באזור התעשייה בעקבה, ירדן, באמצעות חברה ייעודית בה חלקה של החברה יעמוד על 25%.

בכוונת החברה ושותפיה להקים תחנת כוח לייצור חשמל וקיטור בשיטת קוגנרציה, מוסקת גז טבעי, בהספק מותקן של כ-60 מגה וואט חשמל וכ-30 טון קיטור לשעה.

תחנת הכוח נועדה לתת מענה לביקוש הייחודי של צריכת החשמל של אזור אילת, הממוקם בקצה הדרומי של מדינת ישראל, ומאופיין על-ידי מספר קטן של צרכנים הצורכים את עיקר החשמל

באזור, ובהם: עירייה, בתי המלון ומקורות. לצורך זה השלימו החברה ושותפיה, באמצעות כח מתחדש בע"מ ("כח מתחדש") את קבלת רישיון החיבור של תחנת הכוח לרשת החשמל הישראלית, אשר למועד התשקיף ובהתאם לתנאיו, פג תוקפו. השלמת או התקדמות הפרויקט תלויה בזמינות גז טבעי מוכחת באזור אשר טרם הוכחה. עם זאת, חתימת עסקת ייצוא גז טבעי לירדן ממאגר לווייתן וחיבור ראשון של מפעלים כימיים באזור ים המלח בירדן מאיצה את תהליך תכנון תוואי צינור הולכת הגז הטבעי לאזור תחנת הכוח עקבה. לאחר שתוכח זמינות הגז הטבעי, החברה ושותפיה, באמצעות כח מתחדש, צפויים לפעול לחידוש רישיון החיבור הנ"ל וכן לקבלת רישיון לסחר בחשמל המיובא מחוץ למדינת ישראל.

עלות ההקמה הצפויה של תחנת הכוח היא כ-74 מיליון דולר⁴⁰. צפוי כי ההקמה של תחנת הכוח תמומן בהון עצמי (20%) וחוב בכיר (80%).

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.7.2.1 לתשקיף בדבר תחנת כוח עקבה, ירדן, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר חיבור משק הגז הטבעי בירדן לרשת הולכת הגז הטבעי בישראל. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם גורמים גיאופוליטיים או גורמים אחרים בתחום משק הגז הטבעי בישראל ו/או בירדן.

(ג) תחנת כוח אביב חובב – בהתאם להסכם שכירות שנחתם בין החברה לבין אביב תעשיות מחזור בע"מ ("אביב מיחזור"), ולהסכם אספקת חשמל וקיטור בין חברה ייעודית לבין אביב מיחזור, ולתוספת להסכמים האמורים, קיבלה החברה הייעודית היתר בתנאים להקמת תחנת כוח ברמת חובב, לייצור חשמל במחזור פתוח בקונגרציה, מוסקת בגז טבעי, בהספק מותקן של עד כ-5 מגה וואט חשמל ועד 11 טון קיטור לשעה. נכון למועד זה, היתר הבניה חודש. בנוסף, החברה הגישה בקשה לרישיון מותנה לייצור חשמל וקיבלה את אישור רשות החשמל כי החברה עמדה בכל הדרישות ויש להמתין לאסדרה שטרם אושרה. יחד עם התהליך להקמת תחנת הכוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט בשטחה של אביב מיחזור, החברה, באמצעות אביב חובב פיקר (בהקמה), החלה לפעול להקמת תחנת כוח בהספק מותקן של 60 מגה וואט בהתאם לאפשרות המוקנית לה בהסכם השכירות עם אביב מיחזור. החברה פועלת לקבלת סקר היתכנות החיבור של תחנת כוח זו ובשל מגבלות הולכה ברשת החשמל לא ניתן לצפות את מועד אישור סקר

בהתאם להערכות הנהלת החברה על סמך הצעת מחיר שהתקבלה ביחס להקמת תחנת הכוח. הצעת המחיר אינה בתוקף למועד התשקיף אולם להערכת הנהלת החברה, ככל שתוקם תחנת הכוח, סביר כי תתקבל הצעה בתנאים דומים.

היתכנות החיבור כאמור.

עלות ההקמה הצפויה של תחנת הכוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט הוא כ-5 מיליון אירו⁴¹. צפוי כי ההקמה של תחנת הכוח תמומן בהון עצמי (20%) וחוב בכיר (80%).

עלות ההקמה הצפויה של תחנת הכוח בהספק מותקן של 60 מגה וואט הוא כ-74 מיליון דולר⁴². צפוי כי ההקמה של תחנת הכוח תמומן בהון עצמי (20%) וחוב בכיר (80%).

6.7.2.2

הסוג השני, תחנות כוח מוסקות גז טבעי, בחיבור לרשת המתח הגבוה, בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה וואט ("הסוג השני") –

החברה עוסקת בפיתוח תחנות כוח בחיבור לרשת החלוקה של החשמל, רשת המתח הגבוה, המהוות תחנות כוח בתוך שטח של מפעל או בשטח של אזורי תעסוקה. תחנות כוח אלו יהיו חלק ממערך של פריסת תחנות כוח בהספק נמוך יחסית לפיזור ייצור החשמל על פני הרשת ויכולת ניהול הייצור באופן גמיש.

במסגרת זו, נכון למועד התשקיף, החברה, בעצמה או יחד עם שותפים, ייסדה 23 חברות ייעודיות, שמטרתן פיתוח, תכנון, מימון, הקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל, קיטור וקירור (מים קרים) בשיטת CHP (Combined Heat and Power - קוגנרציה) או CCHP (Combined Cooling and Heat and Power - טריגנרציה)⁴³, מוסקות בגז טבעי, בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט חשמל לכל תחנת כוח ועד 35 טון קיטור לשעה.

ב-13 תחנות כוח, בהיקף הספק מותקן של 5 עד 14 מגה וואט וייצור אנרגיה טרמית שוות ערך של 3 עד 35 טון קיטור לשעה, מחזיקה החברה בכ-52% מהזכויות בחברות הייעודיות, בעוד היתרה מוחזקת על ידי KCPS (בשיעור של כ-28%) וזקו (בשיעור של כ-20%). בתחנת כוח אחת בהספק כאמור מחזיקה KCPS ב-52% מהזכויות בחברה הייעודית, החברה מחזיקה ב-28% וזקו ב-20%. בתחנת כוח אחת בהספק כאמור מחזיקה החברה ב-51% מהזכויות בחברה הייעודית, בעוד היתרה מוחזקת על ידי מזוז חשמל. בתחנת כוח גזית פאוור בע"מ מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות בחברה הייעודית בעוד היתרה מוחזקת ע"י תאגיד בבעלות קיבוץ גזית. לפרטים אודות החזקות הצדדים בחברות הייעודיות ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף. לפרטים אודות משא ומתן בקשר לרכישת אחזקות KCPS בחברות הייעודיות ראה סעיף 6.1.5.1 לתשקיף.

כמו-כן, מחזיקה החברה במלוא הזכויות ב-7 תחנות כוח נוספות בהספק מותקן של 5 עד 14 מגה וואט וייצור אנרגיה טרמית שוות ערך של 3 עד 35 טון קיטור לשעה, כמפורט בסעיף 6.7.4 לתשקיף.

מטרת הפרויקטים הנ"ל היא לספק את כלל צריכת האנרגיה, הכוללת את

⁴¹ בהתאם להערכת הנהלת החברה על סמך הצעת מחיר תקפה לגזית המהווה תחנת כח דומה.

⁴² בהתאם להערכות הנהלת החברה.

⁴³ טריגנרציה היא היכולת לייצר ביחידת יצור אחת: חשמל, אנרגיה חום ואנרגיית קירור.

צריכת החשמל וצריכת האנרגיה הטרמית (קיטור או אנרגית קירור), בחצר המפעל, הקיבוץ או אזור התעסוקה.

עלות ההקמה הצפויה של כל תחנת כוח היא כ-5 עד 25 מיליון אירו⁴⁴ כפונקציה של ההספק המותקן ותצורת תחנת הכוח. צפוי כי ההקמה של כל תחנת הכוח תמומן בהון עצמי (20%) וחוב בכיר (80%).

6.7.2.3 הסוג השלישי, תחנות כוח מוסקות בביו גז ("הסוג השלישי") –

במסגרת זו, נכון למועד התשקיף, החברה, בעצמה ו/או יחד עם שותפים, מחזיקה ב- 4 חברות ייעודיות, שמטרתן פיתוח, תכנון, מימון, הקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל, מוסקות ביו גז המיוצר במתקנים לעיכול אנאירובי של אשפה או בוצה או פרש בעלי חיים או שילוב שלהם.

נכון למועד התשקיף, מחזיקה החברה ב- 60% ממניות בחברה ייעודית אחת מהסוג השלישי – גלובל ביו פאוור 1 בע"מ ("גלובל ביו"). גלובל ביו השלימה את פיתוח, תכנון, מימון והקמה של תחנת כוח בהספק מותקן של עד 2 מגה וואט ומפעילה את תחנת הכוח המוסקת בטכנולוגיית אנרגיה מתחדשת ביו גז המיוצר בתהליך טיפול בטכנולוגיה של עיכול אנאירובי⁴⁵ של בוצת מכון טיפול שפכים בייצור הנייר של נייר חדרה, על-פי הסכם מיום 16 בנובמבר 2011 בין נייר חדרה לבין גלובל ביו אשר תוקן ביום 7 בנובמבר 2012, ביום 9 באוקטובר 2013 וביום 25 בדצמבר 2014 ("פרויקט גלובל ביו").

לפרויקט גלובל ביו מעמד של תחנת כוח בהתאם להחלטת רשות החשמל מיום 25.7.2011 – "קביעת תעריף ואסדרה למתקני ייצור חשמל מביו גז במתקני עיכול אנאירובי" לפיה זכאי יצרן החשמל מביו גז לקבל תעריף הזנה קבוע מספק שירות חיוני לכל קילו וואט מיוצר, על-פי התעריפים שנקבעים על-ידי רשות החשמל. ביום 17 בפברואר 2016 העניקה רשות החשמל לגלובל ביו רישיון ייצור חשמל קבוע, לתקופה של עשרים (20) שנה, כמתואר ברישיון במסגרת האסדרה למתקני ייצור חשמל מביו גז במתקני עיכול אנאירובי ומתוקף החלטה מס' 5 (1032) שניתנה בישיבת רשות החשמל מס' 483 מיום 14 בפברואר 2016. בהתאם לכך, גלובל ביו זכאית לתעריף קבוע בגין כל קילו וואט חשמל אותו מזינה גלובל ביו לרשת החשמל.

עלות ההקמה של תחנת הכוח גלובל ביו היתה 16.7 מיליון ש"ח⁴⁶ מתוכה ההון העצמי בהתאם לאסדרה של רשות החשמל הקובעת עלות נורמטיבית לקילוואט מתוקן היה בשיעור של 32% והיתרה במימון בנקאי על פי הסכם מימון שנחתם בין גלובל ביו לבין בנק הפועלים. לפרטים אודות הסכם המימון והסכם השכירות של גלובל ביו עם נייר חדרה, ראה ביאור ג'17

⁴⁴ הערכת ההנהלה מבוססת על הצעות מחיר של יצרני ציוד וחברות EPC שונות המתמחות בתחום ייצור ציוד והקמת תחנות כוח בהיקף זה.

⁴⁵ ראה הערת שוליים מס' 7 לעיל.

⁴⁶ בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של גלובל ביו ליום 31 בדצמבר 2016.

לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

כמו כן, נכון למועד התשקיף, החברה, ייסדה 3 חברות ייעודיות, שמטרתן פיתוח, תכנון, מימון, הקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל, בהספק מותקן של 2 עד 2.5 מגה וואט, מוסקות ביו גז המיוצר במתקנים לעיכול אנאירובי של אשפה, בוצה, פרש בעלי חיים או שילוב שלהם ("חומרי הזינה"). במסגרת זו תהיה החברה, באמצעות החברות הייעודיות, אחראית על הקמת מערך הטיפול האנאירובי בחומרי הזינה, ייצור הביו גז וייצור החשמל והכל בהתאם להוראות האסדרה למתקני ייצור חשמל מביו גז במתקני עיכול אנאירובי.

6.7.3 להלן פרטים אודות מערך ההסכמים בו התקשרה החברה בקשר עם כל אחד מהפרויקטים⁴⁷:

6.7.3.1 הסכם אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית – הסכם לאספקה של אנרגיה על-פי אחת מהחלופות הבאות בהתאם לתשומות האנרגיה הרלוונטיות עבור כל צרכן: [א] הסכם לאספקת חשמל וקיטור; [ב] הסכם לאספקת חשמל ומים קרים; [ג] הסכם לאספקת חשמל, קיטור ומים קרים; ו-[ד] הסכם לאספקת חשמל. מרבית הסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית בין החברה לבין הצרכן דומים זה לזה בתנאיהם. להלן יפורטו תנאיהם העיקריים של הסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית:

(א) מהות התקשרות – החברה, באמצעות חברות ייעודיות (לעניין סעיף 6.7.3.1 זה- "החברה" - לרבות החברות הייעודיות הרלוונטיות) תספק ותמכור לצרכנים והצרכנים ירכשו מהחברה את כלל צריכת החשמל במתח גבוה ונמוך ואת האנרגיה הטרמית מתחנת הכוח ככל שהצרכן צורך אנרגיה טרמית אשר תוקם ותופעל במושכר. החשמל יסופק לצרכן בהתאם לתעריף עודף וזמן ("תעו"ז") החשמל כפי שייקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל ו/או כל רשות מנהלית ו/או ממשלתית מוסמכת שתבוא במקומה על פי דין מעת לעת בניכוי הנחה בשיעור מוסכם על התעו"ז ובהתאם למתח הצריכה. הקיטור יסופק לצרכן במחיר קבוע לכל טון קיטור צמוד למחיר הגז הטבעי אותו תרכוש החברה, והמים הקרים יסופקו במחיר קבוע לכל טון קירור צמוד לתעו"ז (או בתמורה חודשית קבועה עבור המים הקרים, ללא תלות בהיקף הצריכה).

למעט ביחס לפרויקטים בהן תחנות הכוח מוסקות בביו גז ובפרויקטים בקיסריה (דרום וצפון) בהם טרם נחתמו הסכמי אספקת חשמל ואנרגיה טרמית. יצוין, כי בהתאם להסכמי ההתקשרות עם הצרכנים השונים, החברה הסבה את הסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית ואת הסכמי השכירות לחברות הייעודיות הרלוונטיות. תוקף פחות ממחצית מההסכמים פג או שהם לא נכנסו לתוקף או שהם ניתנים לביטול כתוצאה מעיכובים בביצוע אבני הדרך שאינם תלויים בחברה ובעיקרם נובעים מהתארכות פרסום האסדרה ("ההסכמים התלויים"). לגבי 3 הסכמים ניתנה הודעת ביטול ושני הסכמים מהם אינם נכללים ברשימת ההסכמים כאמור לעיל. לגבי שני הסכמים לגביהם ניתנה הודעת ביטול, החברה בוחנת את צעדיה המשפטיים. לגבי ההסכמים התלויים, הצדדים ממשיכים לפעול לקידום הפרויקט יחד עם הצרכנים ומנהלים משא ומתן לחידוש ההסכמים. להערכת החברה לא יהיה קושי משמעותי ליתן תוקף חדש למרבית ההסכמים התלויים. יובהר, כי הערכות החברה בדבר מתן תוקף חדש להסכמי ההתקשרות עם הצרכנים השונים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר חידוש תוקף ההסכמים עם הצרכנים. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה מתוצאות המשא ומתן עם הצרכנים ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

(ב) אספקת אנרגיית החשמל – החברה תספק את כלל צריכת החשמל של הצרכנים ואלה יצרכו את כלל צריכת החשמל שלהם מהחברה כפי שתהא מעת לעת בכפוף לכמות צריכת החשמל המקסימלית⁴⁸ של הצרכנים. ההסכם קובע את כמות החשמל המקסימלית אותה יכולים לצרוך הצרכנים מהחברה ואת מנגנון העדכון של כמות החשמל המקסימלית. צריכת החשמל מהחברה מגובה על-ידי חח"י⁴⁹.

(ג) אספקת האנרגיה הטרמית – לרוב, החברה תספק את כלל צריכת האנרגיה הטרמית, הקיטור ו/או המים הקרים של הצרכנים ואלה יצרכו את כלל צריכת האנרגיה הטרמית שלהם מהחברה כפי שתהא מעת לעת. ההסכם קובע את כמות האנרגיה הטרמית המקסימלית אותה יכולים לצרוך הצרכנים מהחברה, את מנגנון העדכון של כמות האנרגיה הטרמית המקסימלית וכמות המינימום של אנרגיה טרמית, Take or Pay⁵⁰.

(ד) סגירה פיננסית – החברה התחייבה להשלים את הסגירה הפיננסית⁵¹ של הפרויקטים בתום תקופת זמן אשר הוגדרה בהסכמים, אשר תלויה, בין היתר, בקבלת היתר הבנייה להקמתן של תחנות הכוח.

(ה) פיצוי מוסכם – ככל שהחברה לא תספק לצרכן חשמל בתוך התקופה שנקבעה בהסכם מהמועד הצפוי להפעלה המסחרית ("המועד הצפוי להפעלה המסחרית")⁵², תשלם החברה לצרכן כסעד יחיד ובלעדי בגין האיחור פיצוי מוסכם כפועל יוצא מהפרש בין התשלום ששילם הצרכן לחח"י לבין התשלום שהיה עליו לשלם לחברה בגין אותה צריכת חשמל לתקופה של עד 12 חודשים מהמועד הצפוי של ההפעלה המסחרית. לאחר מועד זה, על-פי רוב, רשאית החברה, בהתאם לשיקול דעתה, להפסיק את תשלום הפיצוי המוסכם ולהביא לסיום ההסכם.

(ו) לוחות זמנים – החברה התחייבה ללוחות זמנים לביצוע הפעולות הבאות⁵³: הגשת תב"ע המאפשרת את הקמת תחנת הכוח לאישור מוסד התכנון הרלוונטי, הגשת תסקיר או מסמך השפעה על

⁴⁸ "צריכת החשמל המקסימלית" על-פי הסכם אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית משמעה: כמות שהצרכן יהיה זכאי לרכוש מהחברה ולצרוך מתחנת הכוח בכל רגע נתון והחברה חייבת לספק בכל רגע נתון. בחלק מההסכמים, הצרכן יכול לחנות מחשמל אשר הוא ייצר באמצעות מערכות חשמל סולאריות.

⁴⁹ קרי במידה ותחנת הכוח אינה פועלת, מכל סיבה שהיא, חברת החשמל או ספק שירות חיוני מחויב לספק את החשמל לצרכן.

⁵⁰ היינו התשלום יבוצע בין אם הצרכן יצרוך את האנרגיה ובין אם לאו. בחלק מההסכמים הכמות המינימלית עומדת על 80% מהצריכה השנתית הכוללת של האנרגיה הטרמית.

⁵¹ "סגירה פיננסית" על-פי הסכם אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית משמעה: [א] חתימה על הסכם להעמדת כל המימון הדרוש להקמת תחנת הכוח, עם אחד מאלה: (1) תאגיד בנקאי כמשמעו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ו/או (2) חברת ביטוח ו/או (3) גופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ו/או (4) תאגידים או אנשים (בין ישראלים ובין זרים), ובלבד שהגורמים המנויים בס"ק (1) עד (4) לעיל ביחד או לחוד הם בעלי יכולת מוכחת להעמדת כל ההון הנדרש להקמת תחנת הכוח; ו/או [ב] גיוס מבעלי המניות של כל ההון הנדרש להקמת תחנת הכוח.

⁵² "הפעלה מסחרית" על-פי הסכם אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית משמעה: הפעלת תחנת הכוח לשם ייצור חשמל וקיטור ו/או אנרגיה טרמית) באופן שיאפשר אספקה לצרכן בהתאם להוראות הסכם אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית.

⁵³ לעיתים ההתחייבות תופיע בהסכמי השכירות ולעיתים בהסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית.

הסביבה, קבלת היתר בנייה לתחנת הכוח וביצוע סגירה פיננסית של פרויקט תחנת הכוח, הפעלה מסחרית של תחנת הכוח, והכל בהתאם לכללי התכנון והבנייה הרלוונטיים ובהתאם להספק המותקן של תחנת הכוח.

(ז) תכנון והקמת תחנת הכוח – החברה תהא האחראית, על חשבונה, להשגת כל ההיתרים הנחוצים לבניית תחנת הכוח והפעלתה ולפעול על-פיהם. החברה תתכן ותקים את תחנת הכוח ותישא בעלויות ובהוצאות הנוגעות לתכנונה ולהקמתה של תחנת הכוח. ככל שיידרש לצורך הקמתה של תחנת הכוח, יאפשר הצרכן לחברה להתחבר לתשתיות מים, ביוב וחשמל.

(ח) חיבור מתקני הצרכן לתחנת הכוח – החברה תחבר, על חשבונה, את תחנת הכוח לנקודות החיבור של החשמל, המים הקרים, המים המטופלים והביוב, שיהיו בגבול המקרקעין המושכר ("נקודות החיבור"). הצרכן יחבר, על חשבונו, את מתקני הצרכן לנקודות החיבור כאמור.

(ט) אספקת מים – לצורך אספקת האנרגיה הטרמית, הצרכן יספק לחברה בנקודות החיבור מים מטופלים או מי רשת, לרוב ללא תשלום, בהתאם להוראות ההסכם.

(י) מדידה ומניה – מניה ומדידה של החשמל, תסופק על-ידי ספק שירות חיוני בהתאם להוראות שיקבעו על-ידי רשות החשמל (ו/או כל רשות מנהלית ו/או ממשלתית מוסמכת שתבוא במקומה, מעת לעת). החברה תקים ותפעיל, על חשבונה, את מערכת המדידה והמניה של החשמל והאנרגיה הטרמית בסמוך לנקודות החיבור לצרכן.

(יא) החלפת החברה – חלק מהסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית כוללים הוראה, לפיה הצרכן מודע לכך שבכוונת החברה להקים את תחנת הכוח באמצעות מימון שהחברה תגייס מבנקים או ממוסדות פיננסים שונים ("המלווה") וכי החברה תהא רשאית לשעבד את תחנת הכוח, הציוד וזכויותיה על-פי הסכם אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית ועל-פי הסכם השכירות, לטובת המלווה וכן כי המלווה יהא רשאי, בנסיבות מסוימות, להחליף את החברה בגוף חליף אשר יכנס בנעלי החברה.

(יב) חבות, שיפוי וביטוח – על החברה והצרכן יחולו הוראות החבות, השיפוי והביטוח כפי שנקבעו בהסכם השכירות.

(יג) המחאת זכויות הצרכן – חלק מהסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית, כוללים הוראה לפיה הצרכן יהא רשאי להעביר את זכויותיו וחובותיו מכוח ההסכם לצד שלישי, בכפוף לכך שהצד השלישי יתחייב לקבל את כל תנאי ההסכם.

(יד) העברת זכויות והתחייבויות לחברה הייעודית – ככל שהסכמים

נחתמו בין החברה לבין הצרכן, ההסכמים כוללים הוראה בדבר הסבת ההסכם, מלוא הזכויות וההתחייבויות, לחברה הייעודית, כמפורט בסעיף 6.7.1[ג] לתשקיף.

(טו) קניזו – בחלק מההסכמי אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית וההסכמי השכירות נכללו הוראות בדבר זכותם של הצדדים לקניזו תשלומים המגיעים להם על-פי ההסכם הרלבנטי, ובחלק קטן של ההסכמים נאסרה אפשרות זו. בחלק מההסכמים ניתן לקניז חובות קצובים מכל מקור שהוא (ולעיתים נקבע בהסכם כי על החוב הקצוב להיגזר מההסכם אספקת החשמל והאנרגיה הטרמית או ההסכם השכירות בלבד).

6.7.3.2 הסכם שכירות – החברה, באמצעות חברות ייעודיות (לעניין סעיף 6.7.3.2 זה- "החברה" - לרבות החברות הייעודיות הרלוונטיות), התקשרה בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים לצרכי הקמה והפעלה של תחנות הכוח (לרבות השימושים הקשורים לשימוש בתחנת הכוח), לעיתים בדרך של חכירת משנה, עם בעל הזכויות בקרקע המצויה בסמיכות הנדרשת לצרכנים ("המושכר") אשר על-פי רוב הוא גוף קשור לצרכן אם לא הצרכן עצמו. רוב ההסכמי השכירות בין החברה לבין הצרכן ("המושכר") דומים זה לזה בתנאיהם. להלן יפורטו תנאיהם העיקריים של ההסכמי השכירות:

(א) מהות ההתקשרות – בעל הזכויות בקרקע מושכר לחברה את השטח המושכר, בשכירות בלתי מוגנת, לצורך הקמה והפעלה של תחנת הכוח וכן שימושים הקשורים לשימוש בתחנת הכוח או הנובעים ממנו או הנלווים אליו, לרבות המתקנים שיופעלו על-ידי החברה על-מנת לספק חשמל ובחלק מההסכמים גם קיטור ו/או מים קרים.

(ב) תקופת השכירות – ברוב ההסכמי השכירות בהם התקשרה החברה, תקופת השכירות תחל מיום קבלת החזקה במושכר ותסתיים בתום תקופה הנעה בין 23 ל-24 שנים ו-11 חודשים.

(ג) תנאים מתלים – בחלק מההסכמי השכירות נקבע כי כניסתם לתוקף של ההסכמי השכירות מותנית בשינוי התב"ע במושכר, קבלת אישורים מותנים מאת בעלי השעבודים במושכר (ככל וישנם) ו/או חתימה על חוזה פיתוח ו/או חוזה חכירה מהוון בין בעל הקרקע במושכר לבין רשות מקרקעי ישראל.

(ד) תנאים מפסיקים – בחלק מההסכמי השכירות נקבעו תנאים מפסיקים לפיהם כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא לסיום ההסכם (1) אם לא נחתם חוזה חכירה למטרת תעסוקה/הסכם פיתוח בין המשכיר לרשות המקרקעין ביחס למושכר בתוך תקופה מוסכמת ממועד חתימת ההסכם, (2) אם החברה לא הגיעה לסגירה פיננסית בתוך תקופה מוסכמת ממועד חתימת ההסכם, (3) לא ניתן לחברה רישיון מותנה לייצור חשמל בתוך תקופה מסוימת ממועד קבלת היתר הבניה לתחנה ו- (4) אם לא התקבל מכתב כוונות

מותנה מבנק לטובתו רשומים שעבודים בקרקע (ככל שישנם שעבודים כאמור). ראה גם הערת שוליים 47 לעיל.

(ה) אופציה לרכישת מניות – בחלק מההסכמים, החברה העניקה למשכיר אופציה לרכוש מניות בחברה הייעודית שתקים ותפעיל את תחנת הכוח בשיעור של עד 49.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הייעודית ("האופציה"). המשכיר יהא רשאי לממש את האופציה, בתמורה לחלקו בעלות ההשקעה הצפויה של הקמת תחנת הכוח, במתן הודעה בכתב לחברה בתוך 30 עד 60 ימים (בהתאם למועד שהוגדר בהסכם ביניהם), וזאת מהמועד בו תודיע החברה למשכיר כי קיבלה היתר בניה בתנאים או שהיא עומדת להגיע לסגירה פיננסית (כאשר מועד זה יחול בתוך 90 עד 120 ימים קודם לקבלת היתר הבניה בתנאים או הסגירה הפיננסית כאמור, כפי שנקבע בהסכם ביניהם) או ממועד אחר שהוסכם בין הצדדים. בכל מקרה בו לא מימש המשכיר את האופציה במהלך תקופת האופציה, תפקע האופציה האמורה לעיל מאליה.

בנוסף, בחלק מהמקרים העניקה החברה לצרכן אופציה לרכוש את כל מניות החברה הייעודית אשר תקים את תחנת הכוח, אשר תעמוד בתוקפה החל ממועד ההפעלה המסחרית ועד למועד הסיום, כהגדרתו בהסכם, שהוא מועד סיום ההחזקה במקרקעין על-פי הסכם השכירות שנחתם בין החברה לצרכן, בתמורה השווה על-פי הערכת שווי שוק של תחנת הכוח בניכוי הנחה בשיעור של 10% ("אופציית הרכש"), למעט ביחס לתחנת הכוח ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ בה התמורה תהיה על פי השווי ההוגן.

(ו) תב"ע חדשה – החברה תכין את המסמכים הנדרשים לצורך שינוי התב"ע הקיימת באופן שייעוד הקרקע ישונה מייעודו הקיים באותה העת לייעוד אשר יאפשר לעשות שימוש בשטח המושכר למטרת השכירות, ובכלל זה להצבת מתקנים הנדסיים, ותישא על אחריותה וחשבונה בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות הוצאות התכנון וקבלת ההיתרים והאישורים לצורך כך.

(ז) בטוחות – החברה התחייבה בחלק מהסכמי השכירות להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית, ובחלקם לאחר מסירת החזקה במושכר לחברה, לשם הבטחת פירעון תשלום דמי השכירות, השתתפות בעלויות והבטחת ביצוע התחייבויות החברה על פי הסכם השכירות.

(ח) עלויות והוצאות – החברה תישא בכל העלויות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בתכנון, מימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של תחנת הכוח במשך כל תקופת השכירות, לרבות מסים ותשלומים שוטפים, למעט מספר תשלומים שעל הצרכן לשאת לרבות תשלומים לרמ"י.

(ט) מסירת החזקה – מסירת החזקה במושכר לידי החברה תהיה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, לפי העניין, ובכלל זה בכפוף לקיומו של רישיון מותנה ליצור חשמל בתוקף מאת רשות החשמל והיתר בניה בתוקף ובהשלמת הסגירה הפיננסית על ידי החברה. בחלק מהפרויקטים נמסרה החזקה קודם להתקיימות התנאים המתלים והחברה באמצעות החברות הייעודיות הרלוונטיות החלה לשלם את דמי השכירות או דמי מניעות, לפי העניין.

(י) פינוי המושכר – הסכמי השכירות מבוססים על מנגנוני PFI (Private Finance Initiative) כגון BOT (Build, Operate, Transfer) או BOO (Build, Own, Operate) לפיהם בתום תקופת השכירות תעביר החברה את תחנת הכוח למשכיר ללא תמורה (BOT) או שבתום תקופת השכירות, המשכיר יוכל על-פי החלטתו, לרכוש את תחנת הכוח על-פי מחיר אשר יוסכם באותו מועד בין הצדדים או שהמשכיר יוכל לדרוש מהחברה להחזיר את המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ מעל פני הקרקע (BOO). יצוין, כי בחלק מהסכמי השכירות נקבעה תנייה לפיה במידה ותאחר החברה בפינוי המושכר יהא עליה לשלם למשכיר דמי שימוש ראויים בגין תקופת האיחור בפנוי המושכר.

העברת זכויות והתחייבויות – הסכמי השכירות כוללים הוראות בדבר הסבת ההסכם, מלוא הזכויות וההתחייבויות, לחברה הייעודית וכן הוראות בדבר שינוי שליטה בכפוף לאישור המשכיר. כמו כן, הסכמי השכירות כוללים הוראות בנוגע לזכות העומדת לגורם מממן להחליף בנסיבות מסוימות את החברה (כשוכרת) בגוף אחר אשר יקבל על עצמו את החובות והזכויות על פי הסכם השכירות.

(יא) החברה תישא בכל חבות המוטלת עליה על-פי דין בגין פגיעה ו/או אבדן ו/או נזק ו/או הפסד שיגרם עקב כך למשכיר ו/או לצד שלישי כלשהו, עקב מעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של מי מהבאים מטעמה, בכל הקשור להקמה ו/או תפעול ו/או תחזוקת תחנת הכוח, וזאת בכפוף לפטור הקבוע בהסכם השכירות. כמו-כן, התחייבה החברה לערוך על חשבונה ביטוח עבודות הקמה, כפי שהוגדר בהסכם השכירות.

(יב) הסכמי השכירות כוללים הוראות בדבר זכותו של המשכיר לבטל את הסכם השכירות בקרות אירועים מסוימים על-פי הסכם השכירות.

6.7.3.3 הסכם ההקמה של תחנות הכוח (הסכם ה-EPC) – החברה פועלת להקמה של תחנות הכוח על-ידי קבלן הקמה, EPC (Engineering, Procurement and Construction), אשר יהיה אחראי לתכנון, רכש והקמת תחנת הכוח. ההתקשרות עם קבלן ההקמה תעשה על בסיס הסכם Turn Key (עד המפתח) אשר יחד עם הישענות על קבלן בעל ניסיון מתאים בתחום התכנון, הרכש וההקמה של תחנות כוח, נועד להסיר או

להפחית למינימום את סיכוני ההקמה של תחנת הכוח. למועד התשקיף התקשרה אי. פי. אמ. עם קבלן הקמה בהסכם EPC יחיד ביחס לפרויקט אי.פי.אמ. כמפורט בסעיף 6.15.10.7 להלן.

6.7.3.4 הסכם ההפעלה והתחזוקה של תחנות הכוח (הסכם ה-O&M) – החברה
פועלת להפעיל באופן עצמאי חלק מתחנות הכוח בהתאם לטכנולוגיה ומשטר הפעלה של תחנת הכוח, או באמצעות חברת הפעלה ותחזוקה (Operation & Maintenance) ("O&M") או תחזוקה בלבד, בעלת ניסיון מתאים על-מנת להסיר או להפחית למינימום את סיכוני התפעול והתחזוקה. במסגרת זו, ייסדה החברה יחד עם זוקו ו-KCPS חברה לתפעול ותחזוקה של תחנות כוח המוחזקות באופן משותף על ידיהן. החברה מחזיקה ב-25% מהזכויות בחברה זו, זוקו מחזיקה ב-60% ו-KCPS מחזיקה ב-15% מהזכויות בחברה זו. יצוין, כי נכון למועד התשקיף, חברת התפעול והתחזוקה כאמור לעיל טרם החלה בפעילותה. מבלי לגרוע מהאמור, ביום 1 בדצמבר 2016 התקשרה גלובל ביו בהסכם עם קבלן הפעלה ותחזוקה יחיד ביחס לפרויקט גלובל ביו.

6.7.3.5 הסכם עם ספקי ציוד – הציוד שיירכש לטובת הפרויקטים ייעשה בהתאם
לתכנון הפרטני של כל פרויקט על-מנת להשיג אופטימיזציה של יעילות הייצור ולאחר קבלת הצעות מחיר על בסיס מחיר תחרותי ממספר יצרני ציוד מובילים בתחום. רכישת הציוד תוטל בדרך כלל על קבלן ה-EPC אך על-פי תכנון של החברה כאשר החברה קובעת את ספק הציוד והציוד, ועל-פי רוב גם מנהלת את המשא ומתן לרכישתו.

בהתאם להסכם מסגרת בין החברה לבין KCPS ולבין זוקו, כמפורט בסעיף 6.25.5.2 לתשקיף, הוסכם בין הצדדים כי לזוקו תינתן זכות סירוב ראשון למכירת מנועים או טורבינות של קבוצת Caterpillar, אשר זוקו היא נציגתה בישראל ("קבוצת Caterpillar"), ל-40% מכלל החברות הייעודיות בהן ל-KCPS ולזוקו החזקות. בנוסף, בין הצדדים הוסכם כי ל-KCPS תהיה זכות סירוב ראשון לביצוע רכש של ציוד ה-Non-Pressure של תחנת הכוח נשוא הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 6.25.5.2 לתשקיף.

6.7.4 להלן ריכוז נתונים מסכם אודות תחנות הכוח המיועדות להקמה ע"י החברה:

שם תחנת הכוח	הספק חשמל מותקן (במגה וואט)	הספק קיטור מותקן (בטון לשעה)	הספק מים קרים מותקן (בטון לשעה)	שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	מחזיקים נוספים		מיקום תחנת הכוח	לקוח/צרכן	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח				הפניה בתשקיף	
					שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)			סה"כ הערכת עלות השקעה (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵		
תחנות כח בחיבור מתח עליון מעל 16 מגה וואט														
1.	אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ	ראה טבלה ייעודית בסעיף 6.15.11 לתשקיף											סעיף 6.15.11 לתשקיף	
2.	כח מתחדש בע"מ ⁵⁶	60	30	-	25% ⁵⁷	מר אסף שלגי	75%	עקבה	פרטיים	245.70 ⁵⁸	12.29	0.053	-	סעיף 6.7.2.1 (ב) לתשקיף

⁵⁴ סך ההשקעה של החברה בפרויקט כוללת הלוואות שניתנו לחברה הייעודית על-ידי החברה.

⁵⁵ הערך בספרים כולל, בין היתר, את עלות המניות, הלוואות שניתנו לחברה הייעודית, הפסדים שנצברו, רווחים שטרם מומשו ורווח מירידה בשיעור אחזקה. ראה באור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

⁵⁶ לפרטים נוספים, ראה ביאור 20ג8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁵⁷ החברה וצדדים שלישיים התקשרו בהסכם לייזום תחנת כוח באמצעות חברה ייעודית בה חלקה של החברה יעמוד על 25%. יובהר, כי בהתאם להתקשרות מיום 24 בפברואר 2014, בין החברה לבין מר אסף שלגי לבין כח מתחדש בע"מ ("כח מתחדש"), הסכימו הצדדים כי ככל שהחברה תשקיע סך של 300 אלפי דולר ("ההשקעה"), יוקצו לחברה מניות נוספות של כח מתחדש, כך שלאחר הקצאתן תחזיק החברה בשיעור של כ-75.1% ממניותיה של כח מתחדש. נכון למועד התשקיף החברה טרם ביצעה את ההשקעה.

⁵⁸ בהתאם להערכות הנהלת החברה על סמך הצעת מחיר שהתקבלה ביחס להקמת תחנת הכוח. הצעת המחיר אינה בתוקף למועד התשקיף אולם להערכת הנהלת החברה, ככל שתוקם תחנת הכוח, סביר כי תתקבל הצעה בתנאים דומים.

הפניה בתשקיף	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח			לקוח/צרכן	מיקום תחנת הכוח	מחזיקים נוספים		שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	הספק מים קרים מותקן (בטון לשעה)	הספק קטור מותקן (בטון לשעה)	הספק חשמל מותקן (במגה וואט)	שם תחנת הכוח	
		סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ הערכת עלות השקעה (במיליוני ש"ח)			שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)						
סעיף 6.7.2.1 (ג) לתשקיף	-	-	49.14	245.70 ⁶⁰	חח"י	רמת חובב	-	-	100%	-	-	60	אביב חובב פיקר (בהקמה) ⁵⁹	3.
תחנות כוח בחיבור מתח גבוה עד 16 מגה וואט														
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.894	0.792	2.13	20.48	מפעל אביב מחזור	רמת חובב	זוקן פאור גז בע"מ	20%	52%	-	1.5	62 ⁵	אביב חובב פאור בע"מ ⁶¹	4.
							קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.289	0.64	2.13	20.48	קיבוץ ברקאי ומפעל הפלסטיק פוליאון בע"מ	קיבוץ ברקאי	זוקן פאור גז בע"מ	20%	52%	-	-	5	ברקאי פאור בע"מ ⁶³	5.
							קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						

⁵⁹ החברה פועלת במקביל לפעילות אביב חובב פאור (תחנת הכוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט, כמפורט בסעיף 4 לטבלה זו), להקמת תחנת כוח בהספק מותקן של 60 מגה וואט בהתאם לאפשרות המוקנית לה בהסכם השכירות (והתוספת להסכם השכירות) עם החברה. מובהר כי הדרישות לקבלת הרשיון להקמה והפעלת תחנת כוח בהספק מותקן של 60 מגה וואט כאמור שונות מאשר אלה הנדרשות בד"כ במסגרת הקמה והפעלה של תחנות כוח בהספק מותקן נמוך יותר ולכך עשויה להיות השפעה על משך הזמן לקבלת הרשיון, ההיתכנות לקבלת הרשיון ועל תחילת ההפעלה המתוכננת של תחנת הכוח בהספק מותקן של 60 מגה וואט.

⁶⁰ בהתאם להערכות הנהלת החברה.

⁶¹ נכון למועד התשקיף, החברה השלימה את החיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי ואת הקמת מתקן לייצור קיטור והחלה באספקת קיטור לאביב מיחזור בנובמבר 2016. לפרטים נוספים, ראה ביאור 10ג9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁶² ראה הערת שוליים מס' 59 לעיל.

⁶³ לפרטים נוספים, ראה ביאור 12ג9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

הפניה בתשקיף	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח			לקוח/צרכן	מיקום תחנת הכוח	מחזיקים נוספים		שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	הספק מים קרים מותקן (בטון לשעה)	הספק קוטור מותקן (בטון לשעה)	הספק חשמל מותקן (במגה וואט)	שם תחנת הכוח	
		סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ הערכת עלות השקעה (במיליוני ש"ח)			שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.123	0.431	5.96	57.33	מפעלי א.ת. קיסריה צפון ⁶⁵	אזור התעשייה קיסריה צפון	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	52%	-	-	14	קיסריה צפון פאוור בע"מ ⁶⁴	.6
							קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.065	0.411	5.96	57.33	מפעלי א.ת. קיסריה דרום ⁶⁷	אזור התעשייה קיסריה דרום	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	52%	-	-	14	קיסריה דרום פאוור בע"מ ⁶⁶	.7
							קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.132	0.505	5.96	57.33	מפעל מבטלות בירה ישראל בע"מ	אשקלון דרום	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	52%	900	12	14	אשקלון פאוור בע"מ ⁶⁸	.8
							קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						

⁶⁴ לפרטים נוספים, ראה ביאור 49 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁶⁵ נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו עם צרכן זה הסכמי אספקת החשמל ואנרגיה הטרמית.

⁶⁶ לפרטים נוספים, ראה ביאור 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁶⁷ נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו עם צרכן זה הסכמי אספקת החשמל ואנרגיה הטרמית.

⁶⁸ לפרטים נוספים, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

הפניה בתשקיף	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח			לקוח/צרכן	מיקום תחנת הכוח	מחזיקים נוספים		שיעור ההחזקה (ב-%)	שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	הספק מיים קרים מותקן (בטון לשעה)	הספק קוטור מותקן (בטון לשעה)	הספק חשמל מותקן (במגה וואט)	שם תחנת הכוח	
		סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ הערכת עלות ההשקעה (במיליוני ש"ח)												
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.127	0.927	4.26	40.95	קיבוץ חצרים ומפעל הפלסטיק נטפים בע"מ	קיבוץ חצרים	20%	זקו פאזור גז בע"מ	52%	400	-	10	קלטה פאזור בע"מ ⁶⁹	9.		
							28%	קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת								
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.390	0.718	5.96	57.33	קיבוץ כפר מסריק ומפעל הקרטון, דוקרט בע"מ	קיבוץ כפר מסריק	20%	זקו פאזור גז בע"מ	52%			14	מסריק פאזור בע"מ ⁷⁰	10.		
							28%	קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת								
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.065	0.411	5.96	57.33	מפעל מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ	איזור התעסוקה מילואות צפון	20%	זקו פאזור גז בע"מ	52%	-	8	14	מילוטל פאזור בע"מ ⁷¹	11.		
							28%	קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת								
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.365		2.13	20.48	קיבוץ רמת יוחנן ומפעל	קיבוץ רמת יוחנן	20%	זקו פאזור גז בע"מ	52%	-	-	5	רמת יוחנן אנרגיה	12.		

⁶⁹ לפרטים נוספים, ראה ביאור 13ג9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁷⁰ לפרטים נוספים, ראה ביאור 16ג9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁷¹ לפרטים נוספים, ראה ביאור 5ג9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

הפניה בתשקיף	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח			לקוח/צרכן	מיקום תחנת הכוח	מחזיקים נוספים		שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	הספק מים קרים מוחקן (בטון לשעה)	הספק קוטור מוחקן (בטון לשעה)	הספק חשמל מוחקן (במגה וואט)	שם תחנת הכוח	
		סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ הערכת עלות השקעה (במיליוני ש"ח)			שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)						
		0.716			הפלסטיק, פלרם בע"מ		קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%					בע"מ ⁷²	
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.631	0.499	5.96	57.33	מפעל מילקו תעשיות בע"מ (טרה לשעבר)	פארק תעשיות נ.ע.מ. בסמוך לנתיבות	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	52%	1,000	12	14	נועם פאוור בע"מ ⁷³	13.
							קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.097	0.722	2.13	20.48	מפעלי סיבי הדרום	צומת ראם	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	52%	800	3	5	יואב פאוור בע"מ ⁷⁴	14.
							קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	1.734	1.316	4.26	40.95	קיבוץ גניגר ומפעל	קיבוץ גניגר	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	52%	-	-	10	גניגר פאוור	15.

⁷² לפרטים נוספים, ראה ביאור 6ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 ובאור 3ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2017.

⁷³ לפרטים נוספים, ראה ביאור 1ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁷⁴ לפרטים נוספים, ראה ביאור 9ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, הספק הקיטור והספק המים הקרים חלופי. ההרכב הסופי יקבע עם תחילת הקמת תחנת הכוח.

הפניה בתשקיף	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח				מיקום תחנת הכוח	לקוח/צרכן	מחזיקים נוספים		שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	הספק מיים קרים מוחקן (בטון לשעה)	הספק קטור מוחקן (בטון לשעה)	הספק חשמל מוחקן (במגה וואט)	שם תחנת הכוח	
	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ הערכת עלות השקעה (במיליוני ש"ח)			שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)						
						הפלסטיק גניגר פלסטיק בע"מ	קיי.סי.פי.אס. תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%		1400 ⁷⁶			בע"מ ⁷⁵	
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.990	0.650	2.13	20.48	קיבוץ אפק	קיבוץ אפק	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	52%	-	-	5	גיי.פי.איי. אפק אנרגיה בע"מ ⁷⁷	16.
							קיי.סי.פי.אס. תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	28%						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.667	0.562	1.15	20.48	ברנד תעשיות מתכת בע"מ	ירוחם	זוקו פאוור גז בע"מ	20%	28%	-	1.8 ⁷⁹	5	ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ ⁷⁸	17.
							קיי.סי.פי.אס. תעשיות אנרגיה, שותפות מוגבלת	52%						

⁷⁵ לפרטים נוספים, ראה ביאור 9ג14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁷⁶ אקוויולנטי לכמות מקסימלית של 800 מק"ש מי קרור בטמפי' של עד 8 מ"צ.

⁷⁷ לפרטים נוספים, ראה ביאור 9ג8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁷⁸ לפרטים נוספים, ראה ביאור 9ג15 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁷⁹ אקוויולנטי לגזי שריפה בהיקף של עד 71,400 ק"ג לשעה בטמפי' של 520 מ"צ.

הפניה בתשקיף	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח			לקוח/צרכן	מיקום תחנת הכוח	מחזיקים נוספים		שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	הספק מיים קרים מותקן (בטון לשעה)	הספק קוטור מותקן (בטון לשעה)	הספק חשמל מותקן (במגה וואט)	שם תחנת הכוח	
		סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ הערכת עלות ההשקעה (במיליוני ש"ח)			שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.016	0.015	11.47	57.33	קיבוץ עין שמר	קיבוץ עין שמר	-	-	100%	-	-	14	עין שמר פאזור בע"מ ⁸⁰	18.
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.322	0.355	4.10	20.48	קיבוץ בית קמה	קיבוץ בית קמה	-	-	100%			5	בני שמעון אנרגיה 2013 פאזור בע"מ ⁸¹	19.
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.362	0.366	4.10	20.48	קיבוץ גזית ומפעל הפלסטיק פלזית	קיבוץ גזית	30%	פיתוח משקי גזית אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	70%	300	-	5	גזית פאזור בע"מ ⁸²	20.
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.255	0.254	4.10	20.48	קיבוץ עין הנציב ומפעל הפלסטיק פלציב	קיבוץ עין הנציב	-	-	100%			5	עין הנציב פאזור בע"מ ⁸³	21.
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.049	0.048	4.10	20.48	קיבוץ דורות ומפעל התבלינים דורות	קיבוץ דורות	-	-	100%	-	-	5	גלובל דורות בע"מ ⁸⁴	22.

⁸⁰ לפרטים נוספים, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁸¹ לפרטים נוספים, ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁸² לפרטים נוספים, ראה ביאור 49 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 ובאור 31 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2017. לקיבוץ גזית הוענקה אופציית יציאה להעביר את כל אחזקותיה לחברה בתנאים מסוימים.

⁸³ לפרטים נוספים, ראה ביאור 59 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁸⁴ לפרטים נוספים, ראה ביאור 69 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

הפניה בתשקיף	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח			מיקום תחנת הכוח	לקוח/צרכן	מחזיקים נוספים		שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	הספק מים קרים מוחקן (בטון לשעה)	הספק קוטור מוחקן (בטון לשעה)	הספק חשמל מוחקן (במגה וואט)	שם תחנת הכוח	
		סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ הערכת עלות השקעה (במיליוני ש"ח)			שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)						
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0.001	0	4.10	20.48	קיבוץ ניר עציון ומפעל האוכל הביתי	קיבוץ ניר עציון	-	-	100%	-	-	5	ניר עציון פאזור 2016 בע"מ ⁸⁵	.23
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0	0	4.10	20.48	-	אזור התעשייה נתיבות	מזוז חשמל באר שבע בע"מ	49%	51%	-	-	5	גלובל-מזוז פאזור בע"מ ⁸⁶	.24
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0	0	4.10	20.48	קיבוץ מרחביה ומפעל פלסים	קיבוץ מרחביה	-	-	100%	-	-	5	מרחביה פאזור בע"מ ⁸⁷	.25
סעיף 6.7.2.2 לתשקיף	0	0	4.10	20.48	קיבוץ משמר הנגב ומפעל פוליביד	קיבוץ משמר הנגב	-	-	100%	-	-	5	משמר הנגב מרכז אנרגיה בע"מ ⁸⁸	.26
סעיף 6.7.2.3 לתשקיף	0.001	0	3.28	16.4	חח"י	קיבוץ גניגר	-	-	100%	-	-	2.5	גלובל ביו פאזור 2 בע"מ ⁸⁹	.27

⁸⁵ לפרטים נוספים, ראה ביאור 9ד9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁸⁶ לפרטים נוספים, ראה ביאור 11ד9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁸⁷ לפרטים נוספים, ראה ביאור 12ד9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁸⁸ לפרטים נוספים, ראה ביאור 22א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

⁸⁹ לפרטים נוספים, ראה ביאור 10ד9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

שם תחנת הכוח	הספק חשמל מותקן (במגה וואט)	הספק קיטור מותקן (בטון לשעה)	הספק מים קרים מותקן (בטון לשעה)	שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	מחזיקים נוספים		מיקום תחנת הכוח	לקוח/צרכן	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח				הפניה בתשקיף
					שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)			סה"כ עלות השקעה (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁵	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ⁵⁴	
28. גלובל ביו פאוור בית קשת בע"מ ⁹⁰	2.5	-	-	100%	-	-	קיבוץ בית קשת	חח"י	16.4	3.28	0	0.001	סעיף 6.7.2.3 לתשקיף
29. גלובל ביו פאוור ניר עציון בע"מ ⁹¹	2.5	-	-	100%	-	-	קיבוץ ניר עציון	חח"י	16.4	3.28	0	0.001	סעיף 6.7.2.3 לתשקיף

החברה מעריכה כי המשיכה הראשונה על פי הסכם הסגירה הפיננסית של תחנת הכוח של אי.פי.אם תושלם במהלך הרבעון השני של שנת 2018 והפעלתה המסחרית תהיה במהלך שנת 2020. למעט תחנת הכוח של אי.פי.אם, אין ביכולת החברה לאמוד במדויק את לוחות הזמנים לסגירה פיננסית של מרבית תחנות הכוח שלה וזאת בעיקר לאור העובדה שטרם אושרה אסדרה לתחנות הכוח שאינן מוסקות ביו גז לאחר שהמועד האחרון לקבלת הערות לשימוע שפורסם בעניין מטעם רשות החשמל הסתיים ביום 9.1.2018. יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.7.4 לתשקיף בדבר צפי החברה להקמתן של תחנות הכוח (מעבר לתחנת הכוח בנייר חדרה שהפעלתה המסחרית החלה בפברואר 2016) והשלמת הפעלתן המסחרית, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר קצב התקדמותם של הפרויקטים להקמתן של תחנות הכוח. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם אי-קבלת היתרי בניה מוועדות התכנון, אי קבלת רישיונות ייצור חשמל מרשות החשמל, אי השלמת תשתיות הולכת גז טבעי לתחנות הכוח, אי-השלמת הקמת תחנות הכוח או מסיבות שונות אחרות או חוסר יכולת רכישה של החשמל והאנרגיה הטרמית על-ידי הצרכן איתו התקשרה החברה בהסכם למכירת החשמל והאנרגיה ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.7.5 להלן תיאור סטטוס התקדמות תהליך ייזום הפרויקטים השונים:

שם תחנת הכוח	האם נחתם הסכם	האם נחתם הסכם	האם נחתם הסכם	האם בוצע סקר היערכות החיבור על-ידי חח"י ⁹²	האם בוצע תכנון לתחנת	האם הוגשה בקשה	האם הוגש תסקיר השפעה על	האם הוגשו תוכניות לוועדה	האם התקבל אישור הפקדה	האם התקבל אישור תב"ע	האם הוגשו תוכניות	האם התקבל היתר בנייה/היתר

		שכירות עבור הקרקע בה תוקם תחנת הכוח	לאספקת אנרגיה מול הצרכן	הקמה של תחנת הכוח	הכוח (לצורך קבלת אישור תב"ע) ⁹³	לרשות החשמל לקבלת רישיון מותנה לייצור חשמל	הסביבה (נדרש רק לוועדה המחוזית) ⁹⁴	המחוזית ⁹⁵	הוזמן חיבור גז טבעי	מהוועדה המחוזית	לוועדה המקומית	בנייה בתנאים מאת הוועדה המקומית
תחנות כוח מוסקות גז טבעי, בחיבור לרשת המתח העליון, בהספק מותקן העולה על 16 מגה וואט												
1.	אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ	ראה טבלה ייעודית בסעיף 6.15.11 לתשקיף										
2.	כח מתחדש בע"מ ⁹⁶	לא	לא	לא	כן ⁹⁷	לא	כן ⁹⁸	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
3.	אביב חובב פאזור בע"מ ⁹⁹	כן	לא רלוונטי	לא	לא	לא	לא	כן, חלקי	לא	לא	לא	לא
תחנות כוח מוסקות גז טבעי, בחיבור לרשת המתח הגבוה, בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה וואט												
4.	אביב חובב פאזור	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	כן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	בתנאים

90 לפרטים נוספים, ראה ביאור 7ד9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

91 לפרטים נוספים, ראה ביאור 8ד9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

92 סקר היתכנות החיבור הוא סקר מקדים שנערך על-ידי חברת החשמל, לפיו נבחנת ההיתכנות הטכנית והתפעולית של רשת החשמל לקלוט את ההספק אשר צפוי להיות מיוצר על-ידי תחנת הכוח.

93 יובהר כי אישור תב"ע נדרש רק עבור תחנות כוח בהספק מותקן של למעלה מ-5 מגה וואט.

94 יובהר כי לצורך הקמתן של תחנות כוח בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט נדרש אישורה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, המעניקה את היתר הבנייה, בעוד שלצורך הקמתן של תחנות כוח בהספק מותקן של למעלה מ-5 מגה וואט יש לקבלת אישור תב"ע מאת הוועדה המחוזית, בטרם קבלת היתר הבנייה מאת הוועדה המקומית. לפרטים אודות תסקיר ההשפעה על הסביבה ראה סעיף 6.23.3 לתשקיף.

95 ראה הערות שוליים 93, 94 לעיל. רק עבור תחנות כוח מעל הספק מותקן של 5 מגה וואט. עבור תחנות כוח בהספק של עד 5 מגה וואט אין צורך בפנייה לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה אלא פנייה אל הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בלבד.

96 נכון למועד התשקיף ובהתאם לתנאי הרישיון, פג תוקפו של רישיון החיבור של תחנת הכוח לרשת החשמל הישראלית. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.1 (ב) לתשקיף.

97 תוקף הסקר פקע. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.1 (ב) לתשקיף.

98 כח מתחדש מתוכננת להקמה באזור עקבה ולכן אין צורך ברישיון ייצור חשמל מותנה אלא ברישיון יבוא חשמל מאי חשמלי. כח מתחדש קיבלה רישיון יבוא חשמל מאי חשמלי ורישיון זה פקע.

99 ראה הערת שוליים מס' 59 לעיל.

													בע"מ ¹⁰⁰	
5.	ברקאי פאוור בע"מ	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
6.	קיסריה דרום פאוור בע"מ	כן	לא	לא	לא	כן	כן	לא	כן	לא	לא	לא	לא	לא
7.	קיסריה צפון פאוור בע"מ	כן	לא	לא	לא	כן	כן	לא	כן	לא	לא	לא	לא	לא
8.	אשקלון פאוור בע"מ	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא	כן	לא	לא	כן	לא	לא
9.	קלטה פאוור בע"מ	כן	כן	לא	כן	כן	לא	כן	כן	לא	לא	כן	כן	לא
10.	מסריק פאוור בע"מ	כן	כן	לא	לא	כן	כן	לא	כן	לא	לא	כן	לא	לא
11.	מילוטל פאוור בע"מ	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא	כן	לא	לא	כן	לא	לא
12.	רמת יוחנן אנרגיה בע"מ	כן ¹⁰¹	כן	לא	לא	לא ¹⁰²	כן	לא	כן	לא	לא	כן	לא	לא
13.	נועם פאוור בע"מ	כן	כן	לא	כן	כן	כן	לא	כן	לא	לא	כן	לא	לא
14.	יואב פאוור בע"מ	כן	כן	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא	לא	כן	לא	לא
15.	גניגר פאוור בע"מ	כן	כן	לא	כן	כן	כן	כן	כן	כן	לא	כן	לא	לא
16.	גיי.פי.איי.	כן	כן	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא	לא	כן	כן	לא

¹⁰⁰ ראה הערת שוליים מס' 59 לעיל.

¹⁰¹ נכון למועד התשקיף, בין החברה לבין קיבוץ רמת יוחנן מתנהל מו"מ לשינוי הסכם השכירות וההספק המותקן של תחנת הכוח.

¹⁰² ככל שההספק המותקן ישתנה דרישה זו ייתכן ותהיה לא רלבנטית.

													אפק אנרגיה בע"מ	
17.	ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	כן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	בתנאים
18.	עין שמר פאוור בע"מ	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
19.	בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	כן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	בתנאים
20.	גזית פאוור בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	בתנאים
21.	עין הנציב פאוור בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	בתנאים
22.	גלובל דורות בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא
23.	ניר עציון פאוור 2016 בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא
24.	גלובל- מזוז פאוור בע"מ	כן	לא	לא	כן	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא
25.	מרחביה פאוור בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא
26.	משמר הנגב מרכז אנרגיה בע"מ	כן	כן	לא	כן	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא
תחנת כוח לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת – ביו גז														
27.	גלובל ביו פאוור 2 בע"מ	כן	לא רלוונטי	לא	לא	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא
28.	גלובל ביו	כן	לא	לא	לא	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא

				רלוונטי							רלוונטי		פאוור בית קשת בע"מ	
לא	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא	לא	לא רלוונטי	כן	גלובל ביו פאוור ניר עציון בע"מ	29.

- 6.8 מוצרים ושירותים**
- 6.8.1 חשמל – החברה פועלת להקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל במספר טכנולוגיות בסיס:**
- 6.8.1.1 ייצור חשמל בתחנות כוח מוסקות בגז טבעי ומכירתו לחח"י.**
- 6.8.1.2 ייצור חשמל בתחנות כוח מוסקות בגז טבעי ומכירתו לצרכני חשמל בשטח הצמוד לתחנת הכוח ו/או לצרכני קצה אחרים ומכירה, בכפוף לרגולציה מתאימה שתאפשר זאת, של עודפי ייצור החשמל לחח"י. מכירת החשמל לצרכני הקצה תבוצע על בסיס הנחה בשיעור מוסכם מתעריף החשמל הנקבע על-ידי רשות החשמל בחלק מהמש"בים. רשות החשמל עדכנה לאחרונה את עלות השימוש ברשת החשמל- לפרטים ראה סעיף 6.6.2.4 לתשקיף.**
- יעילות תחנת הכוח והקרבה לצרכני הקצה, מאפשרות מתן הנחה על תעריף החשמל לצרכן המחובר במישרין לתחנת הכוח הואיל ונחסכות מן החברה חלק מהעלויות בגין שירותי התשתית, הולכה, חלוקה ואספקה והעלויות הנלוות המהוות רכיב של כ-20% עד 35% מתעריף החשמל. עלות השימוש ברשת החשמל נבחנת מחדש בימים אלו על ידי רשות החשמל.
- 6.8.1.3 ייצור חשמל בתחנות כוח מוסקות בביו גז ומכירתו לחח"י בתעריף חשמל הנקבע על-ידי רשות החשמל, במסגרת אסדרה למתקני ביו גז.**
- 6.8.2 מוצרי אנרגיה טרמית – בנוסף למכירת החשמל, תחנות הכוח אשר יפעלו בטכנולוגית הקוגנרציה ימכרו מוצרי אנרגיה טרמית שונים, לרבות קיטור, מים חמים ומים קרים למערכות ייצור, קירור ומיזוג אוויר, בהתאמה.**
- כדאיות הרכישה, עבור צרכן האנרגיה הטרמית, של מוצרי האנרגיה הטרמית גדולה בשל פער המחירים בין עלות ייצורם בתהליך ייצור החשמל לבין עלות ייצורם על-ידי שריפת דלקים באתר המפעל, ומגיעה לחסכון מרבי של כ-30% ביחס לשריפה ישירה של דלקים פוסיליים אחרים שאינם בגז טבעי, או חסכון של כ-20% ביחס לשריפה ישירה של גז טבעי, זאת מבלי להתחשב ביתרונות האקולוגיים והתפעוליים הטמונים בשיטת הקוגנרציה.

- 6.9 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**
- נכון למועד תשקיף, לחברה ו/או לחברות המוחזקות מספר מקורות הכנסה עיקריים: [א] הכנסות ממכירת חשמל לחח"י ע"י גלובל ביו ומדמי ניהול לחברה שמקורם משירותים הניתנים על ידי החברה לגלובל ביו אשר החלה לפעול בפברואר 2016 [ב] הכנסות שמקורם במספר מכוני ייצור קיטור: במילוטל אשר החל לפעול ביוני 2012, מפעלי מבשלות בירה ומילקו (מחלבות טרה) אשר החלו לפעול ביולי 2016 ובמפעל אביב מיחזור אשר החל לפעול בנובמבר 2016. לפרטים ראה סעיפים 6.10.4-6.10.6 לתשקיף; [ג] הכנסות ריבית שמקורן בהלוואות אשר העמידה החברה לטובת החברות הייעודיות; ו-[ד] הכנסות אשר החברה מקבלת מהחברות הייעודיות המוחזקות על ידה, בסך של כ-10,000 ש"ח לחודש עבור כל חברה ייעודית למעט גלובל ביו בסך של 10,000 ש"ח עד 31,000 ש"ח לחודש¹⁰³. הסכומים משולמים בגין שירותי הנדסה, שירותי ניהול הפרויקט

ושירותים משפטיים אשר ניתנים לחברות הייעודיות על-ידי החברה ובאמצעות נותני השירותים של החברה.

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות הנובעות מכל קבוצת מוצרים או שירותים דומים ששיעורם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בשנים 2015 ו-2016 ובחודשים ינואר-יוני 2017:

2015	2016	1-6/2017	
הכנסות ממכירת קיטור ¹⁰⁴			
3,025	2,569	1,827	סך הכנסות (באלפי ש"ח)
53.74%	52.33%	49.51%	שיעור מסך הכנסות החברה (ב-%)
הכנסות משירותים לחברות בנות			
2,604	2,341	1,032	סך הכנסות (באלפי ש"ח)
46.26%	47.67%	50.49%	שיעור מסך הכנסות החברה (ב-%)

לפרטים לגבי הכנסות ריבית ראה סעיף 6.32.1 לתשקיף.

6.10 לקוחות

6.10.1 להלן פרטים אודות הענפים המרכזיים אשר הם בעלי פוטנציאל להפעלת תחנות כוח פרטיות (ובכך להוות חלק מלקוחות החברה):

6.10.1.1 תעשייה – כולל את תעשיית הכימיה, הטקסטיל, המזון, הפלסטיק, ייצור הנייר ומוצרים, מוצרי בנייה, מתכת, גומי, זכוכית, חקלאות, מחזור ומוצרים מינרלים אל מתכתיים.

6.10.1.2 מסחר-ציבורי – כולל בתי מסחר, מרכזי קניות, עסקים ורשויות ציבוריות, כגון רשויות מקומיות ומשרדי ממשלה.

6.10.1.3 בתי אב – כולל צרכנים פרטיים לשימוש ביתי של חשמל.

6.10.2 נכון למועד התשקיף, לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום הפעילות. החברה עתידה להתקשר עם חח"י, ספק שירות חיוני, אשר תהיה מחויבת לרכוש מהחברה חשמל בהתאם לתעריפים שנקבעים על ידי רשות החשמל, בהסכמים למכירת חשמל כאמור בסעיף 6.8.1 לעיל. תלות זו היא תלות לכאורה בלבד מאחר וחח"י צפויה להיות חייבת לרכוש את החשמל בהתאם לאסדרה שתיקבע, אותו החברה או החברות הייעודיות המוחזקות יבקשו למכור לחח"י. לכן, חרף התלות בלקוח זה, החברה אינה סוברת כי תלות זו עשויה להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

6.10.3 בנוסף להתקשרות החברות הייעודיות בהסכמי אספקת החשמל כמפורט בסעיף

¹⁰⁴ ההכנסות מקיטור הן עבור מכון הקיטור במילוטל בלבד על בסיס התקשרות ישירה מול החברה, שאר ההכנסות ממכונות הקיטור מופעלים באמצעות חברות ייעודיות והכנסות בגין נכללות בדוחות החברות הייעודיות אשר אינם מאוחדים עם הדוחות הכספיים של החברה.

6.7.3.1 לתשקיף, בכוונת החברות הייעודיות להתקשר עם צרכני קצה בהסכם למכירת עודפי חשמל, כאשר ההסכם יהא על בסיס ההסכם למכירת חשמל כאמור בסעיף 6.7.3.1 לתשקיף ויכלול את המרכיבים העיקריים הבאים: [א] היקף הרכישה (יומי, חודשי, שנתי); התחייבות היצרן להיקף המכירה המרבי; [ב] תקופת ההתקשרות; [ג] שיעור ההנחה מרכיב הייצור או מהמחיר המלא (המפורסם על-ידי רשות החשמל); ו- [ד] מקבצי שעות ביקוש (שעות ההספקה).

6.10.4 ביום 25 בספטמבר 2011, התקשרה החברה עם מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ ("מילוטל") בהסכם להקמה והפעלה של מכון לייצור קיטור עבור מילוטל (להלן בסעיף זה: "**מכון הקיטור**" ו-"**ההסכם ההקמה**", בהתאמה). לפרטים אודות הסכם ההקמה לרבות מידע אודות השלמת הקמתו והפעלתו מחודש יוני 2012 ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

ביום 30 במאי 2013, התקשרה החברה עם מילוטל, בהסכם אופציה והסכם לתקופת הביניים ("**ההסכם מילוטל**") אשר הומחה לחברת מילוטל פאוור בע"מ וכן בהסכם שכירות והסכם לאספקת חשמל וקיטור. בהתאם להסכם מילוטל כפי שהוארך ביום 19 במאי 2016, ניתנה למילוטל פאוור האופציה הניתנת למימוש עד ליום 29 במאי 2018 לשכור את המקרקעין המפורטים בהסכם האופציה לצורך הקמת תחנת כוח, בהתקיים תנאים מסוימים ("**האופציה**").

כמו כן, הסכם מילוטל מסדיר את אופן הפעלת מכון הקיטור בתקופה שתחילתה במועד הפעלת מכון הקיטור לצורך אספקת קיטור למילוטל (היינו, יוני 2012) ומסתיימת בהפעלה מסחרית של תחנת הכוח כהגדרתה בהסכם מילוטל ("**תקופת הביניים**"). במהלך תקופת הביניים, מילוטל אחראית להפעלת מכון הקיטור וכן נושאת בעלויות הקשורות למערכות נלוות למכון הקיטור. ההתקשרות בפועל בתקופת הביניים ביחס למכון הקיטור הינה בין מילוטל ובין החברה. בנוסף מילוטל מספקת על חשבונה את החשמל, ביצוע הניקוזים (לרבות פינוי התמלחות) ואספקת מי הרשת הנדרשים לצורך הפעלת מכון הקיטור ואספקת הקיטור למילוטל. החברה אחראית לתחזוקת דוד הקיטור ונושאת בכל העלויות הנוגעות לתחזוקה (להבדיל מתפעול ותחזוקה שוטפת) של מכון הקיטור.

הסכם מילוטל קובע גם נוסחת מחיר לתשלום בגין הקיטור, אם וככל שמילוטל פאוור תקים תחנת כוח שתייצר חשמל וקיטור. היה ויתבטל הסכם מילוטל עד לתום תקופת הביניים, מכל סיבה שהיא, או במקרה בו לא מומשה האופציה או במקרה בו החברה ביטלה את הסכם מילוטל לאחר שקיבלה הודעה מרשויות המדינה שלא ניתן להקים את תחנת הכוח על המקרקעין - מילוטל התחייבה לקנות את מכון הקיטור תמורת עלות ההקמה המוסכמת (אשר נקבעה בין הצדדים בסך של 2,275 אלפי ש"ח) בניכוי פחת בשיעור של 6% לכל שנת הפעלה של מתקן הקיטור.

כמו כן, נקבע פיצוי מוסכם כסעד יחיד בגין אי אספקת קיטור עבור כל יום מעבר ל-48 השעות הראשונות מתחילת אי אספקת הקיטור בגובה של עשרת אלפים (10,000) ש"ח עבור כל יום של אי אספקת קיטור, אשר ישולם על ידי החברה.

6.10.5 ביום 19 בפברואר 2013 התקשרה החברה עם מבשלות בירה בינלאומיות בע"מ ("**מבשלות בירה**") בהסכם להקמת תחנת כוח המופעלת באמצעות גז טבעי ולמכירת חשמל, קיטור וקירור למבשלות בירה וכן בהסכם שכירות בלתי מוגנת (בסעיף זה-

"הסכם הקמת תחנת הכוח", "הסכם השכירות", וביחד- "ההסכמים"). ביום 23 באפריל 2013 הומחו ההסכמים מהחברה לחברת אשקלון פאוור בע"מ אשר בשליטת החברה.

ביום 2 באפריל 2017 נחתמה תוספת מספר 1 להסכם הקמת תחנת הכוח.

בהסכם הקמת תחנת הכוח והתוספת לו נקבעו הוראות המסדירות, בין היתר, גם את אספקת הקיטור, ממועד החיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי ועד למועד ההפעלה של תחנת הכוח. בחודש יולי 2016 השלימה אשקלון פאוור בע"מ את חיבור הגז הטבעי לרשת החלוקה באזור דרום והחלה באספקת קיטור למבשלות בירה.

6.10.6 ביום 19 בפברואר 2013 התקשרה החברה עם מילקו תעשיות בע"מ ("מילקו") בהסכם להקמת תחנת כוח המופעלת באמצעות גז טבעי ולמכירת חשמל, קיטור וקירור למילקו וכן בהסכם שכירות בלתי מוגנת (בסעיף זה- **"הסכם הקמת תחנת הכוח", "הסכם השכירות", וביחד- "ההסכמים").** ביום 23 באפריל 2013 הומחו ההסכמים מהחברה לחברת נועם פאוור בע"מ אשר בשליטת החברה.

ביום 2 באפריל 2017 נחתמה תוספת מספר 1 להסכם הקמת תחנת הכוח.

בהסכם הקמת תחנת הכוח והתוספת לו נקבעו הוראות המסדירות, בין היתר, גם את אספקת הקיטור, ממועד החיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי ועד למועד ההפעלה של תחנת הכוח. בחודש יולי 2016 השלימה נועם פאוור בע"מ את חיבור הגז הטבעי לרשת החלוקה באזור נגב והחלה באספקת קיטור למילקו.

6.10.7 ביום 28 בפברואר 2012 התקשרה החברה עם אביב תעשיות מחזור בע"מ ("אביב תעשיות") בהסכם להקמת תחנת כוח המופעלת באמצעות גז טבעי ולמכירת חשמל, קיטור לאביב תעשיות וכן בהסכם שכירות בלתי מוגנת (בסעיף זה- **"הסכם הקמת תחנת הכוח", "הסכם השכירות", וביחד- "ההסכמים").** ביום 18 בפברואר 2013 הומחו ההסכמים מהחברה לחברת אביב חובב פאוור בע"מ אשר בשליטת החברה.

בתוספת להסכם שנחתם ביום 3 בינואר 2013 הוסכם על הקמת תחנת הכוח בהספק של 5 מגה וואט וכן נקבעו הוראות המסדירות, בין היתר, גם את אספקת הקיטור, ממועד החיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי ועד למועד ההפעלה של תחנת הכוח. בחודש נובמבר 2016 השלימה אביב חובב פאוור בע"מ את חיבור הגז הטבעי לרשת החלוקה באזור נגב והחלה באספקת קיטור לאביב תעשיות.

6.11 צבר הזמנות

נכון למועד התשקיף, החברה התקשרה בהסכמי אספקת חשמל ואנרגיה טרמית ביחס למרבית תחנות הכוח אותן היא מתעתדת להקים עבור הצרכנים כמפורט בטבלה בסעיף 6.7.4 לעיל. הסכמים אלו כפופים לתנאים מתלים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה והשלמת הסגירה הפיננסית לצורך מימון ההקמה של תחנת הכוח. קיים חוסר ודאות ביחס להתקיימותם של התנאים המתלים האמורים ולפיכך קיים חוסר ודאות בחיזוי צבר הזמנות מחייב של החברה.

6.12 שיווק, הפצה ותחרות

6.12.1 תחום ייצור החשמל הפרטי בגז טבעי בישראל עדיין מצוי בשלביו הראשונים. מדיניות

ממשלת ישראל ורשות החשמל להגדלת נתח השוק של יצרני חשמל פרטיים, כמפורט בסעיף 6.6.3.4 לתשקיף, צפויים לעודד כניסת יצרני חשמל פרטיים למשק החשמל ובכך לעודד את התרחבות מקטע הייצור בשנים הקרובות.

6.12.2 במשק החשמל בישראל מתפתחת תחרות מחירים המבוססת על שיעור ההנחה מתעריפי החשמל השונים אותם קובעת רשות החשמל (ראה סעיף 6.6.1.2 לתשקיף). מנגנון תחרות מחירים זה מהווה את הפרקטיקה של שוק החשמל הפרטי עוד מראשיתו. על-מנת לחדור אל השוק וליצור גרעין צרכני יציב, אסטרטגיית השיווק של החברה מבוססת אף היא על מכירת החשמל לצרכני קצה במחירים נמוכים מהתעריפים אותם קובעת רשות החשמל. להערכת החברה, יישום טכנולוגיית הקוגנרציה וייצור אנרגיה ביעילות גבוהה מייצור חשמל במחזור פשוט או במחזור משולב (ראה סעיף 6.6.6 לתשקיף) יחד עם ניצול יעיל של תשתיות רשת החשמל¹⁰⁵, מעניקים לחברה יתרון יחסי בפעילות השיווק שלה, על-ידי הבטחת הנחה גבוהה יותר לצרכן מחד גיסא ושמירה על רמת הכנסות גבוהה מאידך גיסא.

6.12.3 החברות הייעודיות נוהגות להתקשר עם מתווכים שונים בהסכמי שיתוף פעולה שמטרתם קידום פעילותה של החברה.

6.12.4 בסיס התחרות במשק החשמל נשען על יכולתם של היצרנים הפרטיים להציע תעריף נמוך מהתעריפים אותם קובעת רשות החשמל לצרכנים. תעריף החשמל, הנקבע על-ידי רשות החשמל כאמור, מבוסס בעיקרו על מבנה העלויות של חח"י ומורכב ממספר רכיבים יסודיים: רכיב הייצור, רכיב ההולכה ורכיב שירותי התשתית. היכולת של היצרנים הפרטיים לספק תעריף נמוך יותר נובעת ממספר מרכיבים, אשר העיקריים שבהם הם:

[1] עלויות הייצור ואספקת החשמל על-ידי חח"י לצרכנים, משקללות מספר רכיבים רב הכוללים בעיקר את רכיב הייצור, עלות הרשת, ניהול המערכת וגיבוי, כאשר ליצרנים הפרטיים סך כל עלויות הייצור נמוכות יותר.

[2] חח"י מפעילה לא רק את יחידות הייצור המתקדמות והיעילות שברשותה אלא גם יחידות ייצור מיושנות, מזהמות ולא יעילות. תעריף רכיב הייצור הבסיסי מושתת על עלות הייצור בכלל יחידות הייצור של חח"י ועל כן תחנות הכוח החדשות והיעילות של היצרנים הפרטיים מסוגלות להתחרות בתעריף רכיב הייצור.

[3] בחינת רכיב עלות שירותי התשתית בתעריף, ובעיקר עלות רשת החשמל – ההולכה, החלוקה והאספקה של חשמל (בהתאמה מתח עליון, גבוה ונמוך) מראה כי הוא תלוי במתח החיבור של יצרן וצרכן החשמל לרשת החשמל.

[4] חלק עיקרי של תחנות הכוח שבכוונת החברה להקים הן תחנות כוח בטכנולוגיית הקוגנרציה הסמוכות לצרכן ולכן, לחברות הייעודיות יכולת ניצול של העודף הטרי של תחנות הכוח, שיפור נצילות תחנות הכוח ועל ידי כך מכירה של מוצרי אנרגיה טרמית המבוסס על פער המחירים בין עלות ייצורם בתהליך ייצור החשמל לבין עלות ייצורם על-ידי שריפת דלקים באתר המפעל.

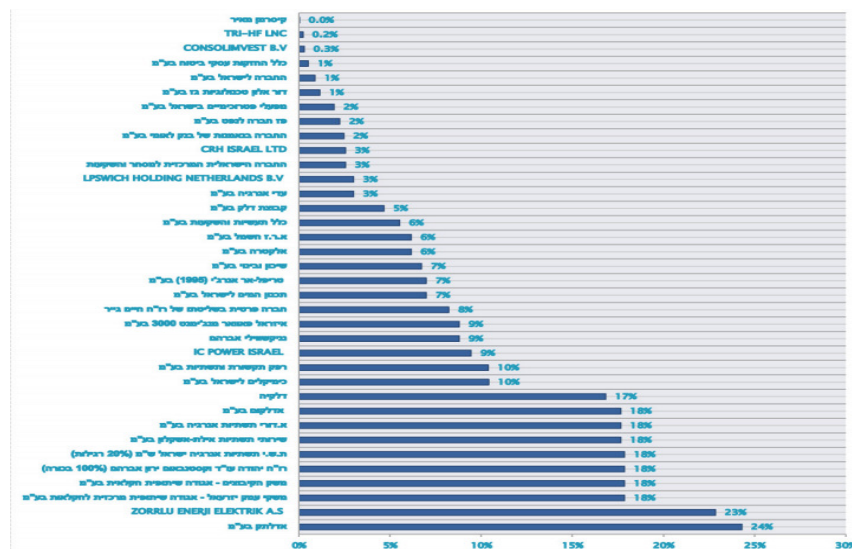
למידע נוסף אודות כדאיות מוצרי האנרגיה הטרמית, ראה סעיף 6.8.2 לעיל.

יצוין, כי רשות החשמל עדכנה בינואר 2018 את עלויות רשת החשמל. לפרטים, ראה סעיף 6.6.2.4 לתשקיף. כמו כן רשות החשמל שינתה בהתאם להחלטה מס' 4 (98) בדבר קביעת תעריפים לשירותי ניהול של מערכת החשמל (תעריפים מערכתיים) מיום 6.8.2015¹⁰⁶ את תעריף העלויות המערכתיות החל על היצרנים הפרטיים. תעריף העלויות המערכתיות צפוי להתעדכן מדי שנה בצמוד לעדכון תעריף החשמל השנתי במשק, בכפוף לשינויים בעלויות הייצור והתשתית. בהתאם לטיטוט השימוע של אסדרה למתקני ייצור חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה מבקשת רשות החשמל לבטל את הפטור מתשלום עלויות מערכתיות לתחנות כח לייצור עצמי בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט.

6.12.5 מתחריה של החברה

6.12.5.1 בשוק פועלים מספר יצרנים פרטיים לייצור חשמל הפועלים מסחרית ויצרני חשמל פרטיים הנמצאים בשלב ההקמה של תחנת הכוח.

למיטב ידיעת החברה, יצרני החשמל הפרטיים העיקריים הפועלים מסחרית בשוק הקונבנציונלי כוללים בין היתר את¹⁰⁷: או. פי. סי. מישור רותם בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-466 מגה וואט; דוראד אנרגיה בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-840 מגה וואט; משאב ייזום ופיתוח בע"מ בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-122 מגה וואט; דליה אנרגיות כח בע"מ - תחנת כוח בהספק מותקן של כ-910 מגה וואט תחנת כוח דלק שורק בע"מ- בהספק מותקן של כ-140 מגה וואט.



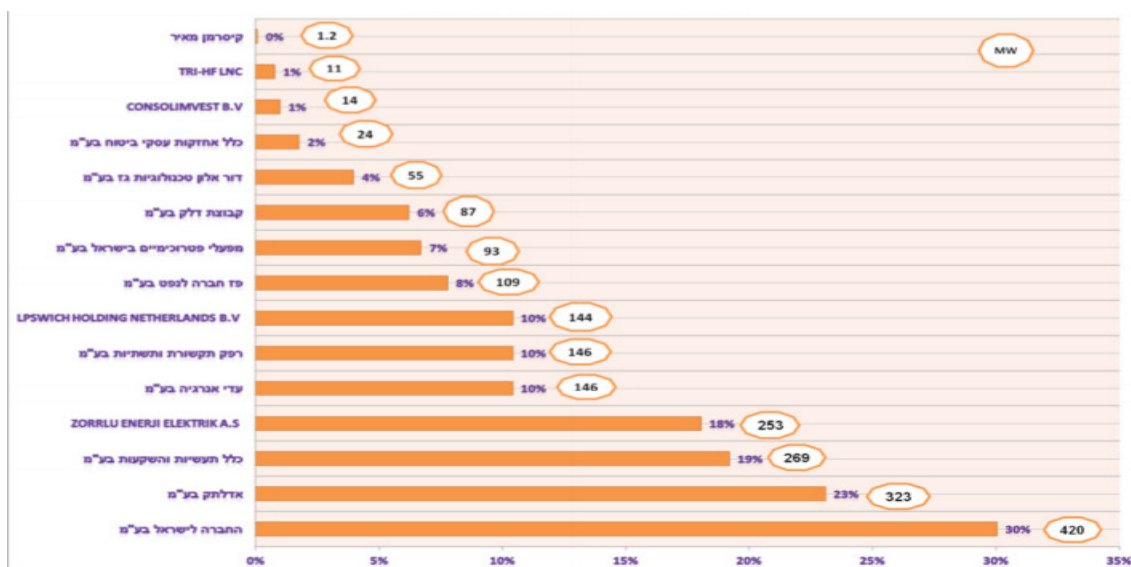
6.12.5.2 כמו-כן, בשוק קיימים מספר יצרני חשמל פרטיים לייצור חשמל ואנרגיה טרמית, קיטור, הפועלים מסחרית ויצרני חשמל פרטיים הנמצאים בשלב ההקמה של תחנת כוח בקוגנרציה.

למיטב ידיעת החברה, יצרני החשמל הפרטיים, קוגנרציה, העיקריים

https://pua.gov.il/decisions/documents/maarachti_nn_989_4_06_06_08_2015.pdf¹⁰⁶

¹⁰⁷ ראה דוח התקופתי של חברת החשמל לשנת 2016, ה"ש 10 לעיל.

הפועלים מסחרית הכוללים בין היתר את: איי. פי. פי. דלק אשקלון בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-87 מגה וואט; פז בית זיקוק אשדוד בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-109 מגה וואט; רמת נגב אנרגיה בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-126 מגה וואט; אשדוד אנרגיה בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-64.54 מגה וואט. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, נמצאות מספר תחנות כוח נוספות בשלבי השלמת הסגירה הפיננסית או ההקמה: מפעלי ים המלח בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-230 מגה וואט; מפעלי נייר חדרה בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-140 מגה וואט; איי. פי. פי. רמת גביראל בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-76 מגה וואט; איי. פי. פי. אלון תבור בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-76 מגה וואט; אלון מרכזי אנרגיה גת בע"מ – תחנת כוח בהספק מותקן של כ-73 מגה וואט.



נכון למועד התשקיף, להערכת החברה, בהתבסס על תחזיות שונות ובהתאם לצפי לחיבור תחנות כוח חדשות לרשת החשמל ועל-פי יכולת המימוש של תכניות החברה (בהנחה שכל תחנות הכוח המפורטות בסעיף 6.7.4 לתשקיף יחוברו לחשמל), סך כל חלקה של החברה (בהתאם להספק המותקן המלא של כלל החברות הייעודיות שבשליטת החברה, נכון למועד התשקיף) בנתח ההספק המותקן הכולל במשק החשמל, לרבות אנרגיה מתחדשת, ינוע בטווח של 2.5% עד 4%.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.12.6 לתשקיף בדבר הערכת החברה בדבר סך כל חלקה של החברה בנתח ההספק המותקן הכולל במשק החשמל, לרבות אנרגיה מתחדשת, הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על היכולת להשלים את ההקמה של הפרויקטים בהתאם לתוכניות החברה התלויות בעיקר בקבלת היתרי בנייה מלאים להקמת תחנות הכוח מוועדות התכנון הרלבנטיות ובקבלת רישיונות ייצור החשמל המותנים והקבועים מרשות החשמל ובקצב התקדמות הנחת תשתיות להולכת צנרת הגז הטבעי לפרויקטים. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים וביניהם שינוי בהיקף שוק החשמל ובעוצמת התחרויות בו ו/או מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.12.7 התמודדות החברה עם התחרות בתחום הפעילות, יתרונותיה וחסרונותיה התחרותיים

6.12.7.1 אסטרטגיית החברה מתמקדת בעיקר בייזום של תחנות כוח בפיזור רחב של חיבור לרשת החשמל ובפיזור של יישום טכנולוגיות. לכן החברה פועלת להקמת תחנות כוח בהספק מותקן גבוה כמו אי. פי. אמ., חיבור מתח עליון בזמינות קבועה של 85% לצורך אספקה לרשת החשמל יחד עם מספר רב של תחנות כוח בחיבור מתח גבוה, בעיקר בקוגנרציה, להשגת פיזור והפחתת סיכונים ויחד עם פיזור על פני טכנולוגיות של גז טבעי או ביו גז לפי העניין.

6.12.7.2 בתחום תחנות הכוח במערך מבוזר, אסטרטגיית החברה מתמקדת בעיקר בייזום של תחנות כוח קוגנרציה בהספק מותקן עד להספק המקסימאלי המותר בחיבור מתח גבוה (קרי בהספק מותקן של עד כ- 16 מגה וואט) ולא יותר מההספק החשמלי הנגזר מצרכי ייצור האנרגיה הטרמית והחשמלית בכל פרויקט. תחנות כוח הפועלות בעיקר בטכנולוגיה של מנועים ובחלק במחזור משולב, על-מנת למקסם את יעילות הייצור. תחנות הכוח בחיבור מתח גבוה ממוקמות בחצרות מפעלים, קיבוצים ובצמוד למרכזי תעשייה. שיטת הקוגנרציה והמיקום בצמוד לצרכני אנרגיה טרמית מאפשרים למכור לא רק את החשמל המיוצר, אלא גם את האנרגיה הטרמית, המאפשרת לצרכנים חיסכון משמעותי בעלויות הייצור של מוצרי האנרגיה הטרמית אותם הם צורכים ולמזער את הפגיעה בסביבה הכרוכה בייצור קיטור או מוצרי אנרגיה טרמית אחרים על-ידי שריפת דלקים פוסיליים מזהמים. הקרבה לצרכן החשמל הסופי מובילה לחסכון בעלות ההולכה של החשמל. כמו-כן, השימוש בטכנולוגיות מנועים או מחזור משולב מאפשר לתחנות לפעול בנצילות גבוהה משמעותית מזו של תחנות כוח מבוססות טורבינות הפועלות במחזור פתוח.

6.12.7.3 היקף ההתקשרויות הרחב של החברה ובאמצעות החברות הייעודיות, יאפשר לחברה לרכוש גז טבעי עבור קבוצת פרויקטים המהווים במצטבר פרויקט בהיקף משמעותי, ויקנה לחברה שני יתרונות מרכזיים: הראשון, ניצול היתרון לגודל (הרכישה) המאפשר לחברה לרכוש גז טבעי במחירים נוחים ישירות משותפויות הגז הטבעי; השני, יכולת ניהול התחייבויות רכישת הגז הטבעי המבוסס על הסכם Take Or Pay באופן גמיש וביעילות מקסימלית. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם לרכישת גז טבעי עם שותפות "תמר" ראה סעיף 6.18.4 לתשקיף.

6.12.7.4 מבנה ניהולי צר ויעיל המאפיין את החברה ואשר אינו משית עלויות נוספות על תעריף החשמל מאפשר יכולת תחרותית גבוהה בשוק החשמל.

6.12.7.5 להערכת החברה, גורמים שליליים המשפיעים על מעמדה התחרותי הינם – מתחרים בעלי אסטרטגיית חדירה המבוססת על הצעות למכירת חשמל במחירים אטרקטיביים יותר מאלו המוצעים על ידי החברה; בנוסף, כניסת שחקנים גדולים נוספים לתחום הפעילות המסוגלים להקים ולממן פרויקטים בהיקפים גדולים והקמה עצמאית של פרויקטים על ידי צרכנים בעלי יכולות גיוס הון או יכולות פיננסיות עצמיות.

6.13 עונתיות

תחומי האנרגיה והחשמל בכללותם מושפעים מעונתיות, על פני עונות השנה ועל ידי צריכה משתנה על פני היממה. משכך, תעריפי החשמל מבוססים על תעריף העומס והזמן (תעו"ז) המפורסמים על-ידי רשות החשמל משקפים את העונתיות ואת הצריכה המשתנה על פני היממה. בשנים האחרונות ידעה מדינת ישראל מזג אוויר תנודתי בעונות החורף והקיץ אשר הוביל לביקושי שיא בצריכת החשמל.

הכנסות החברה והחברות הייעודיות כיום בתחום הפעילות, במסגרת ההסכמים עם מילוטל (ראה סעיף 6.10.4 לתשקיף), מילקו, מבשלות בירה, אביב תעשיות וגלובל ביו מושפעות מעונתיות כמפורט להלן:

2015		2016		1-6/2017		
ב- %	הכנסות באלפי ש"ח	ב- %	הכנסות באלפי ש"ח	ב- %	הכנסות באלפי ש"ח	
38%	1,153	15%	1,579	54%	3,985	רבעון ראשון
24%	722	18%	2,002	46%	3,348	רבעון שני
17%	502	32%	3,440	-	-	רבעון שלישי
21%	647	35%	3,819	-	-	רבעון רביעי
100%	3,025	100%	10,840	100%	7,333	סך הכול

בהתאם לכך, עשויות תוצאות החברה בעתיד להיות מושפעות מעונתיות.

6.14 כושר ייצור

6.14.1 על-מנת להיענות לביקוש החשמל של הצרכן יש צורך כי לכל חברה ייעודית תהיה יכולת ייצור אשר תענה על ביקוש השיא של הצרכן לו מספקת החברה את החשמל, ובהתאם, מערכת החשמל מאופיינת על-ידי מערך ייצור שיש לו יכולת מענה לביקוש השיא עם אמצעי ייצור מובטלים בהיקף משמעותי בעיקר בשעות הגבע והשפל. תקלות ביחידות הייצור של חח"י והחרפה של תנאי מזג האוויר עשויים להוביל למצב בו לא תוכל חח"י לספק את סך כל הביקוש בשעות השיא ותאלץ לבצע הפסקות חשמל יזומות לצרכנים. אסטרטגיית הפעולה של החברה ושל החברות הייעודיות לייצור חשמל בחצר הצרכן עשויה לספק פתרון גם בשעות תקלה של חח"י או ביקושי שיא.

6.14.2 תחנות הכוח של החברה, במערך המבוזר לייצור חשמל בחצר הצרכן, מתוכננות בהתאם למשטר ההפעלה של הצרכן והן עתידות לפעול תוך שמירה על רזרבה העולה על 10% ובכך לשמור על יכולת האספקה והיענות לביקוש של הצרכן. בהתאם, צפוי כי עיקר עודפי הייצור החשמל של החברה יהיו בעונות המעבר. את עודפי הייצור, ככל שהם מתקיימים, תחנת הכוח יכולה למכור לצרכני קצה קרובים אחרים או בעתיד, לחח"י בהתאם לתקנות משק החשמל והוראות הסדרת משק החשמל אשר, להערכת החברה, יפורסמו על ידי רשות החשמל.

6.14.3 כושר הייצור העתידי של החברות המוחזקות, הייעודיות, בהנחה כי הקמתן של כל תחנות הכוח המפורטות בסעיף 6.7.4 לתשקיף תושלם, צפוי להיות כ- 770 מגה וואט.

בשונה ממרבית יצרני החשמל הפרטיים, כושר הייצור של החברה מבוזר על פני מספר

גדול של תחנות כוח ובכך משיג פרופיל סיכון תפעולי נמוך משמעותית מזה של יצרן חשמל ריכוזי. בנוסף מושגת יעילות תפעולית גבוהה המאפשרת הפעלה של תחנות הכוח גם בשעות עומס באופן אופטימלי ובהתאם לתוכנית הצריכה של הצרכן, לגבי פרויקטים המחוברים לרשת החשמל.

לפרטים אודות פירוט כושר הייצור העתידי של החברה לאספקת חשמל, קיטור וקירור בחלוקה על-פי הפרויקטים השונים ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.14 לתשקיף בדבר כושר הייצור העתידי של החברה לאספקת חשמל, קיטור וקירור בחלוקה לפרויקטים השונים, לרבות עודפי הייצור של החברה בתקופות המעבר, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר תפוקת החשמל של כל אחד מהפרויקטים ועל כך כי כל אחד מהמתקנים יפעל עד לתום תקופת ההסכם מול הצרכנים איתם התקשרה החברה (כלומר, עד כ-25 שנים). הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, ביניהם אם הקמת או הפעלת תחנת כוח כלשהי לא תתאפשר כתוצאה משינוי בהוראות החוק או מהחלטות רגולטוריות או סטטוטוריות שונות, החברה לא תוכל לקבל אישורים לשינוי תוכניות תב"ע ו/או היתרי בניה מוועדות התכנון, אי קבלת רישיונות ייצור חשמל מרשות החשמל וממשרד התשתיות, אי השלמת הקמתן של תחנות הכוח מסיבות שונות, חוסר או אי אספקה של גז טבעי או ביו גז, או חוסר יכולת רכישה של החשמל והאנרגיה הטרמית על-ידי הצרכן איתו התקשרה החברה בהסכם למכירת החשמל והאנרגיה, אי השלמת הסכם למכירת עודפי ייצור החשמל עם חח"י ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.15 עניינים הנוגעים לפעילותה של אי.פי.אמ.

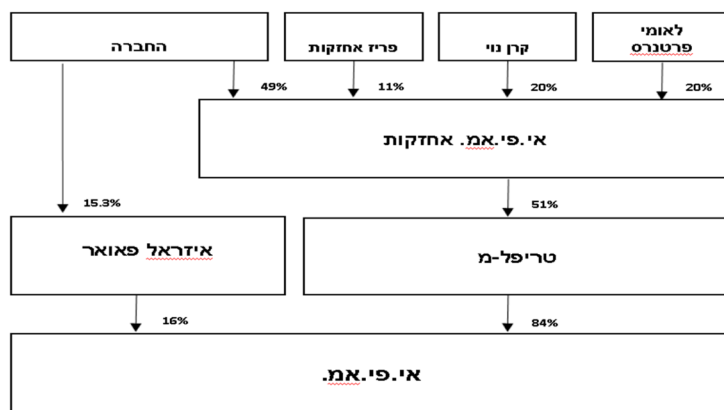
6.15.1 כללי

אי.פי.אמ. הוקמה ב-20 ביוני 2005 והיא עוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח בהספק מותקן של כ-430-451 מגה וואט במחזור משולב (טורבינת גז אחת וטורבינת קיטור אחת) באזור התעשייה בבאר טוביה.

אי.פי.אמ. מוחזקת בבעלותם המשותפת של טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ("טריפל-מ") ואיזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ ("איזראל פאוור"). החברה מחזיקה 15.3% מהון המניות של איזראל פאוור וכן תחזיק (בעקיפין) ב-24.99% מהון המניות של טריפל-מ¹⁰⁸ בכפוף ליתרת תשלום סך כמפורט בסעיף 6.15.10.1 לתשקיף ע"י אי.פי.אמ. אחזקות 2016 בע"מ ("אי.פי.אמ. אחזקות") אשר צפוי להיות משולם במהלך הרבעון השני לשנת 2018.

להלן תרשים החזקות באי.פי.אמ.:

¹⁰⁸ בדילול מלא - 19.6%.



תחנת הכוח בבאר טוביה, הוכרזה בחודש ספטמבר 2007 על ידי ממשלת ישראל כפרויקט תשתית לאומית ("תת"ל"). בחודש פברואר 2013 אישרה הועדה לתשתיות לאומיות ("ות"ל") את תת"ל 34 ובחודש יולי 2013 אישרה ממשלת ישראל את תת"ל 34 כחוק.

תחנת הכוח תהיה דו-דלקית ותעבוד על בסיס גז טבעי כדלק עיקרי, ובמידת הצורך תוכל לעבוד על בסיס סולר כדלק משני. תחנת הכוח תוקם ותעבוד במחזור משולב (טורבינת גז אחת וטורבינת קיטור אחת).

תחנת הכוח תהיה בהספק מותקן של כ- 430-451 מגה וואט שתפעל בהתאם לאסדרה של רשות החשמל לתחנות כוח בהספק מעל 16 מגה וואט, ותעמיד זמינות קבועה בהיקף של 85% מההספק המותקן של תחנת הכוח לחח"י. יתרת ההספק תימכר לצרכני קצה אחרים באמצעות רשת החשמל. ההסכם למכירת חשמל לחח"י הוא לתקופה של 20 שנים, כאשר לאחר מכן תמכור אי.פי.אמ. חשמל ללקוחות פרטיים ולחח"י בהתאם להוראות הרגולציה שיהיו באותו מועד.

אי.פי.אמ. מעריכה כי המשיכה הראשונה על פי הסכם מימון החוב הבכיר שנחתם בינואר 2018 תושלם במהלך הרבעון השני של שנת 2018, תחילת הקמת הכוח במהלך רבעון השני של שנת 2018 וההפעלה המסחרית של תחנת הכוח אי.פי.אמ. צפויה במהלך שנת 2020.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף זה לעיל בדבר מועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח אי.פי.אמ. הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר התממשותם. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם גורמים רגולטורים ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.15.27 לתשקיף.

6.15.2 סביבה מקרו כלכלית

ראה סעיף 6.6.1 לתשקיף.

6.15.3 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 6.6.2 לתשקיף.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים

6.15.4

ראה סעיפים 6.6.3.1 עד 6.6.3.7 לתשקיף.

בשנת 2010, קיבלה אי.פי.אמ. מרשות החשמל רישיון מותנה לייצור חשמל. במהלך השנים, הרישיון הוארך מעת לעת. ביום 29 ביוני 2017, הגישה אי.פי.אמ. בקשה לרישיון מותנה חדש לייצור חשמל לרשות החשמל. ביום 24 ביולי 2017 אישרה מליאת רשות החשמל את הרישיון באופן עקרוני, בכפוף לאישור ההגבלים העסקיים ולנוסח רישיון חדש. ביום 30 ביולי 2017, התקבל אישור ההגבלים העסקיים וביום 17 באוגוסט 2017 אישר שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים הענקה של רישיון מותנה לאי.פי.אמ. להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונאלית.

הרישיון המותנה לייצור חשמל הוא לתקופה של 66 חודשים, כפוף לעמידתה של אי.פי.אמ. באבני דרך ובהוראות הרישיון המותנה, ואשר עיקרם: סגירה פיננסית, העמדת ערבויות, הקמת תחנת הכוח וכן אבני דרך והוראות המתייחסות ללוחות הזמנים להקמת תחנת הכוח, מימונה ותפעולה. במידה ואי.פי.אמ. תעמוד בכל התנאים המפורטים ברישיון המותנה, יוענק לה רישיון ייצור קבוע.

בחודש יוני 2014 הנפיקה הות"ל לאי.פי.אמ. היתרי בניה (בתנאים) המאפשרים את הקמת תחנת הכוח. בחודש אוגוסט 2016 קיבלה אי.פי.אמ. מהות"ל את היתר הבניה ללא תנאים.

כמו כן, בחודש דצמבר 2014 פרסמה רשות החשמל הסדרה תעריפית ליצרני חשמל קונבנציונליים פרטיים מעל 16 מגה וואט ולמספקים פרטיים (החלטה 914). החלטה זו חלה על בעלי רישיונות מותנים ליצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק מותקן מעל 16 מגה וואט במחזור משולב ובמחזור פתוח, אשר טרם קיבלו אישור תעריף במועד קבלת ההחלטה, ואשר יהיו זכאים לאישור תעריף לא יאוחר מיום 1.1.2019. אישורי תעריף יינתנו בהתאם להחלטה זו עד למתן אישורי תעריף בהספק כולל של 1,224 מגה וואט.

