

פריים אנרג'י פי. אי בע"מ
Prime Energy P.E. LTD.
("החברה")

תשקיף להשלמה
הנפקה ראשונה לציבור
של

6,054,010 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב ("מניות רגילות"), אשר יוצעו לציבור על-פי תשקיף זה ("המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים"). המניות המוצעות תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. הזכויות הנלוות למניות החברה מפורטות בפרק 4 לתשקיף.

המניות המוצעות תוצענה למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות ההצעה"), ב - 605,401 יחידות, ("היחידה" או "היחידות", בהתאמה) במחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

166 ש"ח
166 ש"ח

10 מניות רגילות במחיר של 16.6 ש"ח למניה:
סה"כ המחיר ליחידה (10 מניות רגילות):

בחודש פברואר 2021, עובר לפרסום התשקיף נוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתם המתמחר (כהגדרתו להלן). החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים, כהגדרתן בתקנות ההצעה, תיקבע על פי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה.

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מהמניות המוצעות על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל הזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.2.5 לתשקיף.

ורישום למסחר
של

22,629,761 מניות רגילות המצויות בהון המונפק והנפרע של החברה, עד 355,930 מניות שיוקצו לאחר הרישום למסחר כאמור בסעיף 8.2.2, עד 320,337 מניות רגילות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות למסחר, ועד 907,003 מניות רגילות שתנבענה ממימוש זכויות, כמפורט בפרק 3 לתשקיף.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה (IPO).

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם להוראות סעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטות תשקיף), התשס"ז-2007 ("ההודעה המשלימה"). פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן 5 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.

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. התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיטות התשקיף מיום 23 בפברואר 2021, ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישנו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטות תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה ראו סעיף 2.7 בפרק 2 לתשקיף. בנוסף החברה תפרט במסגרת ההודעה המשלימה, את ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף לרבות עלויות הפצה, ככל שתהיינה כאלה. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. ככל שיתקיים מכרז לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז.

כאמור לעיל, המניות הרגילות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, ומניות רגילות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות למסחר או ממימוש זכויות כמפורט בפרק 3 לתשקיף, תירשמו במסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6 לתשקיף.

היה ותבוטל ההנפקה של המניות המוצעות מסיבה כלשהי, המניות המוצעות לא יוקצו ולא יירשמו למסחר בבורסה.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יפורטו במסגרת ההודעה משלימה. לפרטים בדבר ייעוד תמורת ההנפקה ראו סעיף 5.2 לתשקיף.

וכן תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם: מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, 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, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (לעיל ולהלן: "ניירות הערך").

הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.

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

למועד התשקיף בעל השליטה העמיד ערבויות אישיות לחברה בהיקף כספי כולל של כ-45,000 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר כוונת החברה לשחרר את בעל השליטה מערבויות אישיות ראו סעיף 6.14.5.

לפרטים בדבר עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין בה, ראו פרק 8 לתשקיף.

לפרטים בדבר הנפקה פרטית של מניות המהוות 2% מההון המונפק והנפרע של החברה לפי שווי חברה של 25 מיליון ש"ח בהנחה של כ-95%, בדבר הנפקה פרטית של מניות המהוות 1.9% מההון המונפק והנפרע של החברה לפי שווי חברה של 340 מיליון ש"ח בהנחה בשיעור של כ-32%, ובדבר המרת הלוואה בסך 16 מיליון ש"ח למניות החברה טרם הרישום למסחר בהנחה של 15% ממחיר מניית החברה במועד ההנפקה, ראו סעיף 3.2.3 לתשקיף.

בעל השליטה בחברה, מר ירון קיקוז, התחייב כי לא יבצע פעילות בתחום הפעילות של החברה, אלא באמצעות החברה ותאגיד פרויקט בשליטתה. לפרטים ראו סעיף 3.2.3(א) לתשקיף.

להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, הינם: שינויים בשערי ריבית; שינויים בשערי מטבע זר; שינויים במדד המחירים לצרכן; תקינה ורגולציה; אי-קבלת רישיונות או מכסות; שינויים בתעריפי חשמל; תלות בחברת החשמל כלקוח יחיד; אי-פרסום מכסות ואי-זכייה בהליכים תחרותיים (בישראל). לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים בתחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.23 לתשקיף.

בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה. נכון למועד התשקיף, אין כל ודאות, כי הסכם חיתום כאמור יחתם וכי המניות המוצעות של החברה יובטחו בחיתום חלקי. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.9 לתשקיף.

עותק מתשקיף זה עומד לעיון באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 26 בפברואר, 2021

תוכן העניינים

פרק 1 – מבוא	1-א
1.1 כללי	1-א
1.2 היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על-פי תשקיף להשלמה זה	1-א
1.3 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	2-א
1.4 מדד טק-עלית	3-א
1.5 הון החברה	4-א

פרק 2 – פרטי ההצעה	1-ב
2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור	2-ב
2.2 תיאור ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה	2-ב
2.3 חשבון מיוחד	4-ב
2.4 הקצאת מניות ותעודות	5-ב
2.5 הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך	5-ב
2.6 פיזור מזערי, שיעור ושווי החזקות ציבור והון עצמי	5-ב
2.7 הודעה משלימה	7-ב
2.8 הימנעות מעשיית הסדרים	8-ב
2.9 חיתום, ריכוז והפצה	8-ב
2.10 מיסוי	9-ב
2.11 תנאי ניירות הערך המוצעים	14-ב
2.12 הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	15-ב
2.13 הימנעות מדילול הון	15-ב

פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו	1-ג
3.1 הון החברה – כללי	1-ג
3.2 התפתחות הון החברה	1-ג
3.3 ניירות ערך המירים למניות החברה	10-ג
3.4 החזקות בניירות ערך	14-ג
3.5 תיאור השליטה בחברה במועד פרסום התשקיף	14-ג
3.6 הסכמים בנוגע למניות החברה בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף	14-ג
3.7 חסימת ניירות ערך	15-ג

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
תקנון – פריים אנרג'י פי.אי בע"מ	

פרק 5 – תמורת ההצעה	1-ה
5.1 תמורת ההנפקה לתשקיף להשלמה	1-ה
5.2 יעוד תמורת ההנפקה	1-ה
5.3 סכום מינימאלי	2-ה
5.4 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	2-ה
5.5 חיתום	2-ה

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד	1-ו

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1 הגדרות	3-ו
6.2 כללי	4-ו
6.3 פעילות הקבוצה וההתפתחות הכלכלית של עסקיה	4-ו

- 6.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ו-10
6.5. חלוקת דיבידנדים ו-10

חלק שני – מידע אחר

- 6.6. מידע כספי ו-11
6.7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות הקבוצה ו-12

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

- 6.8. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל ו-25
6.9. תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוק ו-45
6.10. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה ו-53

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

- 6.11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים ו-61
6.12. הון אנושי ו-61
6.13. הון חוזר ו-63
6.14. מימון ו-64
6.15. מיסוי ו-71
6.16. הסכמים מהותיים ו-71
6.17. הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים ו-71
6.18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ו-71
6.19. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד ו-73
6.20. הליכים משפטיים ו-78
6.21. יעדים ואסטרטגיה עסקית ו-78
6.22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה ו-79
6.23. דיון בגורמי סיכון ו-80
6.24. פרטים אודות חברות הקבוצה ו-87

דוח דירקטוריון החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2020 ו-90

פרק 7 – דירקטוריון והנהלת החברה

- 7.1. דירקטוריון החברה ז-1
7.2. נושאי משרה בכירה אחרים ז-3
7.3. דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים ז-5
7.4. פרטים נוספים ז-5
7.5. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון ז-5
7.6. מורשה חתימה עצמאי ז-6

פרק 8 – בעלי עניין בחברה

- 8.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה ח-1
8.2. עיקרי תנאי הכהונה של נושאי המשרה ח-3
8.3. פטור שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה ח-8
8.4. מדיניות תגמול ח-10
8.5. גמול דירקטורים ח-10
8.6. עסקאות עם בעל השליטה בחברה ח-10

נספח א' – כתב פטור
נספח ב' – כתב שיפוי
נספח ג' – מדיניות גמול

פרק 9 – דוחות כספיים **ט-1**
דוח אירועים
הערכת שווי

פרק 10 – פרטים נוספים **י-1**
10.1. חוות דעת עורך דין **י-1**
10.2. דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים **י-2**
10.3. הקצאת ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים **י-2**
10.4. עיון במסמכים **י-2**
10.5. הערכות שווי **י-2**

פרק 11 – חתימות **יא-1**

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה הינה חברה פרטית מוגבלת במניות אשר התאגדה בישראל, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), ביום 21 במרץ 2013 תחת השם א.ק. ירון ניהול פרויקטים בע"מ, וביום 3 בנובמבר 2021 שינתה החברה את שמה לשם החברה הנוכחי. לאחר הנפקת המניות המוצעות לציבור ורישומן למסחר על-פי תשקיף זה תהפוך החברה לחברה ציבורית כמשמעות המונח בחוק החברות. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו מכוחו. הנפקת ניירות הערך על-פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

1.2 היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על-פי תשקיף להשלמה זה

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

אין בהיתר 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 בתשקיף.

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של המניות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה ערב ההנפקה ("המניות הקיימות"), מניות שיוקצו לאחר הרישום למסחר כאמור בסעיף 8.2.2, ושל המניות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות למסחר או ממימוש זכויות כמפורט בפרק 3 לתשקיף ("מניות המימוש"), ושל המניות המוצעות על פי תשקיף זה ("המניות המוצעות") (המניות הקיימות, מניות המימוש והמניות המוצעות, ביחד: "המניות" או "ניירות הערך"). ניירות הערך עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

רישום המניות, למסחר מותנה בקיום "פיזור מזערי" של החזקות הציבור במניות החברה, בשווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה והון עצמי מינימאלי כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה, בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה כמפורט בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף ("תנאי הסף").

מתן אישור עקרוני של הבורסה לתשקיף זה אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של המניות הקיימות, מניות המימוש והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה והרישום למסחר של ניירות הערך כאמור יהיה בהתאם להנחיות הבורסה ובכפוף לתנאי הסף וכן לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("תקנות הודעה משלימה" ו-"הודעה משלימה", בהתאמה).

ההודעה המשלימה תפורסם 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 5 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 הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

רישום המניות המוצעות על-פי תשקיף להשלמה כאמור למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים האמורים בסעיף 2.6 לפרק 2 בתשקיף.

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף זה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לציבור למסחר על-פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים לציבור למסחר על-פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על-פי ההודעה המשלימה.

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

היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

1.3

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום תשקיף המדף. הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

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

עותק של תשקיף זה, וכן העתק של ההיתר לפרסומו, יוגשו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון לאחר תאריך התשקיף.

הבורסה נתנה אישור עקרוני ("האישור העקרוני") המתייחס למניות רגילות של החברה, מניות בכורה, 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 של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכוח תשקיף המדף במועד הרלבנטי אשר יוצעו על-פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (כולם יחד ייקראו להלן בסעיף זה: "ניירות הערך").

האישור העקרוני האמור אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר, ככל ויוצעו, יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

אין במתן האישור העקרוני כאמור, משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף מדף זה או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

1.4 מדד טק-עילית

החברה צפויה להיכלל במדד תל-אביב טק-עילית לאחר רישום ניירות הערך שלה למסחר, נוכח עמידתה הצפויה במספר תנאים, שהעיקריים שבהם: (א) שווי החזקות הציבור בתחילת יום המסחר הראשון של מניות החברה בבורסה יעמוד על 20 מיליון ש"ח לפחות; (ב) שיעור החזקות הציבור בתחילת יום המסחר כאמור לא יפחת מ-10%; (ג) שווי השוק של מניות החברה במועד הרישום למסחר לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח; (ד) המחיר למניה על פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה לא יפחת מ-50 אגורות; (ה) מניית החברה הינה מניה ישראלית ואינה רשומה למסחר בבורסה נוספת. נוכח עמידתה הצפויה של החברה בתנאים האמורים לעיל, אם תיכלל במדד תל-אביב טק-עילית תוכל החברה לבחור ולאמץ אלו מן ההקלות המנויות בתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), תשע"ו-2016 ("תקנות טק-עילית") כמפורט להלן:

(א) בתקופת ההקלות¹, החברה תהנה מהקלות הניתנות ל"תאגיד קטן" אף אם לא תחשב כתאגיד קטן, כהגדרת מונח זה בסעיף 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

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

(ג) בתקופת ההקלות, ביחס לדוחות רבעוניים, החברה תהיה פטורה מ- (1) לתת גילוי אודות שינויים בעסקי החברה ביחס לדוח התקופתי כאמור בתקנה 39א לתקנות הדוחות; (2) לצרף דוחות ביניים ומידע פיננסי של חברה כלולה, כאמור בתקנות 44 ו-44א לתקנות הדוחות; ו- (3) לצרף דוח דירקטוריון רבעוני, כאמור בתקנה 48 לתקנות הדוחות. החברה תצרף דוח אשר יפרט את ההתפתחויות העיקריות במצב ענייני החברה בתקופת הביניים ובתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה.

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

¹ התקופה ממועד ההנפקה הראשונה לציבור עד קרות אחד מאלה, לפי המוקדם: (1) תום השנה שבמהלכה יחלפו חמש שנים ממועד ההנפקה הראשונה לציבור; ו- (2) תום השנה שבמהלכה שווי השוק הממוצע של התאגיד בתשעים (90) הימים שקדמו לתום אותה שנה, עלה על מיליארד ש"ח.

להוראות פרק ה'3 לחוק ניירות ערך. יובהר כי אם וככל שניירות הערך של החברה יירשמו למסחר בבורסה בחו"ל כאמור לעיל, החברה לא תפנה ולא תידרש לקבל את הסכמת מחזיקי ניירות הערך שלה על מנת לעבור ולדווח בהתאם להוראות פרק ה'3 לחוק ניירות ערך.

בכפוף להכללת החברה במדד טק-עילית, בכוונת החברה לאמץ את ההקלות המנויות בסעיף 1.4 זה לעיל.

1.5 הון החברה

1.5.1 הון מניות רשום, מונפק ונפרע למועד התשקיף (נתוני ההון המונפק והנפרע מוצגים למועד

התשקיף, תחת הנחה כי טרם מומשו זכויות למניות המותנות בהשלמת ההנפקה, כמפורט

בפרק 3)²

הון מונפק ונפרע		הון רשום	סוג המניה
כמות מניות בדילול מלא	כמות מניות	כמות מניות	
20,000,000	20,000,000	100,000,000	מניות רגילות ללא ערך נקוב ("מניות רגילות")
20,000,000	20,000,000	100,000,000	סה"כ

1.5.2 הרכב ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח) הנו כדלקמן :

הון מניות נפרע	
הון מניות	1
קרנות הון	15,142
עודפים (יתרת הפסד)	(6,383)
סה"כ הון המיוחס לבעלי השליטה	8,760
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,981
סה"כ הון	14,741

לפרטים נוספים ראו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

1.5.3 לפרטים בדבר שינויים בהון הרשום של החברה לאחר יום 30 בספטמבר 2020, ראו פרק 3 לתשקיף.

² לפרטים בדבר הון המניות של החברה לפני הרישום למסחר, ראה סעיף 3.1.2 בפרק 3 לתשקיף.

פרק 2 - פרטי ההצעה

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על ידי החברה לציבור תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה שתפורסם לאחר פרסומו של תשקיף זה מכוח תקנות הודעה משלימה. ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה, ככל שתפורסם כאמור, ובמסגרתה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים הניתנים להשלמה ו/או לעדכון בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה וכמפורט בסעיף 2.7 בפרק זה. ההודעה המשלימה תפורסם לפני מועד עריכת המכרז הציבורי (ככל שייערך) וזאת לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 12 במאי 2021). אם ההודעה המשלימה תפורסם במועד מאוחר מהמועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה למשקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות ההצעה" ו"הניצעים המוסדיים", לפי העניין), יוצעו בדרך של הצעה לא אחידה בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. בשל כך, ובהתאם להוראת התקנה הנ"ל, ההצעה על פי תשקיף זה צפויה להיות מובטחת, במלואה או בחלקה, בחיתום על ידי אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("החתם המתמחר") ועל ידי לידר הנפקות (1993) בע"מ (יחד עם החתם המתמחר, "החתמים"). בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתם המתמחר אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה. נכון למועד התשקיף, אין כל ודאות, כי הסכם חיתום כאמור יחתם וכי המניות המוצעות של החברה יובטחו בחיתום חלקי. פרטים בדבר דמי העמילות בשל חיתום ניירות הערך, הפצתם והוצאות נוספות הכרוכות במכירתם במסגרת תשקיף זה, וכן פרטים בדבר התחייבויות שקיבלה החברה מאת משקיעים מוסדיים, ייכללו בהודעה המשלימה. ההודעה המשלימה אף תכלול תיאור של שינויים (ככל שיהיו) בכמות ובמחיר ניירות הערך המוצעים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.7 בפרק זה.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה ("הוראות הבורסה"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור: (1) יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה; (2) יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, השינויים בהוראות הבורסה הרלבנטיות לפרק ההצעה לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

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 ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה - כבטלות.

2.1. ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.1. פרטי ניירות הערך המוצעים לציבור

על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, תוצענה 6,054,010 מניות רגילות, רשומות על שם ללא ערך נקוב, של החברה ("המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים"). המניות המוצעות על-פי התשקיף תירשמנה לאחר הנפקתן במרשם בעלי המניות של החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("החברה לרישומים") ותהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה ראו פרק 4 לתשקיף.

2.1.2. אופן הצעת ניירות הערך לציבור

2.1.2.1. המניות המוצעות, מוצעות לניצעים בדרך של הצעה לא אחידה, כאמור בתקנות ההצעה, במחיר אחיד ליחידה, כאשר הרכב ומחירה של כל יחידה הינם כדלקמן ("יחידת מניה"):

10 מניות רגילות ללא ערך נקוב במחיר של 16.6 ש"ח למניה	166 ש"ח
סה"כ המחיר ליחידת מניה	166 ש"ח

2.1.2.2. כל היחידות תימכרנה לניצעים המוסדיים במחיר ליחידה הנקוב לעיל ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

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

2.2. תיאור ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה

2.2.1. כללי

המניות המוצעות, יוצעו לניצעים המוסדיים במסגרת של הצעה לא אחידה, כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, ב- 605,401 יחידות, כאשר כל יחידה מכילה מספר שווה של מניות מוצעות. כמו-כן, המניות המוצעות יוצעו לציבור (ככל שיוצעו) בהצעה אחידה.

לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעה לא אחידה זו תובטח בחיתום ביחס ל-25% מהמניות המוצעות לפי תשקיף זה, והניצעים יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה. החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך למשקיעים המוסדיים ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל מזמין שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.2.2. התקופה להגשת בקשות

המועד בו תחל התקופה להגשת בקשות בהצעה אחידה על-פי תשקיף זה, ככל שייקבע מועד כאמור, יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

2.2.3. הליך קבלת הזמנות (Book Building)

2.2.3.1. עובר למועד פרסום התשקיף נוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתמים המתמחרים.

2.2.3.2. החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע על פי שיקול דעתם של החתמים המתמחרים, לאחר היוועצות בחברה. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתמים ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתמים ותנקובנה במחיר ליחידה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה 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. לפיכך, בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחת מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכוז ההנפקה, ששמו יפורט בהודעה המשלימה ("רכוז ההנפקה") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו לבקשתו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.2.4. הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, המניות המוצעות תוקצינה למזמינים לפי שיקול דעתם של החתמים המתמחרים, לאחר היוועצות בחברה. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה על-ידי חתם או מפיץ לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו או שהשקעותיהם מנוהלות על-ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרות בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור בידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או בקבוצת המפיץ, לפי העניין, גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מסך הכמות הנמכרת. "קבוצת חתם" או "קבוצת מפיץ", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות ההצעה.

כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ("המחיר האחיד"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות כפי שתפורטנה בהודעה המשלימה.

2.2.5. הזמנת והקצאת יחידות שיוצגו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה. כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד למניות ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לציבור. סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למי שאינו משקיע מוסדי נמוך מ-100 מיליון שקלים חדשים- 15% מהכמות המוצעת; כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למי שאינו משקיע מוסדי 100 מיליון שקלים חדשים ומעלה- 25% מהכמות המוצעת. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייווצרו שבירי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע.

2.3. חשבון מיוחד

2.3.1. סמוך לפני תחילת ההצעה של המניות על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה ("החשבון המיוחד"), וימסור לניצעים שהזמנתם נענתה את פרטי החשבון המיוחד. החשבון המיוחד למניות ישמש לכספים שיתקבלו ממזמיני המניות המוצעות.

2.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר פרסום ההודעה המשלימה, עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו הניצעים שהזמנתם נענתה לרכז ההנפקה את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו, והכספים כאמור יופקדו על-ידי רכז ההנפקה בחשבון המיוחד. החברה תראה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון המיוחד כקבלת תמורת ההנפקה בידי החברה.

2.3.3. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק ניירות ערך. בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין ההזמנות אשר נענו על-ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.3.4. רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר היום בו התקבלו כספי ההצעה בחשבון המיוחד, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם וזאת כנגד העברת המניות המוצעות האמורות לחברה לרישומים וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

2.4. הקצאת מניות ותעודות

2.4.1. במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו התנאים לביצוע ההצעה על-פי תשקיף זה וכנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד, תקצה החברה למבקשים את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על-ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן.

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

2.4.3. בהתאם להוראות תקנון הבורסה, כל המניות הקיימות בהון החברה, מניות שיוקצו לאחר הרישום למסחר כאמור בסעיף 8.2.2, והמניות שתנבענה מממוש אופציות לא רשומות למסחר או מממוש זכויות כמפורט בפרק 3 לתשקיף, והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, תירשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

2.5. הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך

2.5.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, המאשר, כי כל המניות הקיימות בהון החברה, מניות שיוקצו לאחר הרישום למסחר כאמור בסעיף 8.2.2, והמניות שתנבענה מממוש אופציות לא רשומות למסחר או מממוש זכויות כמפורט בפרק 3 לתשקיף, והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה (להלן ביחד: "ניירות הערך המוצעים") עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

2.5.2. לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה.

2.5.3. ההנפקה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי אך מותנית בעמידה בדרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט להלן.

2.6. פיזור מזערי, שיעור ושווי החזקות ציבור והון עצמי

2.6.1. על פי הנחיות הבורסה, רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים בבורסה מותנה בכך ששוי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה וההון העצמי של החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה.

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 ששוי החזקה של כל אחד מהם יעמוד על 16 אלפי ש"ח לפחות. יצוין כי לאור התקשרות החברה עם עושה שוק, כמפורט בסעיף 2.6.3 להלן, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים.

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

2.6.2. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר, אזי תבטל הקצאת היחידות המוצעות על-פי תשקיף זה, ואלו לא ירשמו למסחר בבורסה, ולא ייגבו בגינם כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול הקצאה כאמור, ביום המסחר הראשון שלאחר ביטול ההקצאה, תודיע על כך החברה בדוח מידי לרשות ניירות ערך ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדיון), ותפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

2.6.3. הסכם עשיית שוק

2.6.3.1. החברה התקשרה ביום 17 בפברואר 2021 בהסכם לעשיית שוק במניותיה (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ ("**עושה השוק**") לפיו ישמש כעושה שוק במניות החברה על-פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה, החלק השלישי, פרק טו, וההנחיות על-פיו, תמורת סכום הקבוע בהסכם, אשר אינו מהותי לחברה. ביום 21 בפברואר 2021 אישרה הבורסה את פעילותו של עושה השוק כעושה שוק במניות החברה החל מיום המסחר הראשון בהן ולפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה, על-פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה, החלק השלישי, פרק טו וההנחיות על-פיו, תמורת סכום הקבוע בהסכם, אשר אינו מהותי לחברה. ההסכם ייכנס לתוקפו, בכפוף להשלמת ההנפקה נשוא התשקיף ורישום ניירות הערך למסחר בבורסה.

2.6.3.2. ההסכם הינו לתקופה של שנה החל מיום המסחר הראשון במניות החברה והוא יוארך מאליה לתקופות של שנה אחת נוספת בתום כל שנה, בכפוף לאמור להלן: (א) אם הודיע צד אחד לצד השני שהוא חפץ בסיום ההסכם במועד המקורי; (ב) כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מיידית במקרה של מניעה חוקית; (ג) במידה ולא יתקבל אישור הבורסה בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם, יתבטל ההסכם אלא אם ניתנה הסכמת הצדדים בכתב להארכת מועד קבלת אישור הבורסה כאמור עוד קודם לחלוף 30 הימים האמורים; (ד) כל צד יהיה רשאי לסיים בהודעה מוקדמת של 72 שעות (או מועד קצר מכך, ככל שיידרש), את ההסכם וזאת ככל שיחדל עושה השוק לשמש עושה שוק על-פי קביעת ו/או דרישת ו/או הודעת

הבורסה ו/או כל רשות מוסמכת ו/או בהתאם לכל דין ; (ה) בנוסף לאמור, כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בחלוף שנה מיום המסחר הראשון במניות החברה בהתראה של 21 יום לפחות.

2.6.3.3. ככל שתקנון ו/או הנחיות ו/או החלטות דירקטוריון הבורסה ישתנו ו/או יקבעו הסדר אחר על-פי דין שלפיו תתבצע עשיית שוק, יפעל עושה השוק בהתאם להסדר החדש, ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

2.6.3.4. יצוין, כי על-פי הנחיות הבורסה, היה ועושה שוק חדל מלשמש עושה שוק או במקרה בו ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, בטרם חלפה שנה ממועד רישומן של המניות למסחר, תמנה החברה עושה שוק אחר תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד בו חדל עושה השוק לשמש כעושה שוק או מהמועד בו ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, לפי העניין.

2.7. הודעה משלימה

2.7.1. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה

יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה (הכל, ככל שרלוונטי), בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן פרטים נוספים, ובכללם :

א. עיקרי הסכם החיתום, לרבות העמלות המשולמות לפיו ושמות החתמים שהם צד לו ;

ב. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף ;

ג. יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות, ככל שיתקיים מכרז לציבור ;

ד. שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיפים 2.1 ו-2.2 בפרק זה, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה ;

ה. שינוי העולה על השינוי האמור בס"ק 2.7.1.(ד) לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיפים 2.1 ו-2.2 בפרק זה, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה ;

ו. פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, לרבות עמלות

עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה (ככל שיהיו);
ז. כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, ככל שיהא.

2.7.2. ההודעה המשלימה תוגש לרשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.8. הימנעות מעשיית הסדרים

החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה (והחתמים המתמחרים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימתם על ההודעה המשלימה) כדלקמן:

2.8.1. להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על-פי התשקיף ו/או ההודעה המשלימה למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.8.2. להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.8.1 לעיל.

2.8.3. לא לקבל הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף 2.8.1 לעיל.

2.9. חיתום, ריכוז והפצה

2.9.1. הצעת המניות המוצעות על-פי תשקיף זה הינה בדרך של הצעה לא אחידה על-פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח רכישתם של 25% מהמניות המוצעות בחיתום. פרטים בדבר עיקרי הסכם החיתום לרבות שמות החתמים המתמחרים והחתמים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

2.9.2. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה. נכון למועד התשקיף, אין כל ודאות, כי הסכם חיתום כאמור ייחתם וכי המניות המוצעות של החברה יובטחו בחיתום חלקי.

2.9.3. בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז הנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

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

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה. ההוראות הכלולות בתשקיף להשלמה זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף להשלמה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. בנוסף, הוראות הדין המתוארות בתשקיף, הנן למועד התשקיף ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף להשלמה זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.10.1. מיסוי הכנסות על פי דיני מדינת ישראל

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005. התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("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 מההוראות 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, הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. בהתאם להוראות הסעיף האמור, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס, עלתה על 640,647 ש"ח (נכון לשנת 2021, הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ובהתאם, מתעדכן מדי שנה), יהיה חייב במס נוסף, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "מס יסוף").

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל-"תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצג כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"¹ או כ"בעלי מניות

¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה - "מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו,

מהותיים², כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

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

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

2.10.2. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון ריאלי³ ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ⁴ בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁵ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו למכירה כאמור ("**בעל מניות מהותי**"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. 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) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. יחיד כאמור יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2021).

בנוסף לכל האמור לעיל בעניינו של היחיד, יוטל מס יסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2021 העולה על 640,647 ש"ח. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 (א) (בשנת 2021 – 23%).

אחד 1 מאלה: (1) 5% לפחות מהון המניות שהוצאו; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנהל.

² כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה - "מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, ב- 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחבר-בני-אדם";

³ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. 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 "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד דיבידנדים ששולמו בגין המניות המוצעות או בגין ריבית ודיבידנד בשל ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חברה ולא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשע"א-2002 (**"תקנות ניכוי רווח ההון"**), במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

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

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח ההון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד⁶ בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% בשנת 2021) מרווח ההון הראלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. אם במועד המכירה

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

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. ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף להשלמה זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור). הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככלל, תושב חוץ⁷ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון אשר נבע ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובלבד שרכש את ניירות הערך לאחר שנרשמו למסחר בבורסה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים (יצוין, כי על מנת ליהנות מהוראות אמנת מס יידרש המוכר להמציא מראש אישור לפטור מניכוי מס במקור / ניכוי מס במקור בשיעור מופחת מרשות המסים).

2.10.3. שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב ככלל במס בידי יחידים תושבי ישראל - בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה שלושים אחוזים (30%). בנוסף לאמור לעיל, יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2021 העולה על 640,647. הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ובהתאם, מתעדכן מדי שנה.

⁷ "תושב חוץ" - מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בעל 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.

דיבידנד בידי חברות תושבות ישראל, ככלל, פטור ממס הכנסה (ובלבד שמקור הדיבידנד אינו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל ואינו מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל). אולם, כאשר הדיבידנד מקורו מחוץ לישראל או שמקורו בהכנסה מחוץ לישראל, שיעור המס הינו מס חברות בידי תושב חוץ (יחיד או חברה) שאינו בעל מניות מהותי - בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל, ולגבי תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו - בשיעור של שלושים אחוזים (30%), כפוף לאמנות המס עליהן חתמה מדינת ישראל; ובידי קרן נאמנות חייבת - בהתאם לשיעורי המס החלים על יחיד. 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 הכנסה מ"עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי"), שיעור המס שיש לנכות במקור⁸ על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהנו בעל מניות מהותי בחברה⁷ ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (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 שלושים אחוזים (30%). לגבי תושב חוץ, שיעור ניכוי המס במקור יהיה כפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת התושבות של החברה לבין מדינת תושבותו.

2.10.4. קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

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

הפסד כאמור שנוצר בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך ולא כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה שהינו 23% בשנת 2021) לגבי חבר בני אדם, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או

⁸ החל מיום 1 בינואר 2013, ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות שמוחזקות בחברת רישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי. במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לתשלום.

125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%). הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזז בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות רק כנגד רווח הון ושבח מקרקעין לאחר השנה שבה נוצר ההפסד ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

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

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

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

2.10.5. מס על הכנסות גבוהות

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2021 על 651,600 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של שלושה אחוזים (3%). הוראות סעיף זה חלות, בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות.

התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי תשקיף להשלמה זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך המוצע.

2.11. תנאי ניירות הערך המוצעים

לתנאי הזכויות הנלוות למניות - ראו פרק 4 לתשקיף. כל המניות הקיימות בהון החברה והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות והמניות הקיימות בהון החברה תרשמנה על שם החברה לרישומים ותזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים במזומנים או מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי החברה לאחר ההודעה המשלימה.

2.12. הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

2.12.1. תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל-פי הדין יהיה ניתן להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

2.12.2. הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.

2.13. הימנעות מדילול הון

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

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון החברה – כללי

3.1.1 הון מניות רשום

למועד התשקיף הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

3.1.2 הון מניות מונפק ונפרע לפני הרישום למסחר ולאחר ההנפקה

למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-22,629,761 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

להלן פרטים בדבר הון המניות הרשום והמונפק של החברה עובר להנפקה ואחריה:

סוג המניות	הון רשום	ערב ההנפקה ולפני הרישום למסחר		לאחר ההנפקה ולאחר הרישום למסחר	
		הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בהנחת דילול מלא	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בהנחת דילול מלא
מניות רגילות ללא ע.נ.	100,000,000	22,629,761	23,465,586	29,039,701	30,267,041

3.2 התפתחות הון החברה

3.2.1 הון מניות רשום

תאריך	מהות השינוי	יתרת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	יתרת מניות רגילות ללא ע.נ.
21.3.2013	התאגדות	1,000	---
22.10.2020	הגדלת ההון הרשום ב-1,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	1,001,000	---
11.2.2021 ¹	פיצול מניות החברה וביטול ערכן הנקוב	(1,001,000)	10,010,000,000
	הקטנת ההון הרשום	---	(9,910,000,000)
	סה"כ לתאריך התשקיף	---	100,000,000

¹ ביום 11 בפברואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה החלטות אלה:

- (1) פיצול הון המניות של החברה באופן שכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. תהפוך ל-10,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א, דהיינו הון המניות הרשום של החברה יהפוך ל-10,010,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. והון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד החלטת האסיפה הכללית יעמוד על 20,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א.
- (2) ביטול הערך הנקוב של הון המניות של החברה, דהיינו הון המניות הרשום של החברה יהפוך ל-10,010,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, והון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד החלטת האסיפה הכללית יעמוד על 20,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.
- (3) הפחתת 9,910,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב מהון המניות הרשום של החברה, דהיינו, הון המניות הרשום של החברה יהפוך ל-100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

3.2.2 הון המניות המונפק והנפרע

להלן פירוט התפתחויות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש שנים שקדמו למועד התסקיף:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ.		מניות רגילות ללא ערך נקוב		התמורה בגין המניות
		גידול בהון המונפק (רגילות)	סה"כ מניות בהון המונפק והנפרע	גידול בהון המונפק (במניות רגילות)	סה"כ מניות בהון המונפק והנפרע	
יתרה ליום 1.1.2017		100				
1.8.2019	הקצאת מניות למר ירון קיקוז	900	1,000		---	ערך נקוב
22.10.2020	הקצאת מניות למר ירון קיקוז	960	1,960		---	ערך נקוב
22.10.2020	הקצאת מניות למר אילן סולומאן ²	40	2,000		---	500,000 ש"ח
11.2.2021	פיצול מניות החברה	(2,000)	---	20,000,000	20,000,000	
סמוך מועד הרישום למסחר לפני	הקצאת מניות למר אילן סולומאן	---	---	81,800	20,081,800	הגנה מדילול בעקבות הנפקה לצדדים שלישיים אשר אינם חלק מההנפקה. ³
סמוך מועד הרישום למסחר לפני	הקצאת מניות לחברה בבעלותו של מר אילן סולומאן	---	---	602,618	20,684,418	מתן שירותי ליווי מקצועי בתחומי הפעילות של החברה כמפורט בסעיף 3.2.3 (א) להלן.
סמוך מועד הרישום למסחר לפני	הקצאת מניות לסינרגי סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "סינרגי")	---	---	1,133,647	21,818,065	16 מיליון ש"ח ⁴ . לפרטים ראו סעיף 3.2.3 (ב) להלן.
סמוך מועד הרישום למסחר לפני	הקצאת מניות למר חיים טטרו (סמנכ"ל תפעול בחברה)	---	---	390,947	22,209,012	העברת מניות המהוות 10% מהון המונפק והנפרע של ק.ג. אחזקות סולאריות

² המניות שהוקצו במסגרת זו מוגנות מפני דילול עד לאחר מועד הנפקת מניות החברה לציבור. לפרטים אודות ההסכם שמכוחו בוצעה ההקצאה ראו סעיף 3.2.3 (א) להלן.

³ ראו ה"ש 2 לעיל.

⁴ בכפוף להשלמת ההנפקה לפי תסקיף זה, ובהנחה כי המחיר למניה בהנפקה יהיה 16.6 ש"ח. ככל שיחול שינוי במחיר המניה במסגרת ההודעה המשלימה שתפורסם על ידי החברה, כמות המניות שתנבע מהמרת ההלוואה המירה של סינרגי תעודכן במסגרת הודעה המשלימה כאמור. לפרטים אודות ההסכם עם סינרגי ראו סעיף 3.2.3 (ב) להלן.

בע"מ + מניות המהוות 5% מההון המונפק והנפרע של פיוי פלאנט 2019 בע"מ + מניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של סולאר טאון. לפרטים ראו סעיף 3.2.3 (ג) להלן.						
תמורת ויתור על זכויות להקצאת מניות בתאגיד פרויקט חדש (אשר טרם הוקם) אשר יחזיק בפרויקטים שקודמו בסיוע מר בן ציון, ומצויים כיום בשלב ייזום. ⁵	22,506,220	297,208	---	---	הקצאת מניות למר ארגוב בן ציון (סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה)	סמוך מועד הרישום למסחר לפני
הקצאת המניות נועדה להגן על ההקצאה מיום 22.10.20 בשיעור 2% מפני דילול בעקבות ההנפקה לציבור ⁶	22,629,761	123,541	---	---	הקצאת מניות למר אילן סולומאן	סמוך מועד הרישום למסחר לפני
הקצאת המניות תבוצע במסגרת הסכם העסקה אשר נחתם בין החברה לבין מר ליאור אהרון, בכפוף לאישור תוכנית האופציות על- ידי רשות המסים. ⁷	22,985,691	355,930	---	---	הקצאת מניות למר ליאור אהרון (מנכ"ל החברה)	בסמוך לאחר ההנפקה ובכפוף לאישור רשות המסים לתוכנית האופציות
	22,985,691	2,887,341	---	---	סה"כ הון מונפק ונפרע	

⁵ לפרטים אודות הסכם הקצאת מניות למר ארגוב בן ציון ראו סעיף 3.2.3 (ד) להלן.

⁶ ראו הערת שוליים 2 לעיל.

⁷ לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה ראו פרק 8 לתשקיף.

א. הסכם בעלי מניות עם מר אילן סולומאן

בעקבות משא ומתן שנערך בין אילן וירון נחתם ביום 15 באוקטובר 2020 הסכם בין מר אילן סולומאן (להלן בסעיף זה: "אילן") לבין ירון קיקוז (להלן בסעיף זה: "ירון"), לבין החברה, אשר תוקן ביום 15 בפברואר 2021 (להלן: "הסכם בעלי המניות")⁸. הסכם בעלי מניות יהיה בתוקף עד למועד שבו יחדל אחד מבין ירון או אילן מלהיות בעל מניות בחברה.

השקעה בחברה - בהתאם להסכם בעלי המניות הוקצו לאילן 40 מניות רגילות של החברה בנות 1 ₪ ערך נקוב,⁹ המהוות 2% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה להשקעה בסך 500,000 ש"ח, אשר שיקפו לחברה שווי של 25 מיליון ש"ח במועד ההקצאה, אשר משקף הנחה של כ-95%. החברה התחייבה כי שיעור המניות שהוקצו לאילן כאמור (2%) לא ידולל עד לאחר הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה, ובהתאם לכך במועד ההנפקה ולפני הרישום למסחר, החברה תקצה לאילן 123,541 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן בסעיף זה: "ההנפקה"). לשם הבטחת מנגנון הגנה מפני דילול יוקצו לאילן טרם הרישום למסחר עד 81,800 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. החברה רואה בשתי הקצאות המניות שיבוצעו בסמוך לרישום למסחר כאמור לעיל כמניות שנפרעו במלואן.

הענקת שירותים לחברה - עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי בתמורה להתחייבות חברה בבעלותו של אילן - איסקון אי אנד אר בע"מ ("איסקון"), לספק לחברה החל ממועד החתימה על הסכם בעלי המניות שירותי ייעוץ מקצועי בתחומי הפעילות של החברה הבאים: (א) תהליכים רגולטוריים (לרבות מול רשות החשמל וחברת החשמל); (ב) הליכי גיוס כספים (לרבות בהליך ההנפקה); (ג) תהליכים נוספים כפי שיוסכמו בין הצדדים להסכם מעת לעת, לתקופה שלא תפחת מחמש (5) שנים מיום 15 בפברואר 2021, ולאחר מכן כל עוד אילן מחזיק ב-4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, אולם לא יותר משבע (7) שנים בסך הכל מיום 15 בפברואר 2021, החברה תקצה לאיסקון מניות של החברה במועדים ובשיעורים הבאים:

(1) במועד ההנפקה או בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם בעלי המניות (היינו, ביום 15 באפריל 2022), לפי המוקדם מבין המועדים האלה, יוקצו מניות רגילות נוספות בשיעור של 2.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) ("הקצאה נוספת"). בהתאם, צפויה החברה להקצות לאיסקון טרם הרישום למסחר עד 602,618 מניות רגילות ללא ערך נקוב, אשר יהוו 2.5% מההון המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) לאחר ההנפקה לציבור;

(2) מניות רגילות נוספות בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא יוקצו לאיסקון אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-250 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("אחרי הכסף") ("המדרגה הראשונה"), וכן יוקצו לאיסקון מניות רגילות

⁸ בנוסף, במועד החתימה על הסכם בעלי המניות, העמיד אילן לחברה הלוואה בסך 500,000 ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה בתום שישה חודשים ממועד העמדתה, במהלך חודש אפריל 2021.

⁹ בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 11 בפברואר 2021 על פיצול הון המניות של החברה וביטול ערך הנקוב, הפכו 40 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. המוחזקות על ידי אילן, ל-400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

נוספות בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-500 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("המדרגה השנייה"). התחייבות החברה להקצאת מניות בכפוף לעלייה בשווי החברה לאיסקון אינה מוגבלת בזמן. בהתאם, אם תתממש זכותה של איסקון להקצאה בגין התקיימות המדרגה הראשונה צפויה החברה להקצות לאיסקון עד 360,909 מניות רגילות ללא ערך נקוב, ואם תתממש זכותה של איסקון להקצאה בגין התקיימות תנאי המדרגה השנייה יוקצו לאיסקון בנוסף עד 360,909 מניות רגילות ללא ערך נקוב. בהתאם לכללי הבורסה, מחיר המימוש המינימלי לתשלום בגין כל מניה שתוקצה לאיסקון במסגרת ההקצאות העתידיות הוא 1 ש"ח.

לא יהיו התאמות כלשהן בעקבות אירועים (לרבות חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וכדומה) ביחס לשיעור או כמות מניות שיוקצו לאיסקון מכוח זכויותיה כמתואר לעיל. בהתאם להנחיות הבורסה בשל המעבר לסליקה ביום T+1 במניות ובניירות ערך המירים לא רשומים, לא יבוצע מימוש של האופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא להלן: "אירוע חברה"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

בתמורה להקצאה הנוספת ולהקצאות העתידיות, התחייב אילן, במישרין או באמצעות חברה בבעלותו, לספק לחברה החל ממועד החתימה על ההסכם שירותי ליווי מקצועי בתחומי הפעילות של החברה הבאים: (א) תהליכים רגולטוריים (לרבות מול רשות החשמל וחברת החשמל); (ב) הליכי גיוס כספים (לרבות בהליך ההנפקה); (ג) תהליכים נוספים כפי שישוכמו בין הצדדים להסכם מעת לעת.

במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים סוכם כדלקמן:

1. אילן או חברה בבעלותו יהיה רשאי לעסוק בכל פעילות שאינה קשורה לקידום הפרויקטים בתחום הפעילות, ובכלל זה בתחום אגירת אנרגיה בפרויקט בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם בעלי המניות (להלן: "הפעילות האחרת"). במידה והפעילות האחרת תכלול אחזקה של 10% ומעלה בפרויקט המשלב אגירת אנרגיה עם ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים המחוברים למתח גבוה, לחברה תהיה זכות להשתתף בפעילות האחרת בהיקף של עד 30% מזכויותיו של אילן בפעילות האחרת.

2. ביחס לפרויקט שהוצע לחברה על ידי אילן ואושר על ידי דירקטוריון החברה, תוקם חברה ייעודית לפרויקט (להלן: "חברת פרויקט") ויחולו ההוראות הבאות:

- בפרויקט אשר הוחלט לגביו על ידי הדירקטוריון כי ינוהל על ידי הצדדים להסכם במשותף, לא יפחתו אחזקותיו של אילן בפרויקט (או חברה בבעלותו המלאה) מ-7%, ואילן לא יידרש להשתתף במימון הפרויקט.
- לאילן (או לחברה בבעלותו המלאה) תעמוד הזכות להודיע על הגדלת אחזקותיו בפרויקט עד לשיעור של 15% מהפרויקט, או לשיעור גבוה מכך לפי החלטת הצדדים

להסכם (עד 30%) ובמקרה כאמור ישתתף במימון באופן יחסי בהתאם לשיעור אחזקותיו העולה על 7%.

3. ככל שפרויקט בתחום הפעילות שהוצע על ידי אילן לא יאושר על ידי דירקטוריון החברה, יהיה אילן רשאי לבצע את הפרויקט האמור באופן עצמאי.

4. אילן ו/או חברה בבעלותו יהיו רשאים להעניק שירותי ייעוץ לצדדים שלישיים בתחום הפעילות, ובלבד שאין באמור כדי לפגוע בעסקי החברה.

5. ביחס לפרויקט שהוצע על ידי ירון ואושר על ידי הצדדים, תקום חברת פרויקט שתוחזק במלואה על ידי החברה.

6. ירון לא יבצע פרויקטים בתחום הפעילות אלא באמצעות החברה וחברות הפרויקט.

7. למעט כאמור לעיל, אילן לא יידרש להעמיד מימון לחברה ו/או לפרויקטים, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיו בחברה ו/או בפרויקטים.

הסכם בעלי המניות כולל בנוסף הסכמות בין ירון לבין אילן בעניין זכות הצטרפות למכירה (Tag along). יובהר כי כל מכירה או העברה של מניות על ידי ירון או אילן כפופה לכללי החסימה הקבועים לפי תקנון הבורסה.

מלבד המתואר לעיל אין בין ירון לבין אילן הסכמות בנוגע לאופן השימוש בזכויות ההצבעה הנלוות למניות החברה המוחזקות על ידי מי מהם. משכך החברה אינה רואה את ירון ואילן כמחזיקים יחד במניות החברה, אולם בכוונתה לסווג את אילן כבעל עניין אישי באסיפות כלליות שיתכנסו לצורך אישור החלטות שבהם נדרש לפי חוק החברות רוב מקרב בעלי מניות המיעוט.

להערכת החברה, בדוחותיה הכספיים מיום 30 בספטמבר, 2020 ועד למועד ההנפקה תירשמה בגין ההסכם עם אילן המפורט לעיל, הוצאות מצטברות בסך של כ-7 עד 8 מיליוני ש"ח. יובהר, כי נתונים אלה אינם סקורים ואינם מבוקרים, וכי הנתונים בפועל עשויים להיות שונים מהאמור.

ב. המרת הלוואות סינרגי להון

ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין החברה לבין סינרגי סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "סינרגי") מזכר עקרונות לפיו הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימת הסכם מסגרת, לפיו סינרגי תעמיד מסגרת הלוואות בסך של 50 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים פוטו-וולטאיים אשר מפותחים על ידי הקבוצה (להלן: "מזכר העקרונות").

בהתאם למזכר העקרונות, ביום 2 בנובמבר 2020 חתמו הצדדים על הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים בע"מ (להלן: "פריים תלמים") לבין סינרגי (להלן: "הסכם הלוואה המירה"), לפיו סינרגי תעמיד מימון לחברה בהיקף של 16 מיליון ש"ח בהלוואה שאינה נושאת ריבית (למעט במקרה של אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים כמפורט להלן) (להלן: "ההלוואה המירה"), אשר פירעונה יתבצע באמצעות המרת החוב למניות החברה לפי מספר חלופות, הכוללות: (1) המרה המותנית בביצוע הנפקה ראשונה לציבור על ידי החברה, בהינתן קיומם של תנאים מסוימים כמפורט בהסכם וביניהם כי סינרגי תעמיד לרשות החברה מימון נוסף בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח (יחד עם סכום ההלוואה

ההמירה). שיעור מניות החברה שיוקצה לסינרגי טרם רישום מניותיה של החברה למסחר, ייגזר משווי החברה במועד ההנפקה על-בסיס מנגנון חישוב ליניארי (בטווחים של 250-450 מיליון ש"ח) או בשיעור הנחה של 20% ממחיר מניית החברה במועד ההנפקה אם שווי החברה בהנפקה יעלה על סך של 450 מיליון ש"ח; (2) ככל שסך המימון שסינרגי העמידה עד מועד ההנפקה יהיה נמוך מ-50 מיליון ש"ח, אזי ההמרה למניות החברה תהיה בהנחה של 15% ממחיר מניית החברה במועד ההנפקה, ולסינרגי תוענק הזכות להשקיע כספים נוספים בהון החברה ערב רישום מניותיה של החברה למסחר, עד לסכום כולל של 50 מיליון ש"ח בהנחה על מחיר מניית החברה באותו השיעור; (3) במידה ולא תושלם הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה עד המועד שנקבע בהסכם ההלוואה ההמירה, סינרגי תהיה רשאית להמיר את ההלוואה למניות פריים תלמים, כאשר לאחר ההמרה שיעור האחזקה של סינרגי בפריים תלמים יהיה 50% מזכויותיה של פי.וי פלאנט בפריים תלמים (כלומר – 50% מהזכות לקבלת דיבידנד, זכות לקבלת דיבידנד בפירוק, כל זכות הונית אחרת וכל הטבה אחרת ו-37% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים). במסגרת הבטוחות שהועמדו לטובת סינרגי, הועמד שעבוד להבטחת חלק מסכום ההלוואה ההמירה והחברה העניקה ערבות לפירעון מלוא ההלוואה ההמירה, עד למועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט המנוהל על-ידי פריים תלמים. בנוסף, נקבע כי אם עד מועד ההנפקה לראשונה של מניות החברה יתרחש "אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים" (כפי שהוגדר בהסכם ההלוואה ההמירה), שמשמעותו אי עמידה במועד המחייב להפעלה מסחרית של פרויקט תלמים, כניסת פריים תלמים להליכי פירוק, העמדת החוב הבכיר של פרויקט תלמים לפירעון מיידי או הפרה של סעיף ההצהרות של פריים תלמים תחת הסכם ההלוואה ההמירה, אשר החברה אינה צופה שיתקיים עד למועד ההנפקה, סינרגי תהיה זכאית לפירעון מיידי ומלא במזומן של קרן ההלוואה בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 7.5%. למועד התשקיף לא חל "אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים".

לסינרגי היתה זכות להשקיע בחברה תוך 14 יום מיום הגשת טיוטה ראשונה של התשקיף לרשות ניירות ערך, עד 34 מיליון ש"ח נוספים בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה ההמירה. ביום 14 בינואר 2021, הודיעה סינרגי כי היא בוחרת לממש את האפשרות כאמור, בכפוף להסכמת הצדדים על התנאים למימוש האופציה כאמור, לרבות גובה הסכום הספציפי שיושקע, תנאי ההעברה ומועדה. ביום 15 בינואר 2021 השיבה החברה כי הסכם ההלוואה ההמירה קובע מפורשות כי הזכות של סינרגי להשקיע סכומים נוספים בחברה תחומה לתקופה של 14 ימים מיום הגשת טיוטת תשקיף ראשונה לרשות ניירות ערך, ואינה מצריכה הסכמות נוספות מעבר לאמור בהסכם. בהתאם לכך ולאור העובדה כי תקופת 14 יום כאמור חלפה, הודיעה החברה לסינרגי כי זכותה כאמור פקעה.

בהתאם להסכם, ההלוואה בסך 16 מיליון ש"ח שהתקבלה בנובמבר 2020 תומר בכפוף להשלמת ההנפקה למניות החברה לפי יחס המרה המשקף הנחה של 15% על מחיר המניה בהנפקה לציבור. בעקבות ההמרה יוקצו לסינרגי סמוך טרם הרישום למסחר 1,133,647

מניות רגילות ללא ערך נקוב, המהוות במועד ההקצאה 4.96% מההון המונפק והנפרע וכ- 4.71% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא.¹⁰

להערכת החברה, בדוחותיה הכספיים מיום 30 בספטמבר, 2020 ועד למועד ההנפקה תירשמה בגין ההלוואה ההמירה עם סינרגי כמפורט לעיל, הוצאות מצטברות בסך של כ-2,400 אלפי ש"ח. יובהר, כי נתונים אלה אינם סקורים ואינם מבוקרים, וכי הנתונים בפועל עשויים להיות שונים מהאמור.

ג. הסכם השקעה (החלפת מניות) עם מר חיים טטרו

ביום 25 בינואר 2021, נחתם הסכם החלפת מניות בין החברה לבין מר חיים טטרו (בהתאמה: "טטרו" ו-"הסכם החלפת המניות"), לפיו הצדדים יחליפו מניות בדרך של מיזוג בהחלפת מניות על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

במסגרת הסכם החלפת המניות, טטרו יעביר לחברה: (1) 100 מניות של ק.ג. אחזקות סולארית, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של ק.ג. אחזקות סולאריות; (2) 5 מניות של פי.וי. פלאנט 2019, המהוות 5% מהונה המונפק והנפרע של פי וי פלאנט 2019; ו- (3) 20 מניות של סולאר טאון, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של סולאר טאון ("מניות טטרו המועברות").

בתמורה למניות טטרו המועברות, החברה תקצה לטטרו מניות כדלקמן:

1. 390,947 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, המהוות 1.9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת הסכם החלפת המניות, אשר שיקפו לחברה שווי של כ- 340 מיליון ש"ח¹¹, אשר משקף הנחה בשיעור של כ-32%, ואשר יוקצו סמוך לפני מועד השלמת ההנפקה לציבור ורישום המניות למסחר ("התמורה הראשונה").

2. 123,457 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר יהוו 0.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה ביותר מ- 350 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי החברה בהנפקה (לפני הכסף) ("התמורה השנייה").

3. 61,728 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר יהוו 0.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה ביותר מ- 500 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי החברה בהנפקה (לפני הכסף) ("התמורה השלישית").

בחנית קיומם של התנאים המקימים זכאות להקצאת מניות לטטרו כמפורט בס"ק (2) ו-(3) אינה מוגבלת בזמן.

¹⁰ כמות המניות שיוקצו לסינרגי מחושבת בהנחה כי המחיר למניה בהנפקה יהיה 16.6 ש"ח. ככל שיחול שינוי במחיר המניה במסגרת ההודעה המשלימה שתפורסם על ידי החברה, כמות המניות שתנבע מהמרת ההלוואה המירה של סינרגי תעודכן במסגרת הודעה המשלימה כאמור.

¹¹ השווי האמור נקבע בהתאם להנחות הבאות: (1) ריבית חסרת סיכון בשיעור של 2%; (2) תשואת דיבידנד 1%; (3) תקופת אופציה של 30 שנים; (4) סטיית תקן 40%.

יצוין כי בהתאם לכללי הבורסה מחיר המימוש המינימלי לתשלום על ידי בעל מניות בגין כל מניה שתוקצה לו לאחר הרישום למסחר מכוח זכות להקצאת מניות הוא 1 ש"ח. במקרה של סתירה בין כללי הבורסה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות כללי הבורסה.

לא יהיו התאמות כלשהן בעקבות אירועים (לרבות חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, פיצול או איחוד הון, הנפקת זכויות וכדומה) ביחס לשיעור או כמות מניות שיוקצו לטטרו מכוח זכויותיו כמתואר לעיל. בהתאם להנחיות הבורסה בשל המעבר לסליקה ביום T+1 במניות ובניירות ערך המירים לא רשומים, לא יבוצע מימוש של האופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא להלן: "**אירוע חברה**"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

ההחלפה בין מניות טטרו המועברות לבין ניירות הערך המוקצים כפופה להשלמת ההנפקה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ותבצע סמוך לפני מועד הרישום למסחר.

יחסי ההחלפה בין מניות טטרו המועברות לבין ניירות המוקצים נקבעו במשא ומתן בין הצדדים, על בסיס הערכה פנימית של החברה, כי שוויין של מניות טטרו המועברות מסתכם בכ-9 מיליון ש"ח (הערכה פנימית זו נסמכה בין היתר על הערכת שווי של מערכות של ק.ג. אחזקות סולאריות המצורפת לתשקיף זה, וכן הערכות פנימיות של החברה ביחס לשוויין של פי.וי.פלאנט 2019 וסולאר טאון).