ביום 22 בדצמבר 2016 פרסמה רשות החשמל הצעת החלטה לשימוע אמות מידה ליישום החלטה 914.

ביום 15 במאי 2017, התקבלה החלטה על ידי רשות החשמל לפיה היא מעדכנת את החלטה 914 "הסדרה תעריפית ליצרנים קונבנציונליים מעל 16 מגה-וואט", ותיקון אמות המידה הנלוות. על פי החלטה זו, על יצרנים במחזור משולב נותרה על כנה הדרישה למכור לפחות 15% מההספק לצרכנים פרטיים. בנוסף, החלטה זו נותנת מענה ליצרנים במחזור משולב אשר חתמו על הסכמי גז טבעי לקראת הסגירה הפיננסית, באמצעות הגנה על התחייבות רכישת הגז הטבעי (Take or Pay) בכפוף לבחינה מראש של הצורך המשקי בגז טבעי ובכפוף לכך שהיצרנים יעבירו עודפי גז טבעי ליצרנים אחרים בהתאם לדרישות מנהל המערכת ובהתאם למתווה הגז הטבעי. תוקף ההסדרה הוארך עד ליום 1 בינואר 2020, על מנת לאפשר ליזמים משך זמן מספק להגיע לסגירה פיננסית במסגרת ההסדרה.

שינויים בהיקף הפעילות

6.15.5

ראה סעיף 6.6.4 לתשקיף.

6.15.6 שינויים טכנולוגיים

ראה סעיף 6.6.6 לתשקיף.

תחנת הכוח בבאר טוביה תוסק בגז טבעי במחזור משולב, על בסיס שני תהליכים יסודיים: (א) יצור חשמל על ידי טורבינת גז המוסקת בגז טבעי; (ב) יצור חשמל על ידי טורבינת קיטור המנצלת את החום השיורי של גזי השריפה של טורבינת הגז. טכנולוגיית המחזור המשולב גם משפרת את תפוקת החשמל בתחנת הכוח וגם חוסכת חומרי דלק.

6.15.7 גורמי הצלחה קריטיים

בתחום פעילותה של אי.פי.אמ. ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה של אי.פי.אמ.: [א] לימוד ומחקר מעמיק של שוק החשמל בישראל, יחד עם יצירת בסיס מידע טכנולוגי עסקי; [ב] הון אנושי מקצועי הן ברמת ההנהלה והן ברמת ההקמה והתפעול של תחנות הכוח; [ג] דיוק ואיכות ההקמה, התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח; [ד] ניהול קפדני של תקציב הפיתוח ותקציבי ההקמה וההפעלה של תחנות הכוח; [ה] איתור הזדמנויות ליצירת שיתופי פעולה עם חברות העוסקות בתחומי פעילות משלימים לפעילות אי.פי.אמ. ופיתוח מוצרים תומכים לתחום פעילותה של אי.פי.אמ.; [ו] יצירת קשרים אסטרטגיים ארוכי טווח עם לקוחות.

6.15.8 מערך ספקים וחומרי גלם

ראה סעיפים 6.15.10.7 ו- 6.15.10.8 לתשקיף.

6.15.9 מחסומי כניסה ויציאה

ראה סעיף 6.6.9 לתשקיף.

6.15.10 להלן פרטים אודות הסכמים מהותיים בהם התקשרה אי.פי.אמ. או בהם התקשרה החברה וקשורים אליה:

6.15.10.1 הסכם לרכישת טריפל-מ

ביום 14 ביולי 2016 חתמה החברה על הסכם לרכישת מניות (בסעיף זה: "ההסכם") עם קבוצת בעלי מניות ומלווים (בסעיף זה: "המוכרים") המחזיקים בכ-80% ממניות טריפל-מ (בסעיף זה: "המניות") ואשר העניקו לטריפל-מ הלוואות אשר יתרת הקרן במועד החתימה על ההסכם הסתכמה בכ- 55 מיליון דולר ארה"ב בתוספת השקעות שביצעו המוכרים לאחר 15 ביוני 2016 (בסעיף זה: "הלוואות הבעלים"). טריפל-מ מחזיקה בכ-84% ממניות אי.פי.אמ. כמו כן, טריפל-מ מחזיקה בזכויות החכירה בקרקע עליה תוקם תחנת הכוח וכן מחזיקה כ- 12% בחברת פורסייט אנרגיה בע"מ העוסקת בפיתוח תוכנה בתחום הרשת החכמה.

במועד החתימה על ההסכם הוסכם כי בתמורה לרכישת המניות והסבת הלוואות הבעלים לחברה, תשלם החברה למוכרים סך של 85 מיליון דולר ארה"ב בתוספת התאמות (סך כל ההתאמות מוערך בסך של כ- 4.5 מיליון

דולר). התמורה תשולם בשלושה תשלומים, סך של 60 מיליון דולר בתוספת ההתאמות, ככל שיהיו, ישולם למוכרים בתוך 10 ימים לאחר הסגירה הפיננסית של אי.פי.אמ. ("הסגירה הפיננסית"), סך של 10 מיליון דולר ישולם תוך שנים עשר חודשים לאחר הסגירה הפיננסית וסך של 15 מיליון דולר ישולם 10 ימים לאחר קבלת רישיון ייצור החשמל הקבוע והפעלה מסחרית של תחנת הכוח של אי.פי.אמ.

בהתאם להסכם, הוענקה למר טימור בן יהודה (המוכר) אופציה לרכוש חזרה עד 29% ממניות טריפל-מ בתמורה לתוספת מימוש כמפורט להלן ("האופציה"). האופציה ניתנת למימוש ממועד השלמת ההסכם ועד למועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח. ככל שהאופציה תמומש עד לסגירה הפיננסית של אי.פי.אמ, תוספת המימוש תהיה 22,068 דולר למניה (כלומר מחיר מימוש של עד כ- 32 מיליון דולר אם ימומשו כל המניות). ככל שהאופציה תמומש עד להפעלה מסחרית של תחנת הכוח של אי.פי.אמ, תוספת המימוש תהיה 28,965 דולר למניה (כלומר מחיר מימוש של עד 42 מיליון דולר אם ימומשו כל המניות). השלמת ההסכם הוכפפה להתקיימות תנאים מתלים מסוימים.

במהלך חודש מרץ 2017, חברת אקסטרה אחזקות (ישראל) בע"מ ("אקסטרה"), שבבעלות איש העסקים מוטי בן משה, וחברת ק"ד 104 בע"מ (אשר המחתה את זכויותיה לק"ד תשתיות בע"מ), רכשו מטימור בן יהודה (המוכר) את הזכות לאופציה המפורטת לעיל, לרכישה חזרה עד 29% ממניות טריפל-מ ובהתאם לכך, את הזכות להסב עד כ-32 מיליון דולר הלוואת בעלים.

במהלך חודש יוני 2017 נחתם תיקון מס' 1 להסכם (אשר נחתם על ידי אקסטרה בחודש ספטמבר 2017) ובהתאם לתיקון זה ועל פי תנאי הרכישה של הזכות לאופציה שהוקנתה למר טימור בן יהודה, יהיה הסכום אותו תשלם אי.פי.אמ. אחזקות כולל התאמות סך של 84.5 מיליון דולר ארה"ב, והסכום השני לתשלום שישולם לאחר 12 חודשים כאמור לעיל ישונה לסך של 5.5 מיליון דולר ארה"ב. סכומים בגין מימוש האופציה יופחתו מהתמורה כאמור.

השלמת הסכם הרכישה מותנית בכל התנאים במצטבר כמפורט להלן:

א. ביצוע בדיקת נאותות בנוגע לטריפל-מ ואי.פי.אמ. לשביעות רצון החברה.

ב. הצגת כתבי התחייבות על ידי החברה למימון ההון העצמי הנדרש על ידי אי.פי.אמ. בהתאם לדרישות רשות החשמל.

ג. קבלת אישורים לביצוע העסקה לרבות אישור שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים להעברת השליטה באי.פי.אמ ואישור רשות החשמל להארכת המועד ברישיון המותנה של אי.פי.אמ של אבן הדרך לסגירה הפיננסית.

ד. תשלום התמורה (לאחר השלמת המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון של החוב הבכיר).

נכון למועד התשקיף, התמלאו התנאים המפורטים בסעיפים א'-ג' לעיל וטרם התמלא התנאי לתשלום יתרת התמורה.

בהסכם נקבע עוד כי במידה ולא תתבצע סגירה פיננסית עד ליום 31 בדצמבר 2017, ניתנה לחברה האופציה למכור את המניות באמצעות נאמן של הצדדים. התמורה ממכירת המניות וממכירת הקרקע תחולק בין המוכרים לחברה בהתאם להוראות שנקבעו בהסכם הרכישה.

ביום 19 בספטמבר 2017 נחתם תיקון מספר 2 להסכם. במסגרת התיקון הוחלט על שינוי התמורה ומועדי התשלום.

בתמורה לרכישת המניות והסבת הלוואות הבעלים לאי.פי.אמ. אחזקות תשלם אי.פי.אמ. אחזקות למוכרים סך של 81.5 מיליון דולר ארה"ב בשני תשלומים. תשלום מקדמה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב 10 ימים לאחר החתימה על הסכמי המימון של החוב הבכיר או ב- 25 בדצמבר 2017, המוקדם מביניהם, ותשלום היתרה בסך של 71.5 מיליון דולר ארה"ב ככל שהאופציה לא תמומש לפני הסגירה הפיננסית כהגדרתה בהסכם הרכישה או בסך של 39.5 מיליון דולר ככל שהאופציה תמומש לפני הסגירה הפיננסית, תשלום 10 ימים לאחר הסגירה הפיננסית והמשיכה הראשונה מהחוב הבכיר או המועד האחרון לביצוע התשלום כמוגדר להלן, כמוקדם מביניהם.

בהתאם לתוספת להסכם הרכישה, לרוכשת תהיה הזכות לדחות מועד זה עד ליום 28 בפברואר 2018 ובמידת הצורך עד ליום 30 באפריל 2018 כאשר בתקופה מיום 1 במרץ 2018 ועד ליום 30 באפריל 2018 יתרת התמורה תישא ריבית שנתית בשיעור של 8%. כמו כן, תוקן המנגנון של חלוקת התמורה במקרה של מכירת המניות וממכירת הקרקע.

ביום 26 בדצמבר 2017, שולמה המקדמה למוכרים בסך של 10 מיליון דולר וביום 30 בינואר 2018 הושלמה החתימה על הסכמי המימון של החוב הבכיר.

ביום 25 בדצמבר 2017 קיבלה אי.פי.אמ. אחזקות הודעת מימוש, מאקסטרה אחזקות בע"מ, של האופציה, וכתוצאה מכך ירד שיעור אחזקתה במניות טריפל-מ-מ-80%-ל-51%.

לפרטים נוספים אודות ההסכם והאופציה ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, באור 13 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2017 וביאור 4 בדוחות הכספיים של אי.פי.אמ. אחזקות.

6.15.10.2 ביום 2 בנובמבר 2016 חתמה החברה על הסכם עם לאומי פרטנרס בע"מ

("לאומי פרטנרס") וקרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. ("קרן נוי") לפיו יצטרפו לאומי פרטנרס וקרן נוי להסכם הרכישה של מניות טריפל-מ-ויחזיקו עם החברה במניות אי.פי.אמ. אחזקות 2016 בע"מ, חברה ייעודית

אשר יוסדה לצורך זה ("אי.פי.אמ. אחזקות"). על פי ההסכם יחזיקו לאומי פרטנרס וקרן נוי 10% במניות אי.פי.אמ. אחזקות כל אחת בתמורה להמצאת כתב התחייבות להעמדת מלוא (100%) ההון העצמי הנדרש לאי.פי.אמ. לצורך הקמת תחנת הכוח בהתאם להוראות האסדרה של רשות החשמל בסך של כ- 369 מיליון ש"ח. הוענקה להם אופציה לפיה יוכלו להגדיל את אחזקתם לשיעור של 20% כל אחת כך שלאחר מימוש האופציה יחזיקו לאומי פרטנרס וקרן נוי 20% כל אחת. כמו כן התחייבו לאומי פרטנרס וקרן נוי ככל שיממשו את האופציה כי יעמידו לחברה במועד התשלום למוכרים וככל שהחברה תבקש, הלוואת מזנין בסך של עד 40 מיליון דולר (Non-recourse) נושאת ריבית שנתית בשיעור 10% מתזרים עתידי של החברה מאי.פי.אמ. אחזקות (full cash sweep) לצורך מימון חלקה של החברה ברכישה של טריפל-מ.

במסגרת הסכם זה נטלה החברה את ההתחייבות, בהתאם להסכם הרכישה של מניות טריפל-מ, לממן את פעילותן השוטפת של טריפל-מ ושל אי.פי.אמ. ואת מימון הקדמת ההשקעות לצורך הקמת תחנת הכוח שתדרשנה עד למועד המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון של תחנת הכוח.

באפריל 2017, הודיעו לאומי פרטנרס וקרן נוי על מימוש האופציה והגדלת אחזקתן לשיעור של 20% כל אחת במניות אי.פי.אמ. אחזקות והחברה הודיעה כי היא מוותרת על הלוואת המזנין האמורה.

בין החברה, קרן נוי ולאומי פרטנרס הוסכם שהחלטות בדירקטוריון ובאסיפה של אי.פי.אמ. אחזקות יתקבלו פה אחד.

בינואר 2018 נחתמה תוספת להסכם בין החברה לבין לאומי פרטנרס וקרן נוי אשר כללה בעיקר את הסדרת זכויות ההצבעה של החברה ושל לאומי פרטנרס וקרן נוי בטרופל-מ ובאי.פי.אמ., הסדרת תנאים למכירת מניות והזכויות הנלוות למכירה של מניות של אי.פי.אמ. אחזקות, הקצאת מניות לפריז אחזקות בגין השקעתה באי.פי.אמ. אחזקות ותשלום דמי ניהול. לפרטים אודות הקצאת המניות לפריז אחזקות ראה סעיף 6.21.3 לתשקיף. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ובאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2017.

6.15.10.3 להסכמות בין החברה לבין פריז אחזקות לגבי מימון תקציב הפיתוח ותקציב ההשקעות בתקופת הפיתוח ראה סעיף 6.21.3 לתשקיף וכן ראה באור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2017.

6.15.10.4 ביום 29 בנובמבר 2017 נחתם הסכם הלוואה המירה למניות אי.פי.אמ. אחזקות בין החברה לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסיה וגמל בע"מ ואקסלנס נשואה גמל בע"מ (ביחד: "הפניקס") לפיו תעמיד הפניקס

לחברה ובהתאם להודעה גם לפריז אחזקות, בהתאם ליחס האחזקות שלהן באי.פי.אמ. אחזקות, מסגרות של הלוואות מזנין בסך של עד 39 מיליון דולר ארה"ב לצורך מימון השקעתה של החברה ושל פריז אחזקות ברכישת מניות טריפל-מ, וככל שיידרש, להלוואות נוספות לצורך מימון השלמת ההון העצמי של אי.פי.אמ. הריבית החוזית עבור ההלוואה הינה בשיעור שנתי אפקטיבי של עשרה אחוזים וחצי (10.5%). במקרים מסוימים (אי השלמת המרת המניות בתנאים מסוימים) הריבית החוזית יכולה לעלות ב-1% החל ממועד החתימה על הסכם ההלוואה.

עוד כולל הסכם ההלוואה עם הפניקס, הלוואת גישור נוספת, לחברה ולפריז אחזקות, בהתאם ליחס האחזקות שלהן באי.פי.אמ. אחזקות, שמטרתה העיקרית מימון ערבויות לצורך הוכחת הון עצמי או לצורך מימון הלוואות גישור למימון ההון העצמי של אי.פי.אמ. בסך של עד 16 מיליון דולר. הריבית החוזית עבור ההלוואה הינה בשיעור שנתי אפקטיבי של עשרה אחוזים וחצי (10.5%). במקרים מסוימים (אי השלמת המרת המניות בתנאים מסוימים) הריבית החוזית יכולה לעלות ב-1% החל ממועד החתימה על הסכם ההלוואה.

ניתנה להפניקס הזכות להמיר חלק מהלוואות המזנין בסכום השווה ל-10% ממכפלת (סך כל הסכומים נטו שהושקעו באי.פי.אמ. אחזקות על ידי קרן נוי ולאומי פרטנרס לצורך מימון אי.פי.אמ. ולצורך השלמת עסקת הרכישה של מניות טריפל-מ בתוספת ריבית שנצברה נטו על ההלוואה שנטלה החברה מהפניקס פחות סכומים שחולקו כהחזר הלוואות ודיבידנד לקרן נוי ולאומי פרטנרס, חלקי שיעור ההחזקה במועד ההמרה של קרן נוי ולאומי פרטנרס במניות אי.פי.אמ. אחזקות). זכות ההמרה הינה החל מ-12 חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח ולתקופה של 6 חודשים, למניות אי.פי.אמ. אחזקות, כך שלאחר ההמרה תחזיק הפניקס ב-10% מהון המניות של אי.פי.אמ. אחזקות.

פרעון ההלוואה והלוואת הגישור יעשה מהתקבולים שיגיעו מאי.פי.אמ. דרך טריפל-מ.

יחס הכיסוי למשיכה שווה או גבוה מ-1.18 והוא מתייחס לתזרים הפנוי לשירות חוב ולנתונים הפיננסיים של אי.פי.אמ.

זכות לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה באי.פי.אמ. אחזקות, אלא אם אושר מראש על ידי נציג הפניקס או שהתקיימו שני אלה כמפורט להלן: חלפה שנה מהפעלה מסחרית ונפרע לפחות מחצית מסכום ההלוואה. שינוי שליטה מוגדר כ"קורות אירוע כלשהו במסגרתו מר אהוד בן ש"ך או קרובו יחדל להחזיק (בעקיפין) בשליטה באי.פי.אמ. אחזקות, על בסיס דילול מלא".

זכות הפירעון הכספית כלפי החברה ופריז אחזקות, תהא אך ורק בדרך של מימוש הבטוחות שנוצרו או יוצרו לטובת הפניקס מכוח מסמכי המימון, אלא אם ההפרה נבעה ממעשה או מחדל המצוי בשליטתה של החברה או

פריז אחזקות.

לפרטים נוספים כולל הבטוחות ראה ביאור 3 טו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

6.15.10.5 הסכם בעלי מניות בין חברת אי.פי.אמ. אחזקות לבין מר מוטי פרידמן ומר משה טרי

ביום 19 ביולי 2017 חתמה חברת אי.פי.אמ. אחזקות על הסכם עם טריפל-מ, מר מרדכי פרידמן ומר משה טרי. הסכם זה תוקן ביום 28 בינואר 2018 בסמוך לחתימה על מסמכי המימון של חברת הפרויקט (להלן בס"ק זה: **"ההסכם"**).

במסגרת ההסכם התחייבה, בין היתר, אי.פי.אמ. אחזקות לממן עד לסכום של 22 מיליון דולר ארה"ב עבור מר טרי ומר פרידמן את החלק אשר הם נדרשים להעמיד כבעלי מניות לטריפל-מ ולחברת הפרויקט (להלן: **"ההלוואה"**). ההלוואה תשא ריבית שנתית בשיעור של 3.25%. החזר ההלוואה לאי.פי.אמ. אחזקות יהיה מתוך החלק שלהם מתזרים המזומנים הפנוי של טריפל-מ/ דיבידנד נטו (אחרי מס) מטריפל-מ. מר טרי ומר פרידמן יורו לטריפל-מ להעביר 85% מהדיבידנד נטו לאי.פי.אמ. אחזקות.

עוד הוסכם על מנגנון החזר ההלוואה לאי.פי.אמ. אחזקות ותנאיה וכן על הסדרי תשלום המשכורת של השניים לתקופה בה כיהנו כנושאי משרה בטריפל-מ אשר התחשבונו ותשלום יתרת השכר (3,750 אלפי ש"ח לשניהם) תעשה במועד המשיכה הראשונה.

עוד הוסכם על מתן זכות הצעה ראשונה ליתר בעלי המניות בחברת טריפל-מ במקרה בו מר פרידמן או מר טרי יחפצו למכור את המניות שלהם בטריפל-מ.

אי.פי.אמ. אחזקות התחייבה לשחרר את הערבויות האישיות שניתנו על ידי מר טרי ומר פרידמן לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ עד למועד המשיכה הראשונה מכוח הסכמי המימון.

לפרטים נוספים ראה ביאור ב' בדוחות הכספיים של אי.פי.אמ. אחזקות.

6.15.10.6 הסכם בעלי מניות בין חברת אי.פי.אמ. אחזקות לבין ק"ד תשתיות בע"מ ואקסטרה אחזקות ישראל בע"מ

ביום 13 בספטמבר 2017 נחתם הסכם בין אי.פי.אמ. אחזקות, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ (להלן: **"אקסטרה"**) וחברת ק"ד 104 בע"מ (אשר המחיתה את ההסכם לחברה בשליטתה בשם ק"ד תשתיות בע"מ) (להלן בס"ק זה: **"ההסכם"**).

ההסכם מעגן את ההסכמות בין הצדדים בקשר למימוש האופציה שהומחיתה להם על ידי המוכרים מכח הסכם הרכישה. ההסכם קבע, בין היתר, נושאים אשר בהצבעות לגביהם ידרש רוב מיוחד (75%), מבנה והרכב דירקטוריונים ואת אופן המימון של טריפל-מ ושל אי.פי.אמ..

במסגרת ההסכם הוענקה אף לבעלי המניות זכות הצעה ראשונה במקרה של מכירת המקרקעין שבבעלות טריפל-מ.

הנושאים העיקריים שבהם נדרש רוב מיוחד כאמור: פירוק טריפל-מ; שינוי מהותי של עסקי טריפל-מ; הנפקה של טריפל-מ או אחת מחברות הבת שלה; תיקון לתקנון טריפל-מ אשר מגדיל את הון המניות או בכל נושא אחר אשר משפיע באופן לא פרופורציוני על הזכויות של אקסטרה ושל ק"ד; עסקאות בעלי עניין (למעט קבלת דמי הניהול אשר חברת אי.פי.אמ. אחזקות זכאית להם); הקמת חברת בת חדשה או ייסוד מיזמים משותפים (Joint Ventures); זאת ועוד, בהסכם בעלי המניות קיים סעיף מצרנות (pre-emptive) לגבי מניות חדשות בטרפל-מ ובחברת אי.פי.אמ. לפי החלק היחסי של כל בעל מניות.

קיימת מגבלת העברת מניות של טריפל-מ (למעט כאמור ביחס להעברה בין אקסטרה וריבוע כחול) של שישה חודשים החל ממועד מתן הודעת התחלת עבודה לקבלן ההקמה של פרויקט אי.פי.אמ.

עם חתימת הסכם בעלי המניות הצדדים לו הסכימו על היעדר תביעות עתידיות בקשר להסכם רכישת מניות טריפל-מ, האופציה שהומחתה אל אקסטרה וק"ד והפרויקט.

ביום 21 בינואר 2018 תוקן ההסכם. במסגרת התיקון, הוסכמו בין הצדדים התנאים של המחאת הלוואות הבעלים שניתנו על ידי המוכרים מכח הסכם הרכישה והחלוקה בין הצדדים להסכם של הלוואות הבעלים שהועמדו לטריפל-מ לרבות ביחס לריבית החדשה של הלוואות הבעלים בטרפל-מ.

זאת ועוד, במסגרת התיקון להסכם ביקשה אקסטרה לקבל את האפשרות להעביר את מניותיה בטרפל-מ לחברת אלון ריבוע כחול בע"מ ובחזרה.

ביום 29 בינואר 2018 תוקן ההסכם בתיקון מספר 2. במסגרת תיקון מספר 2, הסכימו הצדדים על חלוקת הלוואות הבעלים שניתנו לטריפל-מ ועל תנאי ההלוואות כאמור לאחר ההמחאה לבעלי המניות במועד המשיכה הראשונה בהתאם למסמכי המימון של חברת הפרויקט.

עוד הסכימו הצדדים על אופן מימון הפרויקט על ידי בעלי המניות של טריפל-מ וחלוקת דמי הניהול ודמי השכירות מהמקרקעין.

הסכמים מהותיים בהם התקשרה אי.פי.אמ.:

6.15.10.7 הסכם תכנון והקמה (EPC) בין אי.פי.אמ. לבין SiemensAktiengesellschaft Germany וסימנס ישראל בע"מ (ביחד- "סימנס")

בחודש ספטמבר 2013 חתמה אי.פי.אמ עם סימנס על הסכם לתכנון והקמה של תחנת הכוח ("הסכם ה-EPC") ובחודש דצמבר 2017 הוספה תוספת להסכם זה לפיהם תמורת סך כולל של 268 מיליון יורו תהיה סימנס, במסגרת הסכם ה-EPC, אחראית לביצוע כל עבודות התכנון, הנדסה, הבנייה וההקמה של תחנת הכוח וכן תספק את כל הציוד והחומרים

הנדרשים להקמת תחנת הכוח. תחילת העבודות מותנית במשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון. ככל שאי.פי.אמ. לא תמסור לסימנס הודעת התחלת עבודות (NTC) עד ליום 1.4.2018 תהיה סימנס זכאית לתשלום פיצוי מוסכם מראש בגין כל חודש פיגור ועד 9 חודשים. אם לא נמסרה הודעת התחלת עבודות עד ליום 1 בינואר 2019 לסימנס יש את הזכות לביטול הסכם ה-EPC. הקמת תחנת הכוח צפויה להתבצע על פני כ- 29 חודשים ממתן צו התחלת עבודה (NTC) כולל תקופת ה-Commissioning.

6.15.10.8 הסכם תפעול בין אי.פי.אמ. לבין סימנס

בחודש מרץ 2015 חתמה אי.פי.אמ. על הסכם הפעלה ותחזוקה (O&M) עם סימנס ובחודש דצמבר 2017 הוספה תוספת להסכם זה. על פי הסכם זה, סימנס מחויבת להפעיל ולתחזק את התחנה באופן מלא בעבור תשלום שנתי ידוע מראש. ההסכם הינו לתקופה של 20 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח.

לאי.פי.אמ. אופציה להארכת הסכם ההפעלה והתחזוקה לתקופה נוספת של 5 שנים בתנאים זהים לתנאי ההסכם.

6.15.10.9 הסכם החיבור לרשת ההולכה של הגז הטבעי והולכת הגז הטבעי

ביום 25 בדצמבר 2017, חתמה אי.פי.אמ. על הסכם סטנדרטי בתוספת הנספח המסחרי להסכם זה המאושר על ידי רשות הגז הטבעי לפיו תחבר החברה הממשלתית, נתיבי גז טבעי לישראל בע"מ ("נתג"ז") את תחנת הכוח למערכת ההולכה של הגז הטבעי. בהתאם להסכם, תשלם אי.פי.אמ. דמי חיבור בסכום מוערך (בלתי מחייב) בסך של 26 מיליון ש"ח. בנוסף, בהתאם להסכם מחויבת אי.פי.אמ. לשלם לנתג"ז, החל ממועד סיום הקמת החיבור, תשלום חודשי בגין הקיבולת בצינור ותשלום משתנה בגין גז טבעי שיוזרם בצינור. נכון למועד התשקיף, העמידה אי.פי.אמ. ערבויות בנקאיות לנתג"ז בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויותיה על פי ההסכם.

6.15.10.10 הסכמי גז עליהם חתומה אי.פי.אמ.

ביום 29 במאי 2016, חתמה אי.פי.אמ. על הסכם לרכישת ולאספקת גז טבעי עם השותפות במאגר לוויטן, בהיקף כולל של כ- BCM 13 (מיליארד מ"ק) לצורך הפעלת תחנת הכוח. תקופת הסכם האספקה תחל במועד הזרמת גז טבעי בכמויות מסחריות ממאגר לוויטן לאי.פי.אמ. וצפויה להסתיים במוקדם מבין המועדים הבאים: (1) המועד בו תצרוך אי.פי.אמ. את הכמות החוזית הכוללת; (2) בחלוף 18 שנה ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח או ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של פרויקט לוויטן (לפי המוקדם). לכל אחד מהצדדים קיימת זכות להאריך את תקופת הסכם האספקה בתקופה של עד שנתיים נוספות. ההסכם כולל התחייבויות לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי בהיקף ובהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם האספקה. מחיר הגז הטבעי נקבע בהתאם למנגנונים הקבועים במתווה הגז (החלטת ממשלה מס' 476 מיום 16.8.2015) וכולל הצמדה לתעריף ייצור החשמל הנקבע על ידי רשות החשמל וכולל "מחיר רצפה". הסכם האספקה כולל מספר תנאים מתלים

שעיקרם אישור תכנית הפיתוח של מאגר לווייתן, קבלת רישיון למערכת הולכת הגז ממאגר לווייתן, קבלת החלטת השקעה סופית (FID) על ידי שותפי לווייתן וכן משיכה ראשונה תחת הסכמי המימון שאי.פי.אמ. התקשרה בהם. אי.פי.אמ. התחייבה להעמיד לספק הגז הטבעי ערבויות בנקאיות בסך של כ-40 מיליון דולר ארה"ב לטובת הבטחת התחייבויותיה מכח ההסכם. ככל שאי.פי.אמ. תעמוד בתנאים מסוימים של דירוג, אזי היא תוכל להימנע מהעמדת הערבויות לספק הגז. לפי הערכת הנהלת אי.פי.אמ., קיימת סבירות גבוהה כי דירוג אי.פי.אמ. יהיה גבוה מהנדרש בהסכם וכפועל יוצא אי.פי.אמ. לא תדרש להעמיד ערבויות לספק הגז.

במקביל לחתימת הסכם האספקה מול שותפי לווייתן, חתמה אי.פי.אמ. על הסכם לאספקת גז טבעי עם שותפויות מאגר תמר, בכמויות דומות לכמויות שנקבעו בהסכם האספקה עם שותפויות לווייתן. תקופת ההסכם הינה כ-15 שנה ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח.

6.15.10.11 התקשרות למכירת חשמל

ביום 17 בדצמבר 2017 חתמה אי.פי.אמ. על הסכם עם חח"י לפיו תעמיד אי.פי.אמ. לחח"י זמינות קבועה של תחנת הכוח בשיעור של 85% מההספק המותקן של תחנת הכוח. תעריף הזמינות אותו תקבל אי.פי.אמ. מחח"י כפוף לאישור רשות החשמל אשר יינתן לא יותר מ-30 ימים קודם למועד המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון. תעריף הזמינות כולל סל הצמדה במבנה התואם את עלויות המימון של תחנת הכוח.

על פי הוראות האסדרה של רשות החשמל כל עודף גז טבעי בהתאם להתחייבות החברה לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי על פי הסכם רכישת הגז הטבעי יועמד לרשות מנהל המערכת ותהיה לו זכות להקצות את הגז הטבעי לכל צרכן גז טבעי רלבנטי על פי הוראות האסדרה.

6.15.10.12 הסכמי מימון החוב הבכיר

ביום 30 בינואר 2018 ("מועד הסגירה הפיננסית"), חתמה אי.פי.אמ. על הסכם מימון ומספר הסכמים נלווים עם דויטשה בנק ביחד עם בנק הפועלים בע"מ כמארגני החוב הבכיר ועם בנק הפועלים כמארגן קונסורציום המוסדיים ("גופי המימון") להעמדת מסגרות אשראי בסך של כ-895 מיליוני ש"ח (בתוספת מסגרת נוספת Stand By בסך של כ-150 מיליון ש"ח) וסך של 185 מיליוני אירו, אך לא יותר מ-80% מעלויות הקמת תחנת הכוח לייצור חשמל בבאר טוביה, בכפוף לתנאי הוראות הסכם המימון וההסכמים הנלווים ("הסכמי המימון"). כמו כן, יועמדו ערבויות בנקאיות לצדדים שלישיים בהתאם למסמכי הפרויקט. הסכם המימון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לאי.פי.אמ. ולפרויקט אשר הפרתם עשויה, בין היתר, לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויותיה של אי.פי.אמ. ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חשמל. כל הון המניות המונפק של אי.פי.אמ. שועבד לטובת פועלים שירותי נאמנות בע"מ, כנאמן לגופי המימון. לשעבודים נוספים שנרשמו בקשר עם הסכמי

מימון החוב הבכיר ראה ביאור 5 לח לדוחות הכספיים של אי.פי.אמ.
אחזקות.

בהתאם להסכמי המימון, אי.פי.אמ. נדרשת לעמוד ביחסי הכיסוי הבאים
על מנת שלא להפר את ההסכמים:

- יחס כיסוי חוב מינימלי של 1:1.05 לכל תקופת חישוב, היסטורית או עתידית, לכל תקופת החוב.
- יחס כיסוי חיי הלוואה מינימאלי של 1:1.08 במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט.

יחס כיסוי לחלוקה:

יחס כיסוי שירות חוב היסטורי שווה או גדול מ-1.2.

יחס כיסוי שירות חוב עתידי שווה או גדול מ-1.2.

יחס כיסוי תקופת חיי ההלוואה שווה או גדול מ-1.2.

לפרטים נוספים ראה טבלת אשראי בר דיווח בסעיף 6.15.21.1 לתשקיף.

במסגרת חתימת הסכמי המימון, נחתמו בין היתר, הסכמים הנלווים
להסכם המימון-

הסכם הזרמת הון והסכם הלוואה נחותה

הסכמים אלו כוללים את התחייבות בעלי המניות של אי.פי.אמ. כלפי אי.פי.אמ. וכלפי גופי המימון, להזרים החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון ("המשיכה הראשונה"), בנפרד וכל אחד על פי חלקו היחסי ובהתאם להסכמי ההשקעה שבין בעלי המניות, מפעם לפעם ובמקביל לכל בקשת משיכה ממסגרות המימון, סך של עד כ- 20% במזומן ("השקעת הבעלים"), וזאת בין כנגד הקצאת הון מניות ובין בדרך של הלוואות בעלים, אשר בכל מקרה יהיו נחותים ומשועבדים להתחייבויות אי.פי.אמ. כלפי גופי המימון, בהתאם לתנאי ההסכמים.

להלן התנאים העיקריים להשלמת המשיכה הראשונה:

1. העמדת ערבויות הון עצמי על ידי בעלי המניות של אי.פי.אמ. בסך של כ- 231 מיליוני ש"ח.

חלקה של החברה בהעמדת ערבויות ההון העצמי מסתכם בסך של כ- 101 מיליוני ש"ח. סך של כ- 74 מיליון ש"ח נכלל במסגרת האשראי שהועמדה לחברה על ידי הפניקס כאמור בסעיף 6.15.10.4 לתשקיף. בנוגע ליתרת ערבויות ההון העצמי בסך של כ- 27 מיליון ש"ח, החברה מנהלת משא ומתן עם הפניקס להגדלת מסגרת הערבויות בהתאם.

2. קבלת אישור לסגירה הפיננסית ואישור תעריף מרשות החשמל.

3. החלפת הגורם המממן בעסקת הלוואה שניתנה לחברת טריפל-מ בסך של כעשרים מיליון ש"ח - בנק דיסקונט העמיד הלוואה לטריפל-מ בסך של כעשרים מיליון ש"ח אשר הוארכה מעת לעת. לטובת הבנק נרשמה

משכנתא על המקרקעין עליהם אמורה לקום תחנת הכח של אי.פי.אמ. חברת טריפל-מ מנהלת משא ומתן מתקדם עם חברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ אשר תעמיד לטריפל-מ הלוואה אשר תשמש לפרעון ההלוואה מול בנק דיסקונט. במסגרת ההלוואה תירשם משכנתא לטובת הפניקס. כמו כן, נדרש כי תרשם לטובת גופי המימון הערת אזהרה.

לגורמי סיכון של אי.פי.אמ. לרבות בקשר עם היכולת להשלים את המשיכה הראשונה, ראה סעיף 6.15.27 לתשקיף.

בהתאם להסכם הזרמת ההון, ולהבטחת התחייבויות בעלי המניות להעמיד את חלקם היחסי בהשקעת הבעלים, יעמידו בעלי המניות החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון, מזומן וערבויות בנקאיות בגובה התחייבותם להזרים את השקעת הבעלים; זאת, בניכוי הון אשר הוזרם לאי.פי.אמ. קודם למועד זה. הסכם הזרמת ההון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לבעלי המניות ולפרויקט אשר הפרתם עשויה בין היתר לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויות החברה ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חשמל. בהתאם להסכם ההלוואה הנחותה, כל סכום שיועמד כהלוואה יהיה יישא ריבית שנתית בסך של 7% וכן נקבע כי כל חלוקה לבעלים, לרבות החזר הלוואות, יהיה אפשרי בכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בהסכמי המימון.

6.15.10.13 הסכם שכירות ארוך טווח

בחודש מאי 2012, חתמה אי.פי.אמ. על הסכם שכירות אופציונלי עם טריפל-מ על קרקע לצורך פיתוח, הקמה ותפעול של תחנת הכוח ("הקרקע"). הקרקע כוללת 2 מתחמים, אזור התארגנות בתקופת ההקמה של תחנת הכוח והאזור עליו תוקם תחנת הכוח ("אזור ההתארגנות" ו"אזור ההשכרה הראשית", בהתאמה). תקופת השכירות של שני המתחמים תחל במועד הסגירה הפיננסית ותסתיים במועד קבלת רישיון ייצור החשמל הקבוע. תקופת השכירות של אזור ההשכרה הראשית תחל ביום ההפעלה המסחרית כהגדרתו בהסכם ה-EPC, ותסתיים במועד סיום תוקפו של רישיון ייצור החשמל הקבוע, כפי שייקבע ברישיון ייצור החשמל הקבוע אותו החברה תקבל מרשות החשמל במועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח. תקופת השכירות של כל אחד מהמתחמים, אזור ההתארגנות ואזור ההשכרה הראשית, לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים. על פי הסכם השכירות כל תשלומי המיסים, ההיטלים והאגרות אשר יוטלו בגין המקרקעין, יחולו על אי.פי.אמ. דמי השכירות השנתיים הינם כ-7.6 מיליון ש"ח והם צמודים למדד.

6.15.11 להלן ריכוז נתונים אודות תחנת הכוח אי.פי.אמ

שם תחנת הכוח	הספק חשמל מותקן (במגה וואט)	הספק קיטור מותקן (בטון לשעה)	הספק מים קרים מותקן (בטון לשעה)	שיעור ההחזקה על-ידי החברה נכון למועד התשקיף (ב-%)	מחזיקים נוספים		מיקום תחנת הכוח	לקוח/צרכן	הערכת עלות ההשקעה לצורך הקמת תחנת הכוח				הפניה בתשקיף
					שם המחזיק הנוסף	שיעור ההחזקה (ב-%)			סה"כ הערכת עלות השקעה (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט (במיליוני ש"ח)	סך ההשקעה של החברה בפרויקט ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ¹⁰⁹	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2017 (במיליוני ש"ח) ¹¹⁰	
תחנת כח בחיבור מתח עליון מעל 16 מגה וואט													
1.	אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ	430-451	-	-	איזראל פאוור	15.99%	אזור תעשיה באר טוביה	חח"י	2,080 ¹¹²	98 ¹¹³	9,179 ¹¹⁴	15.426 ¹¹⁵	סעיף 6.15 לתשקיף

- 109 סך ההשקעה של החברה בפרויקט כוללת הלוואות שניתנו על-ידי החברה לאי.פי.אמ., לטריפל-מ ולאזראל פאוור.
- 110 הערך בספרים כולל, בין היתר, את עלות המניות, הלוואות שניתנו לאי.פי.אמ. ולטריפל-מ בתוספת השווי ההוגן של איזראל פאוור. ראה באור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
- 111 ראה הערת שוליים 3 לעיל. שיעור ההחזקה כולל את ההחזקה של החברה דרך אי.פי.אמ. אחזקות בע"מ ודרך איזראל פאוור 3000 בע"מ. נכון למועד התשקיף, החברה מחזיקה בכ-15.27% מאיזראל פאוור, אשר מחזיקה בכ-15.99% מאי.פי.אמ. כמו כן, מחזיקה החברה בכ-49% מחברת אי.פי.אמ. אחזקות אשר תחזיק בכ-51% ממניות טריפל-מ **בכפוף לתשלום יתרת התמורה המפורטת בסעיף 6.15.10.1 לתשקיף**, אשר צפוי להיות משולם במהלך הרבעון השני לשנת 2018. טריפל-מ מחזיקה בכ-84% מהונה המונפק של אי.פי.אמ. במהלך דצמבר 2017 חברת אקסטרה אחזקות (ישראל) בע"מ וק.ד. תשתיות בע"מ הודיעו על מימוש אופציה לרכישת 29% מטריפל-מ שנמכרה להם ע"י טימור בן יהודה. יתרת המניות באיזראל פאוור מוחזקת כדלקמן: Chicago Power LLC (כ-28.65%), חברה זרה הרשומה בארה"ב; מר חגי מירוס (כ-14.3%); נ.ת.ב. ניהול תאגידים בנאמנות (1989) בע"מ (כ-5.13%), אשר מוחזקת, למיטב ידיעת החברה, על-ידי ה"ה יהודה רווה וליזה טרוס; יואב סרנה ת"א (1995) בע"מ (כ-28.6%), אשר למיטב ידיעת החברה, בעלי מניותיה הינם מר יואב סרנה וגבי דבורה סרנה; נדיה שרתי יעוץ והשקעות בע"מ (כ-4.02%), אשר מוחזקת, למיטב ידיעת החברה, על-ידי מר מוריס סבג; אמ.גי.בי הולדינגס בע"מ (כ-4.02%), אשר מוחזקת, למיטב ידיעת החברה, על-ידי מר גיל בארי. יתרת המניות באי.פי.אמ. אחזקות מוחזקות על ידי לאומי פרנטרס בע"מ (20%), קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה שותפות מוגבלת (20%) ופריז אחזקות (11%). יתרת מניות טריפל-מ מוחזקות על ידי מר מרדכי פרידמן (10%) ומר משה טרי (10%).
- 112 עלות ההשקעה לצורך ייזום תכנון והקמה של תחנת הכוח בבאר טוביה בהתאם למפורט בהסכם הסגירה הפיננסית. ללא עלות הרכישה של מניות טריפל-מ.
- 113 בהתאם לשיעור ההחזקה המשוקלל, 23.4%, של החברה במניות אי.פי.אמ. על פי התחייבויותיה של החברה על פי הסכם הרכישה, הסכמי ההשקעה והסכמי בעלי המניות השונים סך כל ההשקעה של החברה בהון העצמי של אי.פי.אמ. (לא כולל את עלות הרכישה של מניות טריפל-מ) בהתאם לסה"כ הערכת עלות ההשקעה יכולה להגיע לסך של 195 מיליון ש"ח.
- 114 סך ההשקעה של החברה בפרויקט כוללת הלוואות שניתנו על-ידי החברה לאי.פי.אמ., לטריפל-מ ולאזראל פאוור.
- 115 הערך בספרים כולל, בין היתר, את עלות המניות, הלוואות שניתנו לאי.פי.אמ. ולטריפל-מ בתוספת השווי ההוגן של איזראל פאוור. ראה באור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

שם תחנת הכוח	האם נחתם הסכם שכירות עבור הקרקע בה תוקם תחנת הכוח	האם נחתם הסכם לאספקת אנרגיה מול הצרכן	האם נחתם הסכם הקמה של תחנת הכוח	האם בוצע סקר היתכנות החיבור על-ידי חח"י	האם בוצע תכנון לתחנת הכוח (לצורך קבלת אישור תב"ע)	האם הוגשה בקשה לרשות החשמל לקבלת רישיון מותנה לייצור חשמל	האם הוגש תסקיר השפעה על הסביבה (נדרש רק לועדה המחוזית)	האם הוגשו תוכניות לועדה המחוזית	האם הוזמן חיבור גז טבעי	האם התקבל אישור הפקדה מהוועדה המחוזית	האם התקבל אישור תב"ע	האם הוגשו תוכניות לועדה המקומית	האם היתר בנייה/היתר בנייה בתנאים מאת הוועדה המקומית
תחנות כוח מוסקות גז טבעי, בחיבור לרשת המתח העליון, בהספק מותקן העולה על 16 מגה וואט													
1.	אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ	כן	כן	כן	כן	כן	כן	לא רלוונטי	כן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

- 6.15.12 מוצרים ושירותים
בהמשך לאמור בסעיף 6.15.10.11 לתשקיף, תחנת הכוח תהיה בהספק מותקן של כ- 430-451 מגה וואט תפעל בהתאם לאסדרה של זמינות קבועה של רשות החשמל בהיקף של 85% מההספק המותקן לחח"י. יתרת ההספק תימכר לצרכני קצה אחרים באמצעות רשת החשמל. ההסכם למכירת חשמל לחח"י הינו לתקופה של 20 שנים, כאשר לאחר מכן תמכור אי.פי.אמ. חשמל ללקוחות פרטיים ולחח"י בהתאם להוראות הרגולציה שיהיו באותו מועד.
ככל שמנהל המערכת לא יפעיל את התחנה, אזי התשלום מחח"י יהיה עבור רכיב הזמינות בלבד.
- 6.15.13 לקוחות
נכון למועד התשקיף, טרם החלה אי.פי.אמ. בפעילות של ייצור חשמל ואספקתו ותחנת הכוח נמצאת לקראת תחילת הקמה.
לגבי התקשרות עם חח"י- ראה המפורט בסעיף 6.15.10.11 לתשקיף.
לגבי לקוחות פוטנציאליים להם עשויה להימכר יתרת ההספק שלא תימכר לחח"י- ראה סעיף 6.10.1 לתשקיף. נכון למועד התשקיף, אי.פי.אמ. טרם התקשרה עם לקוחות קצה בהסכמים מחייבים.
לגבי תלות בלקוח בודד- ראה סעיף 6.10.2 לתשקיף.
- 6.15.14 שיווק, הפצה ותחרות
ראה סעיפים 6.12.1, 6.12.2, 6.12.4 לתשקיף.
- 6.15.15 מתחרים
ראה סעיף 6.12.5 לתשקיף.
סך כל חלקה של אי.פי.אמ. בנתח ההספק המותקן הכולל במשק החשמל, לרבות אנרגיה מתחדשת, צפוי להיות כ- 2.5%.
- 6.15.16 עונתיות
ראה סעיף 6.13 לתשקיף.
- 6.15.17 כושר ייצור
כושר ייצור פוטנציאלי- בכוונת אי.פי.אמ. להקים תחנת כוח בהספק מותקן של כ- 430-451 מגה וואט, וזאת בהתאם לאמור ברישיון המותנה.
- 6.15.18 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
אי.פי.אמ. שוכרת משרדים מהחברה בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסכום לא מהותי. עיקר הרכוש הקבוע של אי.פי.אמ. הינו השקעה בנכסים בהקמה.
לחברת האם של אי.פי.אמ., טריפל-מ, קרקע באזור התעשייה בבאר טוביה אשר על חלקה תוקם תחנת הכוח ואשר רשומה בספרים של טריפל-מ. נכון ליום 30.6.2017 בסכום של כ-82 מיליון ש"ח.

6.15.19 הון אנושי

נכון למועד התשקיף, אי.פי.אמ. מעסיקה 7 עובדים שכירים. עובדי אי.פי.אמ. מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים או הודעות העסקה. נכון למועד התשקיף, לאי.פי.אמ. אין תלות בעובד מסוים.

6.15.20 חומרי גלם וספקים

להסכם EPC עם סימנס- ראה סעיף 6.15.10.7 לתשקיף.

מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח/אירו)	יתרתה ליום 30.6.2017 (הסכומים באלפי ש"ח) (*)	יתרה בסמוך למועד התשקיף באלפי ש"ח	תקופת ההלוואה, מועדי פירעון ומועד פירעון אחרון	ריבית שנתית	הצמדה	עיקרי התחייבויות לאמות מידה פיננסיות / ערבויות
הלוואות שוטפות מבעלי מניות אי.פי.אמ.	מימון פעילות הפיתוח של פרויקט תחנת הכוח	בהתאם לצרכים המימוניים של אי.פי.אמ.	140,257	63,211	יתרת ההלוואות תומר לשטרי הון לצורך עמידה בדרישות ההון העצמי ובהתאם לקצב התקדמות ההקמה של הפרויקט.	עד מועד המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר- 4% לאחר מועד המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר- 7%	הצמדה למדד המחירים לצרכן.	אין
שטרי הון מבעלי מניות אי.פי.אמ.	מימון פעילות ההקמה של פרויקט תחנת הכוח	בהתאם לדרישות ההון העצמי של אי.פי.אמ.	-	80,000	שטרי הון ניתנים לפירעון על פי שיקול דעתה הבלעדי של אי.פי.אמ. החל מחלוף שנה ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח.	7%	ללא הצמדה	אין
הלוואות שוטפות מהחברה במסגרת התחייבותה בהתאם להסכם לרכישת טריפל-מ	מימון פעילות הפיתוח של פרויקט תחנת הכוח	בהתאם לצרכים המימוניים של אי.פי.אמ.	5,299	15,052	30 ימים לאחר המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר של הפרויקט	7%	ללא	אין
מסגרת אשראי שקלי בהתאם להסכמי הסגירה הפיננסית	מימון ההקמה של תחנת הכוח	895 מיליון ש"ח	-	-	18 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח פרעון לפי לוח סילוקין מגולף מועד פרעון אחרון 30/09/2038	3.10% בתקופת ההקמה 2.80% בתקופת ההפעלה	הצמדה למדד המחירים לצרכן	ראה סעיף 6.15.10.12 לתשקיף
מסגרת אשראי באירו	מימון ההקמה של תחנת הכוח	170 מיליון אירו	-	-	13 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של	1.95%	אין	ראה סעיף 6.15.10.12

לתשקיף			תחנת הכוח פרעון לפי לוח סילוקין מגולף מועד פרעון אחרון 30/09/2033				הכוח	בהתאם להסכמי הסגירה הפיננסית
ראה סעיף 6.15.10.12 לתשקיף	אין	- 4.40% 5.40%	5 שנים מיום 01/10/2033 פרעון לפי לוח סילוקין מגולף מועד פרעון אחרון 30/09/2038	-	-	15 מיליון אירו	מימון ההקמה של תחנת הכוח	מסגרת אשראי באירו בהתאם להסכמי הסגירה הפיננסית

נכון למועד התשקיף, לאי.פי.אמ. אין כל מגבלת חומרי גלם או ספקי ציוד בתחום פעילותה, למעט ספק גז טבעי. לפרטים אודות התקשרות בקשר לרכישת גז טבעי, ראה סעיף 6.15.10.10 לתשקיף.

6.15.21 מימון

ממועד הקמתה מימנה אי.פי.אמ. את פעילותה בהלוואות בעלים.

לפרטים אודות הסכם המימון הבכיר- ראה סעיף 6.15.10.12 לתשקיף.

לפרטים אודות הסכמות בעלי מניות בטרופל-מ ובאי.פי.אמ. אחזקות בקשר למימון פעילות אי.פי.אמ., ראה לעיל.

6.15.21.1 להלן ריכוז נתוני אשראי בר דיווח לחברת אי.פי.אמ. ליום 30.6.2017 ולמועד התשקיף :

6.15.21.2 להלן ריכוז נתוני אשראי בר דיווח לחברת טריפל-מ ליום 30.6.2017 ולמועד התשקיף :

מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה / המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרתה ליום 30.6.2017 (הסכומי ס באלפי ש"ח) (*)	יתרה בסמוך למועד התשקיף באלפי ש"ח	תקופת ההלוואה, מועדי פירעון ומועד פירעון אחרון	ריבית שנתית	הצמדה	עיקרי התחייבויות לאמות מידה פיננסיות / ערבויות
הלוואות שוטפות מבעלי מניות טריפל-מ	מימון הפעילות השוטפת של טריפל-מ, מימון רכישת הקרקע אשר בבעלות טריפל-מ ומימון השקעה בחברת אי.פי.אמ באמצעות הלוואות בעלים	בהתאם לצרכים המימוניים של טריפל-מ ואי.פי.א. מ	250,000	259,450	ההלוואות צפויות להפרע מתזרים המזומנים החופשי לאורך חיי תחנת הכוח של אי.פי.אמ. לאחר המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר של הפרויקט, ההלוואות	-1% 7% לאחר המשיכה הראשונה ה הראשונה ה הריבית תשתנה ל- 7%	עד המשיכה הראשונה —צמוד לשער החליפין של הדולר. לאחר מכן — ללא הצמדה.	אין

			יפרעו ו/או יוחלפו בהתאם להוראות ההסכם לרכישת טריפל-מ. ראה סעיף 6.15.10.1 לתשקיף.					
הלוואות שוטפות מהחברה במסגרת התחייבותה בהתאם להסכם לרכישת טריפל-מ	מימון הפעילות של טריפל-מ	בהתאם לצרכים המימוני ים של טריפל-מ	2,813	5,772	30 ימים לאחר המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר של הפרויקט	7%	ללא הצמדה	אין
מרץ 2013	מימון הפעילות של טריפל-מ ומימון השקעה בחברת אי.פי.אמ. באמצעות הלוואות בעלים	20,000	20,000	20,000	ההלוואה מתחדשת מעת לעת. מועד פרעון צפוי עד למועד המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר של הפרויקט ולאחר החלפת הגורם הממן כאמור בסעיף 16.15.10.12 לתשקיף	פריים + 2.2%	ללא הצמדה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הקרקע שבבעלות טריפל-מ בבאר טוביה עליה תוקם תחנת הכוח וכן שעבוד קבוע ומשכון ראשון על הזכויות מתוקף הסכם השכירות

6.15.22 מיסוי

לפרטים אודות אירועי מס מהותיים ודיני המסים החלים על אי.פי.אמ בישראל, ראה
ביאור 5 לדוחות הכספיים של אי.פי.אמ. אחזקות ליום 31.12.2016. לאי.פי.אמ. שומות
מס סגורות עד 2012 (כולל). לאי.פי.אמ. הפסדים לצורכי מס שטרם נוצלו בסכום של
כ-5.4 מיליון ש"ח.

6.15.23 סיכונים סביבתיים

לאחר השלמת הקמת תחנת הכוח ותחילת פעילות ייצור ואספקה של חשמל, צפויה

פעילות אי.פי.אמ. להיות כפופה לחקיקה ורגולציה, שמטרתה הגברת השמירה על איכות הסביבה והפחתת נזקים ממפגעים סביבתיים, בין היתר, על-ידי הטלת מגבלות באשר לרעש, פליטת מזהמים לסביבה וטיפול בחומרים מסוכנים ("החוקים הסביבתיים"). נכון למועד התשקיף, נדרשת אי.פי.אמ. לעמוד בדרישות חוקיות מתחומים הקשורים לאיכות הסביבה, בכל הנוגע להקמת תחנת הכוח, לרבות בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר. נכון למועד התשקיף, העלויות בגין העמידה בדרישות האמורות, אינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23 לתשקיף.

6.15.24 הליכים משפטיים שאי.פי.אמ. ו/או טריפל-מ צד להם

נכון למועד התשקיף, אי.פי.אמ. ו/או טריפל-מ אינן צד להליכים משפטיים מהותיים למעט כמפורט בביאור 5 לדוחותיה הכספיים של אי.פי.אמ. אחזקות ליום 31 בדצמבר 2016.

6.15.25 יעדים ואסטרטגיה עסקית

בהתחשב בשלב בו מצויה פעילותה, אי.פי.אמ. מתמקדת בהקמת והשלמת תחנת הכוח במועדים שנקבעו, בהתקשרות בהסכמי מכירה ללקוחות קצה בתעריפים תחרותיים.

6.15.26 ביטוח

אי.פי.אמ. מבטחת בפוליסות ביטוח, באמצעות חברות ביטוח המכסות בכפוף לתנאי הפוליסות את הסיכונים עד לסכום כולל שנקבע בכל פוליסת ביטוח.

6.15.27 דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו		
מצב המשק בישראל	בשל אופי פעילות אי.פי.אמ. בענף התשתיות, ובפרט בתחום יצור החשמל, האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שווקי ההון, המצב הביטחוני, שינויים במדיניות הממשלתית ובמדיניות בנק ישראל וכיו"ב, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה. הרעה במצב המדיני והביטחוני בישראל עלולה לגרום לקשיים בפעילות אי.פי.אמ. ולפגיעה בנכסיה. אירועים ביטחוניים ומדיניים דוגמת מלחמה או אירועי טרור, עלולים לגרום לפגיעה במתקנים המשמשים את אי.פי.אמ. באמצעי הולכת הגז הטבעי לתחנות הכוח וברשת הולכת חשמל, או לפגיעה בספקים מהותיים שלה.	קטנה

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
בינונית	חלק מהותי ביכולתה של אי.פי.אמ. להגיע להפעלה מסחרית של תחנת הכוח, היא היכולת להשלים את המשיכה הראשונה של החוב הבכיר הנדרש לצורך ההקמה. ראה סעיף 6.15.10.12 לתשקיף. לפיכך, לתנאים המאקרו כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת גיוס החוב של אי.פי.אמ. כאמור.	אשראי
קטנה	כל הכנסותיה של אי.פי.אמ. ממכירת חשמל צמודות לתעריפי החשמל אשר נקבעים מעת לעת על-ידי רשות החשמל. החוב של אי.פי.אמ. כולל גם חוב צמוד מדד. לכן לאי.פי.אמ. עשויה להיות חשיפה לפער בין שיעורי השינוי בתעריפי החשמל לבין שיעור השינוי בשיעור הריבית וההצמדה במועד נטילת האשראי.	חשיפה לשינויים במדד
בינונית	הכנסות אי.פי.אמ. מחברת חשמל הן בש"ח. מנגד, החלק העיקרי של רכישות מערכות וציוד למתקני ייצור החשמל של אי.פי.אמ. נעשה במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו). לפיכך, עד למועד רכישת המערכות ולמועד התשלום, אי.פי.אמ. חשופה לשינויים בשערי החליפין. בנוסף, אי.פי.אמ. נוהגת להתקשר עם ספקים זרים לרכישת מערכות וציוד למתקני ייצור החשמל שלה. לפיכך, אי.פי.אמ. חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהן היא מתעתדת לרכוש את הציוד (דולר או אירו) מאותו ספק. עם זאת, החשיפה מוגבלת ממועד רכישת הציוד ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבורו. במידת הצורך ולשם קיבוע עלות הרכישה של מערכות וציוד הנרכשים בחו"ל, אי.פי.אמ. בוחנת ביצוע עסקאות אקדמה (Forward) או Swap לטובת גידור סיכון מטבע החוץ. נכון למועד התשקיף, אי.פי.אמ. לא ביצעה עסקאות לגידור סיכון מטבע חוץ.	חשיפה לשינויים בשערי חליפין
קטנה	שינויים בשיעור הריבית קודם להשלמת הסכמי הסגירה הפיננסית למימון הקמת הפרויקטים עשויים להשפיע על השווי הכלכלי של מתקני ייצור החשמל לאורך חיי הפרויקטים.	חשיפה לשינויים בשערי ריבית
סיכונים ענפיים		

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
קטנה	תחום ייצור החשמל הפרטי בישראל עדיין מצוי בשלביו הראשונים. משכך, ישנם גורמי סיכון ענפיים אשר יתכן ואי.פי.אמ. טרם נחשפה ו/או מודעת אודותיהם ו/או אשר יתפתחו ככל שהתעשייה בתחום תתפתח בישראל.	תחום בראשית דרכו
בינונית	תחום פעילותה של אי.פי.אמ. כפוף לרגולציה בתחום ייצור ואספקת החשמל. תחום זה הוא תחום מתפתח ועל כן הרגולציה עתידה להמשיך להתפתח עמו ואף היא עשויה להשתנות ולהשפיע על פעילות אי.פי.אמ.	רגולציה ישראלית בתחום ייצור ואספקת החשמל
קטנה	אחריות יצרני הציוד אשר משמש להקמת ולתפעול תחנות הכוח היא מוגבלת (בין אם בשל חלוף תקופת אחריות היצרן ובין אם בשל אי-תחולת אחריות היצרן על רכיב מסוים) ומשכך בקורות אירוע הדורש תיקון ו/או החלפה של הציוד עשויות להיווצר לאי.פי.אמ. עלויות כספיות, דבר אשר עשוי לפגוע בתוצאותיה הכספיות של אי.פי.אמ.. בנוסף, אי.פי.אמ. עשויה להיקלע להוצאות כספיות ככל שהציוד ו/או התקלה הדורשת תיקון אינן נכללות תחת הסכמי התחזוקה, והסכמי שמירה על בלאי ואובדן תפוקה מוסכמים בעת רכישת הציוד, או הביטוחים הנדרשים.	אחריות יצרן מוגבלת, בלאי ואובדן תפוקה והוצאות תיקון של הציוד
קטנה	חיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי עלולה להיתקל בעיכובים סטטוטוריים או רגולטוריים ובכך לעכב את ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח אלו.	חיבור לצנרת ההולכה
קטנה	הסכמי רכישת הגז הטבעי כוללים מנגנון take or pay הינה בדרך של התחייבות מוחלטת לרכישת כמות גז טבעי שנתית מינימלית מוסכמת מראש. לפיכך, ככל שמסיבה כלשהי תחנת כוח לא אינה צורכת גז טבעי מכל סיבה שהיא, עדיין נותרת מחויבות לרכוש את הגז הטבעי. על פי הוראות האסדרה של רשות החשמל כל עודף גז טבעי בהתאם להתחייבות לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי על פי הסכם רכישת הגז הטבעי יועמד לרשות מנהל המערכת	מבנה התקשרות עם ספקים לצורך רכישת גז טבעי

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
	ותהיה לו זכות להקצות את הגז הטבעי לכל צרכן טבעי רלבנטי על פי הוראות האסדרה.	
קטנה	משק החשמל בישראל בכלל ומשק החשמל של יצרני החשמל הפרטיים בישראל בפרט, מבוסס בטווח הקצר על ספק גז טבעי יחיד, "תמר", ולכן חשוף ליכולת אספקת הגז הטבעי על-ידי אותו ספק ולסיכונים של פגיעה במאגר כתוצאה מאקט מלחמתי, לרבות מבנה הסיכונים הכולל של אותו ספק. יחד עם זאת, השלמת פיתוח מאגרי לווייתן, כריש ותנין בשנים הקרובות תפחית משמעותית את התלות במאגר תמר כספק יחיד. בנוסף, יכולת חלוקת הגז הטבעי תלויה הן במערכת ההולכה הארצית המהווה עורק הזרימה הראשי של הגז הטבעי, והן בחברות בעלות זיכיון ממשלתי להולכת גז טבעי המהוות מונופול אזורי לחלוקה הגז הטבעי. חדלות פירעון או מעשה או מחדל של אחת מהחברות הנ"ל מהווה סיכון באספקת הגז הטבעי לתחנת הכוח וחוסר יכולת הפעלה של תחנות הכוח במקרים אלו.	הפסקת אספקת הגז הטבעי וחלוקתו
סיכונים ייחודיים לאי.פי.אמ.		
קטנה	אספקת החשמל לצרכן מבוססת על הסכמי מכירת חשמל לצרכן ובהתאם למשטר ההפעלה של תחנת הכוח. הואיל ומרכיב תקופת ההתקשרות מול הצרכן מהווה נדבך חשוב בכדאיות התקשרות מולו, ככל שהצרכן יהא במצב של חדלות פירעון, הדבר יפגע ברווחיות אי.פי.אמ. ובכדאיות הכלכלית של התקשרות זו.	הפסקת הסכמי מכירת החשמל לצרכני הקצה
בינונית	כחלק מההקמה ומתפעול תחנת הכוח, אי.פי.אמ. התקשרה בהסכם EPC עם קבלן אשר יהא אחראי לתכנון רכש והקמת תחנת הכוח, וכן בהסכם O&M. ככל שהסכמים אלו יופסקו ו/או יופרו שלא בהסכמת אי.פי.אמ., הדבר עלול לפגום בהקמה ובפעילות תחנת הכוח וכן ברווחיות אי.פי.אמ.	הפסקת ההתקשרויות מול קבלן ההקמה ו/או קבלן ההפעלה והתחזוקה של תחנת הכוח

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
בינונית	לצורך השלמת המשיכה הראשונה של החוב על בעלי המניות להעמיד ערבויות הון עצמי בסך כולל של 231 מיליון ש"ח. אי העמדה של הערבויות או חלק מהם עשויה למנוע את השלמת המשיכה הראשונה של החוב הבכיר וכניסתם לתוקף של הסכמי המימון. ראה סעיף 6.15.10.12 לתשקיף.	העמדת ערבויות הון עצמי לאי.פי.אמ.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

6.16 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.16.1 החברה שוכרת משרדים מצד שלישי לתקופה של 5 שנים החל מיום 1 באוגוסט 2014. דמי השכירות השנתיים הם בסכום לא מהותי.

החל מיום 1 בספטמבר 2017 החברה שוכרת שטחים נוספים לפעילותה לתקופה של 5 שנים מחברה הקשורה לאחד מבעלי השליטה כמפורט בסעיף 8.2.6 לתשקיף וזאת בסכום לא מהותי (כ-8,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ עם אפשרות להעלאה של עד 20% על פני 5 שנים).

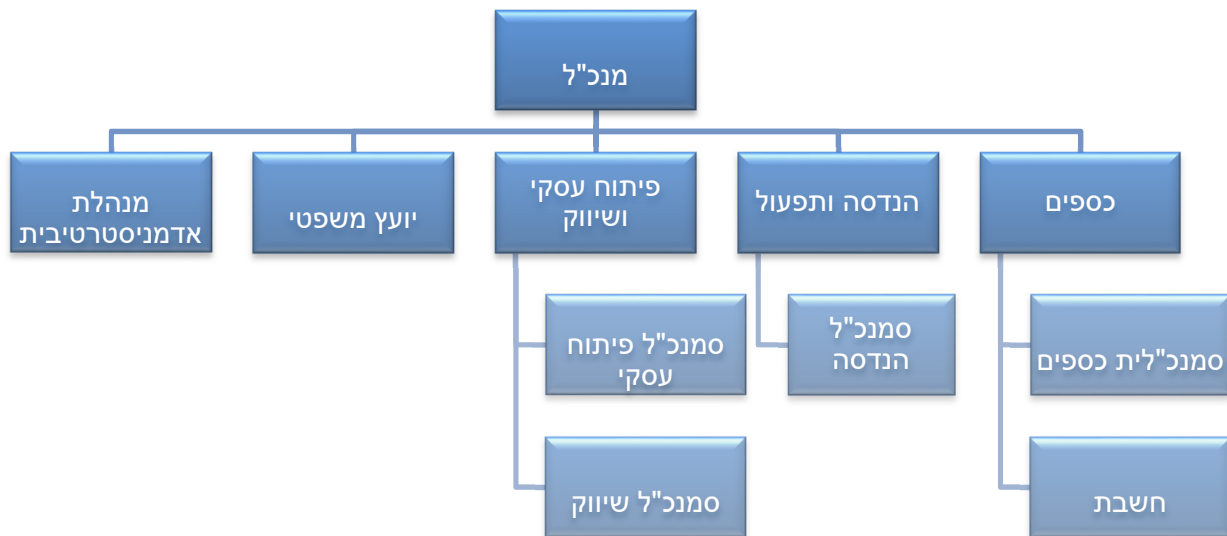
6.16.2 ההשקעה במכון הקיטור של מילוטל מהווה את עיקר הרכוש הקבוע של החברה (ראה סעיף 6.10.4 לתשקיף).

6.16.3 עיקר הרכוש הקבוע העתידי של החברה יוחזק על ידי החברות הייעודיות המוחזקות על ידי החברה. בהתאם לכך בוצעו השקעות בחברות הייעודיות לצורך אספקת הקיטור למילקו, מבשלות בירה ואביב מיחזור. כמו כן, בוצעה השקעה להקמת תחנת כוח גלובל ביו 1 בע"מ.

6.17 הון אנושי

6.17.1 נכון למועד התשקיף, הקבוצה מעסיקה 3 עובדים שכירים וכן התקשרה בהסכמי שירותים עם 5 נותני שירותים חיצוניים המספקים שירותים מקצועיים לחברה (על-פי רוב, על בסיס היקף העסקה במשרה מלאה).

6.17.2 להלן המבנה הארגוני של החברה לאחר ההנפקה לציבור :



יצוין, כי למועד התשקיף, סמנכ"לית הכספים ויו"ר הדירקטוריון הינם בעלי שליטה בחברה. בנוסף, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל השיווק הינם "קרובים" של בעלי השליטה.

6.17.3 מצבת המועסקים של הקבוצה

להלן טבלה בדבר התפלגות מצבת כוח האדם בחברה:

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני 2017	נכון למועד התשקיף	
1	1	1	1	מנהל כללי
3	3	2	2	מחלקת כספים
2	2	2	2	מחלקת פיתוח עסקי ושיווק
1	1	1	1	מחלקת הנדסה ותפעול
1	1	1	1	יועץ משפטי ומזכיר חברה
1	1	1	1	מזכירות
2	7	2	-	חברה ייעודית (גלובל ביו) ¹¹⁶
11	16	10	8	סה"כ

6.17.4 בעלי תפקידים בכירים בחברה

לפרטים ראה סעיף 8.1 לתשקיף.

116 כולל מנהל פרויקט ו-2 מפעילי תחנת הכוח. ב-1 בדצמבר 2016 התקשרה גלובל ביו עם קבלן משנה בהסכם הפעלה של תחנת הכוח.

6.17.5 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה
למעט אם צוין אחרת בפרק 8 לתשקיף ביחס לתנאי ההתקשרויות עם נושאי משרה שונים בחברה, עובדי החברה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים או הודעות העסקה. ההתקשרות בין החברה לבין עובדיה, אינה מוגבלת בזמן ושני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין או בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות. תנאי ההעסקה של העובדים כוללים זכאות לחופשה ודמי הבראה והפרשות לקרן פנסיה/לביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

6.17.6 נכון למועד התשקיף, לחברה אין תלות בעובד מסוים. יחד עם זאת, מרבית מעובדי החברה ונותני השירותים שלה הם בעלי ידע וניסיון משמעותיים בתחום פעילותה של החברה. בין היתר, למנכ"ל החברה, מר ניסן כספי, ולסמנכ"ל הכספים של החברה, גבי דנה כספי, ידע נצבר ייחודי, על פני תקופה של כ-20 שנים בתחום התשתיות בישראל בכלל ובתחום האנרגיה בפרט.

6.17.7 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה
להתקשרות החברה עם בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראה סעיף 8.1[א] לתשקיף.

6.18 חומרי גלם וספקים

6.18.1 כאמור בסעיף 6.6.6.3 לתשקיף, אופי הפרויקט ויישומו, לרבות הטכנולוגיה עליה יהא מושגת הפרויקט, יותאמו לאופי צריכת האנרגיה של הצרכן ומשטר ההפעלה הרלוונטי של כל פרויקט. משכך, מערך הספקים וחומרי הגלם משתנה בין הפרויקטים השונים והוא בדרך כלל כפוף להליך קבלת הצעות מחיר ספציפיות של הציוד בהתאם לתכנון המפורט של כל פרויקט. עם זאת, בשל היבטי תפעול ותחזוקה של הפרויקטים, החברה עושה מאמץ על-מנת להגיע לאחידות ציוד מירבית אשר יכולה ליצור יכולת מיקוח על עלות הציוד בשלב ההקמה של הפרויקט והפחתת עלויות התחזוקה הנובעות בעיקר מהיקף כח האדם הנדרש ועלויות חלקי החילוף.

6.18.2 בהתאם להסכם מסגרת בין החברה לבין KCPS ולבין זוקו, כמפורט בסעיף 6.25.5.2 לתשקיף, הוסכם בין הצדדים כי לזוקו תינתן זכות סירוב ראשון למכירת מנועים או טורבינות של קבוצת Caterpillar, ל-40% מכלל החברות הייעודיות בהן ל-KCPS ולזוקו החזקות. בנוסף, בין הצדדים הוסכם כי ל-KCPS תהיה זכות סירוב ראשון לביצוע רכש של ציוד ה-Non-Pressure של תחנת הכוח נשוא הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 6.25.5.3 לתשקיף.

6.18.3 נכון למועד התשקיף, לחברה אין כל מגבלת חומרי גלם או ספקי ציוד בתחום פעילותה, למעט ספק גז טבעי, כמפורט להלן :

לחברה תלות בספק הגז הטבעי, מאגר תמר. נכון למועד התשקיף, מאגר תמר הוא ספק הגז הטבעי העיקרי של החברה ולמיטב ידיעת החברה, הוא ספק הגז הטבעי היחיד בישראל. משכך, לחברה תלות מוחלטת ביכולת האספקה של הגז הטבעי ממאגר תמר. החברה רוכשת גז טבעי מחברות שיווק (אשר רוכשות גז טבעי ממאגר תמר) לצורך הפעלה של מכוני הקיטור במספר אתרים של החברות הייעודיות.

על אף האמור לעיל, למיטב ידיעת החברה, כאמור בסעיף 6.6.1.6 לתשקיף, עם השלמת

הפיתוח של מאגר לווייתן ושל מאגרי כריש ותנין הצפויה למיטב ידיעת החברה להסתיים עד לתחילת 2020 ייווצרו שני ספקי גז טבעי נוספים העשויים להפחית את התלות של החברה ברכישת הגז הטבעי ממאגר תמר.

6.18.4 ביום 27 בנובמבר 2013, התקשרה החברה עם השותפות המחזיקות במאגר תמר ("שותפות תמר") בהסכם לרכישת גז טבעי (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם, המפורטים להלן, תרכוש החברה מתמר גז טבעי לשם הפעלת תחנות כוח או מתקנים לייצור אנרגיה בחצר המפעלים בהם תקים החברה (בעצמה או באמצעות החברות הייעודיות) תחנות כוח. להלן התנאים העיקריים של ההסכם:

6.18.4.1 תקופת ההסכם – תקופת ההסכם חלה ממועד חתימתו ותסתיים לאחר 15 שנים ממועד תחילת הזרמת הגז הטבעי לתחנות הכוח של החברה (או החברות הייעודיות) או במועד בו החברה (באמצעות החברות הייעודיות) תצרוך את סך כל כמות הגז הטבעי כפי שנקבע בהסכם, המוקדם מביניהם. כל עוד לא השלימה החברה את רכישת כמות הגז הטבעי האמורה בהסכם, אזי לכל אחד מהצדדים נתונה זכות להאריך את תקופת ההסכם לשנה נוספת בהתקיים התנאים המפורטים בהסכם, או לתקופה נוספת שסיומה במועד בו החברה תצרוך את מלוא כמות הגז הטבעי האמורה בהסכם, המוקדם מביניהם.

6.18.4.2 כמות הגז הטבעי – על-פי ההסכם, התחייבה תמר לספק לחברה גז טבעי בהיקף כולל לכל תקופת ההסכם של עד כ-800 מיליון מטר מעוקב גז טבעי ("כמות הגז הטבעי"). החברה התחייבה לרכוש או לשלם (Take Or Pay) בעבור כמות שנתית מינימאלית של גז טבעי בהיקף השווה ל-80% מהכמות השנתית הקבועה בהסכם ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

6.18.4.3 מחיר – ההסכם כולל מחיר גז טבעי בסיסי אשר יוצמד באופן חלקי למדד המחירים לצרכן בארה"ב בתוספת שיעור קבוע של 1% לשנה על פני 7 שנים מיום חתימת ההסכם, והפחתה בשיעור קבוע של 1% לשנה על פני 7 השנים העוקבות ועד לסיום תקופת ההסכם, ובאופן חלקי למחיר חבית נפט מסוג ברנט.

6.18.4.4 תקופת ביניים – בהסכם מוגדרת תקופת ביניים אשר במהלכה יתכן והשותפות בתמר לא תוכלנה לספק את מלוא כמות הגז הטבעי הקבועה בהסכם בחלק מהשעות בשנה. תקופת הביניים תחל במועד בו השותפות בתמר יכריזו על כך ותסתיים במועד בו יסיימו השותפות בתמר את פרויקט ההרחבה אשר נועד להגדיל את הקיבולת אותה ניתן להזרים לחוף. במהלך תקופת הביניים ההתחייבות לרכישת כמות גז הטבעי מינימאלית (TOP), לא חלה.

6.18.4.5 ערבויות ובטוחות – החברה עשויה להידרש להעמיד לטובת תמר ערבות או בטוחה בסכום השווה לצריכת גז טבעי במשך 90 ימים, כפוף להתקיימות תנאים המפורטים בהסכם.

6.18.4.6 בנוסף, כולל ההסכם הוראות ותנאים מקובלים להסכמי רכישת גז טבעי, כגון: מנגנוני פיצוי במקרה של אספקה בחסר, איכות הגז הטבעי, נוהלי

הזמנה יומית של גז טבעי, תקרת אחריות ועוד.

6.18.5 כמו-כן, נכון למועד התשקיף, 3 חברות ייעודיות להקמת תחנות כוח (אביב חובב פאוור בע"מ, נועם פאוור בע"מ ואשקלון פאוור בע"מ, אשר פרטיהן מופיעים בסעיף 6.7.4 לתשקיף) התקשרו עם חברות חלוקת הגז הטבעי, נגב גז טבעי בע"מ ("נגב") וגז טבעי דרום בע"מ ("דרום"), אשר מחזיקות ברישיון אזורי להקמה והפעלה של רשת חלוקה לגז טבעי¹¹⁷. חברות החלוקה הן חברות בעלות זיכיון שניתן על-ידי ממשלת ישראל במסגרת הליך מכרזי והן מהוות מונופול אזורי לחלוקה הגז הטבעי. חדלות פירעון או מעשה או מחדל של אחת מהחברות הנ"ל מהווה סיכון באספקת הגז הטבעי לתחנות הכוח של החברה וחוסר יכולת הפעלה של תחנות הכוח במקרים אלו.

6.18.6 בחודש יולי 2016 הושלם חיבורם של נועם פאוור בע"מ (בחצר מחלבת מילקו) ואשקלון פאוור בע"מ (בחצר מפעלי מבשלת בירה) לרשת החלוקה של הגז הטבעי והחלה הזרמת גז טבעי לשני צרכנים אלו ובחודש נובמבר 2016 הושלם חיבור אביב חובב פאוור בע"מ (בחצר אביב מיחזור) והחלה הזרמת גז טבעי גם לצרכן זה. להלן יפורטו עיקרי הסכמי החלוקה של הגז הטבעי בישראל בהן התקשרו שלושת החברות הייעודיות ("הסכם חלוקת הגז הטבעי"):

6.18.6.1 נגב ודרום יקימו ויתפעלו מתקני חיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי¹¹⁸.

6.18.6.2 תמורה – בתמורה להקמת מתקני החיבור וחיבור החברה הייעודית לרשת חלוקת הגז הטבעי, תשלם החברה הייעודית לנגב או דרום סכום חד פעמי של כ-691.5 אלפי ש"ח (בהתייחס לכל אחת מאביב חובב פאוור בע"מ ונועם פאוור בע"מ) וכ-391.4 אלפי ש"ח (בהתייחס לאשקלון פאוור בע"מ), בתוספת מע"מ, לחיבור גדול, דהיינו נקודת יציאה בה הוזרם גז טבעי בהיקף שנתי העולה על 1,000,000 מ"ק גז טבעי, אשר ישולם בשלושה תשלומים, כמפורט להלן ("תעריף החיבור"): [א] תשלום ראשון בסך של 50% מתעריף החיבור תוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם חלוקת הגז הטבעי; [ב] תשלום שני בסך של 30% מתעריף החיבור בתוך 7 ימים ממועד קבלת היתרי הבניה למתקני החיבור; ו-[ג] תשלום שלישי בסך של 20% בתוך 7 ימים מתחילת הזרמת גז טבעי לנקודת היציאה ולאחר שניתנה הודעה מראש ובכתב לחברה הייעודית על כוונתה לעשות כן. התשלומים השני והשלישי של תעריף החיבור צמודים לתעריף החיבור, בהתאם ליחס שבין תעריף החיבור הידוע במועד חתימת הסכם חלוקת הגז הטבעי עם נגב או דרום לבין תעריף החיבור הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.

נכון למועד התשקיף, שולמו כל התשלומים לנגב ודרום בגין חיבור הצרכנים לרשת החלוקה של הגז הטבעי.

נוסף לתעריף החיבור, ככל שהצרכן נחשב לצרכן שהמרחק האווירי שלו מה- PRMS (Pressure Reduction and Measuring System) או מנקודת החיבור הקרובה ביותר, עולה על 6 ק"מ הצרכן יקרא "צרכן מרוחק". צרכן

¹¹⁷ "רשת חלוקת הגז" על-פי הסכם חלוקת הגז משמעה: קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך (לחץ של 16 בר או פחות) ומתקני הגז הקשורים אליהם.

¹¹⁸ "מתקני החיבור" על-פי הסכם חלוקת הגז הטבעי משמעם: מתקני גז טבעי אשר יוקמו ויופעלו על-ידי נגב או דרום בנקודת היציאה, כמפורט בהסכם חלוקת הגז הטבעי, ואשר יכללו מתקן בקרת לחץ ומדידה.

מרוחק משלם תשלום נוסף בגין המרחק בהתאם למרחק וגודל החיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי. בהתאם לכך, נועם פאוור בע"מ נחשב צרכן מרוחק. התשלום בגין צרכן מרוחק הוא בהתאם למרחק האווירי בפועל מה- PRMS. בהתאם לכך, סך כל התשלום לנגב בגין צרכן מרוחק בגין חיבור נועם פאוור בע"מ הוא 4,642,000 ש"ח ומשולם ב- 20 תשלומים רבעוניים בסך של 271,000 ש"ח כל תשלום. נכון למועד התסקיף, השלימה נועם פאוור בע"מ תשלום בסך של 1,862,000 ש"ח לנגב בגין צרכן מרוחק.

ככל שלקו החיבור של רשת החלוקה של הגז הטבעי, אליו מחוברת נועם פאוור בע"מ, יחוברו צרכני גז טבעי נוספים אזי אותם צרכנים נוספים ישתתפו בעלויות הצרכן המרוחק על פי היחס שבין קיבולת צריכת הגז הטבעי המוזמנת של אותו צרכן לבין סך כל קיבולת צריכת הגז הטבעי המוזמנת של כלל צרכני הגז הטבעי באותו קו גז טבעי.

כמו-כן, תשלם החברה הייעודית תעריף חלוקה חודשי ביחס לכל נקודת יציאה¹¹⁹ בהתאם לשיוך אותה נקודת יציאה לקטגוריית הצריכה (קטן מאוד, קטן, בינוני או גדול) של גז טבעי כפי שיקבע על-ידי רשות הגז הטבעי מעת לעת ("תעריף החלוקה").

החברה הייעודית לא תהא רשאית לקזז סכום כלשהו מהתמורה כאמור לעיל.

6.18.6.3 סיוע, גישה ומידע – נגב ודרום יהיו אחראיות להשגת כל היתרי הבנייה, זיקות הנאה, זכויות המעבר וכל הסדר אחר בקשר עם קבלת הזכויות במקרקעין לצורך הקמת והפעלת מתקני החיבור. כל העלויות בקשר למקרקעי החברה הייעודית, עליהם יוקמו מתקני החיבור, לרבות דמי חכירה, היטלים וכיו"ב, יהיו באחריות החברה הייעודית ועל חשבונה. נגב ודרום יבצעו את עבודות החיבור לתשתית בעצמן ויישאו בכל העלויות הנובעות מחיבור התשתיות. החברה הייעודית תעביר מידע המצוי בידיה הנדרש לצורך ביצוע הנ"ל, למעט מידע אשר יש במסירתו כדי לפגוע בעסקיה של החברה הייעודית או מידע מסחרי סודי.

6.18.6.4 איחור בהקמת המתקנים – במקרה בו מתקני החברה הייעודית מתאימים ומוכנים לצריכת הגז הטבעי במועד ההזרמה, ואילו מתקני החיבור של נגב או דרום אינם מוכנים ומתאימים לחלוקת הגז הטבעי במועד ההזרמה, תשלם נגב או דרום לחברה הייעודית סכום השווה לתעריף החלוקה אשר היה נדרש מהחברה הייעודית לשלם לנגב או דרום לו היה צורך בשירותי חלוקת גז טבעי החל ממועד ההזרמה, על-פי כמות הצריכה המקסימלית. כמו-כן, במקרה בו לאחר 9 חודשים ממועד ההזרמה, מתקני נגב או דרום טרם הותאמו והוכנו למתן שירותי חלוקת גז טבעי, תחויב נגב או דרום להשיב לחברה את כל הסכומים ששילמה לה כתעריף החיבור, בתוספת ריבית, ממועד ביצוע התשלום על-ידי החברה הייעודית ועד לביצוע ההחזר בפועל.

¹¹⁹ "נקודת יציאה" על-פי הסכם חלוקת הגז הטבעי משמעה: נקודת היציאה מרשת החלוקה, מהמונה ואילך, אשר אליה מחוברים מתקני החברה הייעודית.

בנוסף, במקרה בו מתקני החיבור של נגב או דרום מוכנים ומתאימים לחלוקת הגז הטבעי במועד ההזרמה, ואילו מתקני החברה הייעודית אינם מוכנים ומתאימים לצריכת הגז הטבעי במועד ההזרמה, תשלם החברה הייעודית לנגב או דרום סכום השווה לתעריף החלוקה אשר הייתה נדרשת החברה הייעודית לשלם לנגב או דרום על-פי כמות הצריכה המקסימלית, לו היה צורך בשירותי חלוקת גז טבעי החל ממועד ההזרמה. כמו-כן, במקרה בו לאחר 9 חודשים ממועד ההזרמה שנקבע, מתקני החברה הייעודית טרם הותאמו והוכנו לצריכת שירותי חלוקת גז טבעי, תחויב החברה הייעודית בשיפוי החברה בגין הוצאות שהוצאו בפועל עבור הקמת רשת החלוקה לטובת החברה הייעודית.

6.18.6.5 התאמת המתקנים – החברה הייעודית תהא אחראית כלפי נגב או דרום להתאמת המתקנים לצורך חיבורם לרשת החלוקה בנקודות היציאה, לרבות לתקינותם, בטיחותם, תחזוקתם ותפעולם בכל תקופת מתן שירותי החלוקה על-ידי נגב או דרום. נגב או דרום תהיה אחראית לכך שמתקניה המתחברים לרשת החלוקה בנקודת היציאה יתאימו מבחינה טכנית ותפעולית למתקני החיבור ובכלל זה למתקני הפחתת הלחץ והמדידה ואף תהיה אחראית לכך שמתקניה יתוחזקו ויתופעלו לכל אורך תקופת הסכם חלוקת הגז הטבעי באופן אשר יתאים להפעלת מתקני החיבור.

6.18.6.6 בטוחות – לצורך הבטחת ביצוע התשלומים בהתאם להוראות הסכם חלוקת הגז הטבעי, תפקיד החברה הייעודית בידי נגב או דרום את הערבויות הבאות: [א] ערבות בנקאית אוטונומית, השווה ל-20% מתעריף החיבור והיא תעמוד בתוקפה עד למועד בו תשלם החברה הייעודית את מלוא תעריף החיבור; [ב] ערבות בנקאית אוטונומית אשר תהא בסכום השווה לתשלום הצפוי בגין תעריף החלוקה לשלושה חודשי צריכה בהתאם לכמות הגז הטבעי שהוזמנה על-פי הסכם חלוקת הגז הטבעי והיא תשמש לבטוחה לתשלום תעריף החלוקה ולתשלום הפרשים בגין תעריף החלוקה כתוצאה משינוי בקטגוריית הצריכה. סכום הערבות יעודכן אחת לשנה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם חלוקת הגז הטבעי. הערבות תהא בתוקף עד לתום 3 חודשים ממועד סיום ההסכם חלוקת הגז הטבעי.

6.18.6.7 פטור בגין אחריות לנזקים עקיפים – הצדדים יהיו אחראים, אחד כלפי משנהו, בגין נזקים ישירים בלבד אשר נגרמו לצד השני בשל הפרה של איזה מתנאי הסכם חלוקת הגז הטבעי. הצדדים לא יהיו אחראים אחד כלפי משנהו בכל מקרה בו מועד ההזרמה בפועל יחול עד 90 ימים לאחר מועד ההזרמה, או במקרה של כישלון ו/או עיכוב בהשגת היתר בנייה לגבי חלק ממערכת החלוקה או חלק ממתקני החברה הייעודית, הנדרש באופן ישיר, על-מנת להזרים את הגז הטבעי אל מתקני החברה הייעודית ובלבד שנגב או דרום פעלה בשקידה ראויה להשגת היתר הבנייה כאמור. החברה הייעודית תשפה את נגב או דרום וכן נגב או דרום ישפו את החברה הייעודית בגין נזק ישיר שנגרם לנגב או דרום או לחברה הייעודית, לפי העניין מהפרת תנאי הסכם חלוקת הגז הטבעי הנובע ממעשה או מחדל רשלני או התנהגות זדונית של החברה הייעודית או של נגב או דרום, לפי העניין או מי מעובדיה או הבאים מטעמה. על אף האמור לחברה הייעודית

לא תהיה אחריות ביחס לרשת החלוקה ולנגב או דרום לא תהיה אחריות ביחס למתקני החברה הייעודית למעט לנזק שנגרם כתוצאה מהתנהגות זדונית של החברה הייעודית או של נגב או דרום, לפי העניין, או מי מעובדיה או הבאים מטעמה.

6.18.6.8 הגבלת אחריות – הסכם חלוקת הגז הטבעי קובע את סכומי האחריות הכוללת של הצדדים אחד כלפי השני, בגין כל תביעה (אשר אינם כוללים תשלומים בגין תעריף החלוקה או תעריף חיבור) בשנה הקלנדארית הראשונה ממועד ההזרמה ובכל שנה לאחר מכן.

6.18.6.9 תקופת ההסכם – הסכם חלוקת הגז הטבעי יכנס לתוקפו במועד חתימתו ויסתיים במוקדם מבין מועד ביטול הרישיון להקמה והפעלה של רשת החלוקה שקיבלה נגב או דרום בהתאם לתנאיו, או מועד ביטול הסכם חלוקת הגז הטבעי על-ידי אחד מהצדדים בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם חלוקת הגז הטבעי, כמפורט בסעיף 6.18.6.11 לתשקיף.

6.18.6.10 המחאת חובות וזכויות – בהסכם חלוקת הגז הטבעי נקבע, כי החברה הייעודית רשאית להמחות את זכויותיה וחובותיה על-פי הסכם חלוקת הגז הטבעי, ביחס לנקודת היציאה בלבד, למשווק¹²⁰ וזאת מבלי שיידרש לקבל את הסכמתה של נגב או דרום להמחאה (ובתנאי שהמשווק ייכנס בנעלי החברה הייעודית) בהודעה לחברת החלוקה בת 14 ימים לפני המחאת הזכויות כאמור. נגב או דרום רשאית להסב ולהמחות את זכויותיה לטובת גופי מימון אשר יעניקו לה מימון, מבלי לקבל את הסכמתה של החברה הייעודית, ובלבד שזכויותיה של החברה הייעודית לא תיפגענה.

6.18.6.11 ביטול ההסכם – נגב או דרום תהיה רשאית לבטל את הסכם חלוקת הגז הטבעי 30 ימים לאחר שמסרה לחברה הייעודית הודעה מראש ובכתב בקורות המקרים הקבועים בהסכם חלוקת הגז הטבעי שלא תוקנה ורופאה במהלך תקופות הריפוי המנויות בהסכם. העילות העיקריות שבגין חברת החלוקה רשאית לבטל את ההסכם הינן:

[א] במקרה בו כתוצאה מהפרה, חברת החלוקה סבורה, כי רשת החלוקה, בטיחות התפעול של רשת החלוקה או אבטחת ההספקה של גז עלולים להיפגע;

[ב] במקרה בו הצרכן לא שילם כל סכום אשר היה עליו לשלם בתוך הזמן האמור בחשבונית, או לא חידש את הערבות;

[ג] לחברת החלוקה ישנו חשש ממשי, כי מתקני הצרכן מהווים סכנה בלתי סבירה לרשת החלוקה או למתקני צרכנים אחרים של חברת החלוקה;

[ד] כאשר הצרכן ביצע מעשה של רמאות או זיוף במונה.

¹²⁰ "משווק" על-פי הסכם חלוקת הגז משמעו: מי שבבעלותו גז טבעי המיועד לצריכה של הצרכן ברשת החלוקה והמחזיק ברישיון שיווק בתוקף, ככל שקיימת לגביו חובת רישוי.

החברה הייעודית תהיה רשאית לבטל את הסכם חלוקת הגז הטבעי מכל סיבה שהיא במתן הודעה בכתב לנגב או לדרום של 30 ימים מראש. הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם חלוקת הגז הטבעי לקיצו במקרה שבוטל רישיון חלוקת הגז הטבעי, או מונה למי מהצדדים מפרק, כונס נכסים או נאמן, או אחד מהצדדים הוכרז כפושט רגל או חדל פירעון, או שהוגשה נגדו בקשה להכריזו ככזה שלא סולקה, לתקופה העולה על 90 יום.

6.18.6.12 ביטוח ושיפוי – החברה הייעודית תבצע ותקיים לכל אורך תקופת הסכם חלוקת הגז הטבעי ביטוחים כפי שמקובל ביחס לבעלים ומפעיל של מתקנים דוגמת המתקנים נשוא הסכם חלוקת הגז הטבעי ובכלל זה ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, וביטוח מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב. בנוסף, בהסכם נקבעו הוראות שיפוי ביחס לכל אחד מהצדדים להסכם חלוקת הגז הטבעי.

6.18.6.13 אחת לשנה, בחמש השנים הראשונות מיום אישור הסכם חלוקת הגז הטבעי, יבחנו הוראות הסכם חלוקת הגז הטבעי ותנאיו ויעודכנו במידת הצורך.

6.19 הון חוזר

6.19.1 נכון למועד התשקיף, ההון החוזר של החברה כולל נכסים שוטפים והתחייבויות שוטפות. הנכסים השוטפים כוללים את יתרת המזומנים, לקוחות ויתרת חייבים. יתרת החייבים כוללת, בין היתר, את יתרת החברות הייעודיות בגין מתן שירותים שמעניקה החברה לחברות הייעודיות. ההתחייבויות השוטפות כוללות את יתרת הספקים, יתרת הזכאים ויתרה בגין מקדמה על חשבון הקצאת מניות בחברה מוחזקת. יתרת הספקים כוללת בעיקר את ספק הגפ"מ¹²¹ למכון הקיטור במילוטל.

6.19.2 נכון למועד התשקיף, לחברה גרעון בהון החוזר הממומן על-ידי הפעילות השוטפת של החברה ועל-ידי הלוואות מבעלי המניות של החברה. ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-5.5 מיליוני ש"ח. ליום 30 ביוני 2017, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-3 מיליוני ש"ח.

6.20 השקעות

כאמור לעיל, החברות הייעודיות הן חברות כלולות של החברה, למעט אי.פי.אמ. המוצגת ביום 31 בדצמבר 2016 וביום 30.6.2017 כהשקעה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד – ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ובאור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2017.

6.21 מימון

6.21.1 ממועד הקמתה ועד לחודש יוני 2017, מימנה החברה את פעילותה בהון עצמי ובהלוואות בעלים, כמו גם הון חוזר.

לפרטים אודות מימון החברה ראה גם ביאורים 14 ו-16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

6.21.2 בהמשך לאמור בסעיף 3.5 לתשקיף, בדבר ההתקשרות בין החברה, לבין קבוצת כספי ולבין פריז אחזקות (כהגדרתן בסעיף 3.4 לתשקיף) בהסכם השקעה מיום 27 במאי 2010 ("הסכם ההשקעה"), המימון מצד בעלי השליטה עד להשלמת הקצאת המניות לציבור על פי תשקיף זה הורכב משלוש רמות מימון השונות זו מזו בשיעור הריבית (בין 5% ל-13.5%). לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

6.21.3 במסגרת הסכם בעלי המניות, הסכימו פריז אחזקות ואקו אחזקות על הסבת מימון עודף לאקו אחזקות בתנאים כמפורט בסעיף 3.5.2[ג] לתשקיף.

על הלוואות הבעלים שתיוותרנה לפריז אחזקות ואקו אחזקות לאחר מועד התשקיף, יחולו ההסדרים הבאים: ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור של 4% ויהיו צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"), כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד התשקיף; ההלוואות ייפרעו (קרן + ריבית והפרשי הצמדה) בתשלום אחד לאחר 3 שנים ממועד ההפיכה לחברה ציבורית ("מועד הפירעון"). ההלוואות ייפרעו באופן יחסי (פרי פסו) בהתאם לסכומי היתרה לפירעון של הלוואות הבעלים של פריז אחזקות ואקו אחזקות לחברה; ככל שהלוואות הבעלים לא ייפרעו במועד הפירעון, כל פעולה של הצדדים לגביית הלוואות הבעלים תתקבל בהחלטה פה אחד של הצדדים ואף צד לא יהיה רשאי לפעול עצמאית ולבד לגביית חובו מהחברה; ככל שהדבר יידרש, החברה תיטול הלוואות בתנאי שוק ו/או תממש נכסים בתנאי שוק לצורך פירעון הלוואות הבעלים. החלטה בדבר מימוש נכסים ו/או נטילת הלוואות לצורך פירעון הלוואות תתקבל בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, בהרכב של שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי בלבד, ללא צורך באישור האסיפה הכללית של החברה, והכל בכפוף לכל דין.

לפרטים אודות שטרי הון שנחתמו בקשר עם חלק מהלוואות הבעלים אשר מומרות להון לפני הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ראה סעיף 3.2.2 לתשקיף.

במהלך אפריל 2017, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות לפיו פריז אחזקות תהיה זכאית להקצאת מניות של עד 9.9% ממניות אי.פי.אמ. אחזקות על חשבון חלקה של החברה ותצטרף כצד ישיר בהתאם לתנאי הסכם זה להסכם הקמת אי.פי.אמ. אחזקות בהתאם לתנאי הרכישה שנקבעו בהסכם ותעמיד מימון לצורך מימון תקציב הפיתוח ותקציב ההשקעות בתקופת הפיתוח בסך של עד 12.5 מיליון ש"ח. סכום זה יחשב כתשלום על חשבון חלקה של פריז אחזקות בסך עלויות הרכישה וההשקעה בהון העצמי של הפרויקט שיושקעו על ידי אי.פי.אמ. אחזקות.

במהלך דצמבר 2017 נחתמה תוספת נוספת להסכם בעלי המניות של החברה לפיה, פריז אחזקות תעמיד לחברה הלוואה בסך של 4 מיליון דולר ארה"ב לצורך השלמת תשלום המקדמה לטימור בן יהודה. כמו כן, פריז אחזקות תעמיד לחברה מסגרת אשראי נוספת (מעבר לסך של 12.5 מיליון ש"ח כאמור לעיל בתוספת להסכם בעלי המניות מאפריל 2017) של 12.5 מיליון ש"ח נוספים לצורך מימון הרכישה וההשקעה בהון העצמי של אי.פי.אמ. ו/או צרכיה השוטפים, אשר השימוש בקו האשראי לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. בתמורה פריז אחזקות זכאית להקצאה מינימלית של 1.1% ממניות אי.פי.אמ. אחזקות, על חשבון חלקה של החברה, ולהקצאה נוספת של עד 2% נוספים ככל שהחברה תשתמש בקו האשראי. ההלוואה וקו האשראי יישאו ריבית

ויפרעו עד ליום 30 בנובמבר 2018. נכון למועד התשקיף ההלוואה בסך של 4 מיליון דולר ארה"ב נפרעה.

בנוסף, בהמשך לאמור בביאור 1' לדוח השנתי ולאמור בביאור 1ג' לדוח החצי שנתי, במהלך פברואר 2018 בעלי המניות של החברה עדכנו את התחייבותם כלפי החברה באופן שבו ככל והחברה תגייס הון במסגרת הנפקת מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בת"א, התחייבותם כלפי החברה כמתואר בביאורים לעיל (כולל ביחס לפירעון הלוואות בעלים שלגביהן יחול האמור בסעיף 6.21.3 לתשקיף) תפקע.

6.21.4 להלן ריכוז נתוני אשראי בר דיווח לחברה ליום 30.6.2017 ולמועד התשקיף :

מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרתה ליום 30.6.2017 (הסכומים באלפי ש"ח) (*)	יתרה בסמוך למועד התשקיף באלפי ש"ח	תקופת ההלוואה, מועדי פירעון ומועד פירעון אחרון	ריבית שנתית	הצמדה	עיקרי התחייבויות לאמות מידה פיננסיות / ערבויות
העברות חודשיות שוטפות	הלוואות בעלים למימון הפעילות השוטפת של החברה	2,811	2,624	3,349	ללא מועדי פרעון (**)	5% (***)	מדד	אין
העברות חודשיות שוטפות	הלוואות בעלים למימון הפעילות השוטפת של החברה	17,106	16,612	17,833	ללא מועדי פרעון (**)	9.5% (***)	מדד	אין
העברות חודשיות שוטפות	הלוואות בעלים למימון הפעילות השוטפת של החברה	10,317	9,330	11,694	ללא מועדי פרעון (**)	13.5% (***)	מדד	אין
החל ביום 17/12/2017 ובהתאם להוראות הסכם ההלוואה בנוגע למשיכות	הלוואות למימון השקעת החברה באי.פי.אמ. אחזקות	עד 55,000 דולר ארה"ב בש"ח לפי שע"ח ביום המשיכה	-	36,856	פרעון קרן וריבית מתזרים המזומנים של החברה מאי.פי.אמ. אחזקות. מועד פרעון אחרון ביום 30/09/2038 בהתאם לפרעון החוב הבכיר של תחנת הכוח אי.פי.אמ.	10.5%	-	ראה סעיף 6.15.10.4 לתשקיף

(*) שווי משוער מוצג לפי שווי הוגן.

(**) לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א עפ"י תשקיף זה יהיה מועד הפירעון 3 שנים מיום הרישום למסחר כאמור.

(***) לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א עפ"י תשקיף זה ההלוואות ישאו ריבית שנתית בשיעור של 4% צמוד למדד.

6.21.5 לפרטים אודות הסכם בין החברה לבין לאומי פרטנרס בע"מ וקרן נוי 2, ראה סעיף 6.15.10.2 לתשקיף. לפרטים אודות הסכם בין החברה לבין הפניקס, ראה סעיף 6.15.10.4 לתשקיף.

6.21.6 להלן ריכוז נתוני אשראי בר דיווח לחברת גלובל ביו פאזר 1 בע"מ ליום 30.6.2017 ולמועד התשקיף:

מועד נטילת ההלוואה / העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה / המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרתה ליום 30.6.2017 (הסכומים באלפי ש"ח) (*)	יתרה בסמוך למועד התשקיף באלפי ש"ח	תקופת ההלוואה, מועדי פירעון ומועד פירעון אחרון	ריבית שנתית	הצמדה	עיקרי התחייבויות לאמות מידה פיננסיות / ערבויות
13.4.2016 (משיכה אחרונה) מבנק הפועלים בע"מ	מימון החוב הבכיר לצורך הקמת תחנת הכוח	12,694	10,810	10,253	10 שנים; מועד פירעון אחרון - 31.3.2026	4.1%	מדד	ערבויות של חברות האם (החברה וגרין ריזרב אנרג'י בע"מ). יחס שירות חוב שנתי לא יפחת מ-1.15 בהתאם להצהרות והמצגים (נכון ליום 30.06.2017, יחס שירות החוב הינו 1.27 על בסיס חישוב של 6 חודשים מיום 01.01.2017)

6.21.7 נכון למועד התשקיף, ככל שתושלם הנפקת ניירות הערך על-פי תשקיף זה, החברה עשויה להידרש בשנה הקרובה לגיוס מקורות מימון נוספים לצורך מימון פעילותה השוטפת ו/או לצורך מימון חלקה בהון העצמי הנדרש לצורך ההקמה של תחנות הכוח על-ידי החברות הייעודיות.

6.22 מיסוי

לפרטים אודות שומות המס של החברה, אירועי מס מהותיים ודיני המסים החלים על הקבוצה בישראל ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

6.23 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.23.1 החברה שמה לעצמה מטרה לייצר ולספק חשמל ואנרגיה טרמית תוך שמירה על הסביבה, על-ידי נקיטת אמצעים למזעור ומניעת מפגעים סביבתיים כתוצאה מפעילותה. מטרה זו מנחה את החברה בכל שלבי ייזום הפרויקטים אותם היא מבצעת, החל משלב התכנון וכלה בשלבי תפעול תחנות הכוח לאחר הקמתן, לרבות בתחום פליטות לאוויר, רעש ופליטת חומרים מסוכנים לקרקע בפרט. הטכנולוגיות המוצעות לצורך ההקמה וההפעלה של תחנות הכוח מהוות את הטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) למועד ההקמה של כל תחנת כוח ועונות על כל תקני איכות הסביבה הנדרשים. כפועל יוצא, כל תחנות הכוח של החברה המוסקות בגז טבעי מאופיינות בנצילות גבוהה, עמידה בסטנדרטי הפליטות המחמירים ביותר בהתאם לחוק אוויר נקי ומוסקות על-ידי דלקים ידידותיים יחסית לסביבה, כגון גז טבעי, באופן המפחית משמעותית פליטת מזהמים וגזי חממה לאוויר. יתרה מכך, תחנת כוח נוספת (גלובל ביו) מייצרת חשמל על-ידי טיפול בפסולת במתקני עיכול אנאירוביים לייצור ביו גז, כך שתחנת הכוח אינה גוזלת משאבים מתכלים, ואף חוסכת את הזיהום האקולוגי הכרוך

בהטמנת הפסולת ובשריפה בלהבה פתוחה של הביו גז ללא ניצול ערכו האנרגטי.

6.23.2 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התסקיף, לחברה אין סיכונים סביבתיים אשר יש להם השפעה מהותית על החברה. כמו-כן, למעט האמור בסעיף 6.6.3 לתסקיף (בהתייחס לרגולציה החלה על החברה), נכון למועד התסקיף, לא קיימת חקיקה סביבתית בעלת השלכה מהותית על החברה. בנוסף, החברה ו/או נושאי המשרה הבכירה בה, אינם צד להליך משפטי או מינהלי מהותי בקשר עם איכות הסביבה.

6.23.3 במסגרת פעילותה של החברה לפיתוח הפרויקטים השונים של החברות הייעודיות ולצורך קבלת היתר בנייה בשלב הבקשה בפני וועדות התכנון השונות, נדרשת החברה להגיש מסמך סביבתי או תסקיר השפעה על הסביבה. יובהר, כי תסקיר ההשפעה על הסביבה נדרש לצורך הקמתן של תחנות כוח שהן בהספק העולה על 5 מגה וואט לצורך קבלת מתן תוקף לתוכנית במסגרת שינוי תב"ע ("התסקיר") (ראה סעיף 6.7.1[ד] לתסקיף). התסקיר ערוך על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומוגש לבחינת המשרד להגנת הסביבה. מטרתו של התסקיר לבחון את כלל ההשפעות האפשריות של תחנת הכוח על הסביבה, לרבות בהיבט של פליטות אוויר, פסולת, שפכים, רעש, קרינה וחומרים מסוכנים. אישור תוצאות התסקיר מהווה תנאי יסודי למתן תוקף לתוכנית במסגרת שינוי תב"ע. ככל שהחברה תעמוד בתנאים וההנחיות לעריכת התסקיר ותקבל מתן תוקף לתוכנית במסגרת שינוי תב"ע ואת היתר הבנייה, יהיה על החברה להמשיך ולעמוד בתנאים שנקבעו בתסקיר, לרבות התקנת מתקני ניטור של איכות האוויר והשפכים.

6.23.4 כלל תחנות הכוח תוכננו כך שהן תעמודנה בכל הדרישות בנוגע לאיכות הסביבה כפי שאלו נקבעות מעת לעת על-ידי הרגולטור הרלוונטי, ובכלל זה המשרד להגנת הסביבה בישראל, לרבות בהתאם לחוק למניעת מפגעים התשכ"א-1961, חוק אוויר נקי, חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006, חוק מניעת זיהום ים ממקורות יבשתיים, התשנ"ח-1988 וכיוצ"ב. לגלובל ביו פאוור 1 בע"מ היתר רעלים מוסדר ורישיון עסק הכולל את ההיתרים הנדרשים.

6.24 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים אודות הרגולציה החלה בתחום פעילותה של החברה ראה סעיף 6.6.3 לתסקיף.

6.25 הסכמים מהותיים

6.25.1 הסכם לרכישת טריפל-מ - ראה סעיף 6.15.10.1 לתסקיף.

6.25.2 הסכם מימון עם לאומי פרטנרס וקרן נוי- ראה סעיף 6.15.10.2 לתסקיף.

6.25.3 הסכם מימון עם הפניקס - ראה סעיף 6.15.10.4 לתסקיף.

6.25.4 הסכמים מהותיים בהם התקשרה אי.פי.אמ.- ראה סעיפים 6.15.10.7-6.15.10.13 לתסקיף.

6.25.5 הסכמי שיתוף פעולה

6.25.5.1 ביום 6 ביוני 2010, נחתם הסכם בין החברה לבין KCPS (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") שמטרתו להסדיר את שיתוף הפעולה בין הצדדים בנוגע לייזום, הקמה והפעלה של תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל, מוסקות בגז

טבעי או בדלקים פוסיליים, ברשת החלוקה, לחיבור במתח גבוה לרשת החשמל, וזאת באמצעות חברות ייעודיות שתוקמנה ותוחזקנה במשותף על-ידי הצדדים.

נכון למועד התשקיף, השקיעה KCPS סך של כ-4.7 מיליון ש"ח מתוכם כ-4.2 מיליון ש"ח הועברו לשימושן של החברות הייעודיות בהן היא נמנית עם בעלי המניות. לפרטים בדבר אחזקותיה של KCPS בחברות הייעודיות ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף.

6.25.5.2 ביום 11 בפברואר 2013, התקשרו החברה, KCPS וזוקו (להלן ביחד בסעיף זה: "**הצדדים**") בהסכם מסגרת, המחליף את הסכם המסגרת אשר נחתם ביום 6 ביוני 2010 בין החברה לבין KCPS, כמפורט בסעיף 6.25.5.1 לתשקיף.

על-פי הסכם המסגרת, בתמורה להחזקתה במניות בחברות הייעודיות בשיעור של 20%, התחייבה זוקו להשקיע סכום של 100 אלפי ש"ח בגין כל 1 מגה וואט הספק מותקן של הפרויקטים בחברות הייעודיות על-פי הספק מותקן פוטנציאלי של 200 מגה במצטבר, ובסך הכול השקעה בסך של כ-20 מיליון ש"ח. הוסכם, כי גובה ההשקעה הכוללת בפועל של זוקו ייקבע על-פי ההספק מותקן המצטבר בפועל של הפרויקטים במועדי הסגירות הפיננסיות וייתכן כי גובה ההשקעה הכוללת יהיה נמוך או גבוה מ-20 מיליון ש"ח ואולם בשום מקרה לא יפחת מסכום ההשקעה הראשונית, כאמור להלן.

השקעתה של זוקו תתבצע בשני שלבים: [א] השקעה ראשונית בסך כולל של 8 מיליון ש"ח אשר בוצעה ברבעון הראשון של שנת 2013 ("**ההשקעה הראשונית**") ; [ב] יתרת ההשקעה (בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן) תשולם לכל חברה ייעודית עד 30 ימים טרם הסגירה הפיננסית של כל פרויקט ולאחר שהחברה הייעודית תמסור לזוקו הודעה בכתב לפחות 60 ימים קודם למועד הצפוי לסגירה הפיננסית ותכלול במסגרת ההודעה את המועד הצפוי של הסגירה הפיננסית ואת ההספק המותקן של הפרויקט ("**יתרת ההשקעה**"). יתרת ההשקעה תשולם באופן הבא: עבור כל מגה וואט מעל 50 מגה וואט ועד 200 מגה וואט (כולל) של ההספק המותקן המצטבר בפועל, תשקיע זוקו סך של 80 אלפי ש"ח בנוסף להשקעה הראשונית כאמור לעיל; וכי עבור כל מגה וואט מעל 200 מגה וואט של ההספק המותקן המצטבר בפועל תשקיע זוקו סך של 100 אלפי ש"ח. יובהר, כי יתרת ההשקעה תשולם רק לאחר הסגירה הפיננסית של פרויקטים בהספק מותקן מצטבר בפועל של 50 מגה וואט.

היה ולאחר שהתבצעו הסגירות הפיננסיות של פרויקטים בהספק מותקן מצטבר בפועל העולה על 50 מגה וואט, לא תשקיע זוקו את מלוא יתרת ההשקעה לה התחייבה זוקו כאמור לעיל להשקיע באותו פרויקט, אזי החברה ו-KCPS תהיינה רשאיות, על-פי שיקול דעתן הבלעדי, להפעיל מנגנונים חלופיים שונים של דילול אחזקות זוקו באותה חברה ייעודית בה לא הועמדה יתרת ההשקעה בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם המסגרת; השבה לזוקו של ההשקעה הראשונה, סכום ההשתתפות בהוצאות ויתרת

ההשקעה שהשקיעה זוקו (אם השקיעה) בפועל בפרויקט, בערך נומינלי, וכנגד העברה לחברה ול-KCPS את מניות זוקו בחברה הייעודית בחלוקה בהתאם לשיעורי אחזקות החברה ו-KCPS בחברה הייעודית.

בנוסף להשקעות זוקו כאמור לעיל, תשתתף זוקו ב-20% מסך העלויות שהיו לחברה ול-KCPS במסגרת אותו פרויקט עד למועד חתימת ההסכם ("סכום ההשתתפות בהוצאות"). סכום ההשתתפות בהוצאות בקשר לכל פרויקט קיים ישולם על-ידי זוקו לכל חברה ייעודית כהלוואה בעלים באותם תנאים בהם הועמדו ההלוואות של יתר בעלי המניות בחברות הייעודיות, כאשר החברה ו-KCPS ימשכו את הסכום הרלוונטי, בהתאם להוראות ההסכם, בגין החזר ההלוואות בעלי מניות שהושקעו לצורך מימון החברה הייעודית. כמו-כן, כל אחד מהצדדים להסכם יישא בעלויות הקמת החברה הייעודית והקצאת המניות, על-פי חלקו באותה חברה.

ל-KCPS ניתנה זכות סירוב ראשון להתקשר, בעצמה או באמצעות חברה קשורה ל-KCPS, עם כל אחת מהחברות הייעודיות לפרויקטים המשותפים של הצדדים, בהסכם רכש לפיו KCPS (או חברה קשורה שלה), תספק את ציוד ה-Non-Pressure של תחנת הכוח נשוא הפרויקט הקיים, בכפוף לאישור הגופים המלווים של החוב הבכיר של כל פרויקט קיים.

עוד הוסכם, כי לאחר חתימת ההסכם, החברה וזוקו יקימו חברת תפעול בשיעורי החזקות של 60% לזוקו, 25% לחברה ו-15% ל-KCPS. חברת התפעול תחזיק מערך תפעול פנימי. ככל שחברת התפעול תזדקק לשירותי תפעול נוספים וכן לציוד וכיו"ב, הוסכם כי זוקו (או חברה מקבוצת זוקו (כהגדרתה בהסכם)), תמכור לחברת התפעול שירותי תפעול נוספים וכן ציוד וכיו"ב. חברת התפעול תספק לפרויקטים המשותפים בין הצדדים שירותי תפעול ואחזקה ולשם כך תתקשר עם כל חברה ייעודית בהסכם ההפעלה והתחזוקה (לפרטים אודות הסכם זה ראה סעיף 6.7.3.4 לתשקיף), על בסיס מחירים תחרותיים, בנוסח כפי שיוסכם בין הצדדים לגבי כל פרויקט, ובכפוף לאישור הגופים המלווים של החוב הבכיר של כל פרויקט.

לזוקו (במישרין או באמצעות תאגיד מקבוצת זוקו (כהגדרתה בהסכם המסגרת)), ניתנה זכות סירוב ראשון למכור לחברות הייעודיות לפרויקטים המשותפים של הצדדים את הציוד¹²² וליתן את השירותים הנלווים למכירתו, לרבות פיקוח על ההתקנות, הפעלה לראשונה של הציוד והדרכות ("השירותים הנלווים"). זכות הסירוב כאמור הוקנתה לזוקו עד אשר יימכר על-ידי זוקו או חברה מקבוצת זוקו (כהגדרתה בהסכם המסגרת) ציוד ל-40% מההספק המותקן (במגה וואט) במצטבר בפועל של 16 פרויקטים המשותפים של הצדדים מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הוסכם כי כל הציוד של 2 תחנות הכוח הראשונות אשר בהן תיושם טכנולוגיה של טורבינות גז (לרבות מדחסים) יירכש מחברת TurboMach (בבעלות Caterpillar) במחיר כולל של 4.45 מיליון דולר לכל הציוד לכל אחת מתחנות

¹²² "הציוד" על-פי הסכם המסגרת משמעו: מערכות גנרטורים מבוססים מנועים או טורבינות המונעים בגז טבעי והציוד הנלווה אליהם להפעלת תחנות כוח בתחום הפעילות ואשר קבוצת זוקו (כהגדרתה בהסכם המסגרת) היא נציגת ספקי הציוד בישראל.

הכוח. יובהר, כי רכישות אלו יהוו רכישה מזוקן וייכללו בספירת ה-40% מההספק המותקן כאמור לעיל.

זוקו תשלם, בגין מכירת הציוד לצדדים שלישיים על-ידי זוקו או חברה מקבוצת זוקו (כהגדרתה בהסכם המסגרת), עמלה לחברה ול-KCPS בסך של 1.5%, בחלוקה כפי שתוסכם בין החברה ל-KCPS (אשר טרם נקבעה, נכון למועד התשקיף), מסך כל התמורה בגין מכירת כל הציוד כאמור לעיל לצדדים שלישיים, וזאת עד לסך השווה ל-1.5% מהסך המצטבר של התמורה בגין הציוד שנרכש מזוקו או חברה מקבוצת זוקו (כהגדרתה בהסכם המסגרת) עבור הפרויקטים המשותפים.

הצדדים הסכימו כי ישתפו פעולה בניהול משא ומתן, עבודות מטה והתקשרויות עם משרד הביטחון וצה"ל להקמת פרויקטים ביטחוניים מאושרים, וככל הנדרש יקימו חברות ייעודיות, בשיעורי החזקות כדלקמן: החברה - 42.5%, זוקו - 42.5% ו-KCPS - 15%. הוסכם כי במועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט בטחוני מאושר, תשלם החברה הייעודית שהוקמה לצורך כך, לחברה ולזוקו, תשלום במזומן בשיעור של 2.5% לכל אחת (ובסך הכול 5%) מהיקף המימון שיועמד על-ידי צדדים שלישיים שאינם בעלי המניות באותה חברה ייעודית, בתוספת מע"מ כדן. בנוסף, במקרה בו תתבצע מכירת חשמל למשרד הביטחון או לצה"ל (שלא באמצעות חברה ייעודית שהוקמה לשם כך) על-ידי תחנת כוח הנשלטת על-ידי אחד הצדדים, או נעבר מורשה שלו, אותו צד ישלם לצדדים האחרים להסכם עמלות שנתיות בשיעורים כדלהלן מההכנסות מפעילות מכר החשמל (בתוספת מע"מ כדן): אם החברה תהא צד אחר כאמור - 2.125%, אם זוקו תהא צד אחר - 2.125% ואם KCPS תהא צד אחר - 0.75%.

עוד נקבע בהסכם המסגרת, כי החברה תהא אחראית, ביחס לכל אחת מהחברות הייעודיות וכל אחד מהפרויקטים המשותפים, לבצע את כל הפעולות הכרוכות בפיתוח ובייזום של הפרויקט המשותף, לרבות לצורך השגת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות, קבלת היתרי בניה ורישיון מותנה מרשות החשמל וכן לצורך השגת סגירה פיננסית לפרויקט המשותף. החברות הייעודיות תשאנה בכל העלויות וההוצאות בעין מכל מין וסוג לצורך ביצוע הפעולות כאמור לעיל, לרבות העסקת יועצים חיצוניים ותשלומים לרשויות.

במועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט משותף של הצדדים, בכפוף לאישור הגוף המממן, תקבל החברה מכל חברה ייעודית שנקבעה בהסכם, תשלום במזומן בשיעור של 5% מהיקף המימון שיועמד כחוב בכיר על-ידי צדדים שלישיים שאינם בעלי המניות באותה חברה ייעודית לטובת הפרויקט הקיים (בתוספת מע"מ כדן), וזאת למעט החברה הייעודית ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ ("ברנד תעשיות") אשר תשלם ל-KCPS תשלום במזומן בשיעור של 5% מהיקף המימון שיועמד כחוב בכיר על-ידי צדדים שלישיים שאינם בעלי המניות בברנד תעשיות (בתוספת מע"מ כדן).

נכון למועד התשקיף, החברה מנהלת משא ומתן עם KCPS לרכישת מלוא אחזקותיה של KCPS בחברות הייעודיות בהתאם לחלקה היחסי של KCPS

בתמורה לסך של כ-15.5 מיליון ש"ח ובכפוף להשלמת רישום למסחר של מניותיה של החברה בבורסה לני"ע בת"א.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בדבר רכישת מניות KCPS והתמורה שתשולם בגין רכישתן הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בדבר התממשות. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם תוצאות המשא ומתן בין הצדדים ו/או גורמים רגולטורים ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.25.5.3 בהתאם להוראות הסכם המסגרת, כמפורט בסעיף 6.25.5.2 לתשקיף, התקשרו החברה, זוקו, KCPS והחברות הייעודיות (כל אחת בנפרד) (להלן ביחד בסעיף זה: "**הצדדים**"), בהסכמי מייסדים להקמתן של החברות הייעודיות (להלן בסעיף זה: "**הסכמי המייסדים**") אשר כוללים, בין היתר, את ההוראות המפורטות להלן (ההוראות האמורות הן בהתאם ובנוסף להוראות הסכם המסגרת):

בהסכם המייסדים נקבע, כי כל דבוקת החזקה של 10% (עשרה אחוזים) מההון המונפק והנפרע של החברה הייעודית תקנה זכות למינוי דירקטור אחד. כן נקבעו הוראות בהסכם בדבר שינויים בזכאותו של בעל מניות למנות דירקטור, במקרה של שינויים בהחזקותיו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה הייעודית.

כוח הצבעה של דירקטור בשיבת הדירקטוריון (על ועדותיו) יתאם את כוח ההצבעה של בעלי המניות אשר מינה אותו כאמור לעיל ("**הממנה**"), בהתאם לשיעור האחזקות היחסי של הממנה בהון המונפק והנפרע של החברה הייעודית.

החלטות בדירקטוריון החברות הייעודיות (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב רגיל, של הדירקטורים ו/או של בעלי המניות (לפי העניין), למעט בעניינים שנקבעו בהסכם המייסדים בהם תתקבל החלטה בהסכמה של הדירקטורים או בעלי המניות (לפי העניין) המחזיקים בלמעלה מ-81% מקולות המשתתפים והמצביעים בהחלטה.

עוד נקבע, כי לאחר השלמת סגירה פיננסית, החברה הייעודית תמנה מנכ"ל, לפי הצורך, אשר זהותו תיקבע בהסכמה פה אחד של בעלי המניות בחברה הייעודית.

במסגרת הסכמי המייסדים נקבעו מנגנונים כגון: פנייה לגישור, בורות ומנגנון רכישה הדדית (BMBY), למקרה ובעלי המניות בחברה הייעודית לא יצליחו לנהל את החברה הייעודית כתוצאה מחילוקי דעות מהותיים ביניהם ו/או במקרה וקיים מבוי סתום בקבלת החלטות ביחס לפעילות המשותפת (Deadlock) בחברה הייעודית.

בין הצדדים הוסכם כי ל-KCPS תהיה זכות סירוב ראשון לביצוע רכש של

ציוד ה-Non-Pressure של תחנת הכוח לפרויקטים המשותפים של הצדדים וזאת בהתאם להסכמות בהסכם המסגרת כאמור בסעיף 6.25.5.2 לתשקיף.

עוד הוסכם, כי במקרה בו החברה הייעודית לא תתקשר עם KCPS בהסכם לרכישת ציוד כאמור לעיל (להלן בסעיף זה: "**הסכם הרכש**") עד למועד הסגירה הפיננסית של תחנת הכוח בחברה הייעודית או תתקשר בהסכם כאמור עם גורם שאינו KCPS (או חברה קשורה ל-KCPS), אזי ל-KCPS תהא הזכות, במשך תקופה של 3 (שלושה) חודשים מהמוקדם מבין מועד הסגירה הפיננסית ומועד התקשרות החברה הייעודית בהסכם רכש כאמור עם גורם שאינו KCPS, ובתנאי שהחברה הייעודית השלימה את הסגירה הפיננסית, לחייב את החברה לרכוש את מלוא החזקותיה של KCPS בחברה הייעודית, כשהן נקיות וחופשיות (להלן בסעיף זה: "**האופציה**") וזאת בהתאם למנגנון כפי שנקבע בהסכם.

מחיר האופציה שנקבע בהסכם שווה למלוא ההשקעה שהשקיעה KCPS בחברה הייעודית (לרבות כספים שהוזרמו לחברה הייעודית לצורך תשלום בגין מענק ייזום לחברה), בניכוי כל החזרים ו/או תשלומים שנעשו לה (כגון: דיבידנד, החזר הלוואות בעלים וכיו"ב).

עוד הוסכם, כי לאחר שיבוצע פירעון מלא של מימון הבעלים, אזי בכפוף להוראות כל דין ו/או הסכמים בהם תהיה החברה הייעודית קשורה, וכן בכפוף לקיומו של תזרים מזומנים פנוי לכך ולתוכנית העסקית של החברה הייעודית ותוכניות ההשקעה על-פיה, תחלק החברה הייעודית מדי שנה לפחות 75% מרווחיה הראויים לחלוקה כדיבידנד לבעלי מניותיה.

במועד הסגירה הפיננסית של פרויקט, תשלם החברה הייעודית (למעט ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ) לחברה מענק ייזום במזומן בשיעור של 5% מהיקף המימון שיועמד כחוב בכיר על-ידי צדדים שלישיים שאינם בעלי מניות בחברה הייעודית לטובת הפרויקט, בתוספת מע"מ כדין.

בנוסף, הוסכם כי פעילות החברה הייעודית תמומן, במידת האפשר, באשראי חיצוני ללא ערבויות ו/או בטחונות בעלים; וכי במידה שלצורך המימון יידרשו בעלי המניות להעמיד מימון בעלים¹²³, הוא יועמד על-ידי בעלי המניות בחברה הייעודית פרו-ראטה על-פי שיעור אחזקותיהם במניות החברה הייעודית. ככל שמימון הבעלים יועמד כהלוואות בעלי מניות, הלוואות הבעלים תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן במועד העמדת ההלוואה ויישאו ריבית שנתית בשיעור של 5%.

החזר הלוואות בעלים (קרן, הפרשי הצמדה וריבית) יעשה בסדר הבא: (1) פירעון המימון העודף (כהגדרתו להלן); (2) מרגע שקרן ההלוואות שהועמדו על-ידי בעלי המניות בחברה הייעודית (המימון הראשוני) (לרבות ריביות כאמור) תהיה בהתאם לשיעור אחזקותיהם בחברה הייעודית, יוחזרו ההלוואות מכל תזרים מזומנים פנוי לכך, באופן יחסי לשיעור העמדת

¹²³ "**מימון בעלים**" על-פי הסכם המייסדים משמעו: בין בהעמדת הון עצמי ו/או הלוואות בעלים לחברה הייעודית, ובין בהעמדת בטחונות ו/או ערבויות לצורך קבלת מימון חיצוני עבור החברה הייעודית ו/או כפי שיידרש לצורך פעילות החברה הייעודית (לרבות לצורך רישוי), כפי שיחליט דירקטוריון החברה הייעודית.

הלוואות הבעלים.

היה ובעל מניות כלשהו בחברה הייעודית לא יעמיד את חלקו היחסי במימון הבעלים הנדרש ממנו על-פי הסכמי המייסדים בתוך פרק הזמן שנקבע לכך על-ידי החברה הייעודית, יהיו בעלי המניות האחרים בחברה הייעודית רשאים להעמיד במקומו לחברה הייעודית (פרו-ראטה ביניהם) את יתרת מימון הבעלים שלא הועמד (לעיל ולהלן: "המימון העודף") בתוך תקופה שקבעה החברה הייעודית וכאמור בהסכמי המייסדים, ויחולו מנגנונים חלופיים שונים הנוגעים לשיעורי ריבית בגין העמדת המימון העודף כהלוואת בעלים, דילולי אחזקות ביחס לסכומי ההשקעה אם המימון העודף הועמד כהון עצמי או כערבות ואופן פירעון הלוואות הבעלים.

בהסכמי המייסדים נקבעו הוראות בדבר הגבלת העברת מניות החברות הייעודיות (ובכלל זה תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות צירוף וזכות הצטרפות) וכן מגבלות הנוגעות לשעבוד מניותיהן של החברות הייעודיות. כמו-כן, הוסכם כי מגבלות אלו לא יחולו על העברת מניות בעלי המניות בחברות הייעודיות לנעברים מורשים¹²⁴, בכפוף לכך שהנעברים המורשים יאשרו בכתב, כי הם מקבלים על עצמם את כל הוראות הסכמי המייסדים וכי הם יהיו כפופים לו, לכל דבר ועניין.

6.26 הליכים משפטיים שהחברה וחברות הבת צד להם

נכון למועד התסקיף, החברה וחברות הבת שלה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים למעט כמפורט בביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ובאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

6.27 יעדים ואסטרטגיה עסקית

יעדיה העסקיים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה הם כמפורט להלן:

אסטרטגיית החברה מתמקדת בעיקר בייזום של תחנות כוח בפיזור רחב של חיבור לרשת החשמל ובפיזור של יישום טכנולוגיות.

החברה פועלת להקמת תחנות כוח בהספק מותקן גבוה כמו אי. פי. אמ., חיבור מתח עליון בזמניות קבועה של 85% לצורך אספקה לרשת החשמל יחד עם מספר רב של תחנות כוח בחיבור מתח גבוה, בעיקר בקוגנרציה, להשגת פיזור והפחתת סיכונים ויחד עם פיזור על פני טכנולוגיות של גז טבעי או ביו גז לפי העניין.

החברה עוסקת במישרין וכן באמצעות החברות הייעודיות, המפורטות בסעיף 6.7.4 לתסקיף, בתחנות כוח לייצור חשמל ואנרגיה טרמית מוסקות גז טבעי במערך מבוזר של תחנות כוח (Distributed Power, Decentralized Power), המבוסס על ניהול צי תחנות כוח תוך שימוש יעיל במשאבי רשת החשמל על-ידי יצירת רשת חכמה של יחידות אנרגיה (Smart grid) והכל על-ידי הקמת תחנות כוח "בתוך החצר" (Inside the fence IPP) של מפעלים, אזורי תעשייה או של כל צרכן בחיבור יחיד לרשת החשמל לצורך מקסום יעילות ייצור האנרגיה (חשמל ואנרגיה טרמית)

¹²⁴ "נעבר מורשה" על-פי הסכם המייסדים משמעו: כל אדם או תאגיד השולט בצד הרלבנטי, או תאגיד הנשלט על-ידי הצד הרלבנטי או על-ידי בעלי שליטה בצד הרלבנטי, ולרבות קרוב של כל אדם השולט בצד הרלבנטי, הכולל במישרין או בעקיפין.

והפחתת עלויות רשת החשמל.

כמו כן, החברה עוסקת בפעילות פיתוח, תכנון, מימון הקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל מוסקות ביו גז המיוצר במתקנים לעיכול אנאירובי של אשפה או בוצה או פרש בעלי חיים או שילוב שלהם.

כאמור בסעיף 6.2 לתשקיף, האסטרטגיה של החברה היא פעילות לפיתוח, תכנון, מימון הקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל בהספק מותקן גבוה בתצורת מחזור משולב מוסקות בגז טבעי מחוברות לרשת החשמל במתח עליון ועל עליון והיא מתמקדת בייזום של תחנות כוח בהספק מותקן עד להספק המקסימאלי המותר בחיבור ברשת החלוקה של החשמל, מתח גבוה (בהספק מותקן של עד כ-16 מגה וואט) וממוקמות בחצרי מפעלים, קיבוצים ובצמוד למרכזי תעשייה או של כל צרכן חשמל ובמיוחד צרכן הצורך שילוב של חשמל ואנרגיה טרמית. הקמת תחנות כוח בהספק של 16 מגה וואט כאמור, יוצרת רשת חשמל חכמה (Smart Grid) וביזור ייצור החשמל ברשת החשמל (Decentralized Power, Distributed Power).

למיטב ידיעת החברה, טכנולוגיות אלו נפוצות מאוד בצפון אמריקה וברחבי אירופה.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.27 לתשקיף בדבר היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד התשקיף וכולל הערכות של החברה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם קשיים בקבלת היתרי בנייה לפרויקטים השונים, קשיים בקבלת רישיונות ייצור מותנים או קבועים מרשות החשמל וממשרד התשתיות, קשיים בהשגת מימון מבנקים בישראל בגין השקעות בתחום ייצור החשמל, עודף ביקוש בשטחים להשכרה מול בעלי זכויות במקרקעין המתאימים להקמת תחנות הכוח אשר עלול לגרום להעלאה בדמי השכירות בפרויקטים חדשים והיעדר פעילות או פעילות חלשה בשוק ההון בישראל המקשה על מימון הפרויקטים ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.28 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

6.28.1 במסגרת פעילותה השוטפת של החברה, בכוונת החברה לפעול במהלך השנה הקרובה (עד לסוף 2018) להמשיך פיתוח הפרויקטים במטרה להגיע להשלמת ההפעלה המסחרית של תחנות הכוח בשנים הקרובות, כאמור בסעיף 6.7.4 לתשקיף ובפרט לפעול להשלמת קבלת היתרי הבנייה המלאים, רישיונות מותנים לייצור חשמל ותחילת הקמתן של תחנות הכוח הבאות: [א] קלטה פאוור בע"מ; [ב] גניגר פאוור בע"מ; [ג] אביב מיחזור [ד] גזית פאוור בע"מ; [ה] עין הנציב פאוור בע"מ; [ו] בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ; [ז] נועם פאוור בע"מ; [ח] ברנד אנרגיה בע"מ; [ט] תחילת הקמתה של תחנת הכוח אי.פי.אמ.

6.28.2 החברה תמשיך ותפעל להרחבת התקשרויות החברה לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של תחנות כוח נוספות ברשת מבוצרת תוך דגש על צרכנים המשלבים צריכה של חשמל ואנרגיה טרמית.

החברה פועלת לתיקון ההתקשרויות אשר מועד אבני הדרך והעמידה בתנאים המתלים של הסכמים אלו דורש התאמה ועדכון על מנת לשמר את מערך ההתקשרויות של החברה והחברות הייעודיות.

6.28.3 בנוסף לכך, בכפוף להשלמת הסגירה הפיננסית, הפרויקטים המפורטים להלן קיבלו היתרי בנייה בתנאים, ובכוונת החברה לפעול להשלמת קבלת היתרי הבנייה המלאים לצורך תחילת ההקמה של גזית פאוור בע"מ ושל אביב חובב פאוור בע"מ, ובכפוף לפרסום אסדרה מתאימה על ידי רשות החשמל, קבלת רישיונות מותנים לייצור חשמל ותחילת ההקמה של תחנות הכוח הבאות: [א] אביב חובב פאוור בע"מ; [ב] בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ; [ג] עין הנציב פאוור בע"מ [ד] ברנד אנרגיה בע"מ. ראה גם סעיף 6.7.5 לתשקיף.

הפרויקטים המפורטים להלן קיבלו מתן תוקף לתוכנית במסגרת שינוי תב"ע, ובכוונת החברה לפעול להשלמת קבלת היתרי הבנייה המלאים ורישיונות מותנים לייצור חשמל של תחנות הכוח הבאות: [א] קלטה פאוור בע"מ; [ב] גניגר פאוור בע"מ. ראה גם סעיף 6.7.5 לתשקיף.

6.28.4 החברה באמצעות החברות הייעודיות תמשיך את פיתוח הפרויקטים השונים לצורך קבלת היתרי בנייה, אישורי תב"ע ורישיונות מותנים לייצור חשמל.

לפרטים נוספים אודות סטטוס התקדמות תהליך ייזום הפרויקטים השונים של החברה ראה סעיף 6.7.5 לתשקיף.

יובהר, כי המידע כאמור לעיל בסעיף 6.28 לתשקיף בדבר צפי התפתחותה של החברה בשנה הקרובה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על קבלת היתרי הבנייה, אישורי תב"ע, רישיון מותנה לייצור חשמל והשלמת מימון החוב הבכיר לצורך הקמת תחנות הכוח. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם תהליך קבלת היתרי הבנייה והקושי בקבלתו, רגולציה ובמיוחד קשיים בקבלת רישיון מותנה או קבוע לייצור חשמל ו/או כתוצאה מהתממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 לתשקיף.

6.29 ביטוח

החברה (לרבות חברות הייעודיות הרלוונטיות) מבטחת בפוליסות ביטוח, באמצעות חברות ביטוח בישראל, המכסות, בכפוף לתנאי הפוליסות את הסיכונים עד לסכום כולל שנקבע בכל פוליסת ביטוח. כמו-כן, לחברה פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט בסעיף 8.2.8.1 לתשקיף.

6.30 דיון בגורמי סיכון

לגורמי סיכון של אי.פי.אמ. ראה סעיף 6.15.27 לתשקיף.

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו		
מצב המשק בישראל	בשל אופי פעילות החברה בענף התשתיות, ובפרט בתחום יצור החשמל, האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שווקי ההון, המצב הביטחוני, שינויים במדיניות הממשלתית ובמדיניות בנק ישראל וכיו"ב, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של	קטנה

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
	החברה. הרעה במצב המדיני והביטחוני בישראל עלולה לגרום לקשיים בפעילות החברה ולפגיעה בנכסיה. אירועים ביטחוניים ומדיניים דוגמת מלחמה או אירועי טרור, עלולים לגרום לפגיעה במתקנים המשמשים את החברה, בהקמת תחנת כוח, במערכות מחשב, באמצעי הולכת גז הטבעי לתחנות כוח וברשת הולכת חשמל. כמו כן, התדרדרות במצב המדיני והביטחוני בישראל עשויה להשפיע באופן שלילי על יכולתה של החברה להקים פרויקטים חדשים ולגייס מימון לפרויקטים חדשים.	
בינונית	חלק מהותי ביכולתה של הקבוצה להגיע להפעלה מסחרית של תחנות הכוח, היא היכולת לגייס אשראי או חוב בכיר הנדרש לצורך ההקמה של תחנות הכוח. לפיכך, לתנאים המאקרו כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת גיוס החוב של הקבוצה כאמור. הגבלת מתן אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים בארץ או בחו"ל או של גופים מוסדיים בישראל, המהווים את עיקר מקור החוב הבכיר לצורך מימון ההקמה של תחנות הכוח, עלולה להוות מחסום ביכולת ההקמה של תחנות הכוח ומימוש תכנית ההשקעה של החברה.	אשראי
קטנה	כל הכנסותיה של החברה ממכירת חשמל צמודות לתעריפי החשמל אשר נקבעים מעת לעת על-ידי רשות החשמל. החוב של הקבוצה הוא חוב צמוד מדד. לכן לקבוצה עשויה להיות חשיפה לפער בין שיעורי השינוי בתעריפי החשמל לבין שיעור השינוי בשיעור הריבית וההצמדה במועד נטילת האשראי ו/או גיוס החוב הבכיר על-ידי הקבוצה.	חשיפה לשינויים במדד
בינונית	הכנסות החברה מחברת חשמל הן בש"ח. מנגד, החלק העיקרי של רכישות מערכות וציוד למתקני ייצור החשמל של החברה נעשה במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו). לפיכך, עד למועד רכישת המערכות ולמועד התשלום, החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין. בנוסף, החברה נוהגת להתקשר עם ספקים זרים לרכישת מערכות וציוד למתקני ייצור החשמל שלה. לפיכך, החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהן היא מתעתדת לרכוש את הציוד (דולר או אירו) מאותו ספק. עם זאת, החשיפה מוגבלת ממועד רכישת הציוד ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבורו. במידת הצורך ולשם קיבוע עלות הרכישה של מערכות וציוד הנרכשים בחו"ל, החברה בוחנת ביצוע עסקאות אקדמה (Forward) או Swap לטובת	חשיפה לשינויים בשערי חליפין

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
	גידור סיכון מטבע החוץ. נכון למועד התשקיף, החברה לא ביצעה עסקאות לגידור סיכון מטבע חוץ.	
קטנה	שינויים בשערי הריבית במשק ובעולם עשויים להשפיע על עלות המימון בכלל ושל החוב הבכיר בפרט, לרבות ביחס למימון פרויקטים שהסכמי הסגירה הפיננסית בגינם טרם הושלמו, ושלמועד התשקיף טרם הועמדו בפועל לחברות הייעודיות. שינויים בשיעור הריבית קודם להשלמת הסכמי הסגירה הפיננסית למימון הקמת הפרויקטים עשויים להשפיע על השווי הכלכלי של מתקני ייצור החשמל לאורך חיי הפרויקטים.	חשיפה לשינויים בשערי ריבית
סיכונים ענפיים		
קטנה	תחום ייצור החשמל הפרטי בישראל עדיין מצוי בשלביו הראשונים. משכך, ישנם גורמי סיכון ענפיים אשר יתכן והחברה טרם נחשפה ו/או מודעת אודותיהם ו/או אשר יתפתחו ככל שהתעשייה בתחום תתפתח בישראל.	תחום בראשית דרכו
גדולה	כאמור בסעיף 6.6.3 לתשקיף, תחום פעילותה של החברה כפוף לרגולציה בתחום ייצור ואספקת החשמל. תחום זה הוא תחום מתפתח ועל כן הרגולציה עתידה להמשיך להתפתח עמו ואף היא עשויה להשתנות ולהשפיע על פעילות הקבוצה. נכון למועד זה, לעניין תחנות כוח בהספק של עד 16 מגה וואט, פורסמה על ידי רשות החשמל טיוטת אסדרה לשימוע בנושא הסדרת פעילותם של מתקני ייצור חשמל בגז טבעי ברשת החלוקה. הליך שימוע להערות הציבור הסתיים ביום 9.1.2018. ככל והאסדרה לא תאושר או תאושר בתנאים שונים מהותית לרעה לעומת טיוטת האסדרה שפורסמה (ראה סעיף 6.6.3.8 לתשקיף) אזי הדבר עשוי למנוע את הקמתן של חלק מתחנות הכוח או לשנות את פעילותן ובמקרה כאמור החברה תבחן את האסטרטגיה העסקית שלה.	רגולציה ישראלית בתחום ייצור ואספקת החשמל
קטנה	אחריות יצרני הציוד אשר משמש להקמת ולתפעול תחנות הכוח היא מוגבלת (בין אם בשל חלופת תקופת האחריות היצרן ובין אם בשל אי-תחולת אחריות היצרן על רכיב מסוים) ומשכך בקורות אירוע הדורש תיקון ו/או החלפה של הציוד עשויות להיווצר לקבוצה עלויות כספיות, דבר אשר עשוי לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה. בנוסף, הקבוצה עשויה להיקלע להוצאות כספיות ככל שהציוד ו/או התקלה הדורשת תיקון אינן נכללות תחת הסכמי התחזוקה, והסכמי שמירה על בלאי ואובדן תפוקה מוסכמים בעת רכישת הציוד, או הביטוחים הנדרשים.	אחריות יצרן מוגבלת, בלאי ואובדן תפוקה והוצאות תיקון של הציוד

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
בינונית	חיבור תחנות הכוח בהספק של עד 16 מגה וואט מבוסס על חיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי. רשת החלוקה של הגז הטבעי היא מונופול אזורי. חיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי עלולה להיתקל בעיכובים סטטוטוריים או רגולטוריים ובכך לעכב את ההפעלה המסחרית של תחנות כוח אלו. עיכוב זה מהווה סיכון באספקת הגז הטבעי לתחנות הכוח של החברה וחוסר יכולת הפעלה של תחנות הכוח במקרים אלו (ראה סעיף 6.18.5 לתשקיף).	חיבור מפעלים לצנרת הולכת הגז הטבעי וצנרת חלוקת הגז הטבעי
קטנה	הסכמי רכישת הגז הטבעי כוללים מנגנון take or pay הינה בדרך של התחייבות מוחלטת לרכישת כמות גז טבעי שנתית מינימלית מוסכמת מראש. לפיכך, ככל שמסיבה כלשהי תחנת כוח לא אינה צורכת גז טבעי מכל סיבה שהיא ולמעט אירוע כוח עליון, עדיין נותרת מחויבות החברה לרכוש את הגז הטבעי. החברה חתמה על הסכם לרכישה מרוכזת של גז טבעי משותפות תמר עבור צבר פרויקטים ובכך תוכל לנהל את התחייבות ה- take or pay לרכישת הגז הטבעי בין צי תחנות הכוח ולמזער סיכון זה של החברה.	מבנה התקשרות עם ספקים לצורך רכישת גז טבעי
קטנה	משק החשמל בישראל בכלל ומשק החשמל של יצרני החשמל הפרטיים בישראל בפרט, מבוסס בטווח הקצר על ספק גז טבעי יחיד, "תמר", ולכן חשוף ליכולת אספקת הגז הטבעי על-ידי אותו ספק, לרבות מבנה הסיכונים הכולל של אותו ספק (ראה סעיף 6.18.3 לתשקיף) יחד עם זאת, השלמת פיתוח מאגרי לווייתן, כריש ותנן בשנים הקרובות תפחית משמעותית את התלות במאגר תמר כספק יחיד. בנוסף, יכולת חלוקת הגז הטבעי של החברה תלויה הן במערכת ההולכה הארצית המהווה עורק הזרימה הראשי של הגז הטבעי, והן בחברות בעלות זיכיון ממשלתי להולכת גז טבעי המהוות מונופול אזורי לחלוקה הגז הטבעי. חדלות פירעון או מעשה או מחדל של אחת מהחברות הנ"ל מהווה סיכון באספקת הגז הטבעי לתחנות הכוח של החברה וחוסר יכולת הפעלה של תחנות הכוח במקרים אלו (ראה סעיף 6.18.5 לתשקיף).	הפסקת אספקת הגז הטבעי וחלוקתו
סיכונים ייחודיים לחברה		
בינונית	כמפורט בסעיף 6.7.3.2 לתשקיף, הקמת תחנות כוח בחצרי הצרכן מבוססת על הסכמי שכירות לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. הסכמי השכירות כוללים תנאים מתלים ובחלקם ישנם תנאים מפסיקים. בנוסף, הסכמי השכירות ניתנים לביטול על ידי מי מהצדדים במקרים של הפרות יסודיות של הסכמי השכירות. הואיל ומרכיב תקופת ההתקשרות מול המשכיר מהווה נדבך חשוב בכדאיות	הפסקת התקשרויות בהסכמי שכירות

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
	התקשרות מולו, ככל שהמשכיר יהא במצב של חדלות פירעון, הדבר יפגע ברווחיות החברה ובכדאיות הכלכלית של התקשרות זו. כמו כן, ראה גם הערת שוליים 47 בפרק 6 לתשקיף. בנוסף, אי עמידה בלוחות זמנים של חברת הפרויקט להקמת תחנת כוח עשויה לחייבה בתשלום פיצוי לצרכן. ראה גם סעיף 6.7.3.1(ה) לתשקיף.	
קטנה	כמפורט בסעיף 6.7.3.1 לתשקיף, אספקת החשמל לצרכן מבוססת על הסכמי מכירת חשמל לצרכן ובהתאם למשטר ההפעלה של תחנת הכוח. הואיל ומרכיב תקופת ההתקשרות מול הצרכן מהווה נדבך חשוב בכדאיות התקשרות מולו, ככל שהצרכן יהא במצב של חדלות פירעון, הדבר יפגע ברווחיות החברה ובכדאיות הכלכלית של התקשרות זו.	הפסקת הסכמי מכירת החשמל לצרכני הקצה
גדולה	כמפורט בסעיף 6.7.3.1 לתשקיף, אספקת האנרגיה טרמית לצרכני הקצה מבוססת על הסכמי מכירת אנרגיה טרמית לצרכן ובהתאם למשטר ההפעלה של תחנת הכוח. יתירה מכך, מכירת האנרגיה הטרמית לצרכן הקצה היא חלק מתנאי הרישיון לייצור החשמל בהתאם לתקנות משק החשמל (קוגנרציה), התשס"ה-2004. הואיל ומרכיב תקופת ההתקשרות מול צרכן מהווה נדבך חשוב בכדאיות התקשרות מולו, במידה והצרכן יקצר את תקופת התקשרות עם החברה הייעודית ו/או יבטל את ההסכם ו/או יהא במצב של חדלות פירעון, או אפילו יפחית את הצריכה, הדבר יפגע ברווחיות החברה ובכדאיות הכלכלית של התקשרות זו.	הפסקת הסכמי מכירת אנרגיה טרמית לצרכנים
קטנה	כמפורט בסעיפים 6.7.3.3 ו- 6.7.3.4 לתשקיף, כחלק מההקמה ומתפעול תחנות הכוח, החברה מתקשרת בהסכם EPC עם קבלן אשר יהא אחראי לתכנון רכש והקמת תחנות הכוח, ובכוונת החברה להתקשר עם חברת תפעול ותחזוקה של תחנות כוח בעלת ניסיון בתחום (הסכם ה-O&M). ככל שהסכמים אלו יופסקו ו/או יופרו שלא בהסכמת החברה, הדבר עלול לפגום בהקמה ובפעילות תחנות הכוח וכן ברווחיות החברה.	הפסקת ההתקשרויות מול קבלן ההקמה ו/או קבלן ההפעלה והתחזוקה של תחנות הכוח

6.31 ריכוז נתונים אודות חברות מוחזקות¹²⁵

6.31.1 להלן פרטים אודות החברות המוחזקות של החברה והאחזקות במניותיהן, נכון למועד התשקיף¹²⁶:

שם החברה המוחזקת	סוג מניות	הון רשום ערך נקוב	הון מונפק ונפרע ערך נקוב	זכויות החברה בחברה המוחזקת			פעילות	התאגיד המוחזק	מחזיקים אחרים למעלה מ-25% בהון או בזכות למינוי דירקטורים + שיעור האחזקה שלהם	יתרת הלוואות ליום 30 ביוני 2017 ¹²⁷
				בהון	בהצבעה	בזכות למינוי דירקטורים				
1. איזראל פאואר מנג'מנט 3000 בע"מ	רגילות	50,000	3,118.5	15.27%	15.27%	-	החזקה של אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	ראה ה"ש ¹¹¹ בדבר פירוט המחזיקים	1,064
2. אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ	רגילות	10,000,000	347	15.99%	15.99%	בזמן ההקמה 3/9; לאחר ההקמה יכול להיות 2/9 ¹²⁸	תחנת כוח בהספק מותקן של 430-451 מגה וואט	איזראל פאואר מנג'מנט 3000 בע"מ וחברת טריפל-מ תחנות כוח	טריפל-מ תחנות כוח ואיזראל פאואר מנג'מנט 3000 בע"מ	5,301
3. אי.פי.אמ. אחזקות 2016 בע"מ	רגילות	-	אין ע.נ.	49%	49%	4/10 ¹²⁹	החזקה בחברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ.	-

¹²⁵ נכון למועד התשקיף, החברה (באמצעות החברות הייעודיות), קיבלה הודעות ביטול בשני פרויקטים (פניציה ולביא). החברה בוחנת את המשך צעדיה המשפטיים לעניין הודעות הביטול שקיבלה. הדוחות הכספיים ליום 30.6.2017 כוללים הפרשה לירידת ערך בגין מלוא השקעות החברה בחברות הייעודיות.

¹²⁶ כל החברות המוחזקות על-ידי החברה הן חברות אשר התאגדו בישראל. כמו-כן, אף אחת מן החברות המוזכרות לעיל אינה נסחרת בבורסה.

¹²⁷ יתרת ההלוואות כוללת גם את הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ומתייחסת לכלל בעלי המניות בחברות המוחזקות.

¹²⁸ ביום 18 בינואר 2018 החליטה האסיפה הכללית של החברה כי כל עוד פריז אחזקות מחזיקה לפחות 4% ממניות אי.פי.אמ. אחזקות תהיה למר אהוד בן ש"ך, זכות להמליץ על דירקטור אחד חלף החברה באי.פי.אמ. אחזקות, טריפל-מ ואי.פי.אמ.

¹²⁹ ראה ה"ש 128.

שם החברה המוחזקת	סוג מניות	הון רשום ערך נקוב	הון מונפק ונפרע ערך נקוב	זכויות החברה בחברה המוחזקת			פעילות	התאגיד המחזיק	מחזיקים אחרים למעלה מ-25% בהון או בהצבעה או בזכות למינוי דירקטורים + שיעור האחזקה שלהם	יתרת הלוואות ליום 30 ביוני 2017 ¹²⁷
				בהון	בהצבעה	בזכות למינוי דירקטורים				
									20% ולאומי פרטנרס בע"מ- 20%	
4. טריפל-מ תחנות כוח בע"מ	רגילות	20,000,000	5,005	בעקיפין 51%	בעקיפין 51%	בעקיפין 1302/6	החזקה של אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ ובחברות נוספות	איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ	אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ וקי"ד תשתיות בע"מ- ביחד 29%	2,814
5. כח מתחדש בע"מ	רגילות	100,000	150	25%	25%	-	תחנת כוח בהספק מותקן של 60 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	שלגי אסף 33% פלד דבורה 33%	53
6. אביב חובב פיקר (בהקמה)	רגילות	—	—	—	—	—	תחנת כוח בהספק מותקן של 60 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	—	—
7. אביב חובב פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	5/10	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס 28%	1,405
8. ברקאי פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	5/10	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס 28%	640
9. קיסריה צפון פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	5/10	תחנת כוח בהספק מותקן	גיי. פי. גלובל	זוקו פאוור גז 20%	431

שם החברה המוחזקת	סוג מניות	הון רשום ערך נקוב	הון מונפק ונפרע ערך נקוב	זכויות החברה בחברה המוחזקת			פעילות	התאגיד המחזיק	מחזיקים אחרים למעלה מ-25% בהון או בהצבעה או בזכות למינוי דירקטורים + שיעור האחזקה שלהם	יתרת הלוואות ליום 30 ביוני 2017 ¹²⁷
				בהון	בהצבעה	בזכות למינוי דירקטורים				
							של 14 מגה וואט	פאוור בע"מ	קיי.סי.פי.אס. 28%	
10.	קיסריה דרום פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 14 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	431
11.	אשקלון פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 14 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	505
12.	קלטה פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 10 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	927
13.	מסריק פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 14 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	718
14.	מילוטל פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 14 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	411
15.	רמת יוחנן אנרגיה בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	716
16.	נועם פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 14 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	499
17.	יואב פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי.סי.פי.אס. 28%	722

שם החברה המוחזקת	סוג מניות	הון רשום ערך נקוב	הון מונפק ונפרע ערך נקוב	זכויות החברה בחברה המוחזקת			פעילות	התאגיד המחזיק	מחזיקים אחרים למעלה מ-25% בהון או בזכות למינוי דירקטורים + שיעור האחזקה שלהם	יתרת הלוואות ליום 30 ביוני 2017 ¹²⁷
				בהון	בהצבעה	בזכות למינוי דירקטורים				
									28%	
18. גניגר פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	5/10	תחנת כוח בהספק מותקן של 10 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי. סי. פי. אס 28%	1,645
19. גיי. פי. איי. אפק אנרגיה בע"מ	רגילות	100,000	1,250	52%	52%	5/10	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי. סי. פי. אס 28%	650
20. ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ	רגילות	100,000	1,250	28%	28%	2/10	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	זוקו פאוור גז 20% קיי. סי. פי. אס 52%	562
21. עין שמר פאוור בע"מ	רגילות	100,000	1,250	100%	100%	10/10	תחנת כוח בהספק מותקן של 14 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	15
22. בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ	רגילות	100,000	1,000	100%	100%	4/4	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	355
23. גזית פאוור בע"מ	רגילות	10,000	5,000	70%	70%	3/5	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	פיתוח משקי גזית אגודה שיתופית חקלאית בע"מ 30%	366
24. עין הנציב פאוור בע"מ	רגילות	1,000	1,000	100%	100%		תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	254
25. גלובל דורות בע"מ	רגילות	2,000	800	100%	100%	4/4	תחנת כוח בהספק מותקן	גיי. פי. גלובל	-	48

שם החברה המוחזקת	סוג מניות	הון רשום ערך נקוב	הון מונפק ונפרע ערך נקוב	זכויות החברה בחברה המוחזקת			פעילות	התאגיד המחזיק	מחזיקים אחרים למעלה מ-25% בהון או בהצבעה או בזכות למינוי דירקטורים + שיעור האחזקה שלהם	יתרת הלוואות ליום 30 ביוני 2017 ¹²⁷
				בהון	בהצבעה	בזכות למינוי דירקטורים				
							של 5 מגה וואט	פאוור בע"מ		
26.	ניר עציון פאוור 2016 בע"מ	2,000	800	100%	100%	4/4	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	-
27.	גלובל- מזוז פאוור בע"מ	1,000,000	1,000	51%	51%	5/10	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	מזוז חשמל באר שבע בע"מ 49%	-
28.	מרחביה פאוור בע"מ	1,000	100	100%	100%	-	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	-
29.	משמר הנגב מרכז אנרגיה בע"מ	1,000	100	100%	100%	-	תחנת כוח בהספק מותקן של 5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	-
30.	גלובל ביו פאוור 1 בע"מ	100,000	1,250	60%	60%	2/4	תחנת כוח בהספק מותקן של 2 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	גרין ריזרב אנרגיי בע"מ כ-40%	-
31.	גלובל ביו פאוור 2 בע"מ	2,000	800	100%	100%	4/4	תחנת כוח בהספק מותקן של 2.5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	-
32.	גלובל ביו פאוור בית קשת בע"מ	2,000	800	100%	100%	4/4	תחנת כוח בהספק מותקן של 2.5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	-
33.	גלובל ביו פאוור ניר עציון בע"מ	2,000	800	100%	100%	4/4	תחנת כוח בהספק מותקן של 2.5 מגה וואט	גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ	-	-

שם החברה המוחזקת	סוג מניות	הון רשום ערך נקוב	הון מונפק ונפרע ערך נקוב	זכויות החברה בחברה המוחזקת			פעילות	התאגיד המחזיק	מחזיקים אחרים למעלה מ-25% בהון או בהצבעה או בזכות למינוי דירקטורים + שיעור האחזקה שלהם	יתרת הלואות ליום 30 ביוני 2017 ¹²⁷
				בהון	בהצבעה	בזכות למינוי דירקטורים				
							וואט	בע"מ		

6.31.2 להלן פרטים אודות רווחי (הפסדי) החברות המוחזקות של החברה (לפני ואחרי מס) (באלפי ש"ח), הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל (באלפי ש"ח), לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015 וביום 31 בדצמבר 2016 ולתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017:

ליום 30 ביוני 2017						שם החברה המוחזקת	
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנדים	דמי ניהול	ריבית			
-	-	-	-	-	1.	כח מתחדש בע"מ	
(158.84)	(158.84)	0	60	22.97	2.	אביב חובב פאוור בע"מ	
(7.16)	(7.16)	0	60	18.29	3.	ברקאי פאוור בע"מ	
(10.21)	(10.21)	0	60	11.85	4.	קיסריה צפון פאוור בע"מ	
(10.21)	(10.21)	0	60	11.85	5.	קיסריה דרום פאוור בע"מ	
31.45	31.45	0	60	14.12	6.	אשקלון פאוור בע"מ	
(7.16)	(7.16)	0	60	27.09	7.	קלטה פאוור בע"מ	
(7.26)	(7.26)	0	60	20.67	8.	מסריק פאוור בע"מ	
(6.80)	(6.80)	0	60	11.17	9.	מילוטל פאוור בע"מ	
(7.16)	(7.16)	0	60	20.61	10.	רמת יוחנן אנרגיה בע"מ	
(32.44)	(32.44)	0	60	13.93	11.	נועם פאוור בע"מ	
(7.16)	(7.16)	0	60	20.79	12.	יואב פאוור בע"מ	
(7.13)	(7.13)	0	60	26.87	13.	גניגר פאוור בע"מ	
(7.16)	(7.16)	0	60	18.58	14.	ג.י.פי.איי. אפק אנרגיה בע"מ	
(7.16)	(7.16)	0	60	15.89	15.	ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ	
0	0	0	0	0	16.	עין שמר פאוור בע"מ	
(4.15)	(4.15)	0	0	0	17.	בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ	
(4.89)	(4.89)	0	96	10.33	18.	גזית פאוור בע"מ	
0	0	0	0	0	19.	עין הנציב פאוור בע"מ	
0	0	0	0	0	20.	גלובל דורות בע"מ	
0	0	0	0	0	21.	ניר עציון פאוור 2016 בע"מ	
0	0	0	0	0	22.	גלובל- מזוז פאוור בע"מ	

ליום 30 ביוני 2017					שם החברה המוחזקת	
רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנדים	דמי ניהול	ריבית		
0	0	0	0	0	מרחביה פאוור בע"מ	23.
0	0	0	0	0	משמר הנגב מרכז אנרגיה בע"מ	24.
0	318.45	230.07	0	60	גלובל ביו פאוור 1 בע"מ	25.
0	0	0	0	0	גלובל ביו פאוור 2 בע"מ	26.
0	0	0	0	0	גלובל ביו פאוור בית קשת בע"מ	27.
0	0	0	0	0	גלובל ביו פאוור ניר עציון בע"מ	28.

ריבית		דמי ניהול		דיבידנדים		לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015		לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016		שם החברה המוחזקת
לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1. כח מתחדש בע"מ
20.84	28.4	144	120	0	0	(31.3)	(31.3)	(35.1)	(35.1)	2. אביב חובב פאוור בע"מ
15.29	21.7	144	120	0	0	(17.8)	(17.8)	(10.2)	(10.2)	3. ברקאי פאוור בע"מ
7.66	12.58	144	120	0	0	(18.3)	(18.3)	(10.2)	(10.2)	4. קיסריה צפון פאוור בע"מ
7.66	12.58	144	120	0	0	(18.3)	(18.3)	(10.2)	(10.2)	5. קיסריה דרום פאוור בע"מ
10.34	15.8	144	120	0	0	(28.6)	(28.6)	(95.8)	(95.8)	6. אשקלון פאוור בע"מ
25.66	34.1	144	120	0	0	(18.3)	(18.3)	(10.5)	(10.5)	7. קלטה פאוור בע"מ
18.12	25.1	144	120	0	0	(17.8)	(17.8)	(11.1)	(11.1)	8. מסריק פאוור בע"מ
6.77	11.36	144	120	0	0	(17.1)	(17.1)	(12.2)	(12.2)	9. מילוטל פאוור בע"מ
17.62	25	144	120	0	0	(17.8)	(17.8)	(10.2)	(10.2)	10. רמת יוחנן אנרגיה בע"מ
10.12	15.5	144	120	0	0	(17.9)	(17.9)	(135.9)	(135.9)	11. נועם פאוור בע"מ
11.96	25.3	144	120	0	0	(21.7)	(21.7)	(10.2)	(10.2)	12. יואב פאוור בע"מ
38.33	33.9	144	120	0	0	(18)	(18)	(10.3)	(10.3)	13. גניגר פאוור בע"מ
15.47	22.14	144	120	0	0	(17.8)	(17.8)	(14.9)	(14.9)	14. גי.פי.איי. אפק אנרגיה בע"מ
12.45	18.3	144	120	0	0	(17.8)	(17.8)	(14.2)	(14.2)	15. ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16. עין שמר פאוור בע"מ
11.7	15.35	0	0	0	0	(8.1)	(8.1)	(9.7)	(9.7)	17. בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18. גזית פאוור בע"מ
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19. עין הנציב פאוור בע"מ

ריבית		דמי ניהול		דיבידנדים		לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015		לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016		שם החברה המוחזקת	
לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2016	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	גלובל דורות בע"מ	20.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ניר עציון פאוור 2016 בע"מ	21.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	גלובל-מזוז פאוור בע"מ	22.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מרחביה פאוור בע"מ	23.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	משמר הנגב מרכז אנרגיה בע"מ	24.
43.34	0	300	396	0	0	237.6	258.3	579.5	762.6	גלובל ביו פאוור 1 בע"מ	25.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	גלובל ביו פאוור 2 בע"מ	26.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	גלובל ביו פאוור בית קשת בע"מ	27.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	גלובל ביו פאוור ניר עציון בע"מ	28.

ג"י. פי. גלובל פאוור בע"מ

דוח דירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ולששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 וכן לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 ("תקופת הדו"ח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה ("התשקיף") וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 30 ביוני 2017 אשר נכללו בתשקיף ("הדוחות הכספיים"). דוח מצבת התחייבויות מצורף כנספח לדוח זה.

ביום 30.3.2017 אישר דירקטוריון החברה לראשונה כי מתקיימים לגבי החברה התנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן" כאמור, כאשר במסגרת אישורו האמור, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתקנה 5 ד לתקנות וזאת החל (וכולל) מדוח זה.

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

לתיאור עסקי החברה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדו"ח, ראה פרק 6 לתשקיף. באשר לאי ודאות בקשר להקמת תחנות הכוח על ידי חברות מוחזקות של החברה, ראה פרק 6 לתשקיף ובפרט סעיפים 6.15.27 ו-6.30 לתשקיף.

1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני 2017	סעיף
	2015	2016		
				נכסים
עיקר הקיטון נובע מירידה בסך של 3,546 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים ומהלוואות לאחרים בסך של 2,339 אלפי ש"ח שסווגו לנכסים לא שוטפים.	2,498	7,176	1,167	נכסים שוטפים
היתרה נובעת מדמי ניהול מחברות בנות שטרם שולמו.	-	1,031	475	צדדים קשורים
הלוואות לחברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ולחברת אי.פי.אם באר טוביה בע"מ.	-	-	8,115	הלוואות לאחרים
עיקר הקיטון נטו נובע מהכנסות ריבית מחברות קשורות בסך של 305 אלפי ש"ח, מהפסדי אקוויטי בסך של 790 אלפי ש"ח	21,240	23,313	22,445	הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ומהפרשה לירידת ערך השקעות בסך של 724 אלפי ש"ח.				
הקיטון נובע מירידה בשווי ההון של ההשקעה בחברת איזרל פאואר מנג'מנט 3000 בע"מ. השווי ההון של ההשקעה הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. לגבי התאמה לא מהותית של השווי ההון, ראה באור 22' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.	5,968	7,269	7,131	השקעה בחברה הנמדדת בשווי הון דרך רווח או הפסד
הקיטון נטו נובע בעיקר מהוצאות פחת.	1,985	1,829	1,734	רכוש קבוע
הגידול נובע מעלייה בהשקעה ברכוש קבוע בהקמה בחברות מאוחדות.	671	970	2,228	רכוש קבוע בהקמה
	32,362	41,588	43,295	סה"כ נכסים
				התחייבויות
עיקר הגידול נטו נובע מעלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך של 541 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ-300 אלפי ש"ח בגין חיבור לרשת החלוקה של הגז הטבעי של חברה מוחזקת, מעלייה ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך של 198 אלפי ש"ח ומיתרת מקדמות על חשבון הקצאת מניות בחברה מוחזקת בסך של 1,851 אלפי ש"ח.	2,654	1,666	4,256	התחייבויות שוטפות
הקיטון נטו נובע מהמרת הלוואות לשטרי הון בסך של 12,951 אלפי ש"ח, מקבלת הלוואות מבעלי מניות בסך של 1,885 אלפי ש"ח, מריבית והצמדה בגין הלוואות מבעלי מניות בסך של 1,761 אלפי ש"ח ובניכוי הטבה הונית בגין הלוואות מבעלי מניות בסך של 659 אלפי ש"ח.	27,155	39,189	29,159	הלוואות מצדדים קשורים
יתרת ההלוואות מבעלי מניות והריבית בגין מוצגת לפי שווי הון.				
קיטון בהתחייבויות לפיצויים, נטו.	32	60	8	התחייבויות בשל הטבה לעובדים
	29,841	40,915	33,423	סה"כ התחייבויות
				הון

הגידול נטו נובע מהמרת הלוואות מבעלי מניות לשטרי הון בסך של 12,951 אלפי ש"ח, מהטבה הונית בגין הלוואות מבעלי מניות שלא בתנאי שוק בסך של 659 אלפי ש"ח ומהפסד בסך של 4,281 אלפי ש"ח. לגבי התאמה לא מהותית של השקעה הנמדדת בשווי הוגן, ראה באור ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.	2,381	414	8,855	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
	140	259	281	זכויות שאינן מקנות שליטה
	2,521	673	10,043	סה"כ הון
	32,362	41,588	43,295	סה"כ התחייבויות והון

2. תוצאות הפעילות

להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
	2015	2016	2016	2017	
					הכנסות
הגידול ביחס להכנסות ממכירת קיטור בשנת 2016 נובע בעיקר מגידול חד פעמי בצריכה ברבעון הראשון של שנת 2017.	3,025	2,570	1,444	1,827	הכנסות ממכירת קיטור
הכנסות החברה ממתן שירותים לחברות מוחזקות כוללות הכנסות בגין השתתפות בהוצאות לצורך פיתוח הפרויקטים ושירותים אחרים לחלק מהחברות המוחזקות על-ידה, לרבות בגין ניהול פרויקטים, שירותי הנדסה וייעוץ משפטי, וזאת על בסיס תקציבי פיתוח לפרויקטים כפי שנקבעו בחברות המוחזקות מעת לעת.	2,604	2,341	1,183	1,032	הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות
הגידול נובע מגידול בהכנסות ריבית מחברות קשורות ואחרות.	286	357	152	453	הכנסות מימון
	5,947	1,291	-	-	רווח בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
	-	593	263	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו					
סה"כ הכנסות	3,657	3,042	7,152	11,862	
הוצאות					
עלות מכירת קיטור	1,566	1,160	2,094	2,563	הגידול ביחס לעלות מכירת הקיטור בשנת 2016 נובע בעיקר מגידול חד פעמי בצריכת הקיטור ברבעון הראשון של שנת 2017.
הוצאות הנהלה וכלליות	3,037	2,294	4,703	5,691	הגידול ביחס להוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2016 נובע בעיקר מעלייה בעלות שירותים מקצועיים ועבודות חוץ.
הוצאות מימון	1,835	1,595	3,502	2,478	הגידול ביחס להוצאות המימון בשנת 2016 נובע בעיקר מגידול בריבית והצמדה בגין הלוואות מבעלי מניות. הוצאות הריבית בגין הלוואות מבעלי מניות מוצגות לפי שווי הוגן.
הפסד מחשקה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	138	400	-	-	ההפסד נובע מירידת ערך שווי ההשקעה בחברת איזראל פאואר מנג'מנט 3000 בע"מ. ההשקעה הוערכה על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. לגבי התאמה לא מהותית של השקעה הנמדדת בשווי הוגן, ראה באור 22 ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	790	-	-	600	חלק החברה בהפסדי החברות נובע בעיקר מהפסד בסך של 784 אלפי ש"ח בגין ירידת ערך ההשקעות של חברות מוחזקות של החברה.
הוצאות אחרות	724	20	20	116	הוצאות אחרות כוללות הפרשה לירידת ערך השקעה בחברת פניציה פאוור בע"מ, כפיר פאוור בע"מ ובחן אנרגיה בע"מ, אשר הופחתו במלואן.
סה"כ הוצאות	8,090	6,469	10,319	11,448	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(4,433)	(2,427)	(3,167)	414	
הטבת מס	152	109	204	269	הטבת מס בגין הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות.
רווח נקי (הפסד)	(4,281)	(2,318)	(2,963)	683	

3. נזילות

להלן נתונים עיקריים על פי דוחותיה הכספיים של החברה (באלפי ש"ח) :

סעיף	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2016	2017	2016	2015	
תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת	(1,139)	(1,538)	(3,617)	(2,691)	תזרימי המזומנים שימשו לפעילות שוטפת של החברה וכוללים עלייה בסעיפי נכסים והתחייבויות, נטו בסך של 246 אלפי ש"ח.
תזרימי המזומנים לפעילות השקעה	(4,993)	(1,362)	(3,717)	(171)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה כוללים בעיקר מתן הלוואות לאחרים בסך של 5,629 אלפי ש"ח, השקעה ברכוש קבוע בהקמה בסך של 1,215 אלפי ש"ח וקבלת מקדמות על חשבון הקצאת מניות בחברה מוחזקת בסך של 1,851 אלפי ש"ח.
תזרימי המזומנים מפעילות מימון	2,585	1,340	9,454	4,395	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה כוללים בעיקר קבלת הלוואות מבעלי מניות.
הפרי שער בגין יתרות מזומנים	-	-	-	(7)	
גידול (קיטון) במזומנים בתקופה	(3,546)	(1,560)	2,120	1,526	

4. מקורות המימון

להסברים בדבר מקורות המימון של החברה ראה סעיף 6.21 לפרק 6 לתשקיף.

היקפים ממוצעים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2015	2016	2016	2017	
24,510	33,857	29,180	28,971	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך
-	-	-	-	היקף ממוצע של אשראי לטווח קצר
1,132	528	633	1,249	היקף ממוצע של אשראי ספקים
522	524	596	709	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

ב. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים שוק עיקריים ודרכי ניהולם

1. האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה

ניהול הסיכונים מיושם במהלך הניהול השוטף של החברה על-ידי הנהלת החברה. באחריות מנכ"ל החברה, מר ניסן כספי, לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה.

כקבוצה העוסקת בתחום ייצור החשמל והאנרגיה הטרמית, לקבוצה חשיפה לשינויים במצב המשק הישראלי. החמרה במצב הכלכלי בישראל, תגרום לעליה בעלות המימון ולקשיים בגיוס מקורות מימון. עלייה במחירי האנרגיה בכלל ומחירי הדלק הפוסילי לסוגיו בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לחשמל ואנרגיה טרמית, על משק החשמל והאנרגיה בכלל ועל פעילות

החברה בפרט.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת הקבוצה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, היא בבחינת מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וככזה התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

2. תיאור סיכוני השוק

במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, חשופות החברה והחברות הייעודיות לסיכונים שוק, בהם נזילות, שינוי בשערי החליפין של מטבע חוץ, שינוי בשיעורי ריבית, ושינוי במדד המחירים לצרכן.

סיכון שוק לעניין זה, הוא סיכון לתוצאות העסקיות של הקבוצה, להון העצמי, לתזרים המזומנים או לערך הקבוצה לרבות השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן, על פי שיטת ה-DCF, היוון תזרמי מזומנים, הנובעים משינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, משינויים בשערי הריבית ומשינויים בשיעור האינפלציה אשר יש בהם כדי להשפיע על החברה או על התחייבויותיה.

סיכונים נזילות - סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה או החברות הייעודיות תתקשנה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על-ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר בגין אשראי או חוב בכיר שנטלה או תיטול החברה או החברות הייעודיות לצורך פעילותן השוטפת או בעיקר לצורך מימון החוב הבכיר לצורך מימון ההקמה של תחנות הכוח. האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, או החברות הייעודיות אשר מנהלות תכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה או החברות הייעודיות. החברה או החברות הייעודיות מנהלות את סיכון הנזילות על-ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל-ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים הפיננסיים ומההתחייבויות הפיננסיות. מטרת החברה או החברות הייעודיות היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי מכוון למטרה זו. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על דירקטוריון החברה או החברות הייעודיות, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

חשיפה לשינויים במדד - כל הכנסותיה של החברה ממכירת חשמל צמודות לתעריפי החשמל כפי שהם נקבעים מעת לעת על-ידי רשות החשמל. החוב של החברה ושל החברות הייעודיות הוא חוב צמוד מדד. לכן עשויה להיות לחברה חשיפה לפער בין שיעורי השינוי בתעריפי החשמל כפי שהם נקבעים מעת לעת על-ידי רשות החשמל לבין שיעור השינוי בשיעור הריבית וההצמדה במועד נטילת האשראי ("פער השינוי"), גיוס החוב הבכיר על-ידי חברה או החברות הייעודיות.

חשיפה לשינויים בשערי חליפין - דוחותיה הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת - ש"ח. כמו כן הכנסות החברה מהצרכנים ומחברת חשמל הן בש"ח. מנגד, החלק העיקרי של רכישת מערכות וציוד למתקני ייצור החשמל ועלות ההקמה נערך בהתאם להסכמי EPC, הנוקבים במטבעות זרים (בעיקר אירו ולעיתים דולר ארה"ב)

("הסכם ה-EPC"). לפיכך, עד למועד רכישת המערכות ולמועד התשלום בגין עלות ההקמה בהתאם להסכם ה-EPC, החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין. החשיפה כאמור מוגבלת ממועד רכישת הציוד ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבורו. במידת הצורך ולשם קיבוע עלות הרכישה של מערכות וציוד הנרכשים בחו"ל ושל עלות ההקמה בהתאם להסכם ה-EPC, החברה בוחנת ביצוע עסקאות אקדמה (Forward) או עסקאות החלף (Swap) לטובת גידור סיכון מטבע החוץ.

חשיפה לשינויים בשערי הריבית - שינויים בשערי הריבית במשק ובעולם עשויים להשפיע על עלות המימון בכלל ושל החוב הבכיר בפרט, לרבות ביחס למימון פרויקטים על-ידי גיוס החוב הבכיר בכלל או על-ידי הסכמי הסגירה הפיננסית בגינם טרם הושלמו, ושלמועד הדוח טרם הועמד המימון בפועל לחברות הייעודיות. שינויים בשיעור הריבית קודם גיוס החוב הבכיר בכלל או להשלמת הסכמי הסגירה הפיננסית למימון הקמת הפרויקטים עשויים להשפיע על השווי הכלכלי של מתקני ייצור החשמל לאורך חיי הפרויקטים.

לפרטים נוספים אודות סיכוני השוק להן חשופות החברה והחברות הייעודיות שלה, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

3. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

לצורך ניהול סיכוני השוק כאמור לעיל החברה מבצעת עבודות מחקר ואנליזה לצורך אמידת הסיכונים והחשיפות השונות להן עשויה החברה או החברות הייעודיות להיות חשופות. על-פי עבודות מחקר ואנליזות אלו, החברה פועלת על-מנת למנוע חשיפות אלו או לגדר את אותן חשיפות לטווח חשיפה אשר ימתן את אותן חשיפות ולא יחשוף את החברה או את החברות הייעודיות לסיכוני שוק אשר יש בהם כדי לגרום לחברות הייעודיות, במיוחד, לחוסר עמידה באמות המידה הפיננסיות הנדרשות במסגרת הסכמי המימון למימון החוב הבכיר למימון ההקמה של תחנות הכוח.

אמידת החשיפות הפוטנציאליות מבוצעת במסגרת תכנון המבנה הפיננסי ומבנה החוב של כל פרויקט במסגרת כל חברה ייעודית והוא מיושם פרטנית במסגרת הסכמי הסגירה הפיננסית למימון החוב הבכיר של כל פרויקט בכל חברה ייעודית ויבוקר בתהליך מדידה קבוע בתדירות הנדרשת על-מנת להפחית את החשיפה לסיכוני השוק למינימום בכפוף לעלות/תועלת מנגנון ההגנה או הגידור.

4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

נכון למועד הדוח לחברות הייעודיות סיכוני שוק מט"ח בלבד. עליית שער החליפין של הש"ח מול היורו בעיקר ולעיתים מול הדולר עשויים לפגוע ברווחיות החברות הייעודיות מאחר ועליית שע"ח של הש"ח מול היורו בעיקר ולעיתים מול הדולר (היחלשות הש"ח מול היורו או הדולר) יביאו לעליה בעלות ההקמה של כל פרויקט בכל חברה ייעודית. עליה בעלות ההקמה של כל

פרויקט בכל חברה ייעודית מעמיס מחד על תזרים המזומנים של כל פרויקט ומאידך מעלה את עלויות הפחת ומשכך פוגע ברווחיות החברות הייעודיות.

לצורך מניעת חשיפה זו החברה מנהלת תהליך התייעצות עם אחת מחברות הייעוץ בשוק ההון. במסגרת זו נערך תכנון של המבנה הפיננסי של כל פרויקט אשר עתיד להיות מיושם באופן מיטבי במסגרת הסכמי המימון, הסגירה הפיננסית, על מנת למנוע חשיפה זו במיוחד ועל מנת לתכנן פעולות גידור עתידיות הנדרשות לצורך הפחתת סיכוני השוק בכלל ושל סיכוני המט"ח, של החברה ושל החברות הייעודיות, בפרט.

5. דוח בסיסי הצמדה

לעניין דוח בסיסי הצמדה ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

לחברה השקעה בנכס פיננסי המוצג בשווי הוגן על-פי הערכת שווי – לפרטים ראה הערכת שווי המצורפת כנספח.

6. מבחני רגישות

לפירוט אודות מבחני רגישות לסיכוני השוק, ראה ביאור 21ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בעניין תרומות ובתקופת הדוח היקף התרומות של החברה היה בסכום זניח.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החל מהפיכתה של החברה לחברה ציבורית בעקבות השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, הדירקטוריון יקבע את המספר המזערי של דירקטורים בדירקטוריון החברה שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה.

3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו קובע מספר מזערי של דירקטורים בלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה. במהלך פברואר 2018, מינתה החברה את גב' רגינה אונגר כדירקטורית שאינה בעלת עניין בחברה אלא מכוח היותה דירקטורית והינה מיועדת לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

4. מבקר פנימי

נכון למועד התשקיף, החברה טרם מינתה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנים עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה.

5. גילוי בדבר שכרו של רואה חשבון מבקר

- 5.1 החל מחודש מאי 2014 רואה החשבון המבקר של החברה הוא קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון ("רואה החשבון המבקר").
- 5.2 תכנית העבודה של רואה החשבון המבקר היא שנתית.
- 5.3 שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה ושל החברות המאוחדות המהותיות שלה היה כמפורט להלן:

שנת 2015		שנת 2016	
שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס בחברה ובחברות המוחזקות			
סה"כ שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	סה"כ שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)
1,455	271	1,782	352

- 5.4 העקרונות לקביעת שכר הטרחה של המבקר והגורמים שאישרו את השכר:

שכרו של המבקר נקבע בהתחשב בהיקף שעות העבודה הנדרש לשם מתן שירותי הביקורת, השירותים המבוקשים ובהתחשב בהיקף פעילותה של הקבוצה ואופי פעילותה ולדעת החברה הינו סביר. הדירקטוריון אישר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר.

ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים

חוות דעת של רואה החשבון למועד הדוח הכוללת הפניית תשומת לב המתייחסת למצבו הפיננסי של התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2017.

אי צירוף מידע כספי נפרד

בהתאם להוראות תקנה 2א60 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף- מבנה וצורה), התשכ"ט – 1969, החברה לא צרפה לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 30 ביוני 2017 מידע כספי נפרד. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ד' לדוחות הכספיים.

ה. הערכות שווי

להלן נתונים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ביחס להערכת שווי מהותית מאוד והערכת שווי מהותית שבוצעו על-ידי BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ להשקעת החברה בחברת איזראל פאואר מנג'מנט 3000 בע"מ המחזיקה בחברת אי.פי.אם באר טוביה בע"מ העוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח

ועל ידי פרומטאוס יעוץ כלכלי בע"מ ליתרת שווי השקעת זוקו שילובים בע"מ בחברות המוחזקות על-ידי החברה:

1. הערכת שווי מהותית מאוד*:

זיהוי נושא ההערכה:	הערכת שווי אחזקות גי.פי. גלובל פאוור בע"מ בחברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ
עיתוי ההערכה:	יוני 2017
שווי נושא ההערכה בספרי החברה	7,131 אלפי ש"ח ליום 30.6.2017 7,269 אלפי ש"ח ליום 31.12.2016
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה**:	7,131 אלפי ש"ח ליום 30.6.2017 7,269 אלפי ש"ח ליום 31.12.2016
זיהוי המעריך ואפיוניו:	העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף ומנהל מחלקת Corporate Finance ב-BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ, בעל ניסיון של 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים ועוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. מוטי דטלקרמר הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן.
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי (לפרטים נוספים ר' הערכת השווי).
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים הסכם לשיפוי מעריך השווי. סכום השיפוי יהיה כפוף להשתתפות עצמית של מעריך השווי בסכום שהוא פי שלוש מגובה שכר הטרחה בגין העבודה. לפרטים נוספים ראה/ה הערכת השווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שיטת היוון תזרימי מזומנים FCFE (Free Cash Flow to Equity)
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	
מחיר הון עצמי	11.75% ליום 30.6.2017 12.7% ליום 31.12.16
תקופת המודל	25 שנים ולאחר מכן שנה מייצגת

* הערכת השווי מצורפת כנספח.

** לגבי התאמה לא מהותית של השווי ההוגן ליום 30 ביוני 2017, ראה באור 2' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

2. הערכת שווי מהותית מאוד**:

זיהוי נושא ההערכה:	הערכות שווי להלוואות הבעלים בחברת טריפל מ תחנות כח בע"מ וכן

הערכות שווי להלוואות הבעלים לחברת IPM אשר ניתנו על ידי חברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ.	
2010-2016	עיתוי ההערכה:
177,112 אלפי ש"ח ליום 30.6.2017 181,519 אלפי ש"ח ליום 31.12.2016	שווי נושא ההערכה בספרי החברה:
177,112 אלפי ש"ח ליום 30.6.2017 181,519 אלפי ש"ח ליום 31.12.2016	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף ומנהל מחלקת Corporate Finance ב-BDO ייעוץ וניהול בע"מ, בעל ניסיון של 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים ועוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. מוטי דטלקרמר הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן.	זיהוי המעריך ואפיוניו:
בלתי תלוי (לפרטים נוספים ר' הערכת השווי).	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם לשיפוי מעריך השווי. סכום השיפוי יהיה כפוף להשתתפות עצמית של מעריך השווי בסכום שהוא פי שלוש מגובה שכר הטרחה בגין העבודה.	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
לפרטים נוספים ראו/ה הערכת השווי.	
לצורך הערכת ריבית השוק של הלוואות הבעלים בוצע שימוש בטכניקות הבאות: 1. טכניקת הערכה המבוססת על מודל מרטון, תוך שילוב סימולציות מונטה קרלו. טכניקה זו משקפת מצד אחד את העובדה כי מדובר על הלוואות בעלים המדורגת בסדר נשייה נחות להלוואות הבנקים ומצד שני נותנת ביטוי להשתנות פעילות החברה לאורך תקופת ההלוואה. 2. הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות הבעלים הפוטנציאלית לפי מתודולוגיית חברת הדירוג S&P.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	
שיעור הריבית בממוצע בין Baa1 לבין NR1 (ממטריצות מרווח הוגן, בהתאם למועדי הלקיחה של הלוואות בעלים). הנ"ל בוצע בהתאם לדירוג סינטטי של החברה בהתאם לטבלאות דירוג בישראל.	דירוג החברה

** הערכת השווי מצורפת כנספח.

3. הערכת שווי מהותית***:

שווי יתרת השקעת זקו שילובים בחברות המוחזקות על ידי ג'י. פי. גלובל פאוור בע"מ	זיהוי נושא ההערכה:
31 בדצמבר 2016	עיתוי ההערכה:
7,534 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה בספרי החברה
7,534 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:

רו"ח אלי מלכה, שותף בחברת פרומתאוס יעוץ כלכלי בע"מ, מנהל תחום חשבונאות כלכלית ומכשירים פיננסיים, ובעל למעלה מ-8 שנות ניסיון מקצועי בביצוע הערכות שווי, ניתוח דוחות כספיים, הכנת חוות דעת מומחה וביצוע עבודות ייעוץ כלכלי מסוגים שונים עבור חברות ועסקים.	זיהוי המעריך ואפיונו:
בלתי תלוי (לפרטים נוספים ר' הערכת השווי).	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם לשיפוי מעריך השווי. סכום השיפוי יהיה כפוף להשתתפות עצמית של מעריך השווי בסכום שהוא פי שלוש מגובה שכר הטרחה בגין העבודה (למעט ביחס לשיפוי בגין הוצאות התדיינות סבירות). לפרטים נוספים ר' הערכת השווי.	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
שיטת היוון תזרימי מזומנים DCF	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	
11.3%	שיעור ההיוון
3 חודשים מעיתוי ההערכה	מועד אסדרה רגולטורית רלוונטית
ינואר 2018 – יוני 2019	מועדי סגירה פיננסית

*** ליום 30 ביוני 2017 לא חל שינוי מהותי אשר מצריך הערכה מחדש של שווי יתרת השקעת זקוק שילובים בחברות המוחזקות על ידי ג.י. פי. גלובל פאוור בע"מ.

ו. אירועים מהותיים בפעילות הקבוצה לאחר תקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך תקופת הדוח, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016, באור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2017 ובאורים בדוחות הכספיים של אי.פי.אם אחזקות 2016 בע"מ ובדוח האירועים המצורף לתשקיף זה.

ניסן כספי

מנכ"ל החברה

אהוד בן ש"ך

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 בפברואר 2018

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה

ליום 30 ביוני 2017

סה"כ	פריטים לא פיננסיים	ללא הצמדה לא נושא ריבית אלפי ש"ח	ללא הצמדה נושא ריבית	בהצמדה למדד המחירים לצרכן נושא ריבית

נכסים

189	-	189	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
411	-	411	-	-	לקוחות
567	-	567	-	-	חייבים ויתרות חובה
475	-	475	-	-	צדדים קשורים
8,115	-	-	8,115	-	הלוואות לאחרים
					הלוואות והשקעות בחברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
22,445	13,179	-	-	9,266	המאזני
					השקעה בחברה הנמדדת בשווי
7,131	-	7,131	-	-	הוגן דרך רווח או הפסד
1,734	1,734	-	-	-	רכוש קבוע
2,228	2,228	-	-	-	רכוש קבוע בהקמה
<u>43,295</u>	<u>17,141</u>	<u>8,773</u>	<u>8,115</u>	<u>9,266</u>	סך הכל נכסים

התחייבויות והון

					התחייבויות לספקים ונותני
					שירותים
1,091	-	1,091	-	-	מקדמות על חשבון הקצאת מניות
					בחברה מוחזקת
1,851	-	1,851	-	-	זכאים ויתרות זכות
1,314	-	1,314	-	-	הלוואות מצדדים קשורים
29,159	-	-	29,159	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
8	8	-	-	-	הון
43,295	9,872	-	-	-	
<u>43,295</u>	<u>9,880</u>	<u>4,256</u>	<u>29,159</u>	<u>-</u>	סך הכל התחייבויות והון
					עודף נכסים על התחייבויות (עודף
<u>-</u>	<u>7,261</u>	<u>4,517</u>	<u>(21,044)</u>	<u>9,266</u>	התחייבויות על נכסים)

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ	פריטים לא פיננסיים	ללא הצמדה לא נושא ריבית אלפי ש"ח	ללא הצמדה נושא ריבית	בהצמדה למדד המחירים לצרכן נושא ריבית

נכסים

3,736	-	3,736	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,339	-	-	2,339	-	הלוואות לאחרים
501	-	501	-	-	לקוחות
600	-	600	-	-	חייבים ויתרות חובה
1,031	-	1,031	-	-	צדדים קשורים
					הלוואות והשקעות בחברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
23,313	13,992	-	-	9,321	המאזני
7,269	-	7,269	-	-	השקעה בחברה הנמדדת בשווי
1,829	1,829	-	-	-	הוגן דרך רווח או הפסד
970	970	-	-	-	רכוש קבוע
					רכוש קבוע בהקמה
<u>41,588</u>	<u>16,791</u>	<u>13,137</u>	<u>2,339</u>	<u>9,321</u>	סך הכל נכסים

התחייבויות והון

					התחייבויות לספקים ונותני
550	-	550	-	-	שירותים
1,116	-	1,116	-	-	זכאים ויתרות זכות
39,189	-	-	39,189	-	הלוואות מצדדים קשורים
60	60	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
673	673	-	-	-	הון
<u>41,588</u>	<u>733</u>	<u>1,666</u>	<u>39,189</u>	<u>-</u>	סך הכל התחייבויות והון
-	16,058	11,471	(36,850)	9,321	עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

ליום 31 בדצמבר 2015

סה"כ	פריטים לא פיננסיים	ללא הצמדה לא נושא ריבית אלפי ש"ח	ללא הצמדה נושא ריבית	בהצמדה למדד המחירים לצרכן נושא ריבית	
נכסים					
1,616	-	1,616	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	-	הלוואות לאחרים
549	-	549	-	-	לקוחות
333	-	333	-	-	חייבים ויתרות חובה
					הלוואות והשקעות בחברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
21,240	13,386	-	-	7,854	המאזני
					השקעה בחברה הנמדדת בשווי
5,968	-	5,968	-	-	הוגן דרך רווח או הפסד
1,985	1,985	-	-	-	רכוש קבוע
671	671	-	-	-	רכוש קבוע בהקמה
<u>32,362</u>	<u>22,010</u>	<u>2,498</u>	<u>-</u>	<u>7,854</u>	סך הכל נכסים
התחייבויות והון					
					התחייבויות לספקים ונותני
654	-	654	-	-	שירותים
2,000	-	2,000	-	-	זכאים ויתרות זכות
27,155	-	-	27,155	-	הלוואות מצדדים קשורים
32	32	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,521	2,521	-	-	-	הון
<u>32,362</u>	<u>2,553</u>	<u>2,654</u>	<u>27,155</u>	<u>-</u>	סך הכל התחייבויות והון
					עודף נכסים על התחייבויות (עודף
-	19,457	(156)	(27,155)	7,854	התחייבויות על נכסים)

דוח מצבת התחייבויות

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועד פירעון ליום 30.6.2017 :

א. אג"ח שהונפקו לציבור ע"י התאגיד המדווח ומוחזקות בידי הציבור, למעט אג"ח כאמור המוחזק על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או חברות בשליטת התאגיד – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") באלפי ש"ח:

[illegible]

ב. אג"ח פרטיות ואשרי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד ("דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

[illegible]

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

[illegible]

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס נתוני דוחות כסיפים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולוו") (באלפי ש"ח):

[illegible]

ה. טבלת סיכום לטבלאות א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולוי") (באלפי ש"ח):

[illegible]

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות א-ד לעיל (באלפי ש"ח) :

תשלומי קרן									
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר		אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים	
שנה ראשונה	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה שניה	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה שלישית	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה רביעית	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה חמישית ואילך	–	–	–	–	–	–	–	–	
סה"כ	–	–	–	–	–	–	–	–	

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברת האם או בעל שליטה ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח) :

תשלומי קרן									
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר		אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים	
שנה ראשונה	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה שניה	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה שלישית	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה רביעית	–	–	–	–	–	–	–	–	
שנה חמישית ואילך	22,832	–	–	–	–	–	7,403_	30,235	
סה"כ	22,832	–	–	–	–	–	7,403	30,235	

י. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח) :

תשלומי קרן									
שנה ראשונה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר		אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה שנייה	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה שלישית	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה רביעית	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה חמישית ואילך	–	–	–	–	–	–	–	–	–
סה"כ	–	–	–	–	–	–	–	–	–

יא. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות מאוחדות (באלפי ש"ח) :

תשלומי קרן									
שנה ראשונה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר		אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה שנייה	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה שלישית	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה רביעית	–	–	–	–	–	–	–	–	–
שנה חמישית ואילך	–	–	–	–	–	–	–	–	–
סה"כ	–	–	–	–	–	–	–	–	–

- יב. (1) מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות סולו (באלפי ש"ח) : 158
(2) מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח) : 189

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, א.י.ה. פריז אחזקות בע"מ ("פריז אחזקות") וזר אקו אחזקות בע"מ ("אקו אחזקות") מחזיקות, כל אחת, ב-50% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (ראה פרק 3 לתשקיף). לפיכך, כל אחת מפריז אחזקות ואקו אחזקות נחשבת לבעלת שליטה בחברה והן נחשבות מחזיקות יחדיו במניות החברה. בעל השליטה בפריז אחזקות הוא מר אהוד בן ש"ך. בעלי השליטה באקו אחזקות הינם גב' דנה כספי ומר ירון רווח.

כל עוד הגב' דנה כספי מוגדרת כבעלת שליטה בחברה, מר ניסן כספי, מנכ"ל החברה ובעלה של הגב' דנה כספי, החיל על עצמו וולונטרית (כאילו היה בעל שליטה), את ההוראות הקבועות בחוק ניירות ערך הנוגעות לאחריות בעל שליטה לנזק בשל פרט מטעה בתשקיף שפורסם על ידי החברה; לאחריות בעל שליטה לנזק בשל פרט מטעה בדוח, בהודעה או במסמך שיפורסמו על ידי החברה; לאחריות בעל שליטה בשל הפרת הוראות כמשמעותן בחוק ניירות ערך_וכן לעניין סיווג הצבעות בעלי מניות בכל הקשור למינוי דירקטורים חיצוניים, למיזוג חברות ולהצעות רכש כמפורט בחוק החברות.

7.2 דירקטוריון החברה

שם הדירקטור ומס' תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	תפקיד בחברה	חברות בועדות דירקטוריון	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה	האם רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך כהונה כדירקטור בחברה	השכלה		תעסוקה בחמש השנים האחרונות	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה	
אהוד בן ש"ך 052028560	29 באוגוסט 1953	הגנה 1, כפר אז"ר	ישראלית	יו"ר דירקטוריון	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	לפרטים אודות הסכם שירותים שמעניקה חברה בשליטתו של מר אהוד בן ש"ך ראה סעיף 8.1(א)[2] לתשקיף	15 באוגוסט 2010	האוניברסיטה העברית בירושלים	B.A בכלכלה	נדל"ן והשקעות	אבות השקעות ייזום נדל"ן בע"מ, אבן-בש נדל"ן השקעות (1996) בע"מ, א. בן ש"ך השקעות ואחזקות בע"מ, א.י.ה. פריז אחזקות בע"מ, קניאל אריות משקה בע"מ, אבא תקשורת בע"מ, Poalim Real Estate Fund G.P. L.td, רוטשילד 66 בע"מ, קבוצת נאוסטי בע"מ, נאוסטי נדל"ן בע"מ, נאוסטי ניהול ויזום פרויקטים בע"מ, קרן נדל"ן פועלים (ישראל) בע"מ, Poalim Real Estate Fund L.P. Ltd. אדמינסטרטור ב- Amnon Immobilier, אי.פי.אם באר טוביה בע"מ, טריפל-מ תחנות כוח בע"מ		
	26 בדצמבר 1957	ששת הימים 16,	ישראלית	דירקטור ומנכ"ל	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	קשור בהסכם ניהול עם	24 באוגוסט 1999	האוניברסיטה העברית בירושלים	B.A בחשבונאות וככלכלה	החל מחודש אוגוסט	כר אקו אחזקות בע"מ, אביב חובב פאוור בע"מ, גי.פי.איי		בעלה של דנה כספי

שם הדירקטור ומס' תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	תפקיד בחברה	דירקטוריון בועדות חברות	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה	האם רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	השכלה		תעסוקה בחמש השנים האחרונות	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
											מוסד לימודים	המקצוע/ התחום; תואר אקדמי/ תעודה מקצועית			
ניסן כספי ¹ 054977855		מבשרת ציון							החברה, כמפורט בסעיף 8.1[א](4) לתשקיף		האוניברסיטה העברית בירושלים	M.A. במנהל עסקים	1999 מנכ"ל החברה	אפק אנרגיה בע"מ, אשקלון פאוור בע"מ, בחן אנרגיה בע"מ, ברקאי פאוור בע"מ, גניגר פאוור בע"מ, קלטה פאוור בע"מ, יואב פאוור בע"מ, מילוטל פאוור בע"מ, מסריק פאוור בע"מ, נועם פאוור בע"מ, פניציה פאוור בע"מ, קיסריה דרום פאוור בע"מ, קיסריה צפון פאוור בע"מ, רמת יוחנן אנרגיה בע"מ, יכין פאוור בע"מ, בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ, רגבים פאוור בע"מ, גלובל ביו פאוור 1 בע"מ, אנ.איי.בי פאוור בע"מ, תחנת כוח דרום בע"מ, אקוטופ אנרגיה בע"מ, סולאר און טופ בע"מ, כספי, בן דוד ושות' רואי חשבון, אקו קפיטל בע"מ, מבוא השמש בע"מ, גלובל-מוזו פאוור בע"מ	ירון רווח וגיסו של
											מכללת אורט	הנדסאי אלקטרוניקה			
ורד מיכלס 057989394	5 בפברואר 1963	חרוב 15 נווה סביון	ישראלית	דירקטורית	לא	לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	לא	אוגוסט 2010	אוניברסיטת בן-גוריון, באר שבע	B.A בחשבונאות וכלכלה	סמכ"לית כספים ועסקים	קניאל אריות משקה בע"מ	לא

¹ ביום 20.4.2017 הגיע מר כספי, שעבד בעבר כרואה חשבון, להסדר טיעון בו הודה בעבירות טכניות המתייחסות לשנים 2008-2010, של אי דיווח על פעולה החייבת בדיווח לפי סעיף 216(8) לפקודת מס הכנסה ושל אי קיום דרישות לפי סעיף 216(1) לפקודת מס הכנסה. פעולות אלו אינן קשורות לחברה ומר כספי אינו עובד כרואה חשבון פעיל שנים רבות, עוד לפני הגשת כתב האישום. על בסיס הסדר הטיעון, הורשע מר כספי בעבירות כאמור, ללא קלון והוטל עליו קנס בסכום נמוך ומאסר על תנאי של 7 חודשים לתקופה של שנתיים.