בנוסף, התחייבה החברה כי טטרו ימשיך לכהן כדירקטור בק.ג. אחזקות סולאריות כל עוד טטרו נותר ערב בשיעור חלקי בגין הלוואה שניתנה לק.ג. אחזקות על ידי בנק הפועלים.

ד. הקצאת מניות למר ארגוב בן ציון תמורת ויתור על זכויות בפרויקטים בייזום

בשנת 2020 הוסכם בין החברה לבין מר ארגוב בן ציון ("**בן ציון**") כי לבן ציון יוענקו זכויות בחברה בת של החברה (אשר טרם הוקמה), אשר תחזיק פרויקטים עתידיים של החברה, כאשר שיעור אחזקותיו בחברה בת ייקבע בהתאם למספר ההסכמים שתחתום החברה עם בעלי המקרקעין, אשר בן ציון יהיה הגורם האחראי לחתימתם ("**הסכם 2020**").

ביום 22 בפברואר 2021, נחתם הסכם בין החברה לבין בן ציון לפיו בכפוף להנפקת החברה, יקבל בן ציון סמוך לפני מועד ההנפקה 297,208 מניות של החברה, המהוות 1.3% מההון המונפק והנפרע של החברה סמוך למועד ההנפקה, וזאת בתמורה לויתור מלא של זכויות בן ציון תחת הסכם 2020, לרבות ויתור על כל זכות לקבלת מניות בחברה בת של החברה. החברה רואה במניות שהוענקו כאמור כמניות שנפרעו במלואן.

החברה תודיע על השלמת ההקצאות כמפורט בסעיף 3.2.3 זה במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה.

3.3 ניירות ערך המירים למניות החברה

3.3.1 תכנית אופציות לנושאי משרה, עובדים ויועצים

3.3.1.1 ביום 11 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות (להלן: "התכנית" או "תכנית האופציות"), על פיה ניתן להקצות מעת לעת, לעובדים, לדירקטורים, לנושאי משרה, ליועצים, לנותני שירותים של החברה ושל חברה קשורה (להלן: "ניצעים"), ללא תמורה, כפי שיקבע על-ידי דירקטוריון החברה (או ועדה שהסמך הדירקטוריון), אופציות לא רשומות (לרבות מניות חסומות או יחידות מניה חסומות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה (לעיל ולהלן: "האופציות"). תוקפה של התוכנית הוא ל-10 שנים ממועד אימוצה על ידי הדירקטוריון, דהיינו עד 10 בפברואר 2031.

3.3.1.2 תכנית האופציות כוללת אפשרות להענקת אופציות (או מניות חסומות) בהתאם למשטר המס החל בישראל (כמפורט בסעיף 3.3.1.3 להלן), וכן להענקת אופציות תחת משטרי מס אחרים. במקרה של הענקת אופציות בהתאם להוראות משטרי מס מחוץ לישראל, יחולו (ככל הנדרש) התאמות לתכנית האופציות לצורך עמידה בהוראות אותם משטרי מס אשר יפורטו במכתבי ההענקת הניצעים.

3.3.1.3 תכנית האופציות הוגשה לפקיד שומה נכונים בחודש פברואר 2021, כך שתהיה בהתאם למסלול רווח הון או במסלול הכנסת עבודה (הקצאה באמצעות נאמן) לבחירת החברה בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לסעיף 102(ב)(2) ו-102(ב)(3) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("הפקודה"). על אופציות שאינן עומדות בדרישת סעיף 102(ב) לפקודה (ובכלל כך הקצאה ליועצים), תחולנה הוראות סעיפים 102(ג) או ט(3) לפקודה.

3.3.1.4 יובהר, כי החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, ולהשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, הקצאת ניירות ערך של החברה תהיה בהתאם לכל דין ותיעשה בכפוף לקבלת אישור הבורסה ועמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו במועד ההקצאה, לרבות לעניין מחיר מזערי.

3.3.1.5 כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה והמניות אשר תנבענה ממימוש האופציות תירשמנה על שם החברה לרישומים.

3.3.1.6 התכנית קובעת בין היתר כדלקמן:

(א) כללי - הענקת אופציות בהתאם לתוכנית תיעשה באמצעות הסכם הענקת, במסגרתו ייקבעו תנאי האופציות (מספר האופציות המוענקות, מועדי הבשלה, מחיר המימוש וכיו"ב) ותנאים נוספים, בכפוף להוראות תכנית האופציות ולשיקול

דעת הדירקטוריון. כמות האופציות הלא רשומות שתוקצנה על פי התוכנית תיקבע מעת לעת על ידי הדירקטוריון¹².

(ב) מחיר מימוש ואופן התשלום - על פי התוכנית, מחיר המימוש של כל אופציה ייקבע על ידי הדירקטוריון (או ועדה שהוסמכה על ידי הדירקטוריון בהתאם להוראות חוק החברות; בסעיף זה "הדירקטוריון") במועד ההענקה. התמורה בגין מימוש האופציה תשולם באופן שייקבע על ידי הדירקטוריון, לרבות באמצעות תשלום במזומן.

(ג) תקופת המימוש - האופציות אשר הוענקו בהתאם לתוכנית תהיינה ניתנות למימוש בתקופה כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון, ובלבד שלא תעלה על 10 שנים שנים ממועד ההענקה, ובכפוף להוראות פקיעה במקרה של סיום העסקה. בהתאם לתוכנית, במקרה של סיום העסקה ביוזמת החברה שלא כתוצאה מ"עילה" (כהגדרת המונח בתכנית) או מוות או נכות, יהיה ניתן לממש אופציות אשר הבשילו לפני סיום ההעסקה כדלקמן עד למוקדם מבין: (1) חלוף 90 יום (או תקופה אחרת כפי שתיקבע בידי הדירקטוריון) ממועד סיום ההעסקה; או (2) מועד פקיעת האופציות בהתאם להוראות הסכם ההענקה; במקרה של סיום העסקה כתוצאה ממוות או נכות, יהיה ניתן לממש אופציות אשר הבשילו לפני סיום ההעסקה, למשך תקופה של 12 חודשים ממועד סיום ההעסקה או ממועד פקיעתן של האופציות בהתאם להוראות הסכם ההענקה, המוקדם מביניהם. במקרה של סיום העסקה כתוצאה מ"עילה" (מעילה, ביצוע עבירה שיש עימה קלון מוסרי וכיו"ב), כל האופציות שלא מומשו (בין שהבשילו ובין אם לאו) תפקענה.

(ד) איסור העברה - האופציות לא תהיינה ניתנות להעברה, למעט על פי צוואה ו/או ירושה ו/או על פי דין. בנוסף, על הניצעים יכול שתחולנה מגבלות על מכירת מניות המימוש כפי שייקבע על ידי החברה, לרבות במקרה של הנפקת מניות החברה לציבור.

(ה) מנגנון האצה – ככלל, הענקת אופציות לא ייכללו מנגנון האצה, אלא אם הוחלט אחרת על ידי הדירקטוריון.

(ו) הוראות התאמה -

1. התאמה עקב שינוי במבנה ההון בחברה - במקרה של שינוי בהון המניות הנפרע, איחוד או קומבינציה של הון המניות הנפרע למספר פחות של מניות, היוון מחדש (recapitalization), סיעוף (Spin-off), מיון מחדש (reclassification) או במקרה של אירוע דומה, זכויותיהם של המחזיקים בכתבי האופציה יישמרו, והדירקטוריון יוכל לבצע התאמה מתאימה במספר

¹² כל הקצאה תהא כפופה לאישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות הלא רשומות, ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, לרבות לעניין מחיר מזערי, כפי שתהיינה במועד הגשת הבקשה לאישור.

המניות, במחיר המימוש, או בתנאי המימוש וההבשלה או בכל תנאי אחר של האופציות.

2. **התאמה עקב מיזוג או מכירה** - במקרה בו החברה הינה צד להסכם מיזוג או מכירה, תהיינה האופציות כפופות לאמור בהסכם המיזוג או המכירה, ואפשר שההסכם יקבע הוראות שונות ותנאים שונים ביחס לחלק מהאופציות בדבר העברת האופציות לחברה השורדת במסגרת המיזוג או החברה הנמכרת, ביטולן, החלפתן וכיו"ב.

3. **התאמה עקב חלוקת מניות הטבה** - בכפוף לאמור להלן, אם החברה תחלק מניות הטבה, תישמרנה זכויות המחזיקים בכתבי האופציה, כך שמספר המניות הנובעות מהמימוש שמחזיק כתבי אופציה יהיה זכאי להן עם מימושם יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתבי האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. במקרה של התאמות במקרה כאמור בסעיף קטן זה לעיל, לא יהיה המבקש זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת. מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי מחזיק בכתבי האופציה יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה ובמקרה של הנפקה בדרך של זכויות כאמור, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

4. **התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות** - בכפוף לאמור להלן, ככל שבתקופת קיום זכות המימוש של כתבי האופציה, תוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, מספר מניות הנובעות ממימוש כתבי האופציה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

5. **התאמה בגין חלוקת דיבידנד** - אם וככל שהחברה תבצע חלוקת דיבידנד, כהגדרת המונח בחוק החברות ("חלוקה"), אשר התאריך הקובע את הזכאות לחלוקה יחול לפני תום תקופת המימוש של כתבי האופציה, מחיר המימוש יוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס דיבידנד".

6. בהתאם להנחיות הבורסה בשל המעבר לסליקה ביום T+1 במניות ובניירות ערך המירים לא רשומים, לא יבוצע מימוש של האופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא להלן: "**אירוע חברה**"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

3.3.2 נכון למועד תשקיף זה, החברה העניקה זכויות למניותיה כמפורט להלן :

3.3.2.1 זכויות שהוקנו למר אילן סולומאן כמפורט בסעיף 3.2.3 (א) לעיל.

3.3.2.2 זכויות שהוקנו לסינרגי כמפורט בסעיף 3.2.3 (ב) לעיל (הזכויות כאמור יומרו למניות בסמוך לפני מועד ההנפקה).

3.3.2.3 זכויות שהוקנו למר חיים טטרו כמפורט בסעיף 3.2.3 (ג) לעיל.

3.3.2.4 זכויות שהוקנו למר ליאור אהרון, מנכ"ל החברה, במסגרת הסכם ההעסקה שנחתם עמו כמפורט בפרק 8.

להלן יובא ריכוז טבלאי אודות האופציות (הלא רשומות) הלא סחירות בחברה נכון למועד התשקיף :

מועד הפקיעה	מחיר מימוש לכל כתב אופציה	סך מניות מימוש	סך האופציות שהוקצו	מועדי הענקה	ניצעים	
10 שנים מיום ההענקה	1 ש"ח	320,337	320,337	במועד אישור מס הכנסה של תוכנית האופציות	ליאור אהרון	נושאי משרה בכירה
--	--	320,337	320,337	--	סה"כ	

3.4 החזקות בניירות ערך

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בניירות ערך של החברה, בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ורישום המניות למסחר, בהנחה של רכישת מלוא המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה (וכן תחת הנחת מימוש הגנות מפני דילול ומימוש זכויות למניות כמפורט בסעיף 3.2.3 ובפרק 8):

שם המחזיק	מניות רגילות ללא ע.נ.	שיעור מההון המונפק והנפרע	זכויות למניות	אופציות	שיעור מההון המונפק והנפרע בהנחת דילול מלא
ירון קיקוז	19,600,000	67.49%	-		64.76%
סינרג'י סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ	1,133,647	3.90%	-		3.75%
חיים טטרו	390,947	1.35%	185,185		1.90%
אילן סולומאן	605,341	2.08%			2.00%
איסקון	602,618	2.07%	721,818		4.38%
ליאור אהרון	355,930	1.23%		320,337	2.23%
ארגוב בן ציון	297,208	1.02%	-		0.98%
ציבור	6,054,010	20.85%			20%
סה"כ	29,039,701	100%	907,003	320,337	100%

3.5 תיאור השליטה בחברה במועד פרסום התשקיף

נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר ירון קיקוז, המשמש כיו"ר דירקטוריון החברה.

3.6 הסכמים בנוגע למניות החברה בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף

3.6.1 לפרטים בדבר הסכם בעלי מניות בין החברה, מר ירון קיקוז ומר אילן סולומאן ראו סעיף 3.2.2 (א) לעיל.

3.6.2 לפרטים בדבר התקשרות בהסכם הלוואה המירה למניות החברה עם סינרג'י, ראו סעיף 3.2.3 (ב) לעיל.

3.6.3 לפרטים בדבר הסכם השקעה עם מר חיים טטרו ראו סעיף 3.2.3 (ג) לעיל.

3.6.4 לפרטים בדבר הסכם הקצאת מניות למר ארגוב בן ציון בתמורה לויתור על זכויותיו בפרויקטים בייזום ראו סעיף 3.2.3 (ד) לעיל.

3.6.5 לפרטים בדבר הסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה (הכולל תנאים להקצאת מניות) ראו סעיף 8.2.2 בפרק 8 לתשקיף.

3.7 חסימת ניירות ערך

להלן פירוט עיקרי הוראות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך, בנוסחן נכון למועד פרסום התשקיף:

3.7.1 הגדרות

"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 או זכות למניה.

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

1. מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
2. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
3. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

1. מניות שהוצעו לציבור על-פי תשקיף.
2. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר (12) 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.

3.7.2 על בעל עניין בחברה במועד הרישום למסחר, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

1. בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (בסעיף 3.7.2 זה: **"המניות החסומות"**).

2. החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה-עשר (18) שלאחר מועד הרישום למסחר, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או

פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש.

חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

3. בתום שמונה-עשר (18) חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.7.3 על מחזיק במניות בחברה חדשה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתסקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

1. בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה מחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (בסעיף 3.7.3 זה: **"המניות החסומות"**).

2. החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש התשיעי (9) שלאחר מועד הרישום למסחר, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

3. בתום תשעה (9) חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע עסקה או פעולה במניות החסומות.

האמור בסעיפים 3.7.2 ו-3.7.3 לעיל, לא יחול על עובד שאינו בעל עניין בחברה מכוח החזקת מניות, או שיהיה לבעל ענין בחברה מכוח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים, לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על ידיו, לרבות אלה שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

3.7.4 למרות האמור בסעיף 3.7 זה לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

1. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.
2. החל מתום ששה (6) 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 3.7 זה.
3. 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.

4. ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.7 זה, שנקבעה בהנחיות הבורסה.

5. 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 3.7 זה.

6. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:

א. במקום המניות מושא העסקה או הפעולה ייחסמו מניות אחרות, המוחזקות על-ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על-ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.

ב. 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 3.7 זה, למשך תקופת החסימה שנותרה.

7. נחסמו מניות כאמור בס"ק [5] או [6] לעיל, על-ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

לעניין סעיף זה:

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

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

3.7.5 הוראות סעיפים 3.7.2 ו-3.7.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.7.6 נחסמו מניות על-פי ההוראות בסעיף 3.7 זה לעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגין, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

3.7.7 נחסמו מניות על-פי ההוראות בסעיף 3.7 זה לעיל, והוצעו בגין מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על-פי אחת הדרכים שלהלן:

1. ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.
2. 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.

3.7.8 הוראות סעיף 3.7 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.

3.7.9 מניות חסומות תופקדנה בידי נאמן (כהגדרתו בתקנון הבורסה) במשך תקופת החסימה, באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם חברה לרישומים תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן למניות החסומות, כאשר רק לנאמן למניות החסומות זכות חתימה בפקדון.

הנאמן לעניין הפקדת המניות החסומות הינו אי.בי.אי קפיטל נאמנות בע"מ, שהינה חברה לנאמנות שחבר בורסה הוא החברה האם שלה, ואשר עונה על הגדרת "נאמן", בפרק ד', סעיף 6.א.(4) להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה.

שם המחזיק	כמות המניות החסומות	אופציות חסומות	זכויות למניות חסומות	הסעיף שמכוחו חסומות המניות
ירון קיקוז	19,600,000			על פי סעיף 3.7.2 לתשקיף
אילן סולומאן	605,341			על פי סעיף 3.7.2 לתשקיף
איסקון	602,618		721,818	על פי סעיף 3.7.2 לתשקיף
סינרגיי סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ	1,133,647			על פי סעיף 3.7.3 לתשקיף
ליאור אהרון	355,930	320,337		על פי סעיף 3.7.2 לתשקיף
חיים טטרו	390,947		185,185	על פי סעיף 3.7.3 לתשקיף
ארגוב בן ציון	297,208			על פי סעיף 3.7.3 לתשקיף

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית כתוצאה מהצעת מניות החברה על-פי תשקיף זה, אך לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו, באופן אוטומטי, תקנון התאגדות חדש לחברה (אשר יחליף את תקנון החברה שבתוקף במועד פרסום התשקיף). נוסח תקנון החברה החדש כאמור מצורף כנספח לפרק זה ("התקנון" או "תקנון החברה" או "תקנון החברה החדש").¹

יובהר, כי תיאור הוראות התקנון שבפרק זה הינו בהתאם לנוסח תקנון החברה החדש.

כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, הוראות התקנון תהינה כפופות להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, וכן לתקנון והנחיות הבורסה ולחוקי העזר של מסלקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "כללי הבורסה"), ובכלל זה כי מניות בהונה המונפק של החברה תהיינה נפרעות במלואן, ובכל מקרה של סתירה ביניהם, ככל שתהיה, תגברנה הוראות כללי הבורסה.

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה המצורף לפרק זה. החברה תפרסם את התקנון לאחר השלמת ההנפקה לפי תשקיף זה גם באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

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

(1) הון המניות הרשום של החברה מונה 100,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב (להלן: "המניות").¹

(2) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין,² וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו; וכן זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

(3) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
מניות	13-20
שינוי התקנון וההון	55-57, 164

¹ ביום 11 בפברואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלפת תקנון החברה הנוכחי בתקנון חדש המותאם לחברה ציבורית. התקנון החדש יכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ולפני רישום מניות החברה למסחר.

² בכפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערך הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן.

43-51	העברת מניות החברה
52-54	ניירות ערך הניתנים לפדיון
58-65	אסיפות כלליות של בעלי המניות
66-76, 10(ב)(1)	זכויות ההצבעה
77-85	דיונים וקבלת החלטות באסיפות הכלליות
135-142, 10(ב)(2)	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה
155, 10(ב)(3)	זכויות בפירוק החברה
86-94	הזכות למינוי דירקטורים

החברה כללה בתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 81, 107, 222 ו-259 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). להלן נוסחם:

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

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

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

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;

(ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו."

מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)

"86. מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת משלושה (3) ולא יעלה על אחד עשר (11). מספר זה כולל גם הדירקטורים החיצוניים אם וככל שמינויים יידרש על פי דין.

87. (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית

או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה.

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

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

88. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (לרבות תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("**דירקטור חליף**"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על-פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על-פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק.

(ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה.

(ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.

(ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו ("**הדירקטור הממנה**") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת.

(ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

89. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה.

92. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על המספר הנקוב בסעיף 85 לעיל."

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

77. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיה נוכח, בעצמו או על ידי בא-כוח, לפחות בעל/י מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה.
78. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשם נקראה האסיפה הראשונה. החברה תפרסם דיווח מיידי לרשות לניירות ערך ולבורסה בדבר כינוס אסיפה נדחית כאמור, לפי כל דין. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. 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.
79. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

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

תקופת הכהונה (סעיף 222 לחוק החברות)

87. (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה.
- (ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה.
- (ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט באותה עת למנות במקומו אדם (לרבות תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את

עמדתו לפני האסיפה הכללית."

90". משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים :

- (א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות.
- (ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות.
- (ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות.
- (ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות.
- (ה) אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק.
- (ו) במותו.
- (ז) אם נעשה פסול דין.
- (ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות."

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

- 156". (א) החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ;
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.
 - (ג) החברה רשאית לקבוע בכתבי הפטור כי הפטור כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות."

תקנון

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

הסעיף	עמוד
1-א6 פרשנות	3
7. שם החברה	4
8. מטרות החברה	4
9. תכלית החברה	5
10. הון המניות הרשום	5
11. אחריות בעלי מניות	5
12. חברה ציבורית	5
13-20. הנפקת מניות וניירות ערך אחרים	5
21-25. תעודת מניה ; שטר מניה	7
26-31. דרישת תשלום	8
32-42. חילוט ושעבוד מניות	9
43-51. העברת מניות ומסירתן	10
52-54. ניירות ערך בני פדיון	12
55-57. שינוי ההון	12
58-65. אסיפות כלליות	13
66-76. זכויות הצבעה	15
77-85. דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות	17
86-94. הדירקטוריון	19
95-97. סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו	21
98-109. ישיבות הדירקטוריון	21
110-113. ועדות הדירקטוריון	23
114-116. המנהל הכללי	23
117-118. נושאי משרה	24

24	119-122. המבקר הפנימי
25	123-126. רואה חשבון המבקר
25	127-134. תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות
26	135. חלוקה
26	136-142. דיבידנד
27	143. מיזוג
27	144-146. פרוטוקולים
28	147-149. מרשם בעלי מניות
29	150-154. הודעות
30	155. פירוק החברה
30	156. פטור מאחריות
30	157-158. ביטוח אחריות
31	159-162. שיפוי
32	163. חיוב החברה
32	164. שינוי תקנון

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:

- **"אדם"**
לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה);
- **"בעל מניות"**
מי שהוא בעל מניות רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.
- **"בעל מניות רשום"**
בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה.
- **"בעל מניות שאינו רשום"**
בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.
- **"הבורסה"**
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- **"הדירקטוריון"**
הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה.
- **"דירקטור"**
חבר בדירקטוריון של החברה.
- **"חוק החברות"**
חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
- **"חוק ניירות ערך"**
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
- **"החוק"**
חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה.
- **"החברה"**
החברה הנזכרת בסעיף 7 לתקנון זה.
- **"המרשם"**
מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.

- **"המשרד"** - המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה
- **"כתב"** - דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין.
- **"ניירות ערך"** - לרבות, מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה.
- **"התקנון"** - תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה.
- 2. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
- 3. פרט לאמור בסעיף זה, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
- 4. הוראות שניתן להתנות עליהן תחולנה על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה תחולנה הוראות תקנון זה.
- 5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו היתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.
- 6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.
- א6. כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, הוראות התקנון תהינה כפופות להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, וכן לתקנון והנחיות הבורסה ולחוקי העזר של מסלקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: **"כללי הבורסה"**), ובכלל זה כי מניות בהונה המונפק של החברה תהיינה נפרעות במלואן, ובכל מקרה של סתירה ביניהם, ככל שתהיה, תגברנה הוראות כללי הבורסה.

שם החברה

- 7. שם החברה הוא כדלקמן:
- בעברית: **פריים אנרג'י פי.אי בע"מ**
- בלועזית: **Prime Energy P.E. Ltd.**

מטרות החברה

- 8. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי, בכפוף למטרות החברה המפורטות בתזכיר ההתאגדות

של החברה.

תכלית החברה

9. תכלית החברה היא לפעול על-פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה והיא רשאית להביא בחשבון במסגרת שיקולים אלה, בין השאר, את ענייניהם של נושיה, עובדיה ואת ענינו של הציבור, ואולם, החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים כאמור לעיל, וזאת על-פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

הון המניות הרשום

10. (א) הון המניות הרשום של החברה הוא 100,000,000 (100 מיליון) מניות רגילות רשומות על שם ללא ערך נקוב (להלן: "המניות");

(ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה:

(1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;

(2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו;

(3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

אחריות בעלי המניות

11. אחריותם של בעלי המניות תהיה מוגבלת עד לסכום שכל אחד מהם עדיין לא שילם בעד הון המניות של החברה שהוקצה לאותו בעל מניות.

חברה ציבורית

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

הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

13. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה, ובכפוף לכל

דין, יכולה החברה להנפיק מניות בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות, או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון, או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית.

14. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות, יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית מן הסוג הזה.

15. החברה תכיר בבעל המניות הרשום במרשם בעלי המניות כבעלים הבלעדי של המניה לגביה נרשם בעל המניות. החברה לא תכיר בזכות למניה המבוססת על כללי היושר (Equity) או בזכות מותנית, עתידית או חלקית או בזכות אחרת כלשהי בקשר למניה פרט לזכות הבעלים הרשום כאמור לעיל.

16. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון, אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו. כן רשאי הדירקטוריון להנפיק כתבי אופציות לרכישת מניות החברה ו/או ניירות ערך אחרים המירים למניות החברה ולקבוע דרכי מימושם, לרבות מועדן ומחירן וכל הוראה אחרת הצריכה לעניין.

17. דירקטוריון החברה רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים, לרבות אגרות חוב, ניירות ערך המירים ו/או ניתנים למימוש לאגרות חוב או למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לענין זה יראו ניירות ערך הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו, לפי העניין, במועד הנפקתם. 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, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לענין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון. עם הקצאת מניות, רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

18. אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו עלידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.
19. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.
20. בכל מקרה של הצעת זכויות, יהא הדירקטוריון רשאי להחליט כראות עיניו בכל הבעיות והקשיים העלולים להתעורר בקשר לשברי זכויות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהא הדירקטוריון רשאי לקבוע כי לא יוקצו מניות בגין שברי זכויות או כי שברי זכויות ימכרו והתמורה (נטו) תשולם לזכאים לשברי הזכויות או, לפי קביעת החברה, לטובת החברה.

תעודת מניה; שטר מניה

21. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתו של דירקטור או כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.
22. כל בעל מניה רשום זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגינה היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
23. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.
24. (א) החברה רשאית למסור שטר מניה בגין מניות שתמורתן המלאה שולמה לחברה, אשר תקנינה למחזיק בו את הזכויות למניות הנקובות בו ואת הזכות להעברתו במסירת המניה, והוראות תקנון זה בדבר העברה של מניות לא יחולו על מניות הנקובות בשטר מניה כזה;
- (ב) בעל מניה האוחז כדין בשטר מניה זכאי להחזירו לחברה לשם ביטולו והפיכתו למניה רשומה על שם; בעל מניות כאמור זכאי, תמורת אגרה שיקבע הדירקטוריון, כי שמו יירשם במרשם בעלי המניות בגין המניות הנקובות בשטר המניה, וכי תוצא לו תעודת מניה על שם;

(ג) בעל שטר מניה רשאי להפקיד את שטר המניה במשרד, וכל עוד הוא מופקד שם תהיה למפקיד הזכות לדרוש כינוס אסיפה של החברה, בהתאם וכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, להיות נוכח בה, להצביע ולהשתמש בשאר הזכויות של בעל מניות בכל אסיפה המתכנסת על-פי דרישתו כאמור כעבור 48 שעות לאחר ההפקדה, כאילו היה שמו רשום במרשם בעלי המניות כבעלים של המניות הכלולות בשטר המניה. לא יוכר כמפקיד המניה אלא אדם אחד, והחברה חייבת להחזיר את שטר המניה למפקיד אם ביקש זאת בכתב יומיים מראש לפחות.

לא הופקד שטר המניה כאמור, לא תהיינה למחזיק בו הזכויות המפורטות בתקנת משנה (ג) זו, ותהיינה לו, כפוף להוראות תקנון זה, כל יתר הזכויות הנתונות לבעל מניות בחברה.

25. אם תעודת מניה או שטר מניה יאבדו או יושחתו או נפגמו, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה או שטר מניה חדשים במקומם, ובלבד שתעודת המניה או שטר המניה לא בוטלו על-ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה או שטר המניה אבדו או הושמדו, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות סעיף 21 עד 24 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

דרישות תשלום

26. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על-ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על-ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.

27. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על-ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.

28. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים ביחד ולחוד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.

29. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 32-44 להלן, אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר נדרש לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו היתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על-ידי הדירקטוריון ואשר עליה

נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.

30. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו אותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר באותה עת על-פי חוק, למן היום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.

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

חילוט ושעבוד מניות

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

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

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

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

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

37. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה על ידי הדירקטוריון, לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, ויחולו ההוראות הבאות:

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

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

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

39. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה. העכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על-ידי החברה של העברת מניות ייחשב כוויתור מצד החברה על השעבוד או העכבון (אם יהיו) של המניות.

40. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בסעיף 33 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

41. הכנסה מכל מכירה של מניות משועבדות כאמור, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות סעיף 37(ב) בשינויים המחויבים.

42. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד עלידי השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותרופתו של כל אדם שנפגע על-ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

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

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

"אני _____, מ" _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ש"ח ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("מקבל ההעברה") מעביר בזה למקבל ההעברה מניות רגילות ללא ערן נקוב, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוסרופסיו, ובאי כוחו, על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל."

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____

מקבל ההעברה

המעביר

עד לחתימת מקבל ההעברה

עד לחתימת המעביר

44. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון זה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.

45. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב

הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה ;

(ב) החברה רשאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום אשר יקבע, מעת לעת, על ידי דירקטוריון החברה.

46. האפטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עזבונו או אפטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו החוקיים של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.

47. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנוטר בחיים או בשותפים הנוטרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

48. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.

49. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

50. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.

51. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחויבים.

ניירות ערך בני פדיון

52. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.

53. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

54. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

שינוי ההון

55. החברה רשאית מזמן לזמן, על-פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.

56. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.

57. על-פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה :

(א) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על-שמים של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם.

מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל :

(1) למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים ; או -

(2) להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד ; או -

(3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת ;

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

(ב) לחלק על-ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן את הון מניותיה, כולו או מקצתו, להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך

- כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק ;
- (ג) לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות ;
- (ד) להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תרשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה ;
- (ה) להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה (ככל שאלו הינן בעלות ערך נקוב) ובמקרה זה האמור בס"ק (ד) לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

אסיפות כלליות

58. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא "אסיפת מיוחדת".
59. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן :
- (א) דיון בדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית ;
- (ב) מינוי דירקטורים ;
- (ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון ;
- (ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.
60. דירקטוריון החברה רשאי לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו וכן לדרישת כל אחד מאלה :
- (1) שני דירקטורים או רבע מהדירקטורים המכהנים באותו מועד
- (2) בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.
- נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 63 להלן, והכל בכפוף להוראות החוק.
61. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 60 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות- גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

62. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 60 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף (ב) להלן;
- (ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;
- (ג) בקשה כאמור בסעיף (ב) לעיל תוגש לחברה עד למועד הקבוע בדין, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.
63. (א) הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בדיווח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") וכן באתר החברה או לחילופין בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית, במועדים הקבועים בחוק, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין.
- (ב) בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצוינו סוג האסיפה, וכן כל פרט נוסף הנדרש על פי הדין.
64. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.
65. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

זכויות הצבעה

66. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.
67. (א) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 21 ימים לפני המועד שנקבע לקיום האסיפה הכללית ולא יפחת מ-4 ימים לפני מועד הכינוס.
- (ב) על אף האמור בס"ק א' לעיל, באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 88(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מ' 40 ימים ולא פחות מ' 28 ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, אלא אם הדין יאפשר מועד קובע במועד מוקדם יותר.

68. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסייהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא-כוח.
69. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה ביחס לאותה מניה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.
70. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.
71. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על-פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב-ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.
- מובהר כי האמור בתקנות 70 עד 74 לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.
72. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה ("**כתב מינוי**") יערך בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא-כוחו המוסמך.
73. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-24 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב-ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב-ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.
74. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא-כוח אחד, כפוף להוראות להלן:
- (א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;
- (ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על-ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על-ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על-ידי

אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על-ידי;

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

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

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

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____ "

חתימה _____

76. להצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על-ידי יושב־ראש האסיפה לפני ההצבעה.

בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין וכן באופן מסויים מכוח מקצת המניות ובאופן אחר ומכוח יתרת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח שלהם.

קול בהצבעה, שניתן מכוח כתב מינוי יהא תקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם שאינו נחזה על פניו, ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או נשעה פסול דין, או בוטל כתב המינוי או ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי או הועברה המניה שבינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן, הודעה בכתב בדבר הפגם, המוות, הפסלות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או ע"י יו"ר האסיפה הכללית לפני ההצבעה.

דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות

77. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או עלידי באיכוחם, לפחות בעל/י מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה.

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

אם כונסה האסיפה הכללית עלפי 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.

79. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב־ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב־ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

80. יושב־ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותה כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

81. בכפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

82. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

83. נוסף על ההחלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל, בכפוף להוראות חוק החברות:

(א) שינוי תקנון החברה;

(ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור

בסעיף 53(א) לחוק החברות ;

- (ג) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו ;
 - (ד) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם וזאת בכפוף לאמור בסעיף 92 להלן ;
 - (ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית ;
 - (ו) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו ;
 - (ז) מיזוג.
84. הכרזת יושב-הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב-ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.
85. דירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה :
- (א) מינוי דירקטורים ופיטוריהם ;
 - (ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות ;
 - (ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות ;
 - (ד) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות ;

הדירקטוריון

86. מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת משלושה (3) ולא יעלה על אחד עשר (11). מספר זה כולל גם הדירקטורים החיצוניים אם וככל שמינויים יידרש על פי דין.
87. (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה.
- (ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו עלידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה ;
- (ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (לרבות תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית.

88. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (לרבות תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק;
- (ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה;
- (ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור;
- (ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו ("הדירקטור הממנה") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת;
- (ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.
89. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה.
90. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:
- (א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות;
- (ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;
- (ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות.
- (ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;
- (ה) אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;
- (ו) במותו;
- (ז) אם נעשה פסול דין.
- (ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות.
91. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות מהמספר המינימלי כאמור בסעיף 86 לעיל. פחת מספר הדירקטורים מהמספר

המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

92. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על המספר המרבי הנקוב בסעיף 86 לעיל.

93. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאותיו הסבירות הקשורות בהשתתפות בשיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

94. בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותה בסעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין מינויים וכהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות והתקנות מכוחו לעניין זה.

נוסף על הדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית, יכהנו בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו יקבע הדירקטוריון.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו

95. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.

96. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

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

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;

(ה) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו.

ישיבות הדירקטוריון

98. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.

99. יושב-ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד

לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.

- 100. (א)** כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), ובלבד שההודעה תינתן לפחות עשרים וארבע (24) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם, בכפוף להוראות חוק החברות, הסכימו כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה, או אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה;
- (ב)** דירקטוריון היוצא את גבולות ישראל (להלן: **"דירקטור נעדר"**) והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה או יו"ר הדירקטוריון פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה או אצל יו"ר הדירקטוריון כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל: **"דירקטורים הזכאים לקבל הודעה"**);
- (ג)** דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה;
- (ד)** תרשומת של מזכיר החברה או יו"ר הדירקטוריון תחשב ראיה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.
- 101.** ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב-ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב-ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב-ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.
- 102.** המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.
- על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
- 103.** יושב-ראש דירקטוריון החברה ייבחר מבין חברי הדירקטוריון. יושב-ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב-ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב-ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.
- 104.** החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

105. כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, כהגדרתו בסעיף 102 לעיל, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפוי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידי דרך כלל.

106. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה לכל אורך הישיבה.

107. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו ענין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, ויחתם בידי יושב-ראש הדירקטוריון.

לענין זה, "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצרף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב-ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.

108. הדירקטוריון יוכל לקבל החלטה ללא התכנסות בפועל שתהיה חתומה על ידי יו"ר הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו לכך בכתב או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה. החלטה כאמור תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

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

ועדות הדירקטוריון

110. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות ולמנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "**ועדת דירקטוריון**"). הוקמו ועדות דירקטוריון, יקבע הדירקטוריון בתנאי הסמכתן האם לוועדת הדירקטוריון יואצלו סמכויות מסוימות של הדירקטוריון באופן שהחלטת ועדת הדירקטוריון תחשב כהחלטת הדירקטוריון, או האם החלטת ועדת הדירקטוריון תהיה בגדר המלצה בלבד הכפופה לאישור הדירקטוריון, ובלבד שלא יואצלו לוועדה סמכויות החלטה בעניינים המנויים בסעיף 112 לחוק החברות.

111. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 110 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל

ההוראות שתיקבענה על-ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון.

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

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

כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

המנהל הכללי

114. המנהל הכללי ימונה ויפוטר בידי דירקטוריון החברה ברוב רגיל ורשאי הדירקטוריון למנות יותר ממנהל כללי אחד.

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

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

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

(ב) הדירקטוריון רשאי מיוזמתו לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה;

(ג) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב-ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

(ד) תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה יאושרו בדרך הקבועה בחוק החברות.

נושאי משרה

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

המבקר הפנימי

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

רואה חשבון המבקר

123. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל למנות רואה חשבון מבקר שימש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.
124. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראות חוק החברות.
125. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של רואה החשבון המבקר. ועדת הביקורת או הועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, אם וככל שיידרש מינויה על פי חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.

126. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר עבור השירותים הנוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפיו; לעניין סעיף זה, "רואה חשבון" - לרבות שותף, עובד קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד שבשליטתו.

תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות

127. נושא משרה או בעל שליטה היודע שיש לו עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של החברה, יגלה לחברה, בלא דיחוי, ולא יאוחר משיבת הדירקטוריון שבה נדונה העסקה לראשונה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

128. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה לא חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי הדירקטוריון (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה). אישור כאמור ייעשה על ידי מתן אישור לעסקה מסוימת.

129. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה), למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.

130. התקשרות של החברה עם נושא משרה בה שאינו דירקטור באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, למעט עסקה עם מנכ"ל החברה, תאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.

131. עסקה של החברה עם המנהל הכללי שלה, באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, טעונה אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.

132. התקשרות של החברה עם דירקטור בה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו טעונה את אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.

133. הצעה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק החברות), תאושר בדרך הקבועה בחוק החברות.

134. עסקה חריגה של החברה עם בעל שליטה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי (כאשר שאלת החריגות תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה) וכן התקשרות של החברה עם בעל השליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה - באשר

להעסקתו בחברה, תהא טעונה את אישורם של ועדת התגמול או ועדת הביקורת, לפי העניין, ודירקטוריון החברה, ובעסקה באשר לתנאי כהונה והעסקה - גם אישורה של האסיפה הכללית, והכל בכפוף לאמור בחוק החברות. אישור הועדה והדירקטוריון יעשה בכפוף לאמור בחוק החברות (לרבות הוראות 117(ב) ו-275(ד) לחוק החברות).

חלוקה

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

דיבידנד

136. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.

137. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עיכבון ו/או שיעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה זכות עיכבון ו/או שיעבוד.

138. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.

139. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

140. אם לא ניתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תיערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש כשחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.

141. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.

142. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

מיזוג

143. אישור מיזוג טעון רוב קולות בעלי המניות, בכפוף להוראות חוק החברות.

פרוטוקולים

144. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

145. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים :

- (א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה ;
- (ב) שמות הנוכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחם מתקיימת הצבעה וסוגן ;
- (ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו ;
- (ד) הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי ;
- (ה) מסמכים, דו"חות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.

146. פרוטוקול כאמור של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב-ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו. פרוטוקול כאמור של ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על-ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

מרשם בעלי המניות

147. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את הפרטים הבאים :

(1) לגבי מניות על שם -

- (א) שמו, מספר הזהות ומענו של כל בעל מניות, הכל כפי שנמסר לחברה ;
- (ב) כמות המניות וסוג המניות שבבעלותו של כל בעל מניות, בציון ערכן הנקוב, אם קיים, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו - הסכום שטרם שולם ;
- (ג) תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעלי המניות, לפי העניין ;
- (ד) סומנו המניות במספרים סידוריים, תצוין החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו ;

(2) לגבי מניות למוכ"ז -

- (א) ציון עובדת הקצאתן של מניות למוכ"ז, מועד הקצאתן וכמות המניות שהוקצו ;

(ב) המספור של המניות למוכ"ז ושל שטרי המניה ;

בוטל שטר המניה לבקשת בעל המניות, ירשם שמו של בעל המניות במרשם העיקרי, תוך ציון מספר המניות הרשומות על שמו ;

(3) לגבי מניות רדומות - גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה ;

(4) לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) לחוק או לפי סעיף 333(ב) לחוק - גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה ;

(5) כל אותם פרטים אחרים אשר לפי חוק החברות או תקנון זה נדרשים או מורשים להירשם במרשם בעלי המניות.

148. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל.

149. מרשם בעלי המניות יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

הודעות

150. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 63 לעיל.

151. (א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 63 לעיל, תימסרנה לידי של בעל המניות או תשלחנה אליו על-פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת - אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה ;

(ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על-שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ"ז, עלידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת.

(ג) אין באמור בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.

152. בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת :

(א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה

לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה ;

(ב) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר - אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן - הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

153. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.

154. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

פירוק החברה

155. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות :

(א) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "הנכסים העודפים");

(ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-רטה לכמות המניות ;

(ג) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

פטור מאחריות

156. (א) החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

(ג) החברה רשאית לקבוע בכתבי הפטור כי הפטור כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות.

ביטוח אחריות

157. החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בכל אחת מאלה:

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

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

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

שיפוי

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

- (א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר עלפי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;
- (ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; בפסקה זו - סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה

- חוק סדר הדין הפלילי, או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי ;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

(ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית ;

(ד) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך", כהגדרתו בסעיף 158 לעיל, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך.

(ו) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין, לרבות כמפורט בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או בחוק התחרות בענין שיפוי נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 ח לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50 טז לחוק התחרות.

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

161. בכל מקרה סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה החברה, במידה ורכשה) לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, או 10 מיליון ש"ח, לפי הגבוהה, ושבהתחייבויות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבויות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

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

(א) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים בנסיבות כאמור

בסעיף 156(ב) לעיל.

- (ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.
- (ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.
- (ד) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה.

חייב החברה

- 163. (א) חתימתו של כל אדם שימונה מדי פעם בפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה ;
- (ב) הדירקטוריון רשאי לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים לגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

שינוי תקנון

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

פרק 5 - ייעוד התמורה

5.1 תמורת ההנפקה לתשקיף להשלמה

התמורה הצפויה מההנפקה לציבור בהתאם לתשקיף להשלמה, ההוצאות המשווערות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007.

למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי ההתקשרות והתמורה למפיצים, אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. יחד עם זאת, התמורה הצפויה ברוטו בגין המניות המוצעות בהנחה שכל היחידות המוצעות על-פי התשקיף תירכשנה במחיר ליחידה, כמפורט בפרק 2 לתשקיף, עשויה לעמוד על סך של כ- 100,496 אלפי ש"ח (ברוטו).

5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

בכוונת החברה לעשות שימוש בכספי תמורת ההנפקה, בין היתר, לצורך:

(א) העמדת הון עצמי עבור פרויקטים בהקמה או פרויקטים אשר יגיעו לשלב ההקמה משלב הרישוי, בטווח מוערך של כ-50 עד 100 מיליון ש"ח.

(ב) העמדת ערבויות בנקאיות לשם השתתפות באסדרות עתידיות, בטווח מוערך של כ-50 מיליון ש"ח.

יתרת תמורת ההנפקה שתתקבל בידי החברה תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות הדירקטוריון והנהלת החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת, על -פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את ייעוד תמורת ההנפקה.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה, מק"מ וכדי, כפי שיקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, השקעה במניות או בקרנות סל, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים, לא תחשב כהשקעה באפיקים סולידיים.

כוונת החברה לייעוד תמורת ההנפקה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים באסטרטגיה העסקית של החברה ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לתשקיף ולפיכך אין כל ודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין כל ודאות כי לא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

5.3 סכום מינימאלי

לא נקבע סכום תמורת הנפקה מינימאלי כתנאי להנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף. ההנפקה תידרש לעמוד בתנאים המחויבים בכללי הבורסה לצורך רישום למסחר כמפורט בסעיף 2.6 בפרק 2 לתשקיף.

5.4 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף

במועד פרסום תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם מכוחו, ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

בהתאם לאמור, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה. במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתקבל תשמש למחזור חוב ו/או למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה ו/או להגדלת בסיס ההון ו/או על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת.

היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.5 חיתום

הצעת המניות על-פי תשקיף להשלמה צפויה להיות מובטחת, במלואה או בחלקה, בחיתום על-ידי חתם מתמחר (להלן: "**החתם המתמחר**"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2017. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתם המתמחר אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה. נכון למועד התשקיף, אין כל ודאות, כי הסכם חיתום כאמור ייחתם וכי המניות המוצעות של החברה יובטחו בחיתום חלקי. ככל שייחתם הסכם חיתום כאמור, החתם המתמחר יחתום על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו המניות ויראו בחתימה כאמור כחתימה על התשקיף. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.9 לתשקיף.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף	עמוד	חלק ראשון
	3-ו	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה
6.1	3-ו	הגדרות
6.2	4-ו	כללי
6.3	4-ו	פעילות הקבוצה וההתפתחות הכללית של עסקיה
6.4	10-ו	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
6.5	10-ו	חלוקת דיבידנדים
	11-ו	מידע אחר
6.6	11-ו	מידע כספי
6.7	12-ו	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות הקבוצה
	25-ו	תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות
6.8	25-ו	תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל
6.8.1	25-ו	מידע כללי על תחום הפעילות
6.8.2	35-ו	מערכות פוטו-וולטאיות המוחזקות על ידי הקבוצה
6.8.3	40-ו	פילוח הכנסות ורווחיות
6.8.4	41-ו	מוצרים חדשים
6.8.5	41-ו	לקוחות
6.8.6	41-ו	תחרות
6.8.7	43-ו	עונתיות
6.8.8	43-ו	כושר ייצור
6.8.9	43-ו	מקרקעין
6.9	45-ו	תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה
6.9.1	45-ו	מידע כללי על תחום הפעילות
6.9.2	48-ו	מוצרים ושירותים
6.9.3	50-ו	פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים
6.9.4	50-ו	לקוחות
6.9.5	50-ו	שיווק והפצה
6.9.6	50-ו	צבר הזמנות

50-ו	תחרות	6.9.7		
51-ו	כושר ייצור	6.9.8		
51-ו	חומרי גלם וספקים	6.9.10		
53-ו	תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה		6.10	
53-ו	מידע כללי על תחום הפעילות	6.10.1		
59-ו	פרויקטים בייזום על ידי הקבוצה באירופה	6.10.2		
59-ו	לקוחות	6.10.3		
59-ו	תחרות	6.10.4		
60-ו	עונתיות	6.10.5		
60-ו	כושר ייצור	6.10.6		
61-ו	עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו			חלק רביעי
61-ו	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.11		
61-ו	הון אנושי	6.12		
63-ו	הון חוזר	6.13		
64-ו	מימון	6.14		
71-ו	מיסוי	6.15		
71-ו	הסכמים מהותיים	6.16		
71-ו	הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים	6.17		
71-ו	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.18		
73-ו	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	6.19		
78-ו	הליכים משפטיים	6.20		
78-ו	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.21		
79-ו	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.22		
80-ו	דיון בגורמי סיכון	6.23		
87-ו	פרטים אודות חברות הקבוצה	6.24		
90-ו	דוח דירקטוריון החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2020			

החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה, התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), ומשכך, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורט להלן, הינו לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2018 וסיומה סמוך למועד פרסום התשקיף, אלא אם צוין מפורשות אחרת.

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1.

הגדרות

בפרק זה להלן יוגדרו ויתפרשו למען הנוחות המונחים הבאים כדלקמן (לפי סדר הא"ב):

"אחזקות סולאריות קדש- ברנע וזרחיה"	-	אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ;
"החברה"	-	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ;
"הספק"	-	הספק במונחי DC (למעט אם צוין במפורש אחרת);
"הקבוצה"	-	פריים אנרג'י והתאגידים המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין, הפועלים בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית;
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חוק משק החשמל"	-	חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996;
"חח"י" או "חברת החשמל"	-	חברת החשמל לישראל בע"מ;
"מערכות" או "מתקנים"	-	מערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.
"מערכות בהפעלה מסחרית"	-	מערכות שהקמתן הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית;
"מערכות בהקמה (או לקראת הקמה)"	-	מערכות המצויות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן בפועל צפויה בשנים-עשר (12) החודשים הקרובים;
"מערכות ברישוי"	-	מערכות שקיבלו מכסה או נרשמו לאסדרה רלוונטית שאין בה סיכון לאי-קבלת מכסה, או צפויות להירשם לאסדרה רלוונטית ב-12 החודשים הקרובים, ואשר נמצאות בהליכי תכנון ורישוי;
"מערכות בייזום"	-	מערכות בשלבי ייזום שונים, אשר טרם הבשילו לכדי רישוי;
"סולאר טאון פתרונות סולאריים" או "סולאר טאון"	-	סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ;
"פיוי פלאנט 2019"	-	פיוי פלאנט 2019 בע"מ;
"פריים תלמים"	-	פריים תלמים בע"מ;
"ק.וו.פ סולאר" או "ק.וו.פ KWP" או "ק.וו.פ"	-	ק.וו.פ סולאר בע"מ;
"ק.ג אחזקות סולאריות"	-	ק.ג אחזקות סולאריות בע"מ;

6.2.

כללי

6.2.1. החברה התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013 בהתאם לחוק החברות, בשם: א.ק. ירון ניהול פרויקטים בע"מ. ביום 3 בנובמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי: פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (Prime Energy P.E. Ltd).

6.2.2. החברה צפויה להיכלל במדד תל-אביב טק-עילית לאחר רישום ניירות הערך שלה למסחר בכפוף למספר תנאים שהעיקריים שבהם: (א) שווי החזקות הציבור בתחילת יום המסחר הראשון של מניות החברה בבורסה יעמוד על 20 מיליון ש"ח לפחות; (ב) שיעור החזקות הציבור בתחילת יום המסחר כאמור לא יפחת מ-10%; (ג) שווי השוק של מניות החברה במועד הרישום למסחר לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח; (ד) המחיר למניה על פי התשקיף וההודעה המשלימה לא יפחת מ-50 אגורות; (ה) מניית החברה הינה מניה ישראלית ואינה רשומה למסחר בבורסה נוספת. לפיכך, בהתחשב במאפייני החברה, במבנה ההנפקה ובהיקפה, החברה צפויה להיחשב "תאגיד טק-עילית חדש" ולהיכלל במדד תל-אביב טק-עילית. בכפוף להכללת החברה במדד טק-עילית, בכוונת החברה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), תשע"ו-2016.

6.3.

פעילות הקבוצה וההתפתחות הכללית של עסקיה

6.3.1. פעילות הקבוצה

6.3.1.1. ממועד הקמתה פועלת החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה (להלן: "הקבוצה"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן: "מתקנים פוטו-וולטאיים" או "מתקנים" או "מערכות") לטווח ארוך. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל החוליות בשרשרת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישוי וההקמה, וכלה בשלב ההפעלה המסחרית של המתקנים.

6.3.1.2. למועד התשקיף, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב-35 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות של משקים חקלאיים. ליום 31 בדצמבר 2020, ההספק הכולל של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבים הכנסות, הינו כ-18 מגה-וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ-13.05 מגה-וואט¹.

¹ חלק החברה בהספק המערכות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישורין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית (להלן: "חלק החברה").

בנוסף, למועד התשקיף 2 מגה-וואט מצויים לקראת חיבור (והתקבלו ביחס אליהם כלל האישורים הנדרשים לצורך חיבור לרשם החשמל), מתוכם חלקה של החברה הינו כ-1.4 מגה-וואט.

לקבוצה הזכות להגדיל, ללא צורך ברישוי או אישור, את הספק המתקנים המחוברים ומופעלים מסחרית ב-1.5 מגה-וואט נוספים, מתוכו חלקה של החברה הינו כ-1.05 מגה וואט. בכוונת החברה לממש את זכות הגדלת ההספק ולחבר את תוספת ההספק כאמור להפעלה מסחרית עד לסוף שנת 2021.

6.3.1.3. בנוסף הקבוצה מצויה בשלבי הקמה (או לקראת הקמה), רישוי וייזום של פרויקטים נוספים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים שיותקנו על גבי קרקעות או גגות. למועד התשקיף –

(א) כ-65 מתקנים בבעלות מלאה של הקבוצה (ללא שותפים), מצויים בשלבי הקמה (או לקראת הקמה) בהספק כולל של כ-78 מגה-וואט (כ-57 מגה-וואט במתקנים על גבי גגות וכ-21 מגה-וואט במתקנים קרקעיים).

(ב) כ-30 מתקנים בבעלות בשיעור של 95% של הקבוצה מצויים בשלבי רישוי בהספק כולל של כ-150 מגה-וואט (כ-70 מגה-וואט על גבי גגות, וכ-80 מגה-וואט במתקנים קרקעיים).

(ג) כ-10 מתקנים מצויים בשלבי ייזום בבעלות מלאה של הקבוצה (ללא שותפים) בהספק כולל של כ-400 מגה-וואט (כ-365 מגה-וואט במתקנים קרקעיים וכ-35 מגה-וואט במאגרים).

להערכת החברה עד תום שנת 2021 צפויים מתקנים בהספק כולל של כ-25 מגה-וואט לעבור משלב ההקמה (או לקראת הקמה) לשלב הפעלה מסחרית.

6.3.1.4. הקבוצה, באמצעות חברה בת (סולאר טאון פתרונות סולריים) ובאמצעות קבלני משנה, פועלת למתן השירותים הבאים לתאגידי הפרויקטים אשר בשליטת החברה:

(א) שירותי EPC (Engineering, Procurement and Construction) - תכנון הנדסי, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים;
(ב) שירותי O&M (Operation & Maintenance) – הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

6.3.1.5. בנוסף, החברה מקדמת בשיתוף פעולה עם יזם מקומי באיטליה פעילות ייזום, רכישה, פיתוח והקמה של מערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית באיטליה ובפולין. לפרטים ראו סעיף 6.10 בפרק זה להלן.

הערכות החברה לגבי ההספק הכולל הצפוי במתקנים המצויים בשלבי ייזום, רישוי או הקמה, וכן ההערכות לעניין עיתוי המעבר לשלב הפעלה מסחרית של המתקנים הנן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בשל הצורך בקבלת אישורים או רישיונות אשר אין ודאות כי יתקבלו ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.23 לפרק זה.

6.3.2. התפתחות פעילות הקבוצה

בתקופה שממועד הקמת החברה פעילותה התפתחה והתרחבה בעקביות ובהתמדה. במהלך השנים נוצקו לחברה פעילויות אשר בעל השליטה, מר ירון קיקוז ("קיקוז") הפעיל בתחום הפוטו-וולטאי משנת 2009, קידם ופיתח באמצעות חברות פרטיות בבעלותו, וכיום מרוכזת בחברה כלל הפעילות של קיקוז בתחום. להלן אבני דרך משמעותיות בהתפתחות הפעילות של קיקוז והקבוצה לאורך השנים:

שנת 2015 (א)

- (1) ק.וו.פ. סולאר (באותה עת – חברה פרטית שהוחזקה בשיעור של 25% על ידי קיקוז, והיתרה (75%) על ידי צדדים שלישיים) רכשה מקבוצת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("קבוצת להב") 50% ממניות חברות פרטיות (הרים ירוקים יקנעם בע"מ ונובה סולאר יקנעם בע"מ) שהחזיקו 38 מתקנים בהספק כולל של 1.9 מגה-וואט.
- (2) החברה פעלה לייזום מתקנים בהספק של 35 מגה-וואט בדרום ישראל.

שנת 2016 (ב)

- (1) ק.וו.פ. סולאר (באותה עת – חברה פרטית שהוחזקה בשיעור של 25% על ידי קיקוז, והיתרה (75%) על ידי צדדים שלישיים) וקבוצת להב רוכשות יחד בחלקים שווים (50/50) את אחזקותיו של מר משה פטרבורג בקבוצת חברות, המחזיקות 158 מתקנים בהספק כולל של 8 מגה-וואט.
- (2) החברה פעלה לייזום מתקנים בהספק 70 מגה-וואט בדרום ישראל.

שנת 2017 (ג)

- (1) ק.וו.פ. סולאר (באותה עת – חברה פרטית שהוחזקה בשיעור של 25% על ידי קיקוז, והיתרה (75%) על ידי צדדים שלישיים) וקבוצת להב רוכשות יחד בחלקים שווים (50/50) את אחזקות קבוצת דראל בקבוצת חברות, המחזיקות 39 מתקנים בהספק כולל של 1.95 מגה-וואט.
- (2) ק.נ. אחזקות סולאריות זכתה בהליך תחרותי מס' 1 (קרקעות) ב-18 מגה-וואט.