שם הדירקטור ומס' תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי-דין	נתינות	תפקיד בחברה	חברות בועדות דירקטוריות	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל ענין בחברה – ששמלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	השכלה		תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
											מוסד לימודים	המקצוע/ התחום; תואר אקדמי/ תעודה מקצועית		
		אור יחודה									רואת חשבון			
דנה כספי 029325149	3 במרס 1972	ששת הימים 16, מבשרת ציון	ישראלית	דירקטורית וסמנכ"לית כספים	לא	לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	קשורה ניהול עם החברה, כמפורט בסעיף 8.1[א](8) לתשקיף	דצמבר 2008	רואת חשבון		כר אקו אחזקות בע"מ, רבדים סולאר בע"מ, שדות דור 1 סולאר בע"מ, שדות דור 2 סולאר בע"מ, שדות דור 3 סולאר בע"מ, מלילות סולאר בע"מ, מסלול בע"מ, 2010 בע"מ, אס.או.טי. 2010 בע"מ, אנרגיה מתחדשת אל.אר. רילאסטייט בע"מ, טריפל-מ ואי.פי.אמ. אחזקות 2016 בע"מ	רעייתו של ניסן כספי ואחותו של ירון רווח
											רואת חשבון		החל מחודש אוקטובר 2008 ועד לחודש יוני 2014 דח"צית בדולומיט אחזקות בע"מ (לשעבר- גרינסטון תעשיות בע"מ); החל מחודש מרס 2011 ועד לחודש ינואר 2013 דירקטורית בלתי תלויה בקמן אחזקות בע"מ; החל מחודש	
											האוניברסיטה העברית בירושלים	B.A בחשבונאות וכלכלה		
											האוניברסיטה העברית בירושלים	M.A. במנהל עסקים		

שם הדירקטור ומס' תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי-דין	נתינות	תפקיד בחברה	דירקטוריות חברות בועדות דירקטוריות	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	אם עובד של חברה בת, קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	השכלה		תעסוקה בחמש השנים האחרונות	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
											מוסד לימודים	המקצוע/ התחום; תואר אקדמי/ תעודת מקצועית			
													אוגוסט 2010 ונכון למועד התשקיף סמנכ"לית אקו אחזקות ובחברה		
ירון רווח 027437755	18 ביולי 1974	שדרות חן 18, תל-אביב	ישראלית	דירקטור	לא	לא	לא	לא	לא	15 באוגוסט 2010	האוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר מדעי המחשב, מתמטיקה, פיזיקה	זיס היי-טק	כר אקו אחזקות בע"מ	אח של דנה כספי וגיסו של ניסן כספי
											אוניברסיטת תל-אביב	M.A. במנהל עסקים			
רגינה אונגר 058099656	26.2.1963	כנרת 5 בני ברק (מגדל בסר 3)	ישראלית	דירקטורית	ועדת ביקורת, תגמול	ב.ת.	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	לא	פברואר 2018	אוניברסיטת תל-אביב	M.A. במנהל עסקים; B.A בחשבונאות וכלכלה	בעלת משרד עצמאי לייעוץ בתחומי חשבונאות, כלכלה ופיננסים; דירקטורית ברפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ (עד פברואר 2017); מנכ"ל קבוצת קמ"ן (עד ינואר 2013)	צים שירותי ספנות משולבים בע"מ	לא

7.3 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בדבר מינוי דירקטורים, כהונתם מילוי מקומם ושכרם

- 7.3.1 הדירקטוריון
- 7.3.1.1 מספר הדירקטורים: מספר הדירקטורים לא יפחת משלושה ולא יעלה על שבעה.
- 7.3.1.2 מינוי דירקטורים על ידי האסיפה הכללית: הדירקטורים ימונו באסיפה הכללית השנתית ברוב רגיל.
- 7.3.1.3 משך הכהונה: משך כהונת כל אחד מהדירקטורים שמונה בהתאם לסעיף 7.3.1.2 לעיל, יהיה החל ממועד האסיפה הכללית השנתית בה מונה וכלה בתום האסיפה הכללית שבה מונה דירקטור אחר תחתיו.
- 7.3.1.4 מינוי דירקטורים על ידי הדירקטוריון: הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי כאמור בסעיף 7.3.1.1 לעיל. דירקטור שמונה כאמור, פרט לדירקטור חיצוני, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.
- 7.3.1.5 תוקף המינוי: האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה למינויו.
- 7.3.1.6 העברת דירקטור מכהונתו: האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, באסיפה מיוחדת, להעביר ממשרתו דירקטור אשר מונה על ידה בהתאם להוראת סעיף 7.3.1.2 לעיל, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שמונה כאמור בסעיף 7.3.1.2 לעיל ואשר הועבר ממשרתו כאמור, דירקטור אחר. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו עד לתום האסיפה הכללית שבה מונה דירקטור אחר תחתיו.
- 7.3.1.7 דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
- 7.3.1.8 אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בסעיף 7.3.1.1 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת.

דירקטור חליף

7.3.2

- 7.3.2.1 דירקטור רשאי למנות לו חליף (להלן: "דירקטור חליף"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.
- 7.3.2.2 דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.
- 7.3.2.3 דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.
- 7.3.2.4 כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי כאמור לעיל, יעשו בהודעה בכתב של הדירקטור הממנה, שתימסר לדירקטור החליף ולחברה.
- 7.3.2.5 דירקטור חליף לא יהיה זכאי לקבל מהחברה כל שכר או גמול בעד שירותיו כדירקטור חליף, אלא אם הוחלט אחרת בהתאם להוראות חוק החברות.

נושא משרה כדירקטור

7.3.3

- 7.3.3.1 בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.
- 7.3.3.2 בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי.
- 7.3.3.3 בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.
- 7.3.3.4 בכפוף להוראות חוק החברות, יחולו על הדירקטורים ההוראות האלה:
- [א] החברה רשאית לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.
- [ב] החברה רשאית לשלם לדירקטורים החזר הוצאות סבירות, בעד נסיעות, אש"ל ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובמילוי תפקידם כדירקטורים.
- [ג] החברה רשאית לשלם שכר נוסף לדירקטור שהתבקש להעניק לחברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען החברה.

דירקטורים חיצוניים

7.3.4

7.3.4.1 בחירתם של דירקטורים חיצוניים לחברה, מספרם, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעתה, יהיו בהתאם להוראות חוק החברות.

7.3.5 ועדות הדירקטוריון

7.3.5.1 הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון, ובכלל זאת לפחות דירקטור חיצוני אחד ("ועדת דירקטוריון"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן, בכפוף להוראות חוק החברות.

7.3.5.2 החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע, במפורש, אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת.

7.3.5.3 הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

7.3.5.4 החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

7.3.5.5 ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה.

7.3.5.6 הוראות התקנון בעניין פעולות הדירקטוריון לרבות כינוס ועדות הדירקטוריון, אופן ניהולן וההצבעה בהן, יחולו, בשינויים המחויבים גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכול בכפוף להוראות חוק החברות.

7.3.5.7 ועדת ביקורת

א. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה דירקטורים הרשאים לכהן בה על פי הוראות חוק החברות, כל הדירקטורים החיצוניים יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

ב. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

7.3.6 פעולות הדירקטוריון

7.3.6.1 בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון.

7.3.6.2 מינוי יושב ראש הדירקטוריון: הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון ("יושב ראש הדירקטוריון"). הדירקטוריון יהא רשאי להעביר מתפקידו את יושב ראש הדירקטוריון ולמנות אחר תחתיו.

הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם.

7.3.6.3 יושב ראש הדירקטוריון יושב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון משיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה ("היעדרות"), כי אז יישב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו מהישיבה, גם יחד, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

7.3.6.4 הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צורכי החברה, ולפחות אחת לכל שלושה חודשים.

7.3.6.5 יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

7.3.6.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

א. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישה;

ב. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד, במקרה בו נודע לאותו דירקטור על עניין של החברה שנתגלו בו לכאורה הפרת חוק או פגיעה בנוהל עסקים תקין.

ג. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי בהתאם לסעיף 122 לחוק החברות.

ד. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה, בהתאם לסעיף 169 לחוק החברות.

7.3.6.7 עם קבלת דרישה דיווח או הודעה כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה או ההודעה, לפי העניין.

7.3.6.8 לא כונסה ישיבת דירקטוריון בתוך 14 ימים ממועד הדרישה כאמור בס"ק 7.3.6.6 א או 7.3.6.6 ב לעיל או ממועד ההודעה או הדיווח של המנהל הכללי כאמור בס"ק 7.3.6.6 ג לעיל או ממועד קבלת הודעת רואה החשבון המבקר של החברה כאמור בס"ק 7.3.6.6 ד לעיל, יהיו רשאים - שני דירקטורים הדורשים לכנס ישיבת דירקטוריון בנסיבות ס"ק 7.3.6.6 א או הדירקטור האחד בנסיבות ס"ק 7.3.6.6 ב או המנהל הכללי בנסיבות ס"ק 7.3.6.6 ג או רואה החשבון המבקר בנסיבות ס"ק 7.3.6.6 ד - לכנס אותה בעצמם, על מנת שתדון בנושא שפורט בדרישה, בהודעה או בדיווח, לפי העניין.

7.3.7 הודעה על כינוס הדירקטוריון

- 7.3.7.1 הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, זמן סביר לפני מועד הישיבה (במכתב, במברק, בטלפון, בפקס, בדואר אלקטרוני, בטלפון, בעל-פה או בכל אמצעי תקשורת אחר), אך לא פחות מ-48 שעות לפני אותה ישיבה.
- 7.3.7.2 על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, במקרים דחופים ובהסכמת רוב הדירקטורים, להתכנס לישיבה בהודעה קצרה יותר.
- 7.3.7.3 דירקטור חליף אינו זכאי לקבלת הודעה בדבר כינוס ישיבת דירקטוריון.
- 7.3.7.4 הודעה על ישיבת הדירקטוריון תימסר למענו של הדירקטור שנמסר מראש לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר. דירקטור תושב ישראל שיעדר מן הארץ במועד מתן ההודעה על כינוס ישיבת דירקטוריון לא יהיה זכאי לקבל הודעה על כינוס ישיבת הדירקטוריון, אולם אם הוא מינה דירקטור חליף, תינתן ההודעה בדבר הישיבה לאותו דירקטור חליף.
- 7.3.8 סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ("סדר היום") ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול:
- 7.3.8.1 נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון.
- 7.3.8.2 נושאים שנקבעו כאמור בסעיף 7.3.6.6 לתשקיף.
- 7.3.8.3 כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום.
- 7.3.9 בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שיידונו בישיבה, על פי סדר היום.
- 7.3.10 המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה מחצית מחברי הדירקטוריון המכהנים במועד הישיבה. הדירקטוריון רשאי לקבוע מנין חוקי אחר לפתיחת ישיבת הדירקטוריון.
- 7.3.11 הצבעה וקבלת החלטות
- 7.3.11.1 בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור למעט כמפורט בסעיף 7.3.11.3 להלן.
- 7.3.11.2 החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
- 7.3.11.3 ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף, למעט בנושא של קביעת זהות מנכ"ל החברה שלגביה למר אהוד בן ש"ך באופן אישי בתפקידו כדירקטור או כיו"ר דירקטוריון החברה או לאלה בן ש"ך (ככל שתכהן כדירקטורית בחברה) יהיה קול נוסף במקרה שהקולות יהיו שקולים. הקול הנוסף למר אהוד בן ש"ך או לאלה בן ש"ך הוא אישי ולא ניתן להעברה.
- 7.3.11.4 היו הקולות שקולים, תיחשב הצעת ההחלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

- 7.3.12 הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.
- 7.3.13 הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך. הוראות סעיפים 7.3.10 ו-7.3.11 לעיל, יחולו על החלטה זו, בשינויים המחויבים, לפי העניין.
- 7.3.14 התקבלה החלטה כאמור לעיל, ירשום יושב ראש הדירקטוריון, ובהיעדרו הדירקטור שיזום את ההחלטה, פרוטוקול של ההחלטה ויצרף לו את חתימות כל הדירקטורים כאמור לעיל.
- 7.3.15 כל ישיבה של הדירקטוריון שנכח בה מנין חוקי, יהיו לה כל הסמכויות והכוחות הנתונים לדירקטוריון באותה עת.
- לפירוט בעניין ביטוח, פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה, ראה סעיף 8.2.3 לתשקיף.
- לפירוט בעניין גמול דירקטורים ומדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה, ראה סעיפים 8.3 ו-8.4 לתשקיף.

7.4 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים

שם נושא המשרה הבכירה ומס' תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל הענין	אם הוא בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחרה	מורשה חתימה עצמאי בחברה (כן/לא)	השכלה		ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
						מוסד לימודים	המקצועות/התחומים בהם נרכשה ההשכלה; תואר אקדמי/תעודה מקצועית	
דב רוזנפלד 054523345	1 בספטמבר 1956	15 בינואר 2011 ועד 31 במרץ 2015 והחל מ- אוקטובר 2016	סמנכ"ל הנדסה	לא	לא	הטכניון, חיפה	הנדסאי מכונות, מהנדס מכונות	החל מחודש ינואר 2011 ועד ליום 31 במרץ 2015 והחל מיום אוקטובר 2016 ועד למועד התשקיף סמנכ"ל הנדסה בחברה. בתקופה מיום 1 באפריל 2015 ועד לספטמבר 2016 שימש כמנהל תחנות הכח רמת נגב אנרגיה ואשדוד אנרגיה בחברת אזור תפעול ותחזוקה
חזי חיים 029629292	15 ביולי 1972	16 בינואר 2011	סמנכ"ל פיתוח עסקי	לא	לא	האוניברסיטה הפתוחה	B.A. בכלכלה וניהול	החל מחודש ינואר 2011 ונכון למועד התשקיף סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה
נלי ברוורמן	28 במאי 1981	1 ביולי 2015	חשבת	לא	לא	האוניברסיטה העברית בירושלים	B.A בחשבונאות	בין השנים 2010 ועד היום- ר"ח עצמאית; בין השנים 2012-2015 מבקרת פנים בגוינט ישראל; 2015 ועד היום חשבת בחברה

7.5 מורשי חתימה עצמאיים

נכון לתאריך התשקיף, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

7.6 פרטים נוספים

7.6.1 משרדה הרשום של החברה

רחוב כורזין 1, גבעתיים, 5358301.

7.6.2 עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף

שבלת ושות', רחוב ברקוביץ 4, תל אביב.

7.6.3 רואי החשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, רחוב עמינדב 21, תל אביב.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בחברה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנים 2015 ו-2016 ובגין התקופה מתחילת שנת 2017 ועד ליום 30.6.2017, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שניתנו כבעלי תפקיד בחברה. לפירוט בדבר תנאי העסקה של נושאי המשרה - ראה להלן:

[א] תגמולים בגין התקופה מתחילת שנת 2017 ועד ליום 30.6.2017 (באלפי ש"ח) (במונחי עלות לחברה):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים ¹			
	אחר	דמי שכירות	ריבית***	אחר**	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניית ²	מענק	שכר*	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה														
1,690	-	-	1,630	-	-	-	60	-	-	-	(1)	50%	יו"ר דירקטוריון	אהוד בן ש"ך (2)
390	-	-	-	30	-	-	360	-	-	-	-	80%	דירקטור ומנכ"ל החברה	ניסן כספי (4)
425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חזי חיים (6)
348	-	-	99	-	-	-	249	-	-	-	(3)	100%	דירקטורית וסמנכ"לית הכספים של החברה	דנה כספי (8) (5)
120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120	-	100%	חשבת	נלי ברוורמן
בעלי ענין בחברה														
74	-	-	53	-	-	-	21	-	-	-	(3)	-	דירקטור	ירון רווח (5)

* רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה.
 ** החזר הוצאות בגין רכב.
 *** ריבית בגין הלוואות בעלים אשר הועמדו לחברה. הריבית מוצגת לפי שווי הוגן. ראה סעיף 6.21 לתשקיף.

(1) לפרטים אודות החזקותיו של מר אהוד בן ש"ך בחברה, בעקיפין, באמצעות פריז אחזקות, ראה סעיף 3.4 לתשקיף.

(2) **יו"ר דירקטוריון פעיל- אהוד בן ש"ך**
 לאור בעלותו המלאה של מר אהוד בן ש"ך בפריז אחזקות אשר היא בעלת מניות בחברה (ראה פרק 3 לתשקיף), יוחסה לו במסגרת פירוט התגמולים כאמור בטבלה לעיל, מלוא התמורה המשולמת לפריז אחזקות על-פי הסכם למתן שירותים בו היא התקשרה עם החברה ביום 18 בינואר 2011 (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**").

תמצית תנאי כהונה עד למועד התשקיף:

¹ "תגמול"- לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל טובת הנאה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

² "תשלום מבוסס מניות"- כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

במסגרת הסכם השירותים, על תוספותיו, הוסכם, כי בתמורה להעמדת שירותי דירקטוריון של 3 דירקטורים לטובת החברה ומתן שירותי משרד ומוכירות ושירותים נוספים כפי שיתבקשו מפעם לפעם, תהא זכאית פריז אחזקות לדמי ניהול חודשיים בסך של 10 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו בגין כל רבעון. נותני השירותים על-פי הסכם השירותים יועסקו בלעדית על-ידי פריז אחזקות אשר תהא אחראית לכל התשלומים בגין העסקתם ובכלל זה תשלום את כל ההטבות הסוציאליות להן הם זכאים ולא יתקיימו בינם לבין החברה יחסי עובד-מעביד. הסכם השירותים מוארך אחת לשנה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את הסכם השירותים בהודעה בכתב בת 3 חודשים מראש.

תמצית תנאי כהונה לאחר מועד התשקיף:

בכפוף להפיכתה של החברה לחברה ציבורית מכח תשקיף זה, תהא זכאית אבות השקעות ייזום בנדל"ן בע"מ, חברה בשליטתו של מר אהוד בן ש"ך לדמי ניהול חודשיים בסך של 110 אלפי ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשקיף, בתוספת מע"מ כדין, בגין העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50% לפחות. תקופת ההסכם הינה ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית מכח תשקיף זה ועד תום 5 שנים לאחר מכן, כאשר כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתראה מראש בכתב בת 6 חודשים. בין מר בן ש"ך לבין החברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד. החזר או תשלום הוצאות הקשורות למילוי התפקיד: בהתאם לנהלי החברה כפי שיהיו מעת לעת. לא נקבעה תקרה להחזר או לתשלום ההוצאות. שיפוי, ביטוח, פטור: כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה. בהתאם למנגנון הרוטציה שנקבע בהסכם בעלי המניות בין אקו אחזקות לבין פריז אחזקות מחודש פברואר 2018 ("הסכם בעלי המניות"), לקראת תום 3 שנים מהמועד שבו מר ניסן כספי חדל לכהן כמנכ"ל החברה ויחל לכהן כמנהל אסטרטגיה עסקית, החברה תפעל, ככל שהדבר נדרש, לזמן אסיפה כללית של בעלי מניותיה בעד מינויו של ניסן כספי או דנה כספי או ירון רווח כיו"ר דירקטוריון פעיל לתקופה של 3 שנים, ככל הניתן בכפוף לכל דין באותם תנאי כהונה והעסקה כפי שהיו לאהוד בן ש"ך קודם לכן או בתנאים שאינם שונים באופן מהותי מאלה שהיו לו קודם לכן. מנגנון הרוטציה הקבוע בהסכם בעלי המניות ימשיך לחול כל עוד אותו הסכם יהיה בתוקף.

(3) לפרטים אודות החזקותיהם בחברה של הגב' דנה כספי ומר ירון רווח, בעקיפין, באמצעות אקו אחזקות, ראה סעיף 3.4 לתשקיף.

מנכ"ל החברה - ניסן כספי

תמצית תנאי כהונה עד למועד התשקיף:

מר כספי מעניק לחברה, באמצעות חברת כספי, בן דוד ושות' -רואי חשבון ("חברת הניהול"), שירותים שונים לרבות שרותי ייעוץ פיננסי, מודלים פיננסיים, ייעוץ אסטרטגי, ייעוץ שיווקי ומגמות שוק, ייעוץ טכנולוגי וניהול ובמסגרת השירותים מר כספי מכהן כמנכ"ל החברה בהיקף משרה שלא יפחת מ-80%. דמי ניהול החודשיים, בתוספת מע"מ כדין, ככל שיוחל, אשר שולמו בתקופה שמיום 1 ביולי 2014 ועד ליום 30 ביוני 2015 - סך של 50 אלפי ש"ח; ובתקופה שמיום 1 ביולי 2015 ועד למועד פרוסום התשקיף או קבלת החלטה אחרת בדירקטוריון החברה, המוקדם מביניהם - סך של 60 אלפי ש"ח. בנוסף, חברת הניהול זכאית למלוא החזר הוצאות רכב, לרבות עלות הרכישה, ביטוח תיקונים, שירות ודלק או כל הוצאה אחרת לצורך זה.

תמצית תנאי כהונה לאחר מועד התשקיף:

בכפוף להפיכתה של החברה לחברה ציבורית מכח תשקיף זה, יעודכנו תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול בהסכם ניהול ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית עד תום חמש שנים ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, כאשר כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהתראה מראש ובכתב בת 6 חודשים מראש. מר כספי ימשיך בתפקידו כמנכ"ל החברה או בתפקיד של מנהל אסטרטגיה עסקית, ככל שיוחלט או יוסכם על מעבר תפקידים, בהיקף משרה שלא יפחת מ-80%. דמי הניהול החודשיים בגין תפקיד מנכ"ל או מנהל אסטרטגיה עסקית יעמדו על סך של 100 אלפי ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשקיף בתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול המעודכנים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הפיכתה של החברה לחברה ציבורית. בין מר כספי לבין החברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד. בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית למלוא החזר הוצאות רכב, לרבות עלות הרכישה, ביטוח, תיקונים, שירות ודלק או כל הוצאה אחרת לצורך זה, הוצאות טלפון. מובהר למען הסר ספק כי בתקופת ההסכם, מעבר של מר כספי מתפקיד של מנכ"ל החברה לתפקיד של מנהל אסטרטגיה עסקית ולהיפך בתנאי הכהונה המפורטים לעיל, לא תחייב אישור של האסיפה הכללית ותאושר על ידי דירקטוריון החברה בלבד. החזר או תשלום הוצאות הקשורות למילוי התפקיד: בהתאם לנהלי החברה כפי שיהיו מעת לעת. לא נקבעה תקרה להחזר או לתשלום ההוצאות. שיפוי, ביטוח, פטור: כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה. בהתאם למנגנון הרוטציה שנקבע בהסכם בעלי המניות בין אקו אחזקות לבין פריז אחזקות, לקראת תום 3 שנים מהמועד שבו מר ניסן כספי חדל לכהן כמנכ"ל החברה ויחל לכהן כמנהל אסטרטגיה עסקית, החברה תפעל, ככל שהדבר נדרש, לזמן אסיפה כללית של בעלי מניותיה בעד מינויו של מר ניסן כספי או דנה כספי או ירון רווח כיו"ר דירקטוריון פעיל לתקופה של 3 שנים, ובמקרה כאמור שבו מר כספי הוא זה שיבחר לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, אזי ככל הניתן בכפוף לכל דין תנאי הכהונה והעסקה שלו יהיו כפי שהיו קודם לכן או תנאים שאינם שונים באופן מהותי מאלה שהיו לו קודם לכן. מנגנון הרוטציה הקבוע בהסכם בעלי המניות ימשיך לחול כל עוד אותו הסכם יהיה בתוקף.

(5) שירותי שיווק, פיתוח עסקי וניהול פרויקטים - חזי חיים

תמצית תנאי כהונה לפני מועד התשקיף:

ביום 12 בינואר 2011, התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים עם MPF Solutions Ltd. ("MPF") (והתוספת לו מיום 1 בספטמבר 2013), במסגרתו מעניקה MPF שירותי שיווק, פיתוח עסקי וניהול פרויקטים כקבלן עצמאי באמצעות מר חזי חיים, וזאת החל מיום 16 בינואר 2011 (בסעיף זה: "הסכם השירותים" ו-"השירותים"), לפי העניין. על-פי הסכם השירותים, בתקופת ההסכם לא יעניקו MPF ו/או מר חיים שירותים מכל סוג לכל גורם אחר העוסק בתחום פעילותה של החברה למעט פרויקט ביוגז בנייר חדרה בע"מ, פרויקטים בתחום ייצור החשמל מאנרגית רוח ופרויקטים לייצור חשמל סולארי עד להספק מותקן של 50 מגה וואט. כל צד יהא רשאי להביא את הסכם השירותים לידי סיום, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב בת 30 יום מראש (בכפוף לכך שהחברה תהא חייבת לשלם ל-MPF את הסכומים המגיעים לה על-פי הסכם השירותים עד למועד ביטולו). החברה תהא רשאית לסיים את הסכם השירותים באופן מיידי, ללא מתן הודעה מוקדמת וללא תשלום תמורת הודעה מוקדמת או פיצויים אחרים במקרים מסוימים אשר נקבעו בהסכם השירותים. נקבע, כי בין הצדדים לא יתקיימו ביניהם יחסי עובד-מעביד. בעבור מתן השירותים זכאית MPF לתמורה חודשית בסך של 30 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, ובהתאם לתוספת מספר 1 להסכם השירותים, החל מחודש ספטמבר 2013 תעמוד התמורה החודשית על סך של 40 אלפי ש"ח,

בתוספת מע"מ כדין ("התמורה החודשית"). בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי היה והחברה תשלם את הסגירה הפיננסית³ של פרויקט מסוים, אזי תשלם החברה ל-MPF בונוס סגירה פיננסית מתוך עלות ההקמה של כל פרויקט בהתאם להסכם ההקמה שייחתם בין החברה לבין הקבלן הראשי של הפרויקט אם וככל שיהיה לפרויקט, או לחלופין, כאשר אין קבלן ראשי, על-פי הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ("עלות ההקמה"), בשיעורים שלהלן: (א) עבור כל אחת מהסגירות הפיננסיות: הראשונה, השנייה והשלישית – בונוס בשיעור של 0.35% מעלות ההקמה; (ב) עבור כל אחת מהסגירות הפיננסיות: הרביעית והחמישית – בונוס בשיעור של 0.30% מעלות ההקמה; (ג) עבור כל אחת מהסגירות הפיננסיות: השישית וכל סגירה פיננסית נוספת – בונוס בשיעור של 0.25% מעלות ההקמה. התשלום יבוצע בתוך 14 ימים מיום המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון שנחתמו בכל סגירה פיננסית, לאחר השלמת כל סגירה פיננסית ("בונוס הסגירה הפיננסית"). כמו-כן, ובנוסף על בונוס הסגירה הפיננסית, הוסכם בין הצדדים כי היה והחברה תשלם את ההפעלה המסחרית של פרויקט מסוים, אזי תשלם החברה ל-MPF בונוס הפעלה מסחרית⁴ בשיעורים שלהלן, מתוך עלות ההקמה כדלקמן: (א) עבור ההפעלה המסחרית של הפרויקט הראשון – בונוס בשיעור של 0.65% מעלות ההקמה; (ב) עבור ההפעלה המסחרית של הפרויקט השני – בונוס בשיעור של 0.60% מעלות ההקמה; (ג) עבור ההפעלה המסחרית של הפרויקט השלישי – בונוס בשיעור של 0.60% מעלות ההקמה; (ד) עבור ההפעלה המסחרית של הפרויקט הרביעי – בונוס בשיעור של 0.55% מעלות ההקמה; (ה) עבור ההפעלה המסחרית של הפרויקט החמישי וכל הפעלה מסחרית של פרויקט נוסף – בונוס בשיעור של 0.45% מעלות ההקמה. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים מיום אישור ההפעלה המסחרית על-ידי חברת החשמל לישראל בע"מ או מי שיבוא במקומה ("בונוס הפעלה מסחרית") (בונוס הסגירה הפיננסית ובונוס ההפעלה המסחרית יכוננו יחדיו להלן: "הבונוסים"). לעניין החישובים המפורטים לעיל בקשר עם הבונוסים, יחושבו פרויקטים סולאריים עד לשווי הקמה מצטבר של 16 מיליון דולר כפרויקט אחד, כסגירה פיננסית אחת והפעלה מסחרית אחת בהתאמה. על אף האמור בקשר עם התמורה החודשית והבונוסים לעיל, יהיו סך כל התשלומים בכל שנה מוגבלים בסכום ממוצע רב שנתי כולל (ממוצע חתימת הסכם השירותים ועד מועד עריכת התחשיב) של 1.2 מיליון ש"ח. כמו-כן, הוסכם בין הצדדים כי פרויקטים מסוימים לא יכללו לצורך חישוב הבונוסים. כן, במועד סיום הסכם השירותים תהא זכאית MPF לחלק היחסי מהבונוסים בגין פרויקטים שטופלו על-ידי MPF, בהתאם ליחס שבין פרק הזמן שחלף בין מועד החתימה על הסכם ההתקשרות עם הלקוח הרלוונטי עד למועד סיום ההסכם השירותים כאמור אך לא פחות מ-3 חודשים כאמור, לבין פרק הזמן שחלף ממועד החתימה כאמור ועד למועד הסגירה הפיננסית או מועד ההפעלה המסחרית, לפי העניין, של אותו פרויקט.

בהתאם לתוספת מספר 2 להסכם השירותים שנחתמה ביום 6 ביוני 2016 תעמוד התמורה החודשית על סך של 40 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, הבונוסים בוטלו ובמקומם נקבע בונוס חדש לפיו ישולם ל-MPF בונוס בגין השלמת חתימת הסכם התקשרות להקמה והפעלה של תחנת כח לפי המדרג הבא: (א) על כל 1 מגה וואט החל מ-16 מגה וואט (כולל) ועד ל-20 מגה וואט, שיצוין בהסכמים במצטבר, תהיה MPF זכאית לבונוס חתימה בסך של 16,000 ש"ח בגין כל 1 מגה וואט. (ב) מהמגה וואט ה-21 ועד ל-25 מגה וואט, שיצוין בהסכמים במצטבר, תהיה MPF זכאית לבונוס חתימה בסך של 21,000 ש"ח בגין כל 1 מגה וואט. (ג) מהמגה וואט ה-26 ועד ל-30 מגה וואט, שיצוין בהסכמים במצטבר MPF תהיה זכאית לבונוס חתימה בסך של 26,000 ש"ח בגין כל 1 מגה וואט. (ד) מהמגה וואט ה-31 ועד ל-35 מגה וואט, שיצוין בהסכמים במצטבר MPF תהיה זכאית לבונוס חתימה בסך של 36,000 ש"ח בגין כל 1 מגה וואט. (ה) מהמגה וואט ה-36 ועד ל-40 מגה וואט, שיצוין בהסכמים במצטבר MPF תהיה זכאית לבונוס חתימה בסך של 46,000 ש"ח בגין כל 1 מגה וואט. (ו) מהמגה וואט ה-41 והלאה, שיצוין בהסכמים במצטבר MPF תהיה זכאית לבונוס חתימה בסך של 56,000 ש"ח בגין כל 1 מגה וואט.

תמצית תנאי כהונה לאחר מועד התשקיף:

ביום 1 במרץ 2017 הושעה הסכם השירותים והצדדים מנהלים מו"מ בעניין הסכם שירותים חדש. שיפוי, ביטוח, פטור: כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה.

תנאי כהונה נוספים שקדמו למועד התשקיף: ביום 12 בינואר 2011, נחתם בין החברה לבין MPF הסכם עמלה ("הסכם העמלה"). במסגרת הסכם העמלה הוסכם בין הצדדים, כי MPF תהא זכאית לעמלה (כהגדרתה להלן) לאחר שאיתרה בעבור החברה פרויקט פוטנציאלי להקמה של תחנת כוח גלובל ביו פאזור 1 בע"מ ("גלובל ביו") (לפרטים אודות גלובל ביו ראה סעיף 6.7.2.3. לתשקיף). על-פי הוראות הסכם העמלה, עם השלמת ההפעלה המסחרית⁵ של הפרויקט ולאחר החזר מלוא ההשקעה וכל ההוצאות הישירות לצורך הפיתוח, ההקמה וההפעלה המסחרית של הפרויקט של החברה ובתוספת תשלום תשואה שנתית בשיעור של 15% על יתרת ההשקעה של החברה ממועד ההשקעה וכל הוצאה ישירה של החברה עד להשלמת מלוא פירעון ההשקעה והחזר מלוא ההוצאות של החברה בחברה הייעודית, תהא זכאית MPF לתמורה השווה ל-35% מסך כל הרווחים שתקבל החברה בחברה הייעודית ("העמלה"). ככל שתמש החברה את החזקתה בחברה הייעודית (או חלק ממנה), תשלם החברה ל-MPF סך השווה ל-35% מכל תקבול אותו תקבל החברה במימוש החזקה (או חלק ממנה) לאחר ניכוי כלל ההוצאות הרלוונטיות למימוש.

ביום 28 באפריל 2013, נחתם בין החברה לבין MPF הסכם הלוואה ("הסכם הלוואה"), במסגרתו העניקה החברה ל-MPF הלוואה בסך של 50 אלפי ש"ח. על-פי הסכם הלוואה, הלוואה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום פירעון הלוואה כשמדד הבסיס הוא המדד שהתפרסם בחודש ינואר 2013. הלוואה תישא ריבית בהתאם לפקודת מס ההכנסה [נוסח

³ "סגירה פיננסית" על-פי ההסכם השירותים משמעה: (א) השלמת החתימה על הסכם להעמדת כל המימון הדרוש להקמת הפרויקט עם כל אחד מאלה: (1) תאגיד בנקאי כמשמעו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ו/או (2) חברת ביטוח ו/או (3) גופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ו/או (4) תאגידים או אנשים (בין ישראלים ובין זרים), ובלבד שהגורמים המנויים לעיל בס"ק (1) עד (4) ביחד או לחוד הינם בעלי יכולת מוכחת להעמדת כל ההון הנדרש להקמת הפרויקט; ו/או (ב) גיוס מבעלי המניות ו/או הציבור ו/או ממשקיעים פרטיים של כל ההון הנדרש להקמת הפרויקט.

⁴ "הפעלה מסחרית" על-פי הסכם השירותים משמעה: הפעלת הפרויקט לשם ייצור חשמל, באופן שיאפשר אספקתם לרשת החשמל.

⁵ "הפעלה מסחרית" על-פי הסכם העמלה משמעה: הפעלת הפרויקט לשם ייצור חשמל, באופן שיאפשר אספקתם לרשת החשמל.

חדש], תשכ"א-1961 ותקנותיה, כפי שיקבע מעת לעת (כאשר במועד תשלום הריבית יתווסף מע"מ כדין). ההלוואה תפרע במלואה או בחלקים מהעמלה שתגיע ל-MPF בהתאם להסכם העמלה, או מכל בונוס לו תהא זכאית MPF בהתאם להסכם השירותים. היה ו-MPF לא תפרע את ההלוואה בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, תישא ההלוואה ריבית צמודה בשיעור חודשי של 1% לכל חודש קלנדרי חלף הריבית האמורה לעיל. בתחילת מרץ 2017 פרעה MPF את ההלוואה ואת הריבית בגינה במלואם.

(6) **סמנכ"ל הנדסה - דובי רוזנפלד**

תנאי כהונה שקדמו למועד התשקיף:

ביום 4 בינואר 2011, התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים עם דובי רוזנפלד ייעוץ בע"מ ("חברת הנדסה") (והתוספת לו מיום 1 בינואר 2013), במסגרתו מעניקה חברת הנדסה לחברה שירותי הנדסה בתחום התכנון, ההקמה וההפעלה של תחנות כוח לסוגיהן כקבלן עצמאי, באמצעות מר דובי רוזנפלד, וזאת החל מיום 15 בינואר 2011 (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**"). על-פי הסכם השירותים, כל צד יהא רשאי להביא את ההסכם לידי סיומו, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב בת 30 יום מראש. החברה תהא רשאית לסיים את הסכם השירותים באופן מיידי, ללא מתן הודעה מוקדמת וללא תשלום תמורת הודעה מוקדמת או פיצויים אחרים במקרים מסוימים אשר נקבעו בהסכם. בתמורה להעמדה השירותים, זכאית חברת הנדסה לתמורה חודשית, בתוספת מע"מ כדין, כמפורט להלן: בתקופה שמיום 1 בינואר 2017 - סך של 30 אלפי ש"ח, בתקופה שמיום 1 בינואר 2018 - סך של 42 אלפי ש"ח ולאחר מועד המשיכה הראשונה בהתאם להסכם הסגירה הפיננסית של אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ יהיה שכרו 54 אלפי ש"ח לחודש. כמו-כן, נקבע כי לא יתקיימו בין הצדדים יחסי עובד-מעביד. תנאי כהונה לאחר מועד התשקיף: ללא שינוי בכפוף למפורט לעיל. שיפוי, ביטוח, פטור: כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה.

(7) **סמנכ"לית כספים - דנה כספי**

תנאי כהונה שקדמו למועד התשקיף:

גב' דנה כספי מעניקה לחברה, באמצעות אקו קפיטל בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר כספי ורעייתו הגב' דנה כספי ("חברת הניהול"), שירותים כסמנכ"לית הכספים של החברה בהיקף משרה מלאה וזאת החל מיום 1 ביולי 2013. בתמורה לשירותי הניהול, משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בסך של 35 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול.

תנאי כהונה לאחר מועד התשקיף:

בכפוף להפיכתה של החברה לחברה ציבורית, מכח תשקיף זה, יעודכנו תנאי ההתקשרות כדלקמן: תקופת ההתקשרות תהיה ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, מכח תשקיף זה ועד תום חמש שנים לאחר מכן כאשר כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתראה מראש בכתב בת 6 חודשים. גב' כספי תמשיך בתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה בהיקף משרה מלאה בדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח. דמי הניהול המעודכנים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הפיכתה של החברה לחברה ציבורית. בין גב' כספי לבין החברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד. חברת הניהול תהא זכאית למלוא החזר הוצאות רכב, לרבות עלות הרכישה, ביטוח, תיקונים, שירות ודלק או כל הוצאה אחרת לצורך זה. החזר או תשלום הוצאות הקשורות למילוי התפקיד: בהתאם לנהלי החברה כפי שיהיו מעת לעת. לא נקבעה תקרה להחזר או לתשלום ההוצאות. שיפוי, ביטוח, פטור: כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה. ראה גם מנגנון הרוטציה המפורט בתנאי הכהונה של ניסן כספי ואהוד בן ש"ך כמפורט לעיל.

(8) **ורד מיכלס - דירקטורית**

ביום 1 בינואר 2011, העניקה החברה לגב' ורד מיכלס, המכהנת כדירקטורית בחברה (ראה פרק 7 לתשקיף), זכות לקבלת מניות פנטום של החברה וכן לקבלת מענק כספי מאת החברה וזאת בגין מאמצה ועבודתה של גב' מיכלס, כמפורט להלן: עם השלמת הסגירה הפיננסית והמשיכה הראשונה של אותה סגירה פיננסית של אחד מבין הפרויקטים הבאים: טבע (החברה זכתה במכרז להקמת תחנת הכוח במפעל טבע ברמת חובב אולם מכרז זה הושעה על ידי טבע) ועקבה (כח מתחדש בע"מ) (לפרטים אודות פרויקט עקבה ראה סעיף 6.7.2 [ב] לתשקיף) או פרויקטים אחרים בהספק מותקן בהיקף מצטבר של 25 מגה וואט, תעניק החברה לגב' מיכלס מענק כספי חד פעמי בסך של 300 אלפי ש"ח וכן מניות פנטום של החברה בשיעור המהווה 1.5% מכלל מניות החברה ביום 1 בינואר 2011. במהלך פברואר 2018 סוכם כי חלף מניות הפנטום מוקצים לנאמן עבור הגב' מיכלס 213,242 מניות רגילות חסומות במסלול לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה עם נאמן כמפורט בסעיף 3.3.5 לתשקיף. המניות מובשלות במלואן עם הענקתן. לפרטים נוספים ראה פרק 3 לתשקיף. שיפוי, ביטוח, פטור: כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה.

יצוין, כי במהלך התקופה שמיום 30.6.2017 ועד למועד התשקיף, התגמולים שניתנו לחמשת נושאי המשרה המצוינים בטבלת התגמולים לעיל הינם כמתואר בפירוט התיאור לעיל.

[ב] תגמולים שניתנו בשנת 2016 (באלפי ש"ח) (במונחי עלות לחברה):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים ⁶			
	אחר	דמי שכירות	ריבית***	אחר**	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ⁷	מענק	שכר*	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה														
2,953	-	-	2,833	-	-	-	120	-	-	-	(1)	50%	דירקטוריון יו"ר	אהוד בן ש"ך (2)
792	-	-		72	-	-	720	-	-	-		80%	דירקטור ומנכ"ל החברה	ניסן כספי (4)
365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חזי חיים (6)
893	-	-	395	-	-	-	498	-	-	-	(3)	100%	דירקטורית וסמנכ"לית הכספים של החברה	דנה כספי (8) (5)
186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186	-	100%	חשבת	נלי ברוורמן
בעלי עניין בחברה														
255	-	-	213	-	-	-	42	-	-	-	(3)	-	דירקטור	ירון רווח (5)

[ג] תגמולים שניתנו בשנת 2015 (באלפי ש"ח) (במונחי עלות לחברה):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית***	אחר**	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר*	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה														
2,143	-	-	2,023	-	-	-	120	-	-	-	(1)	50%	דירקטוריון יו"ר	אהוד בן ש"ך (2)

⁶ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל טובת הנאה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

⁷ "תשלום מבוסס מניות" - כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית***	אחר**	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר*	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם
1,080	-	-	271	77	-	-	732	-	-	-		80%	דירקטור ומנכ"ל החברה	ניסן כספי (4)
449	-	-	23	-	-	-	426	-	-	-	(3)	100%	דירקטורית וסמנכ"לית הכספים של החברה	דנה כספי (8) (5)
162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	-	100%	סמנכ"ל הנדסה בחברה	דובי רוזנפלד (7)
480	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חזי חיים (6)
בעלי ענין בחברה														
201	-	-	159	-	-	-	42	-	-	-	(3)	-	דירקטור	ירון רווח (5)

* רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה.

** החזר הוצאות בגין רכב.

*** ריבית בגין הלוואת בעלים אשר הועמדו לחברה. ראה סעיף 6.21 לתשקיף.

עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

8.2

למיטב ידיעת החברה, למעט כמתואר להלן, אין כל עסקה של החברה עם בעלי השליטה בחברה, או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, או שהיא עדיין בתוקף במועד התשקיף. ביחס לעסקאות האמורות בסעיפים 8.2.1, 8.2.4, 8.2.7 להלן, יצוין כי בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, עסקאות אלו יהיו טעונות אישור רק בתום חמש שנים ממועד השלמת הרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

8.2.1 להתקשרויות של בעלי השליטה עם החברה במסגרת כהונתם כנושאי משרה בחברה, ראה סעיף 8.1 [א] לעיל.

8.2.2 להתקשרויות עם בעלי שליטה להעמדת מימון לטובת החברה, ראה סעיפים 6.21.2, 6.21.3 ו- 6.21.4 (שלוש ההלוואות הראשונות בטבלה) לתשקיף.

8.2.3 להתחייבות בנוגע לניצול הזדמנויות עסקיות של בעלי השליטה באמצעות החברה, ראה סעיף 3.5.2 [ב] לתשקיף.

8.2.4 החל מיום 9 בפברואר 2014 מועסק מר יפתח פוקס על-ידי החברה (בהתאם להודעת העסקה) כמנהל סיכונים של החברה בהיקף משרה של 100% וזאת לתקופה בלתי מוגבלת (בכפוף להוראות הדין). מר פוקס הוא חתנו של מר אהוד בן ש"ך, מבעלי השליטה בחברה (בעקיפין). מר יפתח פוקס זכאי לשכר חודשי בסך של 16 אלפי ש"ח ברוטו, וכן לתוספת בגין הוצאות רכב ולתנאים סוציאליים כדין. עלות העסקתו החודשית של מר יפתח פוקס על-ידי החברה הינה 20,616 ש"ח.

בכפוף להפיכתה של החברה לחברה ציבורית מכח תשקיף זה, להלן תמצית תנאי כהונתו של יפתח לאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית:

תקופת ההתקשרות תהיה ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, מכח תשקיף זה ועד תום חמש שנים לאחר מכן כאשר כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתראה מראש בכתב בת 6 חודשים.

מר פוקס ימונה לסמנכ"ל השיווק של החברה בהיקף משרה מלאה בשכר חודשי של כ- 39,000 ש"ח ברוטו (כולל עלויות אחזקת רכב).

חופשה שנתית ודמי הבראה: זכאות לחופשה שנתית - עפ"י דין.

הפרשות ונלוות: זכאות לתנאים סוציאליים כמקובל.

החזר או תשלום הוצאות הקשורות למילוי התפקיד: בהתאם לנהלי החברה כפי שיהיו מעת לעת. לא נקבעה תקרה להחזר או לתשלום ההוצאות.

שיפוי, ביטוח, פטור: כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה.

8.2.5 להתקשרות בהסכם להעברת מניות המוחזקות על ידי החברה בטורבו - גז חברה לאנרגיה נקיה בע"מ לאקו אחזקות ולפריז אחזקות בחלקים שווים, ראה באור 21ג9 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016.

8.2.6 החל מיום 1 בספטמבר 2017 החברה שוכרת מאבות השקעות ייזום בנדל"ן בע"מ, חברה בשליטתו של מר אהוד בן ש"ך 3 חדרים בשטחה ועושה שימוש במשאבים נוספים

מעבר לחדרים המושכרים לרבות שימוש בחדרי ישיבות, שירותים ומטבח, כל זאת בתמורה חודשית בסכום לא מהותי (כ-8,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ עם אפשרות להעלאה של עד 20% על פני 5 שנים) ובתנאי שוק. ההתקשרות הינה לתקופה של 60 חודשים. כל אחד מן הצדדים יהא רשאי, בכל עת, להביא הסכם זה לידי סיום ע"י מתן הודעה מוקדמת בת שישים (60) ימים מראש ובכתב.

8.2.7 במהלך פברואר 2018 החליטה החברה להעניק מענק חד פעמי בגין הנפקה של החברה בבורסה על פי תשקיף זה. סך המענקים החד פעמיים בגין אירוע זה, ביחס לכל העובדים ונושאי המשרה בחברה (לרבות בעלי השליטה) לא יעלו על שיעור 1.25% מהסכום שיגויס בהנפקה לציבור. הענקת המענקים לא תהיה טעונה אישורים נוספים.

8.2.8 ביטוח, פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

8.2.8.1 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה יהיו מבוטחים במסגרת פוליסות כדלקמן:

א. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בפברואר 2018 לאחר אישור הדירקטוריון, כפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על-פי תשקיף זה.

נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובחברות בנות, לרבות בעלי השליטה בכהונתם כנושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה ובחברות בנות, יבוטחו במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בגבול אחריות בסך 10,000,000 דולר לאירוע ובסך הכל לתקופת הביטוח. פוליסת הביטוח תהא בתוקף לשנה החל ממועד הנפקת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף זה ועלות הפרמיה השנתית לא תעלה על סך של 20,000 דולר.

הפוליסה תכלול כיסוי לחברה עצמה בקשר עם תביעות הנוגעות לדיני ניירות ערך, וכן סעיף לפיו לנושאי המשרה תהא קדימות בקבלת תגמולי ביטוח על פני החברה.

ההשתתפות העצמית לחברה בפוליסה לא תעלה על 20,000 דולר בגין כל תביעה, למעט תביעות בגין דיני ניירות ערך כנגד החברה וכן תביעה בארה"ב ובקנדה, בגין ההשתתפות העצמית בפוליסה לא תעלה על 50,000 דולר.

ב. פוליסה לכיסוי ההנפקה (Public offering of securities Insurance), אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בפברואר 2018 לאחר אישור הדירקטוריון, כפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על-פי תשקיף זה.

נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובחברות בנות, החברה וחברות בנות וכן בעלי השליטה, מבוטחים במסגרת פוליסת ביטוח הנפקה כאמור, בגבול אחריות בסך 6,000,000 דולר לאירוע ובסך הכל לתקופת

ביטוח של 7 שנים. פוליסת הביטוח תהא בתוקף למשך 7 שנים החל ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף זה ועלות הפרמיה הכוללת לתקופה לא תעלה על סך של 30,000 דולר. הפוליסה תכלול סעיף לפיו לנושאי המשרה תהא קדימות בקבלת תגמולי ביטוח על פני החברה.

ההשתתפות העצמית לחברה בפוליסה לא תעלה על 50,000 דולר בגין כל תביעה, למעט תביעה בארה"ב ובקנדה, בגינה ההשתתפות העצמית בפוליסה לא תעלה על 100,000 דולר.

פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

8.2.8.2

במהלך חודש פברואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים ו/או שיכנהו בחברה מעת לעת ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה, בחברה אחרת כלשהי בנושא משרה, כמשמעותו בחוק החברות, לרבות היועץ המשפטי, מזכיר החברה, חשב ומבקר פנים (לרבות בעלי שליטה או קרובים) ("נושא המשרה"), מתן כתבי פטור ושיפוי כמפורט בכתב הפטור והשיפוי המצורף **כנספח א'** לפרק זה.

(א) מתן פטור

כפוף להוראות הדין, פטרה החברה בהתאם לכתב הפטור והשיפוי המצורף כנספח א' לפרק זה את נושאי המשרה בה מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שנגרם ו/או שייגרם לה אם נגרם ו/או ייגרם עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולה שנעשתה על-ידם בתום לב בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת ו/או חברה קשורה של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה, נושא משרה בחברה אחרת כלשהי.

(ב) כתב שיפוי

החברה התחייבה לשפות את נושאי המשרה בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח א' לפרק זה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליהם ו/או שיוציאו עקב פעולות שעשו נושאי המשרה, לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולות לפני תאריך כתב השיפוי שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או למי שיכהן מטעם החברה מטעם החברה או על-פי בקשתה כנושא משרה בחברה אחרת, אשר החברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("חברה אחרת"), הקשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב השיפוי, או כל חלק מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין.

סכום השיפוי המרבי, אשר ישולם על-פי כתבי השיפוי אשר הוענקו ו/או יוענקו לנושאי משרה בחברה לרבות נושאי משרה המכהנים או

אשר יכהנו לבקשת החברה כנושאי משרה בחברות אחרות ("מחזיקי **כתב השיפוי**") (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברה האחרת, במצטבר, ביחס לחבות כספית כמפורט בכתב השיפוי ובגין אחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב השיפוי, יהא הגבוה מבין הסכום הכולל השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה, בנטרול הפרשה שבוצעה בגין השיפוי כאמור, לפי דוחותיה הכספיים האחרונים (השנתיים או הרבעוניים) של החברה שאושרו וקדמו לתשלום סכום השיפוי בפועל או סך של 5 מיליון דולר ארה"ב ("**סכום השיפוי המרבי**"). למען הסר ספק מובהר, כי סכום השיפוי המרבי על-פי כתב השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה.

8.3 גמול דירקטורים

עד למועד התשקיף, הגמול ששולם לדירקטורים בחברה בגין כהונתם זו הינו כמפורט בסעיף 8.1 לתשקיף. בחודש פברואר 2018 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה כי הגמול של הדירקטורים שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול, כפי שיכהנו מעת לעת, יהיה הגמול הקבוע, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם לדרגת החברה, כפי תהיה מעת לעת. לענין זה יכול שיובא בחשבון האם הדירקטור הינו מומחה, בהתאם להגדרת "דירקטור חיצוני מומחה" בתקנות הגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים האמורים זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. החברה רשאית לשנות את גמול הדירקטורים כאמור מעת לעת בהתאם להוראות הדין ו/או מדיניות התגמול של החברה באותו מועד.

8.4 מדיניות תגמול לנושאי משרה ודירקטורים

בפברואר 2018 אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה המצורפת כנספח לפרק זה ("**מדיניות התגמול**"). מדיניות התגמול תכנס לתוקפה במועד רישום ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף בבורסה. כמו כן, בהתאם לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תעמוד בתוקפה במשך תקופה של 5 שנים לאחר השלמת הרישום למסחר של ניירות הערך בבורסה.

8.5 החזקות ניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראה פירוט בסעיף 3.4 לעיל.

8.6 החזקות ניירות ערך של חברות בנות ו/או קשורות על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה, אין בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה, אשר מחזיקים ניירות ערך בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה למעט כמפורט להלן:

בהתאם לתוספת מספר 6 להסכם ההשקעה מיום 23.4.2017, בתמורה למימון השקעות נדרשות לטובת פרויקט הקמת תחנת הכוח אי.פי.אמ., זכאית פריז אחזקות להקצאה של עד 11% מהון המניות בחברת אי.פי.אמ. אחזקות באופן שתדלל את אחזקות החברה בחברת אי.פי.אמ. אחזקות. בהתאם לתוספת מספר 7 מיום 24.12.2017, הוסכם על מימון נוסף ע"י פריז אחזקות של פעילות טריפל-מ ופיתוח הפרויקט של חברת אי.פי.אמ. עד לסכום מוגבל, כנגד הקצאה נוספת של עד 2%

מהון המניות בחברת אי.פי.אמ אחזקות. ככל שלא יידרש מלוא המימון הנוסף למטרה כאמור לעיל, הוא יוכל לשמש לפעילות השוטפת של החברה. נכון למועד התשקיף ולאור היקף המימון שהעמידה פריז אחזקות, היא מחזיקה 11% מהון המניות בחברת אי.פי.אמ. אחזקות והחברה מחזיקה 49% בהון המניות של אי.פי.אמ. אחזקות.

ג"י.פי. גלובל פאוור בע"מ

("החברה")

לכבוד

כתב פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי

1. כללי

1.1. בישיבת דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מִפְּבְּרואר 2018, הוחלט ואושר שהחברה תפטור את נושאי המשרה והדירקטורים בה המכהנים ואלו שיכהנו מעת לעת בחברה, בחברות בת של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה, בחברה אחרת כלשהי כנושא משרה, כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החוק"), לרבות היועץ המשפטי הפנימי, מזכיר החברה, חשב ומבקר פנים (לרבות בעלי השליטה או קרובו) ("נושא המשרה"), מאחריותם בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה וכן שהחברה תיתן לדירקטורים ולנושאי משרה כהגדרתם לעיל התחייבות לשפות אותם בשל חבות או הוצאה שתוטל עליהם עקב פעולה שעשו לפני מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה או שיעשו לאחר מכן בתוקף היותם נושאי משרה כאמור, הכל כמפורט בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה.

כתבי פטור ושיפוי זה מחליף כל התחייבות קודמת שנתנה החברה טרם מועד אישור האסיפה לפטור ושיפוי, למי מנושאי המשרה, ככל שניתנו.

1.2. למונחים בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה שלא הוגדרו בו, יהיה הפירוש והמשמעות שניתן להם בחוק, אלא אם הקשר הדברים יחייב אחרת. מסמך זה מנוסח בלשון זכר אולם מיועד לשני המינים כאחד.

2. פטור מאחריות עקב הפרת חובת זהירות כלפי החברה

2.1. החברה פוטרת אותך בזאת מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שנגרם ו/או שייגרם לה, במישרין או בעקיפין, אם נגרם ו/או ייגרם עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולה שנעשתה על ידך בתום לב בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בחברה בת ו/או חברה קשורה של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה, נושא משרה בחברה אחרת כלשהי.

2.2. על אף האמור לעיל, לא יהיה תוקף לפטור מאחריות בשל כל אחד מאלה:

2.2.1. הפרת חובת אמונים.

2.2.2. הפרת חובת הזהירות בכל הקשור לחלוקה.

2.2.3. הפרת חובת זהירות שנעשתה מתוך כוונה או מתוך פזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

2.2.4. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

2.2.5. קנס או כופר, אם הוטלו עליך.

2.3. הפטור מאחריות עקב הפרת חובת הזהירות לא יחול גם בכל הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגדך כתגובה לתובענה שלך כנגד החברה, למעט אם התובענה שלך הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין או בהסכם עבודה אישי בינך לבין החברה.

2.4. במידה ובעתיד ישתנה הדין החל על החברה כך שיאפשר לחברה להרחיב את היקף כתב פטור זה אשר החברה רשאית להעניק לך, אזי יראו את השינוי בדין כחל גם עליך, וכתב פטור זה ייחשב אוטומטית (ללא צורך בכל פעולה או החלטה נוספת) כמתקן כאילו הוא מכיל כל שינוי כאמור במידה המכסימלית המותרת בחוק.

2.5. אין באמור בסעיף פטור מאחריות זה בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לשיפוי, להלן.

3. התחייבות לשיפוי

החברה מתחייבת בזאת כלפיך לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן בסעיף 4, שתוטלנה עליך¹ ו/או שתוציא עקב פעולות שעשית, לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולות לפני תאריך כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או כהונתך מטעם החברה או על-פי בקשתה כנושא משרה בחברה אחרת, אשר החברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("חברה אחרת"), הקשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה, או כל חלק מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין וזאת בכפוף להוראות ולהגבלות המפורטות בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה.

4. החבות וההוצאות עליהן יחול השיפוי

4.1. השיפוי יחול בשל חבות והוצאות כדלקמן:

4.1.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שיאושר על ידי בית משפט, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור להלן;

4.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך ומבלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.

בפסקה זו – "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו- "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - כמשמעותם בסעיף 260 לחוק, כפי שיתוקן מעת לעת.

4.1.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדך בידי החברה ו/או בידי חברה אחרת ו/או בידי חברה אחרת ו/או בידי החברה האחרת או בשמן או בידי אדם אחר (לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת), או באישום פלילי שממנו זוכית או באישום פלילי שבו הורשעת בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או הוצאות אחרות שיקבעו בחוק. בסעיף זה: "אדם אחר" – לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגדך על דרך של תביעה נגזרת.

4.1.4. תשלום לנפגע הפרה שיוטל עליך בקשר להליך מנהלי כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת ("חוק ניירות ערך").

4.1.5. הוצאות שתוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), פרק ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה), לפי סימן ד' לפרק הרביעי לחלק התשיעי לחוק החברות, או פרק ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, כפי שיתעדכן מעת לעת, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. הליך לפי פרק ז'1 לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988, כפי שיתוקן מעת לעת; כל הליך אכיפה מנהלי אחר או נוסף אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות המוצאות בקשר אליו או תשלומים הקשורים אליו.

¹ ככל שהשירותים כנושא משרה יוענקו באמצעות חברה בשליטת נושא המשרה, וחברה זו תחוב בחבות או בהוצאה שהינה ברת שיפוי תחת כתב שיפוי זה, וזאת בגין כהונת נושא המשרה, תהיה זכאית החברה האמורה בשיפוי ויחולו הוראות כתב שיפוי זה בהתאם.

4.1.6. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר או יהיה מותר לשפות אחריות של נושא משרה על־פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

4.2. השיפוי כאמור לא יחול על פעולה שהיא :

4.2.1. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, **למעט** אם פעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה ;

4.2.2. הפרת חובת זהירות שנעשתה על ידך בכוונה או בפזיזות, **למעט** אם נעשתה ברשלנות בלבד ;

4.2.3. פעולה שנעשתה על ידך מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין ;

4.2.4. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליך.

4.3. החברה תשפה אותך ותשלם לך את החבות הכספית ואת ההוצאות, המפורטות לעיל, אשר לא כוסו במסגרת ביטוח נושאי המשרה בחברה ואשר לא שולמו לך בפועל.

4.4. אתה לא תהיה זכאי לשיפוי בשל חבות כספית או הוצאות בגין קבלת שיפוי או תשלום מהחברה או מאחר(ים).

4.5. עם קרות אירוע שבגינו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, כמקדמה על חשבון הוצאות שיגיעו לך על- פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה, סכומים שיוערכו על ידה ובמועדים שיקבעו על ידה, לכיסוי הוצאות כאמור, וכן תעמיד החברה לרשותך בטחונות או ערבויות שיהיה עליך להעמיד במסגרת החקירה או בהליך המשפטי או על- פי החלטות ביניים, כולל בבוררות, לרבות לשם החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, וזאת עוד לפני תחילת או לפני תום החקירה או ההליך המשפטי, לפי העניין, ובלבד שסך כל הסכומים, הביטחונות והערבויות כאמור לא יעלו על סכום השיפוי המרבי.

העמידה החברה לרשותך מקדמה כאמור לעיל והתברר שאינך זכאי להוצאות ההתדיינות, אתה תחזיר לחברה את המקדמה כאמור, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן הישראלי האחרון שהיה ידוע ביום העמדת המקדמה בפועל, וזאת עם דרישה ראשונה.

העמידה החברה ביטחונות או ערבויות כאמור והתברר שאינך זכאי לשיפוי בגין הפעולה בגינה ניתנו הביטחונות או הערבויות, תגרום החברה לביטולם, ואתה תסייע לביטולם ככל שתידרש לעשות כן על ידי החברה, ואם הם או חלק מהם מומשו, אתה תחזיר לחברה את הסכום שמומש כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן הישראלי האחרון שהיה ידוע ביום תשלום אותו הסכום, וזאת עם דרישה ראשונה.

5. סכום השיפוי המרבי

5.1. סכום השיפוי המרבי אשר ישולם על ידי החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה ביחס לחבות כספית כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל, יהא הגבוה מבין הסכום הכולל השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה, בנטרול הפרשה שבוצעה בגין השיפוי כאמור, לפי דוחותיה הכספיים האחרונים (השנתיים או הרבעוניים) של החברה שאושרו וקדמו לתשלום סכום השיפוי בפועל או סך של 5 מיליון דולר ארה"ב ("**סכום השיפוי המרבי**").

5.2. למען הסר ספק מובהר, כי סכום השיפוי המרבי על פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין האמור בסעיף 4 לעיל יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת), יחולקו סכום השיפוי המרבי, או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי, באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה בפועל יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים במצטבר.

5.3. במקרה שבו יקבל נושא המשרה שיפוי מאת המבטח על- פי פוליסת ביטוח נושאי משרה, בגין העניין נושא השיפוי, יינתן השיפוי בגובה ההפרש בין סכום החבות הכספית שהוטלה על נושא המשרה וההוצאות המשפטיות, לבין הסכום שהתקבל מאת המבטח בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה התחייבה בו לא יעלה על סכום השיפוי הכולל. במקרה שהחברה תקבל שיפוי מאת המבטח כאמור, לא תקטן חבות החברה לפי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה, וסכומי השיפוי הכולל יכול שיהיו מעבר לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח.

6. האירועים שהשיפוי יחול עליהם ביחס לסעיף 4.1.1

ההתחייבות לשיפוי בגין חבות כספית כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל תוגבל לאירועים המפורטים להלן (אשר צפויים לדעת דירקטוריון החברה לאור פעילות החברה בפועל במועד זה):

6.1. הנפקת ניירות ערך ו/או רישומם למסחר בבורסה בישראל או מחוצה לה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת מכר, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי.

6.2. אירוע הנובע מהיותה של החברה חברה ציבורית או הנובע מכך שמניותיה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמניותיה של החברה נסחרות בבורסה בישראל או מחוצה לה.

6.3. עסקה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, משא ומתן להתקשרות בעסקה או פעולה, העברה, מכירה, השכרה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחונות, וכן כל פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין בעסקה כאמור, לרבות מסירה של מידע ומסמכים.

6.4. החלטות ו/או פעולות הקשורות לאישור עסקאות עם בעלי עניין, כהגדרתן של עסקאות אלה בפרק החמישי לחלק השישי של חוק החברות.

6.5. דיווח או הודעה המוגשים על פי דיני החברות, דיני ניירות הערך, דיני האנרגיה, דיני המס, דיני ההגבלים העסקיים, דיני העבודה או כל דין אחר שמחייב את החברה בדיווח או הודעה, לרבות על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או על פי חוק של מדינה אחרת המסדיר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דווח או הודעה כאמור.

6.6. אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר לפי דיני ניירות ערך.

6.7. דיון וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה, ככל שכאלו יינתנו לפי דיני ניירות ערך, לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסות לדוחות הכספיים.

6.8. הכנה, עריכה, אישור של וחתימה על דוחות כספיים, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים.

6.9. אימוץ דיווח כספי על פי תקני דווח כספי בינלאומיים (IFRS) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים על ידי החברה או תקני דיווח כספי מקובלים בארה"ב (US GAAP) או כל תקני דיווח הנהוגים על ידי חברות בנות שלה וכן כל פעולה הכרוכה בכך.

6.10. אירועים הקשורים לביצוע השקעות על ידי החברה בתאגידים כלשהם.

6.11. החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקה באישור בית משפט.

- 6.12. שינוי מבנה החברה, שינוי בעלות בחברה, ארגונה של החברה מחדש, פירוקה, מכירת נכסיה או עסקיה (כולם או חלקם), או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות פירוקן או מכירתן, הקצאה או חלוקה.
- 6.13. גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה לבין מחזיקי ניירות ערך שלה ו/או בנקים ו/או נושים של החברה או של תאגידים קשורים.
- 6.14. פעולות הקשורות בהוצאות רישיונות, היתרים או אישורים, לרבות אישורים ו/או פטורים בנושא הגבלים עסקיים.
- 6.15. השתתפות במכרזים ועריכתם.
- 6.16. התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה, שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות במו"מ והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, ולרבות במסגרת ישיבות הנהלה, דירקטוריון או ועדה מועדויות.
- 6.17. פעולה בניגוד לתקנון של החברה.
- 6.18. פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, לרבות הקצאת ניירות ערך לעובדים.
- 6.19. פעולה או החלטה הנוגעת לבטיחות וגהות בעבודה ו/או לתנאי העבודה.
- 6.20. משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליסות ביטוח.
- 6.21. גיבוש תכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחרים.
- 6.22. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ולבריאות הציבור, ובכלל זה לחומרים מסוכנים.
- 6.23. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן התשמ"א-1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.
- 6.24. פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות רישום או אכיפה של זכויות קניין רוחני והגנה בתביעות בקשר אליהן.
- 6.25. הפרה של זכויות קניין רוחני של צד ג' לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, זכויות מטפחים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב.
- 6.26. משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכל מין וסוג עם ספקים, מפיצים, סוכנים, זכיינים, משווקים, יבואנים, יצואנים, לקוחות וכיוצ"ב של המוצרים או השירותים המשווקים ו/או הנמכרים ו/או המסופקים על ידי החברה או המשמשים אותה;
- 6.27. משא ומתן, כריתה וביצוע עם הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכד'.
- 6.28. דיווח, הודעה והגשת בקשה לרשויות המדינה ורשויות אחרות.
- 6.29. חקירות של רשויות המדינה.
- 6.30. ניהול חשבונות הבנק שבהם פועלת החברה בבנקים וביצוע פעולות בחשבונות הבנק שלעיל כולל עסקת מכר חוזר בניירות ערך והשאלה ושאלה של ניירות ערך, הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי יעוץ בהשקעות
- 6.31. מימוש ערבות אישית שנתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה.
- 6.32. אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי.

- 6.33. אירועים ופעולות בקשר להשקעות שמבצעת החברה בתאגידים שונים, לפני או אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, מעקב ופיקוח עליה.
- 6.34. חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין פעולות שנטל בהן חלק בשם החברה, אל מול מוסדות המדינה השונים.
- 6.35. חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין תביעה של צדדים שלישיים נגד נושא המשרה בגין גילוי חסר או מטעה, בכתב או בעל-פה, למשקיעים קיימים ו/או פוטנציאליים בחברה, לרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברה אחרת.
- 6.36. כיסוי השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח אחריות נושאי משרה.
- 6.37. הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו.
- 6.38. פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן.
- 6.39. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ניירות ערך.
- 6.40. כל אחד מסוגי האירועים או הפעולות המפורטים לעיל, בקשר להעסקתך או כהונתך כנושא משרה בחברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות אחרות.
- כל הוראה בסעיף 6 שעניינה-
- ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לכל נגזרת של הפעולה או לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה, והכול אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה.
 - מתייחסת גם לפעולות שנעשו על ידך בתקופות העסקתך בחברה ו/או בתקופות כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברות הבנות ו/או קשורות של החברה.

7. תנאים בקשר לשיפוי

השיפוי על פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה כפוף למילוי התנאים המפורטים להלן:

- 7.1. אתה תודיע לחברה על כל חקירה וכל הליך משפטי שיפתח נגדך ועל כל חשש או איום שחקירה או הליך משפטי כאמור עלול להיפתח נגדך, וזאת במהירות הראויה לאחר שיודע לך לראשונה על כך, ותעביר לחברה או אל מי שהיא תודיע לך, ללא דיחוי, כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך וכל מידע שיגיע לידיעתך באשר לאותו הליך.
- כמו כן, עליך לידע את החברה באופן שוטף לגבי ארועים שיש לגביהם חשש כי יביאו לנקיטת חקירה או הליך משפטי נגדך.
- אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת הודעת השיפוי כאמור תאיין את יכולתה של החברה להתגונן בשמך כנגד התביעה.
- 7.2. החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בחקירה או בהליך המשפטי האמור וכן זכאית למנות עורך דין, שהחברה תבחר לצורך זה, לטפל בחקירה או בהליך המשפטי.
- החברה ועורך דין כאמור, יהיו זכאים לפעול, במסגרת הטיפול האמור, לפי שיקול דעתם וכן הם יהיו רשאים להתפשר בהליך האמור ולנקוט בכל אמצעי על מנת לסיים את ההליך האמור.
- לפי בקשת החברה הנך מתחייב לחתום על כל מסמך שיסמך את החברה או את עורך הדין כאמור, לטפל בשמך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור בכך.
- למען הסר ספק מובהר, כי החברה ועורך הדין כאמור לא יהיו רשאים, במסגרת הליך פלילי, להודות באיזה מן האישומים בשמך או להסכים לעסקת טיעון, אלא בהסכמתך, שלא תמנע אלא מסיבות סבירות. כמו כן, החברה ועורך הדין לא יהיו רשאים במסגרת הליך אזרחי, להודות, בשמך (בין במסגרת

הדין בפני בית משפט או בורר ובין במסגרת הסדר פשרה) בקיום אירוע שאינו מכוסה בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה, אלא בהסכמתך שלא תמנע אלא מסיבות סבירות. מקום שתתנגד לייצוגך על ידי עורך הדין שמינתה החברה מטעמים סבירים או שלדעתך או לדעת עורך דין החברה, יוצר ניגוד עניינים בינך לבין החברה, אתה תהיה רשאי לקחת לעצמך עורך דין מטעמך, ובלבד שסכום שכר הטרחה שישולם לו יאושר על ידי האורגנים המוסמכים בחברה שיבחנו את סבירותו, והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי כאמור.

7.3. אתה תשתף פעולה עם החברה ועם עורך הדין כאמור והמבטח של ביטוח נושאי המשרה בחברה, בכל דרך סבירה כפי שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה או המבטח כאמור, ידאגו לכיסוי כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך באופן שלא תידרש לשלמן או לממן בעצמך.

7.4. החברה לא תהיה חייבת לשפות אותך על־פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה בגין כל סכום שישולם על ידך על־פי פשרה או בוררות שהחברה לא אישרה מראש ובכתב.

7.5. החברה לא תהיה חייבת לשפות אותך על־פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה בגין כל סכום שיכולת לקבל במסגרת ביטוח נושאי המשרה של החברה או שתשלום כאמור נמנע עקב פעולה שלך.

7.6. התחייבויות החברה לשיפוי על־פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה הן אישיות כלפיך בלבד, וכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה וזכויותיך על־פיו אינן ניתנות להמחאה ולהעבירה לאחרים), למעט כמפורט בסעיף 8 להלן.

8. תחולה

הפטור מאחריות והשיפוי על־פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה יחולו החל מאישור מתן הפטור וההתחייבות לשיפוי על ידי האסיפה הכללית, בגין האירועים המפורטים לעיל שהתרחשו גם לפני המועד האמור. הפטור מאחריות וההתחייבות לשיפוי לפי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה יעמדו לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברה קשורה, ובלבד שהפעולות בגין ניתנו הפטור מאחריות וההתחייבות לשיפוי נעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברה קשורה. התחייבויות החברה כאמור יעמדו גם לזכות עזבונך, יורשיך וחליפים אחרים שלך על־פי דין.

9. שונות

9.1. התחייבויות החברה על־פי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל שמותר על־פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור והתחייבות לשיפוי זה.

9.2. כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה אינו גורע מזכותה של החברה להחליט על שיפוי בדעבד על־פי הוראות כל דין.

9.3. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל את התחייבותה לפטור ו/או לשיפוי, או להפחית את סכום השיפוי המרבי על פיו, או לצמצם את האירועים עליהם השיפוי חל, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם, ככל שביטול או שינוי כאמור מתייחסים לאירועים שיחולו לאחר מועד הביטול או השינוי, ובלבד שניתנה לנושא המשרה הודעה מוקדמת על כוונתה זו, בכתב, לפחות 30 יום לפני המועד בו תכנס החלטתה לתוקף. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב הפטור ו/או השיפוי או לבטלו, לא תהא בעלת תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהוא וכתב הפטור ו/או השיפוי טרם שינוי או ביטולו, לפי העניין, ימשיך לחול ולהיות תקף

לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר התרחש טרם השינוי או הביטול, אף אם ההליך בגינו נפתח כנגד נושא המשרה לאחר שינויו או ביטולו של כתב הפטור ו/או השיפוי.

9.4. למניעת ספקות נקבע בזאת כי כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג', לרבות מבטח כלשהו ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר מחויב לו מבטח על־פי הסכם ביטוח שנערך עימו, למעט ההשתתפות העצמית.

9.5. הדין החל על כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה הינו הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מיישום כתב פטור והתחייבות לשיפוי זה, תוך שלילת סמכות יתר בתי המשפט.

תאריך: _____

ג"י. פי. גלובל פאוור בע"מ

ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ

מדיניות תגמול לדירקטורים ולנושאי משרה

1. מבוא

1.1 רקע כללי

- 1.1.1 מדיניות התגמול של החברה, המובאת במסמך זה גובשה במסגרת הליך פנימי המושתת על העקרונות המפורטים להלן, על ידי אורגני החברה הרלוונטיים.
- 1.1.2 אם וככל שלאחר אישור מדיניות התגמול בהתאם להוראות החוק, ייקבעו בחוק, בתקנות או בצווים שיוצאו מכוחו, הקלות ביחס לדרישות החובה או בתנאי סף שצריכים להיכלל במדיניות תגמול נכון למועד אישורה, יראו בהקלות האמורות ככלולות במדיניות התגמול על אף כל הוראה אחרת הקבועה בה, הכל בכפוף לאישור דירקטוריון.
- 1.1.3 מדיניות התגמול אינה יוצרת לדירקטור ו/או לנושא משרה כלשהו בחברה, בין אם מכהן ובין אם עתיד, זכויות משפטיות כלשהן כלפי החברה וזכויותיו והתחייבויותיו של כל דירקטור ו/או נושא משרה ייקבעו בהסכם בינו לבין החברה, ככל שייחתם.
- 1.1.4 מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד ואולם היא חלה על נשים וגברים כאחד, ללא כל הבדל.
- 1.1.5 אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראותיהם של הסכמי העסקה ותנאי כהונה של נושאי משרה בחברה, אשר מפורטים בתשקיף החברה או אושרו טרם אישורה של מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. יחד עם זאת, חידושם או עדכוןם של הסכמים ותנאים קיימים כאמור וכן אישור מענקים בשיקול דעת על פי הסכמים קיימים, יבוצעו תוך לקיחה בחשבון את הוראות מדיניות התגמול ו/או על פי כל דין.
- 1.1.6 תוקף אישור מדיניות התגמול הינו לתקופה של 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית וזאת בהתאם לתקנה 1(ג) לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013. לאחר מכן, מדיניות התגמול תעודכן בהתאם לצורך ותאושר אחת ל-3 שנים, כדרישת החוק בעניין זה.
- אין באמור כדי לגרוע מחובת הדירקטוריון לבחון, מעת לעת, את מדיניות התגמול ואת הצורך בהתאמתה להוראות סעיף 267ב. לחוק החברות, אם חל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה או מטעמים אחרים. לאור האמור, הדירקטוריון יקיים מעקב שוטף על יישום מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה.
- 1.1.7 החברה תהא רשאית להעסיק את נושא המשרה בין כעצמאי או באמצעות חברה פרטית מוחזקת על ידו ובין כשכיר על פי שיקול דעתה הבלעדי. במקרה והחברה תבקש להעסיק נושא משרה כעצמאי או באמצעות חברה פרטית מוחזקת על ידו עקרונות מדיניות התגמול יחולו לגביו בשינויים המחויבים.
- החברה תהא רשאית להתקשר עם בעלי שליטה בה ו/או עם גורמים אחרים בהסכמים במסגרתם תקבל החברה שירותי נושאי משרה בה (כולם או חלקם) באמצעות הסכמי ניהול/שירותים. התקשרה החברה בהסכמי ניהול/שירותים עם גורם כאמור, יחולו הוראות מדיניות תגמול זו על תגמול נושאי המשרה ועל דמי הניהול המשולמים בגין שירותי נושאי משרה ו/או שירותי דירקטורים אשר תקבל החברה במסגרת הסכם הניהול/שירותים, בהתאמות המחויבות¹.**
- 1.1.8 אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראותיהם של הסכמי העסקה ותנאי כהונה של נושאי משרה בחברה, אשר אושרו טרם אישורה של מדיניות התגמול בחברה.

1.2 הגדרות

¹ לפרטים אודות הסכמי הניהול/שירותים הקיימים במועד התשקיף, ראו סעיף 8.1 לתשקיף.

- 1.2.1 "החברה" – ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ.
- 1.2.2 "החברות הבנות" – כמפורט בתשקיף החברה וכפי שיעודכן מעת לעת בדיווחיה של החברה לבורסה.
- 1.2.3 "הקבוצה" - החברה והחברות הבנות.
- 1.2.4 "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט - 1999.
- 1.2.5 "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- 1.2.6 "ועדת התגמול" - ועדת התגמול שהרכבה כנדרש על פי דין. ועדת הביקורת שמתקיימים בה התנאים הנדרשים לכך על פי הדין, רשאית לשמש גם ועדת תגמול.
- 1.2.7 "נושא משרה" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות.
- 1.2.8 "תנאי כהונה והעסקה" - תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה בחברה, לרבות מתן פטור, ביטוח, התחייבות לשיפוי או שיפוי, מענק פרישה וכל תשלום אחר או התחייבות לתשלום כאמור, הניתנים בשל כהונה או העסקה של נושא המשרה בחברה.

2. שיקולים, אמות מידה והוראות לבחינת וקביעת תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה

במסגרת בחינת תנאי הכהונה המוצעים לנושא משרה ייבחנו על ידי הגורמים המאשרים בחברה, בין השאר, שיקולים אלה:

2.1 שיקולים מחייבים:

- 2.1.1 קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח;
- 2.1.2 יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה;
- 2.1.3 גודל החברה ואופי פעילותה;
- 2.1.4 לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים - תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

2.2 עניינים שחובה להתייחס אליהם:

- 2.2.1 השכלתו כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה;
- 2.2.2 תפקידו של נושא המשרה, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים שנחתמו עמו;
- 2.2.3 היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה לעלות השכר² של שאר עובדי החברה ושל עובדי קבלן המועסקים אצל החברה³, ובפרט היחס לשכר הממוצע ולשכר החציוני של עובדים כאמור והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה;
- להלן היחס המקסימאלי בין עלות תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה לבין עלות השכר החציונית והממוצעת של שאר עובדי החברה ועובדי קבלן המועסקים על ידי החברה:

תפקיד	יחס ממוצע	יחס חציוני

² "עלות שכר" - כל תשלום בעד ההעסקה, לרבות הפרשות מעסיק, תשלום בעד פרישה, רכב והוצאות השימוש בו וכל הטבה או תשלום אחר.

³ "עובדי קבלן המועסקים אצל החברה" - עובדים של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיק בפועל שלהם, ועובדים של קבלן שירות המועסקים במתן שירות אצל החברה; לעניין זה, "קבלן כוח אדם", "קבלן שירות", "מעסיק בפועל" - כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו - 1996.

489%	333%	יו"ר/סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ⁴
278%	189%	מנכ"ל/מנהל אסטרטגיה עסקית ⁵
100%	68%	סמנכ"ל או נושא משרה אחר שאינו דירקטור

החברה סבורה כי מדובר ביחסים סבירים בהתחשב בגודלה, אופי הפעילות שלה, המומחיות והמיומנות הנדרשת מנושאי המשרה בחברה ואופי עסקיה, וכן כי אין ביחסים האמורים כדי להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה.

2.2.4 כללו תנאי הכהונה וההעסקה רכיבים משתנים - האפשרות להפחתת הרכיבים המשתנים על פי שיקול דעת הדירקטוריון והאפשרות לקביעת תקרה לשווי המימוש של רכיבים משתנים הוניים שאינם מסולקים במזומן;

2.2.5 כללו תנאי הכהונה וההעסקה מענקי פרישה - תקופת הכהונה או ההעסקה של נושא המשרה, תנאי כהונתו והעסקתו בתקופה זו, ביצועי החברה בתקופה האמורה, תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה ונסיבות הפרישה.

2.3 לעניין רכיבים משתנים בתנאי הכהונה וההעסקה:

2.3.1 ביסוס הרכיבים על ביצועים בראייה ארוכת טווח, ועל פי קריטריונים הניתנים למדידה; ואולם החברה רשאית לקבוע כי חלק לא מהותי מהרכיבים או סך הרכיבים כאמור אם סכומם אינו עולה על שלוש משכורות חודשיות בשנה יוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לחברה; פרט משנה זה לא יחול על נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה;

2.3.2 היחס בין הרכיבים המשתנים לרכיבים הקבועים וכן, תקרה לשווי רכיבים משתנים במועד תשלומם; ואולם לעניין רכיבים משתנים הוניים שאינם מסולקים במזומן - תקרת שווים במועד הענקתם;

2.4 תניה שלפיה נושא המשרה יחזיר לחברה, בתנאים שייקבעו במדיניות התגמול, סכומים ששולמו לו כחלק מתנאי הכהונה וההעסקה, אם שולמו לו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה;

2.5 תקופת החזקה או הבשלה מזערית של רכיבים משתנים הוניים בתנאי כהונה והעסקה, תוך התייחסות לתמריצים ראויים בראייה ארוכת טווח;

2.6 תקרה למענקי פרישה.

3. מיפוי תפקידי נושאי משרה בחברה אשר לגביהם חלה מדיניות התגמול

מדיניות התגמול חלה על בעלי התפקידים הבאים:

3.1 יו"ר/סגן יו"ר דירקטוריון פעיל⁶.

3.2 מנכ"ל החברה;

3.3 מנהל אסטרטגיה עסקית;

3.4 סמנכ"ל או נושא משרה אחר שאינו דירקטור;

3.5 דירקטור.

מעבר מיחסי עובד מעביד למתכונת מתן שירותים ולהיפך של נושאי משרה בחברה בכל תפקיד (לרבות אם נמנה על בעלי השליטה או קרובם), כל זאת ללא הגדלת עלויות העסקה לחברה בגין שינוי מתכונת ההתקשרות, לא תחייב אישור של האסיפה הכללית של בעלי המניות ותאושר על ידי ועדת התגמול בלבד.

⁴ לפירוט אודות הסכמות בעלי השליטה אודות ניהול החברה, ראו סעיף 8.1 לתשקיף. מובהר כי מעבר תפקידים של מר אהוד בן ש"ך המכהן נכון למועד התשקיף כיו"ר דירקטוריון פעיל לתפקיד של סגן יו"ר דירקטוריון החברה ולהיפך יהיה באותם תנאי כהונה וללא תשלום נוסף וללא צורך באישורים נוספים.

⁵ ראה הערת שוליים 4 לעיל. מובהר כי מעבר תפקידים של מר ניסן כספי המכהן נכון למועד התשקיף כמנכ"ל החברה לתפקיד של מנהל אסטרטגיה עסקית (ראה סעיף 8.1 לתשקיף) ולהיפך יהיה באותם תנאי כהונה וללא תשלום נוסף וללא צורך באישורים נוספים. מובהר כי מעבר תפקידים של מר ניסן כספי מאחד מהתפקידים כאמור לתפקיד של יו"ר דירקטוריון פעיל יהיה ככל האפשר באותם תנאי כהונה בכפוף לכל דין.

⁶ נכון למועד התשקיף, אהוד בן ש"ך, מבעלי השליטה בחברה (בעקיפין), מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל.

4. תגמול נושאי המשרה בחברה

התגמול הכולל של נושאי המשרה עשוי להיות מורכב ממספר מרכיבים:

- 4.1 **תשלום בסיסי קבוע** - נועד לתגמל את נושא המשרה עבור השירותים שהוא מעניק לקבוצה, והזמן שהוא משקיע בביצוע תפקידו באופן שוטף. שכר הבסיס לוקח בחשבון את כישוריו של נושא המשרה וכן את דרישות התפקיד ותחומי האחריות והסמכות שהוא נושא.
 - 4.2 **תנאים נלווים** - חלקם מוגדרים ונקבעים על-פי חוק (רכיבים כגון: חסכון פנסיוני, הפרשות לפיצויים, ביטוח לאובדן כושר עבודה, ימי חופשה, מחלה, הבראה וכו'), חלקם נובעים מתנאי שוק או נוהג המקובל בשוק העבודה הרלוונטי לנושאי המשרה של החברה (כמו חסכון במסגרת קרן השתלמות) וחלקם נועדו להשלים את השכר הקבוע ולממן או להחזיר הוצאות הנגרמות לנושא המשרה לצורך מילוי תפקידו (כגון הוצאות נסיעה וטלפון נייד);
 - 4.3 **תגמול משתנה** - נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הישגיו ותרומתו להשגת יעדי הקבוצה במהלך התקופה עבודה משולם התגמול המשתנה. משקלו של רכיב זה מתוך חבילת התגמול הכולל משתנה מנושא משרה אחד למשנהו, בהתאם לבכירות ובהתאם לאופי התגמול.
- בכדי להבטיח הלימה בין כלל מרכיבי התגמול ותרומת נושא המשרה, יוצגו לוועדת התגמול ולדירקטוריון בבואם לדון באישור כל אחד מרכיבי התגמול של נושא משרה כלל מרכיבי חבילת התגמול של נושא המשרה.
- טווח היחס הרצוי בין מרכיבי התגמול הכולל לשנה נתונה של נושאי המשרה בחברה הינו כאמור להלן:

רכיבים משתנים (%) (כולל מענקים ותגמול הוני*)	תפקיד
סך השווה לעד 4 משכורות חודשיות (בסיס +נלוות).	יו"ר/סגן יו"ר דירקטוריון פעיל
סך השווה לעד 7 משכורות חודשיות (בסיס +נלוות)	מנכ"ל/מנהל אסטרטגיה עסקית
סך השווה לעד 7 משכורות חודשיות (בסיס +נלוות)	סמנכ"ל או נושא משרה אחר שאינו דירקטור

* לעניין חישוב הרכיב המשתנה ההוני, כאמור בטבלה לעיל, השווי ההוגן השנתי המצטבר של התגמול ההוני אשר יוענק לנושאי המשרה בחברה, במועד הענקתה, ואשר יוערך על פי סך השווי הכלכלי במועד הענקתה מחולק באופן שווה במספר השנים עד למועד הבשלה מלאה.

5. רכיבי התגמול

5.1 שכר בסיס (תגמול קבוע)

5.1.1 קביעת השכר הקבוע לנושאי משרה

השכר הקבוע לנושא משרה ייקבע במהלך המשא ומתן לקליטתו של נושא המשרה לתפקיד בחברה. השכר יעודכן מעת לעת בהתאם לנהוג בחברה וינהל בידי מנכ"ל החברה או מי שימונה מטעמו לצורך זה למול נושא המשרה; המנכ"ל יוכל לקבוע את השכר הקבוע בתוך טווח שיוגדר ויאושר לצורך זה מראש על-פי ההוראות הקבועות במדיניות זו ובכפוף להוראות הדין. רמת השכר שתיקבע, בתוך הטווח הנ"ל, תביא לידי ביטוי את כישוריו של נושא המשרה המיועד ואת מידת התאמתו לדרישות התפקיד אותו מיועד נושא המשרה למלא.

5.1.1.1 השוואה פנימית - פערים בין נושאי משרה בקבוצה ובינם לבין בעלי תפקידים אחרים

בטרם קביעת/עדכון שכרו של נושא משרה חדש יובאו בחשבון הגורמים הבאים וכן השפעתם הצפויה על יחסי העבודה בקבוצה כולה ובהנהלתה:

- א. פער השכר בין נושא המשרה לבין נושאי משרה אחרים בקבוצה;
- ב. פער השכר בין נושא המשרה לשאר העובדים בקבוצה;
- ג. אם קיימים בעלי תפקידים דומים בקבוצה - פער השכר בין נושא המשרה לבעלי התפקידים הדומים.

5.1.1.2 השכר הקבוע החודשי לנושאי המשרה בחברה יהיה בטווח של עד הסכום הקבוע כדלקמן בגין 100% משרה (במונחי עלות מעסיק⁷ באלפי ש"ח):

תפקיד	מקסימום
יו"ר/סגן יו"ר דירקטוריון פעיל	220,000
מנכ"ל / מנהל אסטרטגיה עסקית	125,000
נושא משרה אחר שאינו דירקטור	60,000

על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לבצע חריגה של עד 10% מעל לטווח המפורט בטבלה לעיל למשרת נושא משרה שאינו מנכ"ל ובלבד שבמקרה כאמור תובא החריגה כאמור לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון טרם חתימת הסכם/תוספת להסכם מחייב/ת.

5.1.1.3 עקרונות בחינת שכר תקופתית ועדכונו
במידת הצורך ועל פי שיקול הדעת של הנהלת החברה, ייבחן ויעודכן שכרם של נושאי המשרה בחברה (או חלקם בלבד, שאינם בעלי שליטה ו/או קרובם ו/או יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה) ועדכון זה יובא לאישור.

שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה אשר כפוף למנכ"ל (אשר אינו בעל שליטה בחברה), בגבולות הקבועים במדיניות התגמול, יאושר בידי המנכ"ל של החברה בלבד, בכפוף לכך שתנאי כהונתו והעסקתו תואמים את מדיניות התגמול. לצורכי מדיניות זו, "שינוי לא מהותי" ייחשב עד 10% מסך העלות השנתית של נושא המשרה במצטבר על פני תקופת מדיניות התגמול ובתנאי שלא יעלה על התקרות המצוינות במדיניות זו.

5.2 מענק שנתי (תגמול משתנה)

נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים למענק שנתי בהתבסס על תכנית מענקים אשר תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון ("תכנית המענקים").

5.2.1 זכאות

אי עמידה בסף תחתון לחלוקת מענק שנתי, משמעותה כי לא יחולק מענק שנתי לנושאי המשרה (בגין רכיב כלשהו). על אף האמור לעיל, הדירקטוריון יהיה רשאי לאשר, במקרים חריגים, לאחר המלצת מנכ"ל החברה, הענקת מענק חלקי, על אף שלא התקיים הסף התחתון, בשיעור של עד 3 משכורות. האמור יתקיים בנסיבות בהן, נוכח מאמצי נושא המשרה והשקעתו הרבה בתפקיד בשנה החולפת, יוחלט כי מן הראוי להעניק לנושא המשרה את המענק במסגרת תגמול נושא המשרה, חרף אי העמידה בסף התחתון, על מנת לתמרצו ולתגמלו בגין השקעתו בחברה.

5.2.2 תכנית המענקים תכלול תנאים/ם לתשלום המענק, כולו או חלקו:

⁷ השכר הקבוע לצורך טבלה זו חושב במונחי עלות מעסיק (וכאשר מדובר בנושא משרה המקבל את התגמול כדמי ניהול - מלוא סכום דמי הניהול הקבועים) והוא כולל, על כן, גם את התנאים הנלווים, כמפורט בסעיף 5.4 להלן.

המענקים שישולמו לנושאי המשרה ישולמו בהתאם לביצועי הקבוצה בשנה החולפת וייגזרו מביצועיה העסקיים והכספיים של החברה ו/או משיעור הרווחיות שהשיגה ו/או מהיקף מכירות שבוצעו על ידה ו/או מתרומתם האישית של נושאי המשרה להישגים אלה ו/או מכל פרמטר אחר שיוגדר על ידי הדירקטוריון מבין הפרמטרים המפורטים להלן: סגירה פיננסית, הפעלה מסחרית, מכירות; רווח גולמי; רווח תפעולי; רווח לפני מס; רווח לפני מס והפחתות (EBIDTA); רווח נקי; עמידה ביעדי תקציב (מכירות ו/או רווחיות); תשואה להון; הכל, בין אם מדובר בחברה במאוחד או ביחס לחלק מהפעילות של הקבוצה. במקרה של תשלום מענק מתוך רווח, לועדת התגמול ולדירקטוריון יינתן שיקול דעת לנטרל מתוך הרווח לצורך חישוב העמידה ברף המענק ו/או לצורך חישוב המענק, הכנסות מסוימות ו/או רווחים בעלי אופי חד פעמי או שאינם במסגרת מהלך העסקים הרגיל של החברה, באופן שיכול וסכום המענק יופחת לעומת סכומו ללא נטרול כאמור. בכל מקרה, המענקים, לא יעלו על הסכומים הנקובים להלן ביחס לכל אחד מנושאי המשרה בחברה:

תפקיד	סכום מענק שנתי מקסימאלי (באלפי ש"ח, במונחי עלות מעסיק)
יו"ר/סגן יו"ר דירקטוריון פעיל	900
מנכ"ל/מנהל אסטרטגיה עסקית	900
סמנכ"ל או נושא משרה אחר (שאינו דירקטור)	450

מדדים אישיים

5.2.3

הגדרת המדדים על-פיהם יחושב המענק לנושא משרה ומשקלונתיהם היחסיים, כוללים מדדי קבוצה ולחלק מנושאי המשרה בנוסף גם מדדים אישיים. היעדים במדדי הקבוצה יקבעו לתקופה של שנה לפחות. בנוסף, המדדים האישיים יכללו רכיבים מדדים המושפעים ישירות מפעילותו של כל נושא משרה או מפעילות היחידה עליה הוא ממונה ויכללו, בין היתר, ביצועי היחידה הארגונית אליה שייך נושא המשרה וביצועיו האישיים במישור העסקי, התפעולי והניהולי, כאשר לכל נושא משרה ייקבעו לכל היותר חמישה יעדים הניתנים למדידה.

המדדים האישיים עשויים להיות למשל:

- השלמת אבני דרך בפרויקטים משמעותיים ו/או בהליכי הפיתוח, הרישוי והתכנון של פרויקטים משמעותיים;
- תרומה להשגתם של יעדים אסטרטגיים בתחום הפעילות של נושא המשרה;
- חתימה על הסכמים ועסקאות בתחום פעילות החברה, על-פי מדדים ובהיקף אשר יוגדר מידי שנה;
- השגת יעדים רגולטוריים ויעדים הקשורים לממשקי הרגולציה של החברה;
- תרומה לחתימת הסכמי מימון, כגון חוב בכיר ו/או עסקאות חוב וכיוצא בכך, לצורכי הקמתם של פרויקטים, השקעה בפרויקטים קיימים ופיתוח פרויקטים;
- השגת יעדי חיסכון בתקציבי פרויקטים, הוצאות תפעול, אחזקה, פיתוח וכו'.

מענק חד פעמי

5.2.4

החברה רשאית להחליט על מתן מענק חד פעמי בגין מאמצים ניכרים מצד נושא משרה בחברה, במסגרת ביצוע עסקה ו/או פעולה אחרת כגון: רכישת פעילות ו/או נכס, מכירת פעילות, מיזוג, מכירת החברה או חלק מהותי מנכסיה, רכישת חברה, פעולות הקשורות ביישום ו/או התאמה בעקבות שינויים רגולטוריים מיוחדים, הסכם שת"פ אסטרטגי, חתימה על הסכם משמעותי עם לקוח/ספק, חסכון משמעותי בהוצאות החברה וכיו"ב ("בנוסף חד פעמי").

סכום המענק החד פעמי לא יעלה על 3 משכורות חודשיות של אותו נושא משרה לו מוענק מענק זה. ביחס למנכ"ל החברה סכום המענק החד פעמי בגין שנה מסוימת ביחד עם המענק בשיקול דעת לא יעלו על 3 משכורות בסיס חודשיות.

על תשלום המענק החד פעמי יחולו המגבלות הקבועות במדיניות זו לעניין מועד תשלום המענק והשבת התשלומים העודפים במקרה של טעות.

5.2.5 מענק הנפקה

החברה החליטה להחריג ממדיניות תגמול זו, כל מענק חד פעמי אשר יוענק בגין הנפקה של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. סך המענקים החד פעמיים בגין אירוע זה, ביחס לכל העובדים ונושאי המשרה בחברה (לרבות בעלי השליטה) לא יעלו על שיעור 1.25% מהסכום שיגויס בהנפקה לציבור.

5.2.6 הוראות כלליות

הדירקטוריון רשאי להחליט לשנות את היעדים למי מנושאי המשרה בחברה לאחר המלצת ועדת התגמול, וזאת בכל מועד שיבחר במהלך אותה שנה, אם ישנן נסיבות מיוחדות (למשל – שינוי תפקיד במהלך השנה, כניסה של עסקאות חדשות המחייבות את נושא המשרה להסיט את תשומת ליבו הניהולית אליהן) או אירועים מהותיים שאירעו, המצדיקים את שינוי היעדים, גם אם באופן רטרואקטיבי, באופן המתבקש מהנסיבות או האירועים המיוחדים, והכול מבלי לפגוע בטובת החברה.

5.2.7 אופן חישוב חלוקת המענק

המענק לכל אחד מנושאי המשרה ייקבע על-פי מידת עמידתו של נושא המשרה ביעדים שייקבעו עבורו לעד שנה (או יותר, אם כך נקבע בתכנית), המסתיימת בשנה עבורה משולם המענק.

5.2.8 אפשרות להפחתת מענק – לדירקטוריון מסורה הסמכות להפחית מסכום המענק שישולם בפועל, בהתחשב במצבה הכספי של החברה במועד אישור המענק ו/או באירועים חריגים ובלתי צפויים ו/או בנסיבות שעשויות להשפיע לרעה על מצבה הכספי של החברה בעתיד. המענקים השנתיים של נושאי המשרה ישולמו לנושאי המשרה בסמוך לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים וחישוב המענקים השנתיים כמפורט לעיל.

5.2.9 אפשרות להשבת סכומים מתוך מענק ששולם לנושא המשרה

תכנית המענקים תכלול תניה לפיה מתחייב כל נושא משרה הזכאי למענק להשיב לחברה, לפי העניין, את סכום המענק או חלק ממנו ככל שיתברר במהלך תקופה של שלוש שנים לאחר מועד תשלום המענק כאמור כי חישוב המענק בוצע על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה (restatement). השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת משינוי בתקינה החשבונאית.

5.3 תגמול הוני

5.3.1 בכפוף לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה, החברה תהא רשאית להציע לנושאי המשרה להשתתף בתכנית להענקת תגמול הוני של החברה לרבות אופציות למניות החברה, מניות, מניות חסומות, יחידות מניה חסומות, אופציות פאנטום וכדומה. הענקת התגמול ההוני תתבצע בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שתהיה בתוקף, כפי שתאומץ מעת לעת ובהתאם לעקרונות הבאים:

5.3.1.1 השווי הכלכלי המרבי (במועד החלטת הדירקטוריון על ההקצאה) של סך התגמול ההוני שיוענק לנושא משרה בשנה קלנדרית לא יעלה (ביחד עם המענק השנתי כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל) על השיעורים המפורטים בטבלה שבסעיף 4.3 לעיל.

- 5.3.1.2 מחיר מימוש- יכול להיות ללא תשלום או כרוך בתשלום ככל שהניצע יבחר לממש את המכשיר ההוני. ככל שיקבע מחיר מימוש למכשיר ההוני שאינו הערך הנקוב של המניות, מחיר המימוש לא יפחת ממחיר המניה במועד ההחלטה בדירקטוריון על ההקצאה באופן אשר יהווה תמריץ ראוי להשאת ערך החברה בטווח הארוך, ובכל מקרה לא יפחת ממחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה בתל אביב, במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה בדירקטוריון על ההקצאה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, בנסיבות בהן הקצאת ניירות הערך לנושא משרה מסוים טעונה אישור האסיפה הכללית יכול שיחושב מחיר המימוש, בהתאם לעקרונות דלעיל, ביחס למועד אישור האסיפה הכללית. כמו כן, בנסיבות בהן נקבע בתוכנית הספציפית של נושא משרה מסוים מועד הענקה ספציפי שהינו מאוחר ממועד אישור הדירקטוריון או האסיפה הכללית (לפי העניין) יחושב מחיר המימוש, בהתאם לעקרונות דלעיל, ביחס למועד ההענקה שנקבע בתוכנית.
- 5.3.1.3 הבשלה- לא תפחת משלוש שנים, כאשר ניתנת הבשלה של מנות (עם או בלי קליף ויתר המנות באופן ליניארי). דירקטוריון החברה יהיה רשאי לקבוע שבקורות אירוע האצה, כפי שיוגדר על ידי הדירקטוריון, או כתוצאה מסיום התקשרות בגין מוות או נכות, תואץ ההבשלה של ניירות ערך שהוענקו לנושא המשרה, כולן או חלקן.
- 5.3.1.4 היקף הדילול המקסימאלי בגין ניירות הערך שיוענקו במסגרת התוכנית כאמור, בתקופת היות מדיניות תגמול זו בתוקף, לא יעלה על שיעור של 15% מההון המונפק של החברה (בדילול מלא) בעת הענקת ניירות הערך ובהתחשב בהן.
- 5.3.1.5 בנוסף, באפשרות החברה לקבוע מנגנון לפיו במועד המימוש בעל ניירות הערך יקבל את ההטבה לה הוא זכאי, בגובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש שנקבע עבור ניירות הערך, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מנגנון cashless).

5.4 תנאים נלווים והטבות נוספות לנושאי המשרה

- ככל שתנאי כהונתו והעסקתו של נושא המשרה יכללו הוראות בקשר עם הנושאים המפורטים להלן, הם ייקבעו בהתאם לשיקולים ולקריטריונים הרלוונטיים המנויים בסעיף 2 לעיל, ובהתאם להנחיות להלן:
- 5.4.1 **הפרשות פנסיוניות** - החברה תפריש לקרן פנסיה, ביטוח מנהלים ולקרן השתלמות על-פי הוראות הדין או הנוהג החל בעניין זה.
- 5.4.2 **ביטוח אובדן כושר עבודה** - החברה תבטח את נושא המשרה בביטוח אובדן כושר עבודה. הפרשות החברה לביטוח אובדן כושר עבודה לא יעלו על שיעור של 2.5% משכרו הקבוע של נושא המשרה.
- 5.4.3 **קרן השתלמות** - החברה ונושא המשרה יהיו רשאים להפריש מידי חודש לקרן השתלמות את הסכומים הנקובים במסגרת הסכם העסקה מתוך המשכורת החודשית.
- 5.4.4 **כלי רכב** - החברה תהיה רשאית להעמיד לרשות נושא המשרה רכב לצרכי מילוי תפקידו או החזר נסיעות או לשלם לנושא המשרה סכום שווה ערך חלקי כלי הרכב. ככל שהקצתה החברה רכב לנושא המשרה כאמור, היא תישא בהוצאות החזקתו (בכפוף לנהלי החברה כפי שיקבעו מעת לעת) כולל גילום מס מלא.
- 5.4.5 **טלפון נייד** - החברה תהיה רשאית להעמיד לרשות נושא המשרה מכשיר טלפון נייד, לשימוש, על-פי כלליה כפי שיקבעו מעת לעת. נושא המשרה יהיה זכאי להחזר מלוא הוצאות האחזקה והשימוש בטלפון הנייד בכפוף לכללי החברה כפי שיקבעו מעת לעת. החברה תהא רשאית לגלם לנושא המשרה את שווי ההטבה לצרכי מס.
- 5.4.6 **חופשה שנתית** - נושאי המשרה יהיו זכאים לחופשה שנתית כפי שנקבע בהסכמי ההעסקה האישיים אשר נחתמו עם כל אחד מנושאי המשרה.

- 5.4.7 **חופשת מחלה** - נושאי המשרה יהיו זכאים לימי מחלה כפי שנקבע בהסכמי ההעסקה האישיים שנחתמו עם כל אחד מנושאי המשרה. זכאות נושאי המשרה לצבירת ימי מחלה תהיה על-פי חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976.
- 5.4.8 **דמי הבראה** - נושאי המשרה יהיו זכאים לתשלום ימי הבראה ולערך יום הבראה על-פי צו ההרחבה הכללי במשק המרחיב את הוראות ההסכם כפי שנחתם בין לשכת התאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות הכללית, ובהתאם לנהוג בקבוצה.
- 5.4.9 **הטבות אחרות**- החברה תהיה רשאית להעניק, מעת לעת, לנושא המשרה תנאים נלווים סבירים נוספים והטבות אחרות (כגון שי לחגים, ביטוח רפואי, שיניים, בדיקות סקר רפואי שנתיות, מנוי ספרות מקצועית, הדרכות, השתלמויות, דמי חבר בגופים מקצועיים וכיו"ב), וזאת בהתאם למקובל בחברה ולנהליה בעניינים אלו.
- 5.4.10 **תנאי סיום כהונה** - כל אחד מנושאי המשרה זכאי להודעה מוקדמת כפי שנקבעה על-פי הסכמי העסקה האישיים שנחתמו עם כל אחד מנושאי המשרה ולא יותר מתקופת הודעה מוקדמת של 6 חודשים.
- במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ימשיך נושא המשרה בעבודתו בחברה הרלוונטית עד לסיום תקופת ההודעה המוקדמת, אלא אם תבחר החברה שלא להעסיקו בתקופה זו או להעסיקו לתקופה קצרה יותר.
- 5.4.11 **תקופת הסתגלות**- החברה תהיה רשאית לקבוע לנושא משרה תקופת הסתגלות שתיקבע באופן פרטני (אם בכלל) ביחס לכל נושא משרה, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים המפורטים בסעיף 2 לעיל, במהלכה נושא המשרה יהיה זכאי להמשך תנאי העסקתו וכהונתו כאמור לעיל, מבלי שיידרש להמשיך ולמלא תפקידו בפועל בחברה, אשר לא תעלה על 8 חודשים עבור המנכ"ל ועל 6 חודשים לנושאי משרה אחרים וזאת ביחד עם ההודעה המוקדמת.
- 5.4.12 נושאי המשרה יתחייבו בהתחייבויות מקובלות לשמירת סודיות ואי תחרות.
- 5.4.13 **פיצויי פיטורים** - נושאי המשרה יהיו זכאים לתשלום פיצויי פיטורים על-פי חוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג - 1963 ובכפוף לשיקול דעת החברה, כפי שנקבע במסגרת הסכמי ההעסקה עם נושאי המשרה.
- 5.4.14 **החזר/תשלום הוצאות** - נושאי המשרה יהיו זכאים להחזר/תשלום הוצאות סבירות שיוציאו בפועל במסגרת תפקידם בהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע מעת לעת. לא קיימת תקרה לסך החזר הכספי האמור.
- 5.4.15 **מענק פרישה** - נושאי המשרה בחברה לא יהיו זכאים למענקי פרישה בקשר לסיום עבודתם בחברה.
- 5.4.16 **ביטוח אחריות, שיפוי ופטור** - החברה תהא רשאית לבטח את אחריותם של נושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו בה מעת לעת בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה או קרוביהם. כמו כן, על-פי החלטת ועדת התגמול והדירקטוריון, תהיה החברה רשאית להעניק לנושאי המשרה או למי מהם כתבי שיפוי ו/או פטור בנוסח המקובל בחברה כפי שיהיה, מעת לעת.
- 5.4.16.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נושאי המשרה יכוסו בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כפי שתרכוש החברה מעת לעת. גבול האחריות המצטבר בפוליסת הביטוח כאמור לא יפחת מ- 5 מיליון דולר ארה"ב ולא יעלה על 40 מיליון דולר ארה"ב. סכום הפרמיה השנתית שתשלם החברה לא יעלה על סך של 100 אלף דולר ארה"ב לשנה. סכום ההשתתפות העצמית לא יעלה על סך של 75 אלף דולר ארה"ב לכל תביעה.
- 5.4.16.2 בנוסף, נושאי המשרה בחברה יהיו רשאים, בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה, לקבלת כיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח נושאי משרה, לרבות ביטוח מסוג "Claims Made", או כל כיסוי ביטוחי אחר אשר יחול על נושאי המשרה בחברה.

5.4.16.3 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (run-off) - במקרה בו תמכור החברה את פעילותה (בחלקה או במלואה) ו/או במקרה של מיזוג של החברה, פיצול או כניסה לקומבינציה עסקית משמעותית אחרת, החברה תהיה רשאית לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג run-off עבור הדירקטורים ונושאי המשרה אשר כיהנו בקשר לפעילות הרלוונטית, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים להלן: (א) תקופת הביטוח לא תעלה על 7 שנים; (ב) סכום הכיסוי הביטוחי לא יעלה על 30 מיליון דולר ארה"ב ויהא מינימום בגבול אחריות של הפוליסה הקודמת; (ג) הפרמיה בה תישא החברה לא תעלה על 350% מהפרמיה בפוליסה הקודמת לאותו גבול אחריות.

5.4.16.4 ביטוח POSI- נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובחברות בנות, החברה וחברות בנות וכן בעלי השליטה, יכוסו במסגרת פוליסת ביטוח הנפקה כאמור, בגבול אחריות שלא יעלה על סך של 9,000,000 דולר לאירוע ובסך הכל לתקופת ביטוח של 7 שנים. פוליסת הביטוח תהא בתוקף למשך 7 שנים החל ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף זה ועלות הפרמיה הכוללת לתקופה לא תעלה על סך של 50,000 דולר. הפוליסה תכלול סעיף לפיו לנושאי המשרה תהא קדימות בקבלת תגמולי ביטוח על פני החברה. ההשתתפות העצמית לחברה בפוליסה לא תעלה על 70,000 דולר בגין כל תביעה, למעט תביעה בארה"ב ובקנדה, בגינה ההשתתפות העצמית בפוליסה לא תעלה על 100,000 דולר.

5.4.16.5 יובהר כי התנאים הנלווים, כאמור בסעיף 5.4 זה לעיל, כפופים להוראות כל דין לרבות צווי הרחבה, ככל שהינם חלים על הקבוצה.

5.4.16.6 כל שינוי ו/או חריגות ממדיניות זו יובא לבחינת ועדת התגמול ולאישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, לפי העניין.

6. תגמול לדירקטורים

דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים מתוגמלים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 ("תקנות הגמול"), כאשר גובה התגמול ייקבע בהתאם לתקנות הגמול בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כמפורט בתקנות הגמול (כפי שתהיה מעת לעת) ולא יעלה על הגבול המירבי הקבוע בתקנות הגמול.

דירקטורים המכהנים גם כנושאי משרה לא יקבלו גמול דירקטורים בנוסף ליתר תנאי התגמול שלהם המפורטים במדיניות תגמול זו⁸.

תגמול ליו"ר דירקטוריון לא פעיל לא יעלה פי 2 מזה המשולם ליתר הדירקטורים שאינם מקרב בעל השליטה או קרובו להם משולם גמול בהתאם להוראות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס - 2000.

⁸ בסמוך להפיכת החברה לציבורית, החברה מקצה לנאמן בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני עבור הגב' ורד מיכלס מניות רגילות של החברה חלק זכאות למניות פנטום. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1 לתשקיף. תנאי ההקצאה כאמור מוחרגים מתנאי מדיניות תגמול זו.

פרק 9 - דוחות כספיים

לכבוד

הדירקטוריון של ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ
כורזין 1
גבעתיים

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף של חברת ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ (להלן: "החברה")
המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו כמפורט להלן:

1. דוח סקירה מיום 21 בפברואר 2018 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2017 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרס 2017 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
26 בפברואר 2018



Building a better
working world

קוסט פורר גבאי את קסירר

דרך מנחם בגין 144א',

תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525

ey.com



סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG

רחוב הארבעה 17, תא דואר 609

תל אביב 6100601

03 684 8000

לכבוד

הדירקטוריון של אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ

כורזין 1

גבעתיים

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף של חברת ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ (להלן: "החברה")
המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף של החברה שבנדון של הדוחות שלנו כמפורט להלן:

1. דוח סקירה מיום 14 בפברואר 2018 על מידע כספי תמציתי של חברת אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ ליום 30 ביוני 2017.

2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 14 בפברואר 2018 על הדוחות הכספיים של חברת אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ ליום 31 בדצמבר 2016.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 26 בפברואר 2018

דוח אירועים

להלן דוח אירועים כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בחברה בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (שנחתמו ביום 30 במרץ 2017) ("הדוח השנתי") וליום 30 ביוני 2017 (שנחתמו ביום 21 בפברואר 2018) ("הדוח החצי שנתי") (יחדיו- "הדוחות הכספיים") ושל חברת אי. פי. אם אחזקות 2016 בע"מ (שנחתמו ביום 14 בפברואר 2018) ועד סמוך למועד פרסום התשקיף.

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ועד סמוך למועד פרסום תשקיף זה, לא אירעו אירועים מהותיים שיש לתת להם גילוי במסגרת דוח אירועים למעט כמפורט להלן:

1. בהמשך לאמור בביאור ב' לדוח השנתי ולאמור בביאור ג' לדוח החצי שנתי, במהלך פברואר 2018 בעלי המניות של החברה עדכנו את התחייבותם כלפי החברה באופן שבו ככל והחברה תגייס הון במסגרת הנפקת מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בת"א, התחייבותם כלפי החברה כמתואר בביאורים לעיל (כולל ביחס לפירעון הלוואות בעלים) תפקע.
2. בהמשך לאמור בביאור 3א לדוח החצי שנתי, במהלך נובמבר 2017 תוקנו שטרי ההון ונקבע שכל שטרי ההון יומרו למניות רגילות וזאת בכפוף להשלמת הגיוס על פי תשקיף זה והפיכת החברה לציבורית ובמקרה כאמור זכות הפדיון וזכות ההמרה למניות רגילות אי' תתבטל. בתמורה להמרת כל שטרי ההון, יוקצו לכל אחת מבעלי המניות 7 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח למניה בסמוך לפני הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף. המניות שיוקצו יירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.
3. לפרטים אודות עדכון תנאי כהונה של בעלי ענין ונושאי משרה בחברה לאחר מועד התשקיף וכן ככל שתהליך ההנפקה לציבור יושלם, מענק חד פעמי בגין ההנפקה לציבור, לעובדי החברה ונושאי המשרה בה, ראה סעיפים 8.1-8.4 לתשקיף.
4. בסמוך למועד הסגירה הפיננסית של אי.פי.אמ. (ראה באור 3טז' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017) רשות החשמל אישרה עקרונית לאי.פי.אמ. את הגדלת ההספק המותקן של תחנת הכוח ל-451 מגה וואט. ההספק הסופי של תחנת הכוח יקבע באישור התעריף וברישיון המותנה המעודכן.
5. בנוגע להסכמות לגבי תנאי הלוואות בעלים קיימות והסבת מימון עודף מאיה פריז לכר אקו, ראה סעיף 3.5.2 [ג] לתשקיף.
6. בהתאם לצפי שהלוואות שקיבלה טריפל-מ מבעלי מניות ואחרים יפרעו ו/או יוחלפו בהלוואות אחרות בהתאם להוראות ההסכם לרכישת טריפל-מ כאמור בסעיף 6.15.10.1 לתשקיף, החברה מעריכה כי בגין האמור לעיל, יכללו הנתונים הכספיים המאוחדים של טריפל-מ ליום 31 בדצמבר 2017 הפסד בסכום מהותי. לאמור לעיל לא צפויה להיות השפעה על הדוחות הכספיים של אי.פי.אמ. אחזקות ושל החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

דנה כספי, סמנכ"ל כספים

ניסן כספי, מנכ"ל

אהוד בן ש"ך, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 בפברואר 2018

ג'פ. גלובל פאוור בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2017

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר הצורך של החברה במקורות מימון נוספים לצורך מימון הפרויקטים השונים שלה ושל החברות המוחזקות על ידה ולצורך פעילותה השוטפת.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2016	2017
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

3,736	56	189	מזומנים ושווי מזומנים
2,339	-	-	הלוואות לאחרים
501	564	411	לקוחות
600	750	567	חייבים ויתרות חובה
7,176	1,370	1,167	

נכסים לא שוטפים

1,031	475	475	צדדים קשורים
-	-	8,115	הלוואות לאחרים
23,313	22,217	22,445	הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,269	5,568	7,131 (*)	השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,829	1,928	1,734	רכוש קבוע
970	878	2,228	רכוש קבוע בהקמה
34,412	31,066	42,128	
41,588	32,436	43,295	

(*) לגבי התאמה לא מהותית, ראה באור 2ב' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

550	630	1,091
-	-	1,851
1,116	1,145	1,314
1,666	1,775	4,256

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
מקדמות על חשבון הקצאת מניות בחברה מוחזקת
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

39,189	30,080	29,159
60	32	8
39,249	30,112	29,167

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

3	3	3
1,090	1,090	1,090
-	-	12,951
3,895	3,197	4,402
(4,574)	(3,929)	(*) (8,855)

הון מניות
פרמיה על מניות
שטרי הון מבעלי מניות
קרן בגין עסקה עם בעלי מניות
יתרת הפסד

414	361	9,591
259	188	281

זכויות שאינן מקנות שליטה

673	549	9,872

סה"כ הון

41,588	32,436	43,295

(*) לגבי התאמה לא מהותית, ראה באור 22' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

21 בפברואר 2018			
דנה כספי	ניסן כספי	אהוד בן-ש"ך	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני הפסד למניה)		

הכנסות

2,570	1,444	1,827	הכנסות ממכירת קיטור
2,341	1,183	1,032	הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות
357	152	453	הכנסות מימון
			רווח מהשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד,
1,291	-	(*) -	נטו
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
593	263	-	המאזני, נטו
-	-	345	הכנסות אחרות
7,152	3,042	3,657	סה"כ הכנסות

הוצאות

2,094	1,160	1,566	עלות מכירת קיטור
4,703	2,294	3,037	הוצאות הנהלה וכלליות
3,502	1,595	1,835	הוצאות מימון
			הפסד מהשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד,
-	400	(*) 138	נטו
			חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
-	-	790	המאזני, נטו
20	20	724	הוצאות אחרות
10,319	6,469	8,090	סה"כ הוצאות
(3,167)	(2,427)	(4,433)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
204	109	152	הטבת מס
(2,963)	(2,318)	(4,281)	הפסד וסה"כ הפסד כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,037)	(811)	(1,499)	הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה - בסיסי ומדולל (בש"ח)

(*) לגבי התאמה לא מהותית, ראה באור 2ב' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	שטרי הון מבעלי מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי מניות	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
3	1,090	-	3,895	(4,574)	414	259	673
יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)							
-	-	-	-	(4,281)	(4,281)	-	(4,281)
סה"כ הפסד כולל (*) קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות המרת הלוואות מבעלי מניות לשטרי הון הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, נטו							
-	-	-	-	-	-	22	22
-	-	12,951	-	-	12,951	-	12,951
-	-	-	507	-	507	-	507
3	1,090	12,951	4,402	(8,855)	9,591	281	9,872
יתרה ליום 30 ביוני 2017							

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח בלתי מבוקר							
3	1,090	2,899	(1,611)	2,381	140	2,521	
יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)							
-	-	-	(2,318)	(2,318)	-	(2,318)	
סה"כ הפסד כולל קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, נטו							
-	-	298	-	298	-	298	
3	1,090	3,197	(3,929)	361	188	549	
יתרה ליום 30 ביוני 2016							

(*) לגבי התאמה לא מהותית, ראה באור 22' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקה	פרמיה על מניות	הון מניות		
			יתרת				
			הפסד				
אלפי ש"ח							
מבוקר							
2,521	140	2,381	(1,611)	2,899	1,090	3	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(2,963)	-	(2,963)	(2,963)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
119	119	-	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, נטו
996	-	996	-	996	-	-	
673	259	414	(4,574)	3,895	1,090	3	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד

(2,963)	(2,318)	(*) (4,281)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

215	107	108	פחת והפחתות
(204)	(109)	(152)	הטבת מס
(593)	(263)	790	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
3,425	1,557	1,761	המאזני, נטו
(286)	(117)	(420)	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות
			ריבית בגין הלוואות לחברות קשורות ואחרים, נטו
			הפסד (רווח) מהשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח
(1,291)	400	(*) 138	או הפסד
20	20	723	הפסד מירידת ערך השקעה בחברות מוחזקות
28	-	(52)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,314	1,595	2,896	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

48	(15)	90	ירידה (עלייה) בלקוחות
(1,556)	(661)	(486)	עלייה בחייבים, יתרות חובה ואחרות
(104)	(24)	541	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(356)	(115)	101	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,968)	(815)	246	
(3,617)	(1,538)	(1,139)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(*) לגבי התאמה לא מהותית, ראה באור 2ב' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(2,331)	-	(5,629)	מתן הלוואות לאחרים
(59)	(50)	(13)	רכישת רכוש קבוע
(164)	(152)	(1,215)	השקעה ברכוש קבוע בהקמה
(10)	-	-	השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	1,851	מקדמות על חשבון הקצאת מניות בחברה מוחזקת
(1,153)	(1,160)	13	השקעות ומתן (פרעון) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,717)	(1,362)	(4,993)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

9,454	1,340	2,585	קבלת הלוואות מבעלי מניות, נטו
9,454	1,340	2,585	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
2,120	(1,560)	(3,547)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,616	1,616	3,736	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
3,736	56	189	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

פעילות מהותית שלא במזומן

212	-	-	עלויות הנפקה שטרם שולמו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2017 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ב. ביום 30 במרץ 2017, פרסמה הרשות לניירות ערך תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התשע"ז-2017, (להלן - "התיקון"), בדבר מתן אפשרות מעבר לדיווח כספי על בסיס חצי שנתי, חלף דיווח רבעוני, לתאגידים בתחולת התיקון. על פי החלטה שהתקבלה ביום 25 בספטמבר 2017 על ידי דירקטוריון החברה, החברה החליטה לאמץ את התיקון כאמור, לפיו החל מיום 1 בינואר 2017, תדווח לפי מתכונת דיווח חצי שנתי.

ג. לצורך מימון הפרויקטים השונים של החברה ושל החברות המוחזקות על ידה ולצורך פעילותה השוטפת, זקוקה החברה למקורות מימון נוספים. יצוין, כי בעלי המניות של החברה התחייבו כלפי החברה לתמוך בה כספית ככל שידרש לצורך פעילותה השוטפת. כמו כן, בעלי המניות של החברה התחייבו כלפי החברה לא לדרוש פירעון הלוואות שהעמידו לחברה כל עוד אין בידי החברה מקורות מימון אחרים מספקים על מנת לפרוע את התחייבויותיה כלפיה ו/או כלפי צדדים קשורים ובכל מקרה לא לפני יום 1 ביולי 2018. לגבי המרת הלוואות מבעלי המניות לשטרי הון, ראה באור 3א' להלן.

ד. מידע כספי נפרד

החברה לא צירפה מידע כספי ביניים נפרד בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, זאת מאחר והחברות המאוחדות של החברה טרם החלו בפעילות עסקית משמעותית. לכן, לדעת החברה לא יהיה במידע כספי ביניים נפרד כאמור משום תוספת מידע מהותית למשקיע סביר ביחס למידע הנכלל בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאיתא. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. התאמה לא מהותית לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לאחר מועד האישור לראשונה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו מיום 25 בספטמבר 2017, עודכנו מספר הנחות אשר שימשו לצורך קביעת השווי ההוגן של ההשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2017. החברה בחנה את מהותיות העדכון כאמור ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל והגיעה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים ביניים מאוחדים מתוקנים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השפעות העדכון הלא מהותי האמור על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 הינו קיטון בסך של כ-171 אלפי ש"ח ביתרת ההשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וגידול בסך של כ-171 אלפי ש"ח ביתרת ההפסד. השפעת העדכון על הרווח או ההפסד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 הינה גידול בהפסד לתקופה בסך של כ-171 אלפי ש"ח.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. המרת הלוואות מבעלי מניות והנפקת שטרי הון

ביום 28 בפברואר 2017 בעלי המניות של החברה המירו הלוואות שהעניקו לחברה (להלן - "הלוואות הבעלים") לשטרי הון בסכום כולל של 14 מיליון ש"ח. המרת הלוואות הינה בתוקף מיום 1 בינואר 2015 ביחס לא.י.ה. פריז אחזקות בע"מ (להלן - "א.י.ה.") ומיום 1 בינואר 2016 ביחס לכר אקו אחזקות בע"מ (להלן - "כר אקו"), ככל שהלוואות הבעלים הוענקו לחברה לפני ה-1 בינואר 2015 או ה-1 בינואר 2016, לפי העניין או ממועד הענקתן ככל שהוענקו לאחר ה-1 בינואר 2015 או ה-1 בינואר 2016, לפי העניין (להלן - "המועד הקובע").

כל שטר הון כולל סדרה של יחידות בנות 100,000 ש"ח ליחידה, ובסה"כ שטרי הון כוללים 140 יחידות. כל יחידה בסדרה הינה שטר הון עצמאי ובלתי תלוי ביחידות האחרות (להלן - "יחידת שטר הון").

שטרי הון אינם נושאים ריבית ו/או הצמדה. כמו כן, פירעון שטרי הון אלה הינו בשליטת החברה בלבד, קרי, הם ניתנים לפירעון אך ורק בהתאם להחלטה הבלעדית והעצמאית של החברה, אולם בכל מקרה אינם ניתנים לפירעון לפני תום חמש שנים מהמועד הקובע.

בנוסף, בכפוף לאמור לעיל, זכויות בעלי המניות לקבלת סכומים כלשהם על פי שטרי הון אלה נדחות מפני תביעותיהם של כל הנושים האחרים של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרוש של החברה בעת פירוקה.

שטרי הון ניתנים להמרה למניות רגילות א' הניתנות לפדיון, בתקופה של חמש שנים מהמועד הקובע. יחס ההמרה הינו שבגין המרת כל יחידת שטר הון יקבל בעל שטר הון 100,000 מניות רגילות א' של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לא ניתן להמיר חלק מיחידת שטר הון, אולם ניתן להמיר יחידת שטר הון אחת או יותר.

לחברה בלבד, ורק בהתאם להחלטה הבלעדית והעצמאית שלה, תהיה הזכות לפדות את המניות הרגילות א', כולן או חלקן, בהודעה בכתב שתשלח לצד השני לפחות 14 ימים מראש. המניות יפדו בדרך של תשלום על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות א' בסכום השווה לערך הנקוב. עם ביצוע הפדיון כאמור, המניות הרגילות א' שיפדו תחשבנה כבטלות וחסרות נפקות.

בעקבות האמור לעיל, בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 סך של 14 מיליון ש"ח הלוואות מצדדים קשורים, אשר ערכם בספרים למועד ההמרה הינו בסך של כ-12,951 אלפי ש"ח, סווגו להון העצמי של החברה.

ב. בהמשך לאמור בבאור 14 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכם המייסדים של החברה עם בעלי מניותיה (להלן - "הסכם המייסדים"), ביום 23 באפריל 2017 נחתמה תוספת להסכם המייסדים במסגרתה הוסכם כדלקמן:

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

היה ועד ליום 15 במאי 2017 (כולל) לא התקשרה החברה בהסכם מחייב לגיוס סך של עד 12.5 מיליון ש"ח, או לא נמצא פתרון חלופי אחר אשר מבטיח את יכולת החברה (על ידי העמדת חוב, הזרמת הון או כל פתרון אחר) לממן את פעילות חברת טריפל-מ תחנות כח בע"מ (להלן - "טריפל-מ") ואת פיתוח פרויקט תחנת הכח בבאר טוביה של חברת אי.פי.אם באר טוביה בע"מ (להלן - "אי.פי.אם באר טוביה"), כפי שהתחייבה במסגרת ההסכם לרכישת מניות טריפל-מ המתואר בבאור 9' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בהיקפים ובעיתויות הנדרשים (להלן - "התנאי המתלה"), אזי, מבלי לגרוע מיכולת החברה לגייס מימון גם לאחר 15 במאי 2017, תעמיד א.י.ה לחברה הלוואה בסכום של לא פחות מ-4.17 מיליון ש"ח ולא יותר מ-12.5 מיליון ש"ח אשר בתנאים ובמועדים האמורים להלן, תיפרע על ידי הקצאה לא.י.ה של עד 9.9% ממניות חברת אי.פי.אם אחזקות 2016 בע"מ (להלן - "אי.פי.אם אחזקות") אשר תדלל את החזקות החברה בלבד באי.פי.אם אחזקות, כדלקמן:

1. עם התקיימות התנאי המתלה, תיכנס לתוקף התחייבותה של א.י.ה להעמיד לחברה מימון בהיקף שלא יפחת מ-4.17 מיליון ש"ח ולא יעלה על 12.5 מיליון ש"ח. סכום המימון בפועל יקבע ויועמד במועדים ובהיקפים כנדרש לצורך קיום התחייבויות החברה וכפי שיקבע בין הצדדים. הוסכם כי כספים כאמור שיועברו לחברה יחשבו כתקבולים על חשבון הקצאת מניות של חברת אי.פי.אם אחזקות.
2. עד למועד הפירעון על ידי החברה או עד למועד בו יוענק רישיון מותנה לתחנת הכוח בבאר טוביה (ראה סעיף ו' להלן), ההלוואה תישא ריבית והצמדה בהתאם להסכמי ההלוואה שיחתמו בין החברה לבין אי.פי.אם באר טוביה ואי.פי.אם אחזקות.
3. במועד הענקת רישיון מותנה לתחנת הכח, אי.פי.אם אחזקות תקצה לא.י.ה, כנעבר מותר של החברה, מניות רגילות של אי.פי.אם אחזקות על פי החלק היחסי שבין סכומי הקרן שהועברו על ידי א.י.ה לבין סך של 12.5 מיליון ש"ח, עד 9.9% מההון המונפק והנפרע של אי.פי.אם אחזקות ובהתאם לכך יוקצו לא.י.ה מניות של אי.פי.אם אחזקות שתהווה, לאחר הקצאתן (ובהתחשב גם בהגנת אנטי דילול של קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. (להלן - "קרן נוי") ולאומי פרטנרס בע"מ (להלן - "לאומי פרטנרס")) לא פחות מ-3.3% מההון המונפק והנפרע של אי.פי.אם אחזקות (היה ויועמד סכום הקרן המינימלי של 4.17 מיליון ש"ח) ועד ל-9.9% מההון המונפק והנפרע של אי.פי.אם אחזקות. עם הקצאת מניות אי.פי.אם אחזקות לא.י.ה, כאמור לעיל, יחשב החלק היחסי של קרן המימון כנגדו התקבלו המניות על ידי א.י.ה כהשקעת ההון העצמי הנדרש של א.י.ה באי.פי.אם אחזקות בגין המניות שהוקצו כאמור. הקצאת המניות של אי.פי.אם אחזקות לא.י.ה תהווה פרעון מלא של המימון האמור כנגדו התקבלו המניות, על ידי החברה לא.י.ה.
4. א.י.ה תצטרף כצד ישיר להסכם הקמת אי.פי.אם אחזקות במועד הענקת רישיון מותנה לתחנת הכח בבאר טוביה.

עד למועד אישור הדוחות הכספיים התקבלו מא.י.ה מקדמות על חשבון הקצאת מניות בסך כולל של 12.5 מיליון ש"ח.

ביום 24 בדצמבר 2017 נחתמה תוספת נוספת להסכם המייסדים במסגרתה הוסכם כדלקמן:

א.י.ה תעמיד לחברה הלוואה (מעבר למצוין לעיל) בסך של 4 מיליון דולר ארה"ב לצורך השלמת תשלום המקדמה למוכרים. כמו כן, א.י.ה תעמיד לחברה מסגרת אשראי נוספת (מעבר למצוין לעיל) בסך של 12.5 מיליון ש"ח לצורך מימון הרכישה וההשקעה בהון העצמי של אי.פי.אם באר טוביה ו/או לצרכיה השוטפים. השימוש במסגרת האשראי הנוספת הוא לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. בתמורה, א.י.ה זכאית להקצאה מינימלית של 1.1% ממניות אי.פי.אם אחזקות, על חשבון חלקה של החברה,

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ולקצאה נוספת של עד 2% נוספים ככל שהחברה תשתמש במסגרת האשראי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה קיבלה הלוואה מא.י.ה בסך של 4 מיליון דולר ארה"ב, אשר נפרעה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, והחברה טרם עשתה שימוש במסגרת האשראי הנוספת.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הוקצו לא.י.ה 11% ממניות אי.פי.אמ אחזקות, כאמור לעיל.

ג. ביום 16 בינואר 2017 חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של 5 מגה וואט עם קיבוץ משמר הנגב אגש"ח (אגודה שיתופית) ועל הסכם למכירת חשמל עם קיבוץ משמר הנגב מ.ח.ה בע"מ. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות ואת ההסכם למכירת חשמל לחברה ייעודית (בהקמה) שמטרתה תכנון, מימון הקמה ותפעול של תחנת הכוח.

ד. בהמשך לאמור בבאור ג'9 (11) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השקעת החברה בחברה המוחזקת פניציה פאוור בע"מ (להלן - "פניציה פאוור"), ביום 1 בינואר 2017, קיבלה החברה מחברת פניציה אמריקה - ישראל (זכוכית שטוחה) בע"מ (להלן - "פניציה זכוכית שטוחה") הודעה על ביטול ההסכם שנחתם בין הצדדים להקמת תחנת הכוח, לאור אי התקיימות לוחות הזמנים הקבועים בהסכם. לטענת החברה, פניציה פאוור עמדה בתנאים הקבועים בהסכם ואלה לא התקיימו בשל בקשותיה של פניציה זכוכית שטוחה לערוך שינויים רבים בתנאים ובשל עיכובים אשר נכפו על פניציה פאוור ע"י פניציה זכוכית שטוחה. עוד טרם קבלת ההודעה על ביטול ההסכם, החלה פניציה פאוור במ"מ מחודש עם פניציה זכוכית שטוחה לשינוי תנאי ההתקשרות בינה לבין פניציה זכוכית שטוחה. למיטב ידיעת החברה פניציה זכוכית שטוחה מנהלת מ"מ גם עם גורם נוסף. לאור האמור לעיל ואי הודאות בנוגע לפרויקט, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה לירידת ערך בגין מלוא השקעתה בפניציה פאוור אשר הסתכמה לסך כולל של כ-0.5 מיליון ש"ח.

ה. בהמשך לאמור בבאור ג'9 (21) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השקעת החברה בחברה המוחזקת טורבו גז - החברה לאנרגיה נקייה בע"מ (להלן - "טורבו גז"), בחודש מרס 2017 הודיעה החברה לדיקטוריון טורבו גז כי היא בחרה להעביר את כלל זכויותיה בטורבו גז מכח ההסכם לא.י.ה ולכר אקו (בעלות המניות בחברה) בחלקים שווים, מתוקף היותן נעבר מורשה על פי ההסכם, בתמורה לסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.

ו. בהמשך לאמור בבאור פ'9 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר חתימה על הסכם לרכישת מניות של חברת טריפל-מ (להלן - "הסכם הרכישה"), בסוף חודש מרס 2017, קיבלו החברה ואי.פי.אמ אחזקות (חברה מוחזקת של החברה אשר עתידה להיכנס בנעלי החברה כרוכשת) הודעה מהמוכרים לפיה נמכרה האופציה לצדדים שלישיים.

כמו כן, ביום 17 באוגוסט 2017 אישר שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים הענקה של רישיון מותנה להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונאלית לאי.פי.אמ באר טוביה.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

בנוסף, לאחר תאריך הדיווח, נחתמו תוספות להסכם הרכישה אשר עיקריהן כדלקמן:

1. עדכון סכום התמורה ומועדי התשלום למוכרים - בתמורה לרכישת מניות טריפל-מ והסבת הלוואות הבעלים לאי.פי.אם אחזקות תשלם אי.פי.אם אחזקות למוכרים סך של 81.5 מיליון דולר ארה"ב בשני תשלומים. תשלום מקדמה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב אשר תשולם 10 ימים לאחר החתימה על הסכמי המימון של החוב הבכיר או ביום 25 בדצמבר 2017, המוקדם מביניהם, ותשלום היתרה בסך של 71.5 מיליון דולר ארה"ב ככל שהאופציה לא תמומש (האופציה מומשה, ראה להלן) לפני הסגירה הפיננסית כהגדרתה בהסכם הרכישה או בסך של 39.5 מיליון דולר ככל שהאופציה תמומש לפני הסגירה הפיננסית, תשולם 10 ימים לאחר הסגירה הפיננסית והמשיכה הראשונה מהחוב הבכיר או המועד האחרון לביצוע התשלום (כמוגדר להלן), כמוקדם מביניהם.
2. המועד האחרון לביצוע התשלום - בהתאם להסכם הרכישה, המועד האחרון לביצוע התשלום הוא 31 בדצמבר 2017. בהתאם לתוספת להסכם הרכישה, לרוכשת תהיה הזכות לדחות מועד זה עד ליום 28 בפברואר 2018 ובמידת הצורך עד ליום 30 באפריל 2018, כאשר בתקופה מיום 1 במרץ 2018 ועד ליום 30 באפריל 2018 יתרת התשלום תישא ריבית שנתית בשיעור של 8%.
3. סיום הסכם הרכישה - במידה והמקדמה או יתרת התשלום לא ישולמו במועד, לכל צד תהיה הזכות לבטל את הסכם הרכישה. ככל שההסכם יסתיים לפני המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר, הצדדים יפעלו למכירת הקרקע שבבעלות טריפל-מ על ידי טריפל-מ ולחלוקת התמורה בהתאם למנגנון שנקבע בתוספת להסכם.

ביום 20 בספטמבר 2017 נחתמו שטרי העברת מניות להעברת מניות טריפל-מ נשוא הסכם הרכישה לאי.פי.אם אחזקות. בהתאם להוראות הסכם הרכישה, המניות ישועבדו לטובת המוכרים עד לתשלום מלוא התמורה כאמור לעיל.

ביום 26 בדצמבר 2017, לאחר תאריך הדיווח, שולמה המקדמה למוכרים בסך של 10 מיליון דולר.

ביום 25 בדצמבר 2017, לאחר תאריך הדיווח, קיבלה החברה הודעת מימוש של האופציה, וכתוצאה מכך ירד שיעור אחזקתה של אי.פי.אם. אחזקות במניות טריפל-מ מ-80% ל-51%.

- ז. בהמשך לאמור בבאור 9ט' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר חתימה על הסכם עם קרן נוי ולאומי פרטנרס להשקעה משותפת במניות טריפל-מ, ביום 9 במאי 2017 הודיעו קרן נוי ולאומי פרטנרס לחברה על מימוש האופציה להגדלת החזקותיהן באי.פי.אם אחזקות (החברה המשותפת). כתוצאה ממימוש האופציה, החזקות הצדדים באי.פי.אם אחזקות הן 60% החברה, 20% קרן נוי ו-20% לאומי פרטנרס. באותו היום, הודיעה החברה לקרן נוי ולאומי פרטנרס כי היא מוותרת על נטילת הלוואת ההון העצמי.

- ח. בהמשך לאמור בבאור 15ה' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תביעה שהוגשה כנגד החברה בנוגע למחלוקת בקשר עם פרויקט לביצוע עבודות קבלניות במשרדי החברה, בחודש יולי 2017, בתגובה לבקשת החברה, בית המשפט ביטל את חוות הדעת של המומחה ובהתאם הוגשה חוות דעת מתוקנת לצדדים. החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה הפרשה מספקת בדוחות הכספיים בגין האמור לעיל.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- ט. בהמשך לאמור בבאור 9/ג' (7) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פעילותה של חברת בחן אנרגיה בע"מ (להלן - "בחן אנרגיה"), חברה מוחזקת של החברה, ולאור אי התקדמות פרויקט תחנת הכוח, בין היתר בשל מינוי מפרק לקיבוץ בחן, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים הפחתות בגין מלוא השקעתה בבחן אנרגיה אשר הסתכמו לסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח.
- י. בהמשך לאמור בבאור 9/ד' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פעילותה של חברת כפיר פאוור בע"מ (להלן - "כפיר פאוור"), חברה מאוחדת של החברה, ביום 2 באוגוסט 2017 הודיע קיבוץ לביא לחברה על ביטול הסכם השכירות וההסכם לאספקת חשמל שנחתמו בין כפיר פאוור לקיבוץ לביא בשל אי עמידתה של כפיר פאוור באבני הדרך שנקבעו בהסכם לאספקת חשמל. יחד עם זאת, בהודעה הביע קיבוץ לביא את רוצנו לקיים משא ומתן עם כפיר פאוור בנוגע לתנאי ההסכם על מנת להגיע להסכמות בין הצדדים. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה לירידת ערך בסך כולל של כ-58 אלפי ש"ח.
- יא. בהמשך לאמור בבאור 9/ד' (4) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פעילותה של חברת גזית פאוור בע"מ (להלן - "גזית פאוור"), חברה מאוחדת של החברה, ביום 5 בספטמבר 2017 נחתם הסכם בעלי מניות בין החברה לבין גזית פאוור ולבין קיבוץ גזית לפיו יוקצו לקיבוץ גזית מניות בגזית פאוור כך שלאחר ההקצאה יחזיק קיבוץ גזית ב-30% מהון המניות המונפק של גזית פאוור והחברה תחזיק ב-70%. בתמורה להקצאה האמורה, ישקיע הקיבוץ בגזית פאוור סך של 1,500 ש"ח כנגד ערכן הנקוב של המניות נשוא ההקצאה וכן יעמיד הלוואת בעלים בסך של כ-295 אלפי ש"ח המהווה סכום של 30% מסך כל עלות ההשקעה ברכוש קבוע בהקמה על ידי גזית פאוור ליום 30 ביוני 2017.
- בנוסף, במסגרת ההסכם, ניתנה לקיבוץ גזית אופציית PUT לפיה הקיבוץ יהיה רשאי להודיע לחברה על רצונו להעביר את מלוא אחזקותיו בגזית פאוור לחברה, במשך 30 יום ממועד קבלת הודעה בכתב מגזית פאוור המפרטת את התנאים העיקריים לצורך גיוס החוב הבכיר בצרוף טיוטות הסכמים מתקדמות עם הגורם המממן, בתמורה לתשלום מלוא השקעותיו בגזית פאוור באופן בו ישולמו לו סכומי הקרן בלבד, ללא ריבית והצמדה.
- יב. בהמשך לאמור בבאור 19/ו' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר דמי ניהול וייעוץ לצדדים קשורים, ביום 30 במרס 2017 סוכמו תנאי כהונתם של מר ניסן כספי וגב' דנה כספי. בהתאם לסיכום, זכאית חברת אקו קפיטל בע"מ (חברה בבעלותם ובשליטתם המלאה של מר ניסן כספי וגב' דנה כספי) לתמורה חודשית בגין הענקת שירותיהם המקצועיים של הנ"ל לחברה בסך כולל של כ-95 אלפי ש"ח לחודש החל מיולי 2015 ועד למועד פרסום תשקיף על ידי החברה או קבלת החלטה אחרת, כמוקדם מביניהם (סך של 35 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של הגב' דנה כספי וסך של 60 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של מר ניסן כספי). בנוסף, האמור לעיל הינו בתוספת החזר הוצאות רכב למנכ"ל והוצאות נוספות.
- ביום 30 במרס 2017, הודיע מר ניסן כספי לחברה כי החל מיום 1 באפריל 2017 הוא יעניק את שירותי הניהול לחברה באמצעות חברת כספי, בן דוד ושות' - רואי חשבון.
- יג. בהמשך לאמור בבאור 9/ג' (6) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השקעת החברה בחברה המוחזקת רמת יוחנן אנרגיה בע"מ (להלן - "רמת יוחנן אנרגיה"), ביום 12 ביוני 2017 העביר קיבוץ רמת יוחנן לרמת יוחנן אנרגיה הודעה לפיה הוא מבקש להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים לאור אי התקיימות לוחות הזמנים הקבועים בהסכם. הודעת הביטול נכנסה לתוקף החל מיום 13 בספטמבר 2017. בתגובה, רמת יוחנן אנרגיה פנתה לקיבוץ רמת יוחנן בבקשה לחזור בו מהודעת הביטול לאור אחריותו לעיכוב בלוחות הזמנים. ביום 14 ביוני 2017 הודיע קיבוץ רמת יוחנן על שהיית הודעת הביטול ב-14 יום. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מתקיימים מגעים בין קיבוץ רמת יוחנן לרמת יוחנן אנרגיה במטרה לחדש את ההתקשרות בין הצדדים להקמת תחנת כוח בשטחי קיבוץ רמת יוחנן.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

להערכת החברה ורמת יוחדן אנרגיה, ובהסתמך על יועציהם המשפטיים, קיימת הסתברות של מעל 50% לחידוש ההתקשרות בין הצדדים.

יד. ביום 25 בספטמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה הגשה של טיוטת תשקיף לרשות ניירות ערך.

טו. בחודש נובמבר 2017, לאחר תאריך הדיווח, נחתם הסכם הלוואה המירה למניות אי.פי.אם אחזקות בין החברה לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסיה וגמל בע"מ ואקסלנס נשואה גמל בע"מ (להלן יחד - "הפניקס") לפיו תעמיד הפניקס לחברה, ובהתאם להודעה בעניין גם לא.י.ה, מסגרות של הלוואות מזנין בסך של 39 מיליון דולר ארה"ב לצורך מימון השקעתה של החברה ושל א.י.ה ברכישת מניות טריפל-מ, וככל שיידרש, להלוואות נוספות לצורך מימון השלמת ההון העצמי של אי.פי.אם באר טוביה.

עוד כולל הסכם הלוואה עם הפניקס הלוואת גישור נוספת לחברה ולא.י.ה שמטרתה העיקרית מימון ערבויות לצורך הוכחת ההון העצמי או לצורך מימון הלוואת גישור למימון ההון העצמי של אי.פי.אם באר טוביה בסך של עד 16 מיליון דולר ארה"ב.

במסגרת הסכם הלוואה, ניתנה לפניקס הזכות להמיר חלק מהלוואות המזנין, החל מ-12 חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכח בבאר טוביה וזאת לתקופה של 6 חודשים, למניות אי.פי.אם אחזקות, כך שלאחר ההמרה תחזיק הפניקס ב-10% מהון המניות של אי.פי.אם אחזקות ובהתאם למנגנון המרה שנקבע בהסכם.

הלוואה תיפרע מתוך סכומים אשר יחולקו מאי.פי.אם. באר טוביה (כולל דיבידנדים) אשר החברה תהיה זכאית להם, מעת לעת, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

בגין קבלת הלוואות הנ"ל, החברה התחייבה לרשום שעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת הפניקס על החזקתה במניות אי.פי.אם. אחזקות וכן על זכויות החברה לקבלת כספים מקבוצת אי.פי.אם. אחזקות.

טז. ביום 30 בינואר 2018, לאחר תאריך הדיווח, (להלן: "מועד הסגירה הפיננסית"), חתמה אי.פי.אם באר טוביה על הסכם מימון ומספר הסכמים נלווים (להלן: "הסכמי המימון") עם דויטשה בנק כמארגני החוב הבכיר ובנק הפועלים כמארגני קונסורציום של גופי מימון נוספים (להלן: "גופי המימון"), להעמדת מסגרות אשראי בסך של כ-1,620 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") להקמת תחנת הכח לייצור חשמל בבאר טוביה. מתוך מסגרת האשראי, מסגרת של כ-895 מיליוני ש"ח תועמד בש"ח ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן והיתרה תועמד ביורו. מסגרת האשראי תפרע על פני 18 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכח, בהתאם ללוח סילוקין המותאם לתזרים המזומנים החופשי של תחנת הכח.

בהתאם להסכמי המימון, נדרשת אי.פי.אם באר טוביה לעמוד ביחס כיסוי חוב מינימלי ויחס כיסוי חיי הלוואה מינימלי במהלך תקופת ההפעלה של תחנת הכח.

במסגרת חתימת הסכמי המימון, נחתמו בין היתר, הסכמים נלווים להסכם המימון, לרבות הסכם הזרמת הון והסכם הלוואה נחותה.

הסכמים אלו כוללים את התחייבות בעלי המניות כלפי אי.פי.אם באר טוביה וכלפי גופי המימון, להזרים החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון, בנפרד וכל אחד על פי חלקו היחסי ובהתאם להסכמי ההשקעה שבין בעלי המניות, מפעם לפעם ובמקביל לכל בקשת משיכה ממסגרות המימון, סך של עד כ-20% במזומן (להלן: "השקעת הבעלים"), וזאת בין כנגד הקצאת הון מניות ובין בדרך של הלוואות בעלים, אשר בכל מקרה יהיו נחותים ומשועבדים להתחייבויות אי.פי.אם באר טוביה כלפי גופי המימון, בהתאם לתנאי ההסכמים.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

בהתאם להסכם הזרמת ההון, ולהבטחת התחייבויות בעלי המניות להעמיד את חלקם היחסי בהשקעת הבעלים, יעמידו בעלי המניות החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון, מזומן וערבויות בנקאיות בגובה התחייבותם להזרים את השקעת הבעלים; זאת, בניכוי הון אשר הוזרם לאי.פי.אמ באר טוביה קודם למועד זה. הסכם הזרמת ההון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לבעלי המניות ולפרויקט אשר הפרתם עשויה בין היתר לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויות החברה ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חשמל. בהתאם להסכם ההלוואה הנחותה, כל סכום שיועמד כהלוואה יישא ריבית שנתית בשיעור של 7% וכן נקבע כי כל חלוקה לבעלים, לרבות החזר הלוואות, יהיה אפשרי בכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בהסכמי המימון.

יז. ביום 17 בדצמבר 2017 חתמה אי.פי.אמ באר טוביה הסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח") לפיו תעמיד אי.פי.אמ באר טוביה לחח"י זמינות קבועה של תחנת הכח בשיעור של 85% מההספק המותקן של תחנת הכח. תעריף הזמינות אותו תקבל אי.פי.אמ באר טוביה מחח"י כפוף לאישור רשות החשמל אשר יינתן לא יותר מ- 30 ימים קודם למועד המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון. תעריף הזמינות כולל סל הצמדה במבנה התואם את עלויות המימון של תחנת הכח.

יח. בהתאם לתוספת להסכם בעלי המניות של אי.פי.אמ באר טוביה מיום 30 בינואר 2018, הוסכם כי אי.פי.אמ אחזקות תהיה זכאית לדמי ניהול חודשיים מאי.פי.אמ באר טוביה בסך של 240 אלפי ש"ח, בגין שירותים מקצועיים שונים שיוענקו לאי.פי.אמ באר טוביה, בהתאם להסכם שירותי ניהול שיחתם בין אי.פי.אמ אחזקות לאי.פי.אמ באר טוביה.

בהתאם לתוספת להסכם בעלי המניות של אי.פי.אמ אחזקות מיום 18 בינואר 2018, דמי הניהול החודשיים בסך של 240 אלפי ש"ח לעיל יחולקו בין החברה לקרן נוי ביחס של 73% לחברה ו- 23% לקרן נוי.

יט. ביום 4 בפברואר 2018 החליטה האסיפה הכללית של החברה על הגדלת ההון הרשום של החברה ל- 25 מיליון ש"ח הכולל 25 מיליון מניות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות לאחרים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, צדדים קשורים, השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והלוואות מצדדים קשורים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 4: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

1. ליום 30 ביוני 2017

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח	
-	-	7,131
השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת הנמדדות בשווי הוגן למועד העסקה ומדי שנה:

רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח	
-	-	28,566
הלוואות מצדדים קשורים - בעלי מניות		

2. ליום 30 ביוני 2016

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח	
-	-	5,568
השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת הנמדדות בשווי הוגן למועד העסקה ומדי שנה:

רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח	
-	-	28,611
הלוואות מצדדים קשורים - בעלי מניות		

3. ליום 31 בדצמבר 2016

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח	
-	-	7,269
השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		

באור 4: - מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת הנמדדות בשווי הוגן למועד העסקה ומדי שנה:

רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח		
-	-	37,809

הלוואות מצדדים קשורים - בעלי מניות

ג. התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן

1. השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

2016	2017	
אלפי ש"ח		
5,968	7,269	יתרה ליום 1 בינואר
400	(138)	רווח (הפסד) שהוכר ברווח או הפסד
5,568	7,131	יתרה ליום 30 ביוני

אלפי ש"ח		
5,968		יתרה ליום 1 בינואר 2016
10		השקעות במהלך השנה
1,291		רווח שהוכר ברווח או הפסד
7,269		יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

2. הלוואות מצדדים קשורים (בעלי מניות):

2016	2017	
אלפי ש"ח		
25,597	37,809	יתרה ליום 1 בינואר
1,857	1,885	קבלת הלוואות מבעלי מניות, נטו
1,557	1,761	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות ברווח או הפסד
		ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות שהוונה לרכוש
7	21	קבוע בהקמה
-	(12,951)	המרת הלוואות לשטרי הון
(407)	(659)	הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, ללא השפעת המס
28,611	27,866	יתרה ליום 30 ביוני

באור 4: - מכשירים פיננסיים (המשך)

אלפי ש"ח	
25,597	יתרה ליום 1 בינואר 2016
9,971	קבלת הלוואות מבעלי מניות, נטו
3,425	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות ברווח או הפסד
16	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות שהוונה לרכוש קבוע בהקמה
(1,200)	הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, ללא השפעת המס
<u>37,809</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

ד. טכניקות הערכה

השווי ההוגן של ההשקעה בחברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ נקבע בשיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF). השווי ההוגן של הלוואות מבעלי מניות, אשר נמדד במועד העסקה ומדי שנה, נקבע תוך היוון תשלומי המזומנים העתידיים בגין החזרי הלוואות בריבית שוק.

באור 5: - צירוף מידע תמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמצית מידע פיננסי מהותי של חברה מוחזקת מהותית - גלובל ביו פאוור 1 בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני
2016	2016 2017
מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח

בדוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצגים בדוחות חברה זו):

2,278	2,383	1,693	נכסים שוטפים
19,348	19,844	19,123	נכסים לא שוטפים
(2,790)	(3,320)	(2,562)	התחייבויות שוטפות
(10,721)	(10,860)	(9,909)	התחייבויות לא שוטפות
<u>8,115</u>	<u>8,047</u>	<u>8,345</u>	הון עצמי

לשנה שהסתיימה	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני
2016	2016 2017
מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח

תוצאות הפעילות (כפי שמוצגים בדוחות חברה זו):

4,374	2,138	2,077	הכנסות ממכירת חשמל
579	513	230	רווח נקי וסה"כ רווח כולל

ג"פ. גלובל פאוור בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-56	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. 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 המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ב'1' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר הצורך של החברה במקורות מימון נוספים לצורך מימון הפרויקטים השונים שלה ושל החברות המוחזקות על ידה ולצורך פעילותה השוטפת ולהתחייבות שניתנה על ידי בעלי המניות לתמוך בחברה ככל שידרש לרבות במתן מקורות נוספים ודחיית מועדי פירעון של הלוואות בעלים קיימות.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
1,616	3,736	5	מזומנים ושווי מזומנים
-	2,339	6	הלוואות לאחרים
549	501	7	לקוחות
333	600	8	חייבים ויתרות חובה
<u>2,498</u>	<u>7,176</u>		
נכסים לא שוטפים			
-	1,031	19א'	צדדים קשורים
21,240	23,313	9	הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,968	7,269	10	השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,985	1,829	11	רכוש קבוע
671	970		רכוש קבוע בהקמה
<u>29,864</u>	<u>34,412</u>		
<u><u>32,362</u></u>	<u><u>41,588</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
654	550	12	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,000	1,116	13	זכאים ויתרות זכות
2,654	1,666		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
27,155	39,189	14	הלוואות מצדדים קשורים
32	60		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
27,187	39,249		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
		16	הון מניות
3	3		פרמיה על מניות
1,090	1,090		קרן בגין עסקה עם בעלי מניות
2,899	3,895		יתרת הפסד
(1,611)	(4,574)		
2,381	414		
140	259	ג'16	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,521	673		סה"כ הון
32,362	41,588		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

30 במרס 2017			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אהוד בן-ש"ך	ניסן כספי	דנה כספי
י"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	מנכ"ל כספים	מנכ"ל כספים

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2014	2015	2016		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
הכנסות				
4,275	3,025	2,570	'א17	הכנסות ממכירת קיטור
3,177	2,604	2,341	'ד19	הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות
402	286	357	'ד17	הכנסות מימון
-	5,947	1,291	10	רווח מהשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
535	-	593		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
8,389	11,862	7,152		סה"כ הכנסות
הוצאות				
3,475	2,563	2,094	'ב17	עלות מכירת קיטור
5,130	5,691	4,703	'ג17	הוצאות הנהלה וכלליות
1,760	2,478	3,502	'ה17	הוצאות מימון
1,854	-	-	10	הפסד מהשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
-	600	-		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
2,216	116	20	ג'19 (19)	הוצאות אחרות
14,435	11,448	10,319		סה"כ הוצאות
(6,046)	414	(3,167)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
221	269	204	18	הטבת מס
(5,825)	683	(2,963)		רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל המימון לבעלי המניות של החברה
(2,040)	239	(1,037)	20	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה - בסיסי ומדולל (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי המניות של החברה					הון מניות	
		סה"כ	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעלי מניות	פרמיה על מניות	סה"כ		
6,162	-	6,162	3,531	1,538	1,090	3		<u>יתרה ליום 1 בינואר 2014</u>
(5,825)	-	(5,825)	(5,825)	-	-	-		סה"כ הפסד כולל קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
73	73	-	-	-	-	-		הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, נטו (1)
611	-	611	-	611	-	-		
1,021	73	948	(2,294)	2,149	1,090	3		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2014</u>
683	-	683	683	-	-	-		סה"כ רווח כולל קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
67	67	-	-	-	-	-		הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, נטו (1)
750	-	750	-	750	-	-		
2,521	140	2,381	(1,611)	2,899	1,090	3		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015</u>
(2,963)	-	(2,963)	(2,963)	-	-	-		סה"כ הפסד כולל קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
119	119	-	-	-	-	-		הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, נטו (1)
996	-	996	-	996	-	-		
673	259	414	(4,574)	3,895	1,090	3		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>

(1) ראה באור 16ב' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(5,825)	683	(2,963)

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

155	209	215
21	17	-
(221)	(269)	(204)
(535)	600	(593)
1,736	2,460	3,425
(402)	(282)	(286)
1,854	(5,947)	(1,291)
2,216	116	20
26	(4)	28
4,850	(3,100)	1,314

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
הטבת מס
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות
ריבית בגין הלוואות לחברות קשורות ואחרים, נטו
הפסד (רווח) מהשקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח
או הפסד
הפסד מירידת ערך השקעה בחברות מוחזקות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

77	158	48
(96)	307	(1,556)
498	(796)	(104)
429	57	(356)
908	(274)	(1,968)
(67)	(2,691)	(3,617)

ירידה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	(2,331)
(605)	(7)	(59)
(238)	(277)	(164)
8	-	-
(11)	(21)	(10)
(5,568)	134	(1,153)
(6,414)	(171)	(3,717)

הלוואות לאחרים
רכישת רכוש קבוע
השקעה ברכוש קבוע בהקמה
מכירת ניירות ערך
השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
פרעון הלוואות (השקעות ומתן הלוואות) לחברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

21	(21)	-
(21)	(10)	-
6,425	4,426	9,454

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
ריבית ששולמה
קבלת הלוואות מבעלי מניות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

6,425	4,395	9,454
-	(7)	-

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(56)	1,526	2,120
146	90	1,616

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומניםיתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

90	1,616	3,736

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנהפעילות מהותית שלא במזומן

-	517	-

רכישת מניות בחברה מוחזקת

-	-	212

עלויות הנפקה שטרם שולמו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. ג'פ.י. גלובל פאוור בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 24 באוגוסט 1999 ועוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בפיתוח של פרויקטים בתחום ייצור החשמל והאנרגיה הטרמית ובהם תחנות כוח מוסקות גז טבעי או ביו גז ותחנות כוח מבוססות על טיפול טרמי באשפה או בביו מסה וכן בהקמה ובהפעלה של תחנות כוח.
- ב. לצורך מימון הפרויקטים השונים של החברה ושל החברות המוחזקות על ידה ולצורך פעילותה השוטפת, זקוקה החברה למקורות מימון נוספים. לאחר תאריך הדיווח, בעלי המניות של החברה התחייבו כלפי החברה לא לדרוש פירעון הלוואות שהעמידו לחברה כל עוד אין בידי החברה מקורות מימון אחרים מספקים על מנת לפרוע את התחייבויותיה כלפיה ו/או כלפי צדדים קשורים ובכל מקרה לא לפני יום 1 בינואר 2018. כמו כן, התחייבו בעלי המניות של החברה כלפי החברה לתמוך בה כספית ככל שידרש לצורך פעילותה השוטפת. לגבי המרת הלוואות מבעלי המניות לשטרי הון לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 22ב' להלן.

ג. דוחות כספיים נפרדים

החברה לא צירפה מידע כספי נפרד בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, זאת מאחר והחברות המאוחדות של החברה טרם החלו בפעילות עסקית משמעותית. לכן, לדעת החברה לא יהיה במידע כספי נפרד כאמור משום תוספת מידע מהותית למשקיע סביר ביחס למידע הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי של החברה היא שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה ביישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהיישות המושקעת. בבחינת שליטה, מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

קרנות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות שנוצרו בחברות מאוחדות מוכרות בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כזכויות שאינן מקנות שליטה.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

עסקאות משותפות (JOINT VENTURES)

בעסקאות משותפות, לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ה. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הן חברות שלחברה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. השקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ו. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות או העסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות או העסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הוא ש"ח. החברה קובעת עבור כל חברה מוחזקת מהו מטבע הפעילות שלה. מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה הוא ש"ח.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות והנחות כמות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה אשר נדרש שיתקיימו טרם ההכרה בהכנסה:

1. הכנסות ממכירת קיטור

הכנסות ממכירת קיטור מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות עליו לקונה, כלומר, הכנסות ממכירת קיטור מוכרות בעת אספקת הקיטור בנקודת האספקה ללקוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם למתן השירותים בפועל לחברות המוחזקות לתאריך הדוח על המצב הכספי.

3. הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

י. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח, נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
15-33	מחשבים וציוד היקפי
7-15	ריהוט וציוד משרדי
7	מערכת לייצור קיטור
10	שיפורים במושכר
5	תחנת כח לייצור חשמל

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

יב. רכוש קבוע בהקמה

נכס בהקמה כולל את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, עלויות אשראי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

יג. הקבוצה כחוכר1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחברה או לחברה מוחזקת על ידה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.

הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

יד. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים, נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

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

הקריטריון הייחודי והעיקרי להלן מיושם בבחינת ירידת ערך של הנכס הספציפי הבא:

השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (להלן - חברה כלולה או עסקה משותפת). בכל תאריך דיווח, מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

טז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (ADVANTAGEOUS) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS 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.

להלן ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יח. רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח (ההפסד) למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח (בהפסד) המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח (בהפסד) הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח (בהפסד) למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

יט. עסקה עם בעלי מניות בחברה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעלי המניות בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. במידה ולחברה נוצר הפרש בזכות בגין הלוואה מוטבת מבעלי המניות שלא בתנאי שוק ההפרש מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן מוצג בסעיף נפרד בהון "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה". הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד רעיוני ולכן מקטין את יתרת הרווח.

כ. עסקאות ושירותים המסולקים במכשירים הוניים

החברות המוחזקות של החברה מכירות בעלויות שירותים המסולקות במכשירים הוניים בסעיף רכוש קבוע בהקמה יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה השירותים האמורים מתקבלים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

כב. אימוץ מוקדם של תקני IFRS

הקבוצה אימצה באימוץ מוקדם את חלק הנכסים של IFRS 9, מכשירים פיננסיים, כפי שפורסם בשנת 2010 (להלן - התקן). התקן מחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה.

נכסים פיננסיים

כל הנכסים הפיננסיים בעת ההכרה לראשונה נמדדים בשווי הוגן.

מכשירי חוב מסוימים יימדדו בעלות מופחתת בתקופות עוקבות רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת הקרן.

כל יתרת מכשירי החוב יימדדו על פי שווי הוגן.

נכסים פיננסיים שהם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן. השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר (סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד). מכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לגבי ירידות ערך, החברה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך. ראייה אובייקטיבית קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת וסקלה שיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

בחינת קיומה של שליטה או שליטה משותפת

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה או שליטה משותפת בחברות המוחזקות על ידי ועל ידי אחרים על פי ניתוח הסכמי המייסדים של כל חברה מוחזקת לרבות אופן קבלת ההחלטות בפעילויות הרלוונטיות בחברות אלה.

ב. אומדנים והנחות

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי הווון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה, אין בכוונת החברה לאמץ את התקן ביישום מוקדם.

התקן החדש מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן החדש ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, על החברה להכיר בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן החדש כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, כפי שמתאים) למועד היישום לראשונה. לחלופין, התקן החדש מאפשרי יישום למפרע מלא עם הקלות מסוימות.

בשלב זה, החברה בוחנת את האפשרויות השונות ליישום התקן למפרע.

החברה מפיקה את הכנסותיה משני מקורות עיקריים: הכנסות ממכירת קיטור והכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות. החברה החלה להיערך ליישום התקן החדש במועד המחייב תוך בחינת השפעתו האפשרית על דוחותיה הכספיים. החברה תמשיך לבחון את השפעת התקן על דוחותיה הכספיים ותיתן גילוי מתאים במסגרת הדוחות הכספיים העוקבים לגבי השפעה אפשרית של התקן על דוחותיה הכספיים.

ב. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הגרסה הסופית והמלאה של IFRS 9 מכשירים פיננסיים (להלן - התקן הסופי), הכוללת את הנושאים הבאים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן.

לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן הסופי ייושם למפרע, בכפוף להקלות מסוימות שנקבעו בו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. ראה גם באור 2כב' לעיל.

ג. תיקונים ל-7 IAS דוח על תזרימי מזומנים, בדבר גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-7 IAS - *דוח על תזרימי מזומנים* (להלן - התיקונים) אשר דורשים מתן גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות. התיקונים דורשים להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של התחייבויות פיננסיות, לרבות השינויים הנובעים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון, מרכישת או איבוד שליטה במוחזקות, משינויים בשערי חליפין ומשינויים בשווי הוגן.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. לא נדרש לכלול גילויים כאמור בהתייחס למספרי השוואה לתקופות הקודמות למועד התחילה של התיקונים. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה תכלול את הגילויים הנדרשים בדוחותיה הכספיים הרלוונטיים.

ד. IFRS 16 - חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש).

בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחובה, או חלק מחובה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקרי התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות.
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, מיושם במקביל.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור בגישת יישום למפרע מלאה או בגישת יישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות בגין החכירות שיהיו קיימות במועד המעבר, אשר לפיה לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן. החברה מעריכה כי ליישום התקן תהיה השפעה מהותית על היקף הנכסים וההתחייבויות של החברה. יחד עם זאת, בשלב זה, אין ביכולתה להעריך את ההשפעה הכמותית על הדוחות הכספיים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים ושווי מזומנים לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 הם מזומנים למשיכה מידית.

באור 6: - הלוואות לאחרים

הלוואות לאחרים הן הלוואות שניתנו לחברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ולחברת אי.פי.אמ באר טוביה בע"מ. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% ועומדות לפרעון, קרן וריבית, 30 יום לאחר הסגירה הפיננסית של אי.פי.אמ באר טוביה בע"מ. בנוגע להסכם לרכישת מניות טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ראה באור 9' להלן.

באור 7: - לקוחות

היתרה משקפת יתרת לקוח בחשבון פתוח. היתרה אינה צמודה. נכון לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, לא היו פיגורים בגביית התמורה ממכירת קיטור ללקוח. ראה גם באור 15' להלן.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
34	250
81	30
218	320
333	600

צדדים קשורים (1)
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש ואחרים

(1) ראה באור 19 להלן.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. פירוט השקעות בחברות מוחזקות מהותיות:

ליום 31 בדצמבר		שם החברה
2015	2016	
מניות המקנות זכויות הצבעה		
וזכויות לרווחים		
% אחזקה		חברה מאוחדת מהותית:
100%	100%	בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ
<u>חברות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:</u>		
52%	52%	נועם פאוור בע"מ
52%	52%	אשקלון פאוור בע"מ
52%	52%	קיסריה דרום פאוור בע"מ
52%	52%	קיסריה צפון פאוור בע"מ
52%	52%	מילוטל פאוור בע"מ
52%	52%	רמת יוחנן אנרגיה בע"מ
52%	52%	בחן אנרגיה בע"מ
52%	52%	ג'י.פי.איי אפק אנרגיה בע"מ
52%	52%	יואב פאוור בע"מ
52%	52%	אביב חובב פאוור בע"מ
52%	52%	פניציה פאוור בע"מ
52%	52%	ברקאי פאוור בע"מ
52%	52%	חצרים פאוור בע"מ
52%	52%	גניגר פאוור בע"מ
28%	28%	ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ
52%	52%	מסריק פאוור בע"מ
59.92%	59.92%	גלובל ביו פאוור 1 בע"מ
50.01%	50.01%	אנ.איי.בי פאוור בע"מ
(*)	(*)	תחנת כח דרום בע"מ
25%	25%	כח מתחדש בע"מ
25%	25%	טורבו גז - החברה לאנרגיה נקייה בע"מ
80%	80%	גלובל פאוור הקמה בע"מ

(*) מוחזקת על ידי חברת אנ.איי.בי פאוור בע"מ בשיעור של 50.01%.

לחברה קיימות חברות מוחזקות נוספות אשר נכון למועד הדוחות הכספיים אינן מהותיות.

ב. כללי:

עבור הפרויקטים המפורטים בסעיף א' לעיל (כולם למעט בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ, גלובל ביו פאוור 1 בע"מ, אנ.איי.בי פאוור בע"מ, תחנת כח דרום בע"מ, כח מתחדש בע"מ, טורבו גז - החברה לאנרגיה נקייה בע"מ וגלובל פאוור הקמה בע"מ), נחתמה התקשרות חוזית בין החברה לבין בעל הקרקע ולבין צרכן האנרגיה עבור כל פרויקט, לפי העניין, בשני הסכמים נפרדים, הראשון הסכם שכירות והשני הסכם למכירת חשמל ו/או קיטור ו/או מים חמים ו/או מים קרים לקירור (להלן - "ההסכמים"), ובהתאם להתקשרות החוזית הוסבה ההתקשרות החוזית לחברה הייעודית הרלבנטית.

הסכמי השכירות הם הסכמי שכירות בלתי מוגנת (להלן - "הסכם השכירות") בין החברה ובעל הקרקע עליו תוקם תחנת הכוח. הסכם השכירות הוא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה, תמורת תשלום דמי שכירות קבועים וידועים מראש לכל התקופה. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "דמי השכירות"). דמי השכירות ישולמו החל ממועד מסירת החזקה ועד תום תקופת השכירות כמוגדר בהסכם השכירות.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

יחד עם חתימת הסכמי השכירות, נחתמו הסכמים לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה למכירת חשמל ו/או קיטור ו/או מים חמים ו/או מים קרים לקירור בהתאם לצריכת החשמל והאנרגיה הטרמית של צרכני האנרגיה באותו שטח קרקע.

על פי הסכמים אלו, החברה תמכור לצרכנים חשמל ו/או קיטור ו/או מים חמים ו/או מים קרים לקירור המיוצרים בתחנת הכוח אשר תוקם באותו שטח קרקע. בגין החשמל המסופק מתחנת הכוח לצרכן החשמל, ישלם צרכן החשמל תעריף מופחת ביחס לתעריף החשמל הנקבע על ידי הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, עבור הקיטור התשלום לטון קיטור יהיה במחיר קבוע לטון קיטור צמוד למחיר הגז הטבעי ועבור הקירור התשלום לטון קירור יהיה במחיר קבוע צמוד לתעריף החשמל כאמור לעיל.

במסגרת ההסכמים למכירת חשמל ו/או קיטור ו/או מים חמים ו/או מים קרים לקירור, הוענקו לחלק מבעלי הקרקע, כלומר החברות והקיבוצים, שתחנות הכוח יוקמו בשטחן (להלן - "מוטב האופציה"), שתי אופציות, כדלקמן:

1. אופציה להשקיע במניות החברה הייעודית, אשר תקים ותתפעל את תחנת הכוח הרלוונטית (להלן - "החברה הייעודית הרלוונטית"), באופן שבו מוטב האופציה יחזיק בהון המניות המונפק והנפרע של החברה הייעודית הרלוונטית בשיעור של בין 0% ל-49.99% ובהתאם לקבוע בהסכמים. בתמורה לכך, ישקיע מוטב האופציה את הסכום השווה לחלק היחסי בהיקף ההשקעה, אשר בוצעה עד ליום מימוש האופציה, וכן את החלק היחסי בהשקעה הכוללת הנדרשת להקמת תחנת הכוח. בחלק מההסכמים, מוטב האופציה יהיה רשאי לממש את האופציה במתן הודעה בכתב לחברה הייעודית בתוך 30 עד 60 ימים מהמועד בו תודיע החברה הייעודית למוטב האופציה כי היא עומדת להגיע לסגירה פיננסית לצורך ההקמה של תחנת הכוח. החברה הייעודית תהיה רשאית לשלוח למוטב האופציה הודעה כאמור 120 יום קודם למועד הצפוי לסגירה הפיננסית. בחלק אחר של ההסכמים, מוטב האופציה יהיה רשאי לממש את האופציה במתן הודעה בכתב לחברה בתוך 30 עד 60 ימים מהמועד בו תודיע החברה הייעודית כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מסרה לחברה הייעודית היתר בנייה או היתר בנייה בתנאים. ראה גם באור 16ג' להלן.

2. החל ממועד ההפעלה המסחרית ועד למועד הסיום, כהגדרתו בהסכם, מוטב האופציה יוכל להחזיק במלוא מניות (100%) החברה הייעודית הרלוונטית. מחיר הרכישה של מלוא מניות החברה הייעודית הרלוונטית יהיה מבוסס על הערכת שווי השוק ההוגן של תחנת הכוח בניכוי הנחה של 10% במועד הרכישה (למעט בחברת ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ, בה מחיר הרכישה יהיה מבוסס על הערכת שווי השוק ההוגן של תחנת הכוח). כל עוד החברה הרלוונטית לא פרעה את מלוא ההלוואה שקיבלה מהמלווה לצורך מימון החוב הבכיר להקמת תחנת הכוח, בהתאם למסמכי הסכמי המימון, מימוש האופציה יהא כפוף לאישורו של המלווה.

ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין בעל הקרקע וצרכן האנרגיה, כללו זכות המחאה של ההסכמים לחברות המוחזקות. בהתאם להוראות ההסכמים, בוצעו המחאות של מרבית ההסכמים לחברות המוחזקות הרלוונטיות.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. להלן תיאור הפעילויות של החברות המוחזקות המהותיות של החברה:

1. נועם פאוור בע"מ (להלן - "נועם פאוור")

נועם פאוור התאגדה ביום 7 באפריל 2013 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של 14 מגה וואט, של קיטור בהספק מותקן של עד 20 טון קיטור לשעה ושל קירור בהספק מותקן שטרם נקבע בשטח חברת מילקו תעשיות בינלאומיות בע"מ (להלן - "מילקו") באזור התעשייה נ.ע.ס. בתום תקופת ההתקשרות, למילקו קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותה ללא תמורה או שתוכל להורות לנועם פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. נועם פאוור השלימה את החיבור של מילקו לרשת החלוקה של הגז הטבעי והחל מחודש יולי 2016 מילקו משלמת לנועם פאוור עבור קיטור המיוצר באמצעות הגז הטבעי. כמו כן, נועם פאוור השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע וקיבלה את אישור משרד הגנת הסביבה לתסקיר השפעה על הסביבה אותו הגישה.

2. אשקלון פאוור בע"מ (להלן - "אשקלון פאוור")

אשקלון פאוור התאגדה ביום 7 באפריל 2013, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט, של קיטור בהספק מותקן של עד 30 טון קיטור לשעה ושל קירור בהספק מותקן שטרם נקבע בשטח חברת מב"ב בירה בינלאומיות בע"מ באשקלון (להלן - "מב"ב"). בתום תקופת ההתקשרות, למב"ב קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותה ללא תמורה או שתוכל להורות לאשקלון פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. אשקלון פאוור השלימה את עבודות החיבור של מב"ב לרשת החלוקה של הגז הטבעי והחל מחודש יולי 2016 מב"ב משלמת לאשקלון פאוור עבור קיטור המיוצר באמצעות הגז הטבעי. לאחר תאריך הדיווח, החברה השלימה החברה את תכנון של תחנת הכח לצורך הגשת התוכניות לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

3. קיסריה דרום פאוור בע"מ (להלן - "קיסריה דרום")

קיסריה דרום התאגדה ביום 7 באפריל 2013, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט, של קיטור בהספק מותקן של עד 20 טון קיטור לשעה ושל קירור בהספק מותקן שטרם נקבע בחלקו הדרומי של אזור התעשייה בקיסריה. קיסריה דרום השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע והשלימה את הגשת תסקיר ההשפעה על הסביבה לבחינת מחוז חיפה במשרד להגנת הסביבה.

4. קיסריה צפון פאוור בע"מ (להלן - "קיסריה צפון")

קיסריה צפון התאגדה ביום 7 באפריל 2013, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט, של קיטור בהספק מותקן של עד 20 טון קיטור לשעה ושל קירור בהספק מותקן שטרם נקבע בחלקו הצפוני של אזור התעשייה בקיסריה. קיסריה צפון השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע והשלימה את הגשת תסקיר ההשפעה על הסביבה לבחינת מחוז חיפה במשרד להגנת הסביבה.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

5. מילוטל פאוור בע"מ (להלן - "מילוטל פאוור")

מילוטל פאוור התאגדה ביום 7 באפריל 2013 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט ושל קיטור בהספק מותקן של עד 12 טון קיטור לשעה בשטח חברת מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ באזור התעשייה מילואות צפון. בתום תקופת ההתקשרות, למילוטל ירקות מוקפאים בע"מ קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותה ללא תמורה או שתוכל להורות למילוטל פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. מילוטל פאוור השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע לוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה אשר. ראה גם באור 15' להלן.

6. רמת יוחנן אנרגיה בע"מ (להלן - "רמת יוחנן")

רמת יוחנן התאגדה ביום 9 בפברואר 2012, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט ושל קיטור בהספק מותקן של עד 600 טון קיטור בשטח קיבוץ רמת יוחנן. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוץ רמת יוחנן קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות לרמת יוחנן לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. רמת יוחנן השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע וקיבלה מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה הנחיות לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה.

7. בחן אנרגיה בע"מ (להלן - "בחן אנרגיה")

בחן אנרגיה התאגדה ביום 9 בפברואר 2012. בחן אנרגיה עוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט בקיבוץ בחן. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוץ בחן קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות לבחן אנרגיה לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. בחן אנרגיה טרם החלה בעבודות התכנון של תחנת הכוח.

8. ג"פ.איי אפק אנרגיה בע"מ (להלן - "אפק אנרגיה")

אפק אנרגיה התאגדה ביום 9 בפברואר 2012, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט, של קיטור בהספק מותקן של עד 20 טון קיטור לשעה בקיבוץ אפק. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוץ אפק קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות לאפק אנרגיה לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. אפק אנרגיה השלימה את הגשת התכניות לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

9. יואב פאוור בע"מ (להלן - "יואב פאוור")

יואב פאוור התאגדה ביום 16 בפברואר 2012, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט, של קיטור בהספק מותקן של עד 3 טון קיטור לשעה ושל קיטור בהספק מותקן של עד 800 טון קיטור בשטח חברת סיבי הדרום בע"מ. בתום תקופת ההתקשרות, לסיבי הדרום בע"מ קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותה ללא תמורה או שתוכל להורות ליואב פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. יואב פאוור השלימה את עריכת התכניות לצורך הגשתן לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

10. אביב חובב פאוור בע"מ (להלן - "אביב חובב פאוור")

אביב חובב פאוור התאגדה ביום 28 במרס 2012, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט ושל קיטור בהספק מותקן של עד 12 טון קיטור לשעה בשטח חברת אביב תעשיות מיחזור בע"מ (להלן - "אביב תעשיות") ברמת חובב (להלן - "תחנת הכוח"). עם תחילת ההקמה של תחנת הכוח הנ"ל, לאביב חובב פאוור יש אופציה להקמת תחנת כוח נוספת עד להספק כולל של 60 מגה וואט. בתום תקופת ההתקשרות, לאביב תעשיות קיימת אופציה לרכוש את תחנת הכוח תמורת 30% מעלות ההקמה של תחנת הכוח או שתוכל להורות לאביב חובב פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. אביב חובב פאוור השלימה את הגשת התכניות לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וקיבלה היתר בתנאים להקמת תחנת הכוח. אביב חובב פאוור השלימה את עבודות החיבור של אביב תעשיות לרשת החלוקה של הגז הטבעי והחל מחודש נובמבר 2016 אביב תעשיות משלמת לאביב חובב פאוור עבור קיטור המיוצר באמצעות הגז הטבעי.

11. פניציה פאוור בע"מ (להלן - "פניציה פאוור")

פניציה פאוור התאגדה ביום 20 במרס 2012, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט בשטח חברת פניציה אמריקה - ישראל (זכוכית שטוחה) בע"מ (להלן - "פניציה זכוכית שטוחה") באזור התעשייה ציפורית שבנצרת עילית. ביום 1 בינואר 2017, לאחר תאריך הדיווח, קיבלה החברה מפניציה זכוכית שטוחה הודעה על ביטול ההסכם שנחתם בין הצדדים להקמת תחנת הכוח, לאור אי התקיימות לוחות הזמנים הקבועים בהסכם. לטענת החברה, פניציה פאוור עמדה בתנאים הקבועים בהסכם ואלה לא התקיימו בשל בקשותיה של פניציה זכוכית שטוחה לערוך שינויים רבים בתנאים ובשל עיכובים אשר נכפו על פניציה פאוור ע"י פניציה זכוכית שטוחה. עוד טרם קבלת ההודעה על ביטול ההסכם, החלה פניציה פאוור במו"מ מחודש עם פניציה זכוכית שטוחה לשינוי תנאי ההתקשרות בינה לבין פניציה זכוכית שטוחה. למיטב ידיעת החברה פניציה זכוכית שטוחה מנהלת מו"מ גם עם גורם נוסף. להערכת החברה ופניציה פאוור, ובהסתמך על יועציהם המשפטיים, קיימות להן טענות מבוססות נגד ביטול ההסכם שכן אי העמידה בהוראות ההסכם נבעה, בין היתר, כתוצאה מהתנהלותה של פניציה זכוכית שטוחה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה ופניציה פאוור שוקלות את צעדיהן.

12. ברקאי פאוור בע"מ (להלן - "ברקאי פאוור")

ברקאי פאוור התאגדה ביום 8 בפברואר 2012 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט, של קיטור ושל קירור בהספק מותקן של עד 400 טון קירור בקיבוץ ברקאי. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוץ ברקאי קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות לברקאי פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. קיבוץ ברקאי השלים את תכנית התב"ע של הקיבוץ וברקאי פאוור החלה בתכנון תחנת הכוח.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

13. חצרים פאוור בע"מ (להלן - "חצרים פאוור")

חצרים פאוור התאגדה ביום 22 באוגוסט 2011, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 20 מגה וואט ושל קירור בהספק מותקן של עד 1,200 טון קירור בקיבוצי חצרים. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוצי חצרים קיימת אפשרות לקבל את תחנת הכוח במצבה As-Is ללא כל תמורה, או שיוכל להורות לחצרים פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח, לרבות המבנים והחיבור לרשת הגז הטבעי. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה העניקה אישור מתן תוקף לתכנית התב"ע אשר הוגשה על ידי חצרים פאוור. חצרים פאוור החלה בהליך תכנון מפורט של תחנת הכוח לקבלת היתר בנייה.

14. גניגר פאוור בע"מ (להלן - "גניגר פאוור")

גניגר פאוור התאגדה ביום 25 באוגוסט 2011, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 10 מגה וואט ושל קירור בהספק מותקן של עד 1,400 טון קירור בקיבוצי גניגר. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוצי גניגר האופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות לגניגר פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה העניקה אישור מתן תוקף לתכנית התב"ע אשר הוגשה על ידי גניגר פאוור. גניגר פאוור החלה בהליך תכנון מפורט של תחנת הכוח לקבלת היתר בנייה.

15. ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ (להלן - "ברנד")

ברנד התאגדה ביום 22 באוגוסט 2011, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט ושל גזי שריפה בשטח חברת ברנד תעשיות בע"מ בירוחם. במסגרת הסכם השכירות, ניתנה לברנד אופציה להקמת מתקן לייצור פחמן דו חמצני (CO₂). בתום תקופת ההתקשרות, לברנד תעשיות בע"מ האופציה להורות לברנד לפנות את הפרויקט מהשטח שהושכר בהתאם להוראות ההסכם או להעביר לבעלותה את הפרויקט כנגד תשלום שיקבע בהתאם להערכת שווי שתוזמן ע"י ברנד וברנד תעשיות בע"מ במשותף. ברנד השלימה את הגשת התכניות לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וקיבלה היתר בתנאים להקמת תחנת הכוח. בשל שינויים שחלו בהסכמי החכירה של ברנד תעשיות בע"מ, ברנד תגיש את התכניות מחדש על קרקע חליפית אותה תקצה ברנד תעשיות בע"מ לברנד.

16. מסריק פאוור בע"מ (להלן - "מסריק פאוור")

מסריק פאוור התאגדה ביום 22 באוגוסט 2011, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט ושל קיטור בהספק מותקן של עד 14 טון קיטור לשעה בקיבוצי כפר מסריק. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוצי כפר מסריק קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות למסריק פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. מסריק פאוור השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע ואת הגשת התסקיר על ההשפעה על הסביבה של תחנת הכוח.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

17. גלובל ביו פאוור 1 בע"מ (להלן - "גלובל ביו פאוור")

גלובל ביו פאוור התאגדה ביום 14 באוגוסט 2011, ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל מביו גז במפעלי נייר חדרה.

בחדש נובמבר 2011 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת ואספקת ביו גז, (להלן - "הסכם השכירות") בין גלובל ביו פאוור למפעלי נייר חדרה בע"מ (להלן - "נייר חדרה"). לפי הסכם השכירות ותוספות שנחתמו לו, החברה שוכרת מנייר חדרה קרקע בשטח של כ- 250 מ"ר לצורך הקמת תחנת כוח לתקופה של 20 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח. בתמורה להשכרת הקרקע ולאספקת הביו גז, ישולמו לנייר חדרה תשלומים חודשיים בסך השווה ל-54,166 ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, צמוד לתעריף רכיב הייצור של החשמל הנקבע על ידי הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל או למדד המחירים הכללי לצרכן לפי הגבוה מביניהם. החברה בחנה את שווי הנגזר המשובץ הגלום בהסכם השכירות והגיעה למסקנה כי שווי הנגזר המשובץ הינו שואף לאפס.

במהלך השנים 2013 ו-2014 הגיעו גלובל ביו פאוור ונייר חדרה להסכמות בקשר להפחתה זמנית של התמורה. במהלך שנת 2015, הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 1 באוגוסט 2015 תשלם גלובל ביו פאוור לנייר חדרה את מלוא התמורה הכוללת, בהתאם להסכם השכירות.

ביום 10 בנובמבר 2014 קיבלה גלובל ביו פאוור רישיון מותנה להקמת מתקן לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת וזאת לאחר עתירה לבית המשפט העליון, בשבתו כבית דין גבוה לצדק. ביום 3 באוגוסט 2015, קיבלה גלובל ביו פאוור אישור תעריף מרשות החשמל לפיו תהיה זכאית לתשלום בסך של 60.45 אגורות, הצמוד למדד המחירים לצרכן, לכל קילו וואט אותו תזין תחנת הכוח לרשת החשמל. ביום 17 בפברואר 2016, קיבלה גלובל ביו פאוור רישיון קבוע לייצור חשמל לתקופה של 20 שנה, וביום 26 בפברואר 2016 החלה בהפעלה המסחרית של תחנת הכוח.

ביום 14 באפריל 2015, חתמה גלובל ביו פאוור על הסכם מימון (להלן - "הסכם המימון") עם בנק הפועלים בע"מ (להלן - "הבנק") לפיו, בכפוף להתקיימותם של תנאים מוקדמים המפורטים בהסכם המימון, מסכים הבנק להקצות לגלובל ביו פאוור מסגרות אשראי עד לסך של 13 מיליון ש"ח או עד לסך כולל השווה ל-80% מעלות תחנת הכוח בפועל, הנמוך ביניהם. ביום 12 באוקטובר 2015 אישר הבנק את התקיימות כל התנאים המוקדמים. במסגרת הסכם המימון התחייבה גלובל ביו פאוור לעמידה באמות מידה פיננסיות. בנוסף, הסכם המימון מגדיר אירועי הפרה אשר עם התרחשותם יהיה הבנק רשאי להעמיד לפירעון מידי את ההלוואה, כולה או מקצתה. להבטחת פרעון מלא של ההלוואות לגלובל ביו פאוור, חתמו החברה ובעלי המניות הנוספים בגלובל ביו פאוור על כתב ערבות ושיפוי בלתי מוגבלים בסכום לטובת הבנק. כמו כן, שועבדו לטובת הבנק מניות גלובל ביו פאוור וכל הדיבידנדים וחלוקות אחרות והזכויות בגינן או בקשר אליהן אשר בבעלות החברה ובעלי המניות הנוספים בגלובל ביו פאוור.

18. אנ.איי.בי פאוור בע"מ (להלן - "אנ.איי.בי")

אנ.איי.בי הוקמה ביום 5 ביוני 2007 כחברת אחזקות המחזיקה ב-50.01% מהון המניות של חברת תחנת כוח דרום בע"מ, ראה סעיף קטן 19 להלן.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

19. תחנת כוח דרום בע"מ (להלן - "תחנת כוח דרום")

תחנת כוח דרום התאגדה ביום 26 ביולי 2007 כחברה מוחזקת של אנ.איי.בי (בשיעור של 50.01%) וחברת אלטק אינבסטמנטס, חברה זרה (בשיעור של 49.99%), במטרה להקים ולהפעיל תחנת כוח לייצור חשמל באמצעות גז טבעי באזור התעשייה בדימונה שתספק חשמל וקיטור, בין היתר, למפעל די אס איי תעשיות סיליקה דימונה בע"מ (להלן - "סיליקה דימונה").

במסגרת זו, ביום 7 באוגוסט 2007 חתמה תחנת כוח דרום על הסכם עם חברת הנדסה זרה לקבלת שירותי תכנון וייעוץ הנדסי להקמת תחנת כוח, כאשר בחודש דצמבר 2014 השלימה את יתר הדרישות לצורך בחינה ואישור התוכנית להפקדה להתנגדויות הציבור לצורך מתן תוקף לתוכנית לשינוי תב"ע.

בסוף שנת 2014 נקלעה סיליקה דימונה לקשיים פיננסיים וביום 1 באפריל 2015 מונה לה, על ידי בית המשפט המחוזי בבאר שבע, נאמן בהקפאת הליכים (להלן - "הנאמן"). יחד עם מינוי זה, פנתה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") לוועדה המחוזית בדרישה להפסיק את תהליך אישורה של התוכנית. במסגרת הליך מכרזי שבוצע על ידי הנאמן, הוכרזה זוכה לרכישת מניות סיליקה דימונה. הזוכה מנהלת מר"מ עם רמ"י לעניין המשך תהליך אישור התוכנית.

בהתאם להחלטת בית המשפט במסגרת הליך מכרזי אשר התקיים על ידי הנאמן, ובהתאם לדרישת משרד הכלכלה ובעקבות החלטתו של בית המשפט על מכירת סליקה דימונה לצד שלישי, פסק בית המשפט על הפסקת הליך התכנון של תחנת הכוח.

כתוצאה מהחלטת בית המשפט והפסקת הליך התכנון של תחנת הכוח, רשמה החברה הפרשה לירידת ערך השקעתה באנ.איי.בי ובתחנת כוח דרום בסך כולל של כ-2.3 מיליון ש"ח.

20. כח מתחדש בע"מ (להלן - "כח מתחדש")

בחודש מרס 2006, ייסדה החברה, יחד עם צדדים שלישיים, את כח מתחדש שעוסקת בפיתוח פרויקט להקמת תחנת כוח בעקבה בירדן שתחובר לרשת החשמל בישראל. השלמת או התקדמות הפרויקט תלויה בזמינות גז טבעי מוכחת באזור ואשר טרם הוכחה.

21. טורבו גז - החברה לאנרגיה נקייה בע"מ (להלן - "טורבו גז")

טורבו גז עוסקת בפיתוח טכנולוגיה לייצור והפעלת מיקרו טורבינות לייצור חשמל. בחודש אוקטובר 2015 הודיעה החברה לדירקטוריון חברת טורבו גז כי חברת אקו קפיטל בע"מ, חברה בבעלות בעלי המניות היחידים של החברה (להלן - "אקו קפיטל"), העבירה לחברה את כלל זכויותיה בטורבו גז מכח הסכם המייסדים (להלן - "ההסכם") אשר נחתם בינה ובין אר-ג'ט הנדסה בע"מ ומכח היותה של החברה נעבר מורשה של אקו קפיטל על פי ההסכם. העברת הזכויות לחברה כללה העברת 25,001 מניות בנות 0.01 ש"ח כל אחת של חברת טורבו גז המהוות כ-25% מהון המניות המונפק של טורבו גז וכן הלוואה בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח. בתמורה, הוסכם כי החברה תשלם לאקו קפיטל סך של כ-0.5 מיליון ש"ח. בחודש מרס 2017, לאחר תאריך הדיווח, הודיעה החברה לדירקטוריון טורבו גז כי היא בחרה להעביר את כלל זכויותיה בטורבו גז מכח ההסכם לא.י.ה פריז אחזקות בע"מ ולכר אקו אחזקות בע"מ (בעלות המניות בחברה) בחלקים שווים, מתוקף היותן נעבר מורשה על פי ההסכם. בתמורה, תקבל החברה סך של כ-0.7 מיליון ש"ח.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

22. גלובל פאוור הקמה בע"מ (להלן - "גלובל הקמה")

גלבל הקמה התאגדה בחודש פברואר 2015 לצורך ניהול, תכנון, הנדסה והקמה של תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל אשר החברה מפתחת בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין בעל המניות הנוסף בגלובל הקמה, יוכל כל בעל מניות להפעיל מנגנון במב"י (Buy me Buy You) ולרכוש את אחזקותיו של מי מבעלי המניות האחרים, או לחילופין למכור את אחזקותיו שלו, בהתקיים התנאים שנקבעו בהסכם.

ד. להלן התקשרויות מהותיות נוספות של חברות המוחזקות במלואן ע"י החברה:

1. בני שמעון אנרגיה 2013 בע"מ (להלן - "בני שמעון אנרגיה")

בני שמעון אנרגיה התאגדה ביום 30 באפריל 2013 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט, של קיטור בהספק מותקן של עד 3 טון קיטור לשעה ושל קירור בהספק מותקן של עד 400 טון קירור בקיבוץ בית קמה. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוץ בית קמה קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות לבני שמעון אנרגיה לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. בני שמעון אנרגיה השלימה את הגשת התכניות לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וקיבלה היתר בתנאים להקמת תחנת הכוח.

2. יכין פאוור בע"מ (להלן - "יכין פאוור")

יכין פאוור התאגדה ביום 7 באפריל 2013 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט, של קיטור ומים חמים בהספק מותקן שטרם נקבע ושל קירור בהספק מותקן שטרם נקבע בקיבוץ עין שמר. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוץ עין שמר קיימת אופציה לרכוש את תחנת הכוח בהתאם למחיר שיקבע בין הצדדים במועד הרכישה של תחנת הכוח או שיוכל להורות ליכין פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. יכין פאוור השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

3. כפיר פאוור בע"מ (להלן - "כפיר פאוור")

כפיר פאוור התאגדה ביום 14 ביולי 2015 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 14 מגה וואט, של קיטור ומים חמים בהספק מותקן שטרם נקבע ושל קירור בהספק מותקן שטרם נקבע בקיבוץ לביא. בתום תקופת ההתקשרות, לקיבוץ לביא קיימת אופציה לקבל את תחנת הכוח לבעלותו ללא תמורה או שיוכל להורות לכפיר פאוור לפנות את ציוד תחנת הכוח ללא המבנים והתשתיות התת קרקעיות. כפיר פאוור השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

4. גזית פאוור בע"מ (להלן - "גזית פאוור")

גזית פאוור התאגדה ביום 14 ביולי 2015 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט. ביום 30 באוקטובר 2014 חתמה החברה על הסכם שכירות עם קיבוץ גזית אגודה שיתופית חקלאית בע"מ להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת הכוח. כמו כן, באותו היום חתמה החברה על הסכם לאספקת חשמל עם חברת גזית חשמל בע"מ, מחלק החשמל הבלעדי בקיבוץ גזית. ביום 20 ביוני 2016 הסבה החברה את הסכם השכירות ואת ההסכם לאספקת חשמל לגזית פאוור. גזית פאוור השלימה את הגשת התכניות לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וקיבלה היתר בתנאים להקמת תחנת הכוח.

5. עין הנציב פאוור בע"מ (להלן - "עין הנציב פאוור")

עין הנציב פאוור התאגדה ביום 14 ביולי 2015 ועוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 5 מגה וואט. ביום 3 בנובמבר 2014 חתמה החברה על הסכם שכירות עם עין הנציב"ב קבוצת הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן - "עין הנציב"ב) להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת הכוח. כמו כן, באותו היום חתמה החברה על הסכם למכירת חשמל עם עין הנציב"ב, עין הנציב"ב אלקטריק בע"מ וחקלאות עין הנציב"ב אגש"ח בע"מ. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות ואת ההסכם למכירת חשמל לעין הנציב פאוור. עין הנציב פאוור השלימה את הגשת התכניות לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וקיבלה היתר בתנאים להקמת תחנת הכוח.

6. גלובל דורות בע"מ (להלן - "דורות")

ביום 22 ביוני 2015 חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של 5 מגה וואט ועל הסכם לאספקת חשמל עם קיבוץ דורות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות ואת ההסכם לאספקת חשמל לחברה הייעודית דורות, אשר התאגדה ביום 15 בספטמבר 2016, ושמטרתה תכנון, מימון הקמה ותפעול של תחנת כוח. דורות החלה בעריכת התכניות לקבלת היתר בנייה והגשתן לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לצורך קבלת היתר בנייה.

7. גלובל ביו פאוור בית קשת בע"מ (להלן - "גלובל בית קשת")

ביום 22 במאי 2016 חתמה החברה על הסכם שכירות עם קיבוץ בית קשת אגודה שיתופית חקלאית בע"מ להשכרת שטח לצורך הקמת מתקן לטיפול בבוצה של מתקני שפכים ושל אשפה אורגנית לייצור ביו גז (להלן - "המתקן") והקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 2.5 מגה וואט אשר תוזן באמצעות הביו גז המיוצר במתקן כדלק עיקרי. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות לחברה הייעודית גלובל בית קשת, אשר התאגדה ביום 26 ביוני 2016 ושמטרתה תכנון, מימון הקמה ותפעול של המתקן ותחנת הכוח.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

8. גלובל ביו פאוור ניר עציון בע"מ (להלן - "ניר עציון ביו")

ביום 7 בנובמבר 2016 חתמה החברה על הסכם שכירות עם ניר עציון מושב שיתופי של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ להשכרת שטח לצורך הקמת מתקן לטיפול בבוצה של מתקני שפכים ושל אשפה אורגנית לייצור ביו גז (להלן - "המתקן") והקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 2.5 מגה וואט אשר תוזן באמצעות הביו גז המיוצר במתקן כדלק עיקרי. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות לחברה הייעודית ניר עציון ביו, אשר התאגדה ביום 26 ביוני 2016 ושטרותה תכנון, מימון הקמה ותפעול של המתקן ותחנת הכוח.

9. ניר עציון פאוור 2016 בע"מ (להלן - "ניר עציון פאוור")

ביום 18 באפריל 2016 חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של 5 מגה וואט עם ניר עציון מושב שיתופי של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ ועל הסכם למכירת חשמל עם חברת חשמל ניר עציון בע"מ ואוכל ביתי ניר עציון - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות ואת ההסכמים למכירת חשמל לחברה הייעודית ניר עציון פאוור, אשר התאגדה ביום 27 ביוני 2016 ושטרותה תכנון, מימון הקמה ותפעול של תחנת הכוח.

10. גלובל ביו פאוור 2 בע"מ (להלן - גלובל ביו 2)

ביום 28 במרס 2016 חתמה החברה על הסכם שכירות עם קיבוץ גניגר להשכרת שטח לצורך הקמת מתקן לטיפול בבוצה של מתקני שפכים ושל אשפה אורגנית לייצור ביו גז (להלן - "המתקן") והקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של עד 2.5 מגה וואט אשר תוזן באמצעות הביו גז המיוצר במתקן כדלק עיקרי. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות לחברה הייעודית גלובל ביו 2, אשר התאגדה ביום 31 באוגוסט 2016 ושטרותה תכנון, מימון הקמה ותפעול של המתקן ותחנת הכוח.

11. מזוז פאוור (בהקמה)

ביום 9 באוגוסט 2016 חתמו החברה ומזוז חשמל באר שבע בע"מ (להלן - "הצדדים") על הסכם מייסדים אשר מטרתו שיתוף פעולה בתכנון, הקמה והפעלה של תחנת כוח לייצור חשמל באמצעות חברה ייעודית שתוקם על ידי הצדדים. החברה תחזיק ב- 51% מהון המניות המונפק של החברה הייעודית. באותו היום חתמה החברה הייעודית (בהקמה) על הסכם שכירות להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של 5 מגה וואט עם מר יעקב מזוז, צד קשור למזוז חשמל באר שבע בע"מ.

12. מרחביה פאוור (בהקמה)

ביום 21 בדצמבר 2016 חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של 5 מגה וואט ועל הסכם למכירת חשמל עם קיבוץ מרחביה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות ואת ההסכם למכירת חשמל לחברה הייעודית (בהקמה) שמטרותה תכנון, מימון הקמה ותפעול של תחנת הכוח.

13. לגבי התקשרות בפרוייקט נוסף לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 22' להלן.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
13,386	13,992	השקעות (1)
7,854	9,321	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך (1) (2)
21,240	23,313	
2,331	2,351	(1) הסכומים מוצגים בניכוי הפרשה לירידת ערך (2) ראה באור 19' להלן.

כל החברות המוחזקות של החברה הן חברות פרטיות אשר התאגדו בישראל ומניותיהן אינן רשומות למסחר.

ו. תמצית מידע פיננסי מהותי מהדוחות הכספיים של חברה מוחזקת מהותית - גלובל ביו פאוור 1 בע"מ:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
504	2,278	נכסים שוטפים
20,940	19,348	נכסים לא שוטפים
(3,694)	(2,790)	התחייבויות שוטפות
(10,214)	(10,721)	התחייבויות לא שוטפות
7,536	8,115	הון עצמי

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2014	2015	2016
אלפי ש"ח		

תוצאות הפעילות (כפי שמוצגים בדוחות חברה זו):

-	-	4,374	הכנסות ממכירת חשמל
(81)	238	579	רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ז. הסכם השקעה של חברת זוקו שילובים בע"מ ב-16 חברות מוחזקות של החברה:

בחודש בפברואר 2013 הצטרפה חברת זוקו שילובים בע"מ (להלן - "זוקו") להסכם מסגרת (להלן - "הסכם המסגרת") שנחתם ביום 6 ביוני 2010 בין החברה לבין קיי.סי.פי.אס תעשיות אנרגיה שותפות מוגבלת (להלן - "KCPS") (כל הגופים להלן - "הצדדים"). בהתאם להסכם המסגרת בין הצדדים, זוקו הצטרפה להשקעה בדרך של הקצאת מניות ב-16 חברות מוחזקות של החברה ושל KCPS (להלן - "החברות הייעודיות") אשר התקשרו עם צדדים שלישיים להקמת תחנות כוח לייצור חשמל, כך שמיד לאחר ההשקעה של זוקו, תחזיק זוקו בשיעור של 20% ממניות כל חברה ייעודית.