שנת 2018 (ד)

- (1) ק.וו.פ. סולאר (באותה עת – חברה פרטית שהוחזקה בשיעור של 25% על ידי קיקוז, והיתרה (75%) על ידי צדדים שלישיים) מכרה 50% מקבוצת חברות שהחזיקו 236 מתקנים בהספק כולל של 12 מגה-וואט לסולגרין בע"מ.
- (2) הקבוצה פעלה לייזום מתקנים בהספק 50 מגה-וואט באזור דרום ישראל.
- (3) נחתמו הסכמים למכירת 30% ממניותיה של ק.נ. אחזקות סולאריות לבר חסון חברה קבלנית לבנין בע"מ, ו-10% ממניותיה של ק.נ. אחזקות סולאריות למר חיים טטרו.

שנת 2019 (ה)

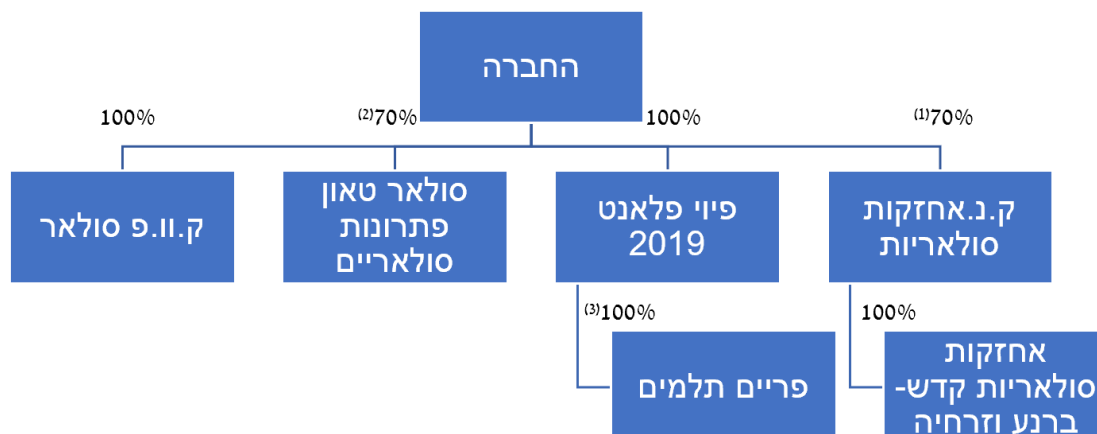
- (1) קיקוז העביר לחברה את כל החזקותיו (25%) בק.וו.פ. סולאר ללא תמורה ביום 30 ביוני 2019.
- (2) תחילת הפעלה מסחרית של מתקנים בהספק של 5 מגה-וואט המוחזקים על ידי ק.נ. אחזקות סולאריות.
- (3) החברה, באמצעות פיוי פלאנט 2019, זכתה בהליך תחרותי מספר 4 (מתקנים קרקעיים במתח גבוה) ב-21 מגה-וואט.
- (4) נחתם הסכם להקצאת 40% ממניותיה של סולאר טאון פתרונות סולאריים לבר חסון (30%) ולמר חיים טטרו (10%).

שנת 2020 (ו)

- (1) החברה מימשה אופציה לרכישת יתרת החזקות צדדים שלישיים (75%) בק.וו.פ. סולאר בתמורה לסך של 4.7 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 6.16.3 להלן.
- (2) תחילת הפעלה מסחרית של מתקנים בהספק של 11.5 מגה-וואט באמצעות אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה.
- (3) החברה זכתה בהליך תחרותי מס' 3 (גגות) בהספק של 15 מגה-וואט.
- (4) החברה פעלה לייזום מתקנים בהספק של כ-175 מגה-וואט בדרום ישראל.
- (5) נחתם הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרגיי כמפורט בסעיף 6.14.2 בפרק זה להלן.
- (6) החברה חתמה על הסכם קבלת שירותים ממפתח מקומי באיטליה ביחס לפרויקטים בהספק של כ-190 מגה-וואט.
- (7) החברה מנהלת מו"מ לרכישת זכויות בפרויקטים באיטליה ובפולין כמפורט בסעיף 6.10 בפרק זה להלן.

6.3.3. מבנה האחזקות בקבוצה

6.3.3.1. להלן תרשים מבנה האחזקות של הקבוצה למועד התשקיף²:



- (1) יתרת הזכויות (30%) בק.נ.אחזקות סולאריות מוחזקות על ידי בר חסון חברה קבלנית לבנין בע"מ (להלן: "בר חסון").
- (2) יתרת הזכויות (30%) בסולאר טאון פתרונות סולאריים מוחזקות על ידי בר חסון.
- (3) פיוי פלאנט מחזיקה בכל הזכויות ההוניות (100%) בפריים תלמים וב-74% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים. יתרת זכויות ההצבעה בפריים תלמים (26%) מוחזקות על ידי אגודה שיתופית תלמים. לפרטים אודות הסכם הלוואה המירה למניות שנחתם בין פריים תלמים לבין סינרגי סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ ראו סעיף 6.14.2 בפרק זה.
- (4) יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החזיקה החברה ב-25% מהזכויות בק.וו.פ סולאר. לאחר תאריך הדוחות הכספיים רכשה החברה את יתרת הזכויות (75%) בק.וו.פ סולאר מצדדים שלישיים.

6.3.4. תחומי פעילות הקבוצה

למועד התשקיף פעילות הקבוצה כוללת שלושה תחומי פעילות:

6.3.4.1. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל

פעילות ייזום והשקעה במתקנים פוטו-וולטאיים בישראל מתבצעת באמצעות תאגידי פרויקטים בשליטת החברה. במסגרת תחום הפעילות פועלת הקבוצה לאתר מתחמים מתאימים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים; לקדם הליכי תכנון לשינוי ייעוד, אישור תב"ע וקבלת היתרי בנייה; להשיג היתרים ורישיונות; להשיג מימון; להתקשר בהסכמים למכירת החשמל המיוצר במתקנים ו/או לגשת למכרזי תעריף של רשות החשמל; להתקשר בהסכמים לקבלת שירותי תכנון הנדסי, אדריכלי וחשמלי, רישוי, שירותי הקמה, ושירותי הפעלה ותחזוקה של המתקנים. להלן פרטים בדבר מערכות ייצור חשמל המוחזקות על ידי הקבוצה ומצויות בהפעלה מסחרית, או המצויות בשלבי הקמה (או לקראת הקמה), או ברישוי או בייזום³:

² תרשים מבנה האחזקות אינו כולל תאגידי פרויקט.

³ לעניין אופן חישוב חלק החברה במתקנים ראו ה"ש 1 לעיל.

חברה	ק.ו.פ. סולאר ⁴	פיו פלאנט 2019		ק.נ. אחזקות סולאריות		
		באמצעות פריים תלמים	במישרין			
---	1.5	---	---	18*	הספק (MW)	מערכות בהפעלה מסחרית
---	30	---	---	5	מס' מתקנים	
---	100%	---	---	70%	חלק החברה	
---	175 (ממוצע)	---	---	20.3	תעריף (אגורות)	
---	---	21	53	4	הספק (MW)	מערכות בהקמה (או לקראת הקמה)
---	---	1	60	4	מס' מתקנים	
---	---	100%	100%	70%	חלק החברה	
---	---	17.98	18.8-45	18.8-45	תעריף (אגורות)	
150	---	---	---	---	הספק (MW)	מערכות ברישוי
30	---	---	---	---	מס' מתקנים	
100%	---	---	---	---	חלק החברה	
400	---	---	---	---	הספק (MW)	מערכות בייזום
10	---	---	---	---	מס' מתקנים	
100%	---	---	---	---	חלק החברה	

* בנוסף ל- 18 מגה-וואט כאמור: (1) 2 מגה-וואט נוספים מצויים לקראת חיבור (והתקבלו ביחס אליהם כלל האישורים הנדרשים לצורך חיבור לרשם החשמל); (2) 1.5 מגה-וואט נוספים אשר לחברה זכות להגדיל, ללא צורך ברישוי או אישור, את הספק המתקנים המחוברים ומופעלים מסחרית. בכוונת החברה לממש את זכות הגדלת ההספק ולחבר את תוספת ההספק כאמור להפעלה מסחרית עד לסוף שנת 2021.

6.3.4.2. תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה

הקבוצה, באמצעות חברה בת (סולאר טאון פתרונות סולריים) ובאמצעות קבלני משנה, פועלת למתן שירותי תכנון הנדסי, רישוי, רכש והקמה (EPC) של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל, וכן שירותי הפעלה ותחזוקה (O&M) של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל.

השירותים בתחום הפעילות ניתנים למועד התשקיף רק לתאגידי פרויקטים בשליטת החברה העוסקים בתחום ייזום והשקעה במתקנים פוטו-וולטאיים, ואינם ניתנים לצדדים שלישיים. משכך, החברה אינה מגדירה את תחום הפעילות האמור כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים. יחד עם זאת, החברה עשויה לשקול מחדש בעתיד את נושא המגזרים, בין היתר אם וככל שהחברה תבחר להעניק שירותים לצדדים שלישיים. לאור האמור, למרות שבשלב זה אין מדובר על מגזר עסקי בדוחותיה העסקיים, החברה סבורה כי ראוי להציג במסגרת תיאור עסקיה את תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה כתחום פעילות נפרד. יובהר, כי כל עוד החברה אינה מעניקה שירותים לצדדים שלישיים לא צפוי כי יתהוו לחברה

⁴ כאמור בסעיף 6.3.3, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החזיקה החברה ב-25% מזכויות ק.ו.פ. סולאר, בעקבות העברת אחזקותיו של קיקוז בק.ו.פ. סולאר לחברה. בחודש נובמבר 2020 מימשה החברה אופציה לרכישת יתרת הזכויות (75%) בק.ו.פ. סולאר מצדדים שלישיים.

הכנסות מתחום פעילות זה. נכון למועד התשקיף, החברה אינה צופה הכנסות מתחום פעילות זה.
עד למועד התשקיף הקימה הקבוצה 5 מתקנים בהספק כולל של כ-18.5 מגה-וואט.

6.3.4.3. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה

למועד התשקיף החברה מקדמת בשיתוף פעולה עם יזם מקומי באיטליה ייזום, רכישה, פיתוח, רישוי והקמה של מערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית באיטליה ונמצאת בשלב ראשוני של פעילות. ליום 30 בספטמבר 2020 החברה טרם החלה בפעילות באירופה, ולפיכך הפעילות בתחום זה טרם קיבלה ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות ראו סעיף 6.8 בפרק זה.

6.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים שקדמו למועד התשקיף ראו פרק 3 לתשקיף.

6.5. חלוקת דיבידנדים

- 6.5.1. ממועד הקמת החברה ועד למועד התשקיף לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה, ולא ביצעה רכישה עצמית של מניותיה.
- 6.5.2. למועד פרסום התשקיף, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- 6.5.3. למיטב ידיעת החברה, לא חלות עליה מגבלות העלולות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנדים, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.
- 6.5.4. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 אין לחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה.

חלק שני – מידע אחר

מידע כספי

6.6.

להלן מידע כספי מתוך דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח):⁵

הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	
659	2,823	3,749	נכסים שוטפים
20,007	52,302	88,970	נכסים לא שוטפים
20,736	55,125	92,719	סה"כ נכסים
10,558	33,687	25,735	התחייבויות שוטפות
9,935	17,048	52,243	התחייבויות לא שוטפות
243	4,390	14,741	סה"כ הון
20,736	55,125	92,719	סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
2018	2019	2019	2020	
-	554	333	1,894	הכנסות ממכירת חשמל
84	127	89	691	אחזקת מערכות ונלוות
20	3	-	-	הוצאות יזום
153	152	135	157	שכר ונלוות
672	630	391	558	מנהלה, מטה ואחרות
(929)	(358)	(282)	488	רווח (הפסד) לפני מסים, מימון, פחת והפחתות
176	346	277	1,516	פחת והפחתות
(1,105)	(704)	(559)	(1,028)	הפסד לפני מסים ומימון
-	-	-	-	הכנסות מימון
1,369	1,822	1,099	1,625	הוצאות מימון
1,369	1,822	1,099	1,625	הוצאות מימון, נטו

⁵ המידע מתוך דוחותיה הכספיים של החברה אינו כולל תוצאות פעילות ייזום מתקני פוטו-וולטאי באירופה, אשר החלה לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020. כמו כן לא הוצג מידע כספי נפרד לתחום פעילות ייזום מתקני פוטו-וולטאי בישראל ולתחום פעילות שירותי הקמה, תחזוקה והפעלה, מאחר ושירותי ההקמה, התחזוקה וההפעלה ניתנים על ידי חברה בת רק לתאגידי פרויקטים בשליטת החברה. משכך, החברה אינה מגדירה את תחום הפעילות האמורים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים.

(2,474)	(2,526)	(1,658)	(2,653)	הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
-	18	9	(4)	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(54)	5	(613)	מסים על הכנסה
(2,474)	(2,454)	(1,654)	(2,044)	הפסד לשנה
(2,033)	(1,884)	(1,379)	(1,601)	בעלים של החברה האם
(441)	(570)	(275)	(443)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	199	-	7,602	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
-	199	-	7,602	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
				סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
(2,033)	(1,765)	(1,379)	2,960	בעלים של החברה האם
(441)	(490)	(275)	2,598	זכויות שאינן מקנות שליטה

להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו דוח הדירקטוריון המצורף לתשקיף זה.

6.7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁶

פעילות החברה עשויה להיות מושפעת ממגמות, אירועים או התפתחויות בסביבה המקרר-כלכלית בישראל ובעולם, אשר יש בהם כדי להשליך באופן מהותי על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בקבוצה ובתחומי פעילותה, כמפורט להלן:

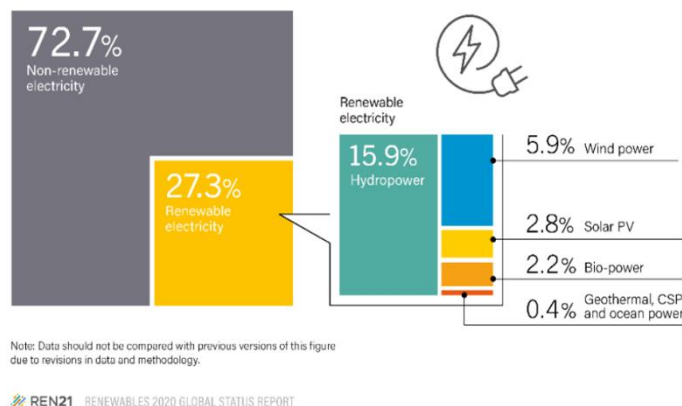
6.7.1. כללי

אנרגיה מתחדשת הינה אנרגיה המופקת בתהליכים טבעיים ממקורות שאינם מתכלים. היא אינה מבוססת על שריפת דלק מאובנים (פוסילים) או על ביקוע גרעיני. המגמה העולמית התומכת בהפחתת פליטת גזי חממה והכרה בנזקי זיהום האוויר הביאה בשנים האחרונות ל"מהפכה ירוקה" בכל הנוגע לייצור חשמל ושימוש באנרגיה מתחדשת, המהווה כיום חלק עיקרי ממקורות ייצור חשמל בעולם, ולצידה מתפתחים פתרונות לאגירת אנרגיה אשר יאפשרו צריכת אנרגיה מתחדשת גם בזמן שמקורות האנרגיה אינם זמינים.

⁶ פרק תיאור עסקי התאגיד כולל נתוני שוק ונתונים מאקרו-כלכליים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בתשקיף, ומידע זה הנו מידע אשר נגיש לציבור ולמיתב ידיעת החברה הנו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

קידום השימוש באנרגיות מתחדשות עוגן בשורה של הסכמים בינלאומיים, וביניהם הסכם פריז משנת 2016 שעליו חתומות 197 מדינות, ואשררו אותו 189 מדינות, ביניהן ישראל.⁷ ההסכם מגדיר יעדים לטמפרטורה העולמית הממוצעת ולעלייה בטמפרטורות, וכפועל יוצא כ-75% מהמדינות המשתתפות הציבו יעדים לשילוב אנרגיות מתחדשות בייצור אנרגיה.⁸ כיום, מרבית מדינות העולם, וביניהם ישראל, מעודדות הקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בכלל, ומתקנים פוטו-וולטאיים (PV) לייצור חשמל באמצעות שימוש באנרגיית השמש בפרט, קובעות יעדים משמעותיים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת, ומקדמות רגולציה התומכת בכך. במקביל, תאגידי ענק בינלאומיים קבעו יעדי צריכה של 100% חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת עד לשנת 2050 במסגרת יוזמת RE100.⁹ נכון לסוף שנת 2019, 27.3% מייצור החשמל העולמי נעשה באמצעות אנרגיה מתחדשת (10% מתוכם באמצעות אנרגיה סולארית) (ראו תרשים 1).

תרשים 1: שיעור החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת מכלל ייצור החשמל העולמי, סוף 2019.

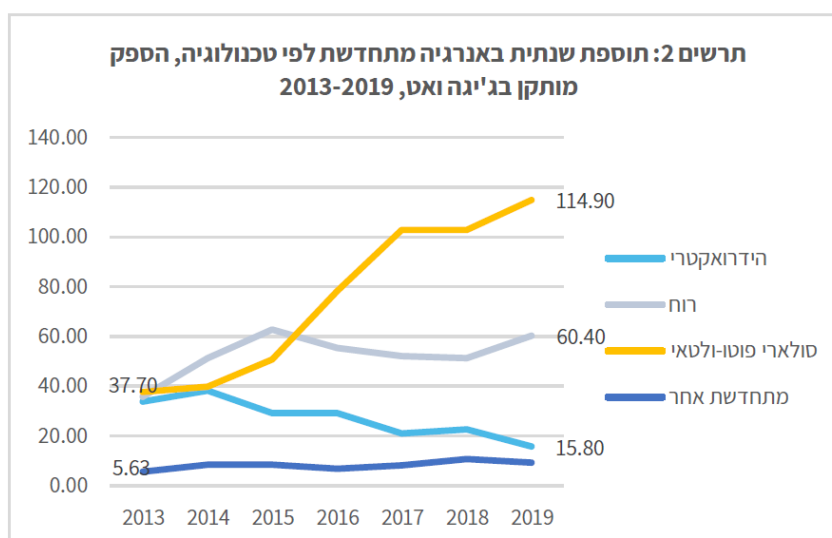


בעשור האחרון גדל ההספק המותקן בטכנולוגיה הסולארית הפוטו-וולטאית בשיעור הגדול ביותר מבין טכנולוגיות האנרגיה המתחדשת – 39% במוצע בשנה,¹⁰ בין היתר עקב הוזלת הייצור של פאנלים פוטו-וולטאיים במידה ניכרת (ראו תרשים 2).

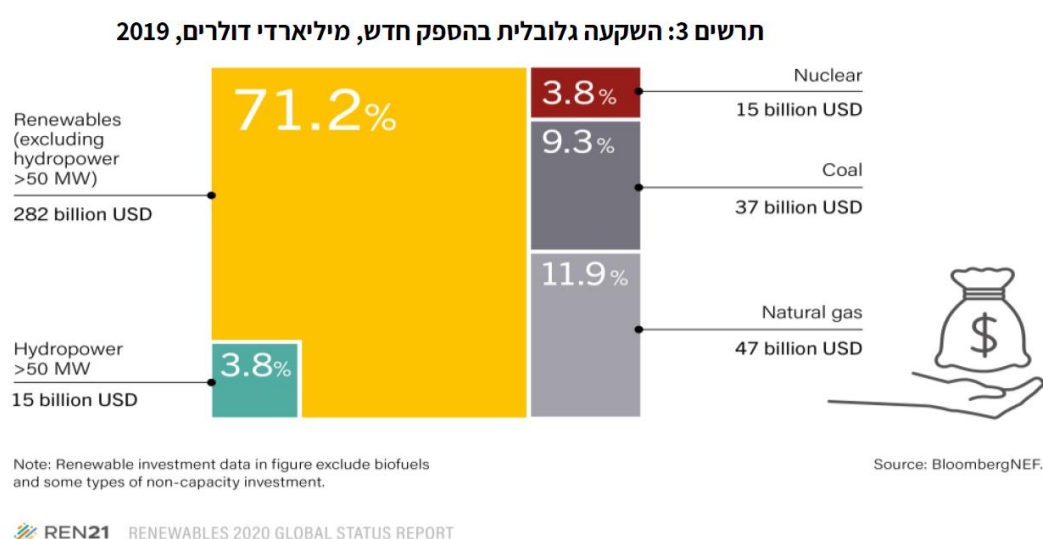
⁷ United Nations, Climate Change, Paris Agreement - Status of Ratification, accessed (September 14th, 2020), available at: <https://unfccc.int/process/the-paris-agreement/status-of-ratification>

⁸ International Renewable Energy Agency (IRENA), Climate Change and Renewable Energy (June 2019), p. 18 available at: [Climate Change and Renewable Energy: National Policies and the role of communities, cities and regions \(irena.org\)](https://www.irena.org/publications/2019/Jun/Climate-Change-and-Renewable-Energy-National-Policies-and-the-role-of-communities-cities-and-regions)

⁹ RE 100 Annual Progress and Insights Report (November 2018)]
¹⁰ הכנסת אנרגיה מתחדשת בישראל – רקע וסוגיות לדיון, בעמ' 9-10 (19.10.2020) (להלן: "דו"ח הכנסת"); Renewables 2020 Global Status Report for 21st century (REN 21), p.108, Figure 28. Available at: [gsr_2020_full_report_en.pdf \(ren21.net\)](https://www.ren21.net/2020/01/21/2020-global-status-report-renewables/)



היקף ההשקעה באנרגיות מתחדשות גדל בעשור האחרון בקצב של כ-8% בשנה: מכ-147 מיליארד דולר בשנת 2009 לכ-282 מיליארד דולר בשנת 2019.¹¹ השקעה מסיבית זו היוותה כ-75% מההשקעה בתשתיות ייצור חשמל בשנת 2019 – פי שלושה מההשקעה בתשתיות פוסיליות וגרעיניות (ראו תרשים 3).¹² מתוך סך ההשקעה באנרגיות מתחדשות, כ-141 מיליארד דולר הושקע בשנת 2019 באנרגיה סולארית לבדה.



בישראל, יעדי ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת נקבעו בהחלטות ממשלה במהלך העשור האחרון. הראשונה שבהם התקבלה בשנת 2009 (החלטת ממשלה מס' 4450) ובה נקבע יעד של 10% מצריכת החשמל בישראל בשנת 2020 יהיה ממקורות של

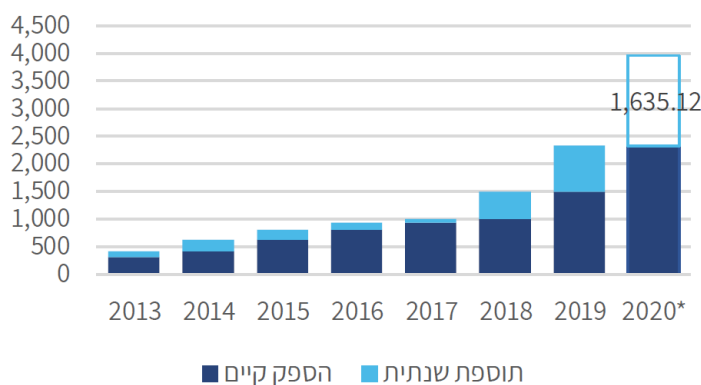
Renewables 2020 Global Status Report for 21st century (REN 21), p.166. Available at: ¹¹ [ghsr_2020_full_report_en.pdf \(ren21.net\)](https://www.ren21.net/ghsr/2020/ghsr-2020-full-report-en.pdf)

¹² דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 11-12.

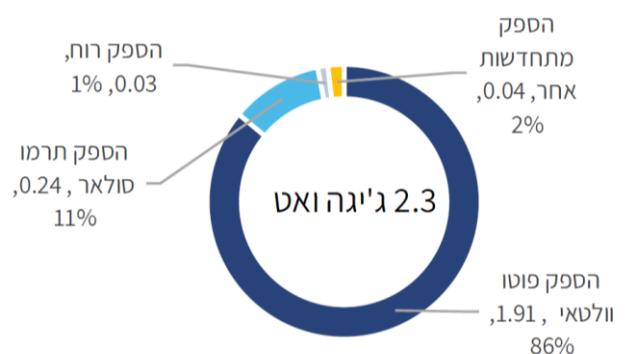
אנרגיה מתחדשת,¹³ ובהחלטת ממשלה מס' 542 משנת 2015 בה נקבע כי היעד כאמור לשנת 2030 יעמוד על 17.1%.¹⁴ בשנת 2017 תוקן חוק משק החשמל אשר עיגן את יעדי ייצור החשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות לשנת 2030 בהתאם להחלטות הממשלה כאמור,¹⁵ והוקם מנגנון דיווח שנתי לוועדת הכלכלה שבכנסת. ביום 25 באוקטובר 2020 התקבלה החלטת ממשלה מס' 465 שעניינה קביעת יעד של 30% ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת עד לשנת 2030 (ויעד ביניים של 20% עד לשנת 2025) ופירוט הדרכים למימוש עמידה ביעדים אלה, בדגש על קידום בניית מתקנים פוטו-וולטאיים.¹⁶ מימוש יעדים אלה צפוי להציב את ישראל כאחת מהמדינות המובילות באירופה בייצור חשמל מאנרגיה סולארית ולתמוך משמעותית בהגדלת היקפי הפרויקטים שיוקמו בארץ בתחום זה.

ההספק המותקן של מתקני אנרגיה מתחדשת בישראל גדל בשנים 2012-2019 בשיעור ממוצע של כ-34% בשנה, כשמרביתו (32%) מיוחס לגידול במתקנים פוטו-וולטאיים.¹⁷ בישראל, נכון לסוף שנת 2019, עמד ההספק המותקן המצטבר של מתקני אנרגיה מתחדשת על כ-2,300 מגה-וואט (ראו תרשימים 5 ו-6), מרביתו (86%) באמצעות שימוש באנרגיה סולארית.¹⁸ בשנת 2019 שיעור ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת עמד על כ-6% מכלל צריכת החשמל, ונכון לחודש יוני 2020 על כ-7-8%. נוכח הגידול בשימוש באנרגיה מתחדשת בכלל ואנרגיה סולארית בפרט, לפי תחזית רשות החשמל, ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת יגדל עד לסוף שנת 2020 עד כדי השגת יעד של 10% מכלל ייצור החשמל במדינה.

תרשים 6: הספק מותקן של מתקני אנרגיה מתחדשת, הספק קיים ותוספת שנתית, 2013-2020, מגה-וואט



תרשים 5: הספק מותקן של מתקני אנרגיה מתחדשת לפי טכנולוגיה, 2019, ג'יגה וואט



¹³ החלטה 4450 של הממשלה ה-31 "קביעת יעד מנחה וגיבוש כלים לקידום אנרגיות מתחדשות בפרט באזור הנגב והערבה" (29.1.2009).

¹⁴ החלטה 542 של הממשלה ה-34 "הפחתת פליטות גזי חממה וייעול צריכת האנרגיה במשק" (20.9.2015).

¹⁵ חוק משק החשמל (תיקון מס' 14 – הוראת שעה), התשע"ז – 2017.

¹⁶ החלטה 465 "קידום אנרגיה מתחדשת במשק החשמל ותיקון החלטות ממשלה" (25.10.2020).

¹⁷ דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 13-14.

¹⁸ רשות החשמל, דו"ח משק החשמל לשנת 2019, לוח 4.1 (2019) (להלן: "דו"ח משק החשמל").

להערכת רשות החשמל, עמידה ביעד של 30% מכלל ייצור החשמל במדינה בשנת 2030 תדרוש הספק מותקן של כ-15,800 מגה-וואט, כלומר תוספת של כ-12,000 מגה-וואט על פני עשור.¹⁹ משמעות הדבר היא פרסום ומימוש מכסות נוספות בהיקפים גדולים משמעותית מאלו הקיימים כיום, כאשר מרבית התוספת תתבסס על מתקנים פוטו-וולטאיים.²⁰ כחלק ממגמה זו, הודיע שר האנרגיה בחודש אוגוסט 2020 כי בכוונתו לפעול להקפאת אישור תכניות חדשות לייצור חשמל בגז טבעי מעבר לאתרים מאושרים וקיימים, ובתוך כך הודיע משרד האנרגיה על גריעה של תכניות תכנון להקמת תחנות כוח מונעות בגז טבעי בהספק כולל של כ-4,860 מגה-וואט והסתמכות על פתרונות אנרגיה מתחדשת ואגירה.²¹

בהמשך להחלטות הממשלה שעניינן יעדי ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, התקבלו החלטות שעניינן קביעת מכסות, אישור תכניות מתאר (וביניהם תכנית מתאר להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים – תמ"א 10/ד/10).²² בהתאם להחלטות אלה ותיקונים שנעשו ברגולציה הרלבנטית, החל משנת 2017 פורסמו אסדרות שונות שמטרתן השגת יעדי ייצור חשמל, וביניהן "הסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל", מכוחה מפרסמת רשות החשמל הליכים תחרותיים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתארים שונים (מתח עליון, מתח גבוה, ומתח נמוך, וכן מתקנים הכוללים מערכות לאגירת אנרגיה) (להלן: "הליך תחרותי").²³ בנוסף, מפרסמת רשות החשמל תעריפים למתקנים פוטו-וולטאיים שאינם נכללים במכסות הזכות בהליכים תחרותיים, ומאשרת מעת לעת אסדרות נוספות ללא הליך תחרותי, בשיטת "כל הקודם זוכה", וכן הרחבה מכסות תוך שילוב בין מכירת חשמל לחברת החשמל ושימוש עצמי. לפרטים נוספים בדבר אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי ראו סעיף 6.8.1.3 בפרק זה.

6.7.2. רגולציה

ישראל

תחום האנרגיות המתחדשות בארץ ובעולם נשען במידה רבה על אסדרות הנקבעות על ידי הרגולטורים השונים וסובסידיות המתקבלות מהמדינה (בשנים האחרונות בעקבות הפחתה משמעותית בעלות ייצור החשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים פחתה במידה מסוימת גם השפעת ההקלות והסובסידיות²⁴). פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות החלות על תחום פעילותה, ובפרט –

¹⁹ רשות החשמל "הגדלת ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות לשנת 2030" (אוגוסט, 2020): www.gov.il/BlobFolder/reports/2030_final/he/Files_pirsumim_2030_f_10.08.2020_paper.pdf

²⁰ משרד האנרגיה, ועדת הכלכלה בנושא "ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת" (2020): http://www.greenrg.org.il/assets/docs/presentenergykalkala.pdf?fbclid=IwAR3MGjm-ZCkFv9W5s6KrFU57CAcm_wKK4Xxt67kuz43ubPGzAhYbLzfp_3A

²¹ הודעת דוברות משרד האנרגיה מיום 11.8.2020:

https://www.gov.il/he/departments/news/electricity_110820

²² תמ"א 10/ד/10 – תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו-וולטאיים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (דצמבר 2010).

²³ החלטה (1) 1109 של רשות החשמל משיבה 506 "עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח גבוה ומתח נמוך" (16.12.2016).

²⁴ דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 21.

אסדרות רשות החשמל לייצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים ; מהתעריף בהליכים התחרותיים שלפיו מחויבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המיוצר מהזוכים ; ומהתנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

נכון למועד התשקיף, משק החשמל במדינת ישראל נשלט בבלעדיות כמעט מוחלטת על ידי חברת החשמל, והיא מהווה "ספק שירות חיוני". בנוסף, בבעלות חברת החשמל רשת החלוקה וההולכה של כלל מערכת החשמל בישראל.²⁵ על אף האמור, בשנים האחרונות חלו רפורמות מרחיקות לכת במשק החשמל, במסגרתן הוגדל נתח הייצור של יצרני חשמל פרטיים והוקמו תחנות כוח פרטיות, על חשבון צמצום פעילות חברת החשמל בייצור החשמל. בנוסף, ניהול מערכת החשמל הועבר מחברת החשמל לחברה ממשלתית נפרדת, ונפתח מקטע באספקת החשמל לתחרות.²⁶

עם זאת, תחום הולכת החשמל נותר עודנו בידי חברת החשמל, והוא שמהווה גם את אחד החסמים המרכזיים בפיתוח והגדלת נפח פעילות האנרגיה המתחדשת בישראל.²⁷ כך, באזורים שבהם פועלים יצרני חשמל פרטיים במקביל, עשויות לחול הגבלות בחיבור המתקנים לרשת החשמל נוכח תפוסה מלאה במערכת. בתוך כך, בתחילת שנת 2020 הודיעה רשות החשמל על תיקון אמות מידה שיאפשרו חיבור לרשת החשמל של יצרני חשמל מאנרגיה מתחדשת, גם על חשבון הפחתת הייצור ממתקנים קונבנציונליים.²⁸

ייצור החשמל על ידי יצרנים פרטיים ומכירתו מוסדרים בחוק משק החשמל והתקנות לפיו, וכן מפורסמות מעת לעת הוראות והנחיות לעניין מכסות, תעריפים ותנאים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת. משרד האנרגיה, האמון על רשות החשמל, פרסם במהלך השנה החולפת ועל רקע המשבר הכלכלי בעקבות התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) תכנית לקידום צמיחה במשק האנרגיה, במסגרתה מתעתד משרד האנרגיה להאיץ פרויקטים קיימים, לקדם פרויקטים חדשים בתחום האנרגיה המתחדשת בהיקף של כ-2,000 מגה-וואט, ולהסיר חסמים להקמת מערכות אנרגיה מתחדשת.

בהתאם להוראות הדין, יצרן חשמל פרטי נדרש להשיג היתרים ואישורים מסוגים שונים מחברת חשמל לעניין יכולת קליטת החשמל ברשת החשמל, וכן אישורי תכנון

²⁵ כהגדרת "ספק שירות חיוני" בחוק משק החשמל.

²⁶ לעניין זה ראו את הכתבה שפורסמה בעניין זה על ידי יפתח רון-טל "שנתיים לרפורמה: משק החשמל השתנה לחלוטין, ולטובה" גלובס (15.07.2020) <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001335783>; ראו גם את הכתבה שפורסמה על ידי ליאור גוטמן "רשות החשמל יוצאת בשימוע להקמת מערכת ניהול חשמל ארצית" כלכליסט <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3815651,00.html>; דו"ח משק החשמל, לעיל ה"ש 18, בעמ' 7-8.

²⁷ דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 30.

²⁸ בהתאם להחלטה 58906 של רשות החשמל משיבה 589 "תיקון אמות המידה על מנת לאפשר חיבור עם מגבלות הזרמה לרשת ההולכה" (1.11.2020), בין היתר, תוקנו אמות המידה, כך שמנהל המערכת יכול להתחייב לחבר יצרן לרשת ההולכה גם אם במועד החיבור היצרן אינו יכול להזרים את מלוא האנרגיה שניתן לייצר לפי ההספק המותקן של מתקנו לרשת החשמל. כן נקבע כי מנהל המערכת יפרט, בתשובה לסקר חיבור, בנוסף להספק המותקן שניתן להתחייב לגביו על הוצאת אנרגיה, גם את ההספק המותקן שלא ניתן להתחייב לגביו על הזרמת אנרגיה לרשת, במועד החיבור האפשרי, וכן יציין מתי יוסרו מגבלות הזרמה אלו.

ובנייה. בשנים האחרונות אושרו הקלות למתן אישורים כאמור לעניין הקמת מערכות פוטו-וולטאיות וביניהם אישור תמ"א 10/ד/10. בנוסף, החל משנת 2018 הקמה והחזקה של מערכות ייצור חשמל בהיקף קטן מ-16 מגה-וואט אינן כפופות עוד לקבלת רישיון. מערכות העולות על הספק זה נדרשות לרישיון בהתאם לתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), התשנ"ח-1997, אשר לשם קבלתו נדרשת מסירת פרטים על בעלי המערכת, עמידה בתנאים ובדרישות החלים על החברה, בעליה ונושאי המשרה בה לעניין אי-העמדה לדיון, אי-מינוי כנוס נכסים או מפרק, והוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% מעלות הקמת המערכת,²⁹ וכן הוכחת זיקה לקרקע, קבלת היתר בנייה, החזקת מערכות ייצור וציוד תקין, עמידה בהוראות החוק והרגולציה לשמירה על הסביבה ועוד.

לפי פרסומי משרד האנרגיה ומנהל התכנון,³⁰ וכחלק מעמידה ביעדי ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות לשנת 2030, תקודם תכנית מתאר ארצית לתשתיות משק החשמל בכללותם (תמ"א 41) שתכלול סימון שטחים ייעודיים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, תיקון תמ"א 10/ד/10 באופן שיגדיל את האפשרות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות מכוח היתרי בנייה בלבד ועוד. ככל שתכנית כאמור תקודם ותאושר, יביא הדבר להקלה ולקיצור זמנים בתכנון והקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים.

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

אירופה

התפתחות הרגולציה החלה על אנרגיות מתחדשות במדינות אירופה קשורה במישורין להתפתחות מדיניות האיחוד האירופאי בנושא. מדינות האיחוד מגדילות בעקביות את חלקן של האנרגיות המתחדשות וקובעות יעדים לשם עמידה בכך. נכון להיום, יעד האיחוד לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת מסך האנרגיה הכוללת עומד על 32% עד לשנת 2030, ומדינות רבות באירופה בדרכן להשגת יעד זה. בתוך כך, בשנת 2019 אושרה דירקטיבת האיחוד האירופאי העוסקת בייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות (Renewable Energy Directive EU/2018/2001) ועודכנה מדיניות האנרגיה של האיחוד האירופאי לצורך עמידה ביעדי הסכם פריז לעניין הפחתת פליטת גזי חממה ומעבר לאנרגיות מתחדשות. בנוסף, פורסמו יוזמות שאפתניות לשנת 2050 הכוללות יעד של הימנעות כוללת מפליטת גזי חממה.³¹

²⁹ לגבי תאגידים אחרים וביניהם שותפויות, אגודות שיתופיות וחברות ללא הון מניות נדרשת ערבות בנקאית בשיעור זה, למשך כל תקופת הרישיון.

³⁰ תמ"א 41 - תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק האנרגיה (3.5.2018).

³¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32018L2001>

6.7.3. מכסות לייצור חשמל

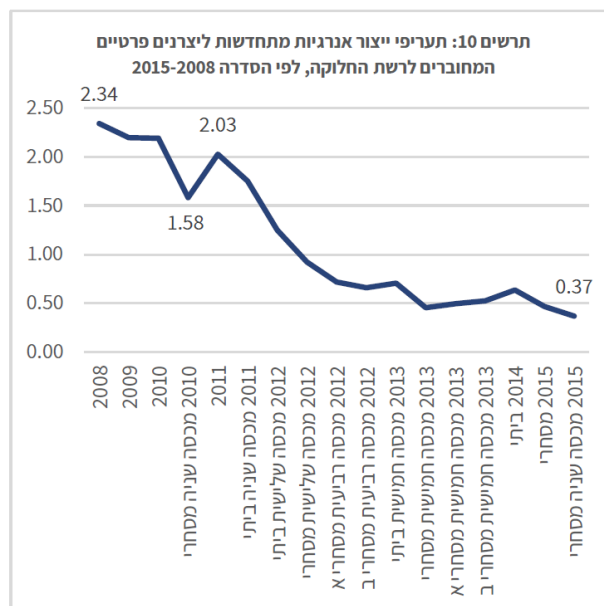
ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת כפוף למכסות ייצור הנקבעות על ידי רשות החשמל מעת לעת או במסגרת הליכים תחרותיים. בשנים האחרונות, בעקבות פרסום אסדרות שאינן כוללות הליכים תחרותיים, וכן נוכח ההתקדמות הטכנולוגית בתחום אגירת אנרגיה, חלה הפחתה בתלות במכסות ייצור חשמל.

למועד התשקיף קיימות מכסות המאפשרות הקמת מערכות ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ללא צורך בהליכים תחרותיים. לפרטים נוספים בדבר אסדרות אלו ראה סעיף 6.8.1.3 בפרק זה. בנוסף, על פי הודעת רשות החשמל מחודש יוני 2020, יפורסמו בראשית שנת 2021 הליכים תחרותיים נוספים לייצור חשמל, ולהערכת החברה יפורסמו אסדרות והליכים נוספים בשנים הקרובות על מנת לעמוד ביעד ייצור החשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת עד לשנת 2030.

6.7.4. תעריפי ייצור חשמל

המתקנים שבבעלות הקבוצה, אשר מחוברים לרשת החלוקה, פועלים על פי תעריף הזנה או תעריף מכרזי שנקבע באסדרות הרלבנטיות על ידי רשות החשמל, והם קבועים בהתאם לתנאי אותה אסדרה.

בשנים האחרונות חלה ירידה משמעותית בתעריפים המשולמים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט.³² כך, תעריפי ההזנה ליצרני אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ברשת החלוקה ירדו מ-2.01 ש"ח לקוט"ש בשנת 2008 ל-37 אג' לקוט"ש בשנת 2015, ובמכרזי מחיר בשנים האחרונות עמדו המחירים על 23-9 אג' לקוט"ש. ראו תרשים 10 להלן:



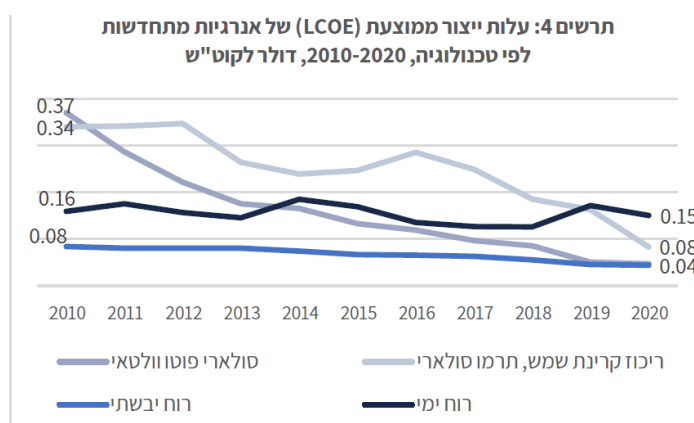
³² דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 22.

נתונים אלה עשויים ללמד כי קידום הקמה והפעלת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת אינו מבוסס כיום על סבסוד משמעותי, אם בכלל, כפי שהיה בעבר, אלא מהווה אלטרנטיבה כלכלית ותחרותית בתחום החשמל.

6.7.5. עלות חומרי גלם ושינויים טכנולוגיים

עיקר העלויות הכרוכות בייצור חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות הן עלויות הקמת המערכות, ובפרט – רכישת קולטים פוטו-וולטאיים וממירים. שינויים בעלויות אלו משפיעים בצורה ישירה על פעילות הקבוצה, על כדאיות רכישת והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידה, ועל הרווחיות שתנבע מייצור החשמל באמצעותם. עלויות ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת וכפועל יוצא מחירי החשמל המופק בדרך זו נמצאים במגמת ירידה מתמדת בשנים האחרונות, כאשר עלות הייצור מאנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ירדה בשנת 2019 בכ-14%³³. בעשור האחרון עלות ייצור קוט"ש מטכנולוגיה זו פחתה בכ-87%, כ-20% בשנה בממוצע.³⁴ הוזלה זו מיוחסת, בין השאר, לירידה המשמעותית (כ-90%) במחיר הפאנלים הסולאריים במהלך השנים 2010-2018.³⁵ תהליכים אלו הובילו, הלכה למעשה, לכך שאנרגיה סולארית מתחרה מבחינת מחיר גם בדלקים פוסיליים. לירידה במחירי הקמת המערכות הפוטו-וולטאיות השפעה חיובית ישירה על פעילות החברה.

למגמה זו של ירידת מחירי ייצור של אנרגיות מתחדשות אחראים מספר גורמים, ובהם מעורבות ממשלתית במדינות רבות, המתבטאת בהשקעה ממשלתית משמעותית בפיתוח טכנולוגי, סבסוד הייצור באמצעות תעריפים מיוחדים וקידום רגולטורי ותכנוני של השימוש באנרגיות מתחדשות. בד בבד, תרמו לירידת המחירים גם גורמי שוק כגון חדשנות טכנולוגית, התרחבות היקף הייצור, ירידה בעלויות התקנת המערכות ותחרותיות גדלה בשוק.³⁶



³³ [Renewable Power Generation Costs in 2019 \(irena.org\)](https://www.irena.org/publications/2020/01/Renewable-Power-Generation-Costs-in-2019); [gsr_2020_full_report_en.pdf \(ren21.net\)](https://www.gsr.org/2020/01/gsr-2020-full-report-en.pdf)

³⁴ דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 12.

³⁵ [Renewable Power Generation Costs in 2019 \(irena.org\)](https://www.irena.org/publications/2019/01/Renewable-Power-Generation-Costs-in-2019)

³⁶ דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 13.

החידושים הטכנולוגיים וההתקדמות שחלה בשנים האחרונות בתחום הפוטו-וולטאי מאפשרים הוזלה במחירי הקמת המערכות והגדלת היקפי הייצור. בין החידושים האחרונים ניתן למנות טכנולוגיות לאגירת אנרגיה המשתלבות במערכות לייצור חשמל; פאנלים המשלבים יכולת ניצול מוגברת של קליטת קרני השמש באמצעות הפאנלים הסולאריים, כגון שימוש בחיישנים המאפשרים שינוי זווית וכיוון של הפאנל; טכנולוגיות המאפשרות הקטנת שטח הפאנל מבלי לפגוע בכושר הייצור, שיפור איכות הממירים ותחזוקתם; פיתוח מערכות ושיטות מתקדמות ויעילות לניקוי הפאנלים לצורך קיצור תקופת תחזוקתם והגדלת נצילותם ועוד.

אגירת אנרגיה

עד לאחרונה, סוגיית אגירת האנרגיה נחשבה לחיסרון הבולט בשימוש באנרגיות מתחדשות, שכן השימוש בחשמל המופק מאנרגיה מתחדשת מתקיים לעיתים בזמנים אחרים מזמני הפקתה. כך, כיום החשמל ממתקני אנרגיה מתחדשת בישראל מוזרם לרשת החשמל ואינו נאגר. כל עוד שיעור האנרגיה המתחדשת נמוך, לא מתעוררות בעיות אגירה, מפני שהאנרגיה נצרכת בזמן הייצור. ככל שהייצור גדל ושיעורו מכלל ייצור החשמל הופך משמעותי יותר, נוצרת בעיית אגירה, שכן הייצור גדול מהצריכה, ונדרש לאגור את האנרגיה על מנת שלא תרד לטמיון. נוסף על כך, פתרונות אגירה מסייעים ליציבות תדר הרשת ולהתאמת זמני הייצור לזמני העומס בצריכה. אגירת חשמל נדרשת אם כן גם כדי לווסת את החשמל למערכת ההולכה.³⁷

פיתוח מואץ של טכנולוגיות אגירת אנרגיה, והוספת יכולת אגירה בהיקפים משמעותיים לצד הגדלת שיעור השימוש באנרגיה מתחדשת, צפוי לתרום להתפתחות משק האנרגיה העתידי. ואכן, תחום אגירת האנרגיה, ההולך ומתפתח בעולם האנרגיות המתחדשות מביא לפתרונות אגירה המשולבים במתקני אנרגיה מתחדשת, מסייעים לייצוב התדר ברשת החשמל ולוויסות הזרמת החשמל לרשת, ובכך משמשים פתרון חלקי למגבלות רשת ההולכה בקליטת חשמל ממתקני אנרגיות מתחדשות; מגשרים בין זמני הייצור לזמני העומס בצריכה (למשל כאשר רוב החשמל מיוצר בשעות האור, אך שעות הצריכה ממשיכות לשעות הערב); ומאפשרים הכנסה מסיבית של אנרגיה מתחדשת למשק החשמל כתחליף אמיתי לתחנות כוח קונבנציונליות.

רשות החשמל החלה בשילוב פתרונות אגירה במתקני אנרגיות מתחדשות במהלך השנה החולפת, ואף פרסמה מכרז להקמת מתקן פוטו-וולטאי הכולל אגירה,³⁸ ובו זכו שלושה שחקנים בהקמת מערכות ייצור חשמל בהיקף כולל של כ-168 מגה-וואט ואגירה בהיקף של כ-672 מגה-וואט שעה. לאור תוצאות המכרז החליטה רשות החשמל, במסגרת היעד להגביר את השימוש במתקני אגירה, לבטל את מכרז קרקע מס' 5 ולהמירו במכרז להקמת מתקן פוטו-וולטאי הכולל אגירה.

³⁷ ראו הנכתב בעניין זה גם בדו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 49-50.
³⁸ מינהל הרכש הממשלתי, אגף החשב הכללי באוצר, מכרז למתקן סולרי כולל אגירה (22.1.2020).

6.7.6. עלויות מימון פרויקטים

פרויקטי הקמת מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת ממומנים, ככלל, במימון בנקאי או חוץ בנקאי במינוף גבוה יחסית. לפיכך, שינויים בעלויות גיוס החוב של היזם משפיעים במישרין על רווחיות הפרויקטים.

6.7.7. שינויים בשערי חליפין של מטבעות

פעילות הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של השקל מול דולר ארה"ב או אירו, בשל העובדה כי הכנסות הקבוצה בישראל מתקבלות בש"ח, ואילו חלק ניכר מהעלויות (בגין רכישת רכיבי מערכות פוטו-וולטאיות (ובכלל זה פאנלים וממירים)) נקובות במטבע זר (דולר ארה"ב או אירו). בהתאם, אמדני עלויות ההקמה של פרויקטים נקבעים בהתבסס על הערכות לעניין מחיר רכישת ציוד במט"ח על ידי הקבוצה או על ידי קבלנים עימם הקבוצה מתקשרת.

כמו כן, בחלק מההליכים התחרותיים המפורסמים על-ידי רשות החשמל, קיימת אפשרות להצמיד את התעריף הזוכה למדד המחירים לצרכן בישראל או לשינויים בשערי חליפין של השקל מול הדולר או האירו. למועד התשקיף, תעריפי החשמל שחברות הקבוצה זכאיות לקבל אינם צמודים לשינויים בשערי החליפין, אולם אם תבחר הקבוצה לנקוט בהצמדה כאמור, אזי יהא בכך כדי להשפיע על חשיפת פעילות הקבוצה ורווחיותה לשינויים בשערי חליפין. בנוסף, כניסתה של החברה לפעילות בשוק האנרגיה הסולארית באירופה תביא לפעילות במטבע האירו.

6.7.8. שינויים במחירי דלקים פוסיליים

לשינויים במחירי הגז והנפט השפעה על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיות המתחדשות. כפי שצוין לעיל, הירידה בעלויות ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ושילוב פתרונות אגירה מובילים להפחתת הקורלציה בין התחומים, ולמיצוב האנרגיות המתחדשות כמקור לייצור חשמל זול וזמין במנותק מזמינות ומחירי מקורות פוסיליים.

6.7.9. אקלים ועונתיות

תפוקות מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית מושפעות מרמות קרינת השמש ומתנאי הטמפרטורה והלחץ האטמוספרי. עננות מרובה, חול, לחות, טמפרטורות שונות מהותית מהממוצע השנתי ושינויים קיצוניים בתנאי מזג אוויר עלולים להפחית את תפוקת החשמל המיוצרת. בנוסף, אסונות טבע שאינם ניתנים לחיזוי, כגון שיטפונות, סערות חול ורעידות אדמה, עלולים לגרום להשבתה והרס המערכות שהוקמו ובכך לפגוע בתקופת הפעלת הפרויקטים וברווחיותם.

ככלל, בישראל שטופת השמש נרשמת קרינת שמש יציבה לכל אורך השנה, אולם בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עננות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.

6.7.10. השפעת נגיף הקורונה (COVID-19)

מתחילת שנת 2020 חווה העולם טלטלה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). התפרצות המגיפה הביאה לאי-וודאות כלכלית ולנזקים עקב הטלת מגבלות על תנועה, סגירת עסקים, האטה בייצור, בשילוח, ובפעילות רשויות. הגם שבמהלך הרבעון הרביעי לשנת 2020 ננקטים צעדים לחיסון האוכלוסייה, עדיין לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש לבלימת ההתפשטות, חזרה לשגרה וצמיחה. כמו כן, רמת התמיכה הממשלתית והמוניטרית בכל מדינה משתנה ותלויה בהמשך התפשטות הנגיף והמשך הנהגת הגבלות על תנועה וסגירת עסקים. לאור האמור, בשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו על פעילות החברה ותוצאותיה.

בתחזית מקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2021, מוצגים שני תרחישים מרכזיים – תרחיש הכולל התחסנות מהירה של האוכלוסייה עד מאי 2021 ("תרחיש חיסון מהיר") ותרחיש הכולל תהליך התחסנות מתמשך עד יוני 2022 ("תרחיש החיסון האיטי"). להערכת בנק ישראל, לאור קצב ההתחסנות המהיר בישראל בתחילת שנת 2021, הסבירות להתממשות תרחיש החיסון המהיר גבוהה באופן ניכר מאשר תרחיש החיסון האיטי.

בתרחיש החיסון המהיר התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-6.3% בשנת 2021 וכ-5.8% בשנת 2022. שיעור האינפלציה בשנים 2021 ו-2022 צפוי לעמוד על כ-0.6% וכ-0.9%, בהתאמה. גירעון הממשלה צפוי לעמוד בשנת 2021 על כ-8 אחוזי תוצר ובשנת 2022 על כ-3.6 אחוזי תוצר, כך שיחס החוב לתוצר יסתכם בכ-77 וכ-75 אחוזי תוצר, בהתאמה. זאת תחת ההנחה שהממשלה תבצע צעדי מדיניות (הפחתת הוצאות והעלאת מסים) בסדרי גודל שתואמים את הריסון הנגזר מתקרת ההוצאות הקבועה בחוק. ללא התאמה כזאת, ההוצאות הצפויות על בסיס ההחלטות הקיימות יביאו לגירעון של כ-4% תוצר ב-2022.

בתרחיש החיסון האיטי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.5% בשנת 2021 וכ-6% בשנת 2022. שיעור האינפלציה בשנים 2021 ו-2022 צפוי לעמוד על כ-0.1% וכ-0.8%, בהתאמה. גירעון הממשלה צפוי לעמוד בשנת 2021 על כ-11 אחוזי תוצר ובשנת 2022 על כ-6 אחוזי תוצר, כך שיחס החוב לתוצר יסתכם ב-82 אחוזי תוצר בכל אחת מהשנים.

בהתייחס להשפעות על שוק החשמל, התפשטות הנגיף בישראל הביאה לשינויים באסדרות הנוגעות לתחום פעילות החברה, שכללו פרסומים מטעם רשות החשמל בדבר הארכת המועדים לסנכרון והפעלת מערכות פוטו-וולטאיות בהליכים התחרותיים לאחר קבלת תשובת מחלק חשמל. כמו כן נדחו מועדי הביניים הקבועים באסדרות העוסקות בהליכי חיבור מערכות לרשת החלוקה ודחיית המועד האחרון להחזרת ערבויות במקרה של קבלת תשובת מחלק שלילית או חלקית בשלושה עד שישה חודשים (שישה חודשים באסדרה למתקנים פוטו-וולטאיים שאינם נכללים

במכסה הזוכה להליכים תחרותיים ומכוח הליך תחרותי מס' 4 למערכות קרקעיות, ובשלושה חודשים לגבי הליך תחרותי מס' 1 למתקנים קרקעיים במתח עליון והליך תחרותי מס' 2 למתקנים קרקעיים). בנוסף, בחודש אוגוסט 2020 פרסמה רשות החשמל שימוע להארכת המועדים במספר הליכים תחרותיים ואסדרות נוספות בשלושה חודשים³⁹. הארכות ודחיות אלו מצמצמות חשיפה אפשרית לחילוט ערבויות עקב אי עמידה בזמנים שנקבעו באסדרות עקב מגבלות על תנועה, עיכובים במשלוחים וסגירת עסקים בארץ ובעולם.

למועד התשקיף, התפשטות נגיף הקורונה, המגבלות והמשבר הכלכלי שנוצר בעקבותם השפיעו בטווח הקצר באופן לא מהותי על פעילות הקבוצה, ופעולות התכנון, הייזום, ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של הפרויקטים השונים נמשכים, ככלל, כסדרם. ייצור החשמל במערכות הקיימות נשמר, ולא חל שינוי בהסכמים למכירת חשמל ללקוחות פרטיים. בנוסף, למועד התשקיף אספקת חומרי הגלם וההתקשרויות עם קבלני הביצוע המרכזיים של הקבוצה נמשכת כסדרה. כאמור לעיל, בשלב זה אין בידי החברה להעריך כיצד ובאיזו מידה תושפע פעילותה הקבוצה, בעיקר בטווח הבינוני והארוך, בצל החשש ממיתון עולמי שיכול להביא לשינויים לרעה במחירי מימון ובשערי חליפין וכן להביא לשינויים בתעריפי החשמל.

הערכותיה של החברה באשר למגמות, תחזיות והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה כמפורט לעיל, לרבות לעניין השלכות התפשטות נגיף הקורונה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על פרסומים פומביים ועל ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות או משקיות, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, ייתכן כי ההתפתחויות והמגמות המפורטות לעיל תהיינה בפועל שונות, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 6.23 בפרק זה.