במסגרת ההסכם, בתמורה להחזקתה במניות בחברות הייעודיות בשיעור של 20%, התחייבה זוקו להשקיע סכום של 100 אלפי ש"ח בגין כל 1 מגה וואט הספק מותקן של הפרויקטים בחברות הייעודיות על פי הספק מותקן פוטנציאלי של 200 מגה וואט במצטבר, ובסך הכל השקעה בסך של כ-20 מיליון ש"ח. הוסכם כי גובה ההשקעה הכוללת בפועל של זוקו יקבע על פי ההספק המותקן המצטבר בפועל של הפרויקטים במועדי הסגירה הפיננסיות ויתכן כי גובה ההשקעה הכוללת יהיה נמוך או גבוה מ-20 מיליון ש"ח ואולם בשום מקרה לא יפחת מסכום ההשקעה הראשונית, כאמור בסעיף קטן 1 להלן.

הוסכם כי ההשקעה של זוקו תתבצע כדלקמן:

1. השקעה ראשונית בסך כולל של 8 מיליון ש"ח אשר תשולם, באופן שווה, לכל חברה ייעודית במועד החתימה על ההסכם.
2. השקעה בסכום המהווה 20% מסך כל ההשקעה בפרויקטים עד למועד ההשקעה של זוקו, המוצגת בדוחות הכספיים של החברות הייעודיות כהלוואת בעלים.
3. יתרת ההשקעה עד לסך כולל של 20 מיליון ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם לכל חברה ייעודית בתוך 30-60 יום ממועד הסגירה הפיננסית הצפוי לכל פרויקט של כל חברה ייעודית.

במסגרת ההסכם, הוחלט על הקמה של חברת תפעול משותפת אשר 60% ממניותיה יוחזקו ע"י זוקו, 25% ע"י החברה ו-15% ע"י KCPS, חברה כאמור טרם הוקמה. כמו כן, ניתנה לזוקו זכות סירוב ראשונה לאספקת עד 40% אחוז מהציוד העיקרי לייצור החשמל לפרויקטים השונים.

בהתאם להסכם המסגרת תקבל החברה, במועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, מכל אחת מ-15 החברות הייעודיות מענק ייזום בשיעור של 5% מהיקף המימון שיועמד כחוב בכיר ע"י צדדים שלישיים אשר אינם בעלי המניות באותה חברה ייעודית, למעט בחברה הייעודית ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ (להלן - "ברנד"), אשר תשלם ל-KCPS את מענק הייזום האמור.

בחישוב השקעות החברה בחברות הייעודיות, מובא בחשבון שווי התמורה המותנית העתידית שתשלם זוקו, על פי ההסכם, על פי ההספק המותקן המצטבר בפועל של הפרויקטים וזאת במועדי הסגירות הפיננסיות (להלן - "התמורה המותנית"). בתקופות עוקבות, החברה משקפת בסעיף "חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" את השינויים בשווי ההגון של התמורה המותנית.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

הסכמי המייסדים של החברות הייעודיות, שנחתמו ביחד עם הסכם המסגרת, כוללים רשימת נושאים אשר ההחלטות בדירקטוריון החברה (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות תתקבלנה בהם בהסכמה של הדירקטורים או בעלי המניות (לפי העניין) המחזיקים בלמעלה מ-81% מקולות המשתתפים והמצביעים בהחלטה באותו עניין, כלומר הסכמה של כל בעלי המניות או הדירקטורים, לפי העניין. ההחלטות האמורות כוללות, בין היתר, קביעת תקציב שנתי ועדכוניו, אישור הוצאות חורגות, עסקאות עם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה, שינוי הון מניות וניירות ערך בחברה (לרבות הנפקה ו/או הקצאה של ניירות ערך בחברה), שינוי בפעילות ו/או בעסקי החברה, התקשרות בהסכמים למכירת חשמל והחלפה ומינוי של מנכ"ל החברה.

לפיכך, מאחר והחברה אינה יכולה באופן בלעדי להתוות את הפעילות התפעולית והפיננסית של החברות הייעודיות (וכן של חברות מוחזקות נוספות), שכן נדרשת הסכמה של שאר בעלי המניות בקשר עם כל הפעילויות כאמור, הרי שאין החברה שולטת לבדה באותן חברות ייעודיות ועל כן היא מציגה את השקעתה בהן על פי שיטת השווי המאזני.

ח. הסכם לרכישת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ

ביום 14 ביולי 2016 חתמה החברה על הסכם לרכישת מניות (להלן - "הסכם הרכישה") עם קבוצת בעלי מניות ומלווים (להלן - "המוכרים") המחזיקים בכ-80% ממניות (להלן - "המניות") חברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן - "טריפל-מ") ואשר העניקו לטריפל-מ הלוואות אשר יתרתן במועד החתימה על הסכם הרכישה הסתכמה בכ-60 מיליון דולר ארה"ב (להלן - "הלוואות הבעלים"). טריפל-מ מחזיקה בכ-84% ממניות חברת אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ (להלן - "אי.פי.אמ."), העוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של פרויקט להקמת תחנת כוח בהספק של כ-428 מגה וואט באזור התעשייה בבאר טוביה (יש לציין כי אי.פי.אמ. מוחזקת במישרין גם על ידי איזראל פאוור, חברה מוחזקת של החברה, ראה באור 10 להלן). כמו כן, טריפל-מ מחזיקה בזכויות החכירה בקרקע עליה תוקם תחנת הכוח (להלן - "הקרקע").

בתמורה לרכישת המניות והסבת הלוואות הבעלים לחברה, תשלם החברה למוכרים סך של 85 מיליון דולר ארה"ב בתוספת התאמות, ככל שיהיו, בהתאם להסכם הרכישה בשלושה תשלומים. סך של 60 מיליון דולר ארה"ב בתוספת ההתאמות, ככל שיהיו, ישולם למוכרים בתוך 10 ימים לאחר הסגירה הפיננסית של אי.פי.אמ. (כהגדרתה בהסכם הרכישה) (להלן - "הסגירה הפיננסית"), סך של 10 מיליון דולר ארה"ב ישולם תוך שניים עשר חודשים לאחר הסגירה הפיננסית וסך של 15 מיליון דולר ארה"ב ישולם 10 ימים לאחר קבלת רישיון ייצור קבוע והפעלה מסחרית של תחנת הכוח של אי.פי.אמ. (להלן - "הפעלה מסחרית").

במסגרת הסכם הרכישה, ניתנה לאחד המוכרים אופציה לרכוש חזרה עד 29% ממניות טריפל-מ (להלן - "האופציה"). האופציה ניתנת למימוש ממועד השלמת הסכם הרכישה ועד למועד ההפעלה המסחרית. תוספת המימוש למניה תהיה בסך של 22,068 דולר ארה"ב במידה והאופציה תמומש לפני הסגירה הפיננסית, ו-28,965 דולר ארה"ב במידה והאופציה תמומש לאחר הסגירה הפיננסית ועד למועד ההפעלה המסחרית.

בסוף חודש מרס 2017, לאחר תאריך הדיווח, קיבלו החברה והחברה המשותפת (כהגדרתה בסעיף ט' להלן) הודעה מהמוכרים לפיה נמכרה האופציה לצדדים שלישיים.

השלמת הסכם הרכישה מותנית במספר תנאים כמפורט להלן:

1. ביצוע בדיקת נאותות בנוגע לטריפל-מ ואי.פי.אמ. לשביעות רצון החברה.
2. הצגת כתבי התחייבות על ידי החברה למימון ההון העצמי הנדרש על ידי אי.פי.אמ. בהתאם לדרישות רשות החשמל.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

3. קבלת אישורים לביצוע העסקה לרבות אישור שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים להעברת השליטה באי.פי.אמ ואישור רשות החשמל להארכת המועד ברישיון המותנה של אי.פי.אמ של אבן הדרך לסגירה הפיננסית.

במידה ולא תתבצע סגירה פיננסית עד ליום 31 בדצמבר 2017, ניתנה לחברה האופציה למכור את המניות באמצעות נאמן של הצדדים (להלן - "האופציה למכירת המניות"). התמורה ממכירת המניות וממכירת הקרקע תחולק בין המוכרים לחברה בהתאם להוראות שנקבעו בהסכם הרכישה.

במסגרת הסכם הרכישה, החברה התחייבה לממן את הפעילות השוטפת של טריפל-מ ושל אי.פי.אמ באמצעות הלוואות בעלים, בתקופה שממועד השלמת בדיקת הנאותות ועד למועד המוקדם מבין הסגירה הפיננסית או מועד ביטול ההסכם כפי שמונח זה מוגדר בהסכם הרכישה, ראה גם באור 6 לעיל.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התמלאו כל התנאים המתלים האמורים לעיל.

ט. הסכם עם קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. ועם לאומי פרטנרס בע"מ

ביום 2 בנובמבר 2016 חתמה החברה על הסכם עם קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. (להלן - "קרן נוי") ולאומי פרטנרס בע"מ (להלן - "לאומי פרטנרס") להקמת חברה משותפת (להלן - "החברה המשותפת") אשר תיכנס בנעלי החברה כרוכשת על פי ההסכם לרכישת כ-80% ממניות טריפל-מ, המחזיקה בכ-84% ממניות חברת אי.פי.אמ, כאמור בסעיף ח' לעיל באופן שהיא תקבל ותיקח על עצמה את כל הזכויות וההתחייבויות של החברה על פי הסכם הרכישה (להלן - "ההסכם").

קרן נוי ולאומי פרטנרס התחייבו בהסכם לחתום על התחייבות כלפי רשות החשמל להזרמת הון עצמי לחברת אי.פי.אמ. לצורך עמידה בדרישות רשות החשמל, וזאת חלף התחייבות החברה, כאמור בסעיף ח' לעיל.

החברה המשותפת תוקם בסמוך לאחר חתימת ההסכם והחזקות הצדדים בה יהיו 80% החברה, 10% קרן נוי ו-10% לאומי פרטנרס. לקרן נוי וללאומי פרטנרס יחד ניתנה אופציה להגדיל את החזקותיהן בחברה המשותפת ל-20% כל אחת (להלן - "האופציה") עד למועד שנקבע בהסכם, כך שלאחר מימוש האופציה - החזקות הצדדים בחברה המשותפת יהיו 60% החברה, 20% קרן נוי ו-20% לאומי פרטנרס. כמו כן, הוסכם כי החלטות בנושאים מהותיים בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה המשותפת יתקבלו פה אחד.

במקרה של מימוש האופציה, כל בעלי המניות בחברה המשותפת מתחייבים להעמיד לחברה את הסכומים הנדרשים לצורך רכישת המניות בהתאם להוראות הסכם הרכישה, ואת יתרת סכומי ההון העצמי והערבויות שיידרשו לצורך סגירה פיננסית של חברת אי.פי.אמ. והכל באופן יחסי לשיעור החזקות כל בעל מניות בחברה המשותפת (להלן - "מימון החובה").

בנוסף, קרן נוי ולאומי פרטנרס יעמידו לחברה הלוואות הון עצמי (להלן - "ההלוואה"), כאשר עד למועד הקבוע בהסכם, החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על נטילת ההלוואה באמצעות הודעה בכתב (להלן - "הודעת ויתור"). סכומי הלוואה הם כמפורט להלן:

1. במקרה של מימוש האופציה, אם לא נמסרה הודעת ויתור ע"י החברה - ההלוואה תהיה בסך קרן כולל (בשקלים חדשים) השווה ל-40 מיליון דולר ארה"ב וייחתם הסכם הלוואה על ידי הצדדים.

באור 9: - הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

2. במקרה של מימוש האופציה, אם נמסרה הודעת ויתור ע"י החברה - לא תועמד הלוואה כלל והסכם ההלוואה לא ייחתם על ידי הצדדים, מבלי שהדבר יהווה הפרה על ידי מי מהצדדים, ויתרת תנאי ההסכם יוסיפו לחול במלואם (לרבות התחייבות כל צד להעמיד את חלקו היחסי במימון החובה).

3. בכל מקרה שבו האופציה לא מומשה ע"י קרן נוי ולאומי פרטנרס - וזאת בין אם נמסרה הודעת ויתור ובין אם לאו - ההלוואה תהיה בסך קרן כולל (בשקלים חדשים) השווה ל- 20 מליון דולר ארה"ב. במקרה כאמור, במועד הסגירה הפיננסית יעבירו קרן נוי ולאומי פרטנרס את המניות המוחזקות על-ידיהן בחברה המשותפת לידי החברה, כשהן נקיות וחופשיות, והחברה תקבל את המניות כאמור, ללא תשלום כל תמורה. מיד לאחר העברת המניות כאמור ההסכם יבוא לידי סיום.

באור 10: - השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. בשנת 2004, הקימה החברה יחד עם שותפים נוספים את חברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ (להלן - "איזראל פאוור"), כאשר לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 אחוז האחזקה של החברה באיזראל פאוור הוא בשיעור של כ-15.27%. איזראל פאוור מחזיקה בחברת אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ בשיעור של כ-16%. אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ עוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של פרויקט להקמת תחנת כוח בהספק של כ-428 מגה וואט באזור התעשייה בבאר טוביה.

השקעת החברה באיזראל פאוור נמדדת בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בשיעור היוון בשיעור שנתי של 12.68%.

ב. תנועה

2014	2015	2016	
	אלפי ש"ח		
1,843	-	5,968	יתרה ליום 1 בינואר
11	21	10	השקעות
			רווח (הפסד) מהשקעה בחברה הנמדדת בשווי
(1,854)	5,947	1,291	הוגן דרך רווח או הפסד
-	5,968	7,269	יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. לגבי רכישת חברה המחזיקה בשרשור באי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ, ראה באור 9' לעיל.

באור 11: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	מערכת לייצור קיטור אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סה"כ

עלות

105 31	113 47	1,829 -	586 (71)	2,633 7	יתרה ליום 1 בינואר 2015 תוספות (גריעות) במשך השנה
136 21	160 4	1,829 -	515 34	2,640 59	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 תוספות (גריעות) במשך השנה
157	164	1,829	549	2,699	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

פחת שנצבר

81 19	45 9	320 128	- 53	446 209	יתרה ליום 1 בינואר 2015 תוספות במשך השנה - פחת
100 19	54 14	448 128	53 54	655 215	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 תוספות במשך השנה - פחת
119	68	576	107	870	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר
2016

38	96	1,253	442	1,829

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר
2015

36	106	1,381	462	1,985

באור 12: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
632 22	530 20
654	550

חובות פתוחים
שטרות לפרעון

באור 13: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
713	373
1,100	527
87	116
100	100
2,000	1,116

הוצאות לשלם
צדדים קשורים (1)
עובדים והתחייבויות בגין שכר ומשכורת
אחרים

(1) ראה באור 19 להלן.

באור 14: - הלוואות מצדדים קשורים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
25,597	37,809
1,558	1,380
27,155	39,189

הלוואות מבעלי מניות (ב')
הלוואה מחברה מוחזקת (ג')

ב. הלוואות מבעלי מניות:

ביום 27 במאי 2010 חתמה החברה הסכם עם בעלי מניותיה (להלן - "הסכם המייסדים") במסגרתו יעבירו בעלי המניות הלוואות לחברה לצורך מימון פעילותה השוטפת ופעילות החברות המוחזקות על ידה (להלן - "ההלוואות").

בהסכם המייסדים נקבע כי ההלוואות תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן ותישאנה ריבית שנתית בשיעור של בין 5% ל-13.5%, וזאת בהתאם לסכומי ההלוואות אשר יוזרמו לחברה ע"י בעלי המניות וכקבוע בהסכם המייסדים. להלוואות האמורות לא נקבע מועד פירעון אך בהסכם האמור נקבע כי הן תוחזרנה לבעלי המניות מכל תזרים מזומנים פנוי עתידי.

בחודש יוני 2015, חתמה החברה עם בעלי מניותיה על תוספת להסכם המייסדים לפיה הריבית בגין ההלוואות תשולם למלווים (בעלי המניות) אך ורק בהתקיימות כל התנאים שלהלן, במצטבר:

1. הריבית תשולם רק לאחר ששולמה מלא קרן ההלוואה שבגינה נצברה הריבית.
 2. התקבלה החלטה על ידי דירקטוריון החברה לשלם את הריבית.
 3. הריבית תשולם רק בתנאי שיהיו רווחים בחברה אשר סכומם יחושב לפני ניכוי הוצאות הריבית (להלן - "הרווחים"), וסכום הריבית לה יהיו זכאים המלווים (בעלי המניות), שהעמידו לחברה את ההלוואות, לא יעלה על אותם רווחים.
- לעניין זה "רווחים" - רווחים בהתאם לדוחות כספים מבוקרים שנתיים של החברה.

באור 14: - הלוואות מצדדים קשורים (המשך)

4. בנוסף, הריבית תשולם בהתקיימות אחד מהתנאים הבאים:

- א. בהתקיים תזרים עודף הנובע מ- RE-FINANCING, ולאחר שקרן ההלוואה שבגינה חושבה הריבית הוחזרה במלואה.
- ב. עם כניסת שותף ו/או בעל מניות נוסף לחברה אשר הזרים סכומים לחברה, באופן המאפשר החזר קרן ההלוואות והריבית שנצברה בגינן, ולאחר שקרן ההלוואה שבגינה חושבה הריבית הוחזרה במלואה.

ההלוואות, לרבות הריבית שנצברה בגינן, נמדדות בדוחות הכספיים בכל מועד הענקה ומדי שנה על פי שווי הוגן, ולא בהתאם לתנאיהן על פי ההסכם. השווי ההוגן של ההלוואות האמורות מחושב תוך שימוש בריבית שוק שנתית של 12.56% (בשנת 2015 - 12.52%) הנקבעת ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. בהתאם לכך, בדוחות המאוחדים על השינויים בהון נזקפו הטבות הוניות מעסקה עם בעלי מניות שנבעו מההלוואות האמורות, נטו ממס.

לעניין התחייבות של בעלי המניות שלא לדרוש פרעון ההלוואות שהעמידו לחברה כל עוד אין בידה מקורות מימון מספקים, ראה באור 10' לעיל.

לגבי המרת הלוואות מבעלי המניות לשטרי הון לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 22' להלן.

ג. הלוואה מחברה מוחזקת:

ביום 29 בנובמבר 2015, נחתם הסכם הלוואה בין גלובל ביו לחברה במסגרתו העניקה גלובל ביו הלוואה לחברה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.24%. ההלוואה עומדת לפירעון בהחזרי קרן רבעוניים שווים עד ליום 29 בספטמבר 2025.

באור 15: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. הסכם לרכישת גז טבעי

ביום 27 בנובמבר 2013 נחתם בין החברה לבין השותפות בשותפות בתמר (להלן - "תמר") הסכם לרכישת גז טבעי (להלן - "ההסכם") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים הקבועים בהסכם, תרכוש החברה מתמר גז טבעי לשם הפעלת תחנות כוח או מתקנים לייצור אנרגיה בחצר המפעלים בהם תקים החברה, או חברות ייעודיות המוחזקות על ידה, תחנות כוח. להלן יובאו עיקרי ההסכם:

על פי ההסכם, התחייבה תמר לספק לחברה גז טבעי בהיקף כולל של עד כ-800 מיליון מטר מעוקב גז טבעי (סה"כ הכמות החוזית), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.

נקבע כי תקופת ההסכם תחל במועד החתימה על ההסכם ותסתיים לאחר 15 שנים ממועד תחילת הזרמת הגז הטבעי לתחנות הכוח של החברה או של החברות הייעודיות שבהחזקת החברה או במועד בו החברה או החברות הייעודיות שבהחזקת החברה יצרכו את סה"כ הכמות החוזית, לפי המוקדם מביניהם. כל עוד לא השלימה החברה את רכישת סה"כ הכמות החוזית, אזי לכל אחד מהצדדים קיימת זכות להאריך את תקופת ההסכם לתקופה של עד שנה אחת נוספת, בהתקיים תנאים המפורטים בהסכם, או עד שהחברה תצרוך את מלוא סה"כ הכמות החוזית גז טבעי, לפי המוקדם מביניהם.

באור 15: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

החברה התחייבה לרכוש או לשלם (TAKE OR PAY) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי בהיקף השווה ל-80% מהכמות השנתית הקבועה בהסכם ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. ההסכם כולל מחיר גז בסיסי המוצמד בהתאם לנוסחת הצמדה שנקבעה בהסכם. בהתאם לאותה נוסחת הצמדה, המחיר יוצמד באופן חלקי למדד המחירים לצרכן בארה"ב בתוספת שיעור קבוע של 1% לשנה על פני 7 שנים מיום חתימת ההסכם והפחתה בשיעור קבוע של 1% לשנה על פני 7 השנים העוקבות, ובאופן חלקי למחיר חבית נפט מסוג ברנט.

כחלק מההסכם, החברה עשויה להידרש להעמיד לטובת תמר ערבות או בטוחות בסכומים שנקבעו בהסכם, כפוף להתקיימות תנאים המפורטים בהסכם. כמו כן, ההסכם כולל הסכמות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה כגון מנגנוני פיצוי במקרה של אספקה בחסר, איכות הגז, תקרת אחריות ועוד.

ההסכם הותנה בקבלת אישור הממונה על הגבלים העסקיים להסכם. ביום 28 בדצמבר 2015 התקבלה החלטת הממונה על הגבלים עסקיים בדבר מתן פטור מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדר כובל בנוגע להסכם.

ב. הסכם להקמת מכון קיטור

בחודש ספטמבר 2011 חתמה החברה עם חברת מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ (להלן - "מילוטל") הסכם להקמה והפעלה של מכון לייצור קיטור עבור מילוטל.

במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תקים ותתחזק מכון קיטור לאספקת קיטור למילוטל בתקופה של עד להשלמת ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח (להלן בסעיף זה - "תקופת הביניים"). עם השלמת ההפעלה המסחרית, תספק תחנת הכוח את הקיטור למילוטל על פי תנאי ההסכם לאספקת חשמל וקיטור נפרד (ראה באור 9'5) לעיל). החברה בעצמה ועל חשבונה תתכנן ותקים מתקן לייצור קיטור במהלך תקופת הביניים. החברה השלימה את הקמת מכון הקיטור בחודש יוני 2012 והחלה בהפעלתו והחל משנת 2012 מכירה בהכנסות ממכירת קיטור למילוטל.

מילוטל התחייבה לרכוש את מלוא הקיטור הדרוש לה להפעלת מתקניה במהלך תקופת הביניים מהחברה בלבד ולא מכל גורם אחר ולפחות כמות מינימלית של 10,000 טון קיטור שעה לשנה, אלא אם החברה לא תוכל לספק את הקיטור בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים.

בתמורה לאספקת הקיטור ממתקן הקיטור למתקני מילוטל, תשלם מילוטל לחברה תשלום קבוע לכל טון קיטור. מחיר טון קיטור צמוד למחיר הגפ"מ המוסכם במועד החתימה על ההסכם.

היה ועד לתקופה של 5 שנים מיום תחילת אספקת הקיטור למילוטל, מסיבה כלשהי, לא תוכל החברה להקים ולתפעל תחנת כוח בשטח מילוטל או בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה במהלך תקופת הביניים, מכל סיבה שהיא, מילוטל תרכוש את מתקן הקיטור מהחברה, תמורת תשלום בסך השווה לעלות ההקמה המוסכמת של מתקן הקיטור (בסך של כ-2,275 אלפי ש"ח) בניכוי פחת בשיעור של 6% לכל שנת הפעלה של מתקן הקיטור על ידי החברה החל מיום 1 ביולי 2012, צמוד למדד המחירים הכללי הידוע ביום התשלום.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה הנמצאת בשלבי תכנון של תחנת הכוח בשטח מילוטל. מילוטל פאוור השלימה את הגשת התכניות לשינוי תב"ע לוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה אשר.

באור 15: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

- ג. לגבי התקשרויות של החברה והחברות המוחזקות על ידה עם צדדים קשורים, התקשרויות של החברות המוחזקות של החברה בקשר לפרויקטים שלהן וכן לגבי התקשרויות לפרויקטים נוספים, ראה באורים 9 לעיל ו-19 ו-22' להלן.
- ד. חברת אמות השקעות בע"מ וחברת היי טאוור בית אמות השקעות ניהול בע"מ הגישו תביעה (ה"פ) בבית משפט השלום בתל אביב נגד החברה בנוגע להפרת הסכם הניהול עם חברת הניהול. ביום 26 בספטמבר 2015 הגיעו הצדדים להסכם פשרה, אשר ניתן לו תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט, במסגרתו שולם סך של כ-83 אלפי ש"ח.
- ה. חברת ד.ש. תשתיות ובקרה בע"מ ועופר אגוזי הגישו תביעה בבית משפט השלום בתל אביב נגד החברה בנוגע למחלוקת בין הצדדים בקשר עם פרויקט לביצוע עבודות קבלניות במשרדי החברה. גובה סכום התביעה הינו כ-298 אלפי ש"ח. החברה הגישה כתב תביעה שכנגד בסך של כ-168 אלפי ש"ח. לאור העובדה כי מדובר במחלוקת עובדתית בעיקרה בקשר לביצוע או אי ביצוע העבודות הקבלניות בפרויקט, בית המשפט החליט על מינוי מומחה מטעמו, אשר הגיש את חוות דעתו בסוף חודש מרס 2017 ולפיה על החברה לשאת בתשלום לתובעים הנמוך מסכום התביעה. נקבע מועד לדיון בתיק ליום 2 ביולי 2017. החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה הפרשה מספקת בדוחות הכספיים בגין האמור לעיל.
- ו. בקשר לחתימה על כתב ערבות ע"י החברה עבור חברה מוחזקת ובקשר לרישום שעבוד על מניות חברה מוחזקת לטובת תאגיד בנקאי, ראה באור 9'ג' (17) לעיל.

באור 16: - הון

א. הרכב הון המניות

לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015

רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	

38,000	2,856

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. עסקאות עם בעלי מניות בחברה

- ג. במהלך השנים 2014 עד 2016 החברה זקפה סכומים לסעיף "קרן בגין עסקה עם בעלי מניות" בגין הפער בתנאי הלוואות שניתנו על ידי בעלי מניות בחברה לבין שווין ההוגן של הלוואות האמורות, נטו ממס, ראה גם באור 14 לעיל.
- ד. החברות המאוחדות של החברה מכירות בעלויות שמירת הקרקע (וכן אי תשלום דמי שכירות עד בסמוך למועד תחילת ההקמה של תחנות הכוח) המסולקות במכשירים הוניים בסעיף רכוש קבוע בהקמה יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה השירותים האמורים מתקבלים. לכן, הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות על המצב הכספי מהוות קרנות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות שנוצרו בחברות מאוחדות של החברה בגין אופציות שניתנו להשקיע במניות של אותן חברות מאוחדות, כאמור בבאור 9'ב' (1) לעיל.
- ד. לגבי המרת הלוואות מבעלי המניות לשטרי הון לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 22' להלן.

באור 17: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות ממכירת קיטור

כל הכנסות החברה ממכירת קיטור הן מלקוח אחד, ראה גם באור 15ב' לעיל.

ב. עלות מכירת קיטור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
3,246	2,289	1,866
101	146	100
128	128	128
<u>3,475</u>	<u>2,563</u>	<u>2,094</u>

קניות גפ"מ
אחזקה
פחתג. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
493	716	838
943	808	431
1,284	1,397	1,452
573	417	391
1,316	1,938	1,271
31	42	24
42	69	81
27	81	87
157	-	24
264	223	104
<u>5,130</u>	<u>5,691</u>	<u>4,703</u>

שכר עבודה ונלוות
שירותים מקצועיים
דמי ניהול וייעוץ לבעלי עניין
שכר דירה ואחזקה
עבודות חוץ
ביטוחים
משרדיות
פחת
חובות מסופקים ואבודים
אחרות

לגבי עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 19ב' להלן.

ד. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		
402	282	347
-	4	10
<u>402</u>	<u>286</u>	<u>357</u>

ריבית מחברות קשורות (1)
אחרות

(1) ראה באור 19ב' להלן.

באור 17: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ה. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
1,736	2,460	3,425	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות (1)
-	-	69	ריבית בגין הלוואה מחברה מוחזקת (1)
24	18	8	ריבית, עמלות ואחרות
<u>1,760</u>	<u>2,478</u>	<u>3,502</u>	

(1) ראה באור 19'ב' להלן.

באור 18: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

תקנות מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (שיעורי פחת), תשמ"ו-1986

לחברה מוחזקת של החברה מעמד של "חברה תעשייתית" כמשמעות מונח זה בחוק עידוד התעשייה (מסים), תשכ"ט-1969, וזאת בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה המוחזקת. בהתאם למעמד זה, ומכוח התקנות האמורות, זכאית החברה המוחזקת לתבוע שיעורי פחת מוגדלים לגבי הציוד המשמש בפעילות התעשייתית.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2016 הינו 25% ובשנים 2014 ו-2015 הינו 26.5%.

ביום 4 בינואר 2016, אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2015, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות לשנת 2016 מ-26.5% ל-25%. כמו כן, בחודש דצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, במסגרתו יופחת מס החברות החל מיום 1 בינואר 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר 2018 לשיעור של 23%.

באור 18: - מסים על ההכנסה (המשך)

לאור השינוי בשיעורי המס כאמור לעיל, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 נרשמה הוצאה בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר בסך של כ-72 אלפי ש"ח אשר נזקפה לסעיף הטבת מס וזאת כנגד רווח בסך של כ-72 אלפי ש"ח אשר הוכר בדוחות המאוחדים על השינויים בהון.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל, בין היתר, מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך 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. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר 2016 לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים צפויים להעברה של החברה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 - כ-0.8 מיליון ש"ח) בהיעדר צפי מספיק לניצולם בעתיד הנראה לעין. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2016 לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בסך כולל של כ-14 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 - כ-13.4 מיליון ש"ח), המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, בשל היעדר צפי למימוש השקעות אלה בעתיד הנראה לעין והיעדר חבות במס בגין חלוקת דיבידנד על ידי חברות אלה.

באור 18: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. 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 הטבת המס שנזקף לרווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
(6,046)	414	(3,167)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
26.5%	26.5%	25%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,602)	110	(792)	מס (הטבת מס) מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
1,961	(3)	1,067	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(142)	159	(148)	מס בגין חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות פטורות, נטו ואחרות
4	3	5	שינויים בשיעורי המס
-	-	72	
221	269	204	הטבת מס

באור 19: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>במסגרת נכסים שוטפים</u>			
-	2,339	6	הלוואות לאחרים - חברות קשורות
34	250	8	חייבים ויתרות חובה - חברות קשורות
<u>במסגרת נכסים לא שוטפים</u>			
-	1,031		צדדים קשורים - חברות קשורות
21,240	23,313	9	הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>במסגרת התחייבויות שוטפות</u>			
1,055	527	13	זכאים ויתרות זכות:
12	12		בעלי מניות ובעלי עניין
45	-		צד קשור
			חברה קשורה
1,112	539		
<u>במסגרת התחייבויות לא שוטפות</u>			
27,155	39,189	14	הלוואות מצדדים קשורים

באור 19: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			

במסגרת סעיפי הכנסות

הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות			19'ד'
3,177	2,604	2,341	17'ד', 19'ה'
402	282	347	

במסגרת סעיפי הוצאות

דמי ניהול וייעוץ לבעלי עניין			17'ג', 19'ו'
1,284	1,397	1,452	17'ה', 14'ה'
1,736	2,460	3,425	17'ה', 14'ה'
-	-	69	17'ה', 14'ה'
23	32	24	19'ט'
193	216	218	

ג. בקשר להלוואות שהתקבלו מבעלי מניות, ראה באור 14 לעיל. כמו כן, לגבי המרת הלוואות מבעלי מניות לשטרי הון לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 22'ב' להלן.

ד. הכנסות החברה כוללות הכנסות בגין מתן שירותי ניהול ושירותים אחרים לחלק מהחברות המוחזקות על ידה, לרבות בגין ניהול פרויקטים, שירותי הנדסה וייעוץ משפטי, וזאת בין היתר על בסיס תקציבי פיתוח לפרויקטים, כפי שנקבעו בחברות המוחזקות מעת לעת.

ה. במקביל להסכם ההצטרפות של זוקו כבעלת מניות ב-16 חברות מוחזקות של החברה (ראה באור 19'ז' לעיל), נחתמו בכל אחת מ-16 החברות הייעודיות הסכמי מייסדים לפיהם הלוואות אשר תקבלנה כל אחת מ-16 החברות הייעודיות (וחברות נוספות בקבוצה) מבעלי מניותיה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן ותשאנה ריבית שנתית בשיעור של 5%. כמו כן, בהתאם להסכם המסגרת כאמור בבאור 19'ז' לעיל, תקבל החברה, במועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, מכל אחת מ-15 החברות הייעודיות מענק ייזום בשיעור של 5% מהיקף המימון שיועמד כחוב בכיר ע"י צדדים שלישיים אשר אינם בעלי המניות באותה חברה ייעודית, למעט בחברה הייעודית ברנד תעשיות אנרגיה בע"מ, אשר תשלם ל-KCPS את מענק הייזום האמור.

בנוסף, במהלך השנים 2014 ו-2015 המירה החברה הלוואות שהעניקה לגלובל ביו פאוור לשטרי הון בסך כולל של כ-6.2 מיליון ש"ח. שטרי ההון אינם נושאים ריבית ו/או הצמדה. כמו כן, פירעון שטרי הון אלה הינם בשליטת גלובל ביו פאוור בלבד, קרי, הם ניתנים לפירעון אך ורק בהתאם להחלטה הבלעדית והעצמאית של גלובל ביו פאוור, אולם בכל מקרה אינם ניתנים לפירעון לפני תום חמש שנים ממועד הנפקתם. כמו כן, ובכפוף לאמור לעיל, זכויות החברה לקבלת סכומים כלשהם על פי שטרי הון אלה נדחות מפני תביעותיהם של כל הנושים האחרים של גלובל ביו פאוור וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של גלובל ביו פאוור בעת פירוקה.

באור 19: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. דמי ניהול וייעוץ לבעלי עניין

1. ניסן כספי, מנכ"ל החברה, וסמנכ"ל הכספים, גב' דנה כספי, בעלי השליטה בחברת כר אקו אחזקות בע"מ, המחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה, מועסקים על ידי החברה באמצעות חברה בבעלותם ובשליטתם המלאה, חברת אקו קפיטל בע"מ (להלן - "אקו קפיטל"). בהתאם להסכם מחודש מאי 2010 בין החברה לבעלי מניותיה, ובהתאם לסיכומים בנוגע לתנאי כהונתם של מר ניסן כספי וגב' דנה כספי, זכאית אקו קפיטל לתמורה חודשית בגין הענקת שירותיהם המקצועיים של הנ"ל לחברה כדלקמן:

- א. סך של כ-17 אלפי ש"ח לחודש החל מאוגוסט 2010 ועד לחודש מרס 2012 (בגין שירותיה המקצועיים של הגב' דנה כספי).
- ב. סך של כ-30 אלפי ש"ח לחודש החל מאפריל 2012 ועד לחודש דצמבר 2012 (בגין שירותיה המקצועיים של הגב' דנה כספי).
- ג. סך של כ-35 אלפי ש"ח לחודש החל מינואר 2013 ועד לחודש יוני 2013 (בגין שירותיה המקצועיים של הגב' דנה כספי).
- ד. סך של כ-75 אלפי ש"ח לחודש החל מיולי 2013 ועד לחודש יוני 2014 (סך של 35 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של הגב' דנה כספי וסך של 40 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של מר ניסן כספי).
- ה. סך של כ-85 אלפי ש"ח לחודש החל מיולי 2014 ועד לחודש יוני 2015 (סך של 35 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של הגב' דנה כספי וסך של 50 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של מר ניסן כספי).
- ו. סך של כ-95 אלפי ש"ח לחודש החל מיולי 2015 ועד למועד פרסום תשקיף על ידי החברה או קבלת החלטה אחרת, כמוקדם מביניהם (סך של 35 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של הגב' דנה כספי וסך של 60 אלפי ש"ח בגין שירותיה המקצועיים של מר ניסן כספי).

בנוסף, האמור לעיל הינו בתוספת החזר הוצאות רכב למנכ"ל והוצאות נוספות בהתאם לסיכום האמור והחלטת הדירקטוריון האמורה.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 30 במרס 2017, הודיע ניסן כספי לחברה כי החל מיום 1 באפריל 2017 הוא יעניק את שירותי הניהול לחברה באמצעות חברת כספי, בן דוד ושות' - רואי חשבון.

2. ביום 18 בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים עם בעלת מניות בחברה, א.י.ה. פריז אחזקות בע"מ (להלן בסעיף זה - "א.י.ה."), חברה בבעלותם ובשליטתם של מר אהוד בן-ש"ך (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה) ורעייתו, גב' אילה בן-ש"ך. במסגרת הסכם זה, לרבות התוספות לו, הוסכם כי בתמורה להעמדת שירותים של 3 דירקטורים לטובת החברה ומתן שירותי משרד, תהא זכאית א.י.ה. לדמי ניהול חודשיים בסך של 10 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדיון, אשר ישולמו בגין כל רבעון.

כמו כן, הוסכם כי א.י.ה. תהא רשאית להסב את התחייבויותיה ו/או זכויותיה, כולן או מקצתן, על פי ההסכם האמור, ללא קבלת אישור החברה, לכל תאגיד בשליטה זהה ובלבד שנתקבל אישור מאת הנעבר כי קיבל על עצמו את כל ההתחייבויות ו/או הזכויות על פי ההסכם.

באור 19: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

נותני השירותים על פי ההסכם יועסקו בלעדית על ידי א.י.ה. ולא יתקיימו בינם לבין החברה יחסי עובד-מעביד וא.י.ה. תהא אחראית לכל התשלומים בגין העסקתם ובכלל זה תשלם את כל ההטבות הסוציאליות להם הם זכאים. הוראות ההסכם האמור יושמו בפועל גם בתקופה שמיום 15 באוגוסט 2010 ועד למועד החתימה על ההסכם האמור למתן שירותים.

3. ביום 28 באוגוסט 2012 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים עם בעלת מניות בחברה, כר אקו אחזקות בע"מ (להלן - "כר אקו"), חברה שהיא בבעלותם ובשליטתם של מר ניסן כספי (מנכ"ל) ורעייתו, גב' דנה כספי (סמנכ"ל כספים) ושל אחיה של דנה כספי, מר ירון רווח (דירקטור) ורעייתו, גב' לירון רווח. במסגרת הסכם זה, הוסכם כי בתמורה להעמדת שירותים של 3 דירקטורים לטובת החברה ומתן שירותים נוספים כפי שיתבקשו מידי פעם לפעם, תהא זכאית כר אקו לדמי ניהול חודשיים בסך של 10 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדן, אשר ישולמו בגין כל רבעון. כר אקו תהא רשאית להסב את התחייבויותיה ו/או זכויותיה באופן זהה לאמור בס"ק (2) לעיל. נותני השירותים על פי ההסכם יועסקו בלעדית על ידי כר אקו ולא יתקיימו בינם לבין החברה יחסי עובד-מעביד, באופן זהה לאמור בס"ק (2) לעיל. הוראות ההסכם יושמו בפועל גם בתקופה שמיום 15 באוגוסט 2010 ועד למועד החתימה על ההסכם האמור למתן שירותים.

4. ביום 1 בינואר 2011, העניקה החברה לגב' ורד מיכלס, המכהנת כדירקטורית בחברה, זכות לקבלת מניות פנטום של החברה וכן לקבלת מענק כספי מאת החברה, כמפורט להלן: עם השלמת הסגירה הפיננסית והמשיכה הראשונה של אותה סגירה פיננסית של אחד מבין הפרויקטים הבאים: תחנת כוח דרום בע"מ (דימונה), כוח מתחדש בע"מ (עקבה) או פרויקטים אחרים בהיקף מצטבר של 25 מגה וואט, תעניק החברה לגב' מיכלס מענק כספי חד פעמי בסך של 300 אלפי ש"ח וכן מניות פנטום של החברה בשיעור המהווה 1.5% מכלל מניות החברה ביום הנפקתן. יובהר, כי מניות הפנטום לא תהווה ניירות ערך של החברה וזאת, בין היתר, במטרה למנוע דילול של בעלי מניות ולפיכך לא תהיה להן כל זכויות הצבעה או זכויות כלשהן נשוא זכויות הצבעה, השליטה והניהול בחברה. מניות הפנטום יקנו זכות השווה לזכויות בעלי המניות האחרים בחברה לעניין חלוקת רווחים על ידי תשלום דיבידנד במועד הכרזתו ותשלומם. מניות הפנטום לא תהיינה ניתנות להעברה (למעט על ידי ירושה), לא תהיינה סחירות ולא תהיינה ניתנות לפדיון בדרך כלשהי. כמו כן, מניות הפנטום תהיינה ניתנות למימוש בעת מימוש החזקות על ידי בעלי המניות של החברה על פי זכות הצטרפות (TAG ALONG) לכל מכירה חלקית או מלאה של החזקותיהם במניות החברה.

ז. לגבי רכישת ומכירת זכויות בחברת טורבו גז, ראה באור ג'9 (21) לעיל.

ח. בקשר לחתימה על כתב ערבות ע"י החברה עבור חברה מוחזקת ובקשר לרישום שעבוד על מניות חברה מוחזקת לטובת תאגיד בנקאי, ראה באור ג'9 (17) לעיל.

ט. נושאי המשרה והדירקטורים בחברה לרבות בעלי השליטה בכהונתם כנושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה, מבוטחים במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

באור 20: - רווח נקי (הפסד) למניה

פירוט כמות המניות והרווח הנקי (ההפסד) ששימשו בחישוב הרווח הנקי (ההפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
			א. רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה לצורך חישוב הרווח הנקי (ההפסד) הבסיסי והמדולל למניה (באלפי ש"ח)
(5,825)	683	(2,963)	
			ב. כמות מניות משוקללת ששימשה בחישוב הרווח הנקי (ההפסד) הבסיסי והמדולל למניה
2,856	2,856	2,856	
			ג. רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה - בסיסי ומדולל (בש"ח)
(2,040)	239	(1,037)	

באור 21: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 וההתחייבויות הפיננסיות בהתאם ל- IAS 39 בדוחות המאוחדים על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסייםנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

5,968	7,269	השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

882	4,471	הלוואות וחייבים
6,850	11,740	סה"כ

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

27,155	39,189	הלוואות מצדדים קשורים (1)
2,654	1,666	התחייבויות פיננסיות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת
<u>29,809</u>	<u>40,855</u>	

(1) מתוך הלוואות מצדדים קשורים, ההלוואות מבעלי מניות מהוות התחייבות פיננסית בעלות מופחתת הנמדדת בשווי הוגן למועד העסקה ומדי שנה.

ב. גורמי סיכון פיננסיים

במהלך העסקים הרגיל של החברה והחברות המוחזקות על ידה, הן חשופות לסיכונים שוק, בהם נזילות, שינוי בשערי החליפין של מטבע חוץ, שינוי בשיעורי ריבית, ושינוי במדד המחירים לצרכן. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה.

1. סיכונים שוק

סיכון שוק לעניין זה, הוא סיכון לתוצאות העסקיות של הקבוצה, להון העצמי, לתזרים המזומנים או לערך הקבוצה, הנובע משינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, מסיכון מחיר של סחורות ומשינויים בשערי הריבית ואשר יש בהם כדי להשפיע על הקבוצה או על התחייבויותיה.

א. סיכון מטבע חוץ

דוחותיה הכספיים של החברה והחברות המוחזקות על ידה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת - מטבע הש"ח. כמו כן, הכנסות ממכירת קיטור וכן הכנסות עתידיות מחברת חשמל ומלקוחות אחרים הינן בש"ח. מנגד, החלק העיקרי של רכישות מערכות וציוד למתקני ייצור החשמל של החברה נעשה במטבעות זרים (בעיקר הדולר והאירו). לפיכך, עד למועד רכישת המערכות ולמועד התשלום החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין. במידת הצורך ולשם קיבוע עלות הרכישה של מערכות וציוד הנרכשים בחו"ל, החברה בוחנת ביצוע עסקאות אקדמה (Forward) או החלפת ריבית (Swap) לטובת גידור סיכון מטבע החוץ, אך נכון למועד הדוחות הכספיים טרם התקשרה בעסקאות כאמור.

ב. סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה ולחברות המוחזקות על ידה הלוואות שהתקבלו מבעלי מניות אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן, לכן קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן. כמו כן, הכנסות גלובל ביו פאוור ממכירת חשמל מושפעות משינוי מדד המחירים לצרכן.

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)ג. סיכון ריבית

שינויים בשערי הריבית במשק ובעולם עשויים להשפיע על עלות המימון בכלל ושל החוב הבכיר בפרט, לרבות ביחס למימון פרויקטים שהסכמי הסגירה הפיננסית בגינם טרם הושלמו, ושלמועד הדוחות הכספיים טרם הועמדו בפועל לחברות המוחזקות על ידי החברה. שינויים כאמור עשויים להשפיע על השווי הכלכלי של מתקני ייצור החשמל לאורך חיי הפרויקטים של החברות המוחזקות על ידי החברה.

ד. סיכון מחיר

לחברה ולחברות המוחזקות על ידה התקשרויות למכירת אנרגיה. כל הכנסותיהן העתידיות ממכירת אנרגיה של החברה ושל החברות המוחזקות על ידה, המותנות בהגעה להפעלה מסחרית של הפרויקטים השונים, צמודות לתעריפי החשמל כפי שהם נקבעים מעת לעת על ידי רשות החשמל ובחלקן לעלות הגז הטבעי של החברה.

כמו כן, עלויות הגז של החברה והחברות המוחזקות על ידה חשופות למחיר חבית נפט מסוג ברנט בבורסות הסחורות בעולם וכן למדד המחירים לצרכן בארה"ב.

2. סיכון אשראי

נכון למועד הדוחות הכספיים, הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה, מכירת קיטור וחשמל.

3. סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, או החברות הייעודיות אשר מנהלת תכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה או החברות הייעודיות. החברה או החברות הייעודיות מנהלות את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעדכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים הפיננסיים ומההתחייבויות הפיננסיות. מטרת החברה או החברות הייעודיות היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי מכוון למטרה זו. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על דירקטוריון החברה או החברות הייעודיות, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות לאחרים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והלוואות מצדדים קשורים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מדידת שווי הוגן

להלן מוצג מדרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2016

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

רמה 1	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3
-	-	7,269
השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת הנמדדות בשווי הוגן למועד העסקה ומדי שנה:

רמה 1	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3
-	-	37,809
הלוואות מצדדים קשורים - בעלי מניות		

ליום 31 בדצמבר 2015

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

רמה 1	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3
-	-	5,968
השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת הנמדדות בשווי הוגן למועד העסקה ומדי שנה:

רמה 1	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3
-	-	25,597
הלוואות מצדדים קשורים - בעלי מניות		

התאמה בגין מדידת שווי הוגן המסווגת ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן - השקעה בחברה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

אלפי ש"ח	
5,968	יתרה ליום 1 בינואר 2016
10	השקעות במהלך השנה
1,291	רווח שהוכר ברווח או הפסד
7,269	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

אלפי ש"ח	
-	יתרה ליום 1 בינואר 2015
21	השקעות במהלך השנה
5,947	הפסד שהוכר ברווח או הפסד
5,968	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

התאמה בגין מדידת שווי הוגן המסווגת ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן - הלוואות מצדדים קשורים (בעלי מניות):

אלפי ש"ח	
25,597	יתרה ליום 1 בינואר 2016
9,971	קבלת הלוואות מבעלי מניות, נטו
3,425	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות ברווח או הפסד
16	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות שהוונה לרכוש קבוע בהקמה
(1,200)	הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, ללא השפעת המס
37,809	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

אלפי ש"ח	
19,713	יתרה ליום 1 בינואר 2015
4,426	קבלת הלוואות מבעלי מניות, נטו
2,460	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות ברווח או הפסד
16	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות שהוונה לרכוש קבוע בהקמה
(1,018)	הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות, ללא השפעת המס
25,597	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

טכניקות הערכה

השווי ההוגן של ההשקעה באיזראל פאוור נקבע בשיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF). השווי ההוגן של הלוואות מבעלי מניות, אשר נמדד במועד העסקה ומדי שנה, נקבע תוך היוון תשלומי המזומנים העתידיים בגין החזרי הלוואות בריבית שוק.

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בסיכוני שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית השוק בגין הלוואות מבעלי מניות (*)					
רווח (הפסד) מהשינוי					
עלייה של 2%	עלייה של 1%	שווי הוגן	ירידה של 1%	ירידה של 2%	
אלפי ש"ח					
(486)	(245)	37,809	251	505	2016
(377)	(190)	25,597	193	390	2015

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ההיוון (WACC) בגין ההשקעה באיזראל פאוור					
רווח (הפסד) מהשינוי					
עלייה של 1%	עלייה של 0.5%	שווי הוגן אלפי ש"ח	ירידה של 0.5%	ירידה של 1%	
2016	(1,788)	(939)	7,269	1,039	2,195
2015	(1,616)	(849)	5,968	940	1,983

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים, שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים.

באור 22: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. הסכם שנחתם בשנת 2017

ביום 16 בינואר 2017 חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת שטח לצורך הקמת תחנת כוח לייצור חשמל בהספק מותקן של 5 מגה וואט עם קיבוץ משמר הנגב אגש"ח (אגודה שיתופית) ועל הסכם למכירת חשמל עם קיבוץ משמר הנגב מ.ח.ה בע"מ. בכוונת החברה להסב את הסכם השכירות ואת ההסכם למכירת חשמל לחברה ייעודית (בהקמה) שמטרתה תכנון, מימון הקמה ותפעול של תחנת הכוח.

ב. המרת הלוואות מבעלי מניות והנפקת שטרי הון

ביום 28 בפברואר 2017 בעלי המניות של החברה המירו הלוואות שהעניקו לחברה (להלן - "הלוואות הבעלים") לשטרי הון בסכום כולל של 14 מיליון ש"ח. המרת הלוואות הינה בתוקף מיום 1 בינואר 2015 ביחס לא.י.ה. פריז אחזקות בע"מ ומיום 1 בינואר 2016 ביחס לכר אקו אחזקות בע"מ, ככל שהלוואות הבעלים הוענקו לחברה לפני ה- 1 בינואר 2015 או ה-1 בינואר 2016, לפי העניין או ממועד הענקתן ככל שהוענקו לאחר ה- 1 בינואר 2015 או ה-1 בינואר 2016, לפי העניין (להלן - "המועד הקובע").

כל שטר הון כולל סדרה של יחידות בנות 100,000 ש"ח ליחידה, ובסה"כ שטרי הון כוללים 140 יחידות. כל יחידה בסדרה הינה שטר הון עצמאי ובלתי תלוי ביחידות האחרות (להלן - "יחידת שטר הון").

שטרי ההון אינם נושאים ריבית ו/או הצמדה. כמו כן, פירעון שטרי הון אלה הינו בשליטת החברה בלבד, קרי, הם ניתנים לפירעון אך ורק בהתאם להחלטה הבלעדית והעצמאית של החברה, אולם בכל מקרה אינם ניתנים לפירעון לפני תום חמש שנים מהמועד הקובע.

בנוסף, בכפוף לאמור לעיל, זכויות בעלי המניות לקבלת סכומים כלשהם על פי שטרי הון אלה נדחות מפני תביעותיהם של כל הנושים האחרים של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בעת פירוקה.

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

שטרי ההון ניתנים להמרה למניות רגילות א' הניתנות לפדיון, בתקופה של חמש שנים מהמועד הקובע. יחס ההמרה הינו שבגין המרת כל יחידת שטר הון יקבל בעל שטר ההון 100,000 מניות רגילות א' של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לא ניתן להמיר חלק מיחידת שטר הון, אולם ניתן להמיר יחידת שטר הון אחת או יותר.

לחברה בלבד, ורק בהתאם להחלטה הבלעדית והעצמאית שלה, תהיה הזכות לפדות את המניות הרגילות א', כולן או חלקן, בהודעה בכתב שתשלח לצד השני לפחות 14 ימים מראש. המניות יפדו בדרך של תשלום על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות א' בסכום השווה לערכן הנקוב. עם ביצוע הפדיון כאמור, המניות הרגילות א' שיפדו תחשבנה כבטלות וחסרות נפקות.

בדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 לא ניתן ביטוי להמרת ההלוואות לשטרי הון, כאמור לעיל, והסכומים שהומרו לשטרי הון מוצגים כחלק מיתרת ההלוואות מבעלי המניות, כמתואר בבאור 14ב' לעיל.

ג. ביום 30 במרס 2017 הגישה החברה טיוטת תשקיף לרשות ניירות ערך.

F:\W2000\w2000\61118902\M\16\C12-IFRS-G.P GLOBAL.docx

אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2017

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

3

דוחות על המצב הכספי

4-18

באורים לדוחות הכספיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור וב' לדוחות הכספיים ביניים בדבר הצורך של החברה במקורות מימון לצורך פעילותה השוטפת ולצורך מימון פרויקט תחנת כח של חברת אי.פי.אם. באר טוביה בע"מ (להלן: "אי.פי.אם.") וכן של חברת האם שלה, חברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן: "טריפל-מ"), אשר הסכם מותנה לרכישת טריפל-מ הוסב לחברה על ידי בעלי מניותיה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 14 בפברואר 2018

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

(*)	-	(*)

חייבים ויתרות חובה - בעלי מניות

(*)	-	(*)

הון

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

14 בפברואר 2018			תאריך אישור הדוחות הכספיים
דנה כספי	דן אוריין	רן שלח	
דירקטורית	דירקטור	דירקטור	

דירקטוריון החברה הסמיך ביום 14 בפברואר 2018 את הדירקטורים הנ"ל לחתום על הדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2017 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים"). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה ולצורך מימון רכישת חברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן: "טריפל-מ") וההון העצמי הנדרש לפרויקט תחנת הכח של חברת אי.פי.אם. באר טוביה בע"מ (להלן: "אי.פי.אם."), זקוקה החברה למקורות מימון. בהתאם להסכם בעלי המניות של החברה, כל בעלי המניות בחברה התחייבו להעמיד לחברה את הסכומים הנדרשים לה לצורך רכישת חברת טריפל-מ ואת יתרת סכומי ההון העצמי והערבויות שיידרשו לצורך סגירה פיננסית ובמסגרת מסמכי המימון, והכל באופן יחסי לשיעור ההחזקה של כל בעל מניות בחברה. בנוסף, במסגרת ההסכם, חברת ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ, בעלת מניות בחברה (להלן: "גלובל פאוור"), התחייבה לממן את הפעילות השוטפת של טריפל-מ ואי.פי.אם. בתקופה שממועד השלמת בדיקת הנאותות ועד למועד המוקדם מבין הסגירה הפיננסית או מועד ביטול ההסכם כפי שמונח זה מוגדר בהסכם הרכישה. בהתאם להסכם, מימון כאמור יהווה מקדמה על חשבון חלקה של גלובל פאוור במימון ההון העצמי הנדרש לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקט תחנת הכוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים של החברה ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים של החברה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בבאור 4' בדוחות הכספיים השנתיים בדבר חתימה על הסכם לרכישת מניות של טריפל-מ (להלן: "הסכם הרכישה"), בסוף חודש מרס 2017, קיבלה החברה וגלובל פאוור הודעה מהמוכרים לפיה נמכרה האופציה, במסגרתה ניתנה למוכרים אופציה לרכוש חזרה עד 29% ממניות טריפל-מ, לצדדים שלישיים. ביום 25 בדצמבר 2017 קיבלה החברה הודעת מימוש של האופציה, וכתוצאה מכך ירד שיעור אחזקתה של החברה במניות טריפל-מ מ-80% ל-51%.

כמו כן, ביום 17 באוגוסט 2017 אישר שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים הענקה של רישיון מותנה להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונאלית לאי.פי.אם באר טוביה.

בנוסף, נחתמו תוספות להסכם הרכישה אשר עיקריהן כדלקמן:

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. עדכון סכום התמורה ומועדי התשלום למוכרים - בתמורה לרכישת מניות טריפל-מ והסבת הלוואות הבעלים לחברה, תשלם החברה למוכרים סך של 81.5 מיליון דולר ארה"ב בשני תשלומים. תשלום מקדמה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב אשר תשולם 10 ימים לאחר החתימה על הסכמי המימון של החוב הבכיר או ביום 25 בדצמבר 2017, המוקדם מביניהם, ותשלום היתרה בסך של 71.5 מיליון דולר ארה"ב ככל שהאופציה לא תמומש (האופציה מומשה - ראה לעיל) לפני הסגירה הפיננסית כהגדרתה בהסכם הרכישה או בסך של 39.5 מיליון דולר ככל שהאופציה תמומש לפני הסגירה הפיננסית, תשולם 10 ימים לאחר הסגירה הפיננסית והמשיכה הראשונה מהחוב הבכיר או המועד האחרון לביצוע התשלום (כמוגדר להלן), כמוקדם מביניהם.
 2. המועד האחרון לביצוע התשלום - בהתאם להסכם הרכישה, המועד האחרון לביצוע התשלום הוא 31 בדצמבר 2017. בהתאם לתוספת להסכם הרכישה, לרוכשת תהיה הזכות לדחות מועד זה עד ליום 28 בפברואר 2018 ובמידת הצורך עד ליום 30 באפריל 2018, כאשר בתקופה מיום 1 במרס 2018 ועד ליום 30 באפריל 2018 יתרת התשלום תישא ריבית שנתית בשיעור של 8%.
 3. סיום הסכם הרכישה - במידה והמקדמה או יתרת התשלום לא ישולמו במועד, לכל צד תהיה הזכות לבטל את הסכם הרכישה. ככל שההסכם יסתיים לפני המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר, הצדדים יפעלו למכירת הקרקע שבבעלות טריפל-מ על ידי טריפל-מ ולחלוקת התמורה בהתאם למנגנון שנקבע בתוספת להסכם.
 4. בהתאם לתוספת להסכם בעלי המניות של אי.פי.אם. מיום 30 בינואר 2018, הוסכם כי החברה תהיה זכאית לדמי ניהול חודשיים מאי.פי.אם. בסך של 240 אלפי ש"ח, בגין שירותים מקצועיים שונים שיוענקו לאי.פי.אם, בהתאם להסכם שירותי ניהול שיחתם בין החברה לאי.פי.אם.
- ביום 20 בספטמבר 2017 נחתמו שטרי העברת מניות להעברת מניות טריפל-מ נשוא הסכם הרכישה לחברה. בהתאם להוראות הסכם הרכישה, המניות ישועבדו לטובת המוכרים עד לתשלום מלוא התמורה כאמור לעיל.
- ביום 26 בדצמבר 2017, שולמה מקדמה למוכרים בסך של 10 מיליון דולר וביום 30 בינואר 2018 הושלמה החתימה על הסכמי המימון של החוב הבכיר. ראה באור 14(5)א' להלן.
- יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, טרם התמלאו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.
- ב. לאחר תאריך הדיווח, ביום 19 ביולי 2017 חתמה החברה על הסכם עם בעלי מניות המיעוט בטריפל-מ (להלן: "בעלי מניות המיעוט") ועם טריפל-מ להסדרת הזכויות והחובות של בעלי מניות המיעוט בטריפל-מ. כחלק מההסכם התחייבו החברה וטריפל-מ לשלם לבעלי מניות המיעוט סך כולל של כ- 3,750 אלפי ש"ח בגין התחייבויות בקשר עם סיום העסקתם ביום 3 בנובמבר 2016 על ידי טריפל-מ. מקדמה בסך של 100 אלפי ש"ח לחודש תשולם ממועד קבלת הרישיון המותנה של אי.פי.אם והיתרה תשולם במועד המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר. בנתונים הכספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ נכללה הפרשה מספקת בגין האמור לעיל.
 - ג. לאחר תאריך הדיווח, ביום 25 בדצמבר 2017 ביצעה החברה הקצאה של 200 מניות וביום 18 בינואר 2018 ביצעה החברה הקצאה של 200 מניות נוספות, כך שלאחר הקצאות אלו ההון המונפק והנפרע של החברה הוא 1,000 מניות.
 - ד. לגבי אירועים משמעותיים נוספים בטריפל-מ, ראה באור 14' להלן.

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ

להלן מידע נוסף בדבר נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ אשר נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה המפורטת בבאור 2 לעיל:

א. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של טריפל-מ

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני	
	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

203	4,954	332
603	44	-
555	348	460
1,361	5,346	792

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות משועבדים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

101	143	126
7,020	7,646	6,453
14,561	14,058	15,111
4,748	3,026	4,680
229,033	209,081	241,454
551	611	473
256,014	234,565	268,297
257,375	239,911	269,089

חייבים לזמן ארוך
פקדונות משועבדים
הלוואות לאחרים
השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
תחנת כח בהקמה
רכוש קבוע, נטו

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני	
	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

20,000	20,000	20,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
303	684	1,307	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
3,708	3,414	12,075	זכאים ויתרות זכות
-	-	168,378	הלוואות מבעלי מניות ומצדדים קשורים
-	-	-	אחרים
24,011	24,098	201,760	

התחייבויות לא שוטפות

183,855	171,207	16,847	הלוואות מבעלי מניות ומצדדים קשורים
14,000	6,000	7,000	אחרים
2,338	1,356	65	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
9,858	10,829	12,188	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	-	-	מסים נדחים
210,051	189,392	36,100	

הון המיוחס לבעלי מניות טריפל-מ

5	5	5	הון מניות
92,133	89,490	92,133	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות וצדדים
3,226	1,850	3,173	קשורים אחרים
(78,384)	(71,234)	(70,424)	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה
-	-	-	יתרת הפסד

16,980	20,011	24,887	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
6,333	6,310	6,342	

23,313	26,421	31,229	<u>סה"כ הון</u>

257,375	239,911	269,089	

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ב. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל של טריפל-מ

לשנה שהסתיימה	ל-6 חודשים שהסתיימו	ל-6 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח			
(10,025)	(5,397)	(2,057)	הוצאות הנהלה וכלליות
834	388	12,432	הכנסות מימון
(3,394)	(1,418)	(70)	הוצאות מימון
(12,585)	(6,427)	10,305	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
810	1,802	(2,345)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
			רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של
(11,775)	(4,625)	7,960	טריפל-מ
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או
			הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
2,657	1,281	(53)	רווח (הפסד) בגין נכס פיננסי זמין למכירה, נטו
2,657	1,281	(53)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות
(9,118)	(3,344)	7,907	של טריפל-מ

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ג. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של טריפל-מ

מיוחס לבעלי המניות של טריפל-מ						
הון מניות	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
5	3,226	92,133	(78,384)	16,980	6,333	23,313
-	-	-	7,960	7,960	-	7,960
-	(53)	-	-	(53)	-	(53)
-	(53)	-	7,960	7,907	-	7,907
-	-	-	-	-	9	9
5	3,173	92,133	(70,424)	24,887	6,342	31,229

יתרה ליום 1
בינואר 2017
(מבוקר)

רווח נקי
הפסד כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד)
כולל

עלות תשלום
מבוסס מניות
בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני
2017

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

מיוחס לבעלי המניות של טריפל-מ						
הון מניות	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
5	569	84,071	(66,609)	18,036	6,100	24,136
יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)						
-	-	-	(4,625)	(4,625)	-	(4,625)
-	1,281	-	-	1,281	-	1,281
הפסד רווח כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל						
-	1,281	-	(4,625)	(3,344)	-	(3,344)
הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים, נטו עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת						
-	-	5,419	-	5,419	148	5,567
-	-	-	-	-	62	62
5	1,850	89,490	(71,234)	20,111	6,310	26,421
יתרה ליום 30 ביוני 2016						

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

מיוחס לבעלי המניות של טריפל-מ						
הון מניות	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים	יתרת הפסד מבוקר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
5	569	84,071	(66,609)	18,036	6,100	24,136
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2016</u>						
-	-	-	(11,775)	(11,775)	-	(11,775)
-	2,657	-	-	2,657	-	2,657
-	2,657	-	(11,775)	(9,118)	-	(9,118)
<u>הטבה הונית מעסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים, נטו</u>						
-	-	8,062	-	8,062	147	8,209
<u>עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת</u>						
-	-	-	-	-	86	86
5	3,226	92,133	(78,384)	16,980	6,333	23,313
<u><u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u></u>						

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ד. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים טריפל-מ

לשנה שהסתיימה	ל-6 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) 7,960 (4,625) (11,775)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

114	55	56	פחת והפחתות
(810)	(1,802)	2,345	מסים על הכנסה (הטבת מס)
3,181	1,266	(12,309)	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות וצדדים
(834)	(363)	(550)	קשורים אחרים
982	-	-	ריבית בגין הלוואות לאחרים
			שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,633	(844)	(10,458)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(109)	56	70	ירידה (עלייה) בחייבים, יתרות חובה ואחרות
27	408	1,004	עלייה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
297	426	(1,306)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

215 890 (232)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (8,927) (4,579) (2,730)

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

לשנה שהסתיימה	ל-6 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

47	(20)	1,170	פרעון (השקעה) בפקדונות משועבדים, נטו
(3,092)	(3,060)	-	מתן הלוואות לאחרים
-	-	5	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(57)	(54)	-	רכישת רכוש קבוע
(16,286)	(12,490)	(3,945)	השקעה בתחנת כח בהקמה
(59)	(59)	-	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
(19,447)	(15,683)	(2,770)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

23,704	20,343	5,629	קבלת הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים
23,704	20,343	5,629	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(4,670)	81	129	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
4,873	4,873	203	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
203	4,954	332	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

ה. כללי

1. גלובל פאוור התחייבה להעמיד את המקורות הכספיים הנדרשים לטריפל-מ שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית הדרושה לקידום הפרויקט עד לסגירה פיננסית, ובכל מקרה לתקופה של 12 חודשים מיום 30 בנובמבר 2017, ראה גם באור 1' לעיל.
2. לגבי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2 לעיל.

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח בטרפל-מ

1. בהמשך לאמור בבאור 5' בדוחות הכספיים השנתיים, ביום 29 ביוני 2017, הגישה אי.פי.אם. בקשה לרישיון מותנה חדש לרשות החשמל. ביום 24 ביולי 2017 אישרה מליאת רשות החשמל את הרישיון באופן עקרוני, בכפוף לאישור ההגבלים העסקיים ולנוסח רישיון חדש. ביום 30 ביולי 2017, התקבל אישור ההגבלים העסקיים וביום 17 באוגוסט 2017 אישר שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים הענקה של רישיון מותנה לאי.פי.אם. להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונאלית.

2. ביום במאי 2017, התקבלה החלטה על ידי רשות החשמל לפיה היא מעדכנת את החלטה 914 "הסדרה תעריפית ליצרנים קונבנציונליים מעל 16 מגה-ואט", ותיקון אמות המידה הנלוות.

על פי החלטה זו, על יצרנים במחזור משולב נותרה על כנה הדרישה למכור לפחות 15% מההספק לצרכנים פרטיים.

בנוסף, החלטה זו נותנת מענה ליצרנים במחזור משולב אשר חתמו על הסכמי גז לקראת הסגירה הפיננסית, באמצעות הגנה על התחייבות רכישת הגז (TAKE OR PAY) בכפוף לבחינה מראש של הצורך המשקי בגז ובכפוף לכך שהיצרנים יעבירו עודפי גז ליצרנים אחרים בהתאם לדרישות מנהל המערכת ובהתאם למתווה הגז. תוקף ההסדרה הוא עד ליום 1 בינואר 2020, על מנת לאפשר ליזמים משך זמן מספק להגיע לסגירה פיננסית במסגרת ההסדרה.

3. ביום 30 ביוני 2017, אישרה HERMES EULER מתן ביטוח אשראי ליצוא של ממשלת גרמניה על החלק של ההלוואה באירו מדויטשה בנק לאי.פי.אם.

4. בהמשך לאמור בבאור 5'ד(3) בדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ינואר 2018 נחתם הסכם בין טריפל-מ וחברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ (להלן: "הרוכשות") לבין כל מחזיקי האופציות, לפיו כל אחד ממחזיקי האופציות יממש את כל האופציות אשר ברשותו למניות אי.פי.אם. ומיד עם המימוש כאמור ימכור את מניות המימוש לרוכשות בתמורה לסכום שנקבע בין הצדדים. רכישת המניות על ידי הרוכשות תעשה באופן יחסי לשיעור אחזקתן בהון המניות של אי.פי.אם. מימוש האופציות למניות ומכירת המניות על ידי מחזיקי האופציות ורכישתן על ידי הרוכשות כאמור, יעשה כמקשה אחת וישתכלל רק כאשר כל המניות הנמכרות תועברנה לרוכשת כנגד העברת מלוא סך התמורה הכוללת לחשבון הנאמנות, מיד לאחר המשיכה הראשונה בהתאם לסגירה הפיננסית של אי.פי.אם.

5. התקשרויות בגין פרויקט תחנת הכח, ערבויות ושיעבודים

א. הסכמי מימון

ביום 30 בינואר 2018 (להלן: "מועד הסגירה הפיננסית"), חתמה אי.פי.אם. על הסכם מימון ומספר הסכמים נלווים (להלן: "הסכמי המימון") עם דויטשה בנק ובנק הפועלים כמארגני קונסורציום של גופי מימון נוספים (להלן: "גופי המימון") כמארגני החוב הבכיר, להעמדת מסגרות אשראי בסך של כ- 1,620 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") להקמת תחנת הכח לייצור חשמל בבאר טוביה. מתוך מסגרת האשראי מסגרת של כ- 900 מיליוני ש"ח תועמד בש"ח ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן והיתרה תועמד ביורו. מסגרת האשראי תפרע על פני 18 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכח, בהתאם ללוח סילוקין המותאם לתזרים המזומנים החופשי של תחנת הכח.

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

בנוסף, גופי המימון יעמידו מסגרות נוספות, שהעיקריות שבהן הן מסגרת לחריגות בלתי צפויות בהקמת הפרויקט או לטיפול בליקויים תפעוליים וכן מסגרת ערבויות אשר תשמש להוצאת ערבויות בנקאיות לצדדים שלישיים בהתאם למסמכי הפרויקט. הסכמי המימון כוללים גם בין השאר, מצגים והתחייבויות ביחס לאי.פי.אם. ולפרויקט אשר הפרתם עשויה, בין היתר, לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויותיה של אי.פי.אם. ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חשמל.

כל הון המניות המונפק של אי.פי.אם. שועבד לטובת פועלים שירותי נאמנות בע"מ, כנאמן לגופי המימון.

בהתאם לאמור לעיל, נדרשת החברה לעמוד ביחסי הכיסוי הבאים:

1. על החברה לשמור על יחס כיסוי חוב מינימלי של 1:1.05 לכל תקופת חישוב, היסטורית או עתידית, לכל תקופת החוב.
2. על החברה לשמור על יחס כיסוי חיי הלוואה מינימאלי של 1:1.08 במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט.

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

הסכם הזרמת הון והסכם הלוואה נחותה

הסכמים אלו כוללים את התחייבות בעלי המניות כלפי אי.פי.אם. וכלפי גופי המימון, להזרים החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון, בנפרד וכל אחד על פי חלקו היחסי ובהתאם להסכמי ההשקעה שבין בעלי המניות, מפעם לפעם ובמקביל לכל בקשת משיכה ממסגרות המימון, סך של עד כ- 20% במזומן (להלן - "השקעת הבעלים"), וזאת בין כנגד הקצאת הון מניות ובין בדרך של הלוואות בעלים, אשר בכל מקרה יהיו נחותים ומשועבדים להתחייבויות אי.פי.אם. כלפי גופי המימון, בהתאם לתנאי ההסכמים.

בהתאם להסכם הזרמת ההון, ולהבטחת התחייבויות בעלי המניות להעמיד את חלקם היחסי בהשקעת הבעלים, יעמידו בעלי המניות החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון, מזומן וערבויות בנקאיות בגובה התחייבותם להזרים את השקעת הבעלים; זאת, בניכוי הון אשר הוזרם לאי.פי.אם. קודם למועד זה. הסכם הזרמת ההון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לבעלי המניות ולפרויקט אשר הפרתם עשויה בין היתר לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויות החברה ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חשמל. בהתאם להסכם הלוואה הנחותה, כל סכום שיועמד כהלוואה יישא ריבית שנתית בשיעור של 7% וכן נקבע כי כל חלוקה לבעלים, לרבות החזר הלוואות, יהיה אפשרי בכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בהסכמי המימון.

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

הסכם חשבונות

ההסכם קובע את פתיחתם של חשבונות הפרויקט ומסדיר את חלוקת תזרים המזומנים בין החשבונות. כמו כן, ההסכם מסדיר תנאים ונהלים לביצוע הפקדה ומשיכה מכל חשבון, קובע את סך היתרות המינימאליות בכל אחת מקרנות הרזרבה, מסדיר את סדר העדיפות לתשלומים בין החשבונות ותנאים אחרים בקשר עם ניהול החשבונות, לרבות לעניין העברות בין חשבונות. קרנות הרזרבה העיקריות הן: קרן לשירות החוב, קרן לתחזוקה, קרן לערבויות לצדדי ג' וקרן לחלוקה.

ב. הסכם החיבור לרשת ההולכה של הגז הטבעי והולכת הגז הטבעי

ביום 25 בדצמבר 2017, חתמה אי.פי.אם. על הסכם סטנדרטי בתוספת הנספח המסחרי להסכם זה המאושר על ידי רשות הגז הטבעי לפיו תחבר החברה הממשלתית, נתיבי גז טבעי לישראל בע"מ (להלן - "נתג"ז") את תחנת הכח למערכת ההולכה של הגז הטבעי. בהתאם להסכם, תשלם אי.פי.אם. דמי חיבור בסכום מוערך (בלתי מחייב) בסך של 26 מיליון ש"ח. בנוסף, בהתאם להסכם מחויבת אי.פי.אם. לשלם לנתג"ז, החל ממועד סיום הקמת החיבור, תשלום חודשי בגין הקיבולת בצינור ותשלום משתנה בגין גז טבעי שיוזרם בצינור.

ג. התקשרות למכירת חשמל

ביום 17 בדצמבר 2017 חתמה אי.פי.אם. הסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חח") לפיו תעמיד אי.פי.אם. לחח"י זמינות תפעולית של תחנת הכח בשיעור של 85% מהספק המותקן של תחנת הכח. תעריף הזמינות אותו תקבל אי.פי.אם. מחח"י כפוף לאישור רשות החשמל אשר יינתן לא יותר מ- 30 ימים קודם למועד המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון. תעריף הזמינות כולל סל הצמדה במבנה התואם את עלויות המימון של תחנת הכח.

על פי הוראות האסדרה של רשות החשמל כל עודף גז טבעי בהתאם להתחייבות החברה לרכוש או לשלם (TAKE OR PAY) עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי על פי הסכם רכישת הגז הטבעי יועמד לרשות מנהל המערכת ותהיה לו זכות להקצות את הגז הטבעי לכל צרכן טבעי רלבנטי על פי הוראות האסדרה.

ד. שיעבודים

לאחר מועד הדיווח, במסגרת חתימת הסכמי המימון ולהבטחת התחייבויות אי.פי.אם. ובעלי המניות לגופי המימון (כמפורט בסעיף ו'(5) (א) לעיל), שעבדה אי.פי.אם. את נכסיה, כמפורט להלן:

1. שיעבוד קבוע - שיעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל הנכסים והזכויות של אי.פי.אם. או המשעבד בקשר עם תחנת הכח כמפורט בהסכמי המימון.
2. שיעבוד צף - שיעבוד צף בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והנכסים של אי.פי.אם., כל חפץ ו/או ציוד וכל נכס אחר מוחשי או לא מוחשי מכל מין וסוג שהוא כמפורט בהסכמי המימון.

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

3. שעבוד חשבונות הפרויקט - שעבוד קבוע, משכון והמחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה ובדרגה שנייה על כל הנכסים והזכויות בקשר עם חשבון הערבויות לרבות כל הכספים, ניירות הערך, המסמכים והשטרות של אחרים מכל מין וסוג שיופקדו בחשבונות הפרויקט מעת לעת, והכול כמפורט בשטרי המשכון של חשבונות הפרויקט על נספחיהם.
4. שעבוד זכויות השכירות במקרקעין - שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויותיה, קיימות ועתידיות, של אי.פי.אם. על פי הסכם השכירות במסגרתו טריפל-מ משכירה את הקרקע לאי.פי.אם.

6. היטלים של רשויות מקומיות

בהמשך לאמור בבאור 5(כ"1) בדוחות הכספיים השנתיים בדבר דרישת תשלום עבור היטל השבחה שקיבלה טריפל-מ, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017, התנהלו מספר דיונים בבית המשפט המחוזי, בעניין הערר של המועצה כנגד החלטת וועדת הערר. ביום 15 במרס 2017, הגיעו הצדדים לפשרה, לפיה טריפל-מ תשלם למועצה סכום של 8 מיליון ש"ח, בשמונה תשלומים שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יהיה 30 יום ממועד המשיכה הראשונה. בנתונים הכספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ נכללה הפרשה מספקת בגין האמור לעיל.

2. מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן

היתרה בנתונים הכספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות משועבדים, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, הלוואות לאחרים, השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים, התחייבויות אחרות לזמן ארוך והתחייבויות בשל הטבות לעובדים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה הינה ברמה 2 במדרג השווי ההוגן. הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים הינן ברמה 3 במדרג השווי ההוגן ומהוות התחייבות פיננסית בעלות מופחתת הנמדדת בשווי הוגן למועד העסקה.

2. התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן - הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים:

2016	2017	
אלפי ש"ח		
148,782	183,855	יתרה ליום 1 בינואר
20,343	5,629	קבלת הלוואות
1,266	(12,309)	הוצאות (הכנסות) ריבית ברווח או הפסד
5,890	8,050	ריבית שהוונה לתחנת כח בהקמה
(5,074)	-	הטבה הונית, ללא השפעת המס
171,207	185,225	יתרה ליום 30 ביוני

באור 4: - נתונים כספיים ביניים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

אלפי ש"ח

148,782	יתרה ליום 1 בינואר 2016
23,704	קבלת הלוואות
3,181	הוצאות ריבית ברווח או הפסד
13,594	ריבית שהוונה לתחנת כח בהקמה
(5,406)	הטבה הונית, ללא השפעת המס
<u>183,855</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוח על המצב הכספי
4-38	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2016. 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 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, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר הצורך של החברה במקורות מימון לצורך פעילותה השוטפת ולצורך מימון פרויקט תחנת כח של חברת אי.פי.אם. באר טוביה בע"מ (להלן: "אי.פי.אם.") וכן של חברת האם שלה, חברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן: "טריפל-מ"), אשר הסכם מותנה לרכישת טריפל-מ הוסב לחברה על ידי בעלי מניותיה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 14 בפברואר 2018

ליום 31 בדצמבר

2016

אלפי ש"ח

באור

נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה - בעלי מניות

(*)

הון

3

(*)

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

14 בפברואר 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

רן שלח

דירקטור

דן אוריין

דירקטור

דנה כספי

דירקטורית

דירקטוריון החברה הסמיך ביום 14 בפברואר 2018 את הדירקטורים הנ"ל לחתום על הדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. חברת אי.פי.אם. אחזקות 2016 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל בחודש נובמבר 2016. בחודש נובמבר 2016, הסבו בעלי המניות של החברה לטובת החברה הסכם מותנה לרכישת חברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן: "טריפל-מ"). לפרטים אודות הסכם מותנה זה, ראה באור 4' להלן.

ב. לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה ולצורך מימון רכישת חברת טריפל-מ וההון העצמי הנדרש לפרויקט תחנת הכח של חברת אי.פי.אם. באר טוביה בע"מ (להלן: "אי.פי.אם.") (ראה באור 4' להלן), זקוקה החברה למקורות מימון. בהתאם להסכם בין בעלי המניות של החברה, כל בעלי המניות בחברה התחייבו להעמיד לחברה את הסכומים הנדרשים לה לצורך רכישת טריפל-מ ואת יתרת סכומי ההון העצמי והערבויות שיידרשו לצורך סגירה פיננסית ובמסגרת מסמכי המימון, והכל באופן יחסי לשיעור ההחזקה של כל בעל מניות בחברה. בנוסף, במסגרת ההסכם, חברת ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ, בעלת מניות בחברה (להלן: "גלובל פאוור") התחייבה לממן את הפעילות השוטפת של טריפל-מ ואי.פי.אם. בתקופה שממועד השלמת בדיקת הנאותות (במסגרת העסקה לרכישת טריפל-מ) ועד למועד המוקדם מבין הסגירה הפיננסית של אי.פי.אם. או מועד ביטול ההסכם כפי שמונח זה מוגדר בהסכם הרכישה. בהתאם להסכם, מימון כאמור יהווה מקדמה על חשבון חלקה של גלובל פאוור במימון ההון העצמי הנדרש לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקט תחנת הכוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים של החברה למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

ב. תקופת המחזור התפעולי של החברה היא שנה.

ג. נתונים כספיים מאוחדים

הנתונים הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה, מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הנתונים הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הנתונים הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בנתונים הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בנתונים הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברתיות בוטלו במלואם בנתונים הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

קרנות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות שנוצרו בחברות מאוחדות מוכרות בנתונים המאוחדים על המצב הכספי כזכויות שאינן מקנות שליטה.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה הינו ש"ח.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן: "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ו. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בנתונים הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח, נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

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

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

ז. תחנת כח בהקמה

תחנת כח בהקמה כוללת את עלות המקרקעין, החומרים, שכר עבודה ישיר, עלויות אשראי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

ח. עלויות אשראי

החברה מהווה עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינן ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד. עלויות אשראי שאינן ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי, תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים, נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (ADVANTAGEOUS) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

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

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

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 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.

להלן ההפרשות העיקריות שנכללו בנתונים הכספיים המאוחדים ובמידע הנוסף של טריפל-מ:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. עסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין הקבוצה לבין בעלי המניות בה וצדדים קשורים אחרים או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. במידה ונוצר הפרש בזכות בגין הלוואה מוטבת מבעלי המניות שלא בתנאי שוק ההפרש מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן מוצג בסעיף נפרד בהון "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה". הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד רעיוני ולכן מקטין את יתרת הרווח.

יג. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

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

א. הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

ב. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת מהקבוצות שלעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית, הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב ודיבידנד ממכשיר הוני, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

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

ב. התחייבויות פיננסיות

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

יד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן: "התקן החדש") פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014.

התקן החדש מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות.

התקן החדש ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018.

מאחר ולקבוצה אין בשלב זה הכנסות, אין לתקן החדש השפעה על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. IFRS 16 - חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן: "התקן החדש"). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים).
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה, אין בכוונת הקבוצה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

- א. יישום למפרע מלא.
- ב. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בריבית ההיוון הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:
 - הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
 - הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם קיים, ייזקף להון.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (להלן: "תקן 9"), המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. תקן 9 מטפל בכל שלושת האספקטים הקשורים למכשירים פיננסיים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

תקן 9 קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. תקן 9 קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

כמו כן, תקן 9 כולל מודל חדש הבנוי משלושה שלבים למדידת ירידת ערך של מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומתבסס על הפסדי אשראי צפויים ("Expected Credit Loss Model"). כל שלב קובע את אופן המדידה של הפסדי האשראי הצפויים וזאת בהתבסס על שינויים שחלו בסיכון האשראי של מכשיר החוב. כמו כן, ניתנת הקלה במודל זה לנכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות, כגון לקוחות.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע תקן 9 את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן.

לגבי התחייבויות שלגביהן נבחרה חלופת השווי ההוגן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של הישות - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

תקן 9 כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור אך מאפשר לחברות להמשיך וליישם את הוראות IAS 39 בנושא חשבונאות גידור. במסגרת תקן 9 הורחבו דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. למעט חשבונאות גידור, יש ליישם את הוראות התקן החדש למפרע, אך אין חובה להציג מחדש את מספרי ההשוואה. עבור חשבונאות גידור, יש ליישם את הוראות התקן החדש מכאן ואילך למעט מספר חריגים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להערכת החברה ולאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, למעט טיפול בנכס הפיננסי הזמין למכירה, אשר יטופל בשווי הוגן כנגד רווח או הפסד וכן הקרן בגין הנכס הפיננסי הזמין למכירה תזקף לעודפים במועד התחלת יישומו של תקן 9, ליישומו לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

טו. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. השיקולים

בחינת קיומה של שליטה

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברות המוחזקות על ידי ועל ידי אחרים על פי ניתוח הסכמי המייסדים של כל חברה מוחזקת לרבות אופן קבלת ההחלטות בפעילויות הרלוונטיות בחברות אלה.

ב. אומדנים והנחות

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים אשר שינוי מהותי בהם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר נקבע על פי מחירי המניה של אותו נכס פיננסי הנגזר מהנפקות שבוצעו בפועל.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- קביעת שווי הוגן של הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים

השווי ההוגן של הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים נמדד בדוחות הכספיים בכל מועד הענקה בשווי הוגן תוך שימוש בריבית שוק הנקבעת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

באור 3: - הון

ליום 31 בדצמבר 2016, הרכב הון המניות של החברה הינו: הון רשום - 10,000 מניות, הון מונפק ונפרע - 600 מניות. לאחר תאריך הדיווח, ביום 25 בדצמבר 2017 בוצעה הקצאה של 200 מניות וביום 18 בינואר 2018 בוצעה הקצאה של 200 מניות נוספות כך שלאחר שתי ההקצאות ההון המונפק והנפרע של החברה הוא 1,000 מניות.

באור 4: - התקשרויות

א. הסכם לרכישת טריפל-מ

1. ביום 14 ביולי 2016 חתמה גלובל פאוור על הסכם לרכישת מניות (להלן: "הסכם הרכישה") עם קבוצת בעלי מניות ומלווים (להלן: "המוכרים") המחזיקים בכ-80% ממניות טריפל-מ (להלן: "המניות") ואשר העניקו לטריפל-מ הלוואות אשר יתרתן במועד החתימה על הסכם הרכישה הייתה בסך של כ-60 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "הלוואות הבעלים"). בחודש נובמבר 2016 הסבה גלובל פאוור את ההסכם לטובת החברה.

2. טריפל-מ מחזיקה בכ-84% ממניות אי.פי.אם., חברה העוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של פרויקט להקמת תחנת כוח בהספק של כ-450 מגה וואט באזור התעשייה בבאר טוביה. כמו כן, טריפל-מ מחזיקה בזכויות החכירה בקרקע עליה תוקם תחנת הכח (להלן: "הקרקע"), ראה גם באור 5'ט' להלן.

3. התמורה למוכרים בגין רכישת המניות והסבת הלוואות הבעלים לחברה סוכמה בתחילה על סך של 85 מיליון דולר ארה"ב בתוספת התאמות, ככל שיהיו, בהתאם להסכם הרכישה בתשלומים. בהתאם לתוספות להסכם הרכישה שנחתמו לאחר תאריך הדיווח, עודכנו סכום התמורה ומועדי התשלום למוכרים, וזאת לסך של 81.5 מיליון דולר ארה"ב בשני תשלומים. תשלום מקדמה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב אשר תשולם 10 ימים לאחר החתימה על הסכמי המימון של החוב הבכיר או ביום 25 בדצמבר 2017, המוקדם מביניהם, ותשלום היתרה בסך של 71.5 מיליון דולר ארה"ב ככל שהאופציה שניתנה למוכרים (כהגדרתה להלן) לא תמומש לפני הסגירה הפיננסית, כהגדרתה בהסכם הרכישה (להלן: "הסגירה הפיננסית"), או בסך של 39.5 מיליון דולר ככל שהאופציה תמומש (האופציה מומשה, ראה להלן) לפני הסגירה הפיננסית (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם 10 ימים לאחר הסגירה הפיננסית והמשיכה הראשונה מהחוב הבכיר או המועד האחרון לביצוע התשלום (כמוגדר להלן), כמוקדם מביניהם. ביום 26 בדצמבר 2017, לאחר תאריך הדיווח, שולמה המקדמה למוכרים בסך של 10 מיליון דולר וביום 30 בינואר 2018 הושלמה החתימה על הסכמי המימון של החוב הבכיר, ראה גם באור 5'ט'(א') להלן.

4. במסגרת הסכם הרכישה, ניתנה למוכרים אופציה לרכוש חזרה עד 29% ממניות טריפל-מ (להלן: "האופציה"). האופציה הייתה ניתנת למימוש ממועד השלמת הסכם הרכישה ועד למועד ההפעלה המסחרית. תוספת המימוש למניה תהיה בסך של 22,068 דולר ארה"ב במידה והאופציה תמומש לפני הסגירה הפיננסית, ו-28,965 דולר ארה"ב במידה והאופציה תמומש לאחר הסגירה הפיננסית ועד למועד ההפעלה המסחרית. למועד הדיווח טרם התקיימו כל התנאים המתלים להסכם הרכישה.

לאחר תאריך הדיווח, בסוף חודש מרס 2017, קיבלו החברה וגלובל פאוור הודעה מהמוכרים לפיה נמכרה האופציה לצדדים שלישיים. ביום 25 בדצמבר 2017 קיבלה החברה הודעת מימוש של האופציה, וכתוצאה מכך ירד שיעור אחזקתה של החברה במניות טריפל-מ מ-80% ל-51%.

5. בהתאם להסכם הרכישה והתוספות לו, השלמת העסקה מותנית בהתקיימות המפורט להלן:

- ביצוע בדיקת נאותות בנוגע לטריפל-מ ואי.פי.אם. לשביעות רצון החברה.
- הצגת כתבי התחייבות על ידי החברה למימון ההון העצמי הנדרש על ידי אי.פי.אם. בהתאם לדרישות רשות החשמל.
- קבלת אישורים לביצוע העסקה לרבות אישור שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים להעברת השליטה באי.פי.אם. ואישור רשות החשמל להארכת המועד ברישיון המותנה של אי.פי.אם. של אבן הדרך לסגירה הפיננסית.

באור 4: - התקשרויות (המשך)

ד. במידה והמקדמה או יתרת התמורה לא ישולמו במועד, לכל צד תהיה הזכות לבטל את הסכם הרכישה. ככל שההסכם יסתיים לפני המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר, הצדדים יפעלו למכירת הקרקע (שבבעלות טריפל-מ) על ידי טריפל-מ ולחלוקת התמורה בהתאם למנגנון שנקבע בתוספת להסכם.

בנוסף, נקבע כי המועד האחרון לביצוע יתרת התמורה הוא 31 בדצמבר 2017. בהתאם לתוספת להסכם הרכישה, לחברה קיימת הזכות לדחות מועד זה עד ליום 28 בפברואר 2018 ובמידת הצורך עד ליום 30 באפריל 2018, כאשר בתקופה מיום 1 במרץ 2018 ועד ליום 30 באפריל 2018 יתרת התמורה תישא ריבית שנתית בשיעור של 8%.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התמלאו התנאים המפורטים בסעיפים א'-ג' לעיל וטרם התמלא התנאי לתשלום יתרת התמורה.

כמו כן, נקבע כי במידה ולא תתבצע סגירה פיננסית לפרויקט תחנת הכח של אי.פי.אם. עד ליום 31 בדצמבר 2017, ניתנה לחברה האופציה למכור את המניות באמצעות נאמן של הצדדים. התמורה ממכירת המניות וממכירת הקרקע תחולק בין המוכרים לחברה בהתאם להוראות שנקבעו בהסכם הרכישה.

6. במסגרת הסכם הרכישה, החברה וגולבל פאוור התחייבו לממן את הפעילות השוטפת של טריפל-מ ושל אי.פי.אם. באמצעות הלוואות בעלים, בתקופה שממועד השלמת בדיקת הנאותות ועד למועד המוקדם מבין הסגירה הפיננסית או מועד ביטול ההסכם כפי שמונח זה מוגדר בהסכם הרכישה.

7. בהתאם לתוספת להסכם בעלי המניות של אי.פי.אם. מיום 30 בינואר 2018, הוסכם כי החברה תהיה זכאית לדמי ניהול חודשיים מאי.פי.אם. בסך של 240 אלפי ש"ח, בגין שירותים מקצועיים שונים שיוענקו לאי.פי.אם. בהתאם להסכם שירותי ניהול שיחתם בין החברה לאי.פי.אם.

8. לאחר תאריך הדיווח, ביום 20 בספטמבר 2017 נחתמו שטרי העברת מניות להעברת מניות טריפל-מ נשוא הסכם הרכישה לחברה. בהתאם להוראות הסכם הרכישה, המניות ישועבדו לטובת המוכרים עד לתשלום מלוא התמורה כאמור לעיל.

ב. ביום 19 ביולי 2017, לאחר תאריך הדיווח, חתמה החברה על הסכם עם בעלי מניות המיעוט בטרפל-מ (להלן: "בעלי מניות המיעוט") ועם טריפל-מ להסדרת הזכויות והחובות של בעלי מניות המיעוט בטרפל-מ. כחלק מההסכם התחייבו החברה וטרפל-מ לשלם לבעלי מניות המיעוט סך כולל של כ- 3,750 אלפי ש"ח בגין התחייבויות בקשר עם סיום העסקתם ביום 3 בנובמבר 2016 על ידי טריפל-מ. מקדמה בסך של 100 אלפי ש"ח לחודש תשולם ממועד קבלת הרישיון המותנה של אי.פי.אם. והיתרה תשולם במועד המשיכה הראשונה מהחוב הבכיר. בנתונים הכספיים המאוחדים של טריפל-מ (ראה באור 5 להלן) נכללה הפרשה מספקת בגין האמור לעיל.

ג. לגבי מידע והתקשרויות של טריפל-מ, ראה באור 5 להלן.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ

להלן מידע נוסף בדבר נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ אשר נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה המפורטת בבאור 2 לעיל:

א. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של טריפל-מ

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2015	2016	
אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים

4,873	203	ז'	מזומנים ושווי מזומנים
-	603		פקדונות משועבדים
476	555		חייבים ויתרות חובה
<u>5,349</u>	<u>1,361</u>		

נכסים לא שוטפים

71	101	ז'	חייבים לזמן ארוך
7,670	7,020		פקדונות משועבדים
10,635	14,561	ח'	הלוואות לאחרים
1,274	4,748	ט'	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
195,438	229,033		תחנת כח בהקמה
623	551		רכוש קבוע, נטו
<u>215,711</u>	<u>256,014</u>		
<u><u>221,060</u></u>	<u><u>257,375</u></u>		

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ליום 31 בדצמבר		סעיף	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
20,000	20,000	'י	אשראי מתאגידים בנקאיים
277	303		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
7,797	3,708	'א	זכאים ויתרות זכות
28,074	24,011		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
148,782	183,855	'ב	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים
6,000	14,000	'ג	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,356	2,338		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
12,712	9,858	'ח	מסים נדחים
168,850	210,051		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות טריפל-מ</u>			
5	5	'ד	הון מניות
84,071	92,133		קרן הון מעסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים
569	3,226		קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(66,609)	(78,384)		יתרת הפסד
18,036	16,980		
6,100	6,333		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
24,136	23,313		<u>סה"כ הון</u>
221,060	257,375		

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ב. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל של טריפל-מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2014	2015	2016		
	אלפי ש"ח			
(8,484)	(9,666)	(10,025)	טו'	הוצאות הנהלה וכלליות
344	460	834	טז'	הכנסות מימון
(25,826)	(2,856)	(3,394)	יז'	הוצאות מימון
(33,966)	(12,062)	(12,585)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
8,982	3,348	810	יח'	הטבת מס
(24,984)	(8,714)	(11,775)		הפסד המיוחס לבעלי המניות של טריפל-מ
				רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):
				<u>סכומים שיסווגו או המסווגים</u>
				<u>מחדש לרווח או הפסד</u>
				<u>בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
				רווח בגין נכס פיננסי זמין למכירה, נטו
-	569	2,657		
-	569	2,657		סה"כ רווח כולל אחר
(24,984)	(8,145)	(9,118)		סה"כ הפסד כולל המיוחס לבעלי המניות של טריפל-מ

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ג. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של טריפל-מ						
מיוחס לבעלי המניות של טריפל-מ						
הון מניות	קרן הון עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2014</u>						
5	62,893	-	(32,911)	29,987	4,328	34,315
-	-	-	(24,984)	(24,984)	-	(24,984)
-	21,578	-	-	21,578	872	22,450
-	-	-	-	-	301	301
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2014</u>						
5	84,471	-	(57,895)	26,581	5,501	32,082
-	-	-	(8,714)	(8,714)	-	(8,714)
-	-	569	-	569	-	569
-	-	569	(8,714)	(8,145)	-	(8,145)
-	(400)	-	-	(400)	474	74
-	-	-	-	-	125	125
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015</u>						
5	84,071	569	(66,609)	18,036	6,100	24,136
-	-	-	(11,775)	(11,775)	-	(11,775)
-	-	2,657	-	2,657	-	2,657
-	-	2,657	(11,775)	(9,118)	-	(9,118)
-	8,062	-	-	8,062	147	8,209
-	-	-	-	-	86	86
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>						
5	92,133	3,226	(78,384)	16,980	6,333	23,313

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ד. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים טריפל-מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(24,984)	(8,714)	(11,775)	הפסד

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

133	108	114	פחת והפחתות
(8,982)	(3,348)	(810)	הטבת מס
25,695	2,706	3,181	ריבית בגין הלוואות מבעלי מניות וצדדים
(344)	(460)	(834)	קשורים אחרים
			ריבית בגין הלוואות לאחרים
25	39	982	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

16,527	(955)	2,633	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

1,284	266	(109)	ירידה (עלייה) בחייבים, יתרות חובה ואחרות
(1,646)	(402)	27	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(362)	(263)	297	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(724)	(399)	215	

(9,181)	(10,068)	(8,927)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(6,799)	(269)	47	פרעון (השקעה) בפקדונות משועבדים, נטו
(3,764)	(3,017)	(3,092)	מתן הלוואות לאחרים
(9)	(16)	(57)	רכישת רכוש קבוע
(13,847)	(11,569)	(16,286)	השקעה בתחנת כח בהקמה
(1,852)	-	-	רכישת חברה בת
-	(500)	(59)	השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה
(26,271)	(15,371)	(19,447)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

35,170	23,141	23,704	קבלת הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים
35,170	23,141	23,704	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(282)	(2,298)	(4,670)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
7,453	7,171	4,873	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
7,171	4,873	203	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

ה. כללי

1. טריפל-מ התאגדה בישראל ביום 15 ביוני 2010 ועוסקת בייזום והשקעות בתחום האנרגיה והתשתיות.
2. טריפל-מ מחזיקה בכ-84% ממניות אי.פי.אם. אשר פועלת לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט תחנת כח לייצור חשמל באזור התעשייה באר טוביה. לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה, ראה סעיף יט' להלן.
3. גלובל פאוור התחייבה להעמיד את המקורות הכספיים הנדרשים לטריפל-מ שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית הדרושה לקידום הפרויקט עד לסגירה פיננסית, ובכל מקרה לתקופה של 12 חודשים מיום 30 בנובמבר 2017, ראה גם באור 1' לעיל.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

1. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בנתונים הכספיים המאוחדים של טריפל-מ בעקביות, בכל התקופות המוצגות, הינם כמפורט בבאור 2 לעיל.

2. פקדונות משועבדים

לצורך העמדת הערבויות המתוארות בסעיף יט'(7) להלן, שעבדה טריפל-מ פקדונות בתאגידים בנקאיים.

ח. הלוואות לאחרים

שיעור הריבית		הלוואות לאחרים
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2015	2016	2016
אלפי ש"ח		%
2,135	3,661	15%
8,500	10,900	מדד+4%
10,635	14,561	

מדובר בהלוואות שניתנו לחברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ (להלן: "איזראל פאוור"), בעלת המניות הנוספת באי.פי.אם., על ידי טריפל-מ בהתאם להסכם בעלי המניות של אי.פי.אם. לצורך מימון חלקה של איזראל פאוור במימון פעילותה של אי.פי.אם. בהתאם להסכם בין הצדדים, הלוואות אלו יפרעו קודם לכל חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת על ידי אי.פי.אם.

ט. תחנת כח בהקמה

ליום 31 בדצמבר		עלות הקרקע (1) עלויות תכנון והקמת תחנת הכח עלויות אשראי שהונו
2015	2016	
אלפי ש"ח		
82,369	82,369	
80,316	99,501	
32,753	47,163	
195,438	229,033	

(1) הקרקע הינה בבעלות טריפל-מ החל משנת 2012 ומוחכרת לאי.פי.אם. לצורך פיתוח וההקמה של תחנת הכח. לגבי שעבודים החלים על הקרקע, ראה סעיף י' להלן.

לפרטים בדבר פרויקט תחנת הכח, ראה סעיף יט' להלן.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

י. אשראי מתאגידים בנקאיים

הלוואה מתאגיד בנקאי אשר התקבלה בחודש מרס 2013. על פי תנאי הסכם הארכת ההלוואה, קרן ההלוואה עמדה לפרעון בינואר 2017 והריבית בגינה נפרעת כל רבעון. ההלוואה לא נפרעה במועד וביום 24 ביולי 2017, האריכה טריפל-מ את מועד פרעון ההלוואה עד ליום 1 בנובמבר 2017. תנאי הריבית הינם פריים +1.85%-2.2%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתנהל משא ומתן עם הבנק כאשר בכוונת טריפל-מ לפרוע את ההלוואה תוך קבלת מימון לכך מגוף מימוני אחר.

כבטוחה להלוואה האמורה, העמידה טריפל-מ שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על המקרקעין שבבעלותה באזור התעשייה באר טוביה, (ראה סעיף ט' לעיל) אשר עליה מיועדת להיבנות תחנת הכח, וכן שעבוד קבוע ומשכון ראשון על הזכויות מתוקף הסכם השכירות בין טריפל-מ לאי.פי.אם. ראה גם סעיף יט'(7)(ח') להלן בדבר שעבודים.

יא. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
1,812	2,049
5,895	1,257
90	402
7,797	3,708

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
הוצאות לשלם
אחרים

לגבי יתרות עם צדדים קשורים, ראה סעיף כא' להלן.

יב. הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית בהסכם ליום 31 בדצמבר 2016	
2015	2016	2016 בדצמבר	
אלפי ש"ח		%	
136,424	155,268	ליבור + 1% - 7%	הלוואות בדולר (1) (5)
-	9,296	1%	הלוואות באירו (2) (5)
-	680	1%	הלוואות בשקל (5)
12,358	16,273	מדד + 4%	הלוואות בשקל (3) (6)
-	2,338	3%	הלוואות בשקל (4)
148,782	183,855		

(1) הלוואות שהתקבלו מבעל המניות של טריפל-מ ומחברת - KILIGARTH INVESTMENT LIMITED (להלן - "צד קשור אחר"). ההלוואות הינן דולריות והריבית בגין הקרנות תפרע בתשלום אחד במועד פרעון כל הלוואה, נטו ממש.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

בחודש ספטמבר 2015 חתמה טריפל-מ על הסכם מסגרת נוסף עם הצד הקשור האחר להגדלת ההלוואה בסך של 2,000 אלפי דולר, ההלוואה הינה בריבית שנתית בשיעור של 7% נטו (בתוספת גילום מס), בחודש פברואר 2016, חתמה טריפל-מ על הסכם מסגרת נוסף להגדלת ההלוואה בסך של 2,000 אלפי דולר, ההלוואה הינה בתנאים זהים להלוואה האמורה לעיל. ההלוואות יפרעו בכפוף לקיומן של מקורות הנדרשים להמשך פעילות טריפל-מ בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה לא לפני 1 בינואר 2018.

(2) בחודש יוני 2016, חתמה טריפל-מ על הסכם מסגרת להלוואה בסך של 6,000 אלפי אירו מול צד שלישי, ההלוואה הינה בריבית שנתית בשיעור של 1% נטו (בתוספת גילום מס), ההלוואות יפרעו בכפוף לקיומן של מקורות הנדרשים להמשך פעילות טריפל-מ בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה לא לפני 1 בינואר 2018.

(3) הלוואות לאי.פי.אם. מחברת איזראל פאוור, בעלת המניות הנוספת באי.פי.אם., בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי המניות באי.פי.אם. בהתאם להסכם, הלוואות אלו יפרעו רק לאחר שההלוואות שטריפל-מ העניקה לאיזראל פאוור למימון השקעותיה באי.פי.אם. יפרעו.

(4) הלוואות שהתקבלו מגלובל פאוור. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% ממועד פרעון 30 יום לאחר מועד המשיכה הראשונה שתבצע אי.פי.אם.

(5) ההלוואות, לרבות עלויות המימון שנצברו בגינן, נמדדות בכל מועד הענקה על פי שווי הוגן, ולא בהתאם לתנאיהן על פי ההסכם. השווי ההוגן של ההלוואות האמורות נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ומחושב תוך שימוש בריבית שוק שנתית דולרית של 6.38% - 17.93% (בשנת 2015 - 8.24% - 17.93%). בהתאם לכך, בנתונים הכספיים המאוחדים על השינויים בהון של טריפל-מ נזקפו הטבות הונות מעסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים שנבעו מההלוואות האמורות, נטו ממס.

(6) ההלוואות, לרבות עלויות המימון שנצברו בגינן, נמדדות בכל מועד הענקה על פי שווי הוגן, ולא בהתאם לתנאיהן על פי ההסכם. השווי ההוגן של ההלוואות האמורות נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ומחושב תוך שימוש בריבית שוק שנתית שקלית של 4.35% - 15.71% (בשנת 2015 - 5.44% - 15.71%).

ראה גם סעיף כא' להלן בדבר יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים.

יג. התחייבויות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות אחרות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2016 כוללות התחייבות לתשלום היטל השבחה בסך של 8,000 אלפי ש"ח (ראה גם סעיף כ' (1) להלן) והתחייבות לשלם לבעלי המניות הקודמים של אי.פי.אם. סך של 6,000 אלפי ש"ח (6,000 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015) במועד הסגירה הפיננסית של אי.פי.אם.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

יד. הון המיוחס לבעלי מניות טריפל-מ

1. הרכב הון המניות:

לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
5,005	20,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

2. עסקאות עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים בטרפל-מ

טריפל-מ זקפה סכומים ל-"קרן בגין עסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים" בגין הפער בתנאי ההלוואות שניתנו על ידי בעלי מניותיה ואחרים לבין תנאי ההלוואות האמורות המחושבות תוך שימוש בשיעור ריבית הוגנת, נטו ממס, ראה גם סעיף יב' לעיל.

3. עסקאות תשלום מבוסס מניות באי.פי.אם.

בחודש מאי 2013 החליט דירקטוריון אי.פי.אם. לאשר תוכנית אופציות לעובדים, נושאי משרה ונותני שירותים (להלן: "תוכנית האופציות"). תוכנית האופציות קובעת כי אי.פי.אם. תקצה מתוך הון המניות הרשום שלה כמות מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר תהווה, מיד לאחר ההקצאה כאמור 5% מהון המניות המוקצה והמונפק של אי.פי.אם. (בדילול מלא) כפי שיהיה מיד לאחר ההקצאה. האופציות יובשלו בתנאים ובמועדים כמפורט בתוכנית האופציות. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו כ- 799 ש"ח. בהתאם לתנאי הסגירה הפיננסית של אי.פי.אם., בחודש ינואר 2018 נחתם הסכם בין טריפל-מ ואיזראל פאוור (להלן: "הרוכשות") לבין כל מחזיקי האופציות, לפיו כל אחד ממחזיקי האופציות יממש את כל האופציות אשר ברשותו למניות אי.פי.אם. ומיד עם המימוש כאמור ימכור את מניות המימוש לרוכשות בתמורה לסכום שנקבע בין הצדדים. רכישת המניות על ידי הרוכשות תעשה באופן יחסי לשיעור אחזקתן בהון המניות של אי.פי.אם. מימוש האופציות למניות ומכירת המניות על ידי מחזיקי האופציות ורכישתן על ידי הרוכשות כאמור, יעשה כמקשה אחת וישתכלל רק כאשר כל המניות הנמכרות תועברנה לרוכשת כנגד העברת מלוא סך התמורה הכוללת לחשבון הנאמנות, מיד לאחר המשיכה הראשונה בהתאם לסגירה הפיננסית של אי.פי.אם.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

טו. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
5,634	6,517	6,939	שכר עבודה ונלוות (1)
567	421	576	שירותים מקצועיים
1,380	1,635	1,718	שכר דירה ואחזקה, נטו
133	108	114	פחת
362	518	236	משרדיות
320	376	410	אחזקת רכב
88	91	32	אחרות
8,484	9,666	10,025	

(1) ראה גם סעיף כא' להלן בדבר יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים.

טז. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
344	460	834	הכנסות מימון מהלוואות לאחרים

(1) ראה גם סעיף כא' להלן בדבר יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים.

יז. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			
25,695	2,706	3,173	מימון בגין הלוואות מבעלי מניות ומאחרים
131	150	221	(1) אחרות
25,826	2,856	3,394	

(1) ראה גם סעיף כא' להלן בדבר יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

יח. מסים על ההכנסה

1. חוקי המס החלים על טריפל-מ ואי.פי.אם.

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על טריפל-מ ואי.פי.אם.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2016 הינו 25% ובשנים 2014 ו-2015 היה 26.5%. בחודש דצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2017, אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, במסגרתו יופחת מס החברות החל מיום 1 בינואר 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר 2018 לשיעור של 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל, בין היתר, מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך 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 הדוחות הכספיים, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
(30,313)	(27,510)	בגין הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים
(205)	(963)	בגין נכס פיננסי זמין למכירה
292	318	בגין התחייבויות לעובדים
17,514	18,297	בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ואחרים
(12,712)	(9,858)	

יתרת המסים הנדחים מוצגת במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

4. במהלך השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014 נזקפו הוצאות מסים (הטבת מס) לקרן בגין עסקה עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים וכן לקרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה בסך כולל של כ-(2,045) אלפי ש"ח, כ-50 אלפי ש"ח וכ-7,762 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מסים על ההכנסה (הטבת מס) הנכללים בדוחות על הרווח הכולל הינם בגין התנועה במסים הנדחים.

יט. פרויקט תחנת הכח

1. טריפל-מ מחזיקה בכ-84% ממניות אי.פי.אם., חברה אשר עוסקת בתכנון, מימון, הקמה ותפעול של פרויקט להקמת תחנת כוח בהספק של כ-450 מגה וואט בקונפיוגרציה של מחזור משולב (טורבינת גז אחת וטורבינת קיטור אחת) באזור התעשייה בבאר טוביה. הפרויקט הוכרז בחודש ספטמבר 2007 על ידי ממשלת ישראל כפרויקט תשתית לאומית (להלן: "תת"ל"). בחודש פברואר 2013 אישרה הועדה לתשתיות לאומיות (להלן: "ותל") את תת"ל 34 ובחודש יולי 2013 אישרה ממשלת ישראל את תת"ל 34 כחוק.

2. בשנת 2010, קיבלה אי.פי.אם. לראשונה רישיון מותנה. במהלך השנים, הרישיון הוארך מעת לעת. לאחר תאריך הדיווח, ביום 29 ביוני 2017, הגישה אי.פי.אם. בקשה לרישיון מותנה חדש לרשות החשמל. ביום 24 ביולי 2017 אישרה מליאת רשות החשמל את הרישיון באופן עקרוני, בכפוף לאישור ההגבלים העסקיים ולנוסח רישיון חדש. ביום 30 ביולי 2017, התקבל אישור ההגבלים העסקיים וביום 17 באוגוסט 2017 אישר שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים הענקה של רישיון מותנה לאי.פי.אם. להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונאלית. אי.פי.אם. העמידה, בקשר עם הרישיון המותנה, ערבות בנקאית לטובת רשות החשמל, ראה סעיף יט'(7) להלן בדבר ערבויות.

3. בחודש יוני 2014 הנפיקה הות"ל לאי.פי.אם. היתרי בניה (בתנאים) המאפשרים את הקמת הפרויקט. בחודש אוגוסט 2016 קיבלה אי.פי.אם. מהות"ל את היתר הבניה ללא תנאים.

4. בחודש דצמבר 2014 פרסמה הרשות הסדרה תעריפית ליצרני חשמל קונבנציונליים פרטיים מעל 16 מגה וואט ולמספקים פרטיים (החלטה 914). ביום 22 בדצמבר 2015 פרסמה הרשות הצעת החלטה לשימוע אמות מידה ליישום החלטה 914.

5. ביום 15 במאי 2017, לאחר תאריך הדיווח, התקבלה החלטה על ידי רשות החשמל לפיה היא מעדכנת את החלטה 914 "הסדרה תעריפית ליצרנים קונבנציונליים מעל 16 מגה-וואט", ותיקון אמות המידה הנלוות. על פי החלטה זו, על יצרנים במחזור משולב נותרה על כנה הדרישה למכור לפחות 15% מההספק לצרכנים פרטיים.

בנוסף, החלטה זו נותנת מענה ליצרנים במחזור משולב אשר חתמו על הסכמי גז לקראת הסגירה הפיננסית, באמצעות הגנה על התחייבות רכישת הגז (TAKE OR PAY) בכפוף לבחינה מראש של הצורך המשקי בגז ובכפוף לכך שהיצרנים יעבירו עודפי גז ליצרנים אחרים בהתאם לדרישות מנהל המערכת ובהתאם למתווה הגז. תוקף ההסדרה הוארך עד ליום 1 בינואר 2020, על מנת לאפשר ליזמים משך זמן מספק להגיע לסגירה פיננסית במסגרת ההסדרה.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

6. ביום 30 ביוני 2017, אישרה HERMES EULER מתן ביטוח אשראי ליצוא של ממשלת גרמניה על החלק של ההלוואה באירו מדויטשה בנק לאי.פי.אם.

7. התקשרויות בגין פרויקט תחנת הכח, ערבויות ושיעבודים

א. הסכמי מימון

ביום 30 בינואר 2018 (להלן: "מועד הסגירה הפיננסית"), חתמה אי.פי.אם. על הסכם מימון ומספר הסכמים נלווים (להלן: "הסכמי המימון") עם דויטשה בנק כמארגני החוב הבכיר ובנק הפועלים כמארגני קונסורציום של גופי מימון נוספים (להלן: "גופי המימון"), להעמדת מסגרות אשראי בסך של כ- 1,620 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") להקמת תחנת הכח לייצור חשמל בבאר טוביה. מתוך מסגרת האשראי מסגרת של כ- 895 מיליוני ש"ח תועמד בש"ח ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן והיתרה תועמד ביורו. מסגרת האשראי תפרע על פני 18 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכח, בהתאם ללוח סילוקין המותאם לתזרים המזומנים החופשי של תחנת הכח.

בנוסף, גופי המימון יעמידו מסגרות נוספות, שהעיקריות שבהן הן מסגרת לחריגות בלתי צפויות בהקמת הפרויקט או לטיפול בליקויים תפעוליים וכן מסגרת ערבויות אשר תשמש להוצאת ערבויות בנקאיות לצדדים שלישיים בהתאם למסמכי הפרויקט. הסכמי המימון כוללים גם בין השאר, מצגים והתחייבויות ביחס לאי.פי.אם. ולפרויקט אשר הפרתם עשויה, בין היתר, לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויותיה של אי.פי.אם. ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חשמל. כל הון המניות המונפק של אי.פי.אם. שועבד לטובת פועלים שירותי נאמנות בע"מ, כנאמן לגופי המימון. בהתאם לאמור לעיל, נדרשת החברה לעמוד ביחסי הכיסוי הבאים:

1. על החברה לשמור על יחס כיסוי חוב מינימלי של 1:1.05 לכל תקופת חישוב, היסטורית או עתידית, לכל תקופת החוב.
2. על החברה לשמור על יחס כיסוי חיי הלוואה מינימאלי של 1:1.08 במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט.

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

הסכם הזרמת הון והסכם הלוואה נחותה

הסכמים אלו כוללים את התחייבות בעלי המניות כלפי אי.פי.אם. וכלפי גופי המימון, להזרים החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון, בנפרד וכל אחד על פי חלקו היחסי ובהתאם להסכמי ההשקעה שבין בעלי המניות, מפעם לפעם ובמקביל לכל בקשת משיכה ממסגרות המימון, סך של עד כ- 20% במזומן (להלן: "השקעת הבעלים"), וזאת בין כנגד הקצאת הון מניות ובין בדרך של הלוואות בעלים, אשר בכל מקרה יהיו נחותים ומשועבדים להתחייבויות אי.פי.אם. כלפי גופי המימון, בהתאם לתנאי ההסכמים.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

בהתאם להסכם הזרמת ההון, ולהבטחת התחייבויות בעלי המניות להעמיד את חלקם היחסי בהשקעת הבעלים, יעמידו בעלי המניות החל ממועד המשיכה הראשונה כהגדרתה בהסכמי המימון, מזומן וערבויות בנקאיות בגובה התחייבותם להזרים את השקעת הבעלים; זאת, בניכוי הון אשר הוזרם לאי.פי.אם. קודם למועד זה. הסכם הזרמת ההון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לבעלי המניות ולפרויקט אשר הפרתם עשויה בין היתר לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויות החברה ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חשמל. בהתאם להסכם ההלוואה הנחותה, כל סכום שיועמד כהלוואה יישא ריבית שנתית בשיעור של 7% וכן נקבע כי כל חלוקה לבעלים, לרבות החזר הלוואות, יהיה אפשרי בכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בהסכמי המימון.

הסכם חשבונות

ההסכם קובע את פתיחתם של חשבונות הפרויקט ומסדיר את חלוקת תזרים המזומנים בין החשבונות. כמו כן, ההסכם מסדיר תנאים ונהלים לביצוע הפקדה ומשיכה מכל חשבון, קובע את סך היתרות המינימאליות בכל אחת מקרנות הרזרבה, מסדיר את סדר העדיפות לתשלומים בין החשבונות ותנאים אחרים בקשר עם ניהול החשבונות, לרבות לעניין העברות בין חשבונות. קרנות הרזרבה העיקריות הן: קרן לשירות החוב, קרן לתחזוקה, קרן לערבויות לצדדי ג' וקרן לחלוקה.

ב. הסכם תכנון רכש וההקמה של תחנת הכח (EPC)

בחודש ספטמבר 2013 חתמה אי.פי.אם. על הסכם לתכנון, רכש והקמה (EPC) של תחנת הכח עם חברות SIEMENS AKTIENGESSELLSCHAFT GERMANY וסימנס ישראל בע"מ (ביחד ולחוד) (שתי החברות המאזכרות לעיל ייקראו ביחד להלן: "סימנס") תמורת סך כולל של 268 מיליון יורו.

במסגרת ההסכם, סימנס אחראית לביצוע כל עבודות התכנון, ההנדסה, הבנייה וההקמה של תחנת הכח וכן תספק את כל הציוד והחומרים הנדרשים להקמת התחנה.

תחנת הכח תהיה דו-דלקית ותעבוד על בסיס גז טבעי כחומר גלם עיקרי, ובמידת הצורך תוכל לעבוד על בסיס סולר כחומר גלם משני. התחנה תוקם ותעבוד בקונפיגורציה של מחזור משולב (טורבינת גז אחת וטורבינת קיטור אחת). תחנת הכח תייצר כ- 450 מגה וואט.

ההסכם מותנה בתנאי מתלה שעניינו הגעה לסגירה פיננסית של הפרויקט. הקמת הפרויקט צפויה להתבצע על פני כ- 24 חודשים, ממתן צו התחלת עבודה (NTC), כולל תקופת ה-COMMISSIONING.

ג. הסכם התפעול והתחזוקה של תחנת הכח (O&M)

במהלך חודש מרץ 2015 חתמה אי.פי.אם. על הסכם עם סימנס ישראל בע"מ (להלן: "קבלן התפעול והתחזוקה") לתפעול ותחזוקת תחנת הכח בתשלום שנתי ידוע מראש לתקופה של 20 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכח כהגדרתו בהסכם ה-EPC. לחברה אופציה להארכת הסכם התפעול והתחזוקה לתקופה נוספת של 5 שנים בתנאים זהים לתנאי ההסכם.

ההסכם מותנה בתנאי מתלה שעניינו הגעה לסגירה פיננסית של הפרויקט.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ד. הסכם החיבור לרשת ההולכה של הגז הטבעי והולכת הגז הטבעי

ביום 25 בדצמבר 2017, חתמה אי.פי.אם. על הסכם סטנדרטי בתוספת הנספח המסחרי להסכם זה המאושר על ידי רשות הגז הטבעי לפיו תחבר החברה הממשלתית, נתיבי גז טבעי לישראל בע"מ (להלן: "נתג"ז") את תחנת הכח למערכת ההולכה של הגז הטבעי. בהתאם להסכם, תשלם אי.פי.אם. דמי חיבור בסכום מוערך (בלתי מחייב) בסך של 26 מיליון ש"ח. בנוסף, בהתאם להסכם מחויבת אי.פי.אם. לשלם לנתג"ז, החל ממועד סיום הקמת החיבור, תשלום חודשי בגין הקיבולת בצינור ותשלום משתנה בגין גז טבעי שיוזרם בצינור.

ה. התקשרות לרכישת גז טבעי

ביום 29 במאי 2016, חתמה אי.פי.אם. על הסכם לרכישה ולאספקת גז טבעי עם השותפות במאגר לויתן, בהיקף כולל של כ-BCM13 (מיליארד מ"ק) לצורך הפעלת תחנת הכח (להלן: "הסכם האספקה"). תקופת הסכם האספקה תחל במועד הזרמת גז בכמויות מסחריות ממאגר לויתן לאי.פי.אם. וצפויה להסתיים במוקדם מבין המועדים הבאים (1) המועד בו תצרוך אי.פי.אם. את הכמות החוזית הכוללת. (2) בחלוף 18 שנה ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח או ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של פרויקט

לויתן (לפי המוקדם). לכל אחד מהצדדים קיימת זכות להאריך את תקופת הסכם האספקה בתקופה של עד שנתיים נוספות. ההסכם כולל התחייבות לרכוש או לשלם (TAKE OR PAY) עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי בהיקף ובהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם האספקה. מחיר הגז נקבע בהתאם למנגנונים הקבועים במתווה הגז (החלטת ממשלה מס' 476 מיום 16.8.2015) וכולל הצמדה לתעריף ייצור החשמל הנקבע על ידי רשות החשמל וכולל "מחיר רצפה". במקביל לחתימת הסכם האספקה מול שותפי לויתן, חתמה אי.פי.אם. על הסכם לאספקת גז טבעי עם שותפויות מאגר תמר, בכמויות דומות לכמויות שנקבעו בהסכם האספקה עם שותפויות לויתן. תקופת ההסכם הינה כ-15 שנה ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח.

ו. התקשרות למכירת חשמל

ביום 17 בדצמבר 2017 חתמה אי.פי.אם. הסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") לפיו תעמיד אי.פי.אם. לחח"י זמינות קבועה של תחנת הכח בשיעור של 85% מההספק המותקן של תחנת הכח. תעריף הזמינות אותו תקבל אי.פי.אם. מחח"י כפוף לאישור רשות החשמל אשר יינתן לא יותר מ-30 ימים קודם למועד המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון. תעריף הזמינות כולל סל הצמדה במבנה התואם את עלויות המימון של תחנת הכח.

על פי הוראות האסדרה של רשות החשמל כל עודף גז טבעי בהתאם להתחייבות החברה לרכוש או לשלם (TAKE OR PAY) עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי על פי הסכם רכישת הגז הטבעי יועמד לרשות מנהל המערכת ותהיה לו זכות להקצות את הגז הטבעי לכל צרכן טבעי רלבנטי על פי הוראות האסדרה.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ז. ערבויות

למועד הדוחות הכספיים העמידה אי.פי.אם. ערבות בנקאית בסך של 1 מיליון ש"ח לטובת נתג'ז לצורך תכנון ראשוני של רשת ההולכה ומערכת המדידה והפחתת הלחץ (PRMS).

כמו כן, העמידה טריפל-מ ערבות בנקאית בסך של 5.7 מיליון ש"ח לרשות חשמל לצורך עמידה בתנאי רישיון ייצור החשמל המותנה שניתן לאי.פי.אם.

ח. שיעבודים

לאחר מועד הדיווח, במסגרת חתימת הסכמי המימון ולהבטחת התחייבויות אי.פי.אם. ובעלי המניות לגופי המימון (כמפורט בסעיף יט'(7)(א') לעיל), שעבדה אי.פי.אם. את נכסיה, כמפורט להלן:

1. שעבוד קבוע - שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל הנכסים והזכויות של אי.פי.אם. או המשעבד בקשר עם תחנת הכח כמפורט בהסכמי המימון.
2. שעבוד צף - שעבוד צף בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והנכסים של אי.פי.אם., כל חפץ ו/או ציוד וכל נכס אחר מוחשי או לא מוחשי מכל מין וסוג שהוא כמפורט בהסכמי המימון.
3. שעבוד חשבונות הפרויקט - שעבוד קבוע, משכון והמחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה ובדרגה שנייה על כל הנכסים והזכויות בקשר עם חשבון הערבויות לרבות כל הכספים, ניירות הערך, המסמכים והשטרות של אחרים מכל מין וסוג שיופקו בחשבונות הפרויקט מעת לעת, והכול כמפורט בשטרי המשכון של חשבונות הפרויקט על נספחיהם.
4. שעבוד זכויות השכירות במקרקעין - שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויותיה, קיימות ועתידיות, של אי.פי.אם. על פי הסכם השכירות במסגרתו טריפל-מ משכירה את הקרקע לאי.פי.אם.

כמו כן, טריפל-מ רשמה שעבוד קבוע ומשכון ראשון על הקרקע (המתוארת בסעיף ט' לעיל) וכן על כל הזכויות והכספים שיגיעו לה מאי.פי.אם., והכל לטובת תאגיד בנקאי. לגבי פקדונות משועבדים, ראה סעיף ז' לעיל.

כ. התחייבויות תלויות

1. היטלים של רשויות מקומיות

בחודש ינואר 2015, קיבלה טריפל-מ דרישת תשלום מהמועצה, עבור היטל השבחה בגין אישור תת"ל 34, בסך של כ-81,239 אלפי ש"ח, סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה (לפי הנמוך מביניהם), מיום מתן תוקף לתת"ל 34 (חודש יולי 2013). ביום 22 במרס 2014 הגישה טריפל-מ ערר נגד דרישת התשלום עבור היטל השבחה בגין אישור התת"ל 34. ביום 16 ביוני 2015, התקיים דיון בפני וועדת הערר, ונקבע כי המחלוקת בדבר גובה היטל השבחה, תועבר לחוות דעת שמאי מייעץ. ביום 11 בינואר 2016, התקבלה שומת השמאי המייעץ לפיה לא קיימת השבחה בקרקע כתוצאה מאישור תת"ל 34.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

ביום 2 במרס 2016, הגישה המועצה לוועדת הערר השגות על החלטת השמאי המייעץ, ולטענתה על ועדת הערר לדחות את שומת השמאי בין היתר בשל העובדה כי הוא בחר בגישת ההשוואה על פני גישת העסק החי.

ביום 2 ביוני 2016, החליטה ועדת הערר לקבל את הערר שהגישה אי.פי.אם. נגד דרישת התשלום עבור היטל השבחה של המועצה, ולאמץ את שומת השמאי המייעץ לפיה לא קיימת כלל השבחה בקרקע כתוצאה מאישור תת"ל 34.

ביום 14 ביולי 2016, הגישה המועצה ערר לבית המשפט המחוזי כנגד החלטת ועדת הערר לקבל את חוות דעתו של השמאי המייעץ. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017, התנהלו מספר דיונים בבית המשפט המחוזי, בעניין הערר של המועצה כנגד החלטת ועדת הערר. ביום 15 במרס 2017, הגיעו הצדדים לפשרה, לפיה טריפל-מ תשלם למועצה סכום של 8 מיליון ש"ח, בשמונה תשלומים שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יהיה 30 יום ממועד המשיכה הראשונה. בנתונים הכספיים המאוחדים של טריפל-מ נכללה הפרשה מספקת בגין האמור לעיל.

2. בג"צ - עתירה בדבר הסדר עם בעל המניות העיקרי

ביום 4 באפריל 2016, הגישו מתיישבי תימורים עתירה לבג"צ נגד משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ונגד רשות החשמל, לה צורפה אי.פי.אם. כצד לתביעה, למתן צו על תנאי ולמתן צו ביניים כנגד הסדר המדינה מול בעל מניות לשעבר בטרפל-מ למכירת אחזקותיו בטרפל-מ. לטענת העותרים, הסדר זה איננו סביר ובגין כך יש להורות למשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ולרשות החשמל לבטלו או לכל הפחות להקפיא את הרישיון שניתן לאי.פי.אם. ביום 21 בנובמבר 2016, דחה בג"צ את העתירה.

3. תביעת פיצויים לפי סעיף 197

כתנאי לאישור תת"ל 34, נדרשה אי.פי.אם. לחתום על כתב שיפוי לפיו היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית באר טוביה (להלן: "הוועדה המקומית") בגין כל סכום שהוועדה תחויב בו כפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

ביום 24 ביולי 2016, הגישה חברת מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ (להלן: "בי ריבוע נדל"ן") לוועדה המקומית תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 בסכום של כ-14,000 אלפי ש"ח. בהתאם להוראות כתב השיפוי, הוועדה העבירה את התביעה להתייחסותה של אי.פי.אם. טרם נקבע מועד לדיון בוועדה המקומית.

בנוסף, ביום 24 ביולי 2016, הוגשה לוועדה המקומית תביעה לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בשם 29 תושבים במושבים אביגדור ותימורים. התביעה מתייחסת ל-17 נכסים שכוללים 13 מגרשים במושב תימורים ועוד 4 משקים במושב אביגדור. לטענת התובעים ערך נכסיהם ירד בשיעור של כ-8,000 אלפי ש"ח (במצטבר), בטענה לפגיעה ישירה בערך נכסיהם כתוצאה ממגבלות שנובעות ממעבר צינור ההולכה של מערכת הגז הטבעי בסמוך ו/או בתוך המגרשים באופן שלטענתם מטיל מגבלות על אפשרויות הבניה במגרש וכן לפגיעה ישירה כתוצאה ממעבר קו החשמל בסמוך ו/או בתוך המשקים באופן שלטענתם מטיל מגבלות על אפשרויות הבניה והשימוש במשקים.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

יצוין שכנגד תביעות פיצויים בגין צנרת הגז הטבעי מוטלת בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, חובת שיפוי של נתג"ז כלפי הוועדה המקומית. אומנם אי.פי.אם. נתנה לנתג"ז התחייבות לשיפוי בגין פיצויים, אולם התחייבות זו היא זמנית והיא אמורה להתבטל עם חתימת אי.פי.אם. על הסכם הולכה עם נתג"ז, עם הסגירה הפיננסית של אי.פי.אם. וכאשר תבוצע המשיכה הראשונה על ידי אי.פי.אם. במסגרת הסגירה הפיננסית.

לאור השלב המקדמי של התביעות הנ"ל וכן לאור מורכבות השאלות השמאיות והמשפטיות הנובעות מהן, אין בידי הנהלת טריפל-מ בשלב זה, בהתבסס על יועציה המשפטיים של אי.פי.אם., להעריך את סיכויי כל אחת מהתביעות להתקבל.

כא. יתרות ועסקאות של טריפל-מ עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		סעיף	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>במסגרת נכסים לא שוטפים</u>			
10,635	14,561	ח'	הלוואות לאחרים לרבות ריבית צבורה
<u>במסגרת התחייבויות שוטפות</u>			
6	1,077		בעלי עניין
<u>במסגרת התחייבויות לא שוטפות</u>			
148,782	183,855	יב'	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים לאחרים לרבות ריבית צבורה
1,102	2,275		התחייבויות בשל הטבות לעובדים - בעלי עניין

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

2. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח			

במסגרת סעיפי הוצאות

			מימון בגין הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים (1)
35,563	15,195	16,775	ט', יב', יז'
			שכר לבעלי מניות ובעלי עניין בטריפל-מ
5,039	5,205	4,901	טו'
			שכר והטבות לאנשי מפתח ניהוליים
1,125	1,027	1,065	

(1) כולל היוון עלויות אשראי לתחנת כח בהקמה בסך של 13,602 אלפי ש"ח בשנת 2016, 12,489 אלפי ש"ח בשנת 2015 ו- 9,868 אלפי ש"ח בשנת 2014.

3. הסכמים עם בעלי עניין

א. יו"ר טריפל-מ, אשר הינו גם בעל מניות בטריפל-מ, הועסק על ידי טריפל-מ בהיקף משרה מלאה מיום 1 בינואר 2012, בשכר חודשי ברוטו צמוד למדד בסך של כ- 131 אלפי ש"ח, בתוספת אחזקת רכב, הוצאות טלפון והחזר הוצאות. ביום 3 בנובמבר 2016 הסתיימה תקופת העסקתו על ידי טריפל-מ. בקשר להסכם בנוגע לסיום ההעסקה, ראה באור 4ב' לעיל.

ב. סגן יו"ר טריפל-מ, אשר הינו גם בעל מניות בטריפל-מ, הועסק על ידי טריפל-מ בהיקף משרה בשיעור 40% מיום 1 בפברואר 2014, בשכר חודשי ברוטו צמוד למדד בסך של כ- 140 אלפי ש"ח, בתוספת אחזקת רכב, הוצאות טלפון והחזר הוצאות. ביום 3 בנובמבר 2016 הסתיימה תקופת העסקתו על ידי טריפל-מ. בתקופה מיום 1 ביולי 2010 ועד ליום 31 בינואר 2014 הועסק בהיקף משרה מלאה בתפקיד מנכ"ל טריפל-מ. בקשר להסכם בנוגע לסיום ההעסקה, ראה באור 4ב' לעיל.

מנכ"ל טריפל-מ הועסק על ידי טריפל-מ בהיקף משרה מלאה מיום 31 ביולי 2012, בשכר חודשי ברוטו צמוד למדד בסך של כ- 40 אלפי ש"ח, בתוספת אחזקת רכב, הוצאות טלפון והחזר הוצאות. ביום 26 במרץ 2017 הסתיימה תקופת העסקתו על ידי טריפל-מ. לאחר תאריך הדיווח מונה מנכ"ל חדש חלף המנכ"ל הקודם.

4. בקשר להלוואות שהתקבלו מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים, ראה סעיף יב' לעיל.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים

1. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים לקבוצות המכשירים הפיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

1,274	4,748	נכס פיננסי זמין למכירה - מניות לא סחירות
18,729	22,649	<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת - הלוואות וחייבים</u>
20,003	27,397	

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

148,782	183,855	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים (*)
35,430	40,349	אחרות
184,212	224,204	

(*) הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים מהוות התחייבות פיננסית בעלות מופחתת הנמדדת בשווי הוגן למועד העסקה.

2. גורמי סיכון פיננסיים

במהלך העסקים הרגיל של טריפל-מ ואי.פי.אם., הן חשופות לסיכונים שוק, בהם נזילות, שינוי בשערי החליפין של מטבע חוץ, שינוי בשיעורי ריבית, ושינוי במדד המחירים לצרכן. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי דירקטוריון והנהלת טריפל-מ.

א. סיכונים שוק

סיכון שוק לעניין זה, הוא סיכון לתוצאות העסקיות של טריפל-מ, להון העצמי, לתזרים המזומנים או לערך טריפל-מ כחברה, הנובע משינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, מסיכון מחיר של סחורות ומשינויים בשערי הריבית ואשר יש בהם כדי להשפיע על טריפל-מ או על התחייבויותיה.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

1. סיכון מטבע חוץ

הנתונים הכספיים המאוחדים של טריפל-מ ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת - מטבע הש"ח. מנגד, חלק מההלוואות שהתקבלו בטרפל-מ הינן במטבעות דולר ואירו וכן החלק העיקרי של עלויות ההקמה לפרויקט תחנת הכח של אי.פי.אם. נעשה במטבעות זרים (בעיקר הדולר והאירו). לפיכך, עד למועד פרעון ההלוואות האמורות וכן עד לסיום הקמת תחנת הכח ולמועד התשלום של עלויות ההקמה - קיימת חשיפה לשינויים בשערי החליפין. במידת הצורך, טריפל-מ בוחנת ביצוע עסקאות אקדמה (Forward) לטובת גידור סיכון מטבע החוץ.

2. סיכון מדד מחירים לצרכן

טריפל-מ נתנה הלוואות וכן קיבלה הלוואות אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן, לכן קיימת חשיפה לשינויים במדד זה.

3. סיכון ריבית

טריפל-מ קיבלה הלוואות אשר, בין היתר, צמודות לשיעור ריבית הפריים והן לריבית הליבור. שינויים בשערי הריבית במשק ובעולם עשויים להשפיע על עלות המימון בכלל ושל החוב הבכיר בפרט, לרבות ביחס למימון פרויקטים שהסכמי הסגירה הפיננסית בגינם טרם הושלמו. שינויים כאמור עשויים להשפיע על השווי הכלכלי של פרויקט תחנת הכח.

4. סיכון מחיר

הכנסות עתידיות ממכירת אנרגיה מותנות בהגעה להפעלה מסחרית של פרויקט תחנת הכח, צמודות לתעריפי החשמל כפי שהם נקבעים מעת לעת על ידי רשות החשמל ובחלקן לעלות הגז הטבעי. כמו כן, עלויות הגז חשופות למחיר חבית נפט מסוג ברנט בבורסות הסחורות בעולם וכן למדד המחירים לצרכן בארה"ב.

ב. סיכון אשראי

קיימת חשיפה לסיכון אשראי לאור אשראי שכבר התקבל בטרפל-מ וכן סיכון של אי התקיימות התנאים לכניסה לתוקף של הסכמי המימון לצורך הקמת פרויקט תחנת הכח.

ג. סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת טריפל-מ, אשר מנהלת תכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצרכים. המטרה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין פרעון עתידי באמצעות הכנסות עתידיות ממכירת אנרגיה של פרויקט תחנת הכח. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על דירקטוריון והנהלת טריפל-מ.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

3. שווי הוגן

היתרה בנתונים הכספיים המאוחדים של טריפל-מ של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות משועבדים, חייבים ויתרות חובה, חייבים לזמן ארוך, הלוואות לאחרים, השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים, התחייבויות אחרות לזמן ארוך והתחייבויות בשל הטבות לעובדים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה הינה ברמה 2 במדרג השווי ההוגן. הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים הינן ברמה 3 במדרג השווי ההוגן ומהוות התחייבות פיננסית בעלות מופחתת הנמדדת בשווי הוגן למועד העסקה.

התאמה בגין מדידת שווי הוגן המסווגת ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן - הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים:

<u>אלפי ש"ח</u>	
148,782	יתרה ליום 1 בינואר 2016
23,704	קבלת הלוואות
3,181	ריבית ברווח או הפסד
13,594	ריבית שהוונה לרכוש קבוע בהקמה
(5,406)	הטבה הונית, ללא השפעת המס
<u>183,855</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>אלפי ש"ח</u>	
110,366	יתרה ליום 1 בינואר 2015
23,141	קבלת הלוואות
2,706	ריבית ברווח או הפסד
12,489	ריבית שהוונה לרכוש קבוע בהקמה
80	הטבה הונית, ללא השפעת המס
<u>148,782</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

טכניקות הערכה

השווי ההוגן של הלוואות מבעלי מניות, אשר נמדד במועד העסקה, נקבע תוך היוון תשלומי המזומנים העתידיים בגין החזרי הלוואות בריבית שוק.

באור 5: - נתונים כספיים מאוחדים של טריפל-מ (המשך)

5. מבחני רגישות בגין שינוי בסיכוני שוק עיקריים

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית השוק בגין הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים			
רווח (הפסד) מהשינוי			
עלייה של 2%	עלייה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
אלפי ש"ח			
272	185	(300)	(735)
2016			
(468)	(208)	142	205
2015			

מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר של הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים אחרים			
רווח (הפסד) מהשינוי			
עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
אלפי ש"ח			
15,239	7,620	(7,619)	(15,239)
2016			
11,571	5,785	(5,786)	(11,572)
2015			

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

טריפל-מ ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים, שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים.

פרק 10 - פרטים נוספים



27 בפברואר, 2018

לכבוד
גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ ("החברה")
קורזין 1,
גבעתיים
א.ג.נ,

הנדון: תשקיף להשלמה בדבר הנפקה ראשונה לציבור של מניות ("ניירות הערך המוצעים") ותשקיף
מדף של החברה ("התשקיף")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי:

- [א] לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בתשקיף, תוארו נכונה בתשקיף.
- [ב] לדעתנו, לחברה הסמכות להציע במסגרת התשקיף את ניירות הערך המוצעים בתשקיף, בצורה המתוארת בתשקיף.
- [ג] הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אמיר שחר, עו"ד

עדי זלצמן, עו"ד

שבלת ושות' - עורכי דין

- 10.1 הוצאות ועמלות**
- סך הוצאותיה של החברה בקשר להנפקה זו, כולל עמלות הפצה, ניהול, התחייבות מוקדמת וריכוז והוצאות אחרות, לרבות שכ"ט יועצים והשיעור שמהוות הוצאות אלה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו בהודעה המשלימה.
- 10.2 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**
- בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף לא שילמה החברה עמלות בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה.
- 10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים**
- בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף החברה לא הקצתה ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים, למעט לנאמן על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה עבור הגבי' ורד מיכלס חלף מניות פאנטום שהוענקו לה בעבר. לפרטים ראה סעיף 3.3.5 לתשקיף. בסמוך לפני הרישום למסחר של המניות המוקצות על פי תשקיף זה, בעלי השליטה ממירים שטרי הון למניות החברה כמפורט בסעיף 3.2.2 לתשקיף.
- 10.4 עיון במסמכים**
- העתקים מתשקיף זה, מתקנון החברה ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון הציבור במשרדי החברה, בשעות העבודה הרגילות. כמו-כן, העתק מתשקיף החברה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בכתובת www.maya.tase.co.il.

25 במרץ, 2018

לכבוד
גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ ("החברה")
כורזין 1,
גבעתיים
א.ג.נ,

הנדון: תשקיף להשלמה בדבר הנפקה ראשונה לציבור של מניות ("ניירות הערך המוצעים") ותשקיף
מדף של החברה נושא תאריך 28 בפברואר 2018 כפי שתוקן בתיקון תשקיף נושא תאריך 25 במרץ 2018
("התשקיף")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי :

- [א] לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בתשקיף, תוארו נכונה בתשקיף.
- [ב] לדעתנו, לחברה הסמכות להציע במסגרת התשקיף את ניירות הערך המוצעים בתשקיף, בצורה המתוארת בתשקיף.
- [ג] הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בתשקיף.
- אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אמיר שחר, עו"ד

עדי זלצמן, עו"ד

שבלת ושות' - עורכי דין

27 במרץ, 2018

לכבוד
גיי.פי. גלובל פאוור בע"מ ("החברה")
כורזין 1,
גבעתיים
א.ג.נ,

הנדון: תשקיף להשלמה בדבר הנפקה ראשונה לציבור של מניות ("ניירות הערך המוצעים") ותשקיף
מדף של החברה נושא תאריך 28 בפברואר 2018 כפי שתוקן בתיקון נושא תאריך 25 במרץ 2018 ובתיקון
נושא תאריך 27 במרץ 2018 ("התשקיף")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי :

- [א] לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בתשקיף, תוארו נכונה בתשקיף.
- [ב] לדעתנו, לחברה הסמכות להציע במסגרת התשקיף את ניירות הערך המוצעים בתשקיף, בצורה המתוארת בתשקיף.
- [ג] הדירקטורים של החברה מונו כדיון, ושמותיהם נכללים בתשקיף.
- אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אמיר שחר, עו"ד

עדי זלצמן, עו"ד

שבלת ושות' - עורכי דין

26 בפברואר 2018

לכבוד

ג'י.פי.גלובל פאור בע"מ ("החברה")

שלום רב,

הנדון: אישורנו להכללת הערכת השווי להלוואות הבעלים בחברת טריפל מ תחנות כח

בע"מ וכן להלוואות הבעלים לחברת IPM אשר ניתנו על ידי חברת איזראל

פאור מנג'מנט 3000 בע"מ,

בתשקיף של החברה העתיד להתפרסם בחודש פברואר 2018

הרינו לאשר בזאת לג'י.פי.גלובל פאור בע"מ לכלול את הערכת השווי להלוואות הבעלים בחברת טריפל מ תחנות כח בע"מ וכן להלוואות הבעלים לחברת IPM אשר ניתנו על ידי חברת איזראל פאור מנג'מנט 3000 בע"מ, אשר נחתמה על ידנו ביום 15 בפברואר 2018, בתשקיף של החברה העתיד להתפרסם בחודש פברואר 2018.

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, שותף

BDO

ייעוץ וניהול בע"מ

הערכת שווי הלוואות בעלים
א.י.פ.אם אחזקות (2016) בע"מ

פברואר, 2018



שלום רב,

נתבקשנו על-ידי אי.פי.אם אחזקות (2016) בע"מ (להלן: "**אי.פי.אם אחזקות**") ו/או "**מזמינת העבודה**" ו/או ("**החברה**") לבצע הערכות שווי להלוואות הבעלים בחברת טריפל מ תחנות כח בע"מ (להלן: "**טריפל M**"), המחזיקה בחברת הפרויקט אי.פי.אם באר טוביה בע"מ (להלן: "**IPM**") ו/או "**חברת הפרויקט**"), וכן הערכות שווי להלוואות הבעלים לחברת IPM אשר ניתנו על ידי חברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ (להלן: "**איזראל פאוור**"), לשנים 2010-2016 (להלן: "**מועדי הערכת השווי**").

ההתקשרות בוצעה מול חברת אי.פי.אם אחזקות (2016) בע"מ, באמצעות גברת דנה כספי, סמנכ"לית הכספים בחברה, ונחתמה ביום 14.2.2018.

ממצאינו ישמשו את חברת ג'י.פי.גלובל פאוור בע"מ (בעלת מניות בחברה), החברה וחברת טריפל M, הנהלתה ומבקריה, למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין. עבודה זו מיועדת לשימוש הבלעדי של חברת אי.פי.אם אחזקות, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד על פי כל דין. עבודה זו לא תשמש את החברה לטובת הליך כלשהו במסגרת המימון שהועמד לה.

המידע, הכלול בעבודה זו, אינו כולל, בהכרח, את כל המידע אותו ידרוש מלווה פוטנציאלי. בעבודה זו לא בוצעו בדיקות נאותות (Due diligence) חשבונאיות, משפטיות ופיזיות, ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות, לרבות בדיקת חוזים והתקשרויות של החברה. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו.

לצורך ביצוע העבודה, הנחנו שהנתונים הפיננסיים, נתונים שונים והמצגים עליהם התבססו הינם שלמים והוגנים ולא אימתנו אותם באופן בלתי תלוי, ולמטרות ביצוע עבודה זו הנחנו שהם מדויקים ו/או שלמים ו/או הוגנים. אין לנו סיבה להניח, שהנתונים עליהם התבססו אינם מדויקים, שלמים ו/או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. אם יתברר, שהנתונים הפיננסיים, נתונים אחרים והמצגים שהועברו אינם מדויקים ו/או שלמים ו/או הוגנים תשתנה בחינת הסבירות בהתאם.

בחוות דעת זאת, התייחסנו גם למידע צופה פני עתיד, שנמסר לנו, כאמור, על-ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים בחברה למועד הערכה, וכולל הערכות של הנהלת החברה או כוונותיה, נכון למועד ההערכה. אם הערכות אלה של הנהלה לא תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בחוות הדעת.

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.

הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדיווחי חברת ג'י.פי.גלובל פאור בע"מ (בעלת מניות בחברה), החברה וחברת טריפל M, לרבות דוחות שיכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברות האמורות תידרשנה במסגרתן לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכן את ההערכה לאור נתונים חדשים, שלא הובאו בפנינו קודם למתן חוות דעתנו בנדון.

הרינו לציין כי אין לנו עניין אישי בחברה וכי הגנו בלתי תלויים בחברה או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו - 1955 ובתקנות שהותקנו על-פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) תשס"ח – 2008, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל. כמו כן חוות דעתנו עומדת בתנאים ובקריטריונים של הערכת שווי בלתי תלויה בהתאם לתקנות ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך, לרבות החלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9 לחוק ניירות ערך תשכ"ח – 1968. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

הרינו לציין כי במסגרת מכתב ההתקשרות סוכם כי אם ניתבע בהליך משפטי או בהליך אחר לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים במכתב ההתקשרות ועילת התביעה נובעת ממצגים לא נכונים אשר התקבלו ממזמינת העבודה, אזי מתחייבת מזמינת העבודה לשאת בכל ההוצאות סבירות שנוציא או שנידרש לשלם עבור הוצאות התגוננות, ובנוסף, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בכתב זה, בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת מזמינת העבודה, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו, מיד עם דרישתנו הראשונה.

ביצוע החישובים בעבודה זו נעשה באמצעות שימוש בגיליון אלקטרוני, לפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

פרטים אודות השכלתו של מעריך השווי ומומחיותו

BDO יעוץ וניהול בע"מ

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 ובדיקת נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PPP/PFI, 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 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד.

במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: אנרגיה מתחדשת, תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים.

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;

הבהרות

תשומת לב כי רק למורשים יש גישה למסמך זה

כל אדם שאינו נממן של דוח זה או שלא חתם על הצהרת אי תלות או מכתב אחריות אישית ל-BDO Consulting Group (להלן: "BDO") שמשיג גישה לקרוא מסמך זה, נדרש להבין את התנאים הבאים:

- מסמך זה הוכן בתיאום עם הנחיות שסופקו מהנמען באופן בלעדי ולצרכו ושימוש האישי, ולגורמים נוספים להם אנו מאשרים במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש בעבודתנו.
- עבודתנו נוהלה בתיאום עם הוראות מקצועיות מתאימות. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה חשבונאית עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן מסמך זה לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר.
- אין להפנות אל מסמך זה או לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג'.

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, שותף

BDO

יעוץ וניהול בע"מ

תאריך חתימה: 15/02/2018

Moti Dalkheimer
CPA

תוכן עניינים

1	תמצית מנהלים
3	החברה ופעילותה
6	מתודולוגיה
9	הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואת בעלים
15	תוצאות
21	תחזית תזרים פנוי לבעלים IPM
23	הערכת שווי לפי מודל מרטון

פרק 1

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

מטרת העבודה

נבדקשנו על-ידי מזמינת העבודה להעריך את הריבית ההוגנת על הלוואת הבעלים שניתנו לטריפל M על ידי בעלי מניותיה וצדדים קשורים אחרים, וכן את הלוואות הבעלים שניתנו ל IPM ע"י איזראל פאוור. הלוואות בעלים אלו ניתנו לצורך הקמת תחנת הכוח IPM באר טוביה (IPM) ורכישת קרקע עליה תוקם תחנת הכוח.

לצורך הערכת ריבית השוק של הלוואות הבעלים בוצע שימוש בטכניקות הבאות:

1. טכניקת הערכה המבוססת על מודל מרטון, תוך שילוב סימולציית מונטה קרלו. טכניקה זו משקפת מצד אחד את העובדה כי מדובר על הלוואות בעלים המדורגת בסדר נשייה נחות להלוואות הבנקים ומצד שני נותנת ביטוי להשתנות פעילות החברה לאורך תקופת ההלוואה.

2. הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות הבעלים הפוטנציאלית לפי מתודולוגיית חברת הדירוג S&P.

עבור הלוואה לפרויקטי תשתית בהקמה מודל מרטון מביא לתוצאות נמוכות יחסית בשל העובדה שיחס ההון / חוב בפרויקטים אלו מביא לכך שיש כרית בטחון משמעותית לצורך פרעון ההלוואה. לאחר בחינה של שני המודלים, הוחלט לעמיד את תוצאות העבודה על התוצאה של הערכת הדירוג האינדיקטיבי בלבד וזאת בשל העובדה שמודל מרטון הביא לתוצאות לא סבירות.

במסמך זה אנו מציגים בהרחבה את העבודה שביצענו לגבי הערכת השווי של הלוואות הבעלים שניתנה לטריפל M ל- 31 בדצמבר 2015. וכן בתמציתיות את התוצאות לתאריכים השונים.

תוצאות העבודה ל- 31 בדצמבר 2015

כאמור, בוצע דירוג אינדיקטיבי לפי מתודולוגיית הדירוג של S&P. בהתאם למתודולוגיה זו, הדירוג האינדיקטיבי שנקבע לחברה הוא בקבוצת ה-'B' בסולם הבינלאומי, המתורגם לטווח שנמצא בדירוג הישראלי בין קבוצת ה-'ilBBB' לקבוצת ה-'ilBBB', מטעמי שמרנות בחרנו מתוך טבלאות חברת מרווח הוגן בע"מ את הריבית בממוצע בין טור ה-Baa1 לבין NR1 העומד בהלוואות דולריות מח"מ 8.5 שנים על סך של 8.27%.

לאורך האמור לעיל התוצאה של הלוואות הבעלים הינה כ-8.27%.

תוצאות העבודה ליתר התאריכים

ביצענו בנוסף הערכת ריבית הוגנת להלוואות הבעלים ליתר התאריכים- התוצאות מפורטות בפרק "תוצאות".

להלן הריביות שנבחרו לכלל השנים המוערכות:

תאריך	ריבית	תאריך	ריבית
30/09/2016	6.38%	30/09/2014	9.00%
30/06/2016	7.02%	30/06/2014	8.51%
31/03/2016	7.23%	31/03/2014	8.89%
31/12/2015	8.27%	31/12/2013	9.27%
30/09/2015	8.24%	31/12/2012	12.87%
30/06/2015	8.34%	31/12/2011	17.79%
31/03/2015	10.58%	31/12/2010	17.93%
31/12/2014	15.95%		

פרק 2

החברה ופעילותה

החברה ופעילותה

תיאור פעילות IPM

IPM מוחזקת בבעלותם המשותפת של טריפל-מ תחנות כוח בע"מ, חברת השקעות בתחום התשתיות והאנרגיה, וחברת איזרל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ.

IPM מתכננת ומקימה באזור התעשייה של באר טוביה מפעל ייצור אנרגיה וזאת בהתאם למדיניות הממשלה לשלב יצרני חשמל פרטיים ולפתוח בהדרגה את שוק החשמל לתחרות. IPM הוסמכה ביולי 2010 על ידי הממשלה, להגיש תכניות להקמת מפעל באזור התעשייה של באר טוביה לוועדה הארצית לתשתיות לאומיות.

נכון להיום IPM נמצאת בתהליך מתקדם להקמת תחנת הכוח באזור התעשייה באר טוביה. הרשות לשירותים ציבוריים חשמל העניקה ל-IPM רישיון ייצור חשמל מותנה להספק המיועד.

תחנת הכוח תוסק בגז טבעי כדלק עיקרי ותכלול טורבינת גז במחזור משולב בהספק של כ-428 MW. התחנה תמוקם על קרקע ביעוד תעשייה. אתר זה זוהה כעומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה באשר למיקום תחנות כוח באזורי תעשייה. האתר סמוך לצנרת הגז, למערכת הקיימת להולכת חשמל ב-400 KW ומשתלב במערכת ההולכה הארצית.

התחנה תורכב מיחידת ייצור אחת במחזור משולב שתכלול: טורבינת גז, טורבינת קיטור וגנרטור משותף. הקירור המתוכנן יהיה מסוג של קירור יבש (קירור אויר).

לפי המודל העסקי של חברת הפרויקט, IPM מתכוונת למכור את עיקר תפוקת החשמל (85%) שהיא תייצר לחברת החשמל, ואת יתרת התפוקה ללקוחות קצה גדולים (15%). ההסכם מול חברת החשמל צפוי להיחתם לתקופה של 20 שנים, כאשר לאחר מכן תמכור חברת הפרויקט חשמל ללקוחות פרטיים, ולחברת החשמל בהתאם להוראות הרגולציה שיהיו באותו מועד.

הטכנולוגיה

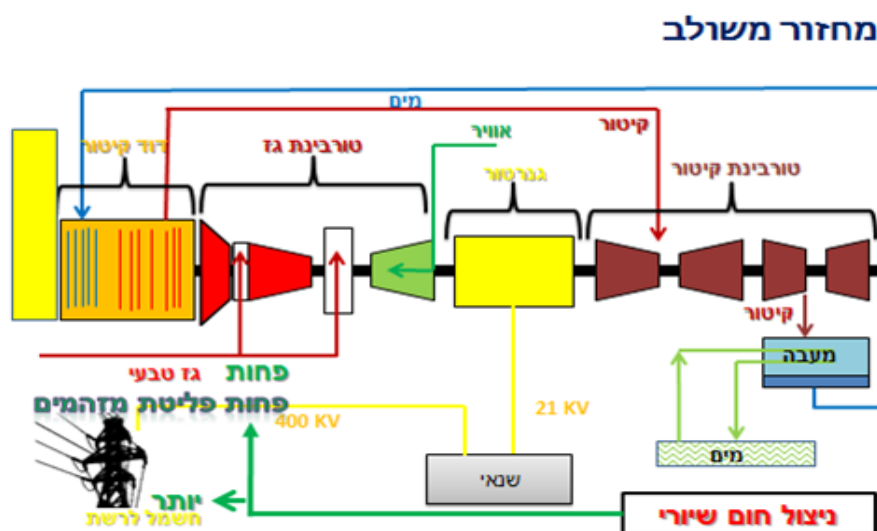
כאמור, תחנת הכוח תתבסס על הסקת גז במחזור משולב, על בסיס שני תהליכים יסודיים:

ייצור חשמל על ידי טורבינת גז המופעלת בגז טבעי;

ייצור חשמל על ידי טורבינת קיטור המנצלת את החום השיורי של גזי השריפה של טורבינת הגז.

טכנולוגיית המחזור המשולב גם משפרת את תפוקת החשמל בתחנת-הכוח וגם חוסכת חומרי דלק. בנוסף ליתרונות הסביבתיים של טורבינת הגז, היתרון הבולט של תחנות-כוח כאלה הוא ניצול אנרגיה, שעד כה בוזבזה, להפקה של חשמל.

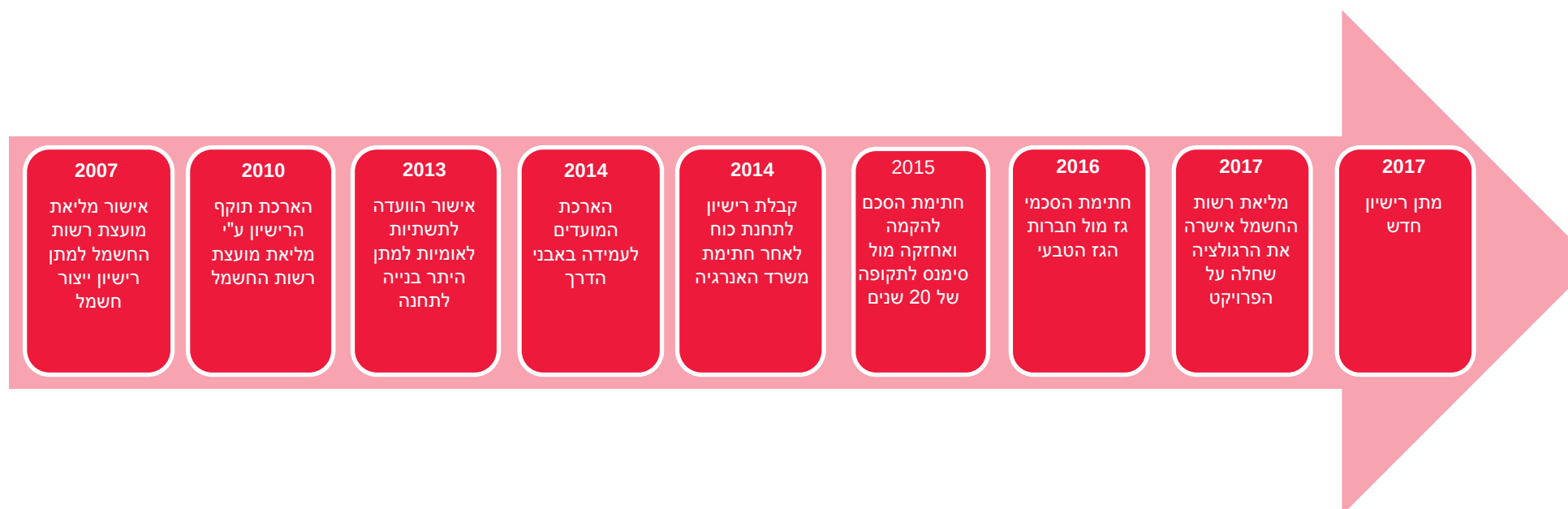
להלן תרשים המתאר תחנת כוח הפועלת במחזור משולב:



החברה ופעילותה

אבני דרך IPM

להלן ציר זמן המתאר את אבני הדרך שעברה IPM לאורך השנים:



- במהלך ינואר 2018, IPM הגיעה לסגירה פיננסית.

פרק 3 מתודולוגיה

תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 קובע היררכיה למדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- שוק פעיל: מחיר מצוטט

✓ רואים במכשיר פיננסי כמצוטט בשוק פעיל אם מחירים מצוטטים זמינים בנקל ובאופן סדיר מבורסה, דילר, ברוקר, קבוצה ענפית (industry group), גוף מתמחר (pricing service), או גוף פיקוחי, ומחירים אלה מייצגים עסקאות שוק המתרחשות בפועל ובאופן סדיר בין צדדים שאין ביניהם יחסים מיוחדים. שווי הוגן מוגדר במונחים של מחיר מוסכם בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. המטרה של קביעת שווי הוגן של מכשיר פיננסי שנסחר בשוק פעיל היא להגיע למחיר בו עסקה במכשיר זה הייתה מתרחשת בסוף תקופת הדיווח (משמע, ללא שינוי או הרכבה מחדש [repackaging] של המכשיר) בשוק הפעיל הכדאי ביותר שאליו לישות יש גישה מיידית. אולם, הישות מתאימה את המחיר בשוק הכדאי ביותר על מנת לשקף הפרשים כלשהם בסיכון אשראי של צד שכנגד בין מכשירים הנסחרים בשוק זה לבין המכשיר שאת שווי מעריכים. הקיום של ציטוטי מחיר המפורסמים בשוק פעיל מהווה את הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן וכאשר הם קיימים, משתמשים בהם למדידה של הנכס הפיננסי או של ההתחייבות הפיננסית.

✓ מחיר השוק המצוטט המתאים לגבי נכס שמוחזק או לגבי התחייבות שתונפק הוא, בדרך כלל, מחיר המכירה המוצע השוטף, ולגבי נכס שיירכש או לגבי התחייבות שמוחזקת, מחיר הרכישה המוצע. כאשר לישות יש נכסים והתחייבויות בעלי סיכונים שוק מקבילים, היא יכולה להשתמש במחירי שוק אמצעיים (mid-market prices) כבסיס לקביעת שווי הוגן לגבי פוזיציות הסיכון המקבילות וליישם את מחירי המכירה או הרכישה המוצעים לגבי הפוזיציה הפתוחה נטו, לפי המתאים. כאשר מחירי מכירה ורכישה מוצעים שוטפים אינם זמינים, מחיר העסקה העדכנית ביותר מספק ראיה לשווי ההוגן השוטף כל עוד לא היה שינוי משמעותי בנסיבות כלכליות מאז מועד העסקה. אם תנאים השתנו מאז מועד העסקה (לדוגמה, שינוי בריבית חסרת הסיכון לאחר ציטוט המחיר העדכני ביותר של אגרת חוב של תאגיד), השווי ההוגן משקף את השינוי בתנאים על ידי התייחסות למחירים או לשיעורים שוטפים של

מכשירים פיננסיים דומים, לפי המתאים. בדומה, אם ישות יכולה להוכיח כי מחיר העסקה האחרון אינו מהווה שווי הוגן (לדוגמה, משום שהוא שיקף את הסכום שישות הייתה מקבלת או משלמת בעסקה כפויה, בפירוק שלא מרצון או במכירה תחת לחץ), מחיר זה מותאם. השווי ההוגן של תיק מכשירים פיננסיים מתקבל ממכפלת מספר היחידות של המכשיר במחיר השוק המצוטט שלו. אם פרסום של מחיר מצוטט בשוק פעיל אינו קיים לגבי נכס פיננסי בשלמותו, אך קיימים שווקים פעילים לרכיבים שלו, שווי הוגן נקבע על בסיס מחירי השוק הרלוונטיים של אותם רכיבים.

✓ אם שיעור (ולא מחיר) מצוטט בשוק פעיל, הישות משתמשת בשיעור שוק מצוטט זה כנתון לטכניקת הערכה כדי לקבוע שווי הוגן. אם שיעור השוק המצוטט אינו כולל סיכון אשראי או גורמים אחרים, שמשתתפים בשוק היו כוללים בהערכת שווי המכשיר, הישות מבצעת תיאומים בהתייחס לגורמים אלה.

✓ היעדר שוק פעיל: טכניקות הערכה. אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, ישות קובעת שווי הוגן על ידי שימוש בטכניקת הערכה. טכניקות הערכה כוללות שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון הפועלים בצורה מושכלת, שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, אם עסקאות כאלה זמינות, התייחסות לשווי ההוגן השוטף של מכשיר אחר שהוא באופן מהותי זהה, ניתוח תזרים מזומנים מהוון ומודלים להמחרת אופציות. אם קיימת טכניקת הערכה שמקובלת בקרב המשתתפים בשוק על מנת לתמחר את המכשיר והוכח כי טכניקה זו מספקת אומדנים מהימנים של מחירים שהתקבלו בעסקאות שוק שבפועל בוצעו, הישות משתמשת בטכניקה זו.

מתודולוגיה

רקע- IAS 39

✓ מטרת השימוש בטכניקת הערכה היא לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים והמונעת על ידי שיקולים עסקיים רגילים. שווי הוגן נאמד על הבסיס של התוצאות של טכניקת הערכה שעושה את השימוש המרבי בנתוני שוק (market input), ומבוססת מעט ככל שניתן על נתונים ספציפיים לישות (specific inputs entity). מצפים מטכניקת הערכה להגיע לתחזית ריאלית של השווי ההוגן אם (א) היא משקפת באופן סביר את האופן בו חזוי כי השוק יתמחר את המכשיר וכן (ב) הנתונים לטכניקת הערכה מייצגים באופן סביר תחזיות ומדידות שוק של גורמי תשואה-סיכון (risk-return) הטבועים במכשיר הפיננסי.

✓ לכן, טכניקת הערכה (א) כוללת את כל הגורמים שמשותפים בשוק היו שוקלים בקביעת מחיר וכן (ב) עקבית עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת מכשירים פיננסיים. מדי תקופה, ישות מציילת את טכניקת ההערכה ובודקת את תקפותה תוך שימוש במחירי עסקאות שוק שוטפות הניתנות לצפייה באותו המכשיר (כלומר, ללא שינוי או הרכבה מחדש) או בהתבסס על מידע שוק זמין כלשהו הניתן לצפייה. ישות מקבלת מידע שוק בעקביות באותו שוק בו המכשיר נוצר או נרכש. הראיה הטובה ביותר לשווי ההוגן של מכשיר פיננסי בעת הכרה לראשונה הוא מחיר העסקה (משמע, השווי ההוגן של התמורה שניתנה או שהתקבלה), אלא אם מקבלים ראיה לשווי ההוגן של אותו מכשיר על ידי השוואה לעסקאות שוק שוטפות אחרות הניתנות לצפייה במכשיר זהה (כלומר, ללא שינוי או הרכבה מחדש) או בהתבסס על טכניקת הערכה שמשותפים שלה כוללים רק מידע משווקים הניתנים לצפייה (observable markets).

לצורך הערכת ריבית השוק של הלוואות הבעלים בוצע שימוש בטכניקות הבאות: 1. טכניקת הערכה המבוססת על מודל מרטון, תוך שילוב סימולציית מונטה קרלו. טכניקה זו משקפת מצד אחד את העובדה כי מדובר על הלוואות בעלים המדורגת בסדר נשייה נחות להלוואות הבנקים ומצד שני נותנת ביטוי להשתנות פעילות החברה לאורך תקופת ההלוואה. 2. הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות הבעלים הפוטנציאלית לפי מתודולוגיית חברת הדירוג S&P.

פרק 4

הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואת בעלים

הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות בעלים

עקרונות להערכת דירוג אינדיקטיבי

חברות הדירוג מבצעות את תהליך הדירוג לפי מתודולוגיות סדורות אשר משקללות את הסיכון העסקי והפיננסי של החברה כדי להגיע בשלב הראשון של הניתוח לדירוג העצמאי שלה (Stand-Alone Credit Profile). הדירוג הסופי כולל בחינת השפעת קבוצת החברות אליה החברה המדורגת שייכת או השפעת המדינה על סיכוני החברה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. הסיכון העסקי כולל את מיצובה של החברה בשוק אל מול החברות המתחרות, גיוון פעילותה, מדינת הפעילות וסיכון הענף בו פועלת החברה.

הסיכון העסקי נבחן בראשיתו על ידי מדד ה- CICRA שהוא השילוב בין הסיכון הענפי לסיכון המדינה. לאחר בחינה זו מתווספים פרמטרים נוספים לקביעת הדירוג כגון: מעמד תחרותי, גיוון והיקף פעילות ויעילות תפעולית. לאחר מכן בוחנים את רווחיות החברה בהשוואה לענף הפעילות. הסיכון הפיננסי כולל סט של יחסי מינוף פיננסיים אשר נקבעו על ידי חברות הדירוג וכן יחסים נוספים מקובלים בשוק. כך למשל יחסים מקובלים הם: FFO^1 לחוב הפיננסי, החוב הפיננסי ל- $EBIDTA^2$, FFO להוצאות ריבית ששולמו, $FOCF^3$ לסך החוב הפיננסי, ו- $EBIDTA$ להוצאות מימון. לצורך חישוב יחסים אלו, חברות הדירוג מבצעות התאמות ייחודיות לנתונים הפיננסיים בהתאם למתודולוגיה סדורה.

להלן מטריצת הערכת מינוף הפרופיל הפיננסי הבסיסית של S&P

	Supplementary coverage ratios						
	Core ratio		Supplementary coverage ratios			Supplementary payback ratios	
	FFO/Debt (%)	Debt/EBITDA (x)	FFO/cash interest (x)	EBITDA/interest (x)	CFO / debt (%)	FOCF / debt (%)	DCF / debt (%)
Minimal	greater than 60	less than 1.5	more than 13	more than 15	more than 50	40+	25+
Modest	45-60	1.5-2	9-13	10-15	35-50	25-40	15-25
Intermediate	30-45	2-3	6-9	6-10	25-35	15-25	10-15
Significant	20-30	3-4	4-6	3-6	15-25	10-15	5-10
Aggressive	12-20	4-5	2-4	2-3	10-15	5-10	2-5
Highly Leveraged	less than 12	greater than 5	less than 2	less than 2	less than 10	Less than 5	Less than 2

להלן מטריצה לקביעת דירוג עוגן גלובלי של S&P לפי הפרופיל העסקי והפיננסי:

Financial Risk Profile						
Business Risk Profile		Minimal	Modest	Intermediate	Significant	Aggressive
	Excellent	AAA/AA+	AA	A+/A	A-	BBB
	Strong	AA/AA-	A+/A	A-	BBB	BB+
	Satisfactory	A/A-	BBB+	BBB/BBB-	BB+	BB
	Fair	BBB/BBB-	BBB-	BB+	BB	BB-
	Weak	BB+	BB+	BB	BB-	B+
	vulnerable	BB-	BB-	BB-	B+	B-

בנוסף, נבחנים פרמטרים נוספים (פיזור עסקי, מבנה הון, נזילות, מדיניות פיננסית, ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי) ונעשית השוואה לקבוצת ייחוס (חברות מדורגות דומות). במצבים מסוימים נעשות התאמות לדירוג העוגן.

¹ FFO - Funds from Operation) תזרים מזומנים מפעילות לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים.
² EBITDA - (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations, Amortizations) - רווח תפעולי לפני פחת והפחתות של נכסים בלתי מוחשיים.
³ FOCF - (Free Operating Cash Flow) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (CFO) פחות השקעות הוניות ודיבידנדים.

הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות בעלים

מתודולוגיה לקביעת דירוגי (CCC+) ומטה

אם הניתוח של חברת הדירוג מצביע על מבנה הון רעוע, התחייבויות חשופות לאי תשלום בטווח המידי, או אם החייב תלוי בתנאים כלכליים או פיננסיים חיוביים על מנת לעמוד בכל התחייבויותיו, אזי הדירוג נקבע בהתאם לקריטריונים לקביעת דירוגי (CCC+) ומטה.

דירוג החברה במצב זה מושפע מעומק המשבר הפיננסי ומטווח הזמן הצפוי עד לכשל הפירעון הצפוי. ככל שטווח הזמן עד לכשל הפירעון מצטמצם, פוחתים הסיכויים של החברה להצליח לצאת מהמשבר באמצעות שינויים חיוביים (בלתי צפויים במועד ההערכה) שיכולים להיווצר בתנאים הפיננסיים או הכלכליים.

Standard & Poor's מדרגת את המנפיק בקבוצת (CCC) אם הוא תלוי בתנאים פיננסיים וכלכליים חיוביים על מנת לעמוד בהתחייבויותיו. במידה שהתנאים לא יטיבו עימו, למנפיק לא תהיה יכולת, ככל הנראה, לעמוד בהתחייבויותיו.

טבלת ההמרה של S&P בין דירוגים בסולם הגלובלי לדירוגים בסולם המקומי

כדי להבדיל בין הדירוגים הגלובליים לדירוגים המקומיים, מצמידה S&P קידומת לדירוגים המקומיים, בהתאם למדינה. לדירוגים המקומיים בישראל יש קידומת il.

להלן סולם הדירוג המקומי הישראלי בהשוואה לדירוג הגלובלי לפי S&P.

Global scale long-term local currency rating	National scale long-term rating
A- and above	ilAAA
BBB+	ilAAA, ilAA+
BBB	ilAA+, ilAA
BBB-	ilAA
BBB-	ilAA-
BB+	ilAA-
BB	ilAA-, ilA+
BB-	ilA+, ilA
B+	ilA, ilA-
B	ilA-, ilBBB+, ilBBB
B-	ilBBB, ilBBB-
CCC+	ilBB+, ilBB, ilBB-
CCC	ilB
CCC-	ilCCC
CC	ilCC
C	ilC
R	R
SD	SD
D	D

הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות בעלים

הסיכון העסקי

אנו מעריכים את הפרופיל העסקי של החברה כפגיע (Vulnerable) בעקבות: שילוב בין הסיכון העסקי הגלום בפעילות בשלב הנוכחי לאור העובדה שטרם התקבל רישיון הפעלה (נכון לתאריך 31.12.15); היקף פעילות נמוך ביחס לענף הפעילות ותלות גבוהה בנכס אחד – תחנת הכוח;

סיכון מדיני

בהתאם למתודולוגיה של S&P, אנו מעריכים את סיכון מדינת ישראל כבינוני נמוך.

ענף פעילות החברה

החברה פועלת בענף החשמל במשק הישראלי. לפי המתודולוגיה של S&P ענף תחנות הכוח המניב וענף האנרגיה היזמית מאופיינים ברמת סיכון שונה. לרוב חברות המפעילות תחנות כוח פועלות בסביבה עסקית בטוחה יחסית, לפיכך ענף זה נחשב בדרך כלל לבעל סיכון עסקי נמוך אך במידה והחברה פועלת בשווקים תנודתיים ולא מפותחים, עם תיק נכסים מצומצם, תחום פעילותה הופך להיות לבעל סיכון יותר גבוה.

לעומת זאת, ענף היזום נחשב לבעל סיכון "בינוני גבוה" בשל סיכון מחזוריות גבוה וסיכונים תחרות וצמיחה. פעילות מסוג זה תלויה מאוד בביקושי השוק והסכמי חשמל.

לאור המצב הכלכלי השברירי באיזור פעילותה, שילוב סיכון המדינה הבינוני וסיכון הענף נוצרת סביבה עסקית מסוכנת במיוחד לפעילותה.

מעמדה התחרותי של החברה

לפי מתודולוגיית דירוג של S&P, הערכת מעמדה התחרותי של החברה כוללת התייחסות ליתרון התחרותי שלה, גודל ופיזור נכסיה, יעילות תפעולית ורווחיות.

אנו רואים את מיצובה התחרותי של החברה כפגיע בשל העובדה שבבעלות החברה נמצא נכס ויחיד וגם הוא בשלבי הקמה.

שילוב בין סיכונים ההפעלה לבין המיצוב התחרותי הפגיע של החברה (נכון למועד ההערכה), מוביל אותנו להערכת הפרופיל העסקי של החברה כפגיע (Vulnerable).

הסיכון הפיננסי

להערכתנו, החברה הינה ממונפת (Significant), כפי שזה מתבטא ביחסי הכיסוי החלשים מאוד ובהון העצמי השלילי.

הערכת הפרופיל הפיננסי של החברה מתבססת, על פי המתודולוגיה של S&P, על שני מדדים עיקריים: יחס חוב ל-EBITDA ויחס של EBITDA להוצאות מימון. נציין שבשלב בו נמצאת החברה אין לחברה הכנסות נכון למועד ההערכה וזאת בשל העבודה שהחברה הינה חברה בהקמה ולאור זאת יחסי הכיסוי הפיננסי אינם מתקיימים, יחד עם זאת לאור העובדה שלחברה אין הלוואות חיצוניות ולאור העובדה שיחס המקובל יותר בחברות המבוססות על פעילות בהקמה הינו יחס LTV אזי החברה הינה חברה ממונפת ולא חברה המצאת בשלב של מינוף אגרסיבי או Highly Leverage.

הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות בעלים

הערכת דירוג העוגן והדירוג העצמאי של החברה

דירוג העוגן מתבסס על השילוב בין הסיכון העסקי לבין הסיכון הפיננסי של החברה.

בהתאם למטריצה של חברת הדירוג, שילוב של פרופיל עסקי פגיע (Vulnerable) ופרופיל פיננסי ממונף (Leveraged) מוביל לדירוג העוגן הנמוך ביותר במטריצה, שהוא B+, כאשר פרמטרי הסיכון העסקי והפיננסי משקפים סטייה ממשית אל מחוץ למטריצה.

עפ"י המתודולוגיה, אם על פי ההערכה הראשונית החברה עלולה לא להצליח לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הזמן הקרוב, בוחנים אותה, בנוסף למתודולוגיה הכללית, במתודולוגיית הדירוג של קבוצת ה- (CCC) ו- (CC). לפיכך, בחנו את נזילות החברה אשר מהווה פרמטר מרכזי עבור דירוגים בקבוצות הדירוג (CCC)-(CC).

לפי המתודולוגיה של S&P, הלוואות בעלים נושאות ריבית ובעלות לוח סילוקין מוגדר מהוות חוב פיננסי מן השורה. כמו כן, שינוי לוח סילוקין של החוב הפיננסי הקיים עקב בעיות נזילות שמונעות את עמידה בלוח הזמנים המקורי, נחשב לרוב כאירוע חדלות פירעון, כפוף לקריטריונים של חברת הדירוג.

שלבי הערכת הדירוג בכל השנים המוערכות היו כדלקמן:

1. הערכת הסיכון העסקי והפיננסי וקבלת דירוג עולמי בקבוצת B+.
2. הערכת הנזילות ללא התחשבות בעבודה שמדובר בהלוואות בעלים וקבלת דירוג עולמי בקבוצת CCC.
3. מכיוון שמדובר בהלוואות בעלים ולא הלוואות מגורם חיצוני ההנחה הינה כי בעלי המניות לא יפעלו לפירוק החברה כדי לפרוע את ההלוואות ולכן נבחר דירוג עולמי באמצע בקבוצת ה- B- (בין הסיכון העסקי והפיננסי לבין הערכת הנזילות).
4. לאחר מכן בוצעה התאמה לדירוג הישראלי שהינו בין קבוצת ה- 'ilBBB' לקבוצת ה- 'ilBBB' ומטעמי שמרנות נלקח ממוצע של Baa1 ו- NR1 מטבלאות מרווח הוגן.

לפיכך, אנו מעריכים שהסיכון העצמאי האינדקטיבי הכולל של החברה נמצא באזור B- נציין כי מדובר בהערכת הדירוג האינדקטיבי הגלובלי. המרת הדירוג הגלובלי לדירוג המקומי הישראלי מובילה אותנו להערכת הסיכון העצמאי של החברה בין קבוצת ה- 'ilBBB' לקבוצת ה- 'ilBBB'. מטעמי שמרנות בחרנו מתוך טבלאות חברת מרווח הוגן בע"מ את הריבית בממוצע בין טור ה- Baa1 לבין NR1 העומד בהלוואות דולריות מח"מ 8.5 שנים על סך של 8.27%.

הממוצע בין טור ה- Baa1 לבין NR1 נבחר לאור תוצאות בחינת יחסי ה- Ltv של החברה, אשר הובילו אותנו למסקנה שכעיקרון, החברה הינה בדירוג גבוה יותר מהדירוג הממוצע הנבחר, אולם הסיכונים השונים הטמונים בפעילות העתידית של תחנת הכוח, שמים אותנו בדירוג מסוכן יותר ולכן נבחר הממוצע.

NR1 או NR2 לדעתנו אינם רלוונטיים מכיוון שהסיכון בדירוגים אלו הינו גבוה משמעותית מהסיכון של החברה בהינתן יחסי ה- LTV הקיימים ולאור העובדה שבעלי החברה לא יפעלו לפירוקה.

הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות בעלים

הערכת דירוג העונג והדירוג העצמאי של החברה

האמור לעיל רלוונטי לכלל השנים המוערכות קרי, 2010-2016. זאת בשל העובדות הבאות:

1. לאורך כל הדרך הפרופיל העסקי של החברה היה ברמת סיכון גבוהה מאוד וזאת בשל העובדה שלא הייתה סגירה פיננסית לאורך כל השנים הנבדקות.
2. סיכון המדינה לא השתנה מהותית לאורך השנים.
3. הסיכון הענפי החל משנת 2010 היה ברמה בינונית גבוהה וסיכון זה לא השתנה מהותית עד שנת 2016, למרות הירידה בסיכון העסקי בשנת 2016 אנו סבורים שגם בשנה זו אין לשפר את הדירוג.
4. סיכון הנזילות- היות שהחוב העיקרי של תחנת IPM הינו חוב הבעלים ולאורך כל התקופה החברה הייתה בשלבי טרום הסגירה הפיננסית אזי לאורך התקופה סיכון הנזילות קיים אך סיכון חדלות הפרעון בשל סיכון זה היה נמוך יותר שכן חדלות הפרעון הייתה חלה רק אם הבעלים היו דורשים את פרעון ההלוואה מצב שאינו סביר.

להלן הנתונים אשר נעשה בהם שימוש לצורך הערכת הדירוג בכל שנות המודל:

שנה	פרופיל עסקי	סיכון מדיני	סיכון ענפי	תחרותי	סיכון עסקי	סיכון פיננסי	שקלול עסקי ופיננסי מטריצה עולמית	נזילות	דירוג בסולם הישראלי	עקום רלוונטי מרווח הוגן
2010	פגיע	בינוני - נמוך	בינוני - גבוה	פגיע	פגיע	Significant	B+	בינוני	iBBB	B - NR1
2011	פגיע	בינוני - נמוך	בינוני - גבוה	פגיע	פגיע	Significant	B+	בינוני	iBBB	B - NR1
2012	פגיע	בינוני - נמוך	בינוני - גבוה	פגיע	פגיע	Significant	B+	בינוני	iBBB	B - NR1
2013	פגיע	בינוני - נמוך	בינוני - גבוה	פגיע	פגיע	Significant	B+	בינוני	iBBB	B - NR1
2014	פגיע	בינוני - נמוך	בינוני - גבוה	פגיע	פגיע	Significant	B+	בינוני	iBBB	B - NR1
2015	פגיע	בינוני - נמוך	בינוני - גבוה	פגיע	פגיע	Significant	B+	בינוני	iBBB	B - NR1
2016	פגיע	בינוני - נמוך	בינוני	פגיע	פגיע	Significant	B+	בינוני	iBBB	B - NR1

פרק 5 תוצאות

תוצאות

תוצאות הערכת השווי

כאמור, התבקשנו לחשב את השווי ההוגן של הלוואות הבעלים שניתנו בשנים 2010-2016 וכן לחשב את הריבית ההוגנת עליהם. נדגיש כי לא הערכנו שווי הלוואות שניתנו בשנת 2017 אלא הוצגה רק התנועה בגין הלוואות שניתנו עד שנת 2016.

לצורך הערכת ריבית השוק של הלוואות הבעלים בוצע שימוש בטכניקות הבאות:

1. טכניקת הערכה המבוססת על מודל מרטון, תוך שילוב סימולציית מונטה קרלו. טכניקה זו משקפת מצד אחד את העובדה כי מדובר על הלוואות בעלים המדורגת בסדר נשייה נחות להלוואות הבנקים ומצד שני נותנת ביטוי להשתנות פעילות החברה לאורך תקופת ההלוואה.
2. הערכת דירוג אינדיקטיבי להלוואות הבעלים הפוטנציאלית לפי מתודולוגיית חברת הדירוג S&P.

עבור הלוואה לפרויקט תשתית בהקמה מודל מרטון מביא לתוצאות נמוכות יחסית בשל העובדה שיחס ההון / חוב בפרויקטים אלו מביא לכך שיש כרית בטחון משמעותית לצורך פרעון ההלוואה. לאחר בחינה של שני המודלים, הוחלט לעמיד את תוצאות העבודה על התוצאה של הערכת הדירוג האינדיקטיבי בלבד וזאת בשל העובדה שמודל מרטון הביא לתוצאות לא סבירות.

בהתאם לבקשת מזמינת העבודה- כל ההלוואות שניתנו בין השנים 2010-2013 (כולל), קובצו ברמה שנתית להלוואות בודדות שניתנו בסוף כל אחת משנים אלו. כל ההלוואות שניתנו בין השנים 2014-2016 קובצו להלוואות בודדות שניתנו בסוף כל אחד מהרבעונים בשנים אלו.

ההלוואות התקבלו החל משנת 2010 ועד הרבעון השלישי בשנת 2016, רובן דולריות וכן חלקן באירו ובש"ח אשר נושאות ריבית של בין 1% ל- 7% וכפי שנקבע בהסכמים בין הצדדים.

בטבלה הבאה מוצגים כל התוצאות במרכז, לרבות: סכום ההלוואה שניתנה, דירוג סינתטי, מח"מ ממועד ההלוואה, ריבית הוגנת, שווי הוגן, וקרן הון.

קרן ההון מחושבת בכל תאריך שבו ניתנה הלוואה, ומחושבת כהפרש בין סכום ההלוואה שניתנה לבין השווי ההוגן שלה.

כמו כן, אנו מציגים את התנועה בהלוואות לשנים אלו- קרי את התפתחות ההלוואות, בהתאם לריבית ההוגנת (האפקטיבית) שנמצאה לגבי כל אחת מהן.

תוצאות

תוצאות הערכת השווי- הלוואות בעלים טריפל M:

להלן ריכוז הלוואות הבעלים שהתקבלו בטריפל M:

תאריך	30/09/2016	30/06/2016	31/03/2016	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015	31/12/2014	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
הלוואה שניתנה (אלפי ש"ח)	1,000	15,400	1,883	7,541	2,589	5,099	4,895	66,078	4,804	10,314	146	7,983	71,860	58,652	6,211
שווי הוגן הלוואה (אלפי ש"ח)	669	10,197	2,197	8,009	2,812	5,503	4,382	36,939	4,917	10,124	74	4,944	44,011	9,263	806
קרן הון (אלפי ש"ח)	331	5,202	(314)	(468)	(223)	(404)	513	29,140	(114)	190	72	3,040	27,849	49,390	5,405
משך חיים ממוצע	7.75	8.00	8.25	8.50	8.75	9.01	9.25	9.50	9.75	10.01	10.25	10.50	11.50	12.50	13.50
ריבית הוגנת דולרית	6.38%	7.02%	7.23%	8.27%	8.24%	8.34%	10.58%	15.95%	9.00%	8.51%	8.89%	9.27%	12.87%	17.79%	17.93%
דירוג	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1

להלן ריכוז התנועה בהלוואות אלו:

שנה	31/12/2017	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016	30/09/2016	30/06/2016	31/03/2016	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015	31/12/2014	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013
יתרת פתיחה	167,075	160,267	160,963	165,246	157,288	155,492	137,982	136,423	125,071	113,765	110,706	101,219	90,985	77,834	66,529	64,106	51,934
תוספות	-	-	-	-	-	669	10,197	2,197	8,009	2,812	5,503	4,382	36,939	4,917	10,124	74	4,944
גרעות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,595)	(187)	-	-	-
רווח/(הפסד)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,995)	(178)	-	-	-
פידיון מוקדם (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ריבית נצברת	5,063	4,985	4,724	4,690	4,911	4,646	4,382	4,116	4,013	3,846	3,425	3,352	2,937	2,598	2,116	2,053	7,228
הפרשי שער	(2,757)	1,823	(5,419)	(8,973)	3,046	(3,520)	2,931	(4,755)	(670)	4,648	(5,869)	1,753	4,954	5,823	(935)	296	-
יתרת סגירה	169,382	167,075	160,267	160,963	165,246	157,288	155,492	137,982	136,423	125,071	113,765	110,706	101,219	90,985	77,834	66,529	64,106

שורת התוספות מבטאת את השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו בכל תקופה רלוונטית. כפי שניתן לראות, לא קיימות תוספות החל מרבעון רביעי של 2016, מאחר ולא התקבלו הלוואות בעלים בתקופה זו. בתקופה זו, אנו מציגים את התנועה בלבד עבור ההלוואות שהתקבלו בשנים הקודמות. הריבית הנצברת מהווה את הוצאות המימון בגין ההלוואות, המחושבת על בסיס השווי ההוגן של ההלוואה וכן על בסיס הריבית ההוגנת (האפקטיבית) למועד נטילת ההלוואה.

(*) ההפסד מפידיון מוקדם אינו נכנס לתחשיב ההלוואה ומוצג מטעמי נוחות בלבד.

תוצאות

ניתוח רגישות - הלוואות בעלים טריפל M:

הטבלאות הבאות מציגות ניתוח רגישות לסך הוצאות המימון לשנה וכן סך קרן ההון שהוכרה לפי שינוי קבוע בריבית הוגנת לכלל שנות המודל:

שנת 2014:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	38,448	36,836	35,014	32,954	30,623
סה"כ קרן הון (אלפי ש"ח)	36,238	32,403	28,195	23,574	18,495

שנת 2015:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	14,031	14,291	14,499	14,641	14,704
סה"כ קרן הון (אלפי ש"ח)	2,368	899	(708)	(2,467)	(4,394)

שנת 2016:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	16,030	15,943	15,758	15,458	15,023
סה"כ קרן הון (אלפי ש"ח)	6,938	6,073	5,133	4,110	2,995

הטבלאות הבאות מציגות ניתוח רגישות לסך הוצאות המימון לחציון לפי שינוי קבוע בריבית הוגנת לכלל שנות המודל:

H1 שנת 2016:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	6,849	6,786	6,674	6,505	6,269

H1 שנת 2017:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	(3,127)	(3,998)	(4,978)	(6,082)	(7,322)

הוצאות המימון בכל ניתוחי הרגישות לעיל חושבו כסכום של הוצאות הריבית, הפרשי הצמדה ורווח/הפסד מפידיון מוקדם לתקופה הרלוונטית.

תוצאות

תוצאות הערכת השווי – הלוואות בעלים IPM- איזרל פאוור

להלן ריכוז הלוואות הבעלים שהתקבלו ב- IPM מאיזרל פאוור:

תאריך	30/09/2016	30/06/2016	31/03/2016	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015	31/12/2014	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
הלוואה שניתנה (אלפי ש"ח)	32	2,211	849	767	671	547	1,031	778	1,710	144	1,151	4,563	2,827	1,629
שווי הוגן הלוואה (אלפי ש"ח)	31	2,083	791	679	571	471	794	356	1,433	125	944	3,555	1,413	429
קרן הון (אלפי ש"ח)	1	129	57	89	100	76	237	422	277	18	207	1,008	1,413	1,200
משך חיים ממוצע	7.75	8.00	8.25	8.50	8.75	9.01	9.25	9.50	9.75	10.01	10.25	10.50	11.50	12.50
ריבית הוגנת ריאלית שקלית	4.35%	4.78%	4.88%	5.51%	5.94%	5.74%	6.98%	12.92%	5.90%	5.44%	6.03%	6.50%	10.46%	15.71%
דירוג	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1	B - NR1

להלן ריכוז התנועה בהלוואות אלו:

שנה	31/12/2017	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016	30/09/2016	30/06/2016	31/03/2016	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015	31/12/2014	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013
יתרת פתיחה	17,196	16,845	16,571	16,273	16,023	15,715	13,253	12,358	11,507	10,772	9,995	9,147	8,618	7,065	6,771	5,739	1,918
תוספות	-	-	-	-	-	31	2,083	791	679	571	471	794	356	1,433	125	944	3,555
הוצאות מימון	324	351	274	298	250	277	380	103	172	164	306	55	173	120	168	88	266
יתרת סגירה	17,519	17,196	16,845	16,571	16,273	16,023	15,715	13,253	12,358	11,507	10,772	9,995	9,147	8,618	7,065	6,771	5,739

*ההלוואות חושבו לפי ריבית ריאלית והוצמדו למדד בפועל בכל תאריך חתך, הוצאות המימון כוללות הוצאות בגין ריבית והפרשי הצמדה.

תוצאות

ניתוח רגישות – הלוואות בעלים IPM- איזראל פאוור

הטבלאות הבאות מציגות ניתוח רגישות לסך הוצאות המימון לשנה וכן סך קרן ההון שהוכרה לפי שינוי קבוע בריבית הוגנת לכלל שנות המודל:

שנת 2014:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	567	562	550	530	500
סה"כ קרן הון (אלפי ש"ח)	1,404	1,176	924	645	336

שנת 2015:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	754	730	696	651	591
סה"כ קרן הון (אלפי ש"ח)	887	703	502	281	39

שנת 2016:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	1,104	1,063	1,009	940	854
סה"כ קרן הון (אלפי ש"ח)	598	401	187	(47)	(302)

הטבלאות הבאות מציגות ניתוח רגישות לסך הוצאות המימון לחציון לפי שינוי קבוע בריבית הוגנת לכלל שנות המודל:

H1 שנת 2016:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	518	503	483	456	421

H1 שנת 2017:

תוספת שנתית לריבית הוגנת	2%	1%	שווי הוגן	-1%	-2%
סך הוצאות המימון (אלפי ש"ח)	634	606	572	529	478

הוצאות המימון בכל ניתוחי הרגישות לעיל חושבו כסכום של הוצאות הריבית, הפרשי הצמדה ורווח/הפסד מפידיון מוקדם לתקופה הרלוונטית.

נספח א'

תחזית תזרים פנוי לבעלים IPM

נספח א'

תחזית תזרים פנוי לבעלים IPM

להלן תחזית תזרים פנוי לבעלי המניות של IPM לאורך שנות פעילות תחנת הכוח*:

אלפי ש"ח	7-12/2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
תזרים מזומנים לבעלי מניות	(84,722)	–	(111,817)	26,228	74,415	69,616	67,336	77,237	79,717	77,715	66,631	82,398	83,954	83,806
אלפי ש"ח	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
תזרים מזומנים לבעלי מניות	68,234	60,810	74,379	62,611	70,180	68,681	67,175	227,898	205,776	204,891	271,342	277,443	276,691	
אלפי ש"ח	2044	1-6/2045	טרמינל											
תזרים מזומנים לבעלי מניות	221,433	23,116	1,452,023											

*התחזית לעיל התקבלה מהחברה ושימשה להערכת השווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2017.

נספח ב' הערכת שווי לפי מודל מרטון

נספח ב'

מתודולוגיה

- מודל מרטון מעריך את שווי חוב החברה על ידי התייחסות להון החברה כאופציית Call על נכסי החברה (V). המודל מניח כי לחברה כמות מסוימת של חוב לא משלם ריבית שיושלם בזמן עתידי מוגדר. השווי ההוגן של החוב הינו השווי ההוגן של נכסי החברה בניכוי השווי ההוגן של האופציה.
- לצורך ביצוע הערכת שווי האופציה, בוצע שימוש בפרמטרים הבאים:
 - ✓ **מחיר נכס הבסיס** – מחיר נכס הבסיס הינו שווי נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2015.
 - ✓ **מחיר המימוש** – מחיר המימוש של האופציה מייצג את ערך הפדיון של הלוואת הבעלים.
 - ✓ **משך חיים** – משך חיי האופציה הינו זהה למשך חיי הלוואת הבעלים.
 - ✓ **תנודתיות צפויה** – התנודתיות הצפויה הינה התנודתיות של נכסי החברה. התנודתיות הצפויה הינה ההסתברות המשוקללת של פיזור התשואות סביב הממוצע. במודלים לתמחור אופציות, מדד חישוב התנודתיות הינו סטיית התקן החזויה של נכס הבסיס. סטיית התקן ניתנת לחישוב בתדירויות שונות (יומי, שבועי או שנתי).
- מכיוון שכאשר נכס הבסיס תנודתי יותר, פוטנציאל יצירת הערך של האופציה גבוה יותר, וכתוצאה מכך, שווי אופציה כזו, תיאורטית, יהיה גבוה יותר, ובהתאמה שווי הלוואת הבעלים יהיה גבוה יותר.
- בחישוב התנודתיות הצפויה יש לשקול את המקורות הבאים: תנודתיות היסטורית (של המניה המוערכת ושל חברות השוואה), תנודתיות גלומה (במידה וקיימת) ותנודתיות חברות דומות.

- ✓ **שיעור ריבית חסרת סיכון** – שיעור הריבית חסרת סיכון הינו התשואה הגלומה באגרות חוב ממשלתיות סחירות אשר אינן נושאות קופון, של המדינה בעלת מטבע הזהה למטבע של מחיר המימוש כפי שנקבע בתנאי האופציה, לתקופה התואמת לאורך חיי הלוואת הבעלים.
- ✓ **שיעור דיבידנד צפוי** – שיעור הדיבידנד הצפוי אמור לשקף את תחזיות חלוקת הדיבידנד הצפויות לאורך חיי החוב. פרקטיקה מקובלת לחישוב הינה התבססות על מדיניות הדיבידנד ההיסטורית של החברה תוך התאמתה לתחזיות ההנהלה בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד העתידית של החברה. במקרה של חברה שאינה בעלת מדיניות חלוקת דיבידנדים ואינה צופה חלוקת דיבידנדים, או במקרה בו תנאי האופציה קובעים התאמת מחיר המימוש לתשלומי דיבידנד עתידיים, מודל התמחור יגלם שיעור דיבידנד של 0%.
- לצורך ביצוע הערכת השווי, ביצענו את השלבים הבאים:
 - ✓ **הנחות יסוד** – במודל הונחו הנחות היסוד הבאות:
 - תשלום הוצאות המימון והקרן בגין ההלוואות מבנקים יבוצע באמצעות תזרימי ההכנסות הנוכחיים של החברה והזרמות בעלים עתידיות.
 - מצב של דיפולט ייווצר רק במקרה בו סך נכסי החברה יפחת מסך הלוואות לבנקים של החברה או במקרה בו התחנה לא תקבל אישור הפעלה ואז למעשה הבעלים לא יוכלו לקבל את הלוואתם.

נספח ב'

מתודולוגיה- המשך

✓ **חישוב שווי הלוואות הבעלים – חישוב שווי הלוואות הבעלים התבסס על:**

- שינוי שווי נכסי החברה בתקופת חיי הלוואות הבעלים על ידי שימוש בסימולציית מונטה קרלו.
- בכל תקופה המודל בודק האם שווי נכסי החברה גבוה מספיק על מנת להחזיר את תשלומי הבנקים.
- במידה ושווי נכסי החברה גבוה או שווה להחזר ההלוואות מבנקים בחברה, המודל ממשיך לתקופה הבאה.
- במידה ושווי נכסי החברה נמוך מסך ההלוואות מבנקים בחברה, המודל מבצע חלוקה של נכסי החברה
- מציאת שווי הלוואות הבעלים המשתמעת מהחישוב.

חילוץ ריבית השוק המשתמעת – חילוץ הריבית המשתמעת משווי הלוואות הבעלים וערך הפדיון שלה בתום תקופתה.

• להלן סדר הנשייה של הלוואות החברה כפי שנמסר לנו מהנהלת החברה:

1. **הלוואות מבנקים –** ההלוואה מבנקים כנגד הקרקע בבאר טוביה, הלוואה זו קודמת להלוואות הבעלים.
2. **הלוואות בעלים –** ללא קדימות ולכן מקבלות את הנמוך מבין: ההחזר שלהן, והגבוה מבין שווי נכסי החברה בניכוי כלל ההלוואות הקודמות ואפס כפול חלקה היחסי מסך הלוואות הבעלים.

נספח ב'

הערכת שווי ל- 31 בדצמבר 2015, בשיטת מרטון

• מחיר נכס הבסיס:

✓ שווי נכסי החברה מורכב בעיקרו מזכויותיה בתחנת הכח וכן מהקרקע עליה תוקם תחנת הכח אשר בהתאם לאמור לעיל ולאחר שיחה עם הנהלת החברה, הונח כי שווי נכסי החברה נכון ליום 31.12.15 הינו כדלקמן:

✓ שווי ההון העצמי של IPM נכון ל-31.12.15 עומד על 215,744 אלפי ש"ח וזאת בהתאם להערכת שווי חיצונית שבוצעה על ידי מומחה חיצוני. בהתאם שווי חלקה של טריפל M, הינו 181,257 אלפי ש"ח (בהתאם לאחוז החזקה של 84.015%).

V - שווי נכסים (אלפי ש"ח)	1/12/2015
תחנת כוח IPM שווי הון עצמי	181,257
קרקע	100,000
מזומנים ושווי מזומנים	4,650
הלוואות ל-IPM	95,450
הלוואות לאחרים והשקעות אחרות	11,135
סה"כ שווי פעילות	392,492

• שווי הלוואות מבנקים והלוואות בעלים:

לחברה הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח מבנק דיסקונט בריבית פריים + 1.85% העומדת כנגד הקרקע בבאר טוביה.

• מחיר המימוש:

✓ מחיר המימוש של האופציה מייצג את ערך הפדיון של הלוואות הבעלים והינו כ- 235 מיליוני ש"ח כאשר היקף הלוואה שנלקח ברבעון הנוכחי Q4 2015 הינו 1.9 מיליון דולר.

• אורך חיים:

✓ אורך החיים הינו אורך חיי הלוואות הבעלים 25% ייפרעו כשנה לאחר מועד ההפעלה דהיינו מח"מ של 5.5 שנים ושאר הלוואה תפרע לאורך 10 השנים הראשונות של ההפעלה שהיינו מח"מ של 9.5, קרי בממוצע המח"מ יעמוד על 8.5 שנים.