³⁹ החלטה 57702 של רשות החשמל מיישיבה 577 "הארכת המועדים בהליכים התחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת" (5.4.2020); החלטה 57809 של רשות החשמל מיישיבה 578 "תיקון החלטה מס' 57702 בעניין הארכת המועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת" (4.5.2020); החלטה 58004 של רשות החשמל מיישיבה 580 "הארכת פרקי זמן באמות המידה העוסקות בחיבור מתקנים לרשת החלוקה עקב משבר הקורונה" (18.5.2020); החלטה 58102 של רשות החשמל מיישיבה 581 "עדכון להחלטה 58004 הארכת פרקי זמן באמות המידה העוסקות בחיבור מתקנים לרשת החלוקה עקב משבר הקורונה" (1.6.2020); החלטה מיישיבה 586 "שימוע-עדכון שנתי לתעריף החשמל 2020 לצרכני חברת החשמל" (18.11.2019); החלטה 58905 מיישיבה 589 "עדכון ספר אמות המידה" (1.11.2020)

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.8. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל

6.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.8.1.1. כללי

פעילות הקבוצה מתמקדת בייזום, פיתוח, רישוי, ניהול, ניהול הליכי מימון, הקמה, החזקה והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בישראל, באמצעות מערכות מבוססות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (PV), הכוללת תאים להמרת קרינת השמש לחשמל.

הקבוצה מקדמת פרויקטים בתחום הפעילות במתכונת עצמאית (החזקה ב-100% מהפרויקט) או במתכונת התקשרות עם שותפים. במקרים שבהם ההתקשרות נעשית עם שותף מסכימים הצדדים הזכויות וההתחייבויות, כאשר לרוב הקבוצה תורמת לפרויקט המשותף ידע, מומחיות וניסיון בכל הנוגע לייזום, תכנון, רישוי והקמה של הפרויקט, ואילו השותף מעמיד לטובת הפרויקט המשותף את השטח (גגות או קרקעות) שעליהם יוקמו המתקנים.

זכויות הבעלות או ההחזקה בפרויקט מצויות, ככלל, בידי תאגיד ייעודי (SPC), אשר מוחזק על ידי החברות בקבוצה, לעתים ביחד עם שותף (להלן: "תאגיד פרויקט"). תאגיד הפרויקט אחראי על קידום כל החוליות בשרשרת החל משלב הייזום עד שלב ההפעלה המסחרית. לשם כך מתקשר תאגיד הפרויקט בהסכם עם סולאר טאון לקבלת שירותי תכנון, רישוי והקמה (EPC), ולאחר השלמת הפרויקט – בהסכם לקבלת שירותי הפעלה ותחזוקה (O&M). נכון למועד התשקיף, החברה ותאגיד פרויקטים לא התקשרו עם קבלן אחר מעבר לסולאר טאון בהסכם לקבלת שירותי תכנון, רישוי והקמה (EPC), ולאחר השלמת הפרויקט, בהסכם לקבלת שירותי הפעלה ותחזוקה (O&M), אולם אפשרות כאמור קיימת.

6.8.1.2. הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים

הקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים מחייבת סדרה של פעולות, אשר מתבצעות לרוב על פי סדר זה:

(א) איתור שטחים

איתור שטחים (קרקעות, גגות ומאגרי מים) שיכולים להתאים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בתחומם. לאחר איתור השטח, מבצעת החברה סקר היתכנות להקמת מערכת פוטו-וולטאית, כאשר בכלל זה נבחנים תוכניות הקרקע, גודל השטח, המכסות הקיימות על פי אסדרות חברת החשמל ועוד.

(ב) התקשרות עם בעל המקרקעין ורמ"י

התקשרות עם בעל המקרקעין בהסכם לקבלת זכויות שימוש במקרקעין עליהם מתוכננים להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, כאשר במועד ההתקשרות החברה מקבלת אופציה לקבל זכות שימוש במקרקעין לתקופה מסוימת בתמורה לדמי

אופציה. האופציה תמומש על-ידי החברה עם קבלת כלל האישורים הנדרשים לשם הקמת המתקן, כאשר דמי השימוש ישולמו החל ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן. הקמת מתקנים על גבי קרקעות מחייבת בנוסף התקשרות בהסכם חכירה עם רמ"י. לרוב, ההתקשרות בהסכמי השימוש עם בעלי האתר נעשית על ידי תאגידי פרויקט ייעודיים.

(ג) רישוי ותכנון

הליכי הרישוי והתכנון הדרושים לצורך הקמת מתקנים מוכתבים על-פי מיקום המתקנים:

- (1) מתקנים על גבי גגות – הליך רישוי קצר ומהיר. לעתים יידרש גם היתר בנייה (עבור מתקני גגות בהספק העולה על 700 קילו-וואט).
- (2) מתקנים קרקעיים – הליך תכנון, המחייב קבלת היתרי בנייה, ולעתים – אישור לשינוי ייעוד או שינוי תב"ע.

(ד) רישום

הקמת מערכת פוטו-וולטאית מחייבת רישום של המערכת באסדרה הרלוונטית ושמירת מכסה, פתיחת תיק חיבור בחח"י, תיאום טכני על ידי חח"י והגשת בקשה לקבלת תשובת מחלק חשמל לעניין חיבור המערכת שתוקם לרשת החשמל. **קבלת תשובת מחלק חיוניות הנה חיונית לצורך התקדמות לשלב ההקמה, ומהווה אחד האתגרים המשמעותיים בהליך קידום הקמתן של מערכות פוטו-וולטאיות.** במקרים שבהם מתקבלת תשובת מחלק מוגבלת (או תשובת מחלק שלילית) ניתן בנסיבות המתאימות לקיים הליך מול חח"י להציג פתרונות שיאפשרו חיבור המערכת באסדרה הרלוונטית.

(ה) הקמה

הקמת המערכות מחייבת, בין היתר, רכישה של פאנלים סולאריים וממירים, וביצוע עבודות הקמה (המבוצעות בקבוצה על ידי סולאר טאון בעצמה ובאמצעות קבלני משנה). הצידוד הנרכש והמערכות המוקמות כוללים את הרכיבים העיקריים הבאים:

- (1) פאנלים סולאריים (לוחות של תאים פוטו-וולטאיים המשמשים לקליטת קרני השמש);
- (2) תשתיות התקנה (מסגרות מכאניות) שעל גביהן מותקנים הפאנלים הסולאריים;
- (3) ממירים (Inverters) להמרת זרם חשמל ישיר (DC) לזרם חילופין (AC) בהספק המאפשר חיבור לרשת החשמל;
- (4) מוני ייצור חשמל (מסופק ומותקן על ידי חברת החשמל);
- (5) ארונות חשמל;
- (6) תשתיות חשמל להולכת הזרם החשמלי מהפאנלים הסולאריים לממיר הזרם, וממנו למונה הייצור לרשת החשמל; כבלים ומחברים;

(7) מערכות ניטור תקלות.

(8) מתקנים אופציונליים משלימים⁴⁰:

- מתקני עקיבה אחר תנועת השמש (Solar Trackers) לצורך ייצוב הפאנלים בניצב לשמש במשך כל שעות היום (מתאימים בעיקר למערכות קרקעיות);
- מתקני שטיפה רובוטיים אוטונומיים;
- מתקני אגירת אנרגיה.

(ו) שילוב המערכת ברשת הולכה וחלוקה

חשמל המיוצר באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות יכול להיות מנותב לאחד (או יותר) מנתיבי ההולכה והחלוקה הבאים: (1) הזנת החשמל המיוצר במתקנים הפוטו-וולטאיים לרשת החשמל הארצית, אשר המתקנים חוברים אליה; (2) הזנת חשמל המיוצר במתקנים הפוטו-וולטאיים לצריכה עצמית על ידי הלקוח שבשטחו מותקנות המערכות (לרוב על גבי גגות של לקוחות מסחריים).

לוחות הזמנים להשלמת ההקמה של המערכת ושילובה ברשת החלוקה נגזרים מסוג האסדרה שאליה נרשמה המערכת:

(1) אסדרה תעריפית – השלמת הקמה ושילוב ברשת החלוקה בתוך 270

ימים ממועד קבלת אישור מח"י על שמירת מכסה למערכת;

(2) אסדרה מכוח הליכים תחרותיים – השלמת הקמה ושילוב ברשת

החלוקה במועדים הקבועים בהליך התחרותי.

יצוין כי קיימת מערכת המאפשרת לחח"י שליטה מלאה במערכות סולאריות מבזרות חלף חיבור פיזי של המערכות באמצעות התקנת תשתיות חשמל, אשר מאפשרת לחברה לחבר מערכות לרשת החשמל, גם באזורים עמוסים, אשר אינם יכולים לקלוט את מלוא החשמל המיוצר בהן בכל שעות פעילות המערכת.

6.8.1.3. אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי

פעילות בתחום המתקנים הפוטו-וולטאיים מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות מכוחו, וכן בהוראות והחלטות רשות החשמל המתפרסמות מעת לעת. אסדרת הפעילות כוללת תנאים והוראות ביחס למכלול היבטים, לרבות הגדרת מכסות להספק המותקן, אופן התמודדות על מכסות, תעריפים, לוחות זמנים, תנאי סף לקבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון ייצור והספקה, ועוד⁴¹.

האסדרות ביחס למתקנים פוטו-וולטאיים נחלקות לסוגים שונים (כפי שיפורטו להלן), מהם נגזרים התעריפים. בהתאם להחלטות רשות החשמל, ניתן להקים מערכות מסוגים שונים באתר אחד. במקרה שבו מתקיים ריבוי מתקני ייצור המחוברים לרשת החלוקה ומשולבים במקום צרכנות, רשאי הצרכן לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשת

⁴⁰ למועד התשקיף המערכות הפוטו-וולטאיות המניבות של הקבוצה המצויות בהפעלה מסחרית אינן כוללות מתקנים אופציונליים, אולם בכוונת החברה לבחון שילוב מתקנים אופציונליים במערכות המצויות בשלב הקמה (או לקראת הקמה) או בייזום.

⁴¹ לפרטים נוספים בדבר הצורך ברישיונות למערכות בהספק העולה על 16 מגה-וואט, ראה סעיף 6.7.2 בפרק זה.

החלוקה מהמתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התשלומים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשת החשמל.

(א) אסדרת הליכים תחרותיים

עד לשנת 2017, האסדרה שחלה ביחס להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים התבססה על מכסות תעריף קבועות מראש (צמודות למדד המחירים צרכן) לתקופה של 20 שנים ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של המערכת. כל מכסה זכתה לתעריף נפרד, והזכייה בתעריף המובטח הותנתה בעמידה באבני דרך שנקבעו במסגרת האסדרה, על בסיס 'כל הקודם זוכה'. החל משנת 2017 הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים יכולה להתבצע על-פי אסדרת "הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל", קרי הליכים תחרותיים המתפרסמים מעת לעת על ידי רשות החשמל להקמת מתקנים במתח עליון, במתח גבוה ובמתח נמוך. להלן יסקרו עיקריהם.

(1) אסדרת מערכות מתח גבוה

אסדרת ייצור חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת החלוקה (מערכות מתח גבוה) כוללת פרסום הזמנה לקבלת הצעות בהספק שנקבע במסמכי ההליך התחרותי. הזוכה הוא מי שהציע את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר, מבלי שרשות החשמל קובעת מחיר מינימום להגשה. תעריף החשמל של ההליך נקבע בשיטת "מחיר שני אחיד" (clearing price), לפיו כל המציעים שזכו יקבלו תעריף אחיד למשך 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של המערכות, בגובה ההצעה הנמוכה ביותר שלא זכתה במכרז. התעריף יהיה צמוד בהתאם לבחירת המציע (מדד או מט"ח).

כל מגיש רשאי להגיש יותר מהצעה אחת, עד לכמות ההספק המקסימלי שנקבע במסמכי המכרז. המציע אינו חייב לפרט את הפרויקטים שבהם ייעשה שימוש בהספק, אך מחויב להקים מערכות בהספק בו זכה לפי לוחות הזמנים שנקבעו במסמכי המכרז. תנאי סף להגשת הצעה מצד מציע כולל הפקדת ערבות בסך 100 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. ערבות ההצעה הנ"ל תומר לערבות הקמה בסך 300 ש"ח לכל קילו-וואט בו זכה המציע (ואם לא תועמד – תהיה רשאית רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה). לוחות הזמנים כוללים סנכרון המערכות לייצור חשמל ביחס למכסה הזוכה בתוך 21 חודשים ממועד הזכייה, כאשר איחור יאפשר חילוט יחסי של ערבות ההקמה עד לסוף התקופה שנקבעה במסמכי המכרז.

בשנים 2017-2019 פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים למערכות מתח גבוה. בנוסף, במהלך השנה החולפת (החל מיום 1 בפברואר 2020) התאפשר להקים מערכות פוטו-וולטאיות למתקנים קרקעיים ללא הליך תחרותי גם ללא זכייה בהליך האחרון שפורסם (הליך תחרותי מס' 4 למתקנים קרקעיים) בתעריף

בסך 17.62 אג' לקוט"ש (נמוך ב-2% מהתעריף שנקבע באותו מכרז) בתנאים שנקבעו בהחלטת הרשות.⁴² לפירוט אודות ההליכים התחרותיים שפורסמו ראו ס"ק (4) להלן.

(2) אסדרת מערכות מתח עליון

אסדרת ייצור חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת ההולכה (מערכות מתח עליון) כוללת פרסום בקשה לקבלת הצעות בהספק שנקבע במסמכי ההליך התחרותי. הזוכה הוא מי שהציע את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר, תוך מתן עדיפות להצעות הכוללות תכניות מאושרות לחיבור פרויקט לרשת ההולכה. התעריף ביחס לכל זוכה נקבע ביחס לגובה ההצעה, צמוד לנוסחת הצמדה לפי בחירת המציע (מדד או מט"ח) למשך 23 שנים ממועד הפעלה מסחרית או 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חתימת עסקת מקרקעין בין הזוכה לבין רשות מקרקעי ישראל, לפי המוקדם.

ההצעות המוגשות במכרזים אלו, בשונה ממכרזים אחרים, כוללות הצעות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באתרים ספציפיים המפורטים במסמכי המכרז, ובהספק מינימאלי של 10 מגה-וואט (AC) לכל מתקן. לזוכה נשמר מקום ברשת החשמל ממועד הזכייה. תנאי סף להגשת הצעה מצד מציע כולל הפקדת ערבות בסך 100 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. ערבות ההצעה הנ"ל תומר לערבות הקמה בסך 300 ש"ח לכל קילו-וואט בו זכה המציע (ואם לא תועמד – תהיה רשאית רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה). לוחות הזמנים כוללים הפעלה מסחרית של הפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד הזכייה, כאשר איחור יאפשר חילוט יחסי של ערבות ההקמה עד לסוף התקופה שנקבעה במסמכי המכרז.

במהלך שנת 2019 פורסם הליך תחרותי (היחיד עד למועד התשקיף) למתקני מתח עליון. בנוסף, בחודש פברואר 2020 פרסמה רשות החשמל הליך תחרותי ראשון למתקנים המתחברים לרשת החשמל והכוללים מתקני אגירה. לפירוט אודות ההליכים התחרותיים שפורסמו ראו ס"ק (4) להלן.

(3) אסדרת גגות

אסדרת מערכות לייצור חשמל מטכנולוגיות פוטו-וולטאיות הממוקמות על גבי גגות מבנים⁴³ כוללת פרסום בקשה לקבלת הצעות בהספק שנקבע במסמכי ההליך התחרותי. בדומה לאסדרות מערכות קרקעיות, הזוכה הינו מי שהציע את התעריף הנמוך ביותר, בעוד התעריף שישולם נקבע בשיטת "מחיר שני

⁴² ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט (AC), או שיירשמו עד ליום 30 ביוני 2020, לפי המוקדם, בתנאי שהמערכות המוקמות מכוח החלטה זו יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסנכרון עד ליום 31 במרץ 2021 או ליום 30 ביולי 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערבויות כאמור בהוראות האסדרה).
⁴³ "מבנה" - כהגדרת המונח "בניין" בחוק התכנון והבניה, לרבות חוות אחסון דלקים וחניון בשטח פתוח שנבנו כדין; "גג" משמעו - כיסוי עליון, כיסוי צף, כיסוי צדדי או דופן.

אחיד" (clearing price), לפיו כל המציעים שזכו יקבלו תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר שלא זכתה במכרז. התעריף הזוכה משולם לתקופה של 25 שנים ממועד הפעלה מסחרית, צמוד לנוסחת הצמדה לבחירת המציע (מדד או מט"ח).

המציע אינו חייב לפרט את הפרויקטים שבהם ייעשה שימוש בהספק, אך מחויב להקים מערכות בהספק בו זכה לפי לוחות הזמנים שנקבעו במסמכי המכרז. תנאי סף להגשת הצעה מצד מציע כולל הפקדת ערבות בסך 50 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. ערבות ההצעה הנ"ל תומר לערבות הקמה בסך 150 ש"ח לכל קילו-וואט בו זכה המציע (ואם לא תועמד – תהיה רשאית רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה). לוחות הזמנים כוללים סנכרון המערכות לייצור חשמל ביחס למכסה הזוכה במועדים הקבועים במסמכי המכרז, כאשר איחור יאפשר חילוט יחסי של ערבות ההקמה עד לסוף התקופה שנקבעה במסמכי המכרז.

בשונה מאסדרות קרקעיות, אסדרה זו מאפשרת למציע להחליט עד למועד ההתקשרות עם חברת החשמל (הקבוע בתנאי המכרז), האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת אשר נמכר במלואו לחברת החשמל בשיטת תשלום ייצור, או בגין החשמל שנמכר לחברת החשמל כאשר ביתרת החשמל נעשה שימוש עצמי (התחשבות עבור הזרמה למערכת), בגינו גם נדרש המציע לשלם לחברת החשמל עלויות מסוימות במנהל המערכת.

במהלך שנת 2019 פורסמו שני הליכים תחרותיים למתקנים על גבי גגות. בנוסף, התאפשר החל מחודש פברואר 2020 להקים מערכות פוטו-וולטאיות למתקנים קרקעיים ללא הליך תחרותי גם ללא זכיה בהליך האחרון שפורסם (הליך תחרותי מס' 2 למתקני גגות ומאגרים) בתעריף בסך 22.61 אג' לקוט"ש (נמוך ב-2% מהתעריף שנקבע באותו מכרז) בתנאים שנקבעו בהחלטת הרשות. לפירוט אודות ההליכים התחרותיים שפורסמו ראו ס"ק (4) להלן.

(4) ריכוז הליכים תחרותיים שבהם השתתפה החברה עד למועד התשקיף
החל משנת 2017 ועד מועד התשקיף השתתפה החברה וזכתה בהליכים מכרזיים אשר פורסמו על ידי רשות החשמל, כדלקמן:

סוג המתקן	מספר הליך תחרותי	שנת פרסום	החברה הזוכה	ההספק שבו זכתה הקבוצה ו/או מימשה	תעריף (אגורות)	חלק החברה ⁴⁴	סטטוס הפרויקט
מתקנים קרקעיים במתח גבוה	הליך תחרותי מס' 1	2017	ק.נ. אחזקות סולאריות	18.5	20.3	70%	הפעלה מסחרית
	הליך תחרותי מס' 4	2019	פי.וי פלאנט 2019	21	17.98	100%	הקמה
מתקנים על גבי גגות ומאגרי מים	הליך תחרותי מס' 3	2020	פי.וי פלאנט 2019	15	18.18	100%	הקמה

בכוונת הקבוצה למכור את החשמל המיוצר במערכות מכוח אסדרת הליכים תחרותיים, כך שכל חשמל שיוזרם לרשת החשמל יימכר בתעריף בהתאם לקבוע באסדרה.

(ב) אסדרות תעריפיות

(1) אסדרת ברירת מחדל

על פי אסדרה זו משנת 2018⁴⁵, יכול צרכן להקים בחצריו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית ולמכור לחברת החשמל את עודפי החשמל שלא נצרך על ידו, ובמקביל נדרש בעל המערכת לשלם עלויות מערכתיות ותשלומים נוספים למחלק החשמל. התעריף שמשולם לצרכן בגין מכירת החשמל לחברת החשמל נקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל בתעריף נמוך מהתעריפים שנקבעים בהליכים התחרותיים. התעריף המשולם מכוח אסדרה זו נכון למועד תשקיף זה הינו 16 אג' לקוט"ש, צמוד למדד מרץ 2018. הצטרפות לאסדרה זו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה, כאשר תחולתה הינה למשך 23 שנים ממועד חיבור לרשת החשמל.

(2) אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט (AC)

החל מדצמבר 2019 מתאפשרת הקמת מערכות בהספק של 200 קילו-וואט במסגרת אסדרה צרכנית (עד למועד זה התאפשרה הקמה בהספקים קטנים יותר). אסדרה זו מיועדת למתקני גגות קטנים, בהליך קצר, וללא מגבלת מכסה.

אסדרה זו מאפשרת לצרכן להחליט האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת אשר נמכר במלואו לחברת החשמל בשיטת תשלום ייצור, או בגין החשמל שנמכר לחברת החשמל כאשר ביתרת החשמל נעשה

⁴⁴ לעניין אופן חישוב חלק החברה במתקנים ראו ה"ש 1 לעיל.

⁴⁵ החלטת רשות החשמל משיבה מס' 538 מיום 22.3.2018 החלטה מס' 9 (1247) – ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות – ברירת מחדל.

שימוש עצמי (התחשבות עבר הזרמה למערכת), בגינו גם נדרש המציע לשלם לחברת החשמל עלויות מסוימות במנהל המערכת.

למועד התשקיף התעריפים בגין מכירת חשמל המיוצר לפי אסדרה זו לחברת החשמל הינם 48 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם אינו עולה על 15 קילו-וואט (AC), ו-45 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם עולה על 15 קילו-וואט (AC). התעריפים אינם צמודים למדד ותקפים למשך 25 שנים ממועד חיבור המערכות לרשת החשמל.

לאחר 31 בדצמבר 2020, ניתן להקים מערכת של 100 קילו-וואט בתעריף של 41 אגורות וכל הספק נוסף עד 630 קילו-וואט יהיה בתעריף פחות (תעריף ממוצע בסך הכל של 22.6 אגורות).

(3) אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק שבין 15 ועד 50 קילו-וואט (AC)
קיימות אסדרות צרכניות עם תעריפי הזנה למערכות בהספקים של עד 60 קילו-וואט (AC), כאשר גובה התעריף לכל מערכת הינו בהתאם למועד הכניסה לאסדרה, בתעריפים שנעים בין 1.6 ש"ח לבין 2.2 ש"ח לקוט"ש.

נכון למועד התשקיף הקבוצה מפעילה בהפעלה מסחרית 30 מתקנים פוטו-וולטאיים לפי אסדרה זו, בהספק כולל של כ-1.5 מגה-וואט בבעלות מלאה של הקבוצה.

(ג) מכרזים ייעודיים

מעת לעת מתפרסמים מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל ביוזמת רשויות המדינה, וביניהם משרדי הממשלה, רשות מקרקעי ישראל או החשב הכללי במשרד האוצר. תנאי המכרז נקבעים על ידי המזמין, ועשויים לכלול, לדוגמה, הגשת הצעות לרכישת הקרקע שעליה יותקנו המתקנים, תוך הבטחת תעריף קבוע לזוכים במכרז, או הגשת הצעות לגובה תעריף במקרה שבו הקרקע מועמדת לשימוש הזוכים ללא תמורה.

6.8.1.4. התפתחויות בתחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

(א) פתיחת תחום ייצור החשמל לתחרות

תחום ייצור החשמל בישראל חווה בשני העשורים האחרונים התפתחויות אשר פותחות אותו בהדרגה לתחרות. בעוד שבעבר היה בישראל גורם ריכוזי אחד, בשליטת המדינה (חברת החשמל), אשר הופקד באופן בלעדי על ייצור החשמל, הרי שכיום פועלים בשוק מספר יצרני חשמל פרטיים. יחד עם זאת, על אף ההתפתחויות, חברת החשמל עדיין נהנית מדומיננטיות בתחום ייצור החשמל, ושולטת במקטעים קריטיים בשרשרת הייצור והאספקה הודות לבלעדיות שיש בידה ביחס לרשת ההולכה.

פתיחת תחום ייצור החשמל לתחרות קודמה במידה רבה ביזמת המדינה (משרד האנרגיה ורשות החשמל), כחלק ממדיניות ממשלתית לעידוד הייצור באמצעות אנרגיות מתחדשות (בעיקר אנרגיה פוטו-וולטאית). לשם כך הוענקו הקלות ברגולציה, ניתנו סובסידיות, אושרה הגדלת מכסות, נפתחו מכרזים, ועוד. לפרטים ראו סעיף 6.7.1 בפרק זה.

(ב) רווחיות

הפתיחה לראשונה של שוק ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת לתחרות, גובתה במדיניות של מתן תמריצים וסובסידיות. ברבות השנים, חלו התפתחויות בתחום אשר השפיעו על הרווחיות בייצור חשמל: מחד, צומצמו התמריצים ליזמים והופחתו תעריפי החשמל שהמדינה התחייבה לשלם להם, ומאידך חלה ירידה משמעותית בעלויות הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים ועלייה בניצולת ובהספק של מערכות שניתן להקים על פני שטח נתון.

לעניין גובה התעריפים, יצוין כי החל מחודש מרץ 2018, בעקבות כניסתה לתוקף של האסדרה התעריפית, חלה עליה בתעריף המשולם למפעילי מערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט מ-37 אג' לקוט"ש (צמוד למדד) ל-45 אג' לקוט"ש (ללא הצמדה). החל משנת 2020 נכללות באסדרה זו גם מערכות בהספק של עד 200 מגה-וואט.

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

בשנים האחרונות הוכנסו שיפורים טכנולוגיים משמעותיים בדגמי הפאנלים הסולאריים, המאפשרים ייצור חשמל יעיל יותר מאנרגיה מתחדשת, כגון טכנולוגיית Bi-facial לייצור תפוקה גבוהה יותר על פני שטח דומה (באמצעות ייצור חשמל משני צדדי הפאנל); טכנולוגיית Solar trackers המאפשרת שינוי כיוון הפאנלים הסולאריים לכיוון השמש; טכנולוגיות ניקוי ושיטיפה מתקדמות (רובוטים אוטונומיים) לשיפור תחזוקת הפאנלים והגדלת נצילותם, ועוד.

טכנולוגיה נוספת שעשויה להשפיע מהותית על תחום הפעילות נוגעת לפתרונות אגירת אנרגיה. הוזלת עלות הקמתן של מערכות אגירת אנרגיה טומנת בחובה יתרונות משמעותיים: יכולת להזרים חשמל אגור בשעות הלילה שבהן המערכות אינן מייצרות חשמל; העלאת היקף הזרמת חשמל בשעות שבהן התעריפים גבוהים יותר; הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים באזורים שבהם רשת החשמל אינה מאפשרת קליטת חשמל נוספת. יתרונות אלה צפויים למצב את המערכות הפוטו-וולטאיות כמקור אנרגיה יציב וקבוע, המסוגל לספק חשמל לפי ביקוש בכל רגע נתון.

כמו כן, בשנים האחרונות נרשמה התקדמות גם בטכנולוגיות פיתוח ממירים, אשר הוזילו באופן משמעותי את עלויות המרת האנרגיה הסולרית המופקת באמצעות הקולטים לחשמל המוזרם לרשת והגדילו באופן משמעותי את יעילות הממירים.

להערכת החברה, שימוש בטכנולוגיות הקיימות ופיתוחים עתידיים נוספים בתחום יביאו להגדלת הנצילות וכושר הייצור, יקלו על הקמה ותחזוקת המתקנים ויתמכו בהתפתחות והתרחבות תחום הפעילות של החברה.

6.8.1.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:
- (א) איתור ונגישות לעתודות קרקע וגגות בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות תכנונית, הנדסית וסביבתית, המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות.
 - (ב) התקשרות בהסכמים עם בעלי מקרקעין.
 - (ג) איתנות פיננסית מספקת לצורך העמדת הון עצמי בפרויקטים.
 - (ד) נגישות למקורות מימון לצורך גיוס חוב חיצוני למימון פרויקטים מהמערכת הבנקאית או ממקורות אחרים.
 - (ה) יכולת תכנון וניהול הנדסי להקמת פרויקטים.
 - (ו) יכולת עמידה בלוחות זמנים המוגדרים באסדרות הרלוונטיות להשלמת פרויקטים.
 - (ז) מוניטין, מומחיות וניסיון בתחום.
 - (ח) ניהול מערך הפעלה ותחזוקה יעיל.
 - (ט) היכרות מעמיקה עם הרגולציה והגורמים בתחום הפעילות, ויכולת קידום הליכי תכנון סטטוטוריים מול גורמים שונים על מנת להבטיח עמידה בלוחות זמנים.
 - (י) החלטות הרגולטורים השונים בנוגע לתעריפים, מכסות ותנאי הליכים תחרותיים ורמת התיאום ויכולת קידום הרגולציה התומכת בין הרגולטורים השונים.
 - (יא) יתרון לגודל המאפשר, בין היתר, העלאת כוח המיקוח של החברה מול ספקים.

6.8.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להלן מפורטים הגורמים אשר להערכת החברה מהווים את חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:

(א) חסמי כניסה

- יכולת איתור וזיהוי מקרקעין – המתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, על גבי עתודות קרקע וגגות בעלי פוטנציאל כדאיות כלכלית והיתכנות תכנונית, הנדסית וסביבתית, בשים לב למגבלות תכנון ובנייה, מיעוט עתודות קרקע ומגבלות רשת ההולכה.
- איתנות פיננסית ויכולת מימון – ייזום פרויקטים בתחום הפעילות מתפרס על פני תקופת פיתוח הפרויקט, אשר עשויה לארוך מספר שנים ולהצריך השקעות תכופות וגבוהות. לצורך כך, נדרש הון עצמי ומקורות מימון, לצד יכולת להעמיד ערבויות.
- ידע מקצועי, ניסיון ומוניטין – היכרות מעמיקה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות והגורמים בתחום ויכולת עמידה בתנאים ובלוחות הזמנים הנדרשים לצורך השלמת כל התהליכים התכנוניים והרגולטוריים הנדרשים וזכייה במכסות ובתעריפים כדאיים. מוניטין המביא לשיתופי

פעולה מול בעלי קרקעות וגגות וכן מול גורמים מממנים לצורך קידום הפרויקטים.

- זכיה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות – מכוח האסדרות השונות;
- זמינות רשת החשמל – הבטחת מקום במערכת וקיום יכולת חיבור רציפה לרשת החשמל.

חסימי יציאה (ב)

- חשיפה לתביעות או לדרישות פיצוי בגין השתחררות מהתחייבויות כלפי שותפים לפעילות.
- איתור רוכשים פוטנציאליים לפעילות, אשר יעמדו בתנאי הרישיון (ביחס למערכות הפועלות מכוח רישיון) או בתנאים אחרים מכוח הסכמי מימון וכיו"ב; קבלת אישורים הנדרשים לצורך העברת זכויות לצד שלישי.
- חילוט ערבויות הקמה עקב אי עמידה בלוחות זמנים ואובדן התעריף המובטח והמכסה בגינו.

6.8.1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ייצור חשמל יכול להיעשות באמצעות טכנולוגיות ושיטות שונות, חלקן מסורתיות וחלקן מתקדמות. למועד התשקיף, מרבית החשמל שמוצר בישראל מקורו בתחנות כוח המופעלות על ידי דלק מאובנים, כגון תוצרי זיקוק של נפט, גז טבעי, פחם, מזוט וסולר. שיטת ייצור זו אמנם נחשבת לזולה יחסית, אולם החיסרון העיקרי הוא הזיהום הסביבתי שכרוך בה. לעומתה, שימוש באנרגיות מתחדשות ידידותי לסביבה, ומשכן ניכרת מגמה גלובלית (אשר אומצה גם בישראל) לעודד ייצור חשמל במתכונת זו. התחליפים העיקריים לייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאיים, אשר מתבססים על אנרגיה מתחדשת, כוללים שימוש באנרגיית רוח, מערכות תרמו-סולריות, ביו-גז, אנרגיה הידראולית וכיו"ב. בישראל שטופת השמש, טכנולוגיית פוטו-וולטאי היא הטכנולוגיה המובילה בהשוואה לתחליפי ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.

6.8.2. מוצרים ושירותים: מערכות פוטו-וולטאיות המוחזקות על ידי הקבוצה

המערכות הפוטו-וולטאיות המוחזקות על ידי הקבוצה נחלקות למערכות בשלב הפעלה מסחרית, מערכות בשלב הקמה (או לקראת הקמה), מערכות בשלב רישוי ומערכות בשלב ייזום. להלן נתונים אודות המערכות (לפי נתוני 100%, קרי ללא שקלול שיעור האחזקות של הקבוצה בפרויקט):

6.8.2.1. מערכות בהפעלה מסחרית

למועד התשקיף כל מתקני הקבוצה המצויים בשלבי הפעלה מסחרית מותקנים על גבי גגות במספר אתרים: בני ראם, זרחיה א', זרחיה ב', פעמי תש"ז, קדש ברנע ויישובים שונים באזור מטה יהודה. להלן פילוח אגרגטיבי לפי סוגי אסדרה:

סה"כ	אסדרה		
	הליך תחרותי למתקני גגות	תעריפית	
	20.3	175	טווח תעריפים (אג"קוט"ש ליום (30.9.2020
30	-	30	מספר מתקנים 31.12.18
34	4	30	31.12.19
35	5	30	30.9.20
-	-	-	31.12.18
6.5	5	1.5	31.12.19
18*	16.5	1.5	30.9.20
43,320	18,057	24,263	31.12.18
67,688	43,425	24,263	31.12.19
74,480	50,217	24,263	30.9.20
3,800	-	3,800	2018
3,675	554	3,121	2019
3,909	1,894	2,015	1-9/2020
1,015	(614)	1,629	2018
2,166	398	1,768	2019
2,842	1,376	1,466	1-9/2020
(407)	(1,158)	751	2018
1,104	(472)	1,576	2019
2,505	1,183	1,322	1-9/2020
(2,506)	(1,436)	(1,126)	2018
(1,259)	(930)	(329)	2019
900	1,029	(129)	1-9/2020
-	60%	-	31.12.18
-	60%	25%	31.12.19
-	60%	25%	30.9.20
-	36%	-	31.12.18
-	49%	70%	31.12.19
-	73%	67%	30.9.20

* בנוסף ל- 18 מגה-וואט כאמור : (1) 2 מגה-וואט נוספים מצויים לקראת חיבור (והתקבלו ביחס אליהם כלל האישורים הנדרשים לצורך חיבור לרשם החשמל); (2) 1.5 מגה-וואט נוספים אשר לחברה זכות להגדיל, ללא צורך ברישוי או אישור, את הספק המתקנים המחוברים ומופעלים מסחרית. בכוונת החברה לממש את זכות הגדלת ההספק ולחבר את תוספת ההספק כאמור להפעלה מסחרית עד לסוף שנת 2021.

להלן נתונים בנוגע לפרויקטים המצויים בהפעלה מסחרית. הנתונים מוצגים ביחס לכל פרויקט בנפרד, למעט פרויקטי אזור מטה יהודה שמוצגים במקובץ (הנתונים הכספיים בטבלה מוצגים באלפי ש"ח) :

הפרויקט	חברה מחזיקה	הספק MWp AC (DC)	שיעור החזקה	מועד הפעלה מסחרית	זכויות הקבוצה מקרקעין	תוקף הסכם החשמל	תעריף עדיכני למכירת החשמל (KWh)	אסדרה
קדש ברנע	אחזקות סולאריות קדש ברנע וזרחיה	8.5 (11.5)	70%	3.5.20	שכירות	23 שנים	20.3 אגורות	הליך תחרותי מס' 1 (קרקע)
זרחיה א'		1 (1.5)	70%	21.5.19	שכירות	23 שנים	20.3 אגורות	הליך תחרותי

מס' 1 (קרקע)								
הליך תחרותי מס' 1 (קרקע)	20.3 אגורות	23 שנים	שכירות	18.4.19	70%	0.63 (0.95)		זרחיה ב'
הליך תחרותי מס' 1 (קרקע)	20.3 אגורות	23 שנים	שכירות	2.5.19	70%	1.2 (1.6)	ק.נ. אחזקות סולאריות	פעמי תש"ז
הליך תחרותי מס' 1 (קרקע)	20.3 אגורות	23 שנים	שכירות	1.4.19	70%	0.63 (0.95)		בני ראם
תעריפית	175 אגורות (ממוצע)	20 שנים	שכירות	יוני 2011 - ינואר 2012	100%	1.13 (1.5)	ק.ו.פ. סולאר	אזור מטה יהודה
	-	-	-	-	-	13.09 (18)		סה"כ

6.8.2.2. מערכות בהקמה (או לקראת הקמה)

למועד התשקיף הקבוצה מקימה (או מצויה בשלב לקראת הקמה) מתקנים קרקעיים ומתקנים שיותקנו על גגות. הפרויקט העיקרי המצוי בשלבי הקמה הנו פרויקט קרקעי (על בסיס זכייה בהליך תחרותי מס' 4 – קרקעי) במושב תלמים בהספק של כ-21 מגה-וואט המקודם על ידי פריים תלמים בשיתוף פעולה עם תלמים – מושב עובדים להתיישבות שיתופים בע"מ ("אגודה שיתופית תלמים")⁴⁶. החברה (באמצעות פ.וי. פלאנט) מחזיקה במלוא הזכויות ההוניות (100%) וב-74% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים (אגודה שיתופית תלמים מחזיקה בשיעור של 26% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים). להערכת החברה עד סוף שנת 2021 יחוברו מערכות בהספק כולל של כ-15 מגה-וואט. להלן פילוח הפרויקטים הקמה:

אסדרה	הליך תחרותי גגות מס' 3	הליך תחרותי קרקעי מס' 4	תעריפית	ברירת מחדל	סה"כ
תעריפים מובטחים (ש"ח/קוט"ש, לשנת 2020)	18.18 אג'	17.98 אג'	45 אג'	22.58 אג'	-
תקופת התעריף המובטח החל ממועד ההפעלה המסחרית	23 שנים	23 שנים	23 שנים	23 שנים	-
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	15	21	14.5	27.5	78
כמות מתקנים	5	1	10	49	65
מועדי הפעלה מסחרית חזויים	2021	2022	2022	2022	-

⁴⁶ יצוין כי נכון למועד התשקיף, טרם נחתם הסכם פיתוח עם רמ"י ביחס לפרויקט זה.

218,460	78,650	41,470	55,440	42,900	סך עלויות הקמה חזויות (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
6,000	-	-	6,000	-	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 30.9.20 (אלפי ש"ח)
85%	85%	85%	85%	85%	שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר)
32,959	10,498	11,032	6,675	4,754	סך הכנסות חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
24,283	7,180	9,236	4,639	3,228	סך EBITDA פרויקטלי חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) ⁽³⁾
18,220	5,070	8,119	2,955	2,076	סך FFO פרויקטלי חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) ⁽⁴⁾
11,135	2,420	6,861	1,059	795	סך תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר לשנת הפעלה ראשונה מייצגת (אלפי ש"ח) ⁽⁵⁾
100%	100%	100%	100%	100%	שיעור החזקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל)

- (1) אומדן עלויות חזויות מבוסס על הסכמים לרכישת ציוד ועל תנאי הלוואות שסוכמו. בפרויקטים שבהם טרם בוצעה התקשרות לרכישת ציוד או טרם סוכמו תנאי מימון, חושב האומדן תחת הנחת עלויות ותנאי מימון דומים לפרויקטים בהקמה אשר לגביהם סוכמו תנאים אלה.
- (2) "שנת הפעלה הראשונה המייצגת" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.
- (3) EBITDA - מחושב כרווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות.
- (4) FFO - מחושב כ-EBITDA בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.
- (5) "סך תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר" – מחושב כ-FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

הערכות החברה בדבר תעריפים, הספקים, מועדי הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעור מינוף, הכנסות עתידיות, EBITDA, FFO, ממוצע תזרים פנוי חזוי, שיעורי החזקות,

שנת הפעלה ראשונה חזויה ושנת הפעלה ראשונה מייצגת, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, אשר עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינויים בעלויות הקמת המערכות, קבלת תשובות מחלק שליליות או מוגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רמ"י, עיכובים באספקת חלקי המערכות, שינויים בשערי חליפין, שינויים בתעריפי אסדרות, שינויים ברגולציה, שינויים בעלויות המימון, שינויים בגובה הריבית, ליקויים במערכות, השפעות מזג אוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צריכת החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשק החשמל, השלכות משבר הקורונה, וכיו"ב. יודגש כי אין כל ודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפופים לקבלת אישורים ורישיונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 בפרק זה. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את המערכות המתוארות לעיל, עיקר החשיפה תתבטא במחיקת סכומים שהושקעו, ויושקעו, עד לאותו מועד, וכן במערכות המוקמות מכוח זכייה בהליך תחרותי – חילוט ערבויות ההקמה או אבדן מכסת החשמל (במקרה של אי-עמידה בלוחות הזמנים).

6.8.2.3. מערכות ברישוי

למועד התשקיף הקבוצה נמצאת בשלבי רישוי של כ-30 מתקנים בהספק של כ-150 מגה-וואט, אשר צפויים לקום באזור דרום הארץ על קרקעות וגגות. להלן פילוח הפרויקטים ברישוי:

סוגי מערכות ואסדרות	פרויקטים קרקעיים	פרויקטים על גבי גגות	סה"כ
תעריפים חזויים (ש"ח/קוט"ש, לשנת 2020)	17.45 אג'י	22.58 אג'י	
תקופת התעריף המובטח החל ממועד ההפעלה המסחרית	23	25	
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	80	70	150
מועדי הפעלה מסחרית חזויים	2024	2024	
סך עלויות הקמה חזויות (אלפי ש"ח)	232,000	200,200	432,200
שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר)	85%	85%	
סך הכנסות חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	26,500	27,550	54,050
סך EBITDA פרויקטלי חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	18,420	20,485	38,905
סך FFO פרויקטלי חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	15,050	17,580	32,630
סך תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר לשנת הפעלה ראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	7,480	11,690	19,170
שיעור החזקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל)	100%	100%	100%

6.8.2.4. מערכות בייזום

למועד התשקיף הקבוצה נמצאת בשלבי ייזום של כ-10 מתקנים בהספק של 400 מגה-וואט, אשר צפויים לקום באזור דרום הארץ על קרקעות ומאגרי מים. ביחס למתקנים אלה, לחברה זכויות במקרקעין שבהם יוקמו הפרוייקטים, והחברה פועלת לקבלת ההיתרים הנדרשים ומכסות. להלן פילוח הפרוייקטים בייזום:

סוגי מערכות ואסדרות	פרוייקטים קרקעיים	פרוייקטים על גבי מאגרי מים	סה"כ
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	365	35	400
שיעור החזקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל)	95.5%	90%	100%

הנתונים בטבלאות דלעיל בנוגע למערכות ברישוי ובייזום מבטאים את הערכות החברה תחת הנחה כי יתקבלו אישורים בדבר מקום ברשת להקמת כל הפרוייקטים המפורטים בטבלאות, וכן כי יתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת המערכות, לרבות השלמת הליכי התכנון הנדרשים להקמת המערכות. לחברה אין יכולת לאמוד את סיכויי קבלת האישורים וההיתרים כאמור לכל הפרוייקטים. יתרת ההוצאות מראש בגין פרויקטים ברישוי ייזום הסתכמה ליום 30 בספטמבר 2020 בסכום זניח.

הערכות החברה בדבר הספקים ושיעורי החזקות במערכות ברישוי ובייזום הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תכניות החברה במועד התשקיף. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת תשובות מחלק שליליות או מוגבלות, קשיים בהקמת המערכות, אי-קבלת ההיתרים הדרושים להקמתן, קשיים בהתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י, שינויים באסדרות השונות, קיומן של מכסות פנויות וכיו"ב. למועד התשקיף אין כל ודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרוייקטים המצויים בשלב הייזום, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפופים לקבלת אישורים ורישיונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 בפרק זה.

6.8.3. פילוח הכנסות ורווחיות

להלן פילוח הכנסות החברה בתחום הפעילות בשנים 2018 ו-2019, ובתשעת החודשים הראשונים של השנים 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח):

2018	2019	
3,800	3,121	מערכות הפועלות מכוח אסדרה תעריפית*
-	554	מערכות הפועלות מכוח אסדרת הליך תחרותי

1-9/2019	1-9/2020	
2,407	2,015	מערכות הפועלות מכוח אסדרה תעריפית*
333	1,894	מערכות הפועלות מכוח אסדרת הליך תחרותי

בכל תקופות הדיווח ההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינן בגין מערכות הפועלות מכוח אסדרת הליך תחרותי (לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 סך של 554 אלפי ש"ח ולתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2020 ו- 2019 סך של 1,894 אלפי ש"ח ו- 333 אלפי ש"ח, בהתאמה).

*ההכנסות המופיעות בטבלה לעיל בקשר עם מערכות הפועלות מכוח אסדרת תעריפית מייצגות 100% מהכנסות KWP שטופלה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני ובהתאם לשיעור החזקה של 25% וזאת עד לתום הרבעון השלישי של שנת 2020.

ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך תקופת הפעילות המוצגת בטבלה, נכללו תוצאות בפועל ממועד ההפעלה עד לתום השנה הקלאנדרית או התקופה הרלוונטית.

6.8.4. מוצרים חדשים

החברה הינה חלוצה בהקמת מערכת לשימוש דואלי. במסגרת זכיית החברה בהליך תחרותי מס' 1 (מתקנים קרקעיים במתח גבוה), הקימה החברה מתקן בהספק כולל של 13.5 מגה-וואט על גגות מפטמות של עגלים, כאשר הסככות אותן הקימה החברה, משמשות בו זמנית לשימושים הבאים: (1) בסיס למערכת; ו- (2) הצללה ומערכת אוורור (באמצעות מאווררים בקוטר של 7.2 מטר), כאשר כל מאוורר מספק אוורור לשטח נתון של כ-700 מטר בתא שטח נתון. בהתאם לכך, החברת מנצלת קרקע בשימוש לצורך הקמת מערכת, ובד בבד משפרת את תנאי המחייה של בעלי החיים הנמצאים במקרקעין עליהם מוקמת המערכת.

6.8.5. לקוחות

למועד התשקיף לחברה לקוח יחיד בתחום הפעילות – חברת החשמל. חברת החשמל רוכשת חשמל המיוצר במערכות מאת תאגידי הפרויקט, בתמורה הנגזרת בהתאם לתעריף שנקבע במסגרת האסדרה הרלוונטית ולכמות המוזרמת לרשת החשמל. ההתקשרויות עם חברת החשמל לרכישת חשמל נעשות על פי הסכמים ארוכי טווח (בין 20 ל-25 שנים, כתלות בתנאי האסדרה הרלוונטית). הסכם הרכישה הנו הסכם אחיד החל על כל יצרני החשמל לפי האסדרות השונות, וכולל התחייבות מצד חח"י לרכוש חשמל בכפוף לעמידה באבני דרך במשך תקופה מוגדרת ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי או בעת קבלת האישור התעריפי מרשות החשמל, לפי העניין. יצרן החשמל, מצדו, מחויב לשלם עלויות חיבור, קריאת מונה וכיו"ב. חח"י רשאית להשהות רכישת חשמל לתקופה מסוימת בהתקיים תנאים שהוגדרו בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם במקרה של מניעה על פי דין לרכישת החשמל. ההסכם כולל בנוסף דרישות טכניות, תנאים לתפעול ותחזוקה של המתקן. הצדדים להסכם רשאים להמחות זכויות מכוחו, והיצרן רשאי לשעבד את ההסכם לטובת מימון ההקמה וההפעלה של מתקן הייצור, בכפוף למסירת הודעה לחח"י. בהסכמי הרכישה באסדרות תעריפיות ובהליכים תחרותיים, נדרש היצרן לערוך ביטוחים כמתחייב מתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון),

התשנ"ז-1997, ובכלל זה ביטוח חבות לכיסוי אחריות בעל הרישיון על פי כל דין, ביטוח חבות מעבידים, וביטוח לנכסים, לרכוש, לציוד ולמלאי של בעל הרישיון. הכנסות הקבוצה מחברת החשמל בשנת 2019 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 עמדו על סך 944 אלפי ש"ח ו-2,398 אלפי ש"ח, בהתאמה, והיוו 100% מסך הכנסות החברה (בשנת 2018 לא היו לחברה הכנסות מחברת החשמל). בנסיבות אלה, לאור היות חברת החשמל הלקוח היחיד של הקבוצה בתחום הפעילות, מעריכה החברה כי לקבוצה תלות בחברת החשמל.

6.8.6. תחרות

6.8.6.1. תחום ייצור חשמל בטכנולוגיית פוטו-וולטאי בישראל הנו תחרותי מאוד. בשוק פועלים שחקנים רבים, המתחרים על מכסות ייצור חשמל ועל מקום פנוי ברשת החשמל (באסדרה תעריפית או בהליך תחרותי), וכן מתמודדים על איתור מקרקעין ושטחים מתאימים להתקנת מערכות וכניסה להתקשרויות ארוכות טווח עם בעלי המקרקעין.

6.8.6.2. להערכת החברה, למועד התשקיף פועלים בישראל עשרות מתחרים בתחום ייצור ומכירת חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים. המתחרים המרכזיים הם אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, EDF-Renewables Israel, שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ, סולגריי בע"מ, ע.י. נופר אנרג'י בע"מ, קבוצת דוראל אנרגיה מתחדשת בע"מ, משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ, סולאיר ישראל בע"מ, מנורה מבטחים אנרגיה בע"מ, סול נטו גגות בע"מ וגרינטופס נטו בע"מ.

6.8.6.3. להערכת החברה, למועד התשקיף נתח השוק של הקבוצה בשוק האנרגיה הפוטו-וולטאית בישראל אינו מהותי.

6.8.6.4. הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום פעילותה באמצעות בנייה וחיזוק קשרים עם שותפים ועם גורמים המחזיקים בעתודות מקרקעין רלוונטיות ועם צרכני חשמל משמעותיים. בנוסף, הניסיון, המומחיות והיכולות של הקבוצה להוציא לפועל פרויקטים בתחום, על כל שלביהם (ייזום, תכנון, רישוי, הקמה, הפעלה וכו'), ולגייס את המימון הנדרש, לצד היכרותה המעמיקה של הקבוצה עם הרגולציה החלה בתחום, מסייעים לקבוצה להתמודד עם התחרות.

הערכות החברה בנוגע לחלקה של הקבוצה בשוק ייצור ומכירת חשמל, ובדבר יכולותיה להתמודד עם התחרות בתחום מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.23 בפרק זה.

6.8.7. עונתיות

יכולתן של מערכות פוטו-וולטאיות לייצר חשמל מושפעת במידה רבה מרמת קרינת השמש ומתנאי טמפרטורה, רוח ולחץ אטמוספרי המופעלים על הפאנלים הסולאריים. על אף שבישראל שטופת השמש קיימת קרינת שמש במשך כל השנה, תנאים אלה משתנים על פני עונות השנה ומשפיעים על הכנסות הקבוצה. כך, בחודשי הקיץ, שבהם יש יותר שעות שמש וקרינת שמש גבוהה, תפוקת המערכות עולה, ואילו בחודשי החורף, שבהם יש שעות שמש מועטות יותר וקרינת שמש נמוכה יחסית, התפוקה פוחתת. בהתאם, הרבעון השני והשלישי בכל שנה נחשבים רבעונים בעלי תפוקה גבוהה יחסית בהשוואה לרבעון הראשון והרביעי. להלן התפלגות תפוקות המערכות בחלוקה לפי רבעונים (באחוזים):

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
15%	29%	34%	22%
15%	27%	33%	25%
2018			
2019			

6.8.8. כושר ייצור

למועד התשקיף הקבוצה בשלבי הקמה (או לקראת הקמה) של מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של כ-78 מגה-וואט, וכן מקדמת הקבוצה פרויקטים בהליכי ייזום שונים. הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים נוספים על ידי הקבוצה תלויה בעיקר ביכולת לאתר מקרקעין מתאימים, להשיג מכסות ייצור חשמל, ולהשיג את המימון הנדרש לפרויקטים.

6.8.9. מקרקעין

6.8.9.1. המתקנים הפוטו-וולטאיים שבבעלות הקבוצה (ומצויים בשלבי הפעלה מסחרית,

הקמה (או לקראת הקמה)), ממוקמים על גבי גגות מבנים ועל גבי קרקעות בשטחי

מקרקעין בבעלות צדדים שלישיים או בבעלות שותפי הקבוצה בתאגיד הפרויקט.

6.8.9.2. לצורך פעילותה מתקשרת הקבוצה בהסכמי שכירות והרשאה או בהסכמים למתן

זכות שימוש בגגות ובקרקעות, ובדרכי הגישה להם. הסכמים מסוג זה נחתמים

ככלל לטווח ארוך (על פי רוב 24 שנים ו-11 חודשים ממועד תחילת ביצוע עבודות

ההקמה או ממועד החיבור לרשת החשמל), וכוללים קביעה בדבר דמי שימוש

(אשר משתלמים במהלך תקופת השימוש, בהתאם לאסדרה הרלוונטית שחלה על

הפרויקט); נשיאה בעלויות הקמת הפרויקט ותפעולו (לרוב על ידי היזם); קבלת

מימון כנגד שעבוד המערכות; פינוי המתקנים בתום תקופת השימוש, ועוד.

על פי רוב תאגיד הפרויקט זכאי לקבל את מלוא התמורות בגין ייצור החשמל, ועם

סיום תקופת ההסכם עליו לפנות את המתקנים ולהחזיר את הגג או את הקרקע

לבעלים במצבם כפי שהיו ביום מסירת החזקה (אלא אם סוכם כי הזכויות

במתקנים יומחו בתום תקופת ההסכם לבעל השטח).

במקרים שבהם בעל הזכויות במקרקעין הנו הצרכן של החשמל המיוצר באמצעות

המתקנים הפוטו-וולטאיים, כוללים הסכמי ההתקשרות עמו התחייבות מצדו

לרכוש מהקבוצה חשמל בהתאם למונה החשמל בתעריף תע"ז הרלוונטי לצרכן,

לעתים בניכוי הנחה שסוכמה בין הצדדים, או בתעריף האסדרה הרלוונטית.

6.8.9.3. סך דמי השימוש ששילמו תאגידי הפרויקטים בשנת 2019 ובתשעת החודשים הראשונים של 2020 הסתכמו בסך כ-2,830 אלפי ש"ח ו-336 אלפי ש"ח, בהתאמה (בשנת 2018 לא שולמו דמי שימוש).

6.9. תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה

6.9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.9.1.1. כללי

- (א) הקבוצה, באמצעות סולאר טאון (חברה בת המוחזקת בשיעור 70% על ידי החברה) ובאמצעות קבלני משנה המועסקים על ידי סולאר טאון, פועלת למתן השירותים הבאים לתאגידי הפרויקטים בקבוצה:
- (1) **שירותי EPC (Engineering, Procurement and Construction) -** תכנון, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים;
- (2) **שירותי O&M (Operation & Maintenance) -** הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

(ב) שירותי ה-EPC ניתנים, ככלל, על בסיס הסכם קבלנות במסגרת של פתרון כולל "עד מפתח" (Turn-Key), המסדיר את מערכת היחסים בין תאגיד פרויקט, אשר יוזם הקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח מסוים (או תאגיד השולט בתאגיד הפרויקט), לבין סולאר-טאון המשמשת קבלן הקמה של המערכות. במסגרת זו אחראית סולאר-טאון (בעצמה ובאמצעות קבלני משנה), בין היתר, לביצוע עבודות תכנון הנדסי וחשמלי, רישוי, רכש של ציוד, והקמה של המערכת, בהתאם לאבני דרך ולוחות זמנים מוסכמים.

למועד התשקיף, שירותי ה-EPC ניתנים לתאגידים בקבוצה בלבד (חלקם מוחזקים עם שותפים). הקבוצה השלימה עד כה הקמה וחיבור לרשת החלוקה של מערכות בהספק כולל של כ-16.5 מגה-וואט, ומצויה בשלבי הקמה (או לקראת הקמה) של מערכות בהיקף כולל של כ-80 מגה-וואט נוספים.

(ג) שירותי ה-O&M ניתנים, ככלל, על בסיס הסכם להפעלה ותחזוקה שוטפת של מתקנים שהקמתם הושלמה, אשר מסדיר את מערכת היחסים בין תאגיד פרויקט, המחזיק בזכויות הבעלות במערכות פוטו-וולטאיות בשטח מסוים (או תאגיד השולט בתאגיד הפרויקט), לבין סולאר-טאון המשמשת קבלן הפעלה ותחזוקה של המערכות. במסגרת זו אחראית סולאר-טאון (בעצמה ובאמצעות קבלני משנה), בין היתר, לדאוג שהמתקנים יתופעלו באופן בטיחותי, ולבצע פעולות בקרה וניטור ביצועי המערכות (לרבות באמצעות התחברות למערכת לשליטה מרחוק), טיפולים תקופתיים ושוטפים, פעולות למניעת ליקויים או תקלות, תיקון ליקויים או תקלות שהתגלו, החלפת חלקי חילוף, שטיפה של הפאנלים ועוד.

למועד התשקיף שירותי O&M ניתנים לתאגידים בקבוצה בלבד (חלקם מוחזקים עם שותפים), ביחס למערכות בהפעלה מסחרית בהספק כולל של 18 מגה-וואט.

6.9.1.2. התפתחות תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום מתן שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה, באמצעות סולאר-טאון החלה במהלך שנת 2018, והוסדרה במתכונתה הנוכחית בתחילת שנת 2019 עם כניסתם של משקיעים לסולאר-טאון (אשר הוקצו להם 40% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בסולאר-טאון)⁴⁷. ההחלטה לרכז את מתן השירותים כאמור בחברה בת ייעודית התקבלה על רקע גידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום הייזום של מתקנים פוטו-וולטאי ועל יסוד אסטרטגיה להקים זרוע ייעודית בקבוצה אשר תתמחה בהקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים, בהפעלתם ובתחזוקתם, עבור תאגידי פרויקט בקבוצה.

6.9.1.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

(א) פעילות הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות ותחזוקתן מחייבת רישוי, בכפוף לאופי הפעילות והיקפה:

- (1) ביצוע עבודות הנדסה בנאיות, בהיקף כספי העולה על הקבוע בתקנות או שהן בתחום מקצועי שנקבע בתקנות, חייבות להתבצע רק על ידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים, אשר קיבל רישיון לענפים או לענפי משנה של עבודות אלה.
 - (2) ביצוע עבודות חשמל, ובכלל זה הקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, מחייב רישיון לפי חוק החשמל, התשי"ד-1954.
- יצוין, כי החברה וסולאר טאון מתבססים על קבלני משנה שמחזיקים ברישיונות המתאימים.

(ב) עבודות הביצוע והתחזוקה של המתקנים כפופות בנסיבות מסוימות לחוקי בטיחות בעבודה, ובכלל זה לפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970, לתקנות ולצווים שהותקנו מכוחה. במסגרת זו מוסדרים בין היתר היבטי בטיחות בעבודה, לרבות לעניין עבודה בגובה, עבודות בינוי ועבודות חשמל, מינוי ממונה בטיחות וכיו"ב. יצוין כי סולאר-טאון התקשרה עם צד שלישי המעניק שירותי ממונה בטיחות.

(ג) למגבלות נוספות על הפעילות בתחום, לרבות בקשר עם רגולציית משק החשמל ורגולציית דיני מקרקעין ראו סעיף 6.19 בפרק זה.

6.9.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

כניסת שחקנים חדשים לשוק הפוטו-וולטאי בשנים האחרונות, לצד מגמת הוזלה ניכרת בעלויות חומרי הגלם למתקנים והפחתת התעריפים, הובילו לשחיקה בשיעורי הרווחיות של פעילות ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות. להערכת החברה, בשנתיים-שלוש האחרונות הרווחיות בתחום מתאפיינת ביציבות יחסית. יחד עם זאת, ככל שהתחרות תגבר או שיחולו שינויים

⁴⁷ לפרטים אודות הסכם החלפת מניות שנחתם בין החברה למר חיים טטור, במסגרתו הועברו לחברה, בין היתר, 10% מהון המניות המונפק והנפרע של סולאר טאון ראו סעיף 3.2.3 (ג) בפרק 3 לתשקיף.

מהותיים אחרים בתחום הפוטו-וולטאי עשויה להיות לכך השפעה מהותית שיעורי הרווחיות בתחום ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של המערכות.

6.9.1.5. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

הגידול בהיקף המתקנים הפוטו-וולטאיים המצויים כיום בהפעלה מסחרית, או המצויים בשלבי הקמה (או לקראת הקמה), הוביל מטבע הדברים לגידול בהיקף שירותי ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של המתקנים בשנים האחרונות. לאור הצפי להמשך התפתחות תחום הפוטו-וולטאי בשנים הבאות, צפוי כי היקף השירותים הנלווים, ובכלל זה שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה של מתקנים, יעלה בהתאם. לא מן הנמנע כי במצב דברים זה ייכנסו שחקנים חדשים לשוק, דבר אשר עלול להגביר את התחרות ולהוביל לשחיקה ברווחיות.

6.9.1.6. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע על תחום הפעילות

לפירוט התפתחויות טכנולוגיות בתחום הפוטו-וולטאי ראו סעיף 6.8.1.5 בפרק זה.

6.9.1.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הם :

- (א) ידע, מומחיות וניסיון בתחום התכנון, הרישוי, הרכש וההקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים.
- (ב) זמינות, יכולת תגובה מהירה ועמידה בלוחות זמנים.
- (ג) כוח מיקוח מול ספקי חומרי גלם.
- (ד) מוניטין.
- (ה) איתנות פיננסית, נגישות למקורות מימון ומבנה עלויות המאפשר להתמודד על פרויקטים במחיר תחרותי.
- (ו) כוח אדם מקצועי.
- (ז) היכרות מעמיקה עם הרגולציה והגורמים בתחום הפעילות, ויכולת קידום הליכי תכנון סטטוטוריים מול רשויות וגורמי פיקוח.
- (ח) פריסה ארצית ויכולת לספק את כלל השירותים תחת קורת גג אחת בהתאם לצרכי הלקוח.
- (ט) יתרון לגודל.

6.9.1.8. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

ההתפתחויות הטכנולוגיות בתחום הפוטו-וולטאי החדירו לשוק חומרי גלם ומוצרים חדשניים, אשר חלקם לא היו מוכרים בעבר (או שהיו ברמה טכנולוגית נמוכה ובמחירים גבוהים), כגון פאנלים בעלי יכולת תפוקה וניצולת אנרגיה מוגברים, רובוטים אוטונומיים לניקוי ושטיפה של פאנלים סולאריים, מתקני עקיבה אחר תנועת השמש (Solar Trackers) לייצוב הפאנלים בניצב לשמש במשך שעות היום, פתרונות מתקדמים לאגירת אנרגיה, ועוד.

6.9.1.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להלן מפורטים הגורמים אשר להערכת החברה מהווים את חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:

(א) חסמי כניסה

- ידע, מומחיות וניסיון – יכולת ביצוע פרויקטים (לרבות פרויקטים מסוג Turn Key), המחייבים ידע הנדסי וחשמלי, כוח אדם מקצועי, היכרות עם ספקים, היכרות ויכולת קידום פרויקטים מול רשויות מדינה וגופים מקצועיים, ועוד.
- רישיונות – פעילות ההקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים מחייבת רישיונות בהתאם לסוג העבודות והיקפן הכוללות סיווג קבלני מתאים והוכחת ביצוע פרויקטים בהיקפי פעילות משמעותיים. לפרטים ראו סעיף 6.9.1.3 בפרק זה.
- איתנות פיננסית – יכולת להעמיד ערבויות ביצוע ובדק; קיום מסגרות אשראי ומקורות מימון לניהול ההון החוזר.

(ב) חסמי יציאה

- מחויבות למתן אחריות לטווח ארוך.
- חשיפה לתביעות או לדרישות פיצוי בגין השתחררות מהתחייבויות כלפי מזמין העבודה.
- חילוט ערבויות ביצוע ובדק במקרה של הפרה.

6.9.1.10. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראו סעיף 6.9.7 בפרק זה.

6.9.2. מוצרים ושירותים

פעילות הקבוצה בתחום כוללת שני סוגי שירותים: האחד מיועד לשלב ההקמה (או לקראת ההקמה) של המערכת, והאחר מיועד לשלב ההפעלה המסחרית.

6.9.2.1. שירותי EPC (Engineering, Procurement and Construction) - תכנון, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים

שירותי קבלן הקמה וביצוע (EPC) ניתנים על ידי סולאר-טאון, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה, לתאגידי פרויקט בקבוצה (המוחזקים בבעלות מלאה) (בשרשור) של החברה או ביחד עם שותפים), אשר פועלים בתחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל.

כמצוין לעיל, השירותים ניתנים, ככלל, על בסיס הסכם קבלנות "עד מפתח" במסגרת פתרון כולל (Turn-Key), המסדיר את מערכת היחסים בין תאגיד פרויקט לבין סולאר-טאון, בהתאם לתנאי האסדרה הרלוונטית החלה על הפרויקט. שירותי ה-EPC כוללים בעיקר את הפעולות הבאות:

- (א) תכנון והנדסה – הכנת תכניות הנדסה וחשמל, פריסת חיבורי חשמל, קונסטרוקציות, חיווטים ופאנלים סולאריים, מסמכים הידרולוגיים-סביבתיים (ניתוח רגישות הידרולוגית בסביבת הפרויקט) לפי תמ"א, ועוד.
- (ב) רישוי – קידום הפרויקט מול רשויות התכנון (ועדות תכנון ובנייה), רשות מקרקעי ישראל וכדומה. היבטי הרישוי כוללים, בין היתר, הגשת בקשות להיתר בנייה ואישורי תב"ע (לפרויקטים קרקעיים).
- (ג) רכש ואספקת ציוד – רכישת תשתיות התקנה של פאנלים (קונסטרוקציה), פאנלים סולאריים, ממירים, מונים, כבלים וכיו"ב.
- (ד) הכשרת תשתיות – הכנה פיזית של השטח לצורך התקנת המערכת, ובכלל זה ביצוע עבודות פינוי, איטום, חיזוק גגות ומבנים, שדרוג תשתיות חשמל, וכיו"ב.
- (ה) התקנה – התקנה וסנכרון של כל מרכיבי המערכת על גבי הקונסטרוקציה, וחיבורם לרשת החשמל.

הסכמי ההקמה מגדירים, בדרך כלל, מפרט טכני והספק מתוכנן למערכת; אבני דרך ולוחות זמנים להשלמת ההקמה; אבני דרך לתשלום התמורה; התחייבות נותן השירותים לרכוש על חשבונו פוליסות ביטוח (לרבות כיסוי אחריות צד שלישי, ביטוח אחריות מעבידים, ביטוח אחריות מוצר וביטוח אחריות מקצועית); התחייבות נותן השירותים להעניק אחריות בדק לעבודות ההקמה (לתקופה של שנתיים עד חמש שנים); התחייבות נותן השירותים לתת אחריות לפאנלים הסולאריים, לממירים ולקונסטרוקציות (תקופת האחריות כפופה להתקשרות בהסכם הפעלה והחזקה עם נותן השירותים), ועוד.

6.9.2.2. שירותי O&M (Operation & Maintenance) – הפעלה ותחזוקה של מתקנים

פוטו-וולטאיים

שירותי O&M ניתנים על ידי סולאר-טאון, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה, לתאגידי פרויקט בקבוצה (המוחזקים בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה או ביחד עם שותפים), אשר מחזיקים בזכויות במתקנים פוטו-וולטאיים בישראל (או לתאגידיים בקבוצה השולטים בתאגידי הפרויקט), המצויים בשלב ההפעלה המסחרית.

שירותי ההפעלה והתחזוקה כוללים בעיקר את הפעולות הבאות:

- (א) תחזוקה שוטפת של המערכות הפוטו-וולטאיות.
- (ב) טיפולים תקופתיים (לרבות ניקיון ושטיפת פאנלים וטיפול מניע לליקויים ותקלות).
- (ג) בקרה וניטור של ביצועי המערכות ותפוקתן.
- (ד) בדיקות קונסטרוקטיביות, בדיקות חשמליות ובדיקות ממירים;
- (ה) תיקון ליקויים ותקלות.
- (ו) החלפת חלקי חילוף.

הסכמי ההפעלה והתחזוקה מגדירים, בדרך כלל, את תקופת ההסכם (לרוב 2-5 שנים עם אופציות להארכה); תנאי תמורה (לרוב כנגזרת של ההספק המותקן במערכות); התחייבות נותן השירותים לזמינות מינימאלית של המערכות, בהספק שלא יפחת משיעור שנקבע מתפוקת המערכות; התחייבות הקבלן לרכוש על חשבונו פוליסות ביטוח (לרבות ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח חבות מעבידים), ועוד.

6.9.3. פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

למועד התשקיף שירותי ההקמה, ההפעלה והתחזוקה ניתנים על ידי סולאר טאון רק לתאגידי פרויקט בבעלות הקבוצה אשר דוחותיהם הכספיים מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה. משכך, אין בפילוח ההכנסות מהשירותים (קרי, חלוקה בין שירותי הקמת מערכות (EPC) לבין שירותי הפעלה ותחזוקה (O&M) כדי להוות מידע בעל ערך מהותי.

6.9.4. לקוחות

למועד התשקיף לקוחות סולאר-טאון בתחום הפעילות כוללים תאגידי פרויקט בקבוצה (המוחזקים בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה או ביחד עם שותפים), אשר פועלים בייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ומחזיקים בזכויות בהם.

6.9.5. שיווק והפצה

למועד התשקיף שירותי ההקמה, ההפעלה והתחזוקה ניתנים רק לתאגידי פרויקט בקבוצה. מטבע הדברים, לתאגידי הפרויקט הקבוצה העדפה מובנית לקבל את השירותים האמורים מסולאר-טאון (ולא מצדדים שלישיים), ולכן פוחתת החשיבות מצד סולאר-טאון לבצע פעילות שיווק והפצה לשירותיה. יחד עם זאת, במקרים שבהם הקבוצה מחזיקה בתאגידי הפרויקט ביחד עם שותפים, הצעת סולאר-טאון למתן שירותים נדרשת להיות תחרותית על מנת לקבל את הסכמת השותפים להתקשרות.

6.9.6. צבר הזמנות

למועד התשקיף אין לסולאר טאון הזמנות מחייבות מחיצוניים להקמה (EPC) או להפעלה ותחזוקה (O&M) של מתקנים.

6.9.7. תחרות

בישראל פועלות מספר חברות אשר מתמחות בהקמה של מערכות פוטו-וולטאיות על גגות ומערכות פוטו-וולטאיות קרקעיות. חלק מהשחקנים בתחום פעילים הן ביחס למערכות על גגות והן ביחס למערכות קרקעיות, ואילו אחרים מתמחים רק באחד משני סוגי המערכות.

להערכת החברה, בין השחקנים המשמעותיים בתחום הקמת מערכות על גגות ומאגרים נמנים קבוצת אלקטרה, נקסטקום בע"מ, ענבר אנרגיה סולארית בע"מ, עי נופר אנרגי בע"מ, אינטר אלקטריק התקנות בע"מ. בין השחקנים המשמעותיים בתחום הקמת מערכות קרקעיות נמנים בלקטריק ישראל בע"מ ואלמור חשמל התקנות ושירותים בע"מ.

להערכת החברה, למועד התשקיף נתח השוק של הקבוצה בשירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל אינו מהותי.

6.9.8. כושר ייצור

לקבוצה גמישות יחסית ויכולת להתאים את כושר הייצור (קרי, היקף שירותי ההקמה, ההפעלה והתחזוקה) בהתאם לביקוש (קרי, היקפי הפרויקטים בהקמה ובהפעלה מסחרית), בהסתמך על התקשרויות עם קבלני משנה וזמינות ציוד וחומרי גלם לרכישה מספקים.

6.9.9. חומרי גלם וספקים

6.9.9.1. ציוד

הציוד המשמש להקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות כולל (כמתואר בסעיף 6.8.1.2) בעיקר את הרכיבים הבאים:

(א) פאנלים סולאריים (לוחות של תאים פוטו-וולטאיים המשמשים לקליטת קרני השמש)⁴⁸;

(ב) תשתיות התקנה (מסגרות מכאניות) שעל גביהן מותקנים הפאנלים הסולאריים;

(ג) ממירים (Inverters) להמרת זרם חשמל ישיר (DC) לזרם חילופין (AC) בהספק המאפשר חיבור לרשת החשמל;

(ד) מוני ייצור חשמל (מסופק ומותקן על ידי חברת החשמל);

(ה) ארונות חשמל;

(ו) תשתיות חשמל להולכת הזרם החשמלי מהפאנלים הסולאריים לממיר הזרם, וממנו למונה הייצור לרשת החשמל; כבלים ומחברים;

(ז) מערכות ניטור תקלות.

(ח) מתקנים אופציונליים משלימים⁴⁹:

- מתקני עקיבה אחר תנועת השמש (Solar Trackers) לצורך ייצוב הפאנלים

בניצב לשמש במשך כל שעות היום (מתאימים בעיקר למערכות קרקעיות);

- מתקני שטיפה אוטונומיים;

- מתקני אגירת אנרגיה.

6.9.9.2. ספקים

(א) תשתיות ההתקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה) נרכשות מיצרנים בישראל, ואילו יתר הציוד המשמש להקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות נרכש בעיקר מספקים בחו"ל. הספקים העיקריים בחו"ל מהם מבצעת הקבוצה את הרכש (לרוב במטבע דולר או אירו) הם:

- יצרני פאנלים (סין) – Trina, Sun Tech, Eging, Ja Solar, Sheraphim.

- יצרני ממירים - Kaco Newenergy (גרמניה), SMA (גרמניה), SunGrow.

(סין).

⁴⁸ הפאנלים הסולאריים מהווים, מבחינת עלות הרכש, בממוצע כ-50% מעלות כלל הציוד הדרוש להקמת המערכת.
⁴⁹ למועד התשקיף המערכות הפוטו-וולטאיות המניבות של הקבוצה המצויות בהפעלה מסחרית אינן כוללות מתקנים אופציונליים, אולם בכוונת החברה לשלב מתקנים מסוג זה במערכות המצויות בהקמה (או לקראת הקמה).

- תשתיות התקנה של פאנלים (קונסטרוקציה) - יצרנים בישראל.

(ב) רכישת ציוד מספקים נעשית, ככלל, לצורך פרויקטים ספציפיים מזהים מכוח הסכמי מסגרת או הסכם רכישה פרטני. ההתקשרות עם ספקים בחו"ל נעשית לרוב במטבע דולר או אירו, בתנאי תשלום הכוללים לעתים מקדמה ותשלום יתרה במועד משלוח הציוד או בהתאם לתנאים שהוסכמו במכתב אשראי בלתי חוזר.

יצרני הציוד מתחייבים לאחריות ארוכת טווח בהתאם לסוג המוצר. האחריות המקובלת על פאנלים סולאריים הנה בדרך כלל לתקופה של 10-12 שנים (לצד אחריות לתפוקת פאנלים מינימאלית בתקופת 25-30 שנים), בעוד האחריות המקובלת על ממירים הנה בדרך כלל לתקופה של 5-10 (עם אופציות להרחבה). אחריות יצרני הפאנלים והממירים אינה מכסה באופן מלא את החשיפה לחברה בגין סיכונים הכרוכים בהפעלת המתקנים (מבחינת סכום הנזק ותקופת האחריות)

6.9.9.3. קבלני משנה

(א) הקבוצה נוהגת להתקשר עם מהנדסים, אדריכלים, יועצים ונותני שירותים אחרים לצורך הכנת תכניות, תשריטים, בקשות להיתר בנייה וכיו"ב. כמו כן מתקשרת הקבוצה עם קבלני משנה לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקטים ובכלל זה עבודות תשתית (פינוי, איטום, חיזוק מבנים, קונסטרוקציה וכיו"ב), התקנות (סנכרון רכיבי המערכות והתקנתם על גבי הקונסטרוקציה וכיו"ב), עבודות חשמל (חיווט וחיבור לרשת החשמל וכיו"ב) ועבודות תחזוקה (ניקיון, טיפול שוטף וכיו"ב).

(ב) ככלל, התקשרויות עם קבלני משנה נעשות על בסיס הסכם פאושלי בתמורה לסכום קבוע כולל ומוסכם מראש, המשתלם על פי אבני דרך ולוחות זמנים מוגדרים. במסגרת ההתקשרויות עם קבלני משנה לביצוע עבודות תשתיות ועבודות קונסטרוקציה נושאת הקבוצה באחריות לרכישת עיקר הציוד הדרוש (תשתיות התקנה, פאנלים סולאריים וממירים וכו') וכן באחריות לספק לקבלן תכניות הקמה. מצד שני, קבלני המשנה מתחייבים (בדרך כלל) לעמוד בכללי בטיחות בעבודה ובהוראות הדין לעניין העסקת עובדים, לערוך ביטוחים בגבולות האחריות שהוסכמו (לרבות ביטוח אחריות בגין עבודות קבלניות ובגין חבות מוצר), להעמיד ערבויות ביצוע, להעניק אחריות בדק, לשפות את הקבוצה בגין נזקים ותקלות, וכיו"ב.

6.9.9.4. תלות בספק או בקבלן משנה

להערכת החברה, לאור קיומם של מספר יצרני ציוד וספקים למערכות פוטו-וולטאיות בשוק הגלובלי, ולאור ריבוי קבלני משנה המתמחים במתן שירותים כמפורט לעיל, אין לה תלות ביצרן ציוד (ספק) או בקבלן משנה כלשהו.

6.10. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה

6.10.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.10.1.1. כללי

למועד התשקיף הקבוצה פועלת באמצעות ק.ו.פ. סולאר, חברה בת בבעלותה המלאה, בתחום ייזום מתקנים פוטו וולטאיים באירופה, תוך מיקוד בשלב זה באיטליה ובפולין. הפעילות בתחום כוללת ייזום, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות. פעולות שבוצעו בתחום למועד התשקיף כוללות:

- (א) ביום 2 בדצמבר 2020, נחתם הסכם שירותים לפיתוח מערכות בין ק.ו.פ. סולאר לבין מפתח איטלקי (בהתאמה בס"ק זה: **"מפתח א"** ו-**"הסכם שירותים איטליה"**), לפיו מפתח א' יעניק שירותי ייעוץ לק.ו.פ. סולאר בקשר עם פיתוח, הקמה וניהול של מערכות באיטליה בהספק של כ-190 מגה-וואט בדרום איטליה. במסגרת ההסכם שירותים איטליה, מפתח א' יעניק לק.ו.פ., בין היתר, את השירותים הבאים: (1) איתור מקרקעין מתאימים להקמת המערכות; (2) קבלת הסכמת הבעלים של המקרקעין להקמת המערכות; (3) סיוע בקבלת האישורים להקמת המערכות; (4) סיוע לחברה בכל היבט נדרש אחר כדי לקדם את הקמת המערכות.
- (ב) החברה נמצאת במו"מ עם מפתח איטלקי נוסף (בס"ק זה: **"מפתח ב"**) לחתימה על מזכר הבנות, לפיו, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה, החברה תרכוש ממפתח ב' ארבעה פרויקטים סולאריים באיטליה בהספק כולל של 149 מגה-וואט (מערכות בהספק של 25, 34, 70 ו-20 מגה-וואט), הנמצאים בשלבי פיתוח.
- (ג) החברה נמצאת במשא ומתן עם מפתח פולני (בס"ק זה: **"מפתח ג"**) לחתימה על מזכר הבנות, לפיו, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה, החברה תרכוש ממפתח ג' זכויות בשני פרויקטים סולאריים בפולין בהספק כולל של 50 מגה-וואט (25 מגה-וואט כל אחת), הנמצאים בשלב שהתקבלו כל האישורים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים (Ready to Build).

6.10.1.2. הסביבה הכללית והתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

(א) שוק האנרגיה הפוטו-וולטאית באירופה

הסכם פריז משנת 2016 שעליו חתומות 197 מדינות הגדיר יעדים לטמפרטורה העולמית הממוצעת ולעלייה בטמפרטורות.⁵⁰ כפועל יוצא הוצבו יעדים שאפתניים לשילוב אנרגיות מתחדשות במדינות רבות, וביניהן מדינות האיחוד האירופאי. אנרגיה מתחדשת מהווה כ-68% מסך ההתקנות החדשות של מתקני אנרגיה בעולם (כ-95% באירופה). מתוך התקנות חדשות של מתקני אנרגיה מתחדשת באירופה, כ-39% משויכות למערכות פוטו-וולטאיות. עד

United Nations, Climate Change, Paris Agreement - Status of Ratification, accessed (September 14th, 2020), available at: <https://unfccc.int/process/the-paris-agreement/status-of-ratification>

שנת 2030 אנרגיות מתחדשות צפויות לספק כ-32% מתצרוכת החשמל באיחוד האירופאי, ולהפוך להיות המקור הבלעדי לייצור חשמל באירופה (כ-92%).⁵¹ כמו כן, על פי תחזיות, עד שנת 2030 התצרוכת באירופה של חשמל המיוצר במערכות פוטו-וולטאיות צפויה לצמוח ל-20% מסך תצרוכת החשמל (בהשוואה ל-3.9% נכון לסוף שנת 2018).⁵²

איטליה

סחר החשמל באיטליה מתבצע באמצעות בורסת חשמל המכונה "GME" (Gestore Mercati Enegetici). מחירי החשמל בבורסה זו נחשבים גבוהים ביחס לשאר אירופה, והיקף המסחר בה הוא השלישי בגודלו באירופה. מחיר החשמל בבורסה נקבע תוך איזון בין מחירי היצרנים לביקושים, והם נקבעים על בסיס מחירים שעתיים בכל יום. שוק האנרגיה באיטליה מאופיין בנוזלות גבוהה ויציבות גם בתקופות של האטה בצמיחה הכלכלית, וזאת הודות לשיפור הנצילות האנרגטית. איטליה מחולקת ל-6 אזורים בעלי מאפיינים שונים, ומחירי החשמל תלויים במספר גורמים: המרחק הגיאוגרפי בין הצרכנים ליצרנים; מאפייני האזורים הגיאוגרפיים (המחירים בצפון המדינה יקרים בדרך כלל מהמחירים בדרום המדינה); היקפי הצריכה בכל אזור; ומגבלות בהולכת החשמל. נכון לסוף שנת 2019, ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות באיטליה עמד על כ-30% מכלל ייצור החשמל במדינה (כ-57 ג'יגה-וואט), והיעד השאפתני לשנת 2030 עומד על כ-55% מכלל הייצור. לצורך עמידה ביעד זה, נדרש גידול מצטבר של כ-40 ג'יגה-וואט (4 ג'יגה-וואט לשנה), כאשר מרביתם (כ-75%) מיועדים למתקנים פוטו-וולטאיים. ראו בתרשים להלן תחזית להתפתחות היקפי ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות בכלל ומטכנולוגיה פוטו-וולטאית בפרט באיטליה בשנים הקרובות⁵³:

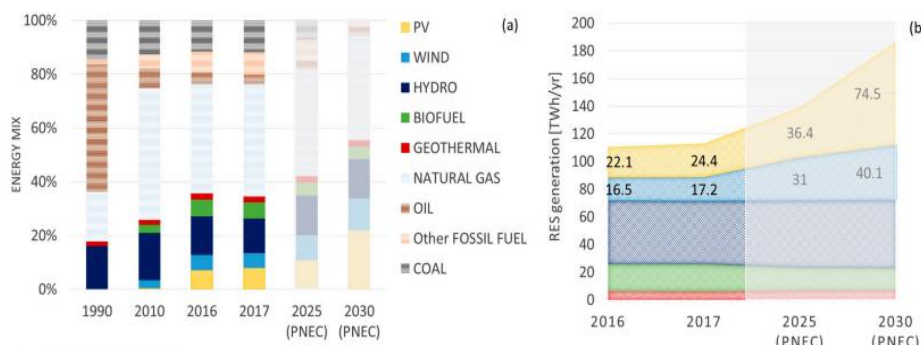


Figure 1. Evolution and the Integrated National Plan for Energy and Climate (PNEC) scenario of the Italian energy mix (a); PNEC scenario for RES generation (b (elaboration from [2,5])).

⁵¹ New Energy Outlook 2019 – annual long-term economic analysis of the world's power sector out to 2050 (BloombergNEF, Lazards Levelized Cost of Energy Analysis, Version 12.0, 2019)

⁵² https://ec.europa.eu/energy/topics/renewable-energy/solar-power_en

⁵³ The Value of PV Power Forecast and the Paradox of the "Single Pricing" Scheme: The Italian Case Study, Energies 2020, 13, 3945; doi: 10.3390/en13153945 (<https://www.mdpi.com/1996-1073/13/15/3945/pdf>)

פולין

נכון ליוני 2019, בפולין קיימים מתקנים בהספק של כ-8.8 גיגה-וואט ממקורות אנרגיה מתחדשת.⁵⁴ בשנת 2018 כ-11% מכלל ייצור החשמל הופק באמצעות אנרגיה מתחדשת, והיעד לפי תכנית המדיניות האנרגטית של פולין לשנת 2040 (PEP2040) עבור שנת 2020 הינו 15%, כאשר לשנת 2030 עומד יעד זה על כ-21-23%.⁵⁵ על מנת לעמוד ביעדים אלו, הצליחה פולין להגיע בשנים האחרונות להסכמות עם האיחוד האירופי על הענקת סך של 40 מיליארד זלוטי (כ-10 מיליארד דולר) למימון פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת.⁵⁶

באשר לאנרגיה סולארית בפולין, נכון לתחילת שנת 2020 אנרגיה סולארית היא מקור האנרגיה המתחדשת הצומח במהירות הגדולה ביותר בפולין. בתחילת שנת 2020 סופקו 1.3 גיגה-וואט ממתקנים סולאריים, וזאת לעומת 471 מגה-וואט בלבד בשנת 2018, כאשר בממוצע נוספו כ-60 מגה-וואט מותקנים בכל חודש. לפי התכנית הלאומית לתכנון אנרגיה ואקלים לשנים 2021-2030 (National Energy and Climate Plan – NECP), ייצור החשמל מאנרגיה סולארית צפוי להמשיך בצמיחה זו, כך שבשנת 2030 ייצור החשמל מאנרגיה סולארית בפולין צפוי לעמוד על כ-8 גיגה-וואט. פיתוח האנרגיה הסולארית בפולין זוכה לתמיכה גם נוכח העובדה כי בשנים האחרונות קיימות בעיות באספקה סדירה של חשמל במהלך חודשי הקיץ בהם הביקוש מגיע לשיאים, וכידוע מערכות פוטו-וולטאיות מגיעות לשיא תפוקתן בתקופה זו.⁵⁷ ראו בתרשים להלן תחזית ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (בגיגה-וואט) בפולין בין השנים 2020-2040:⁵⁸

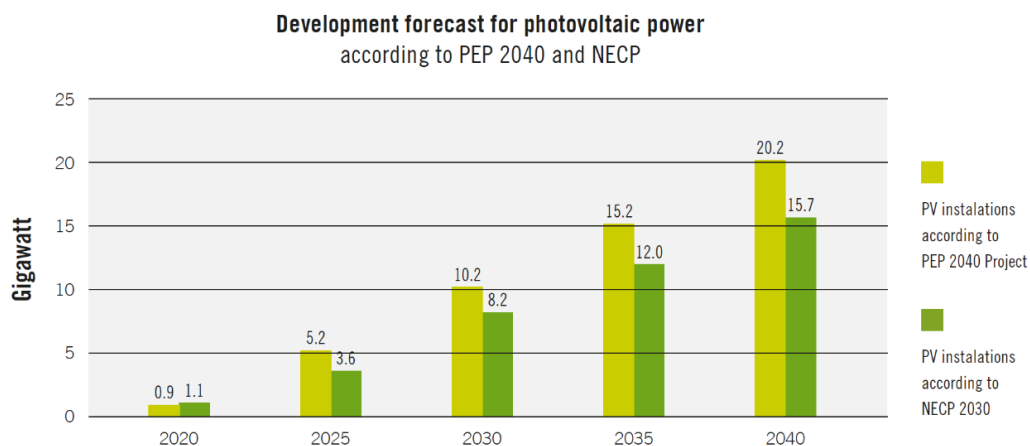


Diagram No. 1

Source: IEO, Market of Photovoltaics in Poland 2019

<https://www.reuters.com/article/poland-energy-wind/poland-plays-catch-up-with-launch-of-major-renewable-energy-auction-idUSL8N2862W5>⁵⁴

<https://dwfgroup.com/-/media/dwf-global-site/pdfs/sectors/energy/quick-guide-to-the-2020-polish-auction-system-for-renewables.pdf>⁵⁵

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_17_5261⁵⁶

ראו ה"ש 52 לעיל.⁵⁷

<http://psew.pl/en/wp-content/uploads/sites/2/2020/06/QUICK-GUIDE-TO-THE-2020-POLISH-AUCTION-SYSTEM-FOR-RENEWABLES.pdf>⁵⁸

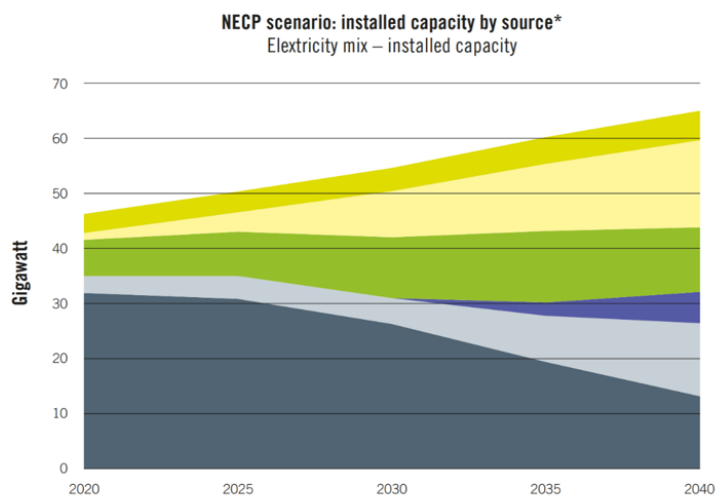


Diagram No. 2

* Onshore and offshore wind are not shown separately in the draft NECP.

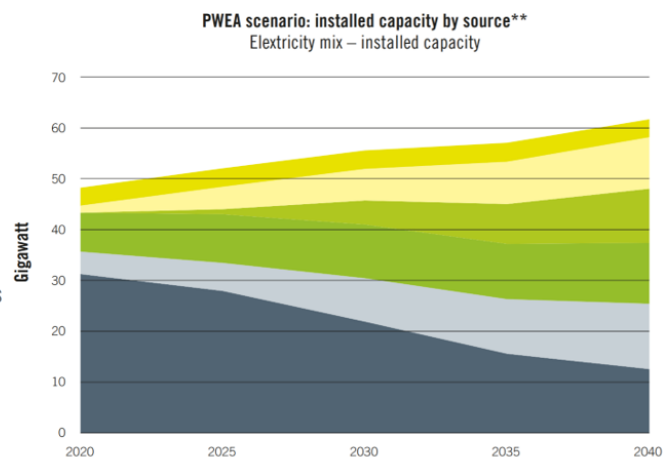


Diagram No. 3

** Onshore and offshore wind is not included separately in the draft NECP. The division has been estimated by PWEA based on the draft energy policy published a month before the NECP.

(ב) סביבה רגולטורית

בשנת 2019 אושרה דירקטיבת האיחוד האירופאי העוסקת בייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות (Renewable Energy Directive EU/2018/2001) ועודכנה מדיניות האנרגיה של האיחוד האירופאי לצורך עמידה ביעדי הסכם פריז לעניין הפחתת פליטת גזי חממה ומעבר לאנרגיות מתחדשות. בנוסף, פורסמו יוזמות שאפתניות לשנת 2050 הכוללות יעד של הימנעות כוללת מפליטת גזי חממה⁵⁹.

כאמור לעיל, הרגולציה באיטליה מאפשרת מכירת חשמל המיוצר במתקנים פוטו-וולטאיים באמצעות בורסת החשמל המקומית (GME), כאשר כל יצרן יכול לסחור בבורסה, וישנה מחויבות לרכוש את כל החשמל המיוצר במחירי השוק. יצרני החשמל מצידם נדרשים לשלם עמלות שתלויות בכמות החשמל שנמכרת וכן עלות קבועה לשימוש ברשת החשמל. בנוסף, קיימות אסדרות מכרזים בהם מתחייבת המדינה לתעריף למשך 20 שנה ללא התחייבות על כמות החשמל המיוצר, כאשר התשלום מתבסס על הפרשי המחירים בין מחיר השוק לבין המחיר שהוצע וזכה במכרז על ידי יצרן החשמל. בתחום הפוטו-וולטאי, מכרזים אלו מאפשרים השתתפות רק לפרויקטים פוטו-וולטאיים שאינם מוקמים על קרקע חקלאית. לצד אסדרות אלה, מתבצעות עסקאות PPA בין יצרני חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות לבין חברות אנרגיה.

שוק החשמל בפולין כולל ארבעה גורמים מקומיים בשליטת ממשלת פולין שהינם בעלי רשת החלוקה באזורי ייצור החשמל. בנוסף, פועלת בפולין בורסה מרכזית למסחר בחשמל.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32018L2001> ⁵⁹

(ג) השפעות משבר הקורונה על שוק החשמל באירופה

במהלך משבר הקורונה במהלך שנת 2020 חלה האטה במתן אישורי בנייה לפרויקטי הקמת מערכות אנרגיה מתחדשת באירופה בעקבות ההגבלות על התנועה שהוטלו כחלק מההתמודדות עם המשבר. בנוסף, בחלק מהמדינות חלה ירידה משמעותית במחירי החשמל, לרבות במחירי החוזים העתידיים על מחירים החשמל (אשר אף הגיעו למחירים שליליים בשיאו של המשבר וההגבלות על התנועה). עם זאת ההשפעות אינן ארוכות טווח ומחירי החשמל נמצאים במגמת עלייה וחזרה למחירים ששררו לפני המשבר.

מבחינת תחום האנרגיה באירופה, משבר הקורונה הוביל לפגיעה בביקוש לחשמל, נפט, גז טבעי ופחם, וכפועל יוצא נפגעה גם תעשיית ייצור החשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת.⁶⁰ הסגרים שהפעילו מדינות שונות הפחיתו את הביקוש לחשמל באופן משמעותי, והשפיעו על מקורות ייצור החשמל. על פי ה-IEA (International Energy Agency), הביקוש לחשמל באירופה ירד בכ- 2.5% עד 4.5% ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2019,⁶¹ וכתוצאה מכך יצרני חשמל ממקורות פוסיליים הפחיתו את תפוקתם. צמצום תפוקות ייצור החשמל ממקורות פוסיליים העלה את חלקן היחסי של האנרגיות המתחדשות בתמהיל ייצור החשמל, שכן תפוקתם קבועה (תאים פוטו-וולטאיים מייצרים חשמל כשיש שמש, טורבינות מייצרות חשמל כשיש רוח) ואינה מושפעת מהביקוש לחשמל, בניגוד לשימוש במקורות מתכלים. על פי דוח שפורסם על ידי האיחוד האירופאי (להלן: "דוח ה-EU"), משבר הקורונה השפיע לרעה גם על תעשיית האנרגיה הירוקה ובכלל גרם לפגיעה בהשקעות עתידיות ועיכוב בלוחות הזמנים של פרויקטים הנמצאים בשלבי ההקמה והייזום, וזאת בשל הסגרים השונים שהוטלו במדינות השונות; עיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם. כך למשל, ההשבתה הכלכלית בסין בתחילת 2020, הובילה לשיבושים באספקת פאנלים סולאריים חדשים המיוצרים בעיקר בסין ומיוצאים למדינות ברחבי העולם; קושי באיתור מקורות מימון. כמו כן הצביע דוח ה-EU על חשש כי ירידה במחיר הדלקים המאובנים וחוסר היציבות הכלכלית ברוח המגיפה, תרתיע משקיעים פוטנציאליים באנרגיה ירוקה; תגרור עלייה בהוצאות המימון; תוביל לירידה בזמינות עובדים וקבלני משנה וכיו"ב.⁶²

בניסיון להתמודד עם האתגרים לעיל, מוביל ה-IEA קריאה לממשלות ברחבי העולם להפוך את היציאה מהמשבר לבת-קיימא ולגלות יכולת עמידה במשברים עתידיים. אחת הדרכים לעשות זאת היא באמצעות תמיכה בבניית מערכות אנרגיה נקיות ובטוחות יותר.⁶³ בהמשך לכך, האיחוד האירופאי הכריז על תוכנית "Green Deal", הכוללת סיוע בהיקף כספי משמעותי

⁶⁰ [Global Energy Review 2020 – Analysis - IEA](#)

⁶¹ יודגש, עם זאת, כי נתון זה מושפע לא רק מהתפרצות הקורונה באירופה והטלת הסגר על מרבית המדינות, אלא גם ממזג האוויר בחודשים ינואר-פברואר 2020 שהיה מתון יחסית, והפחית את צריכת החשמל לחימום לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת.

⁶² [Impact of coronavirus on energy markets \(europa.eu\)](#)
⁶³ [Sustainable Recovery – Analysis - IEA](#)

למימון פרויקטים בתחום האנרגיות המתחדשות. לפי סוכנות האנרגיה העולמית, משבר הקורונה יוביל לירידה של יותר מ-5% בהיקף ההתקנות של אנרגיה מתחדשת בשנת 2020 ביבשת, אגב צפי להתאוששות בשנת 2021.⁶⁴ בנוסף, משבר הקורונה הוביל לשאיפה ליצור עצמאות אנרגטית באירופה. כך למשל, ישנן הקצאות תקציביות המיועדות לתעשיית "המימן הירוק" המיוצר מאנרגיה מתחדשת ועשוי לקדם ולהגדיל את הביקוש לאנרגיה ירוקה בכללותה.

6.10.1.3. מבנה תחום הפעילות

פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה מושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות החלות על תחום פעילותה במדינות השונות, לרבות תעריפים למכירת חשמל ותנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. פעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים במדינות אירופה מחייבת קבלת היתרים על פי הנדרש בכל מדינה. כך, לדוגמה, באיטליה נדרש בין היתר לקבל אישור רשות מקומית לבעל הזכויות בקרקע לבנות מתקן לייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית;

קבלת "אישור יחיד" (המרכז את מספר אישורים עקרוניים) מרשויות המחוז; עריכת סקר השפעה על הסביבה; אישור חיבור לרשת; קבלת היתר הפעלה, ועוד. בפולין, פעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים מחייבת בין היתר סקר השפעה על הסביבה; קבלת היתר תכנון מרשויות התכנון; קבלת תנאי חיבור לרשת ממחלק מקומי או ממערכת ההולכה; קבלת היתר בנייה מרשויות התכנון; קבלת היתר להשתתפות במכרזי משרד האנרגיה; קבלת החלטה מרשויות התכנון על מיקום חיבור המתקן לנקודת החיבור לרשת; קבלת רישיון ייצור חשמל ממשרד האנרגיה, ועוד.

6.10.1.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים שתוארו ביחס לפעילות תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל (סעיף 6.9.1.7 בפרק זה) תקפים, בשינויים המחויבים, גם ביחס לפעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה. נוסף על כך, קיימים להערכת החברה גורמי הצלחה קריטיים נוספים בתחום הפעילות באירופה:

- (א) יציבות תנאי הרגולציה הקיימת לפיתוח והפעלה של פרויקטים פוטו-וולטאיים;

- (ב) תנאי האקלים והסביבה באזורים בהם ממוקמים פרויקטי הקבוצה;

- (ג) רמת התחרותיות בשוק המקומי לרכישת פרויקטים ולתפעולם;

- (ד) יכולת התקשרות ארוכת טווח עם גורמים מקומיים בעלי ניסיון ומוניטין בשוק המקומי בתחום הקמת מערכות פוטו-וולטאיות, ניתוח שוק, מיקומים גיאוגרפיים וכדאיות כלכלית.

⁶⁴ [COVID-19 Could Make 2020 Crucial for Renewables | S&P Global](#)

(ה) יכולת לפקח על ניהול השקעות בתחום הפוטו-וולטאי מחוץ לישראל ולפעול באופן מהיר ואפקטיבי בכל התפתחות עסקית הנוגעת לתחום הפעילות.

6.10.1.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

חסמי הכניסה והיציאה שתוארו ביחס לפעילות תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל (סעיף 6.8.1.7 בפרק זה) תקפים, בשינויים המחויבים, גם ביחס לפעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה. נוסף על כך, קיימים להערכת החברה חסמי כניסה ויציאה נוספים בתחום הפעילות באירופה:

חסמי כניסה

- (א) יכולת יצירת שיתופי פעולה עם יזמים מקומיים בעלי יכולות מוכחות לאתר הזדמנויות עסקית ולקדמן וכן יכולת לאתר ולהתקשר עם קבלני ביצוע בעלי יכולת להקים ולתפעל פרויקטים פוטו-וולטאיים תוך עמידה בלוחות זמנים;
- (ב) יכולת איתור פרויקטים בעלי כדאיות כלכלית וסבירות גבוהה להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, תוך התמודדות ועמידה ברגולציה המקומית ובתנאי השטח;
- (ג) יכולת התמודדות עם שינויים רגולטוריים, שינויים אפשריים במשטר המיסוי, עדכונים רגולטוריים ושינויים בריבית;
- (ד) חשיפה לשינויים בשערי חליפין של מטבעות.

חסמי יציאה

התקשרות בהסכמים מהותיים להקמה ומימון מערכות פוטו-וולטאיות, אשר המחאתם טעונה הסכמת הצד המממן או נותן השירות.

6.10.1.6. תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ראו סעיף 6.8.1.8 בפרק זה.

6.10.2. פרויקטים בייזום על ידי הקבוצה באירופה

לפרטים בדבר פרויקטים בייזום של החברה באירופה, ראו סעיף 6.10.1.1 לעיל.

6.10.3. לקוחות

נכון למועד התשקיף, הפרויקטים שמקדמת החברה באיטליה ובפולין אינם בשלב של הפעלה מסחרית, וטרם נחתמו הסכמים למכירת חשמל (PPA).

6.10.4. תחרות

שוק האנרגיה הפוטו-וולטאית באירופה בכלל ובאיטליה ובפולין בפרט מתאפיין במבנה מבוזר הכולל מגוון יזמים, ובכללם חברות ענק החולשות על תחומים רבים בשוק האנרגיה, לצד יזמים עצמאיים וקטנים המפתחים פרויקטים בהספקים נמוכים. עיקר התחרות בתחום מתמקדת באיתור ורכישת פרויקטים בשלב ייזום, הקמה או לפני חיבור

המאפשרים לאחר בדיקת נאותות עמידה ברף סיכון נמוך, עמידה בדרישות הרגולציה, כדאיות כלכלית ויכולת סחירות עתידית.

באשר לפרויקטים בהפעלה מסחרית, תחום הפעילות מתאפיין בתחרות גדולה על רכישת פרויקטים המקנים זכאות לאסדרה תעריפית.

להערכת החברה, תחום הפעילות באירופה הינו תחרותי ביותר, הן בשל הוזלה בעלויות הקמה, הן בשל ריבוי המתחרים על מגוון המתקנים והאסדרות, והן בשל השאיפה לעמידה ביעדי ייצור החשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת באיחוד האירופאי, ההקלות ברגולציה והזרמת הכספים הרבה לתחום. על אף האמור, להערכת החברה יצירת קשרים ארוכי טווח עם יזמים וקבלנים מקומיים בעלי מוניטין ומומחיות באיתור פרויקטים כדאיים העומדים בתנאי הרגולציה וכן עם גורמים מממנים עשויה לתרום להמשך פיתוח תחום הפעילות ומתן יתרון על פני מתחרים.

6.10.5. עונתיות

ראו סעיף 6.8.7 בפרק זה. לעניין זה יצוין בנוסף כי על פי מחקרים, קרינת השמש בדרום איטליה גבוהה בכ-25% מהקרינה הממוצעת באירופה⁶⁵.

6.10.6. כושר ייצור

היקף פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות מושפע מהיקף ההון העצמי שבאפשרותה להשקיע בפרויקטים, בהשלמת עסקאות רכישה או השקעה בפרויקטים שזכו באסדרה תעריפית ובתנאי מימון הניתנים לפרויקטים.

⁶⁵ M. Suri, T.A. Huld, E.D. Dunlop, T. Cebacauer – European Commission DG Joint Research : Center - Institute for Environment and Sustainability Renewable Energy Unit – Ispra (VA), Italy.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.11. רכוש קבוע, מקרקעין, ומתקנים

6.11.1. המתקנים הפוטו-וולטאיים המניבים שבעלות הקבוצה ממוקמים למועד התשקיף על גבי גגות מבנים, ובנוסף מצויים למועד זה בשלבי הקמה (או לקראת הקמה) מתקנים קרקעיים. לפרטים אודות עיקרי הזכויות במסגרת הסכמים למתן זכות שימוש בגגות ובמקרקעין ראו סעיף 6.8.9.2 בפרק זה.

6.11.2. למעט המתקנים הפוטו-וולטאיים שבעלות הקבוצה, אין בבעלותה רכוש קבוע מהותי אחר. הזכויות במתקנים אשר בבעלות הקבוצה, אשר הוקמו באמצעות מימון חיצוני משועבדות להבטחת פירעון ההלוואות שניטלו במסגרת הסכמי המימון הרלוונטיים. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

6.11.3. משרדי החברה ממוקמים במגדלי אלון (מגדל 2) הממוקמים ברחוב יגאל אלון 94, תל-אביב, בשטח ששוכרת החברה מצד שלישי בסכום לא מהותי לפעילותה.

6.12. הון אנושי

6.12.1. נכון למועד התשקיף מטה הנהלת הקבוצה פועל במבנה ארגוני כדלקמן:



* גב' רחלי קיקוז הנה אחותו של מר ירון קיקוז

6.12.2. מצבת עובדים ונותני שירותים לחברה

נכון למועד התשקיף מועסקים בקבוצה כ-8 עובדים, בפילוח לפי תחומים כמפורט להלן:

31.12.2018	31.12.2019	סמך למועד התשקיף	
2	2	3	מטה הנהלה
3	3	2	הנדסה ותפעול
1	1	1	פיתוח עסקי
1	1	1	רישוי ותכנון

1	1	1	אדמיניסטרציה
8	8	8	סה"כ

יצוין כי במהלך השנים פרויקטים של הקבוצה קודמו, בין היתר, בסיוע עובדי שותפיה העסקיים של הקבוצה.

6.12.3. תלות באיש מפתח

להערכת החברה, נכון למועד התסקיף אין לחברה תלות באיש מפתח.

6.12.4. תגמול עובדים ונושאי משרה

6.12.4.1. החברה אינה קשורה לארגון ייצוגי (ההסתדרות הכללית וכדומה)

ואינה קשורה בהסכם או תקנה נובעים מקשר לארגון ייצוגי, כגון הסכמים קיבוציים, אלא אם חל עליהם צו הרחבה. התקשרות החברה עם עובדיה או נותני שירותים מעוגנת בהסכמי העסקה אישיים או הסכמים למתן שירותים באמצעות חברות בבעלות נותני שירותים כאמור, או הסכמי העמדת שירותים כעוסק מורשה.

6.12.4.2. הסכמים כאמור מתייחסים, בין היתר, לתנאי התגמול, ימי חופשה, תנאים נלווים, הטבות סוציאליות, התחייבות לשמירה על סודיות, אי-תחרות ושמירה על זכויות קניין רוחני של החברה מפני צד שלישי כרכושה הבלעדי של החברה. הסכמי ההעסקה הנם, על פי רוב, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מוקדמת מראש על פי דין, למעט במקרים חריגים המאפשרים הפסקה מיידית כמתואר בהסכם.

6.12.4.3. הסכמי העסקה עם חלק מנושאי המשרה בחברה כוללים בין היתר תמריצי תגמול הוני (הקצאת מניות) בגין יעדים המותנים בעליית שווי החברה לאחר ההנפקה. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בכירה בחברה ראו פרק 8 לתסקיף.

6.12.4.4. ביום 11 בפברואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות מדיניות לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות תגמול") בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות ולתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013. מדיניות התגמול תיכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה לפי תסקיף זה (ואינה חלה ביחס להסכמי העסקה שנחתמו קודם למועד זה). לפירוט מדיניות התגמול של החברה ראו נספח א' לפרק 8 לתסקיף זה.

6.12.4.5. ביום 11 בפברואר 2021 אימצה החברה תכנית אופציות, מכוחה יכול ותקצה בעתיד אופציות לא רשומות (לרבות מניות חסומות או יחידות מניה חסומות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים לקבוצה, לרבות בהתאם

לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), וכן להענקת אופציות תחת משטרי מס אחרים. תכנית האופציות הוגשה לפקיד שומה ניכויים בחודש פברואר 2021, כך שתהיה בהתאם למסלול רווח הון או במסלול הכנסת עבודה (הקצאה באמצעות נאמן) לבחירת החברה בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לסעיף 102(ב)(2) ו-102(ב)(3) לפקודה על אופציות שאינן עומדות בדרישת סעיף 102(ב) לפקודה (ובכלל כך הקצאה ליועצים), תחולנה הוראות סעיפים 102(ג) או ט(3) לפקודה. לפרטים נוספים בדבר תכנית האופציות ראו סעיף 3.3 בפרק 3 בתשקיף.

6.13. הון חוזר

6.13.1. לימים 30 בספטמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 לחברה גירעון בהון חוזר בסך של כ-22 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח, בהתאמה. הגירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2020 נובע בעיקרו מסיווג לזמן קצר של הלוואה שקיבלה ק.וו.פ. סולאר בסך של 12 מיליון ש"ח שהייתה בהפרה מול הבנק לתאריך המאזן,⁶⁶ אך סמוך לתום שנת 2020 הגיעה החברה להבנות עם הבנק וקיבלה ויתור מהבנק בקשר לנשוא ההפרה. זאת ועוד, לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרגי כמפורט בסעיף 6.14.2 בפרק זה להלן.

לחברה יש חלופות של בחינת סגירות פיננסיות לפרויקט בהקמה וחלופות מימון מחדש לפרויקטים הקיימים שיאפשרו לה גם שחרור של ערבויות ביצוע שנתנה וגם יבטיחו לה לפי הערכתה הכנסות בניכוי הוצאות תפעוליות ממתקנים הקיימים בסכום העולה על צרכי המזומן הנדרשים לה לצורך פעילותה השוטפת. בנוסף יש לחברה זכויות בפרויקטים בהליך תחרותי או תעריפי המאפשר חלופה למכור את הזכויות במחיר שעולה משמעותית על ההשקעה בהן. לאור האמור לעיל, להערכת החברה תהיה בידה היכולת לממן ולפרוע את יתרת ההתחייבויות השוטפות בהגיע מועד פירעון, ואין בגירעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

6.13.2. ההון החוזר של החברה כולל יתרות מזומנים, הכנסות לקבל, מלאי וחייבים שונים וכנגדם התחייבויות לספקים וזכאים שונים, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך. לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2020 ראו הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות

⁶⁶ לטענת הבנק ההפרה נובעת בשל חלוקת דיבידנד שבוצעה בשנת 2019 על ידי ק.וו.פ. סולאר וביצוע החזר עלויות השקעה והלוואות בעלים שביצעה ק.וו.פ. סולאר בהסתמך על רווח שנוצר לה בעקבות מכירת מערכות כאמור בסעיף 6.3.2(ד) בפרק זה. הבנק עודכן בזמן אמת על הכוונה לבצע חלוקה, ולמיטב הבנת החברה נתן את אישורו, אלא שלאחרונה הוא שינה גישה והעלה טענה לפיה החלוקה היוותה הפרה של תנאי ההלוואה.

השוטפות בדוח על המצב הכספי (מאזן) הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2020 והביאורים הכלולים בהם.

6.13.2.1. אשראי לקוחות

לחברה לקוח יחיד – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי חח"י נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60. ימי לקוחות ממוצעים במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו בכ- 50 ימים.

בדוחות הכספיים של החברה לימים 30 בספטמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 לא נכללה הפרשה לחובות מסופקים בגין לקוחות.

6.13.2.2. אשראי ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים

ספקיה העיקריים של הקבוצה הנם ספקי ציוד, נותני שירותים וקבלני משנה להקמת המערכות. תנאי התשלום לספקים, נותני שירותים וקבלני משנה נעים בין תשלום מקדמות במזומן עד לתשלום על בסיס שוטף + 90.

יתרת האשראי הממוצעת של הספקים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמה בסך של כ- 1,326 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 2,734 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, וסך של כ- 2,728 אלפי ש"ח בשנת 2019. ממוצע ימי האשראי הנו כדלקמן:

ממוצע ימי אשראי ספקים		
2018	2019	1-9/2020
41	42	45

6.14. מימון

ככלל, מימון פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי מבוסס על שכבת חוב בכיר בנקאי או מוסדי בשיעור של כ-85% מעלות הקמת הפרויקט, כנגד שעבוד כל הנכסים והזכויות של תאגיד הפרויקט, והעמדת ערבויות חברה של השותפים בתאגיד הפרויקט (בדרך כלל, על פי חלקם היחסי בפרויקט) ו/או ערבות בעל השליטה. הגורם המממן מסתמך בהעמדת המימון, בין היתר, על התחייבויות חח"י, מחלק החשמל או הצרכן אשר במקרקעין שלו מוקמים המתקנים, לרכוש את החשמל המיוצר במערכת, כולו או מקצתו, בתעריפים ידועים וקבועים מראש לתקופה ארוכה או בתעריפי התעו"ז החלים על הצרכן הרלוונטי. יתרת המימון לפרויקט (בשיעור של כ-10%-20%) מבוססת על הון עצמי שמעמידה הקבוצה והשותף (ככל שיש שותף) לרוב על פי שיעור האחזקות היחסי של הצדדים בתאגיד הפרויקט.