• תנודתיות צפויה:

✓ התנודתיות הצפויה נלקחה בהתאם לתנודתיות נכסית של מגזר חשמל גלובלי נכון לינואר 2016 (המבוסס על נתוני 2015) באתר דמודראן העומד על 22.75%.

✓ לאור העובדה שהפריקט הינו פרויקט בהקמה, אזי התנודתיות הצפויה על נכסי החברה והמבוססת חוב והון למועד החישוב הינה גבוהה יותר מהציטוט הממוצע ועל כן הועמדה במודל על כ- 30%, נציין כי תנודתיות הנכס לאחר ההפעלה אמורה להיות נמוכה ביותר בשל העובדה שהתחנה היא בזמינות קבועה של 85%

• ריבית חסרת סיכון:

✓ שיעור הריבית חסרת סיכון מבוסס על עקום דולרי של ממשלת ארצות הברית למשך אורך חיי הלוואות הבעלים. שיעור הריבית חסרת סיכון אשר שימש אותנו בהערכת השווי הינו 2.1% בהתאם לאגרות החוב של ארה"ב במח"מ הרלוונטי נכון ל-31.12.15

• שיעור דיבידנד צפוי:

✓ בהתאם להנהלת החברה אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד סדורה והיא אינה צופה חלוקת דיבידנדים לאורך חיי הלוואות הבעלים. בהתאם לאמור לעיל, שיעור תשואת הדיבידנד הצפוי על נכסי החברה הינו 0%.

עבור הלוואה לפרויקט תשתית בהקמה מודל מרטון מביא לתוצאות נמוכות יחסית בשל העובדה שיחס ההון / חוב בפרויקטים אלו מביא לכך שיש כרית בטחון משמעותית לצורך פרעון הלוואה. לאחר בחינה של שני המודלים, הוחלט לעמיד את תוצאות העבודה על התוצאה של הערכת הדירוג האינדיקטיבי בלבד וזאת בשל העובדה שמודל מרטון הביא לתוצאות לא סבירות.

26 בפברואר 2018

לכבוד

ג'י.פי.גלובל פאור בע"מ ("החברה")

שלום רב,

הנדון: אישורנו להכללת הערכת שווי אחזקות בחברת איזראל פאור מנג'מנט 3000

בע"מ לימים 30 ביוני 2017 ו-30 ביוני 2016,

בתשקיף של החברה העתיד להתפרסם בחודש פברואר 2018

הרינו לאשר בזאת לג'י.פי.גלובל פאור בע"מ לכלול את הערכת שווי אחזקות בחברת איזראל פאור מנג'מנט 3000 בע"מ לימים 30 ביוני 2017 ו-30 ביוני 2016, אשר נחתמה על ידנו ביום 22 בפברואר 2018, בתשקיף של החברה העתיד להתפרסם בחודש פברואר 2018.

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, שותף

BDO

ייעוץ וניהול בע"מ

ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ

הערכת שווי אחזקות בחברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ
לימים ה- 30 ביוני, 2017 וה- 30 ביוני, 2016



שלום רב,

נתבקשנו על-ידי ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ (להלן: "גלובל פאוור" ו/או "מזמינת העבודה" ו/או "החברה") לבצע הערכת שווי לאחזקות גלובל פאוור בחברת איזרל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ (להלן: "איזרל פאוור"), המחזיקה בחברת הפרויקט אי.פי.אם באר טוביה בע"מ (להלן: "IPM" ו/או "חברת הפרויקט"), ליום 30 ביוני 2016 וליום 30 ביוני 2017 (להלן: "מועדי הערכת השווי" ו/או "יום הערכה").

ממצאינו יישמשו את חברת גלובל פאוור, הנהלתה ומבקריה, למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין. עבודה זו מיועדת לשימוש הבלעדי של חברת גלובל פאוור, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד על פי כל דין. עבודה זו לא תשמש את החברה לטובת הליך כלשהו במסגרת המימון שהועמד לה.

לצורך ביצוע העבודה הנחנו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה ומגורמים שונים הקשורים בפעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה. 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.

לא בדקנו את המידע באופן בלתי תלוי, למעט בחינת סבירותו. ביצענו מספר בחינות למידע כלהלן:

- בדיקת סבירות לתחזיות ההכנסות וההוצאות במודל הפיננסי של תחנת הכוח;
- בחינת מבנה ההוצאות של תחנת הכוח;
- בחינת הרווחיות התפעולית של תחנת הכוח;
- בדיקות וניתוחי רגישות להנחות ולתחזיות.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

החשובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

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.

תשומת לב כי רק למורשים יש גישה למסמך זה

כל אדם שאינו נממן של דוח זה או שלא חתם על הצהרת אי תלות או מכתב אחריות אישית ל-BDO Consulting Group (להלן: "BDO") שמשיג גישה לקרוא מסמך זה, נדרש להבין את התנאים הבאים:

- מסמך זה הוכן בתיאום עם הנחיות שסופקו מהנמען באופן בלעדי ולצרכו ושימוש האישי, ולגורמים נוספים להם אנו מאשרים במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש בעבודתנו.
- עבודתנו נוהלה בתיאום עם הוראות מקצועיות מתאימות. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה חשבונאית עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן מסמך זה לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר.
- אין להפנות אל מסמך זה או לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג', ללא קבלת הסכמתנו מראש.

מקורות מידע

עבודתנו התבססה על נתונים, מסמכים ומצגים כמפורט להלן:

- דוח כספי של IPM לשנת 2015;
- מאזני בוחן של IPM למועדי הערכת השווי;
- דוחות כספיים של איזראל פאוור לשנים 2015-2016;
- נתוני דוחות כספיים של איזראל פאוור למועדי הערכת השווי;
- מודלים פיננסיים מעודכנים למועדי הערכת השווי, הכוללים תחזיות תזרים מזומנים, הכנסות והוצאות, עבור תחנת הכוח לכל שנות רישיון ההפעלה;
- ניירות עבודה והסברים שונים שהתקבלו על ידי הנהלת החברה ומערכי השווי הקודמים;
- מידע גלוי לציבור;

שיחות עם אנשי מפתח

שיחות והתכתבויות עם נושאי משרה בגלובל פאוור:

- מר ניסן כספי, מנכ"ל;
- גב' דנה כספי, סמנכ"לית כספים;

תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי נכון למועדי הערכת השווי, שווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור הינו כלהלן:

אלפי ש"ח	30.06.16	30.06.17
שווי תזרים מהוון IPM	328,235	406,182
הלוואות בעלים והתאמות נוספות IPM	(128,835)	(141,269)
שווי הון עצמי IPM	199,399	264,914
שווי כולל למגה-וואט	466	619
חלקה של איזראל פאוור ב-IPM	15.99%	15.99%
שווי חלקה של איזראל פאוור ב-IPM	31,884	42,360
הלוואות בעלים והתאמות נוספות - איזראל פאוור (כולל חלקה בחוב של IPM)	(2,380)	(2,705)
שווי כולל איזראל פאוור	29,504	39,655
חלקה של גלובל פאוור באיזראל פאוור	15.30%	15.30%
שווי חלקה של גלובל פאוור באיזראל פאוור	4,514	6,067
חלקה של גלובל פאוור בחוב של איזראל פאוור	1,054	1,064
סך שווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור	5,568	7,131

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, שותף

BDO

תאריך: 22/02/2018

Moti Dattakumar
CPA

ג"פ. גלובל פאוור בע"מ
הערכת שווי אחזקות בחברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ
לימים ה- 30 ביוני, 2017 וה- 30 ביוני, 2016

תוכן עניינים

1	החברה ופעילותה
5	הסביבה העסקית
13	ניתוח דוחות כספיים
16	מתודולוגיה
22	הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 וליום 30 ביוני 2017
31	סיכום הממצאים
33	גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
37	פירוט עסקאות קודמות

פרק 1

החברה ופעילותה

החברה ופעילותה

כללי

ג'י. פי. גלובל פאוור בע"מ

ג'י. פי. גלובל פאוור בע"מ הינה חברה פרטית המחזיקה כ-15.3% באיזראל פאוור. חברה גלובל פאוור עוסקת בייזום, פיתוח והקמה של פרויקטים בתחום התשתיות ואנרגיה ובהם תחנות כוח מונעות גז טבעי או ביו גז ותחנות כוח מבוססות על טיפול טרמי באשפה או בביו מסה. גלובל פאוור מוחזקת בשליטה משותפת על ידי כר אקו אחזקות בע"מ בשליטת משפחת כספי וירון רווח ועל ידי א.י.ה פריז אחזקות בע"מ בשליטת מר אהוד בן-ש"ך.

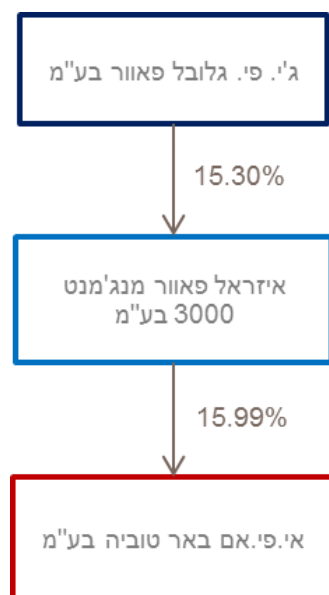
גלובל פאוור ממקדת את מאמציה בפיתוח תחנות כוח במערך מבוזר של תחנות כוח (Distributed power) המבוסס על ניהול צי תחנות כוח מבוזרות תוך שימוש יעיל במשאבי רשת החשמל על ידי יצירת רשת חכמה של יחידות אנרגיה (Smart Grid) והכל על ידי הקמת תחנות כוח בתוך החצר של מפעלים או צרכני עוגן לצורך מקסום יעילות ייצור האנרגיה (חשמל ואנרגיה טרמית).

גלובל פאוור מחזיקה אחוזים משמעותיים (לרוב מעל 50%) בלמעלה מ-26 חברות בנות (חברות פרויקטים), אשר כל אחת מהן מכילה פרויקט אחד.

איזראל פאוור מחזיקה כ-15.99% בחברת IPM. בהתאם לכך, גלובל פאוור מחזיקה בשרשור בכ-2.44% מהון המניות של IPM.

מבנה החזקות

להלן מבנה האחזקות של גלובל פאוור נכון למועדי הערכת השווי:



סך אחזקותיה של גלובל פאוור בחברת IPM בשרשור מלא מסתכמת לכ-2.44%.

החברה ופעילותה

אבני דרך IPM

להלן ציר זמן המתאר את אבני הדרך שעברה IPM לאורך השנים:



פרק 2

הסביבה העסקית

הסביבה העסקית

היצע החשמל בישראל

כללי

משק האנרגיה בישראל הינו משק מבודד התלוי באופן בלעדי בייצור עצמי. עד לפני שנים ספורות ייצור האנרגיה נשלט באופן מוחלט על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י"). בשנת 1996 אושר בכנסת חוק משק החשמל אשר החליף את זיכיונה הבלעדי של חברת החשמל והעביר את משק החשמל לפעילות לפי רישיונות. כתוצאה מאישור החוק הוכשרה הקרקע לכניסתם של יצרני חשמל פרטיים נוספים למשק החשמל (להן: "יחפי"ם") וכתוצאה מכך הוקם המשרד לתשתיות לאומיות אשר הוסמך לבצע הסדרה של תעריפי החשמל. הביקוש לחשמל בשנים האחרונות גדל ולאור כך, על מנת להתאים את היצע החשמל לרמת הביקושים הקיימת, ניכרת בשנים האחרונות דרישה להקמת תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל לשימוש עצמי וכן לצורך מכירתו לצדדים שלישיים. אותם יצרנים פרטיים רשאים למכור חשמל ישירות לצרכני הקצה, תוך שימוש בתשתית הקיימת של רשת החשמל האזורית.

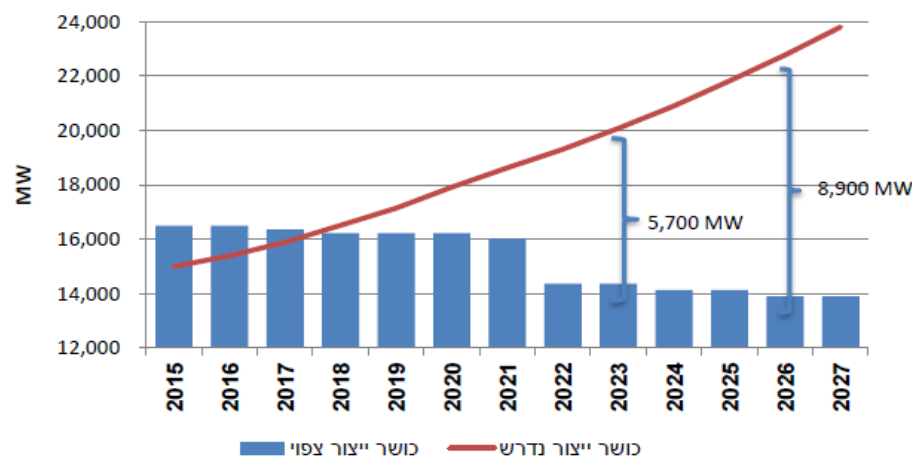
כושר ייצור החשמל במשק

תכנון כושר הייצור במשק החשמל נגזר משיא הביקוש הצפוי, כושר ייצור החשמל, והיקף הרזרבה הנדרש. הבטחת כושר ייצור והבטחת רזרבות מספקות הינם צעדים הכרחיים הן לצורך אספקת החשמל במשק והן לצורך התפתחות התחרות בענף.

לצורך אספקת צרכי המשק נדרשת במהלך 7 השנים הקרובות, עד שנת 2023 הקמה של כושר ייצור כולל של 5,700 מגה וואט במשק הישראלי. תוספת ייצור זו כוללת כ- 3,500 מגה וואט לאספקת הגידול בביקוש וכן כ- 2,200 מגה וואט לשחלוף תחנות כוח המגיעות לקצה אורך החיים הכלכלי שלהם.

מניתוח BDO עולה כי המצב של עודף כושר ייצור במשק הינו זמני. גם בהנחה אופטימית שכל תכניות הפיתוח במשק החשמל, המגובים ברישיונות קבועים או מותנים, יתממשו במלואם וללא כל דחייה יהיה בשנת 2023 מחסור בכושר ייצור החשמל בישראל.

להלן גרף המציג את תוספת כושר ייצור החשמל הנדרשת בעשור הקרוב בהשוואה לכושר הייצור הקיים:



מקור: ניתוח פנימי BDO.

כושר ייצור החשמל במשק בסוף שנת 2016 עמד על כ- 17,594 MW, מתוכם 917 MW אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיה פוטו- וולטאית, אשר אינן תורמות לרזרבות בשעות השיא בחורף (שמתרחש בשעה 9 בערב). בישראל, שיא הביקוש בקיץ ובחורף הם בסדר גודל דומה, כאשר בחלק מהשנים (שנים קרות מהממוצע) שיא הביקוש מתרחש בחורף, ובחלק מהשנים (שנים חמות מהממוצע) שיא הביקוש מתרחש בקיץ.

כיוון שלא ניתן לדעת מראש באיזה עונה יתרחש שיא הביקוש, תכנון משק האנרגיה צריך לספק את הרזרבה הנדרשת הן בשעות היום (שיא בקיץ) והן בשעות הערב (שיא חורף). לפיכך, כושר הייצור האפקטיבי העומד לרשות המשק הישראלי בשעות שיא חורף בשנת 2015 היווה כ- 16,500 MW, לאחר הפחתת כושר הייצור הפוטו- וולטאי.

הסביבה העסקית

היצע החשמל בישראל (המשך)

להלן טבלה הכוללת את הספק ייצור החשמל בישראל לשנים 2015-2016:

סוגי יצרנים	2015		2016	
	יכולת מותקנת (MW)	% מסך יכולת מותקנת במשק	יכולת מותקנת (MW)	% מסך יכולת מותקנת במשק
חח"י	13,617	78%	13,617	77%
יח"פ (ללא אנרגיות מתחדשות)	2,980	17%	3,060	17%
אנרגיות מתחדשות	754	4%	917	5%
יח"פ (כולל אנרגיות מתחדשות)	3,734	22%	3,977	23%
סה"כ במשק הישראלי	17,351	100%	17,594	100%

מקור: דוחות כספיים חברת חשמל נכון ליום 31 בדצמבר 2016.

על פי הדוחות הכספיים של חח"י לשנת 2016, להערכת חח"י, כושר הייצור של יצרני החשמל הפרטיים מתוך כושר הייצור המותקן (על בסיס הספקים מותקנים) במשק, לרבות אנרגיה מתחדשת, צפוי להיות בסוף שנת 2017 כ-26% ובסוף שנת 2018 כ-31.6% אם כי קיימת אי ודאות בקשר למועדי ההפעלה של היח"פים החדשים.

על פי דוח מצב משק החשמל לשנת 2016, עולה כי 32% מהחשמל בישראל מיוצר על ידי יצרנים פרטיים, אשר מתוכו כ-2.6% בלבד ממקורות מתחדשים והיתר מייצור גז. נתח השוק של היצרנים הפרטיים ביצור חשמל גדול באופן ניכר מנתח השוק של היצרנים הפרטיים בהספק מותקן, משום שהספק המותקן של חברת חשמל כולל את הגיבוי המשקי שחלקו ביצור החשמל קטן. בנוסף על פי דוח זה, נתון כי רק כ-18% מהחשמל בישראל מסופק כיום בעסקאות פרטיות. הפער בין נתח הייצור הפרטי (32%) לבין נתח ההספקה הפרטית (18%) נובע מכך שהחשמל המיוצר ע"י יצרנים בזמינות קבועה וע"י יצרני אנרגיה מתחדשת נמכר לצרכנים באמצעות חברת החשמל ולא בעסקאות פרטיות.

נכון לתחילת שנת 2016 קיימים רישיונות מותנים להקמת כושר ייצור קונבנציונלי בהיקף של MW 1048 הנמצאים בשלבים שונים של תכנון והקמה. יזמים שונים הודיעו על כוונתם להקים תחנות נוספות פיקריות (תחנות כוח המופעלות בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל או מחז"מים), אולם לגבי תחנות אלו עדיין לא הושלמה ההסדרה.

להלן טבלה המציגה רישיונות להקמת יחפ"ים עד שנת 2022 (נכון לתחילת שנת 2016):

יחפ"י	תוספת קיבולת (MW)	תחילת פעילות	רישיון	
			מותנה/קבוע	רישיון
יח"פ דלק שורק	140	2016	רישיון מותנה	
אתגל	120	2018	רישיון מותנה	
צומת	360	2019	רישיון מותנה	
באר טוביה IPM	428	2019	רישיון מותנה	
סה"כ במשק הישראלי	1,048			

בנוסף לכך, ניתנו רישיונות להקמת פרויקטי אגירה שאובה, שהינם פרויקטי אחסון המאפשרים הסטת ביקושים משעות השיא לשעות השפל. לצרכי תכנון משק האנרגיה, תוספת אגירה שאובה שקולה לתוספת כושר ייצור לצרכי בחינת צרכי המשק בשעות שיא הביקוש. בתנאים הקיימים במשק החשמל, פרויקטי אחסון באגירה שאובה או באמצעות סוללות מהווים אלטרנטיבה יקרה בהשוואה לתחנות פיקריות, ודורשות סבסוד ממשלתי.

להלן טבלה המציגה רישיונות לאגירה שאובה מתוכננת עד שנת 2022:

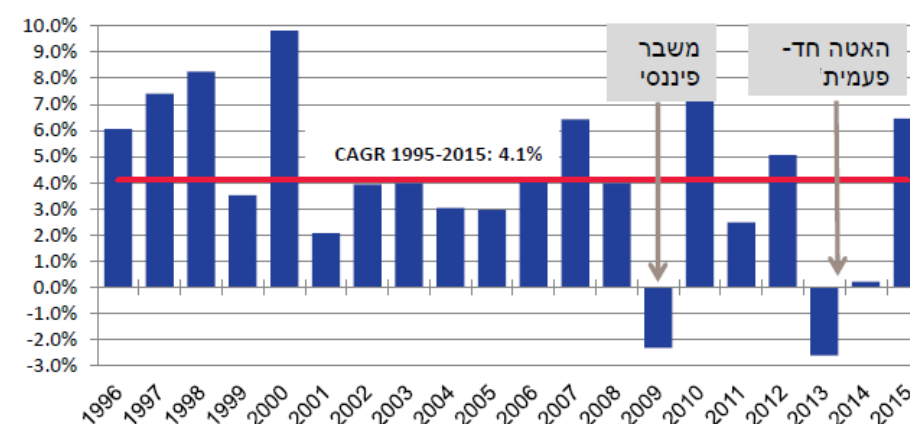
יחפ"י	תוספת קיבולת (MW)	תחילת פעילות	רישיון	
			מותנה/קבוע	רישיון
מעלה גילבוע	292	2019	רישיון מותנה	
כוכב הירדן	340	2021	רישיון מותנה	
סה"כ במשק הישראלי	632			

הסביבה העסקית

הביקוש לחשמל בישראל

במהלך עשרים השנים האחרונות, גדל הביקוש לחשמל בישראל בקצב שנתי ממוצע של כ-4% לשנה, המייצגים גידול שנתי ממוצע של כ-2% בצריכת החשמל לנפש בישראל. קיימת שונות בין שיעורי הגידול בשנים השונות, הנובעות מהשפעות של תנאי מזג האוויר קיצוני, או שינויים חריגים בסביבה הכלכלית, אך בממוצע רב שנתי, מגמת הגידול בביקוש הינה ברורה ועקבית.

להלן גרף המציג שיעור גידול שנתי ממוצע בצריכת חשמל בישראל (שיעור שינוי שנתי של היקף הייצור בקוט"ש):



מקור: פרסום של BDO מנובמבר 2016 "תחזית הביקוש לחשמל 2017-2030"

לפי תחזית הביקוש לחשמל, מגמת העלייה בביקוש לחשמל צפויה להימשך, והצריכה תוכפל במהלך 20 השנים הבאות, כתוצאה של מספר גורמים עיקריים:

- גידול האוכלוסייה: שיעור גידול האוכלוסייה השנתי בישראל גבוה מהמקובל במדינות המערב, בין היתר בשל שיעורי ילודה גבוהים יחסית וגלי הגירה בתקופות שונות.
- עלייה ברמת החיים: בחלק ממגזרי האוכלוסייה בישראל, רמת החיים עדיין נמוכה מהמקובל בחלק ממדינות המערב. עלייה ברמת החיים מתבטאת ברכישת מוצרי חשמל נוספים (כגון מדיחי כלים ומייבשי כביסה) ומגבירה את צריכת החשמל.
- שינויי אקלים: אפקט החממה תורם ככל הנראה לתנודות קיצוניות באקלים, אשר גורמים לצריכת חשמל מוגברת לקירור ולחימום. שיאי הביקוש לחשמל נרשמים לא אחת בימים החמים או הקרים ביותר של השנה, ומכיוון שחשמל אינו מוצר אגיר, נדרשת בנייה ואחזקה של כושר ייצור מוגדל כדי למנוע את קריסת מערכת החשמל בעת שיאי הביקוש.

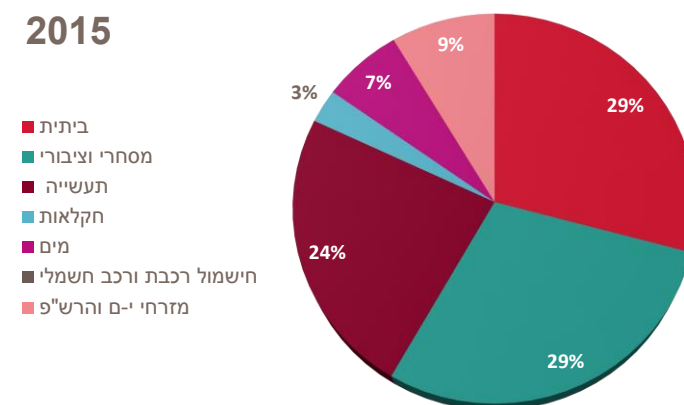
הסביבה העסקית

הביקוש לחשמל בישראל (המשך)

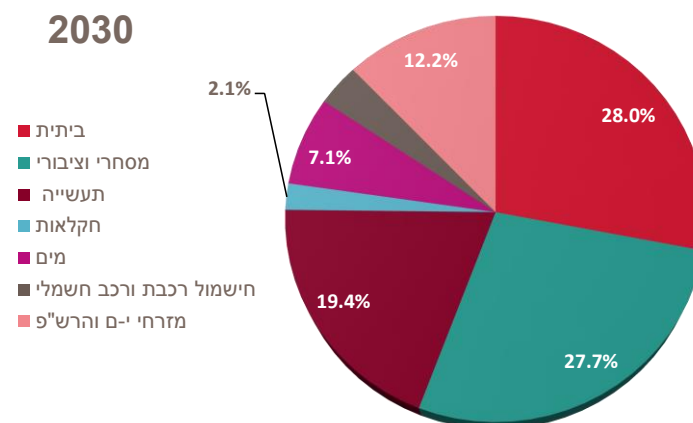
בהתאם לנתוני חברת החשמל, צריכת החשמל בישראל מתפלגת למספר מגזרי שוק יסודיים: צריכה פרטית, מסחרית, ציבורית, ישובים חקלאיים, תעשייה, מים, חשמול רכבת ורכב חשמלי והרשות הפלסטינאית.

להלן גרף המתאר את התפלגות צריכת החשמל בישראל לשנת 2015 וגרף המתאר את התפלגות צריכת החשמל בשנת 2030 בהתבסס על ניתוח פנימי של BDO:

2015



2030



מקור: דוח מצב משק החשמל לשנת 2015 וניתוח פנימי של BDO.

הביקוש לחשמל של משקי הבית מהווה כיום כ- 30% מסך צריכת החשמל במשק, והינו עדיין רחוק מרוויה. לצורך השוואה הביקוש לנפש במשקי הבית בישראל עומד על כ- 2,100 קוט"ש לשנה, לעומת 5,500 קוט"ש לשנה במדינות החמות בארה"ב. על פי ניתוח פנימי של BDO צפוי הביקוש של משקי הבית בישראל לצמוח בקצב שנתי ממוצע של 3.8% לשנה בשנים 2017-2030 המבטאים גידול של כ- 1.9% בביקוש לנפש.

הביקוש לחשמל בתעשייה מהווה כיום כ- 25% מסך הביקוש לחשמל בישראל. הביקוש לחשמל בתעשייה הישראלית עומד על כ- 1,700 קוט"ש לנפש, לעומת כ- 3,500 קוט"ש לנפש במדינות ארה"ב. הביקוש לחשמל בתעשייה כולל ביקוש מחברת חשמל ויצרנים פרטיים, וכן ביקוש לחשמל מייצור עצמי בקוגרציה של מפעלים תעשייתיים. בשנים האחרונות, עם כניסת הגז הטבעי, החל תהליך של גידול בהיקף הייצור העצמי של מפעלי התעשייה בישראל.

צריכת החשמל במגזר השירותים המסחריים והציבוריים בישראל הינה כ- 2,100 קוט"ש לנפש, כמחצית מהצריכה במדינות החמות בארה"ב. לפי ניתוח פנימי של BDO צפוי גידול של כ- 3.7% בצריכת החשמל בסקטור המסחרי והציבורי בישראל, המהווים גידול של כ- 1.8% לנפש בצריכת החשמל במגזרים אלו.

הסביבה העסקית

הביקוש לחשמל בישראל (המשך)

להלן מוצגת תחזית הביקוש לחשמל בשנים 2015-2030 שפורסמה בנובמבר 2016 ע"י BDO:

מיליארדי קוט"ש	2015	2020	2025	2030	CAGR 2015-2030
ביתי	17.6	20.6	24.9	30.7	3.80%
מסחרי וציבורי	17.6	20.7	25	30.4	3.70%
תעשייה	14.3	16.4	18.6	21.3	2.70%
חקלאות	1.7	1.9	2.1	2.3	2.20%
מים	4	5.1	6.4	7.8	4.50%
חישמול רכבת ורכב חשמלי		0.8	1.8	3.7	
סך הכל ישראל	55.2	65.4	79	96.1	3.80%
פלשתינאים	5.2	6.7	8.9	13.4	6.50%
סך הכל ישראל ופלשתינאים	60.4	72.1	87.9	109.4	4.00%

לפי התחזית, הביקוש לחשמל בישראל יגדל בשיעור ממוצע של 4% לשנה ויגיע לכ-109 מיליארד קוט"ש בשנת 2030 המהווה גידול של כ-81%. כאמור, העלייה בביקוש לחשמל הינה בעיקר בשל עליה צפויה ברמת החיים, גידול באוכלוסייה, עלייה בכמות המים המותפלים, חשמול רשת רכבת ישראל ועליה בביקוש הפלשתינאים לחשמל.

רגולציה

הגברת התחרות במשק החשמל

כאמור, על מנת להגדיל את כושר הייצור ולהגביר את התחרות במשק החשמל, מעודד משרד האנרגיה והמים יזמים פרטיים להשתלב במערכת ייצור החשמל באמצעות הקמת מתקני ייצור בטכנולוגיות שונות. הקמת התחנות החדשות תסייע ליציבות משק החשמל, ותסייע להתפתחות הכלכלה.

עיקרי המדיניות לייצור חשמל פרטי:

- הגדלת כושר ייצור החשמל ויצירת רזרבה הולמת במשק החשמל;
- יצירת מנגנונים שיעודדו הקמתם של מתקנים לייצור חשמל בידי גורמים פרטיים;
- יצירת תנאים לתחרות הוגנת תוך עידוד יצרנים שונים למכור חשמל לצרכני קצה;
- עידוד ייצור חשמל בטכנולוגיות יעילות או בעלות ערך סביבתי.

רשות החשמל מעניקה רישיונות ליצרני חשמל פרטיים באישור שר האנרגיה והמים. הרישיונות ניתנים בטכנולוגיות מתקן קונבנציונלי, קוגנרציה, אגירה שאובה ואנרגיה מתחדשת, בכפוף לעמידה בתנאים הנדרשים בתקנות הרלוונטיות.

חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996

בהתאם לחוק משק החשמל, תעריפי החשמל נקבעים ע"י רשות החשמל, בשיתוף עם גורמי הממשלה ותוך דיאלוג עם הציבור. התעריפים נקבעים, על פי החוק, על בסיס עקרון העלות, ובהתחשב בסוג השירותים הניתנים וברמתם. על מדיניות התעריפים לשמור על איזון בין חובתה של חברת החשמל להספקת חשמל זמין ואיכותי בכל עת, ורווחיותה של החברה, הנדרשת לצורך השקעות במשק החשמל, ובין זכותם של הצרכנים לחשמל במחיר סביר.

הסביבה העסקית

רגולציה

החלטת רשות החשמל מיום 19 בדצמבר 2016

תעריף החשמל - הוחלט על העלאת תעריף החשמל לצרכן ב 4.63% ולצרכן ביתי ב 3.69% החל מיום 1 בינואר 2017.

העלייה בתעריף נובעת מהגורמים הבאים:

- גידול בהיקף ההספק במשק;
- עליה במחירי הפחם ועלויות מערכתיות נוספות שנכללו בתעריף;
- סיום החזר החוב של המספקים הפרטיים לצרכני חברת החשמל בגין התעריף המערכתי.

תעריף הייצור - תעריף הייצור המשוקלל כולל, בין היתר, את הרכיבים הבאים: סל דלקים חח"י, ייצור (עלויות הון) חח"י, רכישות חשמל מיח"פים, הסדרי חוב צרכנים בייצור ופיצוי בגין פיגור בעדכון.

רכיב הייצור ירד ונקבע על 26.4 אגורות לקוט"ש, כמפורט להלן:

אגורות לקוט"ש	מש"ב	תעריף ייצור משוקלל
חורף	שפל	19.62
	גבע	37.98
	פסגה	66.26
מעבר	שפל	16.79
	גבע	21.43
	פסגה	27.63
קיץ	שפל	16.51
	גבע	26.74
	פסגה	69.6
תעריף משוקלל		26.4

תעריף מערכתי - מגוון השירותים המערכתיים המסופקים כיום על ידי חח"י, המשמשת כמנהל מערכת החשמל, במקטעי הייצור וההולכה, וביניהם: איזון בין היצע וביקוש החשמל, שרידות המערכת, ניהול מערכת, שירותי גיבוי, רכישת חשמל מאנרגיות מתחדשות, תעריפים חברתיים ועוד.

התעריף המערכתי עלה, בכל המש"בים ובכל העונות, ונקבע על 6.43 אגורות לקוט"ש כלהלן:

אגורות לקוט"ש	מש"ב	עלויות אדמיניסטרטיביות	איזון מערכת	שירותי גיבוי	שירותים כלל מערכתיים	סה"כ
חורף	שפל	0.24	0.71	0.84	4.34	6.12
	גבע	0.24	0.71	1.63	4.34	6.92
	פסגה	0.24	0.71	2.85	4.34	8.13
מעבר	שפל	0.24	0.71	0.72	4.34	6
	גבע	0.24	0.71	0.92	4.34	6.2
	פסגה	0.24	0.71	1.18	4.34	6.47
קיץ	שפל	0.24	0.71	0.71	4.34	5.99
	גבע	0.24	0.71	1.15	4.34	6.44
	פסגה	0.24	0.71	2.99	4.34	8.27
תעריף משוקלל		0.24	0.71	1.14	4.34	6.43

צרכני היח"פים נהנים בד"כ מתעריף חשמל מופחת ע"י קבלת הנחה מסוימת במרכיב הייצור המשוקלל של חברת החשמל. לאור זאת, קביעתם של התעריפים המערכתיים צפויה להוביל לשחיקת ההנחה הניתנת לצרכני היח"פים ברכיב הייצור בעבור עלויות שהוצאו ממקטע הייצור למקטע ניהול המערכת.

על מנת להגביר את הוודאות במשק ולהגביל את תנודתיות התעריף, החליטה רשות החשמל כי במהלך 2017 לא יבוצע עדכון תעריף נוסף וכי העדכון הבא יתבצע בדצמבר 2017 ויחול החל משנת 2018.

הסביבה העסקית

רגולציה (המשך)

החלטת הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל משיבה מס' 445 מיום 10.12.2014 - החלטה מס' 1 (914) הסדרת המשך תעריפית ליצרני חשמל קונבנציונליים פרטיים מעל 16 מגה, וכן החלטת רשות החשמל משיבה מס' 517 מיום 15.5.2017 - החלטה מס' 6 (1155) - תיקון החלטה מס' 1 משיבה 914 מיום 10.12.2014: "הסדרה תעריפית ליצרנים קונבנציונליים מעל MW 16" ותיקון אמות מידה נלוות

בדצמבר 2014 פורסמה החלטה 914 בנוגע להסדרה תעריפית ליצרני חשמל פרטיים. ההחלטה קובעת את סוגי ההסדרים האפשריים, וכן תנאים, תעריפים ואמות מידה שונות של יצרני החשמל לעמוד בהן.

החלטה זו תחול על בעלי רישיונות מותנים ליצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונאלית בהספק מותקן מעל MW 16 במחזור משולב ובמחזור פתוח, אשר טרם קיבלו אישור תעריף במועד קבלת ההחלטה, ואשר יהיו זכאים לאישור תעריף לא יאוחר מיום 1.1.2019. אישורי תעריף יינתנו בהתאם להחלטה זו עד למתן אישורי תעריף בהספק כולל של MW 1224.

מפרסום ישיבת מליאת רשות החשמל מדצמבר 2016, עולה כי מאז פרסום ההחלטה בדצמבר 2014, התחדד, עם הזמן, הצורך במספר עדכונים להחלטה, בדגש לנושאים הבאים: עידוד הקמת מתקנים גמישים במחזור פתוח אשר יתנו מענה לשילוב אנרגיה מתחדשת בעתיד, מענה למתקנים במחזור פתוח המתקשים לחתום על הסכם גז, מענה למתקנים במחזור משולב המבקשים הגנה על סיכון ההתחייבות לרכישת הגז והקצאה של המכסה שהוגדרה בהחלטה 914 בין סוגי הטכנולוגיות המועמדות לקום.

במאי 2017 פורסמה החלטת רשות החשמל המתקנת את החלטה 914. החלטה זו תיקנה / עדכנה פרמטרים שונים מהחלטה 914 לאור המסקנות מיישום החלטה זו.

עיקרי הנושאים שעודכנו במסגרת ההחלטה המעודכנת ממאי 2017:

- לאחר פרסום החלטה 914 בדצמבר 2014, התברר כי יצרנים במחזור פתוח מתקשים לחתום על הסכם גז לאור מספר שעות היצור הקטן הצפוי למתקנים מסוג זה. ההחלטה המעודכנת ממאי 2017, מאפשרת ליצרנים במחזור פתוח שילוב בין מספר חלופות להספקת הגז, בכלל זה גם רכישת גז בשוק משני וקבלת עודפי גז מהסכמי גז של יצרנים אחרים. התעריף המוכר ליצרנים במחזור פתוח אשר ירכשו את הגז בשוק המשני נקבע לפי העלות המוכרת של ההסכם ממנו נרכש הגז. עם זאת, בכוונת הרשות לפרסם לשימוע הצעת החלטה אשר תתמרץ קניה של הגז בסחר משני מבעלי הסכם גז זול.
- כמו כן, בעקבות ההחלטה מדצמבר 2014, יצרנים במחזור משולב חתמו על הסכם גז לקראת סגירה פיננסית, אולם התברר כי יזמים אלו מתקשים לממן את המתקן ללא הגנה על התחייבות הרכישה (Take or Pay) משום שהמעבר להעמסה כלכלית מקשה על היצרנים לתכנן בוודאות את כמות הגז שתידרש למתקן. ההחלטה המעודכנת ממאי 2017 נותנת מענה ליצרנים במחזור משולב באמצעות הגנה על התחייבות רכישת הגז, בכפוף לבחינה מראש של הצורך המשקי בגז ובכפוף לכך שהיצרנים יעבירו עודפי גז ליצרנים אחרים בהתאם לדרישות מנהל המערכת.

פרק 3

ניתוח דוחות כספיים

ניתוח דוחות כספיים

מאזני חברת IPM

להלן מאזני IPM לימים 31 בדצמבר 2014-2015 וכן לימים 30 ביוני 2016-2017:

אלפי ש"ח	31.12.14	31.12.15	30.06.16	30.06.17
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	623	223	2,307	22
פקדון בנאמנות	1,050	1,050	1,050	1,050
חייבים ויתרות חובה	91	5	2,324	346
סה"כ נכסים שוטפים	1,764	1,278	5,682	1,419
נכסים שאינם שוטפים				
רכוש קבוע	29	20	54	42
הוצאות מראש לז"א	–	13	62	79
הוצאות נדחות לז"א	90,801	113,947	124,965	142,877
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	90,830	113,980	125,080	142,998
סה"כ נכסים	92,594	115,258	130,762	144,417

* נציין כי המאזנים מוצגים על בסיס Israeli GAAP ועשויים להיות הבדלים מסוימים כתוצאה מיישום כללי ה-IFRS.

פיקדון בנאמנות – ביולי 2014 הפקידה חברת הפרויקט פיקדון לנתיבי גז לישראל בסך כ- 1 מיליון ש"ח.

חייבים ויתרות חובה – נובע בעיקר מתשלומי מקדמות למוסדות מע"מ ומס הכנסה.

הוצאות נדחות לזמן ארוך – סעיף זה מייצג את ההוצאות בגין תחנת הכוח אשר הונו לנכס. עיקר העלייה בין השנים נובעת מהוצאות תכנון וארגון להקמת תחנת הכוח.

אלפי ש"ח	31.12.14	31.12.15	30.06.16	30.06.17
התחייבויות שוטפות				
התחייבות לספקים ולנותני שירותים	651	276	2	1,832
זכאים ויתרות זכות	593	1,684	2,915	4,501
הפרשה להיטלים	–	5,171	–	–
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,244	7,131	2,916	6,333
התחייבויות שאינן שוטפות				
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	19	48	626	319
הפרשה להיטלים	5,171	–	–	–
הלוואות מבעלי מניות	90,632	112,426	131,567	142,022
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	95,822	112,474	132,193	142,341
סה"כ התחייבויות	97,066	119,605	135,109	148,674
סה"כ הון עצמי	(4,472)	(4,347)	(4,347)	(4,257)
סה"כ התחייבויות והון עצמי	92,594	115,258	130,762	144,417

התחייבויות לספקים ונותני שירות – מורכב בעיקר מהוצאות לשלם והתחייבות לספקי שירות שונים.

הלוואה מבעלי מניות - החוב מורכב מהלוואות בעלים אשר נושאות ריבית של 4% לשנה צמודות מדד.

ניתוח דוחות כספיים

מאזנים (המשך)

להלן מאזני איזראל פאוור לימים 31 בדצמבר 2014-2016:

אלפי ש"ח	31.12.16	31.12.15	31.12.14
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	69	66	24
חייבים ויתרות חובה	5	5	2
סה"כ נכסים שוטפים	74	71	26
נכסים שאינם שוטפים			
השקעות	21,185	17,304	13,857
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	21,185	17,304	13,857
סה"כ נכסים	21,259	17,374	13,883

* נציין כי המאזנים מוצגים על בסיס Israeli GAAP ועשויים להיות הבדלים מסוימים כתוצאה מיישום כללי ה-IFRS.

השקעות – השקעה במניות חברת IPM (15.99%) ובמתן הלוואה לחברה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%.

התחייבויות לזמן ארוך – מדובר בהלוואות מבעלי מניות איזראל פאוור אשר אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של כ-2.56% (לשנת 2016). כמו כן קיבלה איזראל פאוור הלוואות מחברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ, בעלת המניות הנוספות ב-IPM במסגרת הסכם ותוספת להסכם שנחתם בין החברות. ההלוואות נושאות ריבית האחת של כ-15%, והלוואה נוספת בריבית של 4%.

אלפי ש"ח	31.12.16	31.12.15	31.12.14
התחייבויות שוטפות			
הוצאות שנצברו לשלם	11	11	11
סה"כ התחייבויות שוטפות	11	11	11
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבויות לזמן ארוך	23,959	19,749	15,888
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	23,959	19,749	15,888
סה"כ התחייבויות	23,970	19,761	15,900
סה"כ הון עצמי	(2,711)	(2,386)	(2,016)
סה"כ התחייבויות והון עצמי	21,259	17,374	13,883

מאחר ואיזראל פאוור הינה חברה פרטית אשר למועדי הערכות השווי אין ברשותה דוח כספי / מאזן בוחן עדכני לימים 30 ביוני 2016 וליום 30 ביוני 2017, וכן נמסר לנו מגלובל פאוור שלא היו שינויים מהותיים בנכסים והתחייבויות איזראל פאוור, החוב הפיננסי נטו של איזראל פאוור ליום 30 ביוני 2016 הינו החוב ליום ה-31 בדצמבר 2015, והחוב הפיננסי נטו ליום 30 ביוני 2017 הינו לחוב ליום 31 בדצמבר 2016. ניתן להעריך כי החוב הפיננסי נטו למועדי הערכת השווי יהיה גבוה מהחוב הפיננסי נטו שנקלח, אולם מחישוב שביצענו, הפער נמצא לא מהותי.

פרק 4 מתודולוגיה

קיימות מספר מתודולוגיות שונות, שבהן ניתן להעריך את השווי של פעילויות חברה עסקית או נכסים. לכל אחת מן המתודולוגיות השונות ייחוד משלה והיא דורשת התייחסות לפרמטרים שונים ומתאימה לטיפול בסוגי נכסים או להערכת מצבים עסקיים שונים.

- שיטת היוון תזרימי המזומנים;
- שיטת ההשוואה לעסקאות דומות;
- שיטת השווי הנכסי.

גישת היוון תזרימי מזומנים

תחת גישה זו, שוויה של פעילות או נכס כלכלי נגזרים מתזרימי המזומנים שינבעו מהם במשך תקופה עתידית למועד ביצוע ההערכה. משך התקופה העתידית נקבע בהתאם לאופי הפעילות והתנאים הכלליים המגדירים אותה.

השלב הראשון בגישה זו, הינו בניית מודל מתמטי של "המציאות" העסקית אותה רוצים לאמוד. המודל הוא מערכת של קשרים לוגיים-מתמטיים בין פרמטרים שונים אותם מעריכים כמשפיעים על התוצאות העסקיות העתידיות של הפעילות/נכס נשואי הבדיקה. תוצאת המודל הינה שורה של תזרימי מזומנים, הנובעים מן הפרמטרים והנוסחאות השונות, ששימשו כהנחות למודל.

השלב השני, הינו היוון תזרימי המזומנים הנובעים מן המודל במחיר הון (ריבית), שנמצא מתאים לאופי הפעילות הנבחנת. פעולת ההיוון הינה הבאה לערכי הווה של ערכים עתידיים. מחיר ההון משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות. ככל שהפעילות מוערכת כמסוכנת יותר, קרי, רמת הודאות הקיימת להתגשמות תזרימי המזומנים נמוכה יותר, כך יבחר מחיר הון גבוה יותר. ככל שמחיר ההון גבוה יותר, כך שווי התזרימים יהיה נמוך יותר.

גישת היוון תזרימי מזומנים (המשך)

לאחר שמתקבלת תוצאת היוון תזרימי המזומנים יש לבצע התאמות שונות בהתאם לכל פעילות. ההתאמות כוללות הערכת שווי השייר, קרי ערך תקופת הפעלה שלא נלקחה בחשבון בתזרימי המהוון (למשל תזרימים נבנה ל- 5 שנים ואילו הפעילות הכלכלית צפויה להמשך זמן רב יותר), התאמות שונות בגין סעיפים מאזניים קרי, הפחתה או הוספת ערכם של התחייבויות או נכסים עודפים לפעילות, שאינם נלקחים בחשבון במודל תזרימי המזומנים (למשל, ערכם של מזומנים עודפים יתווסף לשווי ואילו הלוואה שמשמשת למימון הפעילות תגרע מהשווי).

השימוש העיקרי בגישה זו נעשה בהערכת עסקים חיים (Ongoing Concern), אשר יש לגביהם ולגבי תחום הפעילות שלהם נתוני עבר מספיקים, שיכולים להוות בסיס למודל המשקף מציאות עסקית. ככל שהפעילות המוערכת קיימת זמן רב יותר ובידי המערך נתונים רבים ומדויקים יותר לגבי תוצאות העבר שלה, כך יקל לבנות מודל מציאותי אמין.

נתוני הפעילות המוערכת אינם היחידים החשובים. יש צורך בנתונים ובהערכות מדויקות ככל האפשר לגבי הסביבה העסקית בה נערכת הפעילות, קרי, נתונים וההערכות בנושאי רגולציה, מתחרים קיימים ומתחרים פוטנציאליים, ספקים לקוחות וכיו"ב. ככל שנתונים וההערכות מדויקות יותר, כך איכותה של ההערכה תהיה גבוהה יותר ולהפך, ככל שהנתונים וההערכות שבבסיס המודל רחוקות מן המציאות, כך איכותה של הערכת השווי יורדת.

מתודולוגיה

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות עושה שימוש במחיר בפועל, לפיו בוצעה עסקת מכר של הנכס נשוא ההערכה, או של נכסים דומים, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בפרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה.

כדי להשוות לעסקאות שנעשו בעסקים דומים, יש למצוא עסקאות הדומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים.

יתרונותיה של השיטה בכך שהיא משקפת בצורה נאותה, דרך המחירים שנקבעו בפועל בין קונים ומוכרים מרצון, את כל הפרמטרים המשפיעים על השווי, ומונעת את הצורך להתבסס על תחזיות העלויות להיות שנויות במחלוקת. כמו-כן, התבססות על עסקאות, שמועד ביצוען סמוך למועד הערכת השווי, מבטיחה כי השווי שמתקבל בשיטה זו יסתמך על מציאות כלכלית וסביבה עסקית דומות, המשתקפות נאמנה דרך מחיר השוק. החיסרון העיקרי של שיטה זו הנו הקושי הקיים, בדרך-כלל, במציאת עסקאות דומות, מהן ניתן לגזור את שווי העסק / הנכס המוערך.

שיטת השווי הנכסי

שיטה זו מתבססת על שווי נכסים או התחייבויות, כפי שהם משתקפים במאזן החברה. ההערכה יכול שתיעשה תוך ביצוע התאמות ותיקונים, בניסיון לאמוד את שווי השוק של הנכסים וההתחייבויות. שיטה זו מתאימה בעיקר לעסקים בעלי נכסים מוחשיים רבים, כדוגמת חברות נדל"ן.

הגישה מתאימה גם להערכה של עלות ההקמה של עסק או נכס דומה, אך לא בהכרח להערכת פוטנציאל הרווח הצפוי לנבוע מנכסי העסק. החיסרון העיקרי של השיטה נעוץ בעובדה שהשיטה מתעלמת מפוטנציאל הרווחים הקיים בעסק מעבר לנכסים הרשומים בספרים.

IFRS 13 מדידת שווי הוגן

תקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן, מגדיר את אופן מדידת השווי ההוגן לצורך יישום מודל הערכה מחדש. התקן מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

התקן מדגיש כי מדידת שווי הוגן היא לנכס מסוים או להתחייבות מסוימת. לפיכך, בעת מדידת שווי הוגן ישות תביא בחשבון את המאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון מאפיינים אלה בעת המחרת הנכס או ההתחייבות במועד המדידה. מאפיינים כאלה כוללים, לדוגמה, את המצב והמיקום של הנכס וכן מגבלות, אם קיימות, על מכירת הנכס או על שימוש בנכס.

בהתאם לתקן, עקרונות מדידת השווי ההוגן צריכים להניח שהנכס או ההתחייבות מוחלפים בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. מדידת השווי ההוגן תניח שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

השווי ההוגן של נכס או של התחייבות יימדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) שמשמש למדידת השווי ההוגן של הנכס או של ההתחייבות לא יותאם בגין עלויות עסקה. עלויות עסקה יטופלו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים. עלויות עסקה אינן מאפיין של נכס או של התחייבות. במקום זאת, הן ספציפיות לעסקה והן יהיו שונות בהתאם לדרך שבה הישות מתקשרת בעסקה לנכס או להתחייבות.

עלויות עסקה אינן כוללות עלויות הובלה. אם מיקום הוא מאפיין של הנכס (כפי שיכול להיות המקרה, לדוגמה, עבור סחורת יסוד (commodity), המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) יותאם בגין העלויות, אם קיימות, שיתוהו להובלת הנכס מהמיקום הנוכחי שלו לשוק זה.

מתודולוגיה

שיטת הערכת השווי שנבחרה

בעבודה זו, אימצנו את גישת ההכנסות תוך שימוש בשיטת ה-FCFE (Free Cash Flow To Equity), שיטת הוון תזרימי המזומנים לבעלי המניות. שיטה זו דומה במהותה לשיטת הוון תזרימי המזומנים הבסיסית, DCF, עם ההבדלים הבאים:

- נקודת המוצא היא הרווח הנקי (לאחר מימון);
- בשיטת תזרימי המזומנים לבעלי המניות, תזרימי המזומנים הסופי כולל בתוכו תזרימי שנבע גם מנכסים שאינם תפעוליים, ולכן אין צורך להוסיף יתרות מאזניות מסוימות (כגון יתרות חוב בנקאי);
- יש להתחשב בתנועת המזומנים הקשורה לחוב הפיננסי שקיים בחברה;
- שיעור ההיוון הינו K_e (שיעור התשואה לבעלים) ולא WACC (מחיר ההון המשוקלל של הפעילות).

גישה זו נבחרה מכיוון ומדובר בהערכת שווי חברה אשר פעילותה הינה הפעלת תחנת הכוח לתקופה מוגדרת והפקת תזרימי מזומנים לאורך תקופה זו בהתאם לרישיון מהמדינה. כמו כן, החוב מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות ולא ניתן להפרידו ממנה. לכן, במקרה זה נכון יותר להסתכל על התזרימי לבעלי המניות של חברת הפרויקט.

על-פי גישה זו, נלקחה תחזית תזרימי המזומנים העתידיים שהתקבלה מההנהלה עבור תחנת הכוח. תזרימי המזומנים העתידיים הונו בשיעור ניכיון הנמצא מתאים לאופי הפעילות הנבחרת, ואשר משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות זו.

מתודולוגיה

קביעת שיעור ההיוון

לצורך קביעת מחיר ההון המשוקלל של הפעילות, מקובל לעשות שימוש בנוסחת ה-WACC ובמודל ה-CAPM. הנוסחה לקביעת מחיר ההון המשוקלל של הפעילות הינה:

$$WACC = D/(D + E) * K_d * (1-T) + E/(D + E) * K_e$$

בד"כ, מחיר ההון המשוקלל של הפעילות מורכב ממחיר החוב של הפעילות ומחיר ההון העצמי. עלות החוב מוכרת לצורכי מס, כך שהעלות האפקטיבית נמוכה יותר בגלל זיכוי המס.

מכיוון שחישוב השווי ההוגן מתבצע בשיטת ה-FCFE, שיטת היוון תזרימי המזומנים
שבעלי המניות מפיקים מהחברה, שיעור ההיוון הרלוונטי הינו מחיר ההון העצמי בלבד
Ke שכן תזרימי המזומנים להיוון הינם לאחר חוב.

מחיר ההון העצמי (Ke) – אחת הדרכים המקובלות לחישוב מחיר ההון העצמי היא באמצעות מודל השוק – C.A.P.M (Capital Asset Pricing Model). מודל זה מחשב את מחיר ההון העצמי בהתבסס על שיעור התשואה על מקורות ההון חסרי הסיכון (כגון אג"ח ממשלתיות), בתוספת פרמיה הנדרשת בגין סיכון הפעילות וסיכויי השוק. סיכון השוק מוגדר כתוספת המבוקשת על ידי המשקיעים מעל לשער הריבית חסר הסיכון במשק. ההתאמה לסיכויי הפעילות נעשית על ידי הכפלת פרמיית הסיכון של השוק במקדם הסיכון השיטתי של הפעילות. הסיכון השיטתי מייצג את גמישות ההשתנות במניות הקבוצה בהשוואה להשתנות כלל מניות השוק. מחיר ההון העצמי לפי גישה זו מחושב על פי הנוסחה הבאה:

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + SCP + SRP$$

תשואה חסרת סיכון (Rf) – זוהי תשואת המינימום הנדרשת על ידי משקיע בגין השקעה "חסרת סיכון". תשואה זו נקבעה על בסיס התשואה הנומינלית של איגרת חוב ממשלתית של מדינת ישראל למועד ההערכה ובהתאם למח"מ תחנת הכוח.

מקדם הביתא (β) – מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לחברה רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (מניה אגרסיבית, קרי, השינוי בה גדול מהשינוי בתשואת השוק, לטוב או לרע). כאשר מקדם זה קטן מ-1 שווי הפעילות רגישה פחות מהממוצע לשינויים במצב השוק. כאשר מקדם זה שלילי (מקרים נדירים ביותר), הפעילות מגיבה בצורה הפוכה למצב השוק. לצורך חישוב ה-β הסתמכנו על חברות השוואה ציבוריות הפועלות בענף ייצור החשמל.

פרמיית הסיכון של השוק (Rm-Rf) – התשואה הצפויה העודפת מעבר לריבית חסרת הסיכון, אותה מצפים לקבל מהשקעה מבוזרת בשוק המניות. פרמיית הסיכון של מדינת ישראל הינה 6.6%.

פרמיית גודל (SCP) ופרמיית סיכון ספציפית (SRP) – למחיר ההון העצמי ניתן להוסיף פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בפעילויות קטנות וכן פרמיית סיכון ספציפית בהערכת השווי, הוספנו פרמיית סיכון ספציפית בגובה 2.5% המשקפת את הסיכון הכרוך בהקמה של תחנת כוח, כולל הסיכון בקבלת האישורים הנדרשים ושינויי רגולציה.

מתודולוגיה

קביעת שיעור ההיוון (המשך)

מחיר ההון העצמי בו השתמשנו במסגרת הערכת השווי הינו:

- ליום 30 ביוני 2017 – שיעור ההיוון נקבע על 11.75%, בהתבסס על מודל CAPM ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

פרמטרים	סימון	30.6.2017	מקור
ריבית חסרת סיכון	Rf	2.13%	ריבית חסרת סיכון נומינלית בישראל למח"מ תחנת הכוח
פרמיית הסיכון של השוק	Rm-Rf	6.60%	פרמיית הסיכון של ישראל ע"פ Damodaran
ביטא	Beta	0.79	ע"פ חברות דומות
פרמיית גודל	SCP	2.04%	Duff & Phelps 2016
פרמיית סיכון ספציפית	SRP	2.50%	סיכון הקמה
מחיר ההון העצמי	Ke	11.75%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SCP + SRP$

להלן פירוט חברות ההשוואה שנלקחו לצורך חישוב שיעור ההיוון, הפועלות בתחום ייצור החשמל בעולם:

חברות השוואה	פעילות	ביטא לא ממונפת	שיעור החוב
Zorlu Enerji	ייצור חשמל מגז טבעי והנזלת גז	0.32	66%
NTPC Ltd	ייצור חשמל מפחם וגז	0.52	44%
Huaneng Power	ייצור חשמל מסוגים שונים: פחם, גז, מים רוח ועוד	0.40	62%
Iberdrola SA	ייצור חשמל מסוגים שונים	0.57	40%
Endesa	ייצור חשמל מסוגים שונים	0.56	19%
ממוצע		0.47	46%

- שיעור היוון ליום 30 ביוני 2016: מאחר ובוצעה הערכת שווי עבור תחנת הכוח על ידי מעריך שווי אחר ליום ה-31 בדצמבר 2015 וליום ה-31 בדצמבר 2016 (קרי- בתאריך מוקדם יותר וכך בתאריך מאוחר יותר, והתאריכים יחסית קרובים למועד הערכת השווי) הוחלט על ידנו לצורך שמירה על עקביות, להשתמש באותה מתודולוגיה ששימשה את מעריך השווי האחר למציאת שיעור היוון ליום ה-30 ביוני 2016. מחיר הון עצמי זה מתבסס על מחיר הון של 12%, בהתאם לקביעת רשות החשמל מיום 24.8.2014, עבור מחז"מ בהפעלה וכן תוספת בגובה 0.68% עבור סיכון הקמה. בחנו את שיעור היוון הנ"ל בצורה בלתי תלויה, בהתאם למצב התכנוני של הפרויקט לאותו מועד ולהערכתנו שיעור היוון זה הינו סביר לאותו מועד.
- שיעור ההיוון שחושב הינו שיעור היוון משוקלל, המשקלל את הסיכון לכל אורך חיי תחנת הכוח. תקופת המודל מחולקת לשתי תקופות בעלות סיכונים שונים - תקופה ראשונה כוללת את המכירה לחברת החשמל במודל זמינות קבועה, והתקופה השנייה כוללת מודל של מכירת החשמל בשוק הפרטי (תקופת הגרט). □ נדגיש כי שיעור ההיוון שימש בהערכת השווי הינו שיעור היוון משוקלל הלוך בחשבון את שתי התקופות ביחד.

פרק 5

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 וליום 30 ביוני 2017

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 וליום 30 ביוני 2017

כללי

הערכנו את שווי אחזקות גלובל פאוור בחברת איזראל פאוור אשר מחזיקה בחברת הפרויקט IPM. שווי אחזקות גלובל פאוור ב-IPM שווה ל-2.44%. מאחר וחברת איזראל פאוור הינה חברת אחזקות ושוויה מושפע בעיקר משווי חברת IPM עבודתנו מתמקדת בעיקר בהערכת שווי לחברת IPM.

על מנת להעריך את שווי חברת הפרויקט, קיבלנו מגלובל פאוור מודלים פיננסיים המפרטים את תחזית תזרים המזומנים של תחנת הכוח, הן ליום 30 ביוני 2016 והן ליום 30 ביוני 2017. תחזיות אלו מניחות כי תחילת הפקת ההכנסות תגיע בשנת 2020 (ליום 30 ביוני 2016 ההנחה היא כי ההכנסות יחלו החל מיולי 2020, ואילו ליום 30 ביוני 2017 הנחה היא כי ההכנסות יחלו כבר בחודש אפריל 2020 זאת בהתאם למודל הפיננסי המעודכן) ומסתיימת בשנת 2045. החל משנת 2046 (שנה טרמינלית) הונח כי הפעילות תתבסס על מכירת חשמל ללקוחות פרטיים בלבד בהתאם לתעריף שהיה ידוע במועדי הערכת השווי ובניכוי תחזוקה שוטפת לשמירה על הקיים.

המודלים הפיננסיים שהתקבלו מגלובל פאוור הוכנו על ידי יועץ חיצוני בשילוב הנהלת חברת IPM. בתחזית זו ישנו פירוט בנוגע לסעיפי ההכנסות, עלויות הגז, עלויות קבועות ומשתנות של תפעול ואחזקה, עלויות הקמה, תשלומי מיסים ונתונים לשנת הטרמינל.

הכנסות

הכנסות הפרויקט מתבססות על פי הנחת חברת הפרויקט להספק ייצור חשמל בסך של 428 מגה וואט הצפוי להימכר לחברת חשמל (85%) (נכון למועד ההערכה טרם נחתם הסכם מול חברת החשמל) ו-15% ללקוחות פרטיים.

ההכנסות מחברת חשמל ל-KW הינן: ליום 30 ביוני 2016, כ-7.46 אג' לזמינות קבועה (ללא ניצול) או תוספת של 13.3 אג' לזמינות משתנה (ניצול בפועל). ליום 30 ביוני 2017, כ-7.21 אג' לזמינות קבועה (ללא ניצול) או תוספת של 12.47 אג' לזמינות משתנה (ניצול בפועל).

הכנסות (המשך)

הונח כי בשנים הראשונות לפעילות תחנת הכוח, חברת חשמל תנצל בפועל את מירב הזמינות שחברת הפרויקט מספקת, שכן בשנים אלה יעילותה של תחנת הכוח היא הגדולה ביותר.

שיעור הנצילות במודל נע בטווח של כ-54%-55%, ושיעור הזמינות הממוצע בעונת המעבר עומד על כ-92%, שיעור הזמינות הממוצע בעונות הקיץ והחורף עומד על כ-98%.

בהתאם לנתוני שוק שיעור ההנחה אותו מעניקים יצרני חשמל פרטי גדולים ללקוחות חשמל בחיבור מתח גבוה הוא כ-5%-8% מרכיב הייצור של החשמל כפי שמפורסם על ידי רשות החשמל. התעריף ללקוחות פרטיים יחושב על בסיס ההנחות הבאות:

1. מחיר בסיס – רכיב ייצור לפי מש"בים, כפי שהיה ידוע ביום 30/06/17 (לפירוט רכיב הייצור שנקבע לפי מש"בים, ראה פרק 2 לעיל – הסביבה העסקית);
2. הנחה – 8% על רכיב הייצור;
3. הצמדה של מחיר הבסיס לאחר הנחה – 2% לשנה, ממועד ההפעלה המסחרית.

ההכנסות מתפלגות בצורה שונה שכן בבסיס הנחות תפוקה וייצור חשמל בהתבסס על משתנים רבים, כגון: טיפולי תחזוקה שוטפת של סימנס והקטנת התפוקה ותחזיות עונתיות לצריכת חשמל על ידי רשות החשמל.

הוצאות

עלות גז טבעי – עלויות הגז הטבעי מעוגנות בהסכמים ונקבעו לפי מחירי שוק ליחידה (המוערך לפי מחיר של 4.7 דולר ליחידת גז טבעי).

הסכמי הגז הטבעי, עליהם חתמה אי.פי.אם באר טוביה עם שותפות תמר ועם שותפות לויתן, מבוססים על מתווה הגז הטבעי בישראל. הסכמים אלו כוללים מנגנון הצמדה של מחיר הגז הטבעי לפיו מחיר הגז הטבעי צמוד לרכיב הייצור של החשמל כפי שמפורסם על ידי רשות החשמל לפחות אחת לשנה בתחילת כל שנה.

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 וליום 30 ביוני 2017

הוצאות (המשך)

עלויות SPC - עלויות אלו כוללות הוצאות קבועות מראש הקשורות לניהול ה- SPC (הוצאות שכירות בגין הקרקע בגובה כ-7.6 מיליון ש"ח בשנה, הוצאות ניהול, שירותים, היטלים עירוניים וממשלתיים וביטוחים).

הוצאות תפעול ואחזקה משתנות - הוצאות משתנות על בסיס תפוקה (נקבעות על בסיס מחיר ל-MW).

הוצאות תפעול ואחזקה קבועות - עלויות אלו כוללות הוצאות תפעול ותחזוקה שונות (רוב ההוצאות הינן עבור כוח אדם). הוצאות אלו קבועות מראש במסגרת חוזים.

עלות התפעול מבוססת על הסכם התפעול שנחתם בין אי.פי.אמ באר טוביה לבין סימנס, לפיו סימנס תתפעל את תחנת הכוח על פי מחיר קבוע של כ-11 מיליון אירו לשנה.

הוצאות מס

שיעור המס בתחזית תזרים המזומנים הינו 24% בשנת 2017 ו-23% משנת 2018 ואילך המייצגים את שיעורי מס החברות בישראל, הידועים למועדי ההערכה.

חברת הפרויקט צוברת הפסדים להעברה ממועד הקמת תחנת הכוח ורק החל משנת 2030 (בהתאם לתחזית מיום 30 ביוני 2016) או 2031 (בהתאם לתחזית מיום 30 ביוני 2017) תידרש לשלם מס לראשונה, בטווח של כ-93-37 אלפי ש"ח בשנה.

בהתאם להנחות המודלים הפיננסיים שהתקבלו, חברת הפרויקט חוזה כי תהיה לה הטבת פחת מואץ ל-2.5 שנים (40% פחת שנתי). זאת בהתאם להוראות פחת מואץ (40%). לצורך כך, החברה מניחה כי תחנת הכוח תעמוד בתנאי מס הכנסה לצידוד בחברה תעשייתית הפועל ב-3 משמרות.

השקעות הוניות

ההשקעות ההוניות מתחלקות בין השקעות הוניות בגין הקמת תחנת הכוח (אשר תאריך שנתיים וחצי) לבין השקעות לצורך השמירה על הקיים בהתאם להסכם התחזוקה מול סימנס. ההשקעה עבור הקמת תחנת הכוח נאמדה, בהתאם להסכם שנחתם מול סימנס במהלך שנת 2015, ליום 30 ביוני 2016 בסכום של 1,733 מיליוני ש"ח (כאשר סכום של 128 מיליוני ש"ח כבר הושקע ע"י בעלי המניות) וליום 30 ביוני 2017 בסכום של 1,743 מיליוני ש"ח (כאשר סכום של 141 מיליוני ש"ח כבר הושקע ע"י בעלי המניות). השקעות נוספות בגין שמירה על הקיים מתבצעות לאורך שנות התחזית מתחילת פעילות תחנת הכוח בשנת 2020 בהתאם להסכם מול סימנס על תפעול ואחזקה לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות בעלות ממוצעת של כ-10 מיליון ש"ח בשנה לאורך תקופת התחזית.

הון חוזר

בהתאם למודל הפיננסי שהתקבל, ההון החוזר של תחנת הכוח מתבסס על ימי לקוחות של 60 ימים וימי ספקים שהם בעיקר 60 יום (תשלום לספק הגז שהוא הספק העיקרי).

מימון

המימון שהונח לצורך הפרויקט הינו 1.64 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2016 (1.585 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2017) בשתי הלוואות החל משנת 2018 ועד 2020 (תקופת הקמת הפרויקט) האחת נפרעת על פני 18 שנה והשנייה על פני 13 שנים. קרן הלוואות נושאת ריבית שקלית צמודה למדד של כ-3.5% בשנה וריבית באירו שאינה צמודה של כ-2% בשנה, בהתאמה. המימון מהווה 80% מעלות הפרויקט (כאשר 20% ממומן בהלוואות בעלים).

רווחיות EBITDA

מאחר והפרויקט הוא פרויקט עתיר הון, שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות בתקופת התחזית הינו כ-35%.

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016

תזרים מזומנים חזוי

להלן תחזית תזרים המזומנים החזוי של פעילות IPM לתקופת התחזית (אלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	7-12/2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EBITDA	-	-	-	-	118,732	226,811	232,291	208,466	244,566	241,728	245,021	218,759	247,604	252,955	254,193
תזרים מזומנים לאחר התאמות לפני מימון	-	-	(553,808)	(766,328)	(154,109)	226,042	222,066	183,051	244,296	241,996	232,416	210,190	248,441	252,564	197,145
תזרים מהוון	-	-	(253,908)	31,104	69,333	46,610	38,950	33,914	32,897	30,826	25,597	24,255	21,593	20,821	7,130

אלפי ש"ח	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	1-6/2045	טרמינל
EBITDA	225,445	258,373	264,356	221,096	269,132	271,333	278,231	248,630	290,994	368,499	413,855	400,444	371,173	425,998	184,287	-
תזרים מזומנים לאחר התאמות לפני מימון	174,179	205,937	204,414	164,532	210,780	210,887	196,196	143,303	226,916	268,599	316,066	284,778	232,513	333,939	152,506	1,303,294
תזרים מהוון	6,016	15,880	10,212	4,854	8,836	7,752	6,022	12,806	14,568	15,303	15,981	12,779	9,259	11,802	4,928	42,116

שווי תזרים לבעלים מהוון 328,235

חישוב תזרים בשנה הטרמינלית

אלפי ש"ח	
EBITDA שנה מייצגת בהתאם למודל	343,893
פחת שנת 2044 (לצורך שמירה על הקיים)	(129,272)
רווח תפעולי	214,620
בניכוי מס (23%)	165,258
ערך שייר (היוון לאינסוף)	1,303,294

(*) EBITDA שנה מייצגת חושבה בהתאם ל-EBITDA של שנת התפעול המלאה האחרונה, בניכוי 20% המהווים התאמה כלפי מטה של ה-EBITDA המשקפת 1) את הגידול בסיכון עקב סיום ההסכם עם חח"י וכן 2) העובדה כי פעם בכמה שנים יידרש ביצוע של תיקונים / שדרוגים לתשתית שיובילו להפסקות של הפעילות לתקופת העבודות.

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016

סיכום הערכת שווי

להלן תחשיב שווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור, בהתאם לתזרים המזומנים המהוון של IPM:

הערות	30.06.16	אלפי ש"ח
	328,235	שווי תזרים מהוון IPM
א'	(128,835)	הלוואת בעלים והתאמות נוספות IPM
	199,399	שווי הון עצמי IPM
	15.99%	חלקה של איזראל פאוור ב-IPM
	31,884	שווי חלקה של איזראל פאוור ב-IPM
ב'	(2,380)	הלוואות בעלים והתאמות נוספות - איזראל פאוור (כולל חלקה בחוב של IPM)
	29,504	שווי כולל איזראל פאוור
	15.30%	חלקה של גלובל פאוור באיזראל פאוור
	4,514	שווי חלקה של גלובל פאוור באיזראל פאוור
ג'	1,054	חלקה של גלובל פאוור בחוב של איזראל פאוור
	5,568	סך שווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור

ביאור א':

בהתבסס על מאזני הבוחן שהתקבל עבור חברת IPM, סכום ההתחייבות הלא תפעולית, נטו מסתכמת ל- 128,835 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההתחייבות הלא תפעולית ליום 30 ביוני 2016:

אלפי ש"ח	30.06.16
מזומנים ושווי מזומנים	2,307
פיקדונות משועבדים	1,050
הלוואות בעלים	(131,567)
התחייבות לסיום יחסי עובד - מעביד	(626)
סה"כ	(128,835)

ביאור ב':

בהתבסס על דוח כספי מבוקר של איזראל פאוור ליום 31 בדצמבר 2015, סכום ההתחייבות הלא תפעולית, נטו מסתכמת ל- 2,380 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההתחייבות הלא תפעולית:

אלפי ש"ח	31.12.2015
מזומנים ושווי מזומנים	66
השקעות (בדרך של הלוואות בעלים)	17,304
הלוואות לזמן ארוך	(19,749)
סה"כ	(2,380)

מאחר ולאזראל פאוור אין דוח כספי/מאזן בוחן עדכני ליום ה- 30 ביוני 2016, ובנוסף נמסר לנו מגלובל פאוור שלא היו שינויים מהותיים בנכסים והתחייבויות של איזראל פאוור, החוב הפיננסי שנלקח ל-30 ביוני, 2016 הינו החוב ליום ה-31 בדצמבר 2015.

ביאור ג':

בהתבסס על נתונים שהתקבלו מגלובל פאוור, יתרת חלקה בחוב של איזראל פאוור ליום 30 ביוני 2016 מסתכם לסך של כ-1,054 אלפי ש"ח.

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות להשפעת שיעור הון על שווי חברת IPM ולשווי אחזקות ג'י.פי.גלובל פאוור בחברת איזראל פאוור מנג'מנט (אלפי ש"ח):

שיעור הון							אלפי ש"ח
14.18%	13.68%	13.18%	12.68%	12.18%	11.68%	11.18%	
115,206	140,525	168,469	199,399	233,742	272,001	314,772	שווי חברת IPM

שיעור הון							אלפי ש"ח
14.18%	13.68%	13.18%	12.68%	12.18%	11.68%	11.18%	
3,508	4,127	4,811	5,568	6,408	7,344	8,390	שווי אחזקות גלובל ב-IPM

שיעור הון							אלפי ש"ח
14.18%	13.68%	13.18%	12.68%	12.18%	11.68%	11.18%	
269	328	394	466	546	636	735	שווי ל-MW

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2017

תזרים מזומנים חזוי

להלן תחזית תזרים המזומנים החזוי של פעילות IPM לתקופת התחזית (אלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	7-12/2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EBITDA	-	-	-	157,419	214,192	217,062	209,914	226,679	226,735	229,874	216,563	235,746	236,417	240,335
תזרים מזומנים לאחר התאמות לפני מימון	(250,549)	(316,593)	(805,098)	(60,130)	214,612	206,439	181,331	229,341	227,186	224,525	194,991	238,504	236,984	240,461
תזרים מהוון	(82,402)	-	(89,539)	18,794	47,717	39,946	34,575	35,489	32,777	28,594	21,938	24,277	22,135	19,772

אלפי ש"ח	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	1-6/2045	טרמינל
EBITDA	241,807	234,278	253,236	247,136	251,699	254,981	256,888	244,958	265,723	283,209	354,693	361,290	361,145	374,472	39,967	-
תזרים מזומנים לאחר התאמות לפני מימון	197,989	169,011	204,970	189,500	198,711	200,076	187,309	184,300	205,776	204,891	271,342	277,443	276,691	221,433	23,116	1,299,842
תזרים מהוון	14,406	11,488	12,575	9,472	9,501	8,320	7,282	22,108	17,863	15,916	18,861	17,258	15,401	11,030	1,059	59,569

שווי תזרים לבעלים מהוון 406,182

חישוב תזרים בשנה הטרמינלית

אלפי ש"ח
EBITDA שנה מייצגת בהתאם להערכות החברה
287,639
פחת שנת 2044 (לצורך שמירה על הקיים)
(89,286)
רווח תפעולי
198,353
בניכוי מס
152,731
ערך שיר (היוון לאינסוף)
1,299,842

(*) EBITDA שנה מייצגת חושבה בהתאם ל-EBITDA של שנת התפעול המלאה האחרונה, בניכוי 20% המהווים התאמה כלפי מטה של ה-EBITDA. ה-EBITDA והפחת לשנה הטרמינלית משקפים את ההנחות הבאות: 1) השינוי בתזרים עקב סיום ההסכם עם חח"י; וכן 2) העובדה כי פעם בכמה שנים יידרש ביצוע של תיקונים / שדרוגים לתשתית שיובילו להפסקות של הפעילות לתקופת העבודות. השנה הטרמינלית משקללת את ההנחות הנ"ל לשנה ממוצעת.

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2017

סיכום הערכת שווי

להלן תחשיב שווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור, בהתאם לתזרים המזומנים המהוון של IPM:

אלפי ש"ח	30.06.17	הערות
שווי תזרים מהוון IPM	406,182	
הלוואות בעלים והתאמות נוספות IPM	(141,269)	א'
שווי הון עצמי IPM	264,914	
שווי כולל למגה-וואט	619	
חלקה של איזראל פאוור ב-IPM	15.99%	
שווי חלקה של איזראל פאוור ב-IPM	42,360	
הלוואות בעלים והתאמות נוספות - איזראל פאוור (כולל חלקה בחוב של IPM)	(2,705)	ב'
שווי כולל איזראל פאוור	39,655	
חלקה של גלובל פאוור באיזראל פאוור	15.30%	
שווי חלקה של גלובל פאוור באיזראל פאוור	6,067	
חלקה של גלובל פאוור בחוב של איזראל פאוור	1,064	ג'
סך שווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור	7,131	

ביאור א':

בהתבסס על מאזני הבוחן שהתקבל עבור חברת IPM, סכום ההתחייבות הלא תפעולית, נטו מסתכמת ל- 141,269 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההתחייבות הלא תפעולית ליום 30 ביוני 2017:

אלפי ש"ח	30.06.17
מזומנים ושווי מזומנים	22
פיקדונות משועבדים	1,050
הלוואות בעלים	(142,022)
הפרשה למיסים	-
התחייבות לסיום יחסי עובד - מעביד	(319)
סה"כ	(141,269)

ביאור ב':

בהתבסס על דוח כספי מבוקר שהתקבל עבור חברת איזראל פאוור ליום 31 בדצמבר 2016, סכום ההתחייבות הלא תפעולית, נטו מסתכמת ל- 2,705 אלפי ש"ח. להלן הרכב ההתחייבות הלא תפעולית:

אלפי ש"ח	31.12.2016
מזומנים ושווי מזומנים	69
השקעות (בדרך של הלוואות בעלים)	21,185
הלוואות לזמן ארוך	(23,959)
סה"כ	(2,705)

מאחר ולאיזראל פאוור אין דוח כספי/מאזן בוחן עדכני ליום ה- 30 ביוני 2017, ובנוסף נמסר לנו מגלובל פאוור שלא היו שינויים מהותיים בנכסים והתחייבויות של איזראל פאוור, החוב הפיננסי שנלקח ל-30 ביוני, 2017 הינו החוב ליום ה-31 בדצמבר 2016.

ביאור ג':

בהתבסס על נתונים שהתקבלו מגלובל פאוור יתרת חלקה בחוב של איזראל פאוור ליום 30 ביוני 2017 מסתכם לסך של כ-1,064 אלפי ש"ח.

הערכת השווי ליום 30 ביוני 2017

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות להשפעת שיעור הון על שווי חברת IPM ולשווי אחזקות ג'י.פי.גלובל פאוור בחברת איזראל פאוור מנג'מנט (אלפי ש"ח):

שיעור הון							אלפי ש"ח
13.25%	12.75%	12.25%	11.75%	11.25%	10.75%	10.25%	
166,990	196,359	228,850	264,914	305,084	350,001	400,431	שווי חברת IPM

שיעור הון							אלפי ש"ח
13.25%	12.75%	12.25%	11.75%	11.25%	10.75%	10.25%	
4,736	5,454	6,249	7,131	8,114	9,213	10,447	שווי אחזקות גלובל ב-IPM

שיעור הון							אלפי ש"ח
13.25%	12.75%	12.25%	11.75%	11.25%	10.75%	10.25%	
390	459	535	619	713	818	936	שווי ל-MW

להלן ניתוח רגישות לשינוי בשווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור (באלפי ש"ח), כתוצאה משינוי בשיעור ההעמסה של תחנת הכוח (מספר שעות ההפעלה):

שווי ליום							% שינוי בשיעור ההעמסה של תחנת הכוח (מספר שעות ההפעלה)
-6%	-4%	-2%	30.6.17	+2%	+4%	+6%	
7,125	7,167	7,238	7,131	6,921	7,226	7,243	שווי אחזקות גלובל פאוור באיזראל פאוור (באלפי ש"ח)
-0.09%	0.50%	1.49%		-2.95%	1.33%	1.56%	שינוי בשווי (לעומת מצב בסיס)

פרק 6

סיכום הממצאים

סיכום הממצאים

תוצאות הערכת השווי

להלן תוצאות הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 וכן ליום 30 ביוני 2017:

אלפי ש"ח	30.06.16	30.06.17
שווי תזרים מהוון IPM	328,235	406,182
הלוואות בעלים והתאמות נוספות IPM	(128,835)	(141,269)
שווי הון עצמי IPM	199,399	264,914
שווי כולל למגה-וואט	466	619
חלקה של איזרל פאוור ב-IPM	15.99%	15.99%
שווי חלקה של איזרל פאוור ב-IPM	31,884	42,360
הלוואות בעלים והתאמות נוספות - איזרל פאוור (כולל חלקה בחוב של IPM)	(2,380)	(2,705)
שווי כולל איזרל פאוור	29,504	39,655
חלקה של גלובל פאוור באיזרל פאוור	15.30%	15.30%
שווי חלקה של גלובל פאוור באיזרל פאוור	4,514	6,067
חלקה של גלובל פאוור בחוב של איזרל פאוור	1,054	1,064
סך שווי אחזקות גלובל פאוור באיזרל פאוור	5,568	7,131

להלן השווי בהשוואה לעבודה קודמת אשר בוצעה על ידי מעריך שווי אחר:

אלפי ש"ח	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2016	30.6.2017
שווי תזרים מהוון IPM	326,945	328,235	406,157	406,182
הלוואות בעלים והתאמות IPM	(111,201)	(128,835)	(137,663)	(141,269)
שווי חברה IPM	215,744	199,399	268,494	264,913
סך שווי אחזקות גלובל פאוור באיזרל פאוור	5,968	5,568	7,269	7,131
מעריך שווי	פרומתאוס	BDO	פרומתאוס	BDO

להלן השינויים העיקריים שחלו בהנחות בין מועדי הערכות השווי השונות:

- בכל מועד הערכת שווי, בוצעו עדכונים בהנחות המודל, הן במחירי החשמל והן בכמות החשמל שתחנת הכוח צפויה להפיק, הן בעקבות שינויים בתחזית שעות הפעילות של התחנה והן בעקבות עדכוני הרגולציה והשפעתם הצפויה.
- עדכונים בעקבות החלטת רשות החשמל מיום 15.5.2017, תיקון החלטה 914 "הסדרה תעריפית ליצרנים קונבנציונליים מעל MW 16" ותיקון אמות מידה נלוות (להרחבה ראה פרק 2 - הסביבה העסקית – רגולציה לעיל). בעקבות כך, בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2017, חל קיטון בשיעור של 16% בכמות החשמל שתחנת הכוח צפויה להפיק, הנובע בעיקר מקיטון ביצור בשעות השפל בחורף ובעונות המעבר. מתן ההתחייבות במסגרת התיקון הרגולטורי הוא מה שגרם לשינוי התחזיות לגבי הכמות המיוצרת, זאת כיוון שאין עוד צורך לעמוד בדרישות ה Take or Pay. השינוי הוא בעיקר בשעות השפל כיוון שבהן יש כושר ייצור עודף במשק.
- ליום 30 ביוני 2017, שיעור ההיוון (שיעור התשואה על ההון העצמי) קטן ב-1% לעומת התקופות הקודמות, זאת לאור אירועים מהותיים אשר התרחשו במהלך 2017 והביאו לקיטון בסיכונים הפרויקט. להלן פירוט האירועים שחלו בקשר עם הפרויקט מתחילת שנת 2017:

- 29/06/17 – אושר ביטוח האשראי למימון הפרויקט (חלק המט"ח);
- 29/06/17 – בקשה לרישיון ייצור חשמל הוגשה לרשות החשמל;
- 17/08/17 – שר האנרגיה חתם על הרישיון לאחר אישורו על ידי מליאת רשות החשמל;
- בנק הפועלים הצטרף לדויטשה בנק למימון הפרויקט כאחראי על ארגון החוב הבכיר השקלי (כמחצית מסך החוב הבכיר).

נספח א'

גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8ב לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סעיף	גילוי נדרש	הגילוי
1	זהות התאגיד שהזמין את ההערכה וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	ההתקשרות בוצעה מול חברת ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ, באמצעות גברת דנה כספי, סמנכ"לית הכספים בחברה.
2	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי	ההתקשרות נחתמה ביום 20 לאוגוסט, 2017.
3	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו בהערכת השווי תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי.	באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בכתב זה, בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת מזמינת העבודה, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו, מיד עם דרישתנו הראשונה, אלא אם נקבע כי זיו האפט ייעוץ וניהול פעלה בזדון ו/או רשלנות שאז לא תחול כל חובת שיפוי.
4	היה נושא ההערכה נכס הנסחר בבורסה, יציינו השער הגבוה ביותר, הנמוך ביותר והממוצע של שווי הנכס בששת החודשים שקדמו לתאריך התוקף, בהתחשב בכל חלוקה, פיצול או הנפקת זכויות בתקופה האמורה;	ל.ר.
5	הסתמכה הערכת שווי על הערכות מהותיות של מומחים נוספים, יצורפו להערכת השווי ההערכות של המומחים הנוספים וכן יובאו כל הפרטים הנדרשים בתוספת זו גם ביחס להערכות המומחים הנוספים, בשינויים המחויבים.	ל.ר.

גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך)

סעיף	גילוי נדרש	הגילוי
6א-ב	נעשו עסקאות קודמות בנושא ההערכה, במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התוקף, 'פורט השווי בעסקאות אלה + עסקאות השוואה נוספות;	ראה פירוט בנספח ב' - פירוט עסקאות קודמות
7	שינויים מהותיים בהערכת השווי שנעשו בעקבות בקשות גילוי או הבהרה של הרשות או של עובד שהיא הסמיכה לכך.	ל.ר.
8	סטה השווי שנקבע בהערכת השווי בעשרים וחמישה אחוזים או יותר , מהשווי הממוצע בבורסה בששת החודשים אשר קדמו לתאריך התוקף או מהשווי הנגזר מעסקאות קודמות, 'וסברו ההפרש בין שווי כאמור להערכת השווי וההצדקה לכך;	נושא ההערכה אינו נסחר בבורסה ולא ניתן לחלץ שווי לפי העסקאות כאמור.
9	סטה השווי שנקבע בהערכת השווי בארבעים אחוזים או יותר מהשווי שנקבע בהערכות שווי אחרות שפורסמו בציבור במסגרת דיווח לפי חוק ניירות ערך, במהלך השנתיים שקדמו להערכת השווי, 'ובאו הנתונים מהערכות השווי האחרות וההנחות שבבסיסן;	ל.ר.
10	הערכת השווי תכלול פרטים על הערכות שווי קודמות של נושא ההערכה שעשה אותו מעריך שווי, לרבות פרטים אלה: 1. ניתנה הערכת שווי קודמת בשלוש השנים שקדמו לתאריך התוקף של הערכת השווי, 'פרט מעריך השווי את תאריך התוקף של הערכות השווי הקודמות, את השווי שנקבע בהן ואת הסיבות שבעטיין ניתנו; 2. סטה השווי שנקבע בהערכות השווי הקודמות בעשרים אחוזים או יותר מהשווי שנקבע בהערכת השווי, סטה הרווח או ההפסד שחושב בהתאם להערכות השווי הקודמות בעשרה אחוזים או יותר מהרווח או ההפסד שמחושב לפי הערכת השווי, או ששיטת ההערכה בהערכת השווי הייתה שונה משיטת ההערכה בהערכות השווי הקודמות, 'יתן לכך מעריך השווי גילוי ויסביר את השינויים העיקריים בהנחות ובאומדנים המהותיים בציון העובדות שהביאו לשינויים אלה; 3. היו הפרשים בין התוצאות הכספיות שהונחו בבסיס הערכות השווי הקודמות לבין התוצאות הכספיות בפועל, 'ציינו הפרשים אלה ויינתן להם הסבר.	לפירוט אודות הערכות שווי קודמות ראה פרק 6 (סיכום ממצאים).

גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך)

פרטים אודות השכלתו של 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 PPP/PFI, 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 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד.

במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: אנרגיה מתחדשת, 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;

הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תכלול בדיווחי החברה ליום 30 ביוני 2017, לרבות דוחות שיכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברות האמורות תידרשנה במסגרתן לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

נספח ב' פירוט עסקאות קודמות

פירוט עסקאות קודמות

מועד העסקה	הגוף המוכר / הגוף הרוכש / מצטרף	הגילוי
6/2016	טימור בן יהודה ואברהם נניקשוילי	חתימת MOU בין טימור בן יהודה ואברהם נניקשוילי (להלן: "המוכרים") לרכישת 80% ממניות טריפל-מ והלוואות בעלים שניתנו לטריפל-מ בתמורה ל – 85 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "הסכם הרכישה") ובתוספת השקעות נוספות אשר בוצעו על ידי המוכרים לאחר 15 ביוני 2016.
7/2016	המוכרים	חתימת הסכם בין המוכרים לבין החברה או חברה בשליטתה של החברה לרכישת 80% ממניות טריפל-מ והלוואות בעלים שניתנו לטריפל-מ בתמורה ל – 85 מיליון דולר ארה"ב ובתוספת השקעות נוספות אשר בוצעו על ידי המוכרים לאחר 15 ביוני 2016 (להלן: "התמורה").
11/2016	החברה	הקמת חברת אי.פי.אם אחזקות 2016 בע"מ (להלן: "אי.פי.אם אחזקות"), חברה בשליטתה של החברה (בהתאם להסכם הרכישה), בה יחזיקו החברה, קרן נוי ולאומי פרטנרס 80%, 10% ו-10% בהתאמה יחד עם אופציה לקרן נוי ולאומי פרטנרס להגדיל את שיעור החזקתן באי.פי.אם אחזקות ל-20% כל אחת. יחד עם הקמת אי.פי.אם אחזקות הוסב הסכם הרכישה לאי.פי.אם אחזקות. קרן נוי ולאומי פרטנרס התחייבו להעמיד את מכתב ההתחייבות לרשות החשמל להעמדת הון עצמי לפרויקט בסך של כ-370 מיליון ש"ח במסגרת הבקשה לרשות החשמל להעברת שליטה ברישיון ייצור החשמל המותנה של תחנת הכח. כמו כן קרן נוי ולאומי פרטנרס נתנו לחברה אופציה לקבל הלוואות מזנין לצורך מימון הרכישה כאמור. במסגרת הסכם זה נטלה החברה את ההתחייבות, בהתאם להסכם הרכישה, לממן את פעילותן השוטפת של טריפל-מ ושל אי.פי.אם. באר טוביה בע"מ (להלן: "אי.פי.אם באר טוביה") ואת מימון הקדמת ההשקעות לצורך הקמת תחנת הכוח שתידרשנה עד למועד המשיכה הראשונה בהתאם להסכמי המימון של תחנת הכח.
3/2017	למיטב ידיעת החברה: המוכרים	אקסטרה אחזקות בע"מ (להלן: "אקסטרה") ביחד עם קוף דלת תשתיות בע"מ (להלן: "קד") חתמו על הסכם אופציה עם טימור בן יהודה, רכישת האופציה לרכישה חוזרת של 29% ממניות טריפל-מ אשר ניתנה לטימור בן יהודה במסגרת הסכם הרכישה. בהתאם לדיווחים של הריבוע הכחול בע"מ לבורסה מחיר האופציה הוא ל – 10 מיליון דולר ארה"ב.
4/2017	החברה	קרן נוי ולאומי פרטנרס מימשו את האופציה להגדלת שיעור החזקתן באי.פי.אם אחזקות לשיעור החזקה של 20% כל אחת.
4/2017	החברה	נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות של החברה לפיה, בתמורה למימון התחייבות החברה למימון המשך הפעילות השוטפת של טריפל-מ ושל חברת הפרויקט עד לסכום של 12.5 מיליון ש"ח, איה פריז קיבלה את הזכות להקצאה של עד 9.9% ממניות אי.פי.אם אחזקות, על חשבון חלקה של החברה. סכום זה יחשב כתשלום על חשבון חלקה של איה פריז בסך עלויות הרכישה וההשקעה בהון העצמי של הפרויקט שיושקעו על ידי אי.פי.אם אחזקות.

פירוט עסקאות קודמות (המשך)

מועד העסקה	הגוף המוכר / מדולל	הגוף הרוכש / מצטרף	הגילוי
6/2017	המוכרים	החברה	חתימת תוספת להסכם הרכישה. על פי תוספת זו, החברה נתנה את הסכמתה להסכם שבין המוכרים לבין אקסטרה יחד עם קד כמו כן, נערכו שינויים המתחייבים בסכום התמורה והוגדרו תנאים, זכויות והתחייבות הצדדים בטריפל-מ ויחסי בעלי המניות בטריפל-מ לאחר מימוש האופציה שנרכשה על ידי אקסטרה וקד מהמוכרים.
6/2017	החברה	אקסטרה ביחד עם קד	אקסטרה ביחד עם קד חתמו על הסכם עם החברה לפיו החברה נתנה את הסכמתה להסכם שבין המוכרים לבין אקסטרה יחד עם קד כמו כן, הוגדרו זכויות והתחייבות הצדדים בטריפל-מ ויחסי בעלי המניות בטריפל-מ לאחר מימוש האופציה שנרכשה מהמוכרים.
9/2017	המוכרים	החברה	חתימת תוספת להסכם הרכישה.
9/2017	החברה	אקסטרה ביחד עם קד	אקסטרה ביחד עם קד חתמו על הסכם עם החברה לפיו התחייבו לממש את האופציה קודם למועד החתימה עם הסכמי הסגירה הפיננסית.
11/2017	החברה	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	נחתם הסכם בין החברה לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") למתן הלוואות מזנין לחברה לצורך מימון הרכישה וההשקעה בהון העצמי של אי. פי. אם. באר טוביה, הכולל מתן אופציה להפניקס להמיר חלק מההלוואה ל- 10% ממניות אי. פי. אם. אחזקות. חלק הלוואה המזנין שיומר על ידי הפניקס יהיה שווה לחלק היחסי בסך עלויות הרכישה וההשקעה בהון העצמי של הפניקס שהושקעו על ידי אי. פי. אם. אחזקות בצירוף הריבית שנצברה על הלוואות המזנין.
12/2017	החברה	איה פריז	נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות של החברה לפיה, איה פריז תעמיד לחברה הלוואה בסך של 4 מיליון דולר ארה"ב לצורך השלמת תשלום המקדמה לטימור בן יהודה. כמו כן, איה פריז תעמיד לחברה מסגרת אשראי נוספת (מעבר לסך של 12.5 מיליון ש"ח כאמור בתוספת להסכם בעלי המניות מ- 4/2017) של 12.5 מיליון ש"ח נוספים לצורך מימון הרכישה וההשקעה בהון העצמי של אי. פי. אם. באר טוביה ו/או צרכיה השוטפים, אשר השימוש בקו האשראי לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. בתמורה איה פריז זכאית להקצאה מינימלית של 1.1% ממניות אי. פי. אם. אחזקות, על חשבון חלקה של החברה, ולהקצאה נוספת של עד 2% נוספים ככל שהחברה תשתמש בקו האשראי. ההלוואה וקו האשראי יישאו ריבית ויפרעו עד ליום 18/11/30.
12/2017	אי. פי. אם. אחזקות	אקסטרה ביחד עם קד	בהתאם להסכם בין אקסטרה ביחד עם קד לבין טימור בן יהודה מימשו אקסטרה ביחד עם קד האופציה לרכישת 29% ממניות טריפל-מ כך שכל אחת מהן מחזיקה ב- 14.5% ממניות טריפל-מ.

פירוט עסקאות קודמות (המשך)

השווי הנגזר מעסקאות קודמות

מבחינה של העסקאות המפורטות לעיל, אשר התרחשו מנובמבר 2016 ועד דצמבר 2018, הגענו למסקנה, יחד עם החברה, כי לא ניתן לקבוע את שווי אחזקות גלובל פאוור בחברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 על סמך עסקאות אלו. ניסיון לקבוע שווי דרכן, כרוכה בצורך להניח מכלול הנחות סובייקטיביות מהותיות, באופן שגזירה כאמור לא תביא לערך מוסף אשר עדיף על הערכת השווי בגישת ההכנסות.

לדעתנו, לא ניתן להתבסס על השווי הנגזר מעסקאות אלו, מכיוון שמדובר בעסקאות במניות טריפל-מ או אי.פי.אם אחזקות (או בעסקת מימון עם הפניקס שעיקרה מתן הלוואה, אשר חלקה כולל אופציה למניות חברת אי.פי.אם אחזקות), ולא בעסקאות במניות איזראל פאוור, או באי.פי.אם באר טוביה. המבנה הנכסי של טריפל-מ או אי.פי.אם אחזקות שונה מהותית מהמבנה הנכסי של חברת איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ המחזיקה החזקה בודדת ב- 16% במניות אי.פי.אם באר טוביה אשר הינה החזקת מיעוט. בנוסף, לטריפל-מ קיימים נכסים והתחייבויות נוספים (לדוגמה קרקע) שלא קיימים באיזראל פאוור או אי.פי.אם באר טוביה. משכך לדעתנו, ההחזקה בטרופל-מ או באי.פי.אם אחזקות אינה ברת השוואה לצורך מדידת שווי אחזקות החברה באיזראל פאוור.

כמו כן, ההסכם המקורי לרכישת מניות טריפל-מ, נחתם כרכישה של Stressed Asset, שהרי הרכישה בוצעה על רקע בקשתה של רשות החשמל להעביר את מניות המוכרים (עד ליום 30 ביוני 2016) לידי נאמן אשר יממש את המניות. תהליך המו"מ החל ביום 22 במאי 2016, MOU נחתם ב- 26 ביוני 2016 והסכם הרכישה נחתם ביום 14 ביולי 2016. רכישה של Stressed Asset, אינה מהווה אינדיקציה לשווי העסקה.

הערכת השווי של העסקאות השונות כאמור לעיל מבוססת בעיקרה על ניתוח הסיכונים והשינוי בסיכוני העסקה, כלומר, וודאות השלמת העסקה. השלמת העסקה היא רק במועד המשיכה הראשונה על פי הסכמי המימון. יתר על כן, העברת המניות בוצעה רק בספטמבר 2017 בהתאם להוראות הרגולטוריות של רשות החשמל ולא מכל סיבה אחרת שכן על פי המקובלות העברת המניות אמורה הייתה להתבצע רק לאחר השלמת העסקה. לפיכך, נכון למועד הערכת השווי סיכון השלמת העסקה טרם הוסר והוא עדיין קיים. במסגרת ההסכם עם קרן נוי ולאומי פרטנרס נטלו שני משקיעים אלה את סיכון העמדת מכתב התחייבות מימון ההון העצמי בסך של 370 מיליון ש"ח שהועמד לטובת אי. פי. א. באר טוביה לצורך פניה לרשות החשמל לצורך בקשת העברת השליטה ברישיון הייצור המותנה (להלן: "הרישיון").

הסכם הרכישה כלל סעיף או תנאי Long Stop Date שהוא 31 בדצמבר 2017, שאם החברה לא השלימה את הסגירה הפיננסית עד למועד זה ניתן היה לבטל את ההסכם ומשכך החברה פעלה "נגד השעון". סעיף זה, Long Stop Date, שונה במסגרת התוספת השנייה להסכם שנחתמה ב- 9/2017 בין החברה למוכרים ובפועל ניתנה ארכה נוספת עד ל- 30 באפריל 2018 (ואכן החברה עמדה בתנאי התוספת לתשלום המקדמה והשלמת הסגירה הפיננסית אשר הושלמה ביום 31 בינואר 2018).

הסיכון הרגולטורי הוא אחד הסיכונים היסודיים. החברה פנתה אל רשות החשמל ב- 15 בנובמבר 2016 לצורך אישור העברת השליטה ברישיון. רשות החשמל החליטה להעניק לאי. פי. א. באר טוביה רישיון חדש במקום העברת השליטה ברישיון הקיים. לצורך זה היה על רשות החשמל להשלים הליכי שינוי האסדרה (שינוי אמת מידה 35) ורק לאחר מכן ניתן היה להשלים הענקת רישיון חדש לאי. פי. א. באר טוביה. ב- 4/2017 חתמו המוכרים על הסכם עם אקסטרה וקד. חתימת הסכם זה חייבה שינויים בבקשת העברת השליטה כמו גם שינויים במערך ההסכמים בהתאם לטבלה לעיל.

במקביל, על החברה היה להמשיך ולממן את הפעילות השוטפת של טריפל-מ ושל אי. פי. א. באר טוביה וככל שיידרש גם את הקדמת ההשקעות. השקעות אלו נושאות סיכון של חוסר השלמת העסקה כך שהחזר מימון זה לחברה תלוי במימוש נכסי המקרקעין של טריפ-מ.

מורכבות הסיכונים ותנודתיות הסיכונים יוצרים רמת סיכון אשר מדידתה מוטלת בספק רב וכל מערך הנחות לצורך מדידה מסוג זה אם בכלל הוא כשלעצמו כאמור יוצר אי וודאות שאינה מאפשרת מדידת שווי העסקה בשלבים השונים של העסקאות השונות כאמור בטבלה לעיל. רק בסוף ספטמבר 2017 אושרה על ידי רשות החשמל העברת השליטה ברישיון ובאותו חודש גם הוסף השינוי להסכם הרכישה בעניין הארכת מועד ה- Long Stop Date. באותו מועד טיוטת ההסכם עם הפניקס הייתה בשלביה הסופיים. הפניקס נאותה ליטול חלק מהסיכונים של מימון הפעילות השוטפת של טריפל-מ ושל אי. פי. א. באר טוביה וככל שיידרש גם את הקדמת ההשקעות. קיימת שונות בסיכונים בהם נושאים המשקיעים השונים וכן תנודתיות בין העסקאות (בתדירות של חודשיים עד 4 חודשים של שינויים מהותיים בתנאי העסקה ומבנה האחזקות, תדירות זו היא תדירות יוצאת דופן באופן חריג) ומורכבות העסקאות על פני תקופה קצרה כל כך של כשנה, כאשר בתוך שנה זו אינה מאפשרת בכל צורה שהיא מדידה נפרדת של שווי כל עסקה בכל שלב של משקיע שונה.

פרק 11 - חתימות

החברה

ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ

הדירקטורים

אהוד בן ש"ך

ניסן כספי

דנה כספי

ורד מיכלס

ירון רווח

רגינה אונגר