6.14.1. מימון פרויקטלי - בנקאי

רוב המימון לפרויקטים (Project Finance) של הקבוצה מקורו בהלוואות בנקאיות ייעודיות שניטלו כחוב בכיר על ידי תאגידי הפרויקט או החברה (כ-80%-90% בממוצע מעלות הקמת הפרויקט), ובהלוואות בעלים (המועמדות כהון עצמי

בפרויקט). החוב הבכיר הבנקאי נשען על בטוחות אשר הועמדו על ידי תאגידי הפרויקט (זכויות במערכות הפוטו-וולטאיות ובהסכמים שנחתמו בקשר עמן) ולעתים גם על זכויות היזם בתאגידי הפרויקט. פירעון צפוי להתבצע מתוך תקבולי הפרויקט במהלך תקופת ההפעלה המסחרית.

בדרך כלל ההלוואות הבנקאיות נחלקות לשני שלבים: בשלב ראשון מועמדת הלוואה לזמן קצר לטובת הקמת הפרויקט, ובשלב הבא, לאחר השלמת הפרויקט (ובכפוף לתנאים מוסכמים), פירעון ההלוואה נפרס לזמן ארוך במהלך ההפעלה המסחרית (בין 15 ל-20 שנים). ההלוואות לזמן ארוך כוללות לרוב התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כדוגמת יחס כיסוי חוב מינימאלי, היקף הכנסות, EBITDA וכיו"ב. ליום 30 בספטמבר 2020 לא עמדה חברה בת של החברה באמות מידה פיננסיות ביחס להלוואה לזמן ארוך בסך 12 מיליון ש"ח,⁶⁷ אולם סמוך לסוף שנת 2020 התקבל אישור מהבנק המלווה בקשר לעניין זה.

6.14.2. הלוואת סינרגי

ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין החברה לבין סינרגי סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "**סינרגי**") מזכר עקרונות לפיו הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימת הסכם מסגרת, לפיו סינרגי תעמיד מסגרת הלוואות בסך של 50 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים פוטו-וולטאיים אשר מפותחים על ידי הקבוצה (להלן: "**מזכר העקרונות**").

בהתאם למזכר העקרונות, ביום 2 בנובמבר 2020 חתמו הצדדים על הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרגי (להלן: "**הסכם הלוואה המירה**"), לפיו סינרגי תעמיד מימון בהיקף של 16 מיליון ש"ח בהלוואה שאינה נושאת ריבית (למעט במקרה של אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים כמפורט להלן) (להלן: "**ההלוואה המירה**"). פריים תלמים רשאים להשתמש בכספי ההלוואה לצורך השקעה בפרויקט תלמים וקידום כל פרויקט בתחום האנרגיה בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין. פירעון ההלוואה ההמירה יתבצע באמצעות המרת החוב למניות החברה לפי מספר חלופות, הכוללות: (1) המרה המותנית בביצוע הנפקה ראשונה לציבור על ידי החברה, בהינתן קיומם של תנאים מסוימים כמפורט בהסכם וביניהם כי סינרגי תעמיד לרשות החברה מימון נוסף בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח (יחד עם סכום ההלוואה ההמירה). שיעור מניות החברה שיוקצה לסינרגי טרם רישום מניותיה של החברה למסחר, ייגזר משווי החברה במועד ההנפקה על-בסיס מנגנון חישוב ליניארי (בטווחים של 250-450 מיליון ש"ח) או בשיעור הנחה של 20% ממחיר מניית החברה במועד ההנפקה אם שווי החברה בהנפקה יעלה על סך של 450 מיליון ש"ח; (2) ככל שסך המימון שסינרגי העמידה עד מועד ההנפקה יהיה נמוך מ-50 מיליון ש"ח, אזי ההמרה למניות החברה תהיה בהנחה (15%) ממחיר מניית החברה במועד ההנפקה, ולסינרגי תוענק הזכות להשקיע כספים נוספים בהון החברה ערב רישום מניותיה של החברה למסחר, עד לסכום כולל של 50 מיליון ש"ח בהנחה על מחיר מניית החברה באותו השיעור; (3) במידה ולא תושלם הנפקה

⁶⁷ ראו ה"ש 60 לעיל.

ראשונה לציבור של מניות החברה עד המועד שנקבע בהסכם ההלוואה ההמירה, סינרגי תהיה רשאית להמיר את ההלוואה למניות פריים תלמים, כאשר לאחר ההמרה שיעור האחזקה של סינרגי בפריים תלמים יהיה 50% מזכויותיה של פי.וי פלאנט בפריים תלמים (כלומר – 50% מהזכות לקבלת דיבידנד, זכות לקבלת דיבידנד בפירוק, כל זכות הונית אחרת וכל הטבה אחרת ו-37% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים). במסגרת הבטוחות שהועמדו לטובת סינרגי, הועמד שעבוד להבטחת חלק מסכום ההלוואה ההמירה והחברה העניקה ערבות לפירעון מלוא ההלוואה ההמירה, עד למועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט המנוהל על-ידי פריים תלמים. בנוסף, נקבע כי אם עד מועד ההנפקה הראשונה של מניות החברה יתרחש "אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים" (כפי שהוגדר בהסכם ההלוואה ההמירה) סינרגי תהיה זכאית לפירעון מיידי ומלא במזומן של קרן ההלוואה בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 7.5%. למועד התשקיף לא חל "אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים".

לסינרגי היתה זכות להשקיע בחברה תוך 14 יום מיום הגשת טיוטה ראשונה של התשקיף לרשות ניירות ערך, עד 34 מיליון ש"ח נוספים בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה ההמירה. ביום 14 בינואר 2021, הודיעה סינרגי כי היא בוחרת לממש את האפשרות כאמור, בכפוף להסכמת הצדדים על התנאים למימוש האופציה כאמור, לרבות גובה הסכום הספציפי שיושקע, תנאי ההעברה ומועדה. ביום 15 בינואר 2021 השיבה החברה כי הסכם ההלוואה ההמירה קובע מפורשות כי הזכות של סינרגי להשקיע סכומים נוספים בחברה תחומה לתקופה של 14 ימים מיום הגשת טיוטת תשקיף ראשונה לרשות ניירות ערך, ואינה מצריכה הסכמות נוספות מעבר לאמור בהסכם. בהתאם לכך ולאור העובדה כי תקופת 14 יום כאמור חלפה, הודיעה החברה לסינרגי כי זכותה כאמור פקעה.

לאור האמור בכפוף להשלמת ההנפקה תומר ההלוואה בסך 16 מיליון ש"ח למניות החברה לפי יחס המרה המשקף הנחה של 15% על מחיר המניה בהנפקה לציבור, ויוקצו לסינרגי סמוך לפני הרישום למסחר 1,133,647 מניות רגילות ללא ערך נקוב, המהוות במועד ההקצאה 4.96% מההון המונפק והנפרע וכ-4.71% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא.

6.14.3. מסגרת אשראי

בנוסף להסכמי המימון הפרויקטלי כמפורט לעיל קיימת לקבוצה מסגרת אשראי מבנקים בישראל בהיקף של כ-200,000 ש"ח לצורך מימון בתחום מתן שירותי פעילות הקמה, הפעלה ותחזוקה. מסגרת אשראי כאמור נועדה בין היתר לאפשר לחברה לגשר על פערי תזרים אשראי ספקים לאשראי לקוחות בתחום.

6.14.4. עלות המימון

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת והריבית האפקטיבית על הלוואות הקבוצה שהנן בתוקף, או שהיו בתוקף, ליום 30 בספטמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים למקורות אשראי חוץ-בנקאיים:

סוג הלוואה	ליום 30 בספטמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2019		
	יתרה (אלפי ₪)	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	יתרה (אלפי ₪)	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך						
מקורות בנקאים	39,084	3.05%	3.085%	8,849	4.5%	4.57%
מקורות חוץ- בנקאיים	-	-	-	-	-	-
הלוואות לזמן קצר						
מקורות בנקאיים	16,798	4%	4.5%	26,262	4.5%	4.57%
מקורות חוץ- בנקאיים	3,893	13.5%	13.5%	3,536	13.5%	13.5%

לאחר מועד הדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 התקשרה החברה עם סינרגיי בהסכם הלוואה המירה כמפורט בסעיף 6.14.2 לעיל.

6.14.5. ערבויות בעל שליטה

למועד התשקיף, מר ירון קיקוז, בעל השליטה בחברה, ערב בסך 45,000 אלפי ש"ח לחובות החברה ותאגידים בשליטתה כלפי תאגידים בנקאיים אשר העמידו מימון לפעילות השוטפת של הקבוצה. ערבויות אלה ניתנו לטובת החברה מבלי ששולמה תמורה לבעל השליטה, ובכוונת החברה לפעול לביטולן לאחר ההנפקה. למועד התשקיף התקבלו אישורים עקרוניים מהתאגידים הבנקאיים המממנים לביטול ערבויות בעל השליטה בכפוף להנפקת מניות החברה לציבור.

6.14.6. אשראי לשנה הקרובה

להערכת החברה, בשנה הקרובה יידרשו חברות הקבוצה לגייס מימון פרויקטלי בכיר בהיקף מוערך של כ-218 מיליון ש"ח לצורך מימון הקמת פרויקטים. החברה קיבלה אישורים עקרוניים לקבלת מסגרות אשראי למימון פרויקטלי בהיקף כולל של כ-70 מיליון ₪.

גם ככל שהנפקת החברה לא תצא אל הפועל, לחברה קיימים מקורות הכנסה נוספים בשנת 2021, אשר יאפשרו להמשיך את פעילותה באופן רציף, לרבות מימון פרויקטים בהקמה, מימון מחדש של מערכות הנמצאות בהפעלה מסחרית, הכנסות שיתקבלו ממתקנים אשר יחלו הפעלה מסחרית בשנת 2021 והשבת ערבויות בנקאיות. בנוסף, ככל שהנפקת החברה לא תצא אל הפועל, לאור מספר לא מבוטל של הצעות שקיבלה החברה ממשקיעים וחברות אחרות בתחום בששת החודשים האחרונים לעסקאות השקעה או מיזוג, החברה סבורה, שאם וככל שתבחר לעשות כן, היא לא תיתקל בקשיים להשלים עסקה כאמור.

6.14.7. הלוואות מהותיות

להלן פרטים אודות הלוואות מהותיות שנטלו חברות הקבוצה, אשר יתרתן מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה לפי הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020:

הלווה	המלווה	יתרה ליום 30.9.2020 (מיליוני ₪)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה פיננסיות	אירוע הפרה, Cross default	פירעון מיידי	בטחונות, שעבדים, ערבויות
אחזקות סולאריות קדש ברנע וזרחיה בע"מ ⁶⁸	בנק הפועלים	כ-37.15	3.1.2019	הלוואת הקמה וז"א לפרויקטים בקדש ברנע (א'+ב') וזרחיה (א'+ב')	הלוואה צמודה למדד, שיעור הריבית 3.05%	תשלומי קרן וריבית רבעוניים. מועד פירעון סופי 1/12/2037	יחס מינימאלי ADSCR 1.25; LLCR 1.25	יחס ADSCR (ל-12 חודשים אחרונים ו-12 חודשים הבאים) נמוך מ-1.1 יחס LLCR נמוך מ- 1.1; אי-תשלום; הפרת התחייבויות מכח הסכם ההלוואה; מתן הצהרה מטעה; חדלות פירעון או הליכי פירוק או הליכי נשיה (בסכומים העולים על סכומים המוגדרים בהסכם) או הפסקת ניהול עסקים של הלווה או גוף חיוני (כמוגדר בהסכם ההלוואה), השפעה מהותית לרעה.	אירוע הפרה שלא תוקן במועד שנקבע לו בהסכם וכן הפרות מהותיות שלגביהן אין תקופת ריפוי (כגון העברת ושעבוד נכסים, יתירת חבות פיננסית, מתן הלוואות ואשראי וחלוקה בניגוד להוראות ההסכם).	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט; ערבים – החברה; ירון קיקוז; מר חיים טטרו; מר יצחק חסאן; בר-חסון, חברה קבלנית לבנין בע"מ
ק.וו.פ. סולאר	בנק לאומי	כ-12.01	14.6.2011	הלוואות הקמה וז"א לכ-40 מתקנים	צמודות למדד, שיעור הריבית -3.35% 5.25%	תשלומי קרן וריבית חודשיים. מועד פירעון סופי של ההלוואות	ADSCR 1.25	ADSCR 1.1; ההון העצמי החשבונאי לא יפחת מ-20% מסך מאזן הלווה; עודף תזרימי נטו לשירות חוב לא יפחת בכל עת מ- 600,000 ₪; אי-תשלום;	כל אירוע הפרה.	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקטים ומניות חברת הפרויקט

⁶⁸ בנק הפועלים פנה אל החברה ביחס למימון שניתן לאחזקות סולאריות קדש ברנע וזרחיה בע"מ בנושאים הבאים: (1) הביצועים של המערכות יחסי הכיסוי של המתקנים בבני ראם וזרחיה לשנת 2020 אינם עומדים ביחסי הכיסוי; (2) יש להשלים הקמת 2 מגה-וואט במתקן קדש ברנע. למועד התשקיף, אחזקות סולאריות קדש ברנע וזרחיה בע"מ: (1) הפקידה כספים אשר תיקנו את יחסי הכיסוי; ו- (2) פנתה אל הבנק והציעה לקבוע את יום 30 ביוני 2021 כמועד שבו מחוייבת החברה להשלים הקמת 2 מגה-וואט במתקן קדש ברנע. בתגובה, בנק הפועלים הודיע כי המועד הנ"ל מוסכם עליו וכי הוא רואה בפעולות אלה כמספקות לצורך עמידה בדרישותיו.

				30/8/2022- 13/6/2030						
		מצג לא נכון או לא מדויק; אי עמידה של הלווה בתנאי הרגולציה; הליכי עיקול או הוצאה לפועל כנגד הפרויקט או המקרקעין; שינוי לרעה בתעריף או בהסדרים מול חח"י; שינוי מהותי לרעה של הלווה ו/או הבעלים ו/או הערבים להלוואה.								
שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט; ערבויות - כל בעל מניות בחברה הלווה; ירון קיקוז; מר יצחק חסאן;	ארוע הפרה שלא תוקן במועד שנקבע לו בהסכם וכן הפרות מהותיות שלגביהן אין תקופת ריפוי (כגון הפרת מצג, הליכי פירוק, שינוי מבנה, ירידה באחזקות של ירון מתחת ל-60%).	ADSCR 1.1; פיגור בתשלום העולה על 7 ימים; הפרה של תנאי מתנאי הסכם ההלוואה; הצהרה שניתנה ע"י הלווה התבררה כלא נכונה או לא מלאה; שינוי מבנה של הלווה; פירוק מרצון של הלווה או בקשת פשיטת רגל או בקשה להקפאת הליכים או מינוי מפרק/כונס נכסים/מנהל מיוחד/נאמן/בעל תפקיד אחר במקרה דומה; מר ירון קיקוז ירד מהחזקה של 60% בחברה; אירוע או שינוי במצב בחברה בעל השפעה שלילית מהותית; ביטול רישיון	ADSCR 1.25	תשלומי קרן וריבית רבעוניים. מועד פירעון סופי (של שתי ההלוואות) 30/6/2037	ריבית בפרויקט בני ראם - 4.50% צמודה למדד ריבית בפרויקט פעמי תש"ז - 4.40% צמודה למדד	הלוואת הקמה וז"א לפרויקטים בבני רא"ם ופעמי תש"ז	15.11.2018	כ-5.94	בנק הפועלים	ק.נ. אחזקות סולאריות ⁶⁹

⁶⁹ בנק הפועלים פנה אל ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ בנושאים הבאים: (1) הביצועים של המתקן בבני ראם אינם עומדים ביחסי הכיסוי; (2) לא הופרשו כל הסכומים הנדרשים לקרנות הרזרבה. למועד התשקיף, ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ: (1) הפקידה כספים אשר תיקנו את יחסי הכיסוי; ו-(2) הפקידה כספים לקרנות הרזרבה. בתגובה, בנק הפועלים הודיע כי הוא רואה בפעולות אלה כמספקות לצורך עמידה בדרישותיו.

		או זיכיון מהותי לחברה.								
						הלוואה המירה (פירוט בסעיף 6.14.2)	2.11.2020	(לאחר תאריך המאזן)	סינרגי	פריים תלמים

בטבלה זו -

ADSCR – יחס שירות החוב לגבי כל תקופה של 12 חודשים אשר יחושב כיחס בין תזרים המזומנים הזמין לתקופה הרלוונטית לבין סכומי הקרן והוצאות המימון שיעמדו לתשלום בתקופה הרלוונטית.

LLCR – היחס בין הסכום של תזרים המזומנים נטו (אחרי הוצאות) החוזי עד למועד הפירעון הסופי, כשהוא מהוון בריבית ההלוואה עד למועד החישוב, ביחד עם פקדון הרזרבה, לבין היתרה התלויה ועומדת של ההלוואה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2020, החברה עמדה בכל התחייבויותיה, ובכל אמות המידה שנקבעו ביחס לכלל הלוואות מהותיות שנטלו חברות הקבוצה.

6.15. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

6.16. הסכמים מהותיים

6.16.1. לפרטים אודות הסכם הלוואה המירה בין פריים תלמים לבין סינרגי ראו סעיף 6.14.2 בפרק זה.

6.16.2. לפרטים אודות הסכמי מימון פרויקטלי בנקאי, ראו סעיפים 6.14.1 ו-6.14.7 בפרק זה.

6.16.3. ביום 26 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי מניות בק.וו.פ. סולאר, לפיו רכשה החברה 75% מהונה המונפק והנפרע של ק.וו.פ. סולאר, בתמורה לסך 4.7 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 13 בנובמבר 2020. עם השלמת העסקה, החברה מחזיקה ב-100% מהונה המונפק והנפרע של ק.וו.פ. סולאר.

6.17. הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

6.17.1. ביום 30 במרץ 2020 נחתם הסכם שיתוף פעולה בין פיזי פלאנט 2019 לבין מפעלי רמת נגב בע"מ ("רמת נגב"), לפיו רמת נגב תקשר בין פיזי פלאנט 2019 לבין בעלי זכויות במקרקעין, על-מנת לקדם התקשרות של הצדדים בהסכם שכירות, לפיו בעלי הזכויות יעמידו את המקרקעין לפיזי פלאנט 2019, לשם הקמת מערכות. נכון למועד התשקיף, במסגרת שיתוף הפעולה האמור, חתמה פיזי פלאנט 2019 על הסכמי שכירות/רשות שימוש עם בעלי זכויות בהיקף מצטבר של כ-1,800 דונם.

6.17.2. לפרטים אודות הסכם שיתוף פעולה מפתח מקומי באיטליה ראו סעיף 6.10 בפרק זה.

מימוש פוטנציאל שיתופי הפעולה המתוארים לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

6.18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילות החברה מושפעת מרגולציה בנושא איכות הסביבה, אשר מיועדת למנוע או למזער פגיעה במערכות אקולוגיות, בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה ובנוף. רגולציה כאמור רלוונטית, לפי העניין, ביחס לשלבים של הפעילות: רישוי והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, הפעלתם, פירוקם ופינויים:

שלב ההקמה – במסגרת הליכי התכנון והבנייה (לרבות שינויי ייעוד של הקרקע) של אתרי הקבוצה מעורבות רשויות סביבתיות, כגון יחידות סביבתיות מקומיות, ונשקלים שיקולים סביבתיים. ראו למשל:

(1) **תמ"א 10/ד/10** – התמ"א אינה מאפשרת אישורה של תכנית למתקן פוטו-וולטאי אם חיבורו לרשת החשמל תחייב הקמת קווי חשמל על (400 קילו-וואט) שאינם קיימים או מאושרים. כמו כן, התמ"א איננה מאפשרת הקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטח פתוח ערכי (שמורת טבע, גנים לאומיים, יער לסוגיו, חוף רחצה, נחל וסביבותיו, פארק עירוני או מטרופוליני); בתחום הסביבה החופית (למעט בייעוד של מתקן הנדסי / אחסנה / מבנה משק, ובלבד שייעוד זה נמצא בתחום שטח המיועד לבינוי או לפיתוח); בשטח פתוח במחוזות מרכז ותל אביב (למעט שטחים מופרים כגון מאגרים, מטמנות ומחצבות). עוד קובעת התמ"א כי יש להימנע ככל האפשר מהקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בשטחים בעלי איכויות אקולוגיות חשובות ו/או בשטחים שבהם קיים חשש מפגיעה ברצף שטחים פתוחים. עקרונות אלו שנקבעו במסגרת התמ"א, מטרתם למנוע ולמזער ככל הניתן, את הפגיעה במערכות אקולוגיות, בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה ובנוף.

(2) **קרינה בלתי מייננת** – הממירים במתקנים הפוטו-וולטאיים מייצרים סביבת סביבו שדה אלקטרו-מגנטי. בהתאם לעיקרון הזהירות המונעת, יש למנוע שהיה ממושכת בסמוך לממיר. לפי עמדת המשרד להגנת הסביבה מאפריל 2009 – אין חשש מסכנת קרינה בלתי מייננת הנפלטת ממתקן פוטו-וולטאי המהווה השפעה לבריאות הציבור השווה בקרבתו, וזאת בתנאי שהממירים מותקנים במרחק של 4 מטר לפחות מאזור שהיית אנשים דרך קבע.⁷⁰ נכון להיום, הממירים החדשים משוכללים יותר ומבטיחים עוצמות נמוכות של שטף מגנטי, כך שערכים אלו עומדים בהמלצות המשרד להגנת הסביבה. השדה עצמו אינו קורן למעט קרינה זניחה מהאינוורטורים, כך שלא נשקפת סכנת קרינה לסביבה. בנוסף נעשות פעולות למזעור סכנת קרינה לעובדי החוות הסולאריות באמצעות הקפדה על כללי בטיחות.⁷¹

שלב הפירוק – בתום השימוש בהתאם להסכמים עם בעלי הקרקע או המבנה תידרש הקבוצה לפעול לפירוק מתקניה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע בהתאם להנחיות הרשויות הרלוונטיות, המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ורשות הטבע והגנים. בישראל, היבטי איכות הסביבה מובאים בחשבון גם ביחס להחלפת גגות האסבסט עליהם מוקמות מערכות החברה ופינוי בלאי רכיביהן בסיום פעילותן.

(א) **החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א – 2011** – על פי החוק, נדרש מזמין עבודה באסבסט לקבל היתר לכל עבודה המתבצעת באסבסט. כמו כן, עבודת אסבסט חייבת להתבצע על ידי קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים, ולאחר קבלת היתרי פירוק ופינוי מהמשרד להגנת הסביבה. לעניין זה, פרסם משרד הגנת הסביבה הנחיות העוסקות בביצוע עבודת אסבסט

⁷⁰ ראו את עמדת המשרד להגנת הסביבה בהקשר זה:

<http://www.sviva.gov.il/InfoServices/ReservoirInfo/DocLib2/Publications/P0501-P0600/p0506.pdf>

⁷¹ החל מה- 29.9.2020 מחויבות חברות המתקינות מערכות סולאריות, למנות ממונה בטיחות בעבודה, בהיקף משרה של 8 שעות חודשיות לפחות. ראו את הפרסום באתר משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים: <https://www.gov.il/he/departments/news/enforcement-work-regulations-height>; כמו כן, להרחבה אודות הסיכונים והפתרונות האפשריים בסביבת עבודה של מערכות פוטו-וולטאיות, ראו מאמר שפורסם על ידי חברת החשמל: <https://www.iec.co.il/ElectricityProfessionals/Documents/Betihut%20Solarit.pdf>

ופינוי המוצר.⁷² נכון למועד התשקיף, החברה כפופה לחוק, התקנות שהוצאו מכוחו לרבות אמות המידה וההנחיות המנחות.

(ב) החוק לטיפול סביבתי בציד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב –

2012 – מטרת החוק היא לצמצם את כמות הפסולת האלקטרונית ולמנוע הטמנתה, ולהקטין את ההשפעות השליליות על הסביבה. החוק מטיל אחריות מורחבת על יצרנים ויבואנים למחזור פסולת ציוד וסוללות. בהקשר זה נקבעה חובה על מחזיק בפסולת ציוד וסוללות שאינה מהמגזר הביתי, להתקשר עם גוף יישום מוכר לשם פינוי פסולת הציוד והסוללות שברשותו.

סיכונים סביבתיים בפעילות באירופה

פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה מושפעת מרגולציה במדינות השונות בנושא איכות הסביבה, אשר מיועדת למנוע או למזער פגיעה במערכות אקולוגיות, בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה ובנוף. רגולציה כאמור רלוונטית, לפי העניין, ביחס לשלבים של הפעילות: רישוי והקמת מתקנים, הפעלתם, פירוקם ופינויים.

החקיקה במדינות אירופה מכוונת על ידי דירקטיבות ה-EU. למדינות האיחוד האירופי מכנה משותף רגולטורי הנובע מדירקטיבות של הגנת הסביבה, אולם ייתכנו הבדלים באופן היישום של הדירקטיבות. האיזון בין האינטרס לפתח אנרגיות מתחדשות לבין האינטרס למנוע פגיעה בשיקולי סביבה שונה ממדינה למדינה באירופה ותלוי במדיניות הרשויות השונות.

החברה רואה בניהול סיכונים סביבתיים חלק אינטגרלי ממדיניותה, ומכירה בחשיבות ההקפדה על הרגולציה בתחום. למועד התשקיף חברות החברה או נושאי משרה בהן אינם צד להליכים משפטיים או מנהליים בקשר עם איכות הסביבה.

6.19. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מהוראות חוק, רגולציה ואסדרה של רשויות המדינה בתחום ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בישראל. המסגרת הרגולטורית העיקרית המסדירה את התחום מעוגנת בחוק משק החשמל, תשנ"ו-1996 (להלן: "**חוק משק החשמל**"); התקנות, ההוראות והכללים שהותקנו מכוחו; החלטות ממשלת ישראל ומשרד האנרגיה והמים; וכן החלטות רשות החשמל, לרבות ספרי אמות מידה. בד בבד, הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים נוספים, כגון רשויות מקומיות, גורמי תכנון ובנייה (ועדות תכנון ומנהל התכנון לרבות מנהל מקרקעי ישראל) ומשרדי ממשלה שונים (כדוגמת משרד האנרגיה, משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון).

⁷² להרחבה ראו דף הנחיות שפורסם על ידי **המשרד להגנת הסביבה** – הנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודת אסבטס מצומצמת ופינוי מוצר אסבטס (מעודכן לתאריך 4 במרץ 2018).
http://www.sviva.gov.il/subjectsenv/asbestos/asbestosremoving/documents/asbest_small_job.pdf

להלן סקירה מתמצתת של הרגולציה העיקרית הנוגעת לפעילות החברה, נכון למועד תסקיף זה (להרחבה בנושא סוגי האסדרות בתחום ייצור החשמל ראו סעיף 6.8.1.3 בפרק זה):

6.19.1. רגולציית משק החשמל בישראל

מטרת חוק משק החשמל (בסעיף זה להלן: "**החוק**") על-פי סעיף 1 לחוק, היא "להסדיר את הפעילות במשק החשמל לטובת הציבור, וזאת תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות, יעילות והתייעלות אנרגטית, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומזעור עלויות". "פעילות" בתחום משק החשמל הוגדרה בחוק כדלקמן: "כל אחד מאלה: ייצור, ניהול המערכת, הולכה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל".⁷³ פעילות כאמור טעונה אסדרה באמצעות רישוי, תוך שנקבע כי "לא יינתן לאדם רישיון ליותר מפעילות אחת" למעט במקרים חריגים שפורטו בחוק.⁷⁴ בשים לב לאמור, ייצור חשמל בישראל מחייב בקבלת רישיון לייצור חשמל, ומכירת חשמל לצרכנים בישראל מחייבת קבלת רישיון להספקת חשמל (רישיון מספק) (אלא אם הספקת החשמל נעשית ישירות לצרכן ללא שימוש ברשת החשמל). חוק משק החשמל כולל הוראות בעניינים נוספים הנוגעים לפעילות השחקנים בתחום, ובכלל זה לעניין שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שעבוד זכויות ברישיון לייצור חשמל.⁷⁵

מכוח חוק משק החשמל הוקמה רשות החשמל, אשר התפקידים העיקריים שנועדו לה הם קביעת תעריפים שגובה "ספק שירות חיוני" ודרכי עדכונם; קביעת אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן בעל רישיון ספק שירות חיוני ופיקוח על מילוי חובותיו על פי אמות המידה; מתן רישיונות ופיקוח על מילוי תנאים שנקבעו ברישיונות. בנוסף כולל החוק גם התייחסות לקביעת תעריפי החשמל בישראל, עלויות השימוש ברשת החשמל, ועונשים בגין אי-עמידה בהוראות החוק.⁷⁶

בהתאם להוראות החוק, חברת החשמל מוגדרת כ"ספק שירות חיוני", בשל מעמדה הייחודי והדומיננטי במשק החשמל הישראלי, והעובדה כי באחריותה התשתיות ומתקני ההולכה ברשת החשמל. בנוסף, הוגדרו גם מחלקי חשמל כ"ספקי שירות חיוני" המחויבים לתת שירות לכלל הציבור ללא אפליה, ולהעניק שירותי תשתית לבעלי רישיונות פרטיים, שירותי גיבוי, והתחייבות לרכוש חשמל מיצרנים פרטיים בהתאם לתנאי הרישיון והאסדרה.

כאמור לעיל, החל משנת 2018 הקמה והחזקה של מערכות ייצור חשמל בהיקף קטן מ-16 מגה-וואט אינן כפופות עוד לקבלת רישיון. מערכות העולות על הספק זה נדרשות לרישיון בהתאם לתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון), התשנ"ח-1997, אשר לשם קבלתו נדרשת מסירת פרטים על בעלי

⁷³ ס' 2 לחוק משק החשמל (תיקון מס' 5); סעיף 2 לחוק משק החשמל (תיקון מס' 16).

⁷⁴ לרשימת החריגים ראו סעיף (ב)(1), פרק ב' לחוק משק החשמל (תיקון מס' 13 ו-15).

⁷⁵ ראו סעיף 11 לחוק משק החשמל.

⁷⁶ ראו סעיף 30 לחוק משק החשמל.

המערכת, עמידה בתנאים ובדרישות החלים על החברה, בעליה ונושאי המשרה בה לעניין אי-העמדה לדין, אי-מינוי כנוס נכסים או מפרק, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% מעלות הקמת המערכת,⁷⁷ וכן הוכחת זיקה לקרקע, קבלת היתר בנייה, החזקת מערכות ייצור וציוד תקין, עמידה בהוראות החוק והרגולציה לשמירה על הסביבה ועוד.

6.19.2. רגולציית מקרקעין

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה ומנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). למדינה, באמצעות רמ"י ומוסדות התכנון, יש שליטה רבה באופן הקצאת הקרקעות לשימושים שונים. קידום פרויקטים פוטו-וולטאיים על קרקעות המנוהלות על ידי רמ"י מחייב עמידה ברגולציה הרלוונטית ובדיני המקרקעין, לרבות חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

בהחלטות רמ"י נקבעו תנאים שונים ומגבלות על פיתוח פרויקטים אנרגיה מתחדשת על קרקעות המדינה, כגון איסור על החכרת משנה של מקרקעין לצורך הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים. בהתאם, הקמת מתקנים קרקעיים כפופה להתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י. בנוסף, השכרת מקרקעין מוכחרים, או המחאת זכויות בהם, כפופה לאישור רמ"י.

מגבלה נוספת חלה ביחס לריבוי בעלים והעברת בעלות. כך למשל, במבני מגורים, למעט מבנים צמודי קרקע, המבנה הוא בבעלות משותפת של מספר ישויות. מצב דברים זה מצריך הסכמה של 100% ושיתוף פעולה בין מספר צדדים כדי לקדם מיזם פוטו-וולטאי על גגות בתים משותפים, נתון אשר מקשה בפועל על ביצוע פרויקטים מסוג זה.⁷⁸ זאת ועוד, לאור הדרישה לקיום טופס 4 כתנאי להקמת מערכת פוטו-וולטאי, לא ניתן להקים מערכת כאמור במהלך הבנייה של בניין חדש, אלא רק לאחר סיום הבנייה וקבלת טופס 4.⁷⁹

באשר למקרקעין ביישובים חקלאיים, קבעה רשות מקרקעי ישראל כי על היישוב החקלאי להחזיק, במישרין או בשרשרת, לפחות 26% מהזכויות (זכויות בהון, זכויות ברווחים וזכויות למינוי דירקטורים) בתאגיד אשר הנו צד להסכם הפיתוח והחכירה.

⁷⁷ לגבי תאגידים אחרים וביניהם שותפויות, אגודות שיתופיות וחברות ללא הון מניות נדרשת ערבות בנקאית בשיעור זה, למשך כל תקופת הרישיון.

⁷⁸ תזכיר חוק של משרד המשפטים משנת 2018 מציע להפחית את הרוב מהדיירים לשני-שליש, אולם למועד התשקף טרם אושר תזכיר החוק. הצעה זו מופיעה גם בטיטות חוק ההסדרים לשנת 2020. משרד האוצר, אגף תקציבים, טיטות התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים) לשנת 2020, בעמ' 4; הכנסת אנרגיה מתחדשת בישראל – רקע וסוגיות לדיון, בעמ' 43-42 (19.10.2020) (להלן: "דו"ח הכנסת").

⁷⁹ שם.

6.19.3. רגולציית תכנון ובנייה

הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים כפופה להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבנייה**") והתקנות מכוחו, לתב"ע ולהיתרי בנייה. בנוסף, מתקנים קרקעיים מחייבים אישור תכניות (תב"ע או תת"ל) וקבלת אישורים (לפי הצורך) של מוסדות התכנון והבנייה (ועדה מחוזית, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או הוועדה לתשתיות לאומיות).

6.19.3.1. תמ"א 10/ד/10⁸⁰

בתאריך ה- 29.01.2009 התקבלה החלטת החלטת הממשלה מס' 4450 אשר הציבה יעד לפיו עד לשנת 2010 כ- 10% מייצור החשמל במדינה יופק מאנרגיה מתחדשת. הקו המנחה בהחלטה קבע כי לצורך הגשמת היעד ייעשה שימוש נרחב בטכנולוגיה הסולארית.

הואיל ומשאב הקרקע במדינת ישראל הינו מוגבל, במטרה ליישם את החלטת הממשלה נדרשה תוכנית מתאר ארצית אשר מטרתה עידוד ניצולה של אנרגיית השמש לצורך ייצור חשמל בתוך שטח המדינה תוך מזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים. בעקבות האמור, ביום ה- 26.12.2010 אישרה הממשלה את תמ"א 10/ד/10 אשר קובעת כללים מנחים לאישורם של מתקנים פוטו-וולטאיים במדינת ישראל. תכנית זו מתמקדת במתקנים פוטו-וולטאיים קטנים ובינוניים (בשטח של עד 750 דונם).⁸¹ התמ"א מתייחסת למתקנים אשר יוקמו על גגות ובשטחים מתאימים וקובעת את הכללים וההנחיות לאישור הקמתם. בנוסף, במטרה שלא לפגוע בקו הנוף נקבעו בתמ"א הגבלות גובה למתקן וכן הגבלות בנוגע לשטח הבנייה המותר.

תמ"א 10/ד/10 קבעה כי תינתן עדיפות להקמת מתקנים על גגות וחזיתות או לדו-שימושיות בקרקע על פני הקמת מתקנים על הקרקע. כמו כן, תמ"א 10/ד/10 מאפשרת התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידי יזמים בשני מסלולים: היתר ותוכנית. מסלול היתר (אשר יינתן על ידי מוסד התכנון הרלוונטי) חל על מתקנים הממוקמים על גגות מבנים או על עמודים, טרקרים או על הקרקע (אם מוסד התכנון שוכנע כי לא ניתן להקים על גג מבנה), בכפוף לאחוזי בנייה המותרים ולמגבלות אחרות בתב"ע. מסלול תכנית מחייב אישור של מוסד התכנון הרלוונטי לתכנית שהופקדה (ובנסיבות מסוימת מחייב גם הגשת מסך נופי-סביבתי). ככלל, לא תתאפשר הפקדת תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח

⁸⁰ תמ"א 10/ד/10 – תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (דצמבר 2010); ראו הנאמר על התכנית גם בדו"ח שנתי 71א של מבקר המדינה **קידום אנרגיות מתחדשות והפחתת התלות בדלקים**, בעמ' 294-305 (2020) (להלן: **דו"ח מבקר המדינה**).

⁸¹ יודגש כי מעבר להיקף של 750 דונם, תידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית. www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Documents/2020/71A-103-Delek.pdf

ערכי, כגון שטח המיועד לשמורות טבע, גן לאומי ושטחי יער וייעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז.

6.19.3.2. תמ"א 41⁸²

משרד האנרגיה בשיתוף מנהל התכנון, מקדמים תכנית מתאר ארצית (תמ"א 41) לתשתיות משק האנרגיה, אשר נועדה לתת מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו-2050. התכנית מתכללת את תכניות המתאר הקיימות בתחומי האנרגיה ועוסקת בקידומן ושילובן של תשתיות החשמל והגז הטבעי, תזיקי דלק וגז פחמימני מעובה (גפ"מ) ואנרגיות מתחדשות, זאת תוך שימת דגש לעמידה ביעדי הממשלה להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים. תמ"א 41 קובעת עקרונות מנחים לפיתוח פיזי של תשתיות משק האנרגיה ולהשגת יתירות תכנונית. התמ"א נותנת הנחיות לקידום כל תשתיות האנרגיה, לרבות אנרגיה מתחדשת, משריינת שטחים עבור אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ומעדכנת הוראות לעניין אנרגיית רוח ואנרגיה פוטו-וולטאית. תמ"א 41 מהווה את הנדבך הסטטוטורי למימוש מסמך המדיניות של משרד האנרגיה. לאחר שתאושר, תמ"א 41 אמורה להיכלל במסגרת תמ"א 1 שאושרה במסגרת החלטה מס' 4838 מיום 12.01.2020 ("תמ"א 1"), ולהחליף, בין היתר, את הוראות פרק המתקנים הפוטו-וולטאיים שבתמ"א 1, שהוראותיו אמורות להחליף, בין היתר את הוראות תמ"א 10/ד/10 לעיל.

6.19.3.3. תמ"א 10/2/ד/10⁸³

באוקטובר 2019 התקיימה ישיבה של ועדת העורכים של תמ"א 10/2/ד/10. בישיבה הוצע לתקן את הוראות תמ"א 10/ד/10 למתן היתרים למתקנים פוטו-וולטאיים באופן שיתווספו הוראות המאפשרות הוצאת היתרים מכוחה של התמ"א במסלולים ובייעודי קרקע חדשים, ובכך לאפשר את הקמתם בשטחים מבונים ומופרים תוך ייעול הניצול של הקרקע. כמו כן, הוצע לאפשר הקמת מתקני אגירת חשמל בתוכניות מאושרות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים. ועדת העורכים החליטה להוסיף את התיקון המאפשר הקמת מתקנים בשטחים מבונים ומופרים. בדצמבר 2019 הועברה התוכנית המתוקנת לוועדות המחוזיות לקבלת הערותיהן בנושא, ולהשגות הציבור. בשל משבר הקורונה, נדחו המועדים להגשת השגות הציבור.

6.19.4. רפורמת חוק הפרגולות

⁸² תמ"א 41 – תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק האנרגיה (03.05.2018).
⁸³ תמ"א 2/10/ד/10 – תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים (שינוי מס' 2) (לדיון במועצה הארצית 3.12.19).

רפורמת חוק הפרגולות מאפשרת קבלת פטור מהיתרי בנייה עבור מתקנים פוטו-וולטאיים לצרכנים ביתיים. גובה הפטור הוא עד 15 קוט"ש מותקן. רף זה עשוי להתאים לצרכנים ביתיים במבנים צמודי-קרקע, אולם בבניינים משותפים צפוי ששטח הגג הפוטנציאלי להתקנת מערכת יהיה גדול יותר, הוא עשוי לעבור את רף הפטור.⁸⁴

6.19.5. דמי ארנונה

מתקנים פוטו-וולטאיים מחויבים בדמי ארנונה לרשות המקומית, אשר בשטחה המוניציפלי מותקנים המתקנים. גובה דמי הארנונה (המינימאלי והמקסימאלי) מוסדר בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007, תוך הבחנה בין מתקנים הממוקמים על גגות למתקנים קרקעיים.

6.19.6. רישוי

פעילות ההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות ותחזוקתן מחייבות רישוי, בכפוף לאופי הפעילות והיקפה:

- (3) ביצוע עבודות הנדסה בנאיות, בהיקף כספי העולה על הקבוע בתקנות או שהן בתחום מקצועי שנקבע בתקנות, חייבות להתבצע רק על ידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים, אשר קיבל רישיון לענפים או לענפי משנה של עבודות אלה.⁸⁵
- (4) ביצוע עבודות חשמל, ובכלל זה הקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, מחייב רישיון לפי חוק החשמל, התשי"ד-1954.
- (5) הפעלת תחנות כוח (בהספק העולה על 5 מגה-וואט) מחייבת רישיון עסק בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים הטעונים רישוי), התשע"ג-2013.

6.20. הליכים משפטיים

נכון למועד התסקיף לא תלויים ועומדים הליכים משפטיים מהותיים שהקבוצה צד להם. לפרטים אודות תביעה לא מהותית נגד חברה בת ראו ביאור 17א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

6.21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

6.21.1. אסטרטגיית החברה היא לפעול להמשך גידול וצמיחה בהספק המותקנים ובמספר המתקנים אשר בבעלות הקבוצה, בין היתר באמצעות רכישת מתקנים חדשים (בשלב ייזום ופיתוח שונים); התמודדות במכרזים והליכים תחרותיים; ויישום שיתופי פעולה עם יזמים בחו"ל. באשר לפעילות בחו"ל, בכוונת החברה לבחון היתכנות חדירה למדינות נוספות באירופה (מעבר לפעילות המתוארת באיטליה ובפולין) ובארה"ב. על מנת להקטין סיכון בפעילות בחו"ל, אסטרטגיית הקבוצה היא לקדם פעילות כאמור בשיתוף פעולה

⁸⁴ מכון ירושלים לחקר ישראל **הרחבת ייצור האנרגיה הסולארית על גבי מבני מגורים**, בעמ' 30 (יולי, 2016).
⁸⁵ ס' 14 לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969.

עם יזם מקומי אשר ישקיע בפרויקטים לצד הקבוצה, תוך יצירת זהות באינטרסים, ככל האפשר, של הצדדים להצלחת הפרויקטים.

6.21.2. בכוונת ההחברה לבחון חלופות להרחבת פעילותה לתחומים משיקים, לרבות:

6.21.2.1. פוטו-וולטאי + אגירה – בשנים האחרונות עלה משמעותית הצורך

באגירת אנרגיה במשק החשמל (ראו סעיף 6.7.5 בפרק זה). להערכת החברה, בשנים הבאות צפוי כי יינתן דגש על פתרונות אגירה במכרזי רשות החשמל למתקנים פוטו-וולטאיים. בהתאם, בכוונת החברה להיערך למגמה זו ולהתאים את יכולותיה כדי להתמודד במכרזים מסוג זה.⁸⁶

6.21.2.2. אנרגיית רוח – בכוונת החברה לבחון כדאיות השקעה בפרויקטים לייצור

חשמל באמצעות אנרגיית רוח, בישראל ובחו"ל.

החברה עוקבת אחר התפתחויות רגולטוריות וחידושים טכנולוגיים בתחום פעילותה ובתחומים משיקים, אשר עשויים לייצר הזדמנויות עסקיות עבור הקבוצה. החברה בוחנת, ותבחן בעתיד, את יעדיה האסטרטגיים והעסקיים מעת לעת.

היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה, ובכלל זה כוונות החברה בדבר להרחיב את פעילותה בחו"ל, לבחון כדאיות השקעה בתחום אנרגיית רוח, זכייה במכרזים ופרויקטים הכוללים פתרונות אגירה וכיו"ב, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל עיכוב בחזרה לשגרת פעילות סדירה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

6.22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה הציבה לעצמה יעד להתמקד בשנה הקרובה ביעדים העסקיים הבאים:

(א) השלמת ההקמה של מתקנים המצויים למועד התשקיף בשלב הקמה (או לקראת הקמה);

(ב) איתור מתקנים חדשים (בשלבי ייזום ופיתוח שונים) לרכישה;

(ג) התמודדות במכרזים והליכים תחרותיים (לרבות מכרזים והליכים הכוללים פתרונות אגירה);

(ד) בחינת אפשרויות להרחיב שיתוף פעולה עם יזמים בחו"ל.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה, ובכלל זה, כוונות החברה בדבר השלמת ההקמה של מתקנים, איתור מתקנים חדשים לרכישה, זכייה במכרזים והליכים תחרותיים ובחינת אפשרויות להרחבת שיתופי פעולה בחו"ל, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-ודאיות וכן על

⁸⁶ ביולי 2020 הושלם מכרז ראשון בישראל להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים הכוללים אגירה, בהיקף של 168 מגה-וואט (AC) בתעריף של 19.99 אג' לקילוואט-שעה. בעקבות הצלחת המכרז הראשון רשות החשמל החליטה להוציא מכרז דומה נוסף בחודש דצמבר 2020.

אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל עיכוב בחזרה לשגרת פעילות סדירה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

6.23. דיון בגורמי סיכון

להלן סקירה בדבר גורמי הסיכון אשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות:

6.23.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

6.23.1.1. התפשטות נגיף הקורונה COVID-19

מתחילת שנת 2020 חווה העולם טלטלה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). התפרצות המגיפה הביאה לאי-ודאות כלכלית ולנזקים עקב הטלת מגבלות על תנועה, סגירת עסקים, האטה בייצור, בשילוח, ובפעילות רשויות. הגם שבמהלך הרבעון השלישי לשנת 2020 דווח על פיתוח חיסונים לנגיף, עדיין לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש לבלימת ההתפשטות, חזרה לשגרה וצמיחה. כמו כן, רמת התמיכה הממשלתית והמוניטרית בכל מדינה משתנה ותלויה בהמשך התפשטות הנגיף והמשך הנהגת הגבלות על תנועה וסגירת עסקים. למועד התשקיף, התפשטות נגיף הקורונה, המגבלות והמשבר הכלכלי שנוצר בעקבותם השפיעו בטווח הקצר באופן לא מהותי על פעילות הקבוצה. עם זאת, בשלב זה אין בידי החברה להעריך כיצד ובאיזו מידה תושפע פעילותה הקבוצה, בעיקר בטווח הבינוני והארוך, בצל החשש ממיתון עולמי שיכול להביא לשינויים לרעה במחירי מימון ובשערי חליפין, לאינפלציה, לפגיעה בשווקים הפיננסיים, במקורות ההספקה של ציוד להקמת המערכות המיובאות על ידי החברה מחו"ל, ולשוק צריכת החשמל בישראל ובאירופה.

6.23.1.2. המצב הביטחוני בישראל

שינויים במצב הביטחוני והמדיני עשויים להשפיע על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני, עשויה, בין היתר, להוביל להעברת התקציב המיועד לתחום האנרגיה המתחדשת בישראל, לתחומים אחרים ובכך, לפגוע בהיקף השוק וביכולת לפתח פרויקטים חדשים. כמו כן, החברה עשויה להיתקל בקשיים בפיתוח וייזום פרויקטים ביישובים החשופים לסיכונים ביטחוניים. בנוסף, מערכות שנמצאות בבעלות החברה עלולות להיפגע בשל אירוע ביטחוני.

6.23.1.3. האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית בשוק העולמי

לתנאים המאקרו-כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת החברה לגייס מימון. האטה כלכלית או אי-

ודאות כלכלית בשוק הישראלי ו/או העולמי עשויים להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לגייס מימון, המהווה תנאי הכרחי לצורך ההקמה של המערכות. סיכון זה עלול להתממש בשל גורמי מאקרו כגון מצב שוק ההון בישראל ובעולם, מדיניות ממשלתית, מדיניות מוניטרית של בנקים מרכזיים, וכיו"ב. פגיעה בנגישות למקורות מימון עלולה להוות חסם משמעותי למימוש תכניות החברה ויכולתה לקדם פרויקטים.

6.23.1.4. שינויים בשערי ריבית

פרויקטי הקמת מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת ממומנים, ככלל, במימון בנקאי או חוץ בנקאי במינוף גבוה יחסית. לפיכך, שינויים בשערי ריבית ישפיעו על עלויות המימון ועל רווחיות הפרויקטים.

6.23.1.5. שינויים בשערי חליפין

הואיל ובמסגרת הפעילות הקבלנית של הקבוצה היא רוכשת ציוד וחומרי גלם למערכות הפוטו-וולטאיות מספקים בחו"ל במטבעת זרים (בעיקר דולר ואירו), תנודות בשערי חליפין של מטבעות זרים צפויות להשפיע על רווחיות החברה בעתיד. בנוסף, פעילות הקבוצה באירופה מושפעת ישירות משער האירו.

6.23.1.6. שינויים במדד המחירים לצרכן

רווחיות פרויקטים עשויה להיות מושפעת משינויים במדד המחירים לצרכן. חלק מהפרויקטים פועלים בתעריף אשר אינו כולל הצמדה למדד, ואחרים פועלים בתעריף מוצמד אשר מתעדכן אחת לשנה.

6.23.1.7. שינויים במחירי הגז והנפט

ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית מהווה חלופה לייצור חשמל בטכנולוגיות מסורתיות המתבססות על גז או נפט. ירידה במחירי הגז והנפט עלולה להביא לידי כך שייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית יהווה חלופה פחות כדאית מבחינת עלויות.

6.23.2. גורמי סיכון ענפיים

6.23.2.1. תקינה ורגולציה

תחום האנרגיות המתחדשות בארץ ובעולם נשען במידה רבה על אסדרות הנקבעות על ידי רגולטורים וסובסידיות המתקבלות מהמדינה. פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות במשק החשמל, ובפרט – אסדרות רשות החשמל לייצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים; מהתעריף בהליכים התחרותיים שלפיו מחויבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המיוצר מהזוכים; ומהתנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. בהקשר זה, החברה חשופה לסיכון

הנובע משינויים ברגולציה הקיימת ובהחלטות ממשלה הרלוונטיות לתחומי פעילותה בישראל. בנוסף, לאור פעילות הקבוצה באירופה, קיימת חשיפה לדירקטיבות אירופאיות בכלל ולרגולציה הרלוונטית באיטליה ובפולין בפרט. כמו כן, שינויים רגולטורים שיביאו להעדפת טכנולוגיות חלופיות לייצור חשמל על פני הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית עשויים לפגוע בפעילותה העסקית.

6.23.2.2. אקלים

תפוקת מערכות החברה הינה פועל יוצא של עוצמת קרינת השמש ופרמטרים אקלימיים נוספים, דוגמת שעות קרינת השמש, תנאי הטמפרטורה, הלחץ האטמוספרי, משטר הרוחות ועוד. יכולתה של החברה לייצר חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית והכנסותיה ממכירת חשמל כאמור, מושפעות במידה רבה מתנאי מזג האוויר. עננות מרובה, רוחות, לחות, תנאי טמפרטורה השונים מהותית מהממוצע השנתי, ושינויים קיצוניים בתנאי מזג אוויר עלולים להפחית את תפוקת החשמל המיוצרת, וכפועל יוצא מכך – להשפיע על הכנסותיה של החברה ורווחיותה. בנוסף, אסונות טבע שאינם ניתנים לחיזוי, כגון שיטפונות, סערות חול ורעידות אדמה, עלולים לגרום להשבתה והרס המערכות שהוקמו ובכך לפגוע בתקופת הפעלת הפרויקטים וברווחיותם. ככלל, בישראל שטופת השמש נרשמת קרינת שמש יציבה לכל אורך השנה, אולם בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עננות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.

6.23.2.3. אי קבלת רישיונות או מכסות

פעילות ההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות ותחזוקתן מחייבות רישוי, בכפוף לאופי הפעילות והיקפה. בהקשר זה, כפופה החברה לאישורים והיתרים מגופים שונים בישראל כגון: רשות החשמל, גופים מוניציפאליים, חברת חשמל, גופי התכנון, רשות מקרקעי ישראל. בד בבד, הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים נוספים, כגון רשויות מקומיות, גורמי תכנון ובנייה (ועדות תכנון ומנהל התכנון לרבות מנהל מקרקעי ישראל) ומשרדי ממשלה שונים (כדוגמת משרד האנרגיה, משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון). בנוסף, פעילותה של החברה באירופה כפופה לתנאי האסדרה המקומית. יצוין כי אין ודאות כי כל ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמת פרויקטים של החברה יינתנו בכלל, בכפוף לתנאים, או במועד שיביא לדחייה בלוחות הזמנים להקמת פרויקט באופן שיביא לפגיעה בכדאיותו.

6.23.2.4. שינויים בתעריפי הזנה ותעריפים בהליכים תחרותיים ותלות בחברת

החשמל

לתעריפי החשמל השפעה משמעותית על הכנסות החברה ורווחיותה. מתקני הקבוצה המחוברים לרשת החלוקה פועלים על פי תעריף שנקבע באסדרות הרלבנטיות על ידי רשות החשמל, והם קבועים בהתאם לתנאי אותה אסדרה.

בשנים האחרונות חלה ירידה משמעותית בתעריפי החשמל בישראל המשולמים לייצור ממקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט. ירידה בתעריפי החשמל עלולה לפגוע בהכנסות מהמערכות הפועלות מכוח אסדרות אלו.

6.23.2.5. תלות בחברת החשמל כלקוח יחיד

לחברה קיימת תלות בחברת החשמל לישראל, בהיותה לקוח יחיד למועד התשקיף (וקשורה בהסכמים ארוכי טווח מול הקבוצה). יחד עם זאת, בהתחשב במאפייני חח"י, ובדירוגים שוטפים המבוצעים לאגרות החוב שלה (אשר מתחשבים, בין היתר, במעמד המונופוליסטי של חח"י במשק החשמל ובחשיבותה למשק החשמל, בתמיכה לה זוכה חח"י לאורך השנים מהמדינה ובקיומן של יתרות נזילות כתוצאה משמירה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה) – סבורה החברה כי ההסתברות לחדלות פירעון של חח"י הנה זניחה.

6.23.2.6. עלות חומרי גלם ושינויים טכנולוגיים

עיקר העלויות הכרוכות בייצור חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות הן עלויות הקמת המערכות, ובפרט – רכישת קולטים פוטו-וולטאיים וממירים. שינויים בעלויות הרכש משפיעים במישורין על פעילות הקבוצה, על כדאיות הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, ועל הרווחיות מייצור החשמל באמצעותם. התפתחויות טכנולוגיות בתחום הפוטו-וולטאי ובתחומים משיקים (כגון אגירת אנרגיה, ניקוי רבובטי של פאנלים וכיו"ב) עשויות להשפיע על נצילות המתקנים ועל רווחיותם.

6.23.2.7. אי פרסום מכסות ואי-זכיה בהליכים תחרותיים

רשות החשמל היא הגוף הממונה על פרסום מכסות והליכים תחרותיים בישראל. אי-זכיה במכסות נוספות לייצור ומכירת חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית עשוי להשפיע לרעה על התפתחות פעילותה של הקבוצה, יעדיה ותוכניותיה האסטרטגיות לפעילות בישראל. בנוסף, ככל שפעילות החברה באירופה תכלול השתתפות בהליכים תחרותיים, היעדר זכיה בהם ישפיע לרעה על התפתחות פעילות החברה באירופה.

6.23.2.8. עיכובים במועדי אספקת רכיבים

שיבוש קווי הספקה, סגירה או השבתה של שדות תעופה ו/או נמלים עקב אירועים ביטחוניים, בריאותיים, שביתות וכיו"ב, עלולים להוביל

לשיבושים באספקת רכיבי המערכות השונים וכפועל יוצא מכך, לעיכוב בהקמת המערכות ולאי-עמידה בלוחות זמנים שנקבעו באסדרות השונות, עד כדי חילוט ערבויות.

6.23.2.9. תקינות המתקנים ופגעי טבע

הכנסות החברה תלויות בתקינות מתקניה הפוטו-וולטאיים ובהפקת חשמל מהן. תקלות במתקני החברה עשויות להיגרם הן משימוש ושחיקה של המוצרים, והן מאירועי טרור, חבלות, תאונות, גניבות, שריפות, רעידת אדמה, שינויי אקלים קיצוניים, אסונות טבע וכיו"ב. ליקויים אלו, כמו גם הצורך במתן שירותים על ידי החברה בקרות אירוע הדורש תיקון ו/או החלפה של הציוד, עלולים לגרום לעיכוב בלוחות זמנים מתוכננים בפרויקטים ולעלויות משמעותיות נוספות. יצוין, כי חלק מהנזקים כאמור מכוסים, לפחות בחלקם, בביטוחים שונים.

6.23.2.10. תחרות

בשנים האחרונות חווה שוק האנרגיה העולמי מהפכה ירוקה, במסגרתה גובר השימוש באנרגיה הסולארית. ישראל הצטרפה למדינות רבות בעולם המעודדות הקמת תעשיית אנרגיה מתחדשת בתחומן, תוך השקעת משאבים משמעותית והקמת מערכת רגולטורית המסדירה את פעילותם. תחום האנרגיה המתחדשת הינו תחום מתפתח, אשר מושך אליו יוזמות רבות ולפיכך, התחרות בענף רבה וצפויה להתגבר. החרפת התחרות עלולה לפגוע בנתח השוק של החברה, בעסקיה, הכנסותיה ותזרים המזומנים שלה.

6.23.2.11. הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני

הזרמת החשמל המיוצר במתקני הקבוצה לרשת החשמל ומכירתו תלויים, בין היתר, בזמינות רשת החשמל לקלוט את החשמל שמיוצר על ידי הקבוצה. לכן, להפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני, האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר במערכותיה של הקבוצה, עלולה להיות השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות.

6.23.2.12. רגולציית מקרקעין

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה ומנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). למדינה, באמצעות רמ"י ומוסדות התכנון, יש שליטה רבה באופן הקצאת הקרקעות לשימושים שונים. מתקנים פוטו-וולטאיים מותקנים, בדרך כלל, על פני הקרקע או על גבי גגות. לפיכך, קידום פרויקטים פוטו-וולטאיים על קרקעות המנוהלות על ידי רמ"י מחייב עמידה ברגולציה הרלוונטית למקרקעין. גורם נוסף

שעשוי להשפיע על יכולתה של הקבוצה להרחיב את פעילותה ולהתקשר בפרויקטים חדשים, הוא היעדר היכולת של הקבוצה לאתר קרקעות זמינות, המתאימות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים.

בטיחות 6.23.2.13

הפעילות המבוצעת על-ידי החברה במסגרת תחום פעילות ההקמה והתחזוקה כרוכה בסיכונים בטיחותיים הנובעים מביצוע עבודות קבלניות, עבודה בגובה, עבודות חשמל וכיו"ב. תאונת עבודה עשויה לחשוף עובדי החברה ועובדי קבלני משנה לפגיעות בגוף, נפש ואובדן כושר השתכרות. על אף שהקבוצה נוקטת באמצעי הבטיחות הנדרשים למניעת תאונות עבודה או סיכונים בטיחות, הדבר אינו מונע את התקיימותן של תאונות אלו. לחברה פוליסות ביטוח המכסות תביעות בגין נזקי גוף ורכוש. במקרה בו פוליסות הביטוח לא תכסנה את אותם נזקים, כולם או חלקם, עלולה הקבוצה לשלם לאותם נפגעים סכומים מהותיים.

גורמי סיכון מיוחדים לחברה 6.23.3

סיום מוקדם של הסכמי שכירות 6.23.3.1

חברות הקבוצה קשורות בהסכמי שכירות ובהסכמי הרשאה וקבלת זכויות שימוש עם בעלי הזכויות בשטחים שעליהם מוקמים המתקנים. סיום מוקדם של הסכמי השכירות בשל התקיימותם של תנאים מתלים או מפסיקים עלול לפגוע לרעה בפעילות הקבוצה.

הפסקת התקשרות עם קבלני משנה 6.23.3.2

פעילות הקבוצה בישראל ובאירופה כרוכה בהתקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה. כפועל יוצא מכך, הפסקת התקשרות עם קבלני הביצוע ו/או קבלני המשנה, עלולה להוביל לעיכוב בהקמת המערכות ולאי-עמידה בלוחות זמנים.

שיתוף פעולה עם שותפים 6.23.3.3

חלק מהפרויקטים של הקבוצה מבוצעים ביחד עם שותפים. לפיכך, קיומן של מחלוקות בין הקבוצה לשותפיה עלול לעכב קידום פרויקטים. בנוסף, היקלעות אחד מהשותפים לקשיים פיננסיים, עלולה להשפיע על פעילות הקבוצה.

להלן טבלת סיכונים אפשריים, לפי הערכת החברה, ומידת השפעתם על החברה. הערכות החברה מבוססות על צפי סביר ולא על התרחשות אירועים חריגים בהיקפם, בעוצמתם או במשך הזמן שלהם:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי סיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
סיכונים מקרו			
√			התפשטות נגיף הקורונה COVID-19
√			המצב הביטחוני בישראל
	√		האטה כלכלית ואי-ודאות בשוק העולמי
		√	שינויים בשערי ריבית
		√	שינויים בשערי מטבע זר
		√	שינויים במדד המחירים לצרכן
√			שינויים במחירי הגז והנפט
סיכונים ענפיים			
		√	תקינה ורגולציה
√			אקלים
		√	אי-קבלת רישיונות או מכסות
		√	שינויים בתעריפי חשמל
		√	תלות בחברת החשמל כלקוח יחיד
	√		עלות חומרי גלם ושינויים טכנולוגיים
		√	אי-פרסום מכסות ואי-זכיה בהליכים תחרותיים (בישראל)
	√		עיכובים במועדי אספקת רכיבים
√			תקינות המתקנים ופגעי טבע
√			תחרות
√			הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני
√			רגולציית מקרקעין
	√		בטיחות
סיכונים מיוחדים לחברה			
√			סיום מוקדם של הסכמי שכירות
√			הפסקת התקשרות עם קבלני משנה
√			שיתוף פעולה עם שותפים

6.24. פרטים אודות חברות הקבוצה

6.24.1. להלן פרטים אודות חברות בנות וחברות קשורות של החברה למועד התשקיף:

שם החברה	מדינת התאגדות	שיעורי החזקה			ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או בהצבעה המוחזקים על ידי החברה ומועד המימוש	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת (באלפי ₪)	יתרת ההלוואות ושטרי ההון שהעמידה החברה לחברה המוחזקת (באלפי ₪)	יתרת הערבויות שהעמידה החברה לחברה המוחזקת (באלפי ₪)
		בהון	בהצבעה	בסמכות למינוי דירקטורים				
ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ	ישראל	70%	70%	80%	-	12,500	12,500	41,200
פיוי פלאנט 2019 בע"מ	ישראל	100%	100%	100%	-	7,500	7,500	-
סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	ישראל	70%	70%	80%	-	-	-	-
ק.וו.פ. סולאר בע"מ**	ישראל	100%	100%	100%	-	6,250	6,250	11,500
פריים תלמים בע"מ	ישראל	100%	74%	74%	-	-	-	-

* הנתונים בטבלה דלעיל מבוססים על דוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

** נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה הייתה אופציה לרכישת כלל מניות ק.וו.פ. סולאר בע"מ מבעלי המניות האחרים.

בנוסף, מוחזק על ידי ק.נ. אחזקות סולאריות תאגידי פרויקט בבעלות מלאה (100%).

6.24.2. להלן יפורטו שמות המחזיקים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, במועד התשקיף, בלמעלה מעשרים וחמישה אחוזים מהון המניות המונפק או מכוח

ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות הבנות ובחברות הקשורות של החברה:

שם החברה	שם המחזיק	שיעורי החזקה		
		בהון	בהצבעה	בסמכות למינוי דירקטורים
ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ	בר חסון חברה קבלנית לבנין בע"מ	30%	30%	דירקטור אחד
סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	בר חסון חברה קבלנית לבנין בע"מ	30%	30%	דירקטור אחד

פריים תלמים בע"מ	תלמים – מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	0%	26%	דירקטור אחד

6.24.3. להלן תיאור עיסוקן של החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה, הנכללות בטבלה בסעיף 6.24.1 לעיל, וכן פרטים בדבר הרווח (ההפסד) שלהן בשנים 2018 ו-2019 (באלפי ש"ח):

שם החברה	עיסוק	2018		2019	
		רווח (הפסד) נקי לפני מס	רווח (הפסד) נקי לפני מס	רווח (הפסד) נקי לפני מס	רווח (הפסד) נקי
ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ	ייזום והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים	(1,158)	(1,158)	(818)	(818)
פיוי פלאנט 2019 בע"מ	ייזום והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים	-	-	-	-
סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים	-	-	87	87
ק.וו.פ סולאר בע"מ	ייזום והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים	-	-	*	*
פריים תלמים בע"מ	ייזום והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים	-	-	-	-

* החברה הכירה בק.וו.פ סולאר בע"מ בדוחותיה הכספיים לראשונה בסוף יוני 2019 וטיפלה כחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני. הרווח הנקי (100%) של ק.וו.פ סולאר בע"מ בחציון השני של שנת 2019 הסתכם ל- 182 אלפי ש"ח.

6.24.4. להלן פרטים בדבר הדיבידנד, הריבית, ודמי הניהול שקיבלה החברה מחברות בנות וקשורות בשנים 2018 ו-2019, ומתחילת שנת 2020 עד מועד פרסום תשקיף זה (באלפי ש"ח):

שם החברה	2018			2019			מיום 1.1.2020 עד מועד פרסום התשקיף	
	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית
ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-
פיוי פלאנט 2019 בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-
סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-

-		-	-		4,500	-		-	ק.וו.פ סולאר בע"מ
-		-	-		-	-	-	-	פריים תלמים בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ליום 31 בדצמבר 2019 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וכן לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") ובהנחה שבפני הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי – פעילות החברה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 21 במרץ 2013. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה (להלן: "הקבוצה"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן: "מתקנים פוטו-וולטאיים" או "מתקנים" או "מערכות") לטווח ארוך. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל החוליות בשרשרת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישוי וההקמה, וכלה בשלב ההפעלה המסחרית של המתקנים. לפרטים בדבר מספר המתקנים המצויים בכל שלב (הפעלה מסחרית, הקמה (או לקראת הקמה), רישוי וייזום), והספק הכולל במגה-וואט של המתקנים בכל שלב, ראו סעיפים 6.3.1.2, 6.3.1.3 ו-6.3.4.1 בפרק 6 לתשקיף.

1.1. תחומי פעילות

על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 לחברה תחום פעילות יחיד. יחד עם זאת, במסגרת תיאור עסקי התאגיד כמפורט בפרק 6 לתשקיף זה בחרה החברה להציג ברמת פירוט גבוהה יותר שלושה תחומי פעילות במטרה לתת מצג מפורט להבנת פעילותה העסקית, כמפורט להלן:

- 1.1.1. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל. לפרטים ראו סעיף 6.8 בפרק 6 לתשקיף.
- 1.1.2. תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה. הפעילות בתחום זה מבוצעת באמצעות חברה בת (סולאר טאון פתרונות סולריים) ובאמצעות קבלני משנה, ובמסגרתה מעניקה חברת הבת את השירותים שלהלן רק לתאגידי פרויקטים אשר בשליטת החברה:
 - 1.1.2.1. שירותי EPC (Engineering, Procurement and Construction) - תכנון הנדסי, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים.
 - 1.1.2.2. שירותי O&M (Operation & Maintenance) – הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

לאור העובדה כי למועד התשקיף שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה, אינם ניתנים לחיצוניים אלא רק לתאגידי פרויקט בשליטת הקבוצה, לא הגדירה החברה את תחום פעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל ואת תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה, כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים. לפרטים ראו סעיף 6.9 בפרק 6 לתשקיף.

1.1.3. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה (הפעילות בתחום זה החלה לאחר מועד דוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020). לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה (באמצעות חברה בת - ק.וו.פ. סולאר) בהסכם שירותים עם מפתח איטלקי (להלן: "המפתח"), לפיו המפתח יעניק שירותי ייעוץ בקשר עם פיתוח, הקמה וניהול של מערכות באיטליה. לפרטים ראו סעיף 6.10 בפרק 6 לתשקיף.

1.2. מבנה החזקות

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של החברה, ראו סעיף 6.3.3 בפרק 6 לתשקיף.

1.3. סביבה עסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של החברה, ראו סעיפים 6.7, 6.8.1, 6.9.1 ו-6.10.1 בפרק 6 לתשקיף.

1.4. סקירת התפתחות פעילות הקבוצה

לפירוט בדבר התפתחות פעילות הקבוצה ואבני הדרך המשמעותיות לאורך השנים ראו סעיף 6.3.2 בפרק 6 לתשקיף.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

2. השפעת נגיף הקורונה (COVID-19) על פעילות החברה - לפרטים ראו סעיף 6.7.10 בפרק 6 לתשקיף.

3. נתונים עיקריים אודות פעילותה של החברה

3.1. המתקנים שבבעלות הקבוצה בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה⁽¹⁾

סה"כ	הקמה ולקראת הקמה	הפעלה מסחרית	
99.5	78	18 ⁽²⁾	סך הספק מותקן (MW)
100	65	35	מספר מתקנים
---	2021-2022	18 מגה-וואט מחוברים לרשת ⁽²⁾	מועד הפעלה מסחרית חזוי
---	100%	72.5%	שיעור החזקות החברה בשרשור (ממוצע משוקלל)

(1) הנתונים בטבלה מציגים את תוצאות המתקנים (לפי נתוני 100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בהם. לפירוט אודות הנתונים בטבלה ראה סעיף 6.8.2 בפרק 6 לתשקיף.

(2) בנוסף להספק המוצג (18 מגה-וואט): (1) 2 מגה-וואט נוספים המצויים לקראת חיבור (והתקבלו ביחס אליהם כלל האישורים הנדרשים לצורך חיבור לרשם החשמל); (2) לחברה 1.5 מגה-וואט נוספים אשר לחברה זכות להגדיל, ללא צורך ברישוי או אישור, את הספק המתקנים המחוברים ומופעלים מסחרית. בכוונת החברה לממש את זכות הגדלת ההספק ולחבר את תוספת ההספק כאמור להפעלה מסחרית עד לסוף שנת 2021.

3.2. מערכות ברישוי (1)

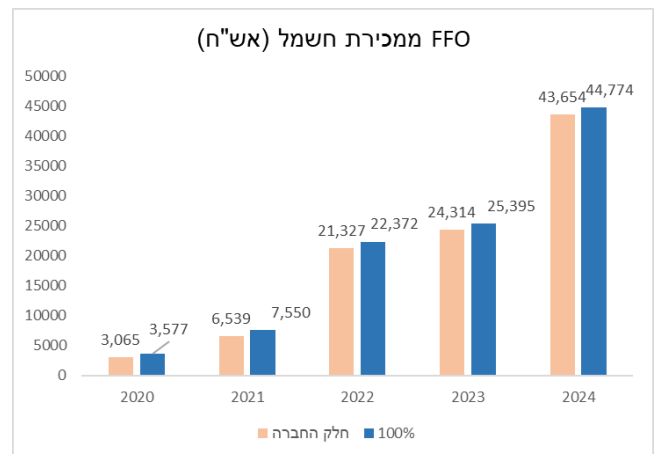
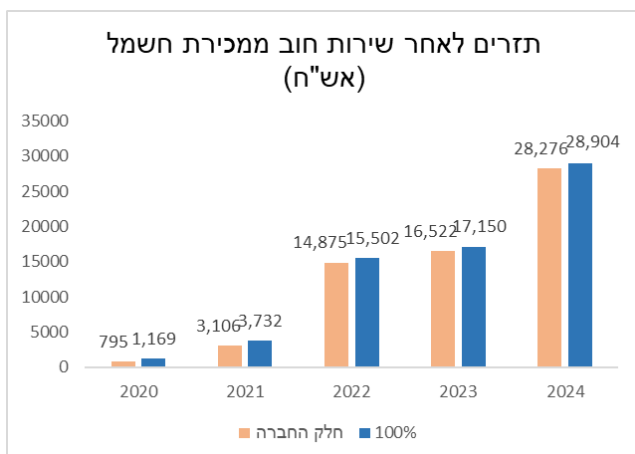
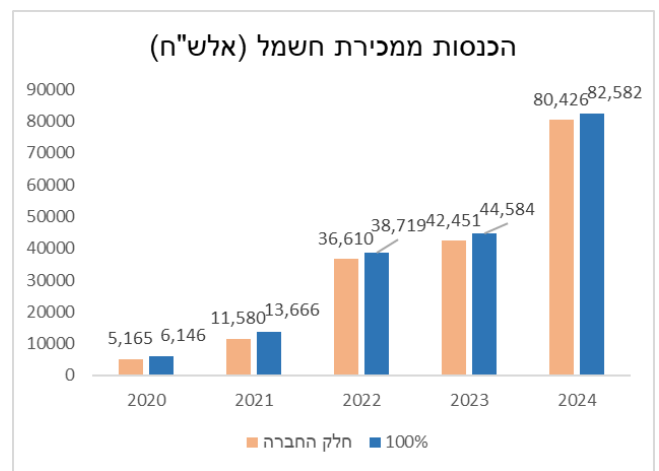
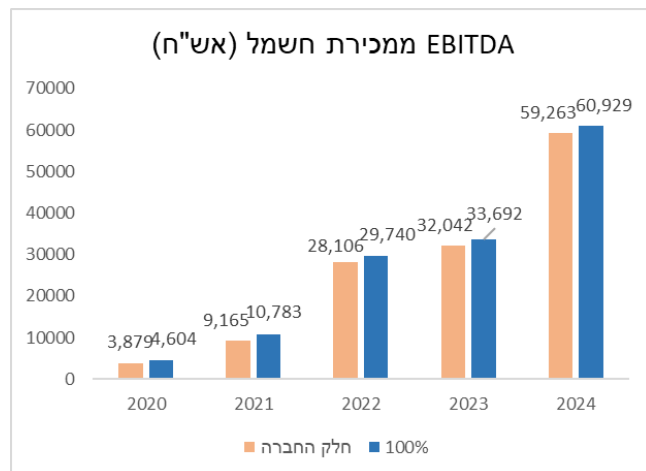
בנוסף למתקני החברה בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה, למועד התשקיף הקבוצה נמצאת בשלבי רישוי של כ-30 מתקנים בהספק של כ-150 מגה-וואט, אשר צפויים לקום באזור דרום הארץ על קרקעות וגגות. להלן פילוח הפרויקטים ברישוי:

רישוי	
150	סך הספק מותקן (MW)
30	מספר מתקנים
2024	מועד הפעלה מסחרית חזוי
100%	שיעור החזקות החברה בשרשור (ממוצע משוקלל)

(1) לפירוט אודות הנתונים בטבלה ראה סעיף 6.8.2.3 בפרק 6 לתשקיף.

3.3. תחזית החברה ביחס למערכותיה בהקמה וברישוי

להלן תחזית ההכנסות, ה-EBITDA, ו-FFO ותזרים לאחר שירות חוב ממכירת חשמל של החברה לשנים 2020-2024 תחת ההנחות בדבר המערכות בהקמה כאמור בסעיף 6.8.2.2 בפרק 6 לתשקיף (תחת הנחה שכלל המערכות בהקמה ולקראת הקמה יעברו לשלב הפעלה מסחרית בשנים 2021-2022), ותחת ההנחות בדבר המערכות ברישוי כאמור בסעיף 6.8.2.3 בפרק 6 לתשקיף (תחת הנחה שלפחות 70% מהמערכות ברישוי יעברו לשלב הפעלה מסחרית בשנת 2024). עוד יצוין כי הנתונים המוצגים להלן ביחס לשנת 2020 הינם נתוני פרופורמה הכוללים את נתוני חברת הבת ק.וו.פ. סולאר, אשר במהלך הרבעון השלישי לשנת 2020 החברה רכשה את יתרת ההחזקות בה ומחזיקה ב-100% מהונה המונפק והנפרע.



הערכות החברה בדבר מועדי הפעלה מסחרית חזויים כמו גם תחזית ההכנסות, ה-EBITDA, ה-FFO, ותזרים לאחר שירות חוב ממכירת חשמל של החברה לשנים 2020-2024 הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד התשקיף, תחת ההנחות כמפורט לעיל, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, אשר עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינויים בעלויות הקמת המערכות, קבלת תשובות מחלק שליליות או מוגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רמ"י, עיכובים באספקת חלקי המערכות, שינויים בשערי חליפין, שינויים בתעריפי אסדרות, שינויים ברגולציה, שינויים בעלויות המימון, שינויים בגובה הריבית, ליקויים במערכות, השפעות מזג אוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צריכת החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשק החשמל, השלכות משבר הקורונה, וכיו"ב. יודגש כי אין כל ודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפופים לקבלת אישורים ורישיונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 בפרק 6 לתשקיף.

4. המצב הכספי

בטבלה שלהלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	31.12.2018	31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	
	101	1,911	2,557	2,432	מזומנים ושווי מזומנים
	-	33	157	417	לקוחות
הגידול בחייבים ויתרות חובה ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע בעיקר מוסדות ממשלתיים והוצאות מראש.	558	879	3,195	900	חייבים ויתרות חובה
הגידול בנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע בעיקר משינוי במזומנים ושווי מזומנים וחייבים ויתרות חובה.	659	2,823	5,909	3,749	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול בפיקדונות המוגבלים ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מהפקדת כספים בפיקדונות מוגבלים במסגרת הסכמי הלוואה של החברה. הגידול ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מהפקדת כספים נוספים בפיקדונות מוגבלים בקשר עם הסכמי הלוואה שהתקשרה בהם החברה.	-	2,520	-	4,860	פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
הגידול בזכויות שימוש במקרקעין ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מהסכמי חכירה שהתקשרה בהם החברה בקשר עם אתרים להקמת מערכות לייצור חשמל. הגידול ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מהתקשרויות חדשות בחכירות של אתרים להקמת מערכות לייצור חשמל.	-	3,206	3,239	7,054	זכויות שימוש במקרקעין
הגידול במערכות לייצור חשמל ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מסיום ההקמה של מערכות לייצור חשמל שבוצעה והושלמה בשנת 2019 (מערכות בבני ראם, פעמי תשעז, וזרחיה קטן וגדול). הגידול ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מהשלמת הקמה של מערכות לייצור חשמל בקדש ברנע וסיווגה לסעיף זה בסך של כ- 36 מיליוני ש"ח, הערכה מחדש של המערכות לייצור חשמל בסך של כ- 9.9 מיליוני ש"ח ואיחוד לראשונה של KWP בגינו התווספו מערכות לייצור חשמל בסך של כ- 14.9 מיליוני ש"ח. כמו כן, בתקופה זו הכירה החברה בהוצאות פחת בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח שהקטינו את הרכוש הקבוע.	-	13,604	13,346	73,933	מערכות ליצור חשמל
הגידול במערכות לייצור חשמל ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מהקמה והמשך הקמה של מערכות לייצור חשמל בשנת 2019. הקיטון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31	18,057	29,736	26,888	458	מערכות ליצור חשמל בהקמה ויזום

בדצמבר 2019 נובע בעיקר מהשלמה של הקמה של מערכות לייצור חשמל בקדש ברנע וסיווגן לסעיף מערכות לייצור חשמל (סך של כ- 36 מיליון ש"ח סווגו למערכות לייצור חשמל לאחר ביצוע השקעות במהלך התקופה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח).					
הגידול בהשקעה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מהעברת החברה המוחזקת KWP מבעל השליטה בחברה לחברה במהלך שנת 2019. הקיטון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 נובע מעלייה לשליטה בחברה הכלולה.	-	1,337	1,328	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	250	261	261	278	חייבם אחרים לזמן ארוך
השינוי בין התקופות נובע מנטילה ופירעונות של הלוואות מצדדים קשורים. הסכומים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות קודמות מורכבים בעיקר מיתרות חובה לירון קיקוז בעל השליטה ולמר חיים טטרו. הגידול ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקרו מאיחוד לראשונה של KWP. לפרטים נוספים ראה באור 6.1 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.	1,770	1,638	1,246	2,387	הלוואה לצד קשור
הגידול בנכסים הבלתי שוטפים ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע בעיקר מהשקעות במערכות לייצור חשמל ומהשקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.	20,077	52,302	46,308	88,970	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
	20,736	55,125	52,217	92,719	סה"כ נכסים
	3,481	1,974	1,986	678	ספקים ונותני שירותים
	-	65	65	475	חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
הגידול בהלוואות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מנטילת הלוואות במהלך שנת 2019 ומסיווג הלוואה לזמן ארוך במסגרת ההתחייבויות השוטפות לאור הפרה של אמות מידה פיננסיות. הקיטון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מפירעון של הלוואות לזמן קצר.	6,206	30,272	28,364	20,691	הלוואות לזמן קצר
הגידול בזכאים ויתרות זכות ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מהקמה בעיקר מגידול בריבית לשלם בגין הלוואות שניטלו על ידי החברה.	871	1,376	971	3,891	זכאים ויתרות זכות
	10,558	33,687	31,386	25,735	סה"כ התחייבויות שוטפות

הלוואות לזמן ארוך	39,084	9,092	8,849	4,001	הגידול בהלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מנטילה של הלוואות לזמן ארוך במהלך השנה ובניכוי סיווג הלוואה מזמן ארוך לזמן קצר לאור הפרה של אמות מידה פיננסיות. הגידול ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מנטילה של הלוואות חדשות לזמן ארוך בקשר עם מתקנים לייצור חשמל.
צדדים קשורים	6,793	5,774	7,064	5,934	השינוי בין התקופות נובע מנטילה ופירעונות של יתרת מול צדדים קשורים. עיקר הסכומים הינם בגין הלוואות מבעל מניות מיעוט בק.נ החזקות סולאריות.
התחייבויות בגין חכירה	4,708	1,119	1,135	-	הגידול בהתחייבות בגין חכירה ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע מהסכמי חכירה שהתקשרה בהם החברה בקשר עם אתרים להקמת מערכות לייצור חשמל.
התחייבות מסים נדחים	1,658	-	-	-	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	52,243	15,985	17,048	9,935	
סה"כ התחייבויות	77,978	47,595	50,735	20,493	
הון מניות	1	1	1	1	
קרנות הון	15,142	10,169	10,375	4,087	הגידול ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018 נובע בעיקר מגידול בקרן הון מעסקה עם בעל שליטה בגין העברת החברה הכלולה KWP לחברה ללא תמורה במהלך שנת 2019.
עודפים (יתרת הפסד)	(6,383)	(4,283)	(4,788)	(2,904)	
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	8,760	5,887	5,588	1,184	
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,981	(1,041)	(1,198)	(941)	
סך כל ההון	14,741	4,846	4,390	243	

סה"כ התחייבויות והון	92,719	52,217	55,125	20,736	

5. תוצאות הפעילות

בטבלה שלהלן יוצגו סעיפי הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2020	2019	2019	2018	
הכנסות ממכירת חשמל	1,894	333	554	-	הגידול לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת הפעלה של מערכות לייצור חשמל. הגידול לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת הפעלה של מערכות לייצור חשמל.
<u>הוצאות</u>					
אחזקת מערכות ונלוות	691	89	127	84	הגידול לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת הפעלה של מערכות לייצור חשמל. הגידול לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת הפעלה של מערכות לייצור חשמל.
הוצאות יזום	-	-	3	20	
שכר ונלוות	157	135	152	153	
מנהלה, מטה ואחרות	558	391	630	672	
רווח (הפסד) לפני מסים, מימון, פחת והפחתות	488	(282)	(358)	(929)	
פחת והפחתות	1,516	277	346	176	הגידול לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת הפעלה של מערכות לייצור חשמל בק.נ החזקות סולאריות (מערכות בבני ראם, פעמי תשעז וזרחיה א').

ו-ב'). הגידול לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהפעלה לאורך כל התקופה של המערכות לייצור חשמל שהופעלו בשנת 2019 וכן מהתחלת הפעלה של מערכות לייצור חשמל בקדש ברנע.					
הפסד לפני מסים ומימון	(1,028)	(559)	(704)	(1,105)	
הכנסות מימון	-	-	-	-	
הוצאות מימון	1,625	1,099	1,822	1,369	
הוצאות מימון, נטו	1,625	1,099	1,822	1,369	
הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו	(2,653)	(1,658)	(2,526)	(2,474)	
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(4)	9	18	-	
מסים על הכנסה (הטבת מס)	(613)	5	(54)	-	הגידול לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופות האחרות נובע מהשפעת של מסים נדחים בגין הערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל.
הפסד לשנה	(2,044)	(1,654)	(2,454)	(2,474)	
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	(1,601)	(1,379)	(1,884)	(2,033)	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(443)	(275)	(570)	(441)	
רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	7,602	-	199	-	הגידול לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופות האחרות נובע מהשפעת הבגין הערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל (בעיקר קדש ברנע).

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	5,558	(1,654)	(2,255)	-	
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	2,960	(1,379)	(1,765)	(2,033)	
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,598	(275)	(490)	(441)	

6. נזילות

	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2019	2020	
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	1,963	(1,720)	(2,528)	(585)	
תזרים מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(18,303)	(25,000)	(20,087)	(8,061)	
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	16,441	28,530	27,071	9,167	

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2020 בסך של כ- 21,986 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 30,864 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ- 19,418 אלפי ש"ח. הגירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2020 נובע בעיקרו מסיווג לזמן קצר של הלוואה שקיבלה חברת בת בסך של 12 מיליון ש"ח שהייתה בהפרה מול הבנק לתאריך המאזן, אך סמוך לתום שנת 2020 הגיעה החברה להבנות עם הבנק וקיבלה ויתור מהבנק בעניין זה. לאחר תאריך המאזן ליום 30 בספטמבר 2020 נחתם הסכם הלוואה המירה למניות בין החברה לבין סינרגי, במסגרתו העמידה סינרגי הלוואה בסך של 16 מיליון ₪, אשר תומר למניות בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור, כמפורט בסעיף 7.2 להלן.

לחברה יש חלופות של בחינת סגירות פיננסיות לפרויקט בהקמה וחלופות מימון מחדש לפרויקטים הקיימים שיאפשרו לה גם שחרור של ערבויות ביצוע שנתנה וגם יבטיחו לה לפי הערכתה הכנסות בניכוי הוצאות תפעוליות ממתקנים הקיימים בסכום העולה על צרכי המזומן הנדרשים לה לצורך פעילותה השוטפת. בנוסף יש לחברה זכויות בפרויקטים בהליך תחרותי או תעריפי המאפשר חלופה למכור את הזכויות במחיר שעולה משמעותית על ההשקעה בהן.

לאור האמור לעיל, להערכת החברה תהיה בידה היכולת לממן ולפרוע את יתרת ההתחייבויות השוטפות בהגיע מועד פירעון, ואין בגירעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

7. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות מימון פרויקטלי-בנקאי, וכן באמצעות הלוואה המירה מסינרגי, כמפורט להלן:

7.1. מימון פרויקטלי - בנקאי

א. אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)

ב. ממוצע האשראי לזמן ארוך במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 עמד על כ-23,967 אלפי ש"ח, בהשוואה לכ-6,547 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כ-12,950 אלפי ש"ח בשנת 2019.

ג. אשראי לזמן קצר

ממוצע האשראי לזמן קצר במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 עמד על כ-25,482 אלפי ש"ח, בהשוואה לכ-14,293 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכ-18,239 אלפי ש"ח בשנת 2019.

7.2. הלוואה המירה

ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין החברה לבין סינרגי סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "סינרגי") מזכר עקרונות לפיו הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימת הסכם מסגרת, לפיו סינרגי תעמיד מסגרת הלוואות בסך של 50 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים פוטו-וולטאיים אשר מפותחים על ידי הקבוצה (להלן: "מזכר העקרונות").

בהתאם למזכר העקרונות, ביום 2 בנובמבר 2020 חתמו הצדדים על הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרגי (להלן: "הסכם הלוואה המירה"), לפיו סינרגי תעמיד מימון בהיקף של 16 מיליון ש"ח בהלוואה שאינה נושאת ריבית (למעט במקרה של אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים כמפורט להלן) (להלן: "ההלוואה המירה"). פריים תלמים רשאים להשתמש בכספי ההלוואה לצורך השקעה בפרויקט תלמים וקידום כל פרויקט בתחום האנרגיה בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין. פירעון ההלוואה ההמירה יתבצע באמצעות המרת החוב למניות החברה לפי מספר חלופות המותנות בביצוע הנפקה ראשונה לציבור על ידי החברה עד למועד שנקבע בהסכם, כאשר שיעור מניות החברה שיוקצה לסינרגי ייגזר משווי החברה במועד ההנפקה. לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ההמירה ראו סעיף 6.14.2 בפרק 6 לתשקיף.

7.3. אשראי ספקים

האשראי הניתן לקבוצה על ידי ספקים נע בין מזומן לכ-90 ימים. יתרת האשראי הממוצעת של הספקים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמה בסך של כ-1,326 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-2,734 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, וסך של כ-2,728 אלפי ש"ח בשנת 2019.

7.4. אשראי לקוחות

לחברה לקוח יחיד – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי חח"י נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60). ימי לקוחות ממוצעים במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו בכ-50 ימים

8. הערכות שווי

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, עשתה החברה, בין היתר, שימוש בהערכת שווי לקביעת ערכם של מערכות סולאריות. לפרטים בדבר הערכת השווי ראו פרק 9 וסעיף 10.5 לתשקיף.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. בקשות תרומה אשר מתקבלות אצל החברה נשקלות לגופן. נכון למועד התשקיף אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

10. מספר מזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על שניים (2), כולל הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית) וזאת בהתחשב באופי פעילותה של החברה, מורכבות פעילותה וגודלה.

11. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה, הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

12. גילוי אודות המבקר הפנימי של החברה

נכון למועד פרסום התשקיף, החברה הינה חברה פרטית ואינה נדרשת למינוי מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי, לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה והפיכתה לחברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות), בהתאם למועדים הקבועים בדין.

13. גילוי אודות רואה החשבון המבקר של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte). שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע, בין היתר, בהתבסס על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת וסקירה ביחס לדוחות הכספיים המצורפים לתשקיף זה הינו 230 אלפי ש"ח. סך שעות העבודה שהושקעו על ידי רואה החשבון המבקר בקשר עם השירותים כאמור הסתכמו בכ-1,200 שעות.

14. מורשה חתימה עצמאי

למועד התשקיף, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

15. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

להלן אירועים לאחר תאריך המאזן: (1) ראו סעיף 7.2 לפרק זה בקשר להלוואת סינרגי; (2) החברה מימשה אופציה לרכישת יתרת החזקות צדדים שלישיים (75%) בק.וו.פ. סולאר בתמורה לסך של 4.7 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020. לא חל שינוי חריג בעסקי החברה, לרבות במהלך פעילותה הרגילה, בתקופה שלאחר מועד הדוחות הכספיים (30 בספטמבר 2020) ועד מועד התשקיף, לעומת אלה שבדוחות הכספיים הכלולים בתשקיף, ואשר ידועים לחברה במועד התשקיף.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

16. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

17. מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2020

דוח מצבת התחייבויות של החברה, לפי מועדי פירעון, ליום 30 בספטמבר 2020 מצורף כנספח א' לדוח דירקטוריון זה

ליאור אהרון, מנכ"ל

ירון קיקוז, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 25 בפברואר 2021

נספח א' לדו"ח דירקטוריון - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן יובא פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2020:

(א) אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן על ידי חברת 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)

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
3,893	663	---	---	---	3,230	---	שנה ראשונה
---	---	---	---	---	---	---	שנה שנייה
---	---	---	---	---	---	---	שנה שלישית
---	---	---	---	---	---	---	שנה רביעית
---	---	---	---	---	---	---	שנה חמישית ואילך
3,893	663	---	---	---	3,230	---	סה"כ

(ב) אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
1,261	33	---	---	---	---	1,228	שנה ראשונה
---	---	---	---	---	---	---	שנה שנייה
---	---	---	---	---	---	---	שנה שלישית
---	---	---	---	---	---	---	שנה רביעית
---	---	---	---	---	---	---	שנה חמישית ואילך
1,261	33	---	---	---	---	1,228	סה"כ

(ג) סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
5,154	696	---	---	---	3,230	1,228	שנה ראשונה
---	---	---	---	---	---	---	שנה שנייה
---	---	---	---	---	---	---	שנה שלישית
---	---	---	---	---	---	---	שנה רביעית
---	---	---	---	---	---	---	שנה חמישית ואילך

סה"כ	1,228	3,230	---	---	---	696	5,154

(ד) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני

דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן						סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	---	---	---	---	---	---	---
שנה שנייה	---	---	---	---	---	---	---
שנה שלישית	---	---	---	---	---	---	---
שנה רביעית	---	---	---	---	---	---	---
שנה חמישית ואילך	---	---	---	---	---	---	---
התחייבות חד-פעמית	6,550	---	---	---	---	---	6,550
סה"כ	6,550	---	---	---	---	---	6,550

(ה) 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):

תקופה	תשלומי קרן						סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	3,617	2,209	---	---	---	1,864	20,919
שנה שנייה	3,667	196	---	---	---	1,681	3,863
שנה שלישית	3,636	---	---	---	---	1,531	3,636
שנה רביעית	3,137	---	---	---	---	1,391	3,137
שנה חמישית ואילך	38,428	---	---	---	---	8,627	38,428
סה"כ	52,485	2,405	---	---	---	15,094	69,983

פרק 7 - דירקטוריון והנהלת החברה

7.1 דירקטוריון החברה

מספר זיהוי	ירון קיקוז	אריה זילברברג	יאיר לוי
43508696	51583623	040825457	
תאריך לידה	14.10.1981	15.8.1952	2.3.1981
מען להמצאת כתבי בי-דין	העצמאות 53, אשדוד	אשכנזי 23, תל אביב	הזיתים 92, גבעת שמואל
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה (דח"צ/דב"ת)	יו"ר דירקטוריון	דירקטור	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	לא	כן	כן
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	20.3.2013	22.2.2021	22.2.2021
השכלה	תואר ראשון במינהל עסקים (B.A.) - אוניברסיטת בן גוריון	תואר ראשון (B.Sc.) במתמטיקה ולימודי הסמכה באקטואריה - אוניברסיטת תל-אביב.	רואה חשבון, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות – המכללה למנהל, ראשון לציון, מוסמך (MBA) בהצטיינות במנהל עסקים -

המכללה למנהל, ראשון לציון.			
קבוצת חמת בע"מ – סמנכ"ל כספים (2016 ואילך); מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ – סמנכ"ל כספים (2013-2016)	דירקטור באיילון חברה לביטוח	יזם ויו"ר דירקטוריון של החברה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
-	עינת בכורה בע"מ, עינת סוכנות לביטוח בע"מ; עינת כוח אדם לבניה בע"מ; דביר נדל"ן בע"מ	ק.ג אחזקות סולאריות; ק.וו.פ. סולאר; פריים תלמים; פיוי פלאנט 2019; סולאר טאון; אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ; גי.וו.פי אלומיניום בע"מ	תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור
לא	לא	כן – אח של גבי רחלי קיקוז	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
כן	כן		דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שנקבע לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

7.2 נושאי משרה בכירה אחרים

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש שנים
ליאור אהרון	033121781	27.8.1976	1.1.2021	מנכ"ל	לא	תואר ראשון במשפטים (LL.B) - האוניברסיטה העברית	שותף באפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM), עו"ד (מתוכם 3 שנים שותף מנהל)
יצחק כהן	039910096	18.3.1983	2.3.2021	סמנכ"ל כספים	לא	תואר ראשון מינהל עסקים וחשבונאות, תואר שני בניהול ומימון, המסלול האקדמי המכללה למינהל	סמנכ"ל כספים וחשב בלפידות קפיטל בע"מ
עופר נרגסי	028133825	8.1.1971	1.1.2021	סמנכ"ל מימון	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות; תואר שני מנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית	סגן מנהל חטיבת השקעות בהראל חברה לביטוח בע"מ; חבר ועדת השקעות משתתפות באיילון חברה לביטוח בע"מ; דירקטור בחברת אתגר - חברה לניהול תיקים של בנק מזרחי טפחות בע"מ
חיים טטרו	033216029	6.8.1976	1.1.2021	סמנכ"ל תפעול	לא	-	יזם נדל"ן; יזם בתחום הסולארי, לרבות ניהול הקמות פרויקטים של החברה
ארגוב בן ציון	033271628	29.6.77	1.12.2020	סמנכ"ל פיתוח	לא	תואר ראשון במשפטים (LL.B) -	מתן שירותי פיתוח עסקי

עבור החברה	הקרייה האקדמית קריית אונו		עסקי				
מנכלי"ת ק.וו.פ. סולאר	לימודי תעודה עיצוב מדיה חדשה - אוניברסיטת אריאל	כן (אחות של מר ירון קיקוז)	מנכלי"ת ק.וו.פ. סולאר בע"מ	יוני 2011	6.4.1983	039876875	רחלי קיקוז

7.3 דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים

החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים לחברה, כנדרש ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות מכוחו.

7.4 פרטים נוספים

עורכי דין ההנפקה:

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', עורכי דין
רחוב ברקוביץ' 4, תל-אביב

אפשטיין, רוזנבלום, מעוז (ERM), עורכי דין
רחוב יגאל אלון 94 (מגדלי אלון 2, קומה 36), תל-אביב

רואי החשבון של החברה:

בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte)
רחוב מנחם בגין 132, תל-אביב

משרדה הרשום של החברה:

רחוב יגאל אלון 94 (מגדלי אלון 2, קומה 19), תל-אביב

7.5 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון¹

הוראות תקנון ההתאגדות של החברה ביחס לדירקטוריון החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, המצורף כנספח א' לפרק 4 בתשקיף:

נושא	סעיף בתקנון החברה
דרכי מינויים של הדירקטורים, או בחירתם, משך כהונתם והפסקת כהונה	86-94
מספר המרבי והמזערי של דירקטורים	86
מילוי מקומם של הדירקטורים	88
שכר וגמול	93
סיום כהונה	90

1 כאמור בפרק 4 לתשקיף, בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית כתוצאה מהצעת מניות החברה על-פי תשקיף זה, אך לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו, באופן אוטומטי, תקנון התאגדות חדש לחברה (אשר יחליף את תקנון החברה שבתוקף במועד פרסום התשקיף).

95-97	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו
98-109	ישיבות הדירקטוריון
110-113	ועדות הדירקטוריון וסמכויותיהן

7.6 מורשה חתימה עצמאי

למועד התסקיף בחברה אין "מורשה חתימה עצמאי" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר בתקופה של תשעת (9) החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ובשנים 2019 ו-2018, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס 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, וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי העסקה של נושאי המשרה נכון למועד התשקיף, ראו סעיף 8.2 להלן.

בתשעת (9) החודשים שהסתיימו ביום 30.9.2020 :

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)								פרטי מקבל התגמול			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בונוס	שכר ¹	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
106											106	100%	100%	דירקטור	ירון קיקוז
90								90				0%	100%	מנכ"לית ק.וו.פ. סולאר	רחלי קיקוז

בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019 :

¹ רכיב השכר מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)								פרטי מקבל התגמול			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בונוס	שכר ²	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
141											141	100%	100%	דירקטור	ירון קיקוז
120								120				0%	100%	מנכ"לית ק.וו.פ. סולאר	רחלי קיקוז

בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018 :

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)								פרטי מקבל התגמול			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בונוס	שכר ³	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
141											141	100%	100%	דירקטור	ירון קיקוז
120								120				0%	100%	מנכ"לית ק.וו.פ. סולאר	רחלי קיקוז

² ראו ה"ש 1 לעיל.
³ ראו ה"ש 1 לעיל.

8.2. עיקרי תנאי כהונתו של נושאי המשרה

8.2.1. עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר ירון קיקוז – יו"ר הדירקטוריון הפעיל

מר ירון קיקוז ("ירון"), מייסד החברה ובעל השליטה בה, מכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 מכהן ירון כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם שנחתם ביום 11 בפברואר 2021, לפיו יספק ירון שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן בסעיף 8.2.1 זה: "**הסכם הניהול**"):

- א. בהתאם להסכם הניהול, זכאי ירון לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, החל מהמועד שבו יונפקו מניות החברה לציבור (וביחס לחודש שבו בוצעה ההנפקה, החלק היחסי בגין אותו חודש), בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות.
- ב. ההתקשרות בהסכם הניהול ניתנת לסיום על-ידי החברה או ירון בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.
- ג. ירון מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול.
- ד. ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – התחייבה החברה להכליל את ירון בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה ראו סעיף 8.3 להלן.

טרם כניסתו לתוקף של הסכם הניהול כמתואר לעיל, היה זכאי ירון לגמול (שכר) שנתי מהחברה בסך 141,000 ש"ח בשנה. לחברה אין התחייבות להגדלת הפרשה לפיצויי פיטורין בגין תקופת עבר בעקבות החתימה על הסכם הניהול, מעבר להפרשות כפי שבאו לידי ביטוי בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

8.2.2. ליאור אהרון – מנכ"ל

מר ליאור אהרון ("**ליאור**"), מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 8 בדצמבר 2020. להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם שנחתם בין החברה לבין ליאור ביום 25 בינואר 2021 (עם תחולה רטרואקטיבית לתחילת עבודה מיום 8 בדצמבר 2020) (להלן בסעיף 8.2.2 זה: "**הסכם הניהול**"):

- א. ליאור יועסק כקבלן עצמאי, מבלי שיתקיימו בינו ובין החברה יחסי עובד-מעביד.
- ב. בהתאם להסכם הניהול, בתמורה לשירותי הניהול שיעמיד ליאור, זכאי ליאור לדמי ניהול חודשיים בסך של 65 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות קבועות הכרוכות באחזקת הרכב והשימוש בו. המס בגין שווי השימוש ברכב יגולם ויחול על החברה באופן בלעדי.
- ג. ליאור יעמיד את שירותי הניהול במשך כל השנה, למעט עד 35 ימים בשנה (מתוכם עד 25 ימי חופשה ועד 10 ימי מחלה).

ד. ההתקשרות בהסכם הניהול היא לתקופה בלתי קצובה, ומוסכם כי לא ניתן יהיה לסיים את התקשרות עד תום 12 חודשים ממועד תחילת הכהונה (קרי, עד ליום 7 בדצמבר 2021). לאחר יום 7 ביוני 2021 רשאי כל צד להביא את התקשרות לסיום בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים (למעט בקרות אירועים חריגים כמוגדר בהסכם). על אף האמור, החברה תהא רשאית לסיים את ההתקשרות בכל עת, בכפוף למתן התראה מראש ובכתב לליאור, ובמקרה כזה תשלם החברה לליאור סכום השווה לסך התמורה החודשית לה הוא היה זכאי לו המשיך לספק שירותים עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

ה. ליאור מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול.

ו. תגמול הוני

החברה תקצה לליאור מניות ואופציות בחברה במתווה כמפורט להלן:

(1) הקצאת מניות חסומות

במועד המוקדם ביותר האפשרי לפי דין לאחר הגשת תוכנית האופציות של החברה לרשות המסים ("תכנית האופציות") תקצה החברה לנאמן שיתמנה על פי תוכנית האופציות, לטובת ליאור, עד 355,930 מניות רגילות של החברה, המהוות 1.47% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה על בסיס דילול מלא נכון ל-8 בדצמבר 2020 ("מניות בסיס") בהתאם להוראות תכנית האופציות. ככל שהחברה הקצתה או תקצה מניות לאחר יום 8 בדצמבר 2020 ועד סמוך לאחר השלמת ההנפקה הראשונה לציבור על פי תשקיף זה, מספר מניות הבסיס יעודכן על מנת להגן מפני דילול ולשקף שיעור של 1.5% לאחר ההנפקה (על אף האמור, המניות שיוקצו לליאור כפופות לדילול בעקבות הקצאת מניות לטטרו כמפורט בסעיף 3.2.3(ג) בפרק 3 לתשקיף). מנגנון ההתאמה של מניות הבסיס לא יחול ממועד ההנפקה.

החל ממועד הקצאת מניות הבסיס ועד ליום 7 בדצמבר 2022 (כולל), בכפוף למנגנון ההבשלה המפורט בס"ק (3) להלן, מניות הבסיס תהיינה חסומות, כך שבכל מקרה של סיום התקשרות על פי הסכם הניהול (א) ביוזמת ליאור, שלא עקב "סיבה מוצדקת" כהגדרתה בהסכם; או (ב) ביוזמת החברה עקב "סיבת פיטורין מוצדקת" כהגדרתה בהסכם, לחברה תהא הזכות (אך לא החובה), בתוך 90 ימים, לחלט את מניות הבסיס או לרכוש חזרה את מניות הבסיס (בעצמה או דרך גורם מטעמה) בתמורה לערכן הנקוב. כפיפות מניות הבסיס לזכות החברה לרכישה חזרה תפקע בהתאם למנגנון הבשלה הופכי ("Reverse Vesting") כמפורט להלן:

א. 50% מסך מניות הבסיס לא יהיו עוד כפופים לזכות החברה לרכישה חזרה החל מיום 8 בדצמבר 2021, והן תיחשבנה בשלות (vested).

ב. 50% הנותרים מסך מניות הבסיס לא יהיו עוד כפופים לזכות החברה לרכישה חזרה החל מיום 8 בדצמבר 2022, והן תיחשבנה בשלות (vested).

(2) הקצאת אופציות

בנוסף למניות הבסיס תקצה החברה לליאור, במועד המוקדם ביותר האפשרי לאחר הגשת תכנית האופציות, אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות, במחיר מימוש של 1 ש"ח לכל מניה, בהתאם להוראות תכנית האופציות, כמפורט להלן:

א. 320,337 אופציות הניתנות כל אחת למימוש למניה רגילה אחת של החברה (המהוות יחד 1.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה על בסיס דילול מלא נכון ליום 8 בדצמבר 2020, בכפוף למנגנון עדכון המניות המפורט בס"ק (ו)(1) לעיל (בסעיף 8.2.2 (ו)(2) זה, "האופציות").

ב. האופציות תהיינה כפופות למנגנון הבשלה כמפורט להלן:

(1) 118,012 אופציות (המהוות 0.48% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא נכון ליום 8 בדצמבר 2020, בכפוף להתאמות כמפורט לעיל) יבשילו במועד בו שווי החברה יהיה שווה לפחות לסכום הנמוך מבין: (א) 1 מיליארד ש"ח; או (ב) שווי החברה במועד ההנפקה, בתוספת הסכום שהחברה גייסה מהציבור עבור ניירות הערך שרשמה למסחר, בתוספת סך של 250 מיליון ש"ח, ובתנאי שהסכם הניהול יהיה בתוקף במועד הגעת שווי החברה למדרגה האמורה.

(2) 118,012 אופציות (המהוות 0.48% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא נכון ליום 8 בדצמבר 2020, בכפוף להתאמות כמפורט לעיל) יבשילו במועד בו שווי החברה יהיה שווה לפחות 1.5 מיליארד ש"ח, ובתנאי שהסכם הניהול יהיה בתוקף במועד הגעת שווי החברה למדרגה האמורה.

(3) 55,386 אופציות (המהוות 0.23% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא נכון ליום 8 בדצמבר 2020, בכפוף להתאמות כמפורט לעיל) יבשילו במועד בו שווי החברה יהיה שווה לפחות 2 מיליארד ש"ח, ובתנאי שהסכם הניהול יהיה בתוקף במועד הגעת שווי החברה למדרגה האמורה.

(4) 28,927 אופציות (המהוות 0.11% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא נכון ליום 8 בדצמבר 2020, בכפוף להתאמות כמפורט לעיל) יבשילו במועד בו שווי החברה יהיה שווה לפחות 3 מיליארד ש"ח, ובתנאי שהסכם הניהול יהיה בתוקף במועד הגעת שווי החברה למדרגה האמורה.

לעניין זה – "שווי חברה" ייקבע על פי שווי שוק של החברה בבורסה בחשבון ממוצע של מחירי סגירה ב-10 ימי מסחר רצופים. במקרה שניתנה הודעה על סיכום הניהול, אשר כפופה להודעה מוקדמת, ייבחן שווי החברה עד מועד סיום תקופת ההודעה המוקדמת.

יובהר, בהתייחס להקצאת מניות ואופציות כמפורט לעיל, יצוין כי בהתאם לכללי הבורסה מחיר המימוש המינימלי לתשלום על ידי בעל מניות בגין כל מניה שתוקצה לו לאחר הרישום למסחר מכוח זכות להקצאת מניות או אופציות הוא 1 ש"ח. במקרה של סתירה בין כללי הבורסה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות כללי הבורסה.

כמו כן יובהר כי לא יהיו התאמות כלשהן בעקבות אירועים (לרבות חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, פיצול או איחוד הון, הנפקת זכויות וכדומה) ביחס לשיעור או כמות מניות

שיוקצו לליאור מכוח זכויותיו כמתואר לעיל. בהתאם להנחיות הבורסה בשל המעבר לסליקה ביום T+1 במניות ובניירות ערך המירים לא רשומים, לא יבוצע מימוש של האופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא להלן: "אירוע חברה"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

(3) ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – התחייבה החברה להכליל את מר ליאור אהרון בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה ראו סעיף 8.3 להלן.

8.2.3. מר עופר נרגסי – סמנכ"ל מימון

מר עופר נרגסי ("עופר") החל לכהן כסמנכ"ל מימון של החברה ביום 1 בינואר 2021. להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם שנחתם ביום 1 בפברואר 2021 בין החברה לבין נרגסי (להלן בסעיף 8.2.3 זה: "הסכם הניהול"):

א. בהתאם להסכם הניהול, בגין מתן שירותי פיתוח עסקי ומימון בהיקף משרה של 70% זכאי עופר לדמי ניהול חודשיים בסך של 20 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, החל מיום 1 בינואר 2021.

ב. החל ממועד ההנפקה, יעודכנו דמי הניהול החודשיים כאמור בס"ק א' לעיל, ועופר יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 30 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

ג. בנוסף, נרגסי יהיה זכאי לבונוס בגין השלמת ההנפקה, כדלקמן:

1. ככל שההנפקה תהיה בשווי חברה "אחרי הכסף" (כולל כספים שהתקבלו במסגרת ההנפקה) של עד 800 מיליון ש"ח, עופר יהיה זכאי לבונוס בסך של 100,000 ש"ח;

2. ככל שההנפקה תהיה בשווי חברה "אחרי הכסף" (כולל כספים שהתקבלו במסגרת ההנפקה) בין 800,000 מיליון למיליארד ש"ח, עופר יהיה זכאי לבונוס בסך של 200,000 ש"ח;

3. ככל שההנפקה תהיה בשווי חברה "אחרי הכסף" (כולל כספים שהתקבלו במסגרת ההנפקה) של מעל 1 מיליארד ש"ח, עופר יהיה זכאי לבונוס בסך של 300,000 ש"ח.

ד. ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – התחייבה החברה להכליל את עופר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה ראו סעיף 8.3 להלן.

8.2.4. מר חיים טטרו – סמנכ"ל תפעול

מר חיים טטרו ("טטרו") החל לכהן כסמנכ"ל תפעול של החברה ביום 1 בינואר 2021. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבין חיים ביום 11 בפברואר 2021, טטרו יהיה זכאי לשכר

חודשי בסך של 15,000 ש"ח (ברוטו) עד למועד ההנפקה ולסך של 40,000 ש"ח (ברוטו) החל ממועד ההנפקה.

ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – התחייבה החברה להכליל את טטרו בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום העסקתו בחברה ולמשך 7 שנים. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה ראו סעיף 8.3 להלן.

ביום 23 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין טטרו ("הסכם הלוואה טטרו"), המסדיר הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לחיים בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900,000 ש"ח ("הלוואת טטרו"). בהסכם הלוואה טטרו נקבע כי הלוואת טטרו: (1) תובטח בשעבוד; (2) תישא ריבית שנתית בשיעור של 2%; (3) תיפרע, יחד עם הריבית, עד ליום 31.12.2021 ("מועד הפירעון"). טטרו רשאי לפרוע את ההלוואה בכל עת לפני מועד הפירעון, בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לחברה של שבעה (7) ימים. הסכם הלוואה טטרו אינו מהווה חלק מתנאי הכהונה וההעסקה של טטרו כסמנכ"ל תפעול בחברה. לפרטים אודות הסכם החלפת מניות שנחתם בין החברה לבין טטרו ראו סעיף 3.2.3 (ג) בפרק 3 לתשקיף.

8.2.5. מר ארגוב בן ציון – סמנכ"ל פיתוח עסקי

מר ארגוב בן ציון ("בן ציון") החל לכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה במרץ 2013. בהתאם להסכם שירותים שנחתם בין החברה לבין בן ציון ביום 11 בפברואר 2021, בן ציון יהיה זכאי לתמורה חודשית בסך 12,000 ש"ח בתוספת מע"מ עד למועד ההנפקה ולסך של 14,000 ש"ח בתוספת מע"מ, החל ממועד ההנפקה.

ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – התחייבה החברה להכליל את בן ציון בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה ראו סעיף 8.3 להלן.

8.2.6. גב' רחלי קיקוז – מנכ"לית ק.ו.פ.

גב' רחלי קיקוז ("רחלי") החלה לכהן כמנכ"לית ק.ו.פ. סולאר ביום 1 בינואר 2015.

בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבין רחלי ביום 11 בפברואר 2021, רחלי תהיה זכאית לתמורה חודשית בסך של 25,000 ש"ח (ברוטו) החל ממועד ההנפקה. טרם כניסתו לתוקף של הסכם ההעסקה כמתואר לעיל, היתה זכאית רחלי לדמי ניהול מהחברה בתמורה שנתית בסך 120,000 ש"ח בשנה.

8.2.7. מר יצחק כהן – סמנכ"ל כספים

מר יצחק כהן ("יצחק") יחל לכהן כסמנכ"ל כספים של החברה ביום 2 במרץ 2021. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבין יצחק ביום 3 בפברואר 2021, יצחק יהיה זכאי לתמורה חודשית בסך 30,000 ש"ח (ברוטו). ביום 1 בינואר 2022 שכרו של יצחק יהיה 35,000 ש"ח (ברוטו).

ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – התחייבה החברה להכליל את יצחק בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה ראו סעיף 8.3 להלן.

8.3. פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה

יצוין, כי לנושאי משרה בחברה ובהם בעל השליטה בחברה, עניין אישי באישור ההתקשרויות כמפורט להלן, בהיותם חלק מהמוטבים להתקשרויות.

8.3.1. מתן פטור

ביום 11 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות, מתן פטור לנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת (להלן: "**כתב הפטור**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות כל דין שלא ניתן להתנות עליהן, לפטור את נושאי המשרה מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, בין במישרין ובין בעקיפין, ובשל כל הפרה אחרת שהדין מתיר לחברה לפטור נושא משרה בה בגינה, למעט בשל החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי.

כתב הפטור מצ"ב **כנספח א'** לפרק זה.

8.3.2. כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

ביום 11 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות מתן התחייבות לשיפוי ("**כתב השיפוי**" ו-"**ההתחייבות לשיפוי**", בהתאמה) לנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת.

במסגרת כתב השיפוי החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל אחת מהחביות וההוצאות להלן ("**עילות השיפוי**") : (א) חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים וסכומים כמפורט בכתב השיפוי ; (ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית ; (ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו, תהיינה למונחים "סיום הליך פלילי בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי", המשמעות שנקבעה להם בסעיף 260(א) לחוק החברות ; (ד) תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52(ד)א(1) לחוק ניירות ערך ו/או בשל הוצאות שהוציא נושא

המשרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; (ה) הוצאות שהוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; ו- (ו) כל חבות או הוצאה אחרת שיוציא נושא המשרה, המותרות בשיפוי על-פי דין.

ההתחייבות לשיפוי לא תחול בגין חבות כספית הוצאות שיחויב בה נושא משרה בשל אחד מאלה: (א) הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברה בת שלה, למעט הפרת חובת אמונים בתום לב כאשר היה לנושא המשרה יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה ו/או חברת הבת שלה; (ב) הפרת חובת זהירות כלפי החברה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות או ברשלנות רבתי; (ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (ד) קנס, קנס אזהרה, עיצום כספי או כופר שיוטל על נושא המשרה; (ה) הליך אכיפה מנהלית, למעט כמפורט לעיל; ו- (ו) תביעה שכנגד שתובעת החברה את נושא המשרה, בעקבות תביעה שהגיש נגד החברה והחברה זכתה.

יצוין, כי על פי כתב השיפוי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על-ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי, או 10 מיליון ש"ח, לפי הגבוה, וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת. עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה. בהתאם להוראות כתב השיפוי נושאי המשרה יהיו זכאים לקבלת מקדמות ותשלומי ביניים כמקדמה על חשבון סכום השיפוי.

כתב השיפוי מצ"ב **כנספת ב'** לפרק זה.

8.3.3. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 22 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות כי הנהלת החברה תתקשר בשם ועבור החברה, בפוליסות הביטוח הבאות:

א. פוליסה ייעודית מסוג POSI (Public Offering of Securities) לכיסוי חבות החברה, נושאי המשרה בה ובעל השליטה בה בשל הצעת ניירות ערך על-פי תסקיף זה, לתקופה של 7 שנים ממועד ההנפקה לציבור, בגבולות אחריות ובתנאים כפי שיסוכם בין החברה לבין חברת הביטוח.

ב. פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, כפי שיכנהו מעת לעת (ללא כיסוי להנפקה ניירות ערך לראשונה), לתקופה של 12 חודשים החל ממועד ההנפקה, בגבולות אחריות ובתנאים כפי שיסוכם בין החברה לבין חברת הביטוח.

8.4. מדיניות תגמול

ביום 11 בפברואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות, בנוסח המצורף **כנספח ג'** לפרק זה. מדיניות התגמול שאושרה אינה גורעת מתוקפם של תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה שאושרו טרם כניסת מדיניות התגמול לתוקף, כמתואר לעיל, אשר חלקם אינם תואמים את מדיניות התגמול.

בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה.

יובהר כי מדיניות התגמול תיכנס לתוקף החל ממועד התשקיף, ולא תשפיע על הוצאות התגמול של החברה לשנת 2020.

8.5. גמול דירקטורים

למועד פרסום תשקיף זה דירקטורים המכהנים בחברה אינם זכאים לגמול בגין כהונתם. בהתאם להחלטת הדירקטוריון והחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 11 בפברואר 2021, החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה על פי תשקיף זה, חברי הדירקטוריון, כפי שיכהנו מעת לעת, שאינם זכאים לגמול אחר בחברה, יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" הנזכר בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. החברה תהיה רשאית, בכפוף לכל דין, לאשר תוספת תגמול לדירקטור חיצוני ודירקטור בלתי תלוי מומחה, כקבוע בתקנות הגמול. דירקטורים כאמור יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים.

8.6. עסקאות עם בעל השליטה בחברה

- 8.6.1 ביום 30 ביוני 2019 העביר בעל השליטה בחברה, מר ירון קיקוז, את אחזקותיו בחברת ק.וו.פ. סולאר לחברה (25%) ללא תמורה. החברה הכירה בחשבון השקעה בהתאם לשווי ההון לאותו מועד שהסתכם לסך של כ- 5.8 מ' ש"ח, כנגד קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה. לפרטים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.
- 8.6.2 לפרטים בדבר ערבויות בעל שליטה שהעמיד מר ירון קיקוז, ראו סעיף 6.14.7 בפרק 6 לתשקיף.
- 8.6.3 לפרטים בדבר הסכם הניהול עם בעל השליטה, מר ירון קיקוז, ראו סעיף 8.2.1 לעיל.
- 8.6.4 לפרטים אודות הסכם בעלי המניות שנחתם בין מר ירון קיקוז, מר אילן סולומאן והחברה, ראו סעיף 3.2.3 (א) בפרק 3 לתשקיף.
- 8.6.5 לפרטים בדבר הסכם העסקה שנחתם בין החברה לבין גב' רחלי קיקוז, אחותו של מר ירון קיקוז, ראו סעיף 8.2.6 לעיל.
- 8.6.6 לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 30 בספטמבר 2020, יתרת ההלוואות לצד קשור ובעל עניין המיוחסת לבעל השליטה בחברה מר ירון קיקוז הינה כ- 790 אלפי ש"ח וכ- 1,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

לפרטים נוספים ראה באור 1ה6 לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020 ובאור 1ה15
לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019.

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין בחברה בניירות הערך של החברה ראו פרק 3 לתשקיף.

נספח א' - כתב הפטור

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("החברה")

תאריך: _____

לכבוד: _____

הנדון: כתב פטור לנושא משרה בחברה

הואיל: והנך מכהן כנושא משרה (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), בחברה ו/או בחברות בנות שלה ו/או בחברות קשורות לחברה;

הואיל: והוראות תקנון החברה מתירות לחברה, בכפוף להוראות הקבועות בחוק החברות, לפטור נושא משרה מאחריותו כלפי החברה בגין הפרת חובת הזהירות כלפיה;

הואיל: והחברה קיבלה את ההחלטות הנדרשות על פי דין למתן פטור מאחריות עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה לנושאי משרה המכהנים כיום בחברה או בחברות הנ"ל, בהתאם למפורט בכתב פטור זה;

לפיכך: החברה מאשרת לך בזה, כי בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושא משרה, המהווים חלק בלתי נפרד מכתב פטור זה, החברה פוטרת אותך בזאת מראש ובדיעבד מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפי החברה, בפעולה בתום לב. הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) וביחס להפרת חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

הפטור מאחריות שניתן לך לפי כתב זה יעמוד לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברות הנ"ל, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברות הנ"ל.

אין באמור בכתב פטור זה בכדי לגרוע מהאמור בכתב השיפוי שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לתנאיו.

נושא המשרה

נספח ב' - כתב השיפוי

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

("החברה")

תאריך: _____

לכבוד: _____

כתב שיפוי

ביום [] ב[] 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה להעניק לך התחייבות לשיפוי, בנוסח המקובל בחברה לגבי נושאי משרה, הכל בהתאם למפורט בכתב שיפוי זה (להלן: "**כתב השיפוי**").

בהתאם לאמור לעיל, הרינו להודיעך כי היות והנך מכהן ו/או כיהנת ו/או הנך עשוי לכהן כנושא משרה ו/או הנך מועסק ו/או הועסקת ו/או הנך עשוי להיות מועסק כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין כדלקמן:

1. התחייבות לשיפוי

בכפוף להוראות הדין ולהוראות כתב שיפוי זה, החברה מתחייבת כלפיך לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 2 להלן, שתוטל עליך עקב אחת או יותר מאלה:

(א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, בישראל ובכל מדינה או מקום אחר בעולם.

(ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותך נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**"), בישראל, ובכל מדינה או מקום אחר בעולם.

לרבות בשל פעולות שעשית לפני מתן כתב שיפוי זה ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי כאמור לא יעלה על סכום השיפוי המרבי המפורט בסעיף 3 להלן לכל סוגי החבויות ו/או ההוצאות יחד ולכל נושאי המשרה בחברה יחד.

בכתב שיפוי זה :

"החברה"	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שנוסחו יהיה מעת לעת.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שנוסחו יהיה מעת לעת.
"חוק התחרות"	חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.
"נושא משרה"	כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וכן כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי זה.
"פעולה" ו/או כל נגזרת שלה	כמשמעותה בחוק החברות, לרבות החלטה ו/או מחדל במשמע ולרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב שיפוי זה בתקופת כהונתך ו/או העסקתך בחברה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר כהגדרתו לעיל.
"ניירות ערך"	כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות.

2. עילות השיפוי

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן :

2.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה (להלן: **"התוספת"**) או כל חלק מהם (להלן: **"האירועים הקובעים"**).

2.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל את החקירה או ההליך כאמור, ואשר הסתיים בלא 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; בפסקה זו -

"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנחקרה בו חקירה פלילית" – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982

(**"חוק סדר הדין הפלילי"**), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי או כמשמעו בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת ;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר או כמשמעו בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

2.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

2.4. הוצאות שהוצאת בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין זה :

"הליך מנהלי" – כל הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות.

הוצאות התדיינות המפורטות בסעיף 2.2, 2.3, ו-2.4 לעיל, ייקראו להלן : **"הוצאות ההתדיינות"**.

2.5. תשלום לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך (**"תשלום לנפגע הפרה"**).

2.6. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין, לרבות כמפורט בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או בחוק התחרות בעניין שיפוי נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56ח לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50טז לחוק התחרות.

3.1. סכום השיפוי המרבי המצטבר

סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה (לרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי) במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו להם על ידי החברה, מעת לעת (להלן: "**כתבי השיפוי**"), לא יעלה על 25% מהונה של החברה או 10 מיליון ש"ח, לפי הגבוה, בתוספת כל הסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת בגין החבות הסופית ו/או הוצאות ההתדיינות ו/או תשלום לנפגע הפרה (להלן: "**סכום השיפוי המרבי**"). לעניין זה: "**ההון העצמי הקובע של החברה**" פירושו סכום הונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

מובהר בזאת כי אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין האירועים הקובעים המבוטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבורך מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.6 להלן, מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהיו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על ידי המבטח ו/או מעבר לשיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה, ככל שכאלה ישולמו, בכפוף לכך כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 2 לעיל וכי במקרה שבו תקבל שיפוי מאת מבטח של החברה בהתאם לפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה או מכוח כל הסכם שיפוי אחר, בגין העניין נושא השיפוי, יינתן השיפוי בגובה ההפרש בין סכום החבות הכספית שהוטלה עליך וההוצאות המשפטיות, לבין הסכום שהתקבל מכח פוליסת הביטוח או הסכם השיפוי האחר בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה התחייבה בו לא יעלה על סכום השיפוי המרבי. כמו כן מודגש כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו למעט ההשתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

במידה שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על-פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המרבי, יחולק סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור, בגין דרישות שהגישו לחברה על-פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על-פי יחס פרו-ראטה שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום השיפוי הכולל שיגיע

לכל נושאי המשרה הזכאים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המרבי, לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר באורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף לשינוי תקנון החברה, במידה ויידרש לשם כך, על פי דין.

4. תשלומי ביניים

עם קרות אירוע שבגיניו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול בכל הליך משפטי נגדך הקשור לאותו אירוע, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאתה לא תידרש לשלם או לממן בעצמך, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים בכתב שיפוי זה. יודגש כי החברה לא תדרוש כתנאי להעברת הכספים האמורים העמדת בטחונות כלשהם על ידך.

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם, לפי כתב שיפוי זה, בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, יחולו הוראות סעיף 5.8 להלן.

5. תנאי השיפוי

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השיפוי על פי כתב שיפוי זה כפוף לתנאים שלהלן:

5.1. הודעת השיפוי

אתה תודיע בכתב לחברה על כל הליך משפטי ו/או חקירה בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, שייפתח נגדך או כל חשש או איום שההליכים כאמור יפתחו נגדך בקשר לכל אירוע בגינו עשוי השיפוי לחול (להלן ביחד ולחוד: "ההליך"), וזאת באופן מיידי לאחר שיוודע לך לראשונה על כך (להלן: "הודעת השיפוי"), ותעביר לחברה ו/או למי שהיא תורה לך, כל מסמך שיימסר לך ו/או שיהיה ברשותך בקשר לאותו הליך.

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 תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

5.2. הטיפול בהגנה

החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהיה מקובל עליך מסיבות סבירות). החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול הנ"ל לפי שיקול דעתם הבלעדי ולהביא את ההליך המשפטי הנ"ל לידי סיום; עורך הדין שמונה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום שיווצר ניגוד עניינים, או שתתקיימנה נסיבות בהן עלול להיווצר ניגוד עניינים בינך לבין החברה בהגנתך בפני אותו הליך, יודיע לך על כך עורך הדין האמור על ניגוד עניינים זה ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך הדין כאמור. החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או תסכים לפשרה ו/או הסדר שכתוצאה מהם תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בגינם על פי כתב שיפוי זה ואשר אף לא ישולמו במלואם במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה שיירכש, אם יירכש על ידי החברה, אלא בהסכמתך המוקדמת, בכתב, לפשרה שתושג. כמו כן, החברה לא תהא רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור, אלא בהסכמתך המוקדמת לכך, בכתב, ובלבד שלא תסרב לתת הסכמתך זו אלא מנימוקים סבירים שימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק, אף אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בוררות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

על אף האמור לעיל, החברה לא תהא רשאית להביא לסיום את ההליך הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות ו/או פישור או גישור במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לכך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בפסקה זו לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי הסכמתך.

במידה שתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת השיפוי על ידי החברה, כאמור לעיל, החברה לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך כאמור, או אם אתה תתנגד לייצוגך על ידי עורכי הדין של החברה מטעמים סבירים או מחשש לניגוד עניינים, אתה תהיה רשאי למסור את ייצוגך לעורך דין שיבחר על ידך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

5.3 שיתוף פעולה עם החברה

לפי בקשת החברה, תחתום על כל מסמך שיסמך את החברה ו/או כל עורך דין כאמור לעיל, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך משפטי ולייצג אותך בכל הקשור בכך בהתאם לאמור לעיל.

אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, וכן תקיים את

כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסה לאחריות נושאי משרה שהחברה ו/או אתה תתקשרו בה בקשר עם התגוננות בהליך, כל אופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובלבד שהחברה או חברת הביטוח, לפי העניין, תדאגנה לכיסוי כל ההוצאות שלך שיהיו כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.4. כיסוי החבויות

בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 5.2 לעיל ובין אם לאו, החברה תדאג לכיסוי החבויות וההוצאות האמורות בסעיף 2, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, וזאת, מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה ו/או פוליסת הביטוח שתרכוש החברה מעת לעת, אם תרכוש, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.5. אי תחולת השיפוי במקרים של פשרה או הודאה

השיפוי בקשר להליך משפטי כלשהו נגדך, כאמור בכתב שיפוי זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך לתובע בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן החברה תסכים מראש ובכתב לאותה פשרה או לקיום אותה בוררות, לפי העניין. ואולם, החברה לא תימנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים.

כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית אלא אם הודאה כאמור קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

5.6. אי תחולת השיפוי במקרים של שיפוי או ביטוח מצד שלישי

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה, או במסגרת שיפוי של צד שלישי כלשהו זולת החברה.

5.7. תשלום השיפוי

עם בקשתך לביצוע תשלום כלשהו בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה, תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומי, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש. אם יידרש אישור כלשהו לתשלום כאמור, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור, כפוף לאישור בית המשפט והחברה תפעל להשגתו.

5.8. החזרת סכומי שיפוי ששולמו

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה

על אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור המזערי כפי שייקבע מעת לעת על פי דין על מנת שלא תהווה בידי מקבל ההלוואה הטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הנ"ל לחברה, בצירוף מע"מ בגין הריבית על פי דין, לפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע ובלבד שהסכומים האמורים ישולמו במלואם לחברה עד לא יאוחר מ-6 חודשים מהמועד בו התברר לחברה כי אינך זכאי לשיפוי בגין הסכומים האמורים.

5.9. העמדת בטחונות לטובת המבטח

על אף האמור בכתב שיפוי זה לעיל (לרבות סעיף 4 לעיל) והיות וכמפורט בסעיף 3.1 לעיל תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לתגמולי הביטוח שישולמו לך על ידי המבטח, ככל שאלה ישולמו, הרי שבכל אירוע בו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי, בו תידרש להוציא הוצאות ותשלומים שונים הכרוכים בטיפול בהליכים משפטיים המתנהלים נגדך והקשורים באותו אירוע, תפנה ראשית למבטח לצורך קבלת הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האמורים. לצורך כך מתחייבת החברה בזאת להעמיד לטובת המבטח את כל הביטחונות הנדרשים על ידי המבטח, ככל שיידרשו, לצורך קבלת הכספים האמורים, ובלבד שגובה הבטחונות האמורים לא יעלה על סכום השיפוי המרבי, כהגדרתו להלן.

במידה ובשלב מאוחר יותר יתברר שאינך זכאי לכספים אותם תקבל, ככל שתקבל מהמבטח, תידרש להחזיר לו את הכספים האמורים מיידית על מנת להביא לשחרור הבטחונות שהעמידה החברה לטובת המבטח. במידה ולא תעשה כן, יראו בבטחונות שהועמדו על ידי החברה למבטח ומומשו על ידו, כהלוואה אשר תישא תנאים כמפורט בסעיף 5.8 לעיל, בשינויים המחויבים.

6. תקופת השיפוי

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עיזבונך ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר סיום העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או בתאגיד האחר כהגדרתו לעיל, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או בתאגיד האחר.

7. שונות

7.1. התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תיגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן

של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

7.2. כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק ממנו במקום המיועד לכך ומסירת העותק החתום לחברה.

7.3. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בתל-אביב מסורה הסמכות הבלעדית, לדון במחלוקות שינבעו ממנו.

7.4. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

7.5. אין באמור בכתב שיפוי זה בכדי לגרוע מהאמור בכתב פטור שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

ולראיה באה החברה על החתום :

תאריך: _____

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

אני הח"מ, מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומאשר את הסכמתי לתנאיו ובכלל זה גם לסעיף 5.8 לעיל.

[שם המקבל]

התוספת - האירועים הקובעים⁴

1.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי לקוח, ספק, קבלן או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה, חברות בנות שלה, חברות קשורות שלה או תאגיד אחר כהגדרתו לעיל (להלן בתוספת זו ביחד ו/או לחוד: "החברה") לרבות בנוגע לניהול משאים ומתנים עימם
2.	כל תביעה או דרישה המוגשות בקשר לעסקה, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל או בין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות בגין קבלת אשראי, מכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך, וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור
3.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי עובדים, יועצים, סוכנים או יחידים אחרים או גוף המועסק או המספק שירותים לחברה בקשר לפיצויים אותם חייבים להם או נזקים או חבויות אשר נגרמו להם בקשר עם העסקתם על ידי החברה או התקשרותם עם החברה ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד לרבות קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח וחיסכון, הענקת ניירות ערך והטבות אחרות
4.	כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה בישראל ו/או בכל מדינה אחרת בעולם, או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אירוע זה יחול גם ביחס להצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת רכש חליפין או כל הצעת ניירות ערך אחרת, בישראל ובכל מדינה אחרת בעולם. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה רשויות מס-הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות, משרד לאיכות הסביבה וכל גורם ממשלתי או מוסדי או איגוד מקצועי או אחר, בישראל, ו/או בכל מדינה ו/או מקום אחרים
5.	כל תביעה או דרישה ביחס לכל אירוע, פעולה ו/או מחדל, בישראל ובכל מדינה אחרת בעולם, אשר נובע או קשור להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור או בהנפקה פרטית (כולל בין השאר אך לא רק תביעות המבוססות על תשקיף שפורסם על ידי החברה, או על גילוי או אי-גילוי של פרטים בו, או על דיווח או אי-דיווח בעניין כלשהו לאחר ההנפקה, או על קיום או אי-קיום של הוראות דיני ניירות הערך הרלבנטיים) ולרבות כל תביעה או דרישה ביחס לכל הנושאים שהיו טעונים גילוי בתשקיף, לרבות בכל טיוטה שלו, שהתרחשו לפני תאריך התשקיף, או לאחריו בתקופה המתחילה בתאריך התשקיף ומסתיימת בגמר התקופה להגשת הזמנות ואשר לא ניתן להם גילוי כנדרש על פי דין בתשקיף או בדיווחים מאוחרים יותר שנתנה החברה (להלן: "דיווח חסר או מטעה") ובלבד שמיד לאחר שהגיע לידיעת נושא המשרה דבר קיומו של הדיווח החסר או המטעה בתשקיף הוא פעל כנדרש על פי דין. לעניין פסקה זו, "דיווחים" – לרבות דוחות תקופתיים, דוחות מיידיים, דוחות כספיים וכן כל דוח אחר שעל החברה או על נושא המשרה ליתן על פי כל דין.
6.	כל תביעה או דרישה המוגשות ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה או שימוש לרעה ביחס לזכות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה, לרבות בנוגע להפרת זכויות פטנט למיניהן.
7.	כל תביעה או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם.
8.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.

⁴ כל אירוע ונסיבות אשר חלים על חברה ציבורית, כהגדרתה בחוק החברות, בהתאם לדין החל, לרבות ללא הגבלה בקשר לחבר בורסה בהתאם לחוק ניירות ערך, יחולו רק לאחר הנפקת מנייתיה של החברה לציבור.

9.	כל תביעה או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח, או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות פדראלית, מדינתית או רשות חוץ אחרת, רשות מוניציפאלית או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל וכל מדינה אחרת, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות או עיכוב שכר לעובדים או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.
10.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם המוצרים האמורים, עבור נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים או במוצרים האמורים
11.	כל פעולה מנהלתית, ציבורית או שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי תביעות, הנחיות, טענות, שעבודים, עיקולים, הליכי חקירה, או הודעות על חוסר ציות או הפרות מטעם רשות ממשלתית או גופים אחרים הטוענים לאחריות פוטנציאלית או חבות (לרבות עבור הוצאות אכיפה, חקירות, תגובות של רשויות ממשלתיות, ניקוי, הסרה או תיקון, עבור נזקים למשאבים טבעיים, נזקים קרקעיים, נזקים גופניים או קנסות או תרומות, שיפוי, תשלומי החלמה, פיצוי) כתוצאה מכך, בין בישראל ובין מחוצה לה, המבוססים על או הקשורים לאחד מהבאים: (א) הופעה של שחרור נזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה, חיסול, שחרור, סינון או נדידה על פני הקרקע ו/או מתחתיה ו/או מעליה (להלן ביחד: "זיהום") או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר מסוכן, רעיל, נפיץ או רדיואקטיבי, פסולת או חומרים אחרים אשר קיימת חובה להסדיר בהתאם לחוקי איכות הסביבה, בכל מקום, השייך, המופעל, השכור או המנוהל בידי החברה. (ב) נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, רישיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי איכות הסביבה
12.	כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים או הודעות של חוסר ציות או הפרה של פעולה של רשות שלטונית או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פסק דין על ידי החברה או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה
13.	כל תביעה או דרישה, המתייחסות לשינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה הנוגעת לכך, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן לצדדים שלישיים
14.	כל תביעה או דרישה, המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לאחר שבוצעו לגביה הבדיקות והתייעצויות המתאימות לסוג החלטה או פעילות מסוג זה, לרבות החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו
15.	1. כל תביעה או דרישה המתייחסות להתבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה או הצבעה באסיפות כלליות של תאגידים ו/או באורגנים אחרים של תאגידים שנעשתה על ידי נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה
16.	כל תביעה או דרישה ביחס לחוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות תשנ"ט-1999, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור
17.	כל תביעה או דרישה, המתייחסות לאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר והכל אם הדבר נעשה במסגרת תפקידו כנושא משרה ו/או כמועסק באחת החברות האמורות
18.	כל הפעולות הקשורות בביצוע עסקה בתחום הביטוח או פעולות שהביאו לאי עריכת סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם מבטחי משנה ו/או סוכנים ו/או עם מבטחים ו/או מבוטחים ו/או עם לקוחות אחרים
19.	כל פעולה הקשורה לחלוקה ובכלל זה לרכישת מניות החברה ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה שכזו הפרה של כל דין
20.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולת מכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה

21.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הקשורה להשקעות שהחברה בוחנת ו/או מבצעת בניירות ערך כלשהם, המתבצעות בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה, לצורך התקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה
22.	כל תביעה ודרישה מצד מחזיקי ניירות ערך של החברה, ובכללם בעלי מניות בחברה, לרבות מחזיקי ניירות ערך (לרבות מניות) עתידיים של החברה או נושים של החברה, בגין הפרה של דיני החברות, דיני ניירות ערך או כל דין אחר בישראל, ובכל מדינה אחרת בעולם המקנה להם עילת תביעה
23.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה או לחלק כלשהו מנכסיהן ו/או בקשת פירוק כנגד החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ו/או הליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה
24.	פעולות הקשורות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ברכישת או מכירת חברות, גופים משפטיים או נכסים, וכן באירועים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים ובכלל זה הסדרים כובלים, מונופולים, פיצולים או במיזוגים ותוצאות משפטיות ואחרות העשויות לנבוע מהם.
25.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הנוגעת לדיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ו/או חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי חוקים ותקנות הדנים בנושאים דומים מחוץ לישראל, בכל מדינה אחרת בעולם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה בכל מדינה אחרת בעולם ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור
26.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות של החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה, כפי שיהיו מעת לעת, הקשורות לתחום עיסוקה ופעילותה של החברה, כפי יהיה מעת לעת, ולרבות בקשר עם מחקר, פיתוח, ייצור, מסחר, שיווק ואו מכירה של מוצרים ו/או כל פעולה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין בביצוע הפעולות הנ"ל, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשר עם פעולות הקשורות בקידום, שיווק ו/או תמיכה במוצרים, פתרונות וטכנולוגיות בתחומי הפעילות של החברה
27.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס להשקעה בחברה ו/או על ידי החברה בתאגיד אחר בין אם לפני ו/או אחרי שהשקעה כאמור בוצעה, התקשרות בהשקעה כאמור, הוצאתה לפעול, קידומה ו/או פיקוח עליה, לרבות פעולות בשם החברה על ידי דירקטור, נושא משרה, עובד ו/או משקיף של תאגיד אחר כאמור
28.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות שננקטו בקשר עם הקניין הרוחני של החברה וההגנה עליו, לרבות הרישום או טענה של זכויות לקניין רוחני וההגנה על תביעות הקשורות לקניין רוחני או כל תביעה או דרישה שתועלה להפרה בפועל או לכאורה, גזל, ושימוש לרעה בזכויות הקניין הרוחני של כל צד שלישי על ידי החברה לרבות מידע סודי, פטנטים, זכויות יוצרים, זכויות עיצוב, סימני שירות, סודות מסחריים, וגזל של רעיונות על ידי החברה, חברות בנות או חברות הבת שלה
29.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות בעניין של חדירה לפרטיות, השתתפות ו/או אי השתתפות בישיבות דירקטוריון ו/או מכוח הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה בישיבות דירקטוריון, אישור פעולות חברה, טענות של כישלון להפעיל שיקול דעת עסקי, וכל תביעה או דרישה המוגשת בקשר לכשלים בהפעלת שיקול דעת עסקי ו/או רמה סבירה של מיומנות, מומחיות וטיפול בהקשר של עסקי החברה
30.	כל תביעה או הליכים מנהליים, רגולאטוריים או משפטיים, פעולות, פקודות, צווים, חליפות, דרישות, מכתבי דרישה, הנחיות, טענות, שעבודים, חקירות, הליכים או הודעות של אי עמידה או הפרה על ידי כל גוף ממשלתי (בישראל או בחו"ל), ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות בכלל זה לשכת המדען הראשי או מרכז ההשקעות של משרד התעשייה ומסחר, רשות ההגבלים העסקיים ו/או רשות ניירות ערך בישראל ו/או רשות אחרת בכל מדינה ו/או מקום אחרים, או של אדם אחר בטענה לאי עמידה בכל דין, חוק, תקנה, כלל, תקנה, צו או צו של כל גוף ממשלתי ו/או רגולאטורי החלים על החברה פעילותה ועסקיה
31.	כל תביעה או דרישה, שאינה מכוסה על ידי כל אחת מהקטגוריות של אירועים המתוארים לעיל, אשר, על פי כל דין, דירקטור או נושא משרה בחברה עשויים להיות אחראים כלפי רשות ממשלתית ו/או סוכנות כלשהיא, בישראל, ו/או בכל מדינה ו/או מקום אחרים, או כלפי כל אדם או ישות, בקשר עם פעולות שננקטו על ידי דירקטור או נושא משרה כאמור בכשירותו ככזה

כל הוראה בתוספת זו שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת מחייב אחרת.

נספח ג' - מדיניות התגמול

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("החברה")

מדיניות תגמול לנושאי משרה

מיום _____ ב_____ 2020

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("החברה")

מדיניות תגמול לנושאי המשרה

1. **כללי**
 - 1.1 מסמך זה מהווה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, כמשמעותה בסעיף 267א(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות" ו-"מדיניות התגמול", בהתאמה).
 - 1.2 בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, תחולת מדיניות התגמול הינה החל מיום אישורה בידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב הדרוש לכך לפי הוראות סעיף 267א(ב) לחוק החברות, ועד למלאות חמש (5) שנים מיום ההנפקה לציבור על פי התשקיף שמדיניות תגמול זו מצורפת אליו. אין באמור כדי לגרוע מחובת (או מזכותם) ועדת התגמול והדירקטוריון לבחון את הצורך בעדכון מדיניות התגמול מעת לעת, בהתאם לצרכי החברה.
 - 1.3 מטרתו של מסמך זה הינה קביעת קווים מנחים לעניין אופן התגמול של נושאי משרה בחברה, תוך התחשבות בעקרונות שיאפשרו איזון ראוי בין הרצון לתגמל נושאי משרה על תרומתם להצלחת החברה, לגייס, לתמרץ ולשמר נושאי משרה איכותיים לטווח ארוך, לבין הצורך להבטיח שמבנה התגמול עולה בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית והכלל ארגונית של החברה לאורך זמן וזאת בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה.
 - 1.4 החברה קבעה את מדיניות התגמול, בין השאר לפי שיקולים אלו:
 - 1.4.1 קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח.
 - 1.4.2 יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב במדיניות ניהול הסיכונים שלה.
 - 1.4.3 גודל החברה ואופי פעילותה.
 - 1.4.4 לעניין רכיבים משתנים - תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה והכול בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.
 - 1.4.5 שימור וחיזוק אמון בעלי המניות ומשקיעים פוטנציאליים בחברה.
 - 1.5 בהליך גיבוש מדיניות התגמול הסתייע הדירקטוריון, בין היתר, בנתונים השוואתיים בנוגע לרכיבים עיקריים במדיניות התגמול ולעלות התגמול המקובלים בקרב חברות ציבוריות בעלות מאפיינים דומים לאלו של החברה (בדומה למאפיינים ולקריטריונים של חברות השוואה כמפורט בסעיף 3.4 להלן).
 - 1.6 מדיניות התגמול אינה מקנה לנושאי משרה בחברה זכות לקבלת תגמול כלשהו, והתגמול לו יהיה זכאי נושא המשרה יהיה בהתאם לתנאים עליהם יוחלט עבורו באופן פרטני ויאושר על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה בכפוף להוראות כל דין, כפי שיהיה מעת לעת.
 - 1.7 מדיניות התגמול קובעת תקרות למרכיבי התגמול השונים ועל-כן, קבלת תגמול נמוך מהתגמול על-פי מדיניות התגמול לא ייחשב כחריגה ממדיניות התגמול.
 - 1.8 החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לקבוע, לבקשת נושא משרה בחברה, כי ההתקשרות עמו או חלקה, תהיה באמצעות הסכם ניהול חלף התקשרות בחוזה ההעסקה וכי לא יתקיימו יחסי עובד מעביד בין החברה לבין אותו נושא משרה עמו התקשרו בהסכם ניהול כאמור. מדיניות

תגמול זו תחול גם על התקשרות בהסכם ניהול כאמור, ותשלומים לנותן השירותים יבוצע כנגד חשבונית בתוספת מע"מ כדין.

1.9 למעט אם צוין אחרת, הפרמטרים לעניין התגמול מתייחסים לעובד שכיר המועסק במשרה מלאה. במידה שנושא המשרה הרלוונטי אינו שכיר ו/או אינו מועסק במשרה מלאה, יש לבצע את ההתאמות הנדרשות. כך למשל, במקרה שנושא המשרה הינו קבלן עצמאי המעניק שירותים לחברה כנגד חשבונית, תיערכנה ההתאמות הנדרשות כך שהעלות לחברה לא תהא גבוהה מהעלות לחברה לו היה מדובר בשכיר.

1.10 יובהר כי אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראותיהם של הסכמים או תגמולים אשר אושרו וניתנו לנושאי המשרה בחברה טרם אישורה של מדיניות התגמול.

2. מרכיבי סך התגמול

2.1 התגמול הכולל של נושאי המשרה בחברה יורכב ממספר מרכיבי תגמול (כולם או חלק מהם):

2.1.1 שכר בסיס, כהגדרתו בסעיף 2.2.1 להלן;

2.1.2 תנאים סוציאליים נלווים והטבות נוספות - על פי המפורט בסעיף 4.2 להלן;

2.1.3 תגמול משתנה במזומן - מענק שנתי וכן מענקים נוספים;

2.1.4 תגמול משתנה הוני;

2.1.5 תנאי סיום כהונה - פיצויים, תקופת הסתגלות, הודעה מוקדמת או כל הטבה אחרת הניתנת לנושא המשרה בקשר עם סיום תפקידו בחברה;

2.1.6 פטור, שיפוי וביטוח.

2.2 הגדרות:

2.2.1 "משכורת" או "שכר בסיס" – שכר ברוטו חודשי;

2.2.2 "תגמול קבוע" או "עלות שכר" - שכר בסיס בתוספת תנאים סוציאליים נלווים והטבות נוספות במונחי עלות למעסיק;

2.2.3 "תגמול משתנה" - תגמול משתנה במזומן ותגמול משתנה הוני;

2.2.4 "עלות" או "עלות לחברה" משמעה עלות לחברה בפועל, כולל הטבות ותשלומי חובה, בין אם התגמול לנושא המשרה משתלם בתלוש שכר ובין אם משתלם כנגד חשבונית, לרבות בגין תגמול משתנה.

2.2.5 "נושא משרה", "תנאי כהונה והעסקה" - כהגדרתם בחוק החברות.

3. אופן קביעת התגמול

3.1 בעת קביעת תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה, ועדת התגמול שתמונה על ידי החברה והדירקטוריון ישקלו את מכלול השיקולים המנויים בסעיפים 3.2 עד 3.4 להלן, לפי העניין.

3.2 תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה ייקבעו ויאושרו, בין היתר, תוך שימת לב והתחשבות בעקרונות המפורטים להלן:

3.2.1 השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה;

- 3.2.2 תפקידו של נושא המשרה, תחומי אחריותו והסכמי תגמול קודמים שנחתמו עמו ;
- 3.2.3 מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה בגין תפקידו בחברה ;
- 3.2.4 תרומתו, בין אם הצפויה ובין אם בפועל (לפי העניין) של נושא המשרה לביצועי החברה ורווחיותה ;
- 3.2.5 הצורך של החברה לשמר את נושא המשרה לאור כישוריו, הידע או המומחיות שלו ;
- 3.2.6 מצבה הפיננסי של החברה ותוצאות פעילותה וכן תנאי השוק והסביבה הרגולטורית והתחרותית שבה פועלת החברה ;
- 3.2.7 הסכמי שכר קודמים שנחתמו עם נושא המשרה.

3.3 בחינת היחס בין התגמול לנושא המשרה לתגמול לשאר עובדי החברה :

במסגרת זו ייבחן היחס בין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה, לעלות השכר של שאר עובדי החברה (כולל עובדי קבלן המועסקים אצל החברה, ככל שישנם) ("עובדי החברה"), וכן לשכר הממוצע ולשכר החציוני של עובדים כאמור, והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה, בין היתר, בהתחשב במאפייני פעילות החברה, גודלה ותמהיל מצבת העובדים שלה.

לעניין סעיף זה, "עובדי קבלן המועסקים אצל החברה" ו- "עלות השכר", כהגדרתם בחלק א' לתוספת הראשונה לחוק החברות.

סמוך למועד אישור מדיניות התגמול: (א) היחס בין עלות התגמול הכולל של יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה⁵ ונושאי משרה אחרים בחברה לבין עלות השכר הממוצע של שאר עובדי החברה⁶ הינו: כ- __, כ- __ וכ- __, בהתאמה; (ב) היחס בין עלות התגמול הכולל של יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ונושאי משרה אחרים בחברה לבין עלות השכר החציוני של שאר עובדי החברה הינו: כ- __, כ- __ וכ- __ בהתאמה. הדירקטוריון מצא כי יחסים אלו הינם סבירים, הולמים את המקובל ואין להם השפעה על יחסי העבודה בחברה.

3.4 השוואה לשוק (Benchmark) - ככל שהדירקטוריון ימצא לנכון, ניתן יהיה לבחון, כחלק ממכלול השיקולים בבחינת נאותות וסבירות התגמול של נושאי משרה בחברה, נתוני השוואה לעלות התגמול המקובל בקרב חברות ציבוריות בעלות מאפיינים דומים לחברה באמצעות ביצוע סקר נתונים השוואתי (Benchmark), באמצעות בדיקת החברה או בעזרת יועץ חיצוני, בהתאם לנתונים המפורסמים לציבור והידועים לחברה. לעניין זה, ייבחנו חברות העוסקות בתחום עיסוקה של החברה או בתחומים קרובים ככל האפשר, חברות נסחרות בבורסה שהינן בעלות שווי שוק דומה לשווי החברה, חברות הנסחרות באותו המדד בבורסה בו נסחרת החברה במועד ביצוע ההשוואה, חברות בעלות נתונים פיננסיים דומים לאלו של החברה, וחברות המעסיקות כוח אדם בהיקפים הדומים לאלו של החברה. לעניין סעיף זה, "דומה" ייחשב גם במקרה של חריגה של עד 50% בכל קריטריון בהשוואה לנתוני החברה.

⁵ החישוב נערך לפי תיקון עלות התגמול ל-100% משרה במקרה של חלקיות משרה.

⁶ בחישוב היחסים האמורים לגבי המנכ"ל ולגבי יו"ר הדירקטוריון - "שאר עובדי החברה" כולל נושאי משרה המכהנים בחברה, אך למעט המנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון.

4. תגמול קבוע

4.1 שכר בסיס

שכר הבסיס מבטא את כישוריו של נושא המשרה, כגון: ניסיונו, הידע שהוא מביא לתפקיד, מומחיות בתחום העיסוק, השכלתו, הסמכות המקצועית וכיו"ב, תוך התחשבות ברמת האחריות המוטלת עליו ודרישות התפקיד הנגזרות ממנו.

4.2 תנאים סוציאליים נלווים והטבות נוספות לנושאי משרה

4.2.1 בנוסף לשכר הבסיס, ישולמו או יוענקו (לפי העניין) לנושא המשרה במסגרת התגמול הקבוע הזכויות המתחייבות על פי דין (או בתנאים עדיפים לאלו הקבועים על פי דין) ובכלל זה חופשה, מחלה, דמי הבראה, זכויות והפרשות סוציאליות וכיו"ב, וכן ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תנאים הנהוגים ומקובלים בשוק העבודה דוגמת חסכון בקרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה.

4.2.2 כמו-כן החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה, לצורך מילוי תפקידו, רכב ו/או לשאת בהוצאות רכב (לרבות הוצאות נלוות), טלפון נייד ותנאים מקובלים אחרים כפי שתקבע הנהלת החברה, לרבות גילום המס בגינם. בנוסף, החברה תישא בהוצאות בגין נסיעות ואש"ל בארץ ובחו"ל, שיתבצעו במסגרת מילוי תפקידו של נושא המשרה וכן בהוצאות בגין השתתפות בכנסים מקצועיים והשתלמויות, דמי חברות בארגון מקצועי וכו' וזאת על פי קריטריונים וכללים שיקבעו ע"י דירקטוריון החברה.

4.2.3 החברה רשאית להעמיד הלוואה לנושא משרה בהתאם למדיניות החברה ביחס להעמדת הלוואות לעובדים בחברה, ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

4.3 תקרת שכר הבסיס

4.3.1 תקרת שכר הבסיס החודשי לנושאי המשרה בחברה, בעבור היקף של משרה מלאה (100% משרה), תהיה כדלהלן:

דרג	באלפי ש"ח
יו"ר דירקטוריון פעיל**	80
מנכ"ל החברה	80
סמנכ"לים או נושאי משרה אחרים	80

* לעניין התאמות בתקרות, במקרה בו חלף העסקת נושא המשרה יוענקו השירותים על ידי נושא המשרה כקבלן עצמאי ראו סעיף 1.9 לעיל.

** להגדרת יו"ר דירקטוריון פעיל ראה סעיף 5.2 להלן.

4.3.2 תקרת המשכורת חודשית ברוטו כמפורט לעיל תהיה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור מדיניות התגמול. נושא משרה עשוי להיות זכאי בהסכם ההעסקה להצמדת שכרו למדד. במקרה כזה ההצמדה תהיה למועד אישור תנאי כהונתו ו/או העסקתו של נושא המשרה הרלוונטי.

4.3.3 ועדת התגמול תהיה רשאית לעדכן את המשכורת החודשית ברוטו של נושאי המשרה בשיעור של עד 5% לכל שנה מאז העדכון האחרון של השכר האמור, מעבר ובנוסף לעלייה במדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף לעיל, וזאת בכפוף לשיקולים שתוארו בקשר לקביעת תנאי כהונה וההעסקה לנושאי משרה ועדכון כאמור לא ייחשב לחריגה ממדיניות התגמול גם אם המשכורת החודשית ברוטו של נושא המשרה תעלה על תקרת המשכורת החודשית ברוטו המקסימלית לפי סעיף זה לעיל.

4.3.4 במקרה בו יגויס מנהל בעל ניסיון וידע ייחודיים בתחומים שבהם החברה טרם עסקה בעבר, ניתן יהיה לחרוג מתקרת התגמול הקבוע כאמור, תוך לקיחה בחשבון, בין היתר, את השיקולים המנויים בסעיפים 3.2 עד 3.4 לעיל, ובלבד שחריגה כאמור לא תעלה על 5%, מהתקרה הרלוונטית הקבועה בסעיף 4.3.1 לעיל.

5. גמול דירקטורים ויו"ר דירקטוריון פעיל

5.1 גמול דירקטורים

דירקטורים בחברה יהיו זכאים, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם להוראות כל דין, לגמול שנתי, גמול השתתפות בשיבות והחזר הוצאות (בדומה לדח"צים) בטווחים המותרים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 ("תקנות הגמול"). החברה תהיה רשאית לאשר תשלום בגין "תוספת מומחיות" לדירקטור מומחה כהגדרת מונח זה בתקנות הגמול.

יובהר כי היה ודירקטור בחברה הינו גם עובד שלה או נותן שירותים שלה (לרבות היותו יו"ר דירקטוריון פעיל), הוא לא יהיה זכאי לתגמול בעבור השתתפותו בשיבות דירקטוריון החברה.

דירקטורים בחברה יהיו זכאים לתנאים המוענקים לנושאי משרה אחרים בחברה לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה, פטור ושיפוי.

5.2 יו"ר דירקטוריון פעיל

יו"ר דירקטוריון יהיה זכאי לתגמול קבוע שונה משל חברי הדירקטוריון האחרים המכהנים בחברה רק במידה והוא מכהן בחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל אשר היקף משרתו אינה פחותה מ-50% משרה מלאה, ושתחומי אחריותו ותפקידו כוללים גם עבודה שוטפת בחברה, ובכלל זה פגישות עם משקיעים, מעורבות פעילה בחיי החברה וכיו"ב, והכל בהתאם להסכם העסקה או הענקת שירותים שהחברה תחתום עימו.

6. פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה

6.1 החברה תהא רשאית לרכוש ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר יחול על נושאי משרה בחברה כפי שיהיו מעת לעת, אשר תבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בדין (לרבות פוליסת ביטוח בגין אירוע או פעילות מסוימים ו/או מסוג Run off). היקף הכיסוי הביטוחי ייקבע מעת לעת בהתאם להיקף ותחומי פעילות החברה והסיכונים הכרוכים בה, הונה העצמי והיותה חברה ציבורית.

6.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6.1 לעיל, החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, מכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, בדרך של רכישת פוליסות חדשות או הארכות או חידושים של פוליסות שיירכשו בעתיד, לרבות הארכת תקופת גילוי ורכישת פוליסות ביטוח מסוג Run off, למספר תקופות ביטוח, ובלבד שהכיסוי הביטוחי יהא בגבול אחריות עד לסך שלא יעלה על שני (2) מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הפוליסה וזאת בגין תביעות שתוגשנה כנגד נושאי המשרה ככל שהן נובעות ממילוי תפקידם בחברה ובחברות הבנות (ככל שתהיינה).

למען הסר ספק יובהר, כי בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, התקשרויות החברה בפוליסות בהתאם לסעיף זה לעיל, תהיינה טעונות אישור ועדת התגמול שתמונה בחברה בלבד (בהתאם לתקנה האמורה) ולא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית של החברה.

6.3 כמו כן, החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה בחברה התחייבות לשיפוי או שיפוי בדיעבד, בתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה או תפקידם בחברות אחרות שבהן הם מונו מטעם או לבקשת החברה, והכול - בכפוף להוראות הדין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכולל

לכל נושאי המשרה בחברה בגין אירוע אחד או סדרה של אירועים, אשר יחשבו כאירועים מזכים בהתאם לכתב השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה של החברה או 10 מיליון ש"ח, לפי הגבוה.

6.4 בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק לנושאי המשרה בחברה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה, בכפוף להוראות הדין ותקנון החברה ואישור האורגנים המוסמכים של החברה. על אף האמור, פטור שיוענק כאמור, לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידו בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל השליטה או לנושא משרה בחברה עניין אישי באישורה.

6.5 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהחלטות עבר להעניק לנושאי המשרה פטור מאחריות, שיפוי או התחייבות לשיפוי, שאושרו על ידי החברה טרם אישור מדיניות זו.

7. תנאי סיום כהונה

7.1 הודעה מוקדמת

החברה רשאית לקבוע כי תנאי כהונת מנכ"ל החברה יכללו תקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על שישה (6) חודשים וכל נושא משרה אחר (למעט דירקטור) לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על ארבעה (4) חודשים. תקופת ההודעה המוקדמת תיקבע בהסכם ההעסקה של נושא המשרה.

יובהר, כי במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם יוחלט לפטור אותו ממחויבות זו. נושא המשרה יהיה זכאי לתגמול הרגיל בתקופת ההודעה המוקדמת או לתשלום חלף הודעה מוקדמת.

7.2 מענקי פרישה

במקרה של סיום יחסים ביוזמת החברה, לאחר תקופת כהונה שלא תפחת מ-3 שנים בחברה, תהיה לוועדת התגמול והדירקטוריון הסמכות להעניק מענק פרישה שלא יעלה על סך השווה למכפלת שנות ההעסקה של נושא המשרה במשכורתו האחרונה (ברוטו), ובכל מקרה לא יותר מ-6 משכורות.

האמור יחול גם על סיום יחסים ביוזמת נושא המשרה, ואולם מענק הפרישה לא יעלה על סך השווה למכפלת שנות ההעסקה של נושא המשרה במחצית משכורתו האחרונה (ברוטו), ובכל מקרה לא יותר מ-6 משכורות.

ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו לצורך הענקת מענקי פרישה כאמור, בין היתר, את נסיבות הפרישה, תרומת נושא המשרה לחברה, ביצועיה בתקופת כהונתו, והמלצות הממונה עליו (המלצת מנכ"ל לסמנכ"לים, והמלצת יו"ר הדירקטוריון למנכ"ל).

8. מענק שנתי במזומן

8.1 תנאי כהונת נושאי המשרה בחברה עשויים לכלול מענק שנתי במזומן אשר נועד לתגמל את נושא המשרה עבור תרומתו להשגת יעדי החברה בראייה רב שנתית ו/או בגין עמידה ביעד מוגדר קצר טווח או ארוך טווח אשר ייקבעו, על פי קריטריונים הניתנים למדידה ו/או על פי שיקול דעת כמפורט להלן:

8.1.1 מענק שנתי – תלוי עמידה ביעדים מדידים

המענק התלוי בעמידה ביעדים מדידים יחושב בהתבסס על קריטריונים הניתנים למדידה, אשר ייקבעו (ככל שייקבעו) ביחס לכל נושא משרה. היעדים ייכללו יעדים פיננסיים (רווח, FFO, EBITDA, תשואה על ההון, ויעדי תזרים), יעדי פיתוח עסקי

(יזום פעילויות ופרוייקטים חדשים, עמידה בלוחות זמנים של הקמת פרויקטים והפעלה מסחרית, עמידה באבני דרך רגולטוריים, התקשרות בהסכמי יזום מהותיים), יעדים תפעוליים והנדסיים (התקשרויות בהסכמי מימון וגיוס הון או חוב, חסכון בעלויות, התקשרות בהסכמי תפעול והקמה), יעדי חברה וממשל תאגידי ויעדים אישיים ביחס לכל תחום בו מתמחה נושא המשרה.

היעדים המדידים יוגדרו מראש אחת לשנה במהלך הרבעון הראשון לכל שנה קלנדרית, וייכללו לפחות שני יעדים. בכל יעד ייקבע גם משקל מתוך המענק השנתי תלוי עמידה ביעדים מדידים שבו יזכה נושא המשרה במידה ויעמוד ביעד. סכום המענק בגין עמידה מלאה בכל יעד לא יעלה על סך של 3 משכורות.

יעדי המנכ"ל ייקבעו מדי שנה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, והיעדים לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל ייקבעו מדי שנה על ידי המנכ"ל. ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע טווחים לעניין תשלום מענק חלקי לכל יעד, וכן להפחית את סכומי המענק השנתי שנקבעו בשנה כלשהי.

8.1.2 קריטריונים שאינם מדידים (שיקול דעת)

8.1.2.1 מנכ"ל החברה, באישור ועדת התגמול והדירקטוריון, רשאי לאשר תשלום מענק שנתי במזומן לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל, לפי שיקול דעתו על פי קריטריונים שאינם מדידים (לרבות במקרה בו לא נקבעו לנושאי המשרה כפופי המנכ"ל יעדים מראש), וזאת חלף או בנוסף למענק המחושב לפי יעדים, ובלבד שסך המענק השנתי במזומן שישולם לנושא המשרה לא יעלה על התקרה הקבועה בסעיף 8.2 להלן.

8.1.2.2 רכיב המענק בשיקול דעת ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה לא יעלה על שלוש (3) משכורות, זאת בכפוף לאישורים שיידרשו על פי דין.

8.1.2.3 מענק בשיקול דעת יוענק בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לחברה, בביצועיו, באחריותו ובצרכי החברה, לרבות בהתחשב: (1) הערכת הגורם האמון על נושא המשרה; (2) הצורך של החברה לשמר נושא משרה בעל כישורים, ידע או מומחיות; (3) עמידה בנהלים פנימיים או יעדים מיוחדים; (4) מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה.

8.2 תקרת מענק שנתי במזומן

תקרת המענק השנתי במזומן, בעבור היקף של משרה מלאה (100% משרה), תהא כדהלן:

דרג	תקרת המענק השנתי
יו"ר דירקטוריון פעיל	9 משכורות
מנכ"ל	9 משכורות
סמנכ"לים ונושאי משרה אחרים	6 משכורות

8.3 מענק שנתי – הוראות כלליות:

8.3.1 במועד הענקת המענק יתחייבו נושאי המשרה להשיב לחברה את סכום המענק או חלק ממנו במקרה בו יתברר בעתיד כי המענק הוענק על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של שלושה דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר מועד אישור המענק. סכום ההשבה יהיה חלק

המענק ששולם עקב הטעות. השבה כאמור לא תחול במקרים של תיקון הדוחות הכספיים כתוצאה משינוי בתקינה החשבונאית או בכללי הדיווח.

8.3.2 במקרה של התחלה או סיום כהונה במהלך שנה קלנדרית, יהיה הדירקטוריון רשאי להעניק לנושא המשרה, על פי שיקול דעתו ובהתייחס לנסיבות הפרישה (ככל שרלוונטי), חלק יחסי של המענק השנתי בגין התקופה באותה השנה בה כיהן נושא המשרה, והכל במידה שנושא המשרה כיהן לפחות שנת עבודה אחת בחברה במועד גיבוש הזכאות למענק.

8.3.3 לדירקטוריון יהיה שיקול דעת לגבי ביטול או הפחתת סכום המענק השנתי לנושא משרה בשנה כלשהיא בהתבסס על נסיבות שייקבעו על ידי הדירקטוריון ובפרט בשל תוצאותיה הכספיות של החברה באותה שנה.

8.3.4 המענק השנתי ישולם בסמוך לאחר אישור הדוחות הכספיים לשנה הרלוונטית.

9. תגמול הוני

9.1 החברה רשאית להעניק לנושאי המשרה בה אופציות למניות רגילות, מניות חסומות, יחידות מניות חסומות וכל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות, בהתאם לתוכניות התגמול ההוני שתאומצנה מעת לעת ובכפוף לכל דין ("תגמול הוני").

9.2 התקופה הנדרשת עד להבשלה מלאה של תגמול הוני שיוענק לנושא משרה, לא תפחת מתקופה של 3 שנים ממועד הענקת תגמול הוני. ניתן יהיה לקבוע כי התגמול ההוני יבשיל במנות. החברה תהיה רשאית לאשר האצה של תקופת ההבשלה בגין מלוא התגמול ההוני אשר הוקצה וטרם הגיע מועד הבשלתו בנסיבות של שינוי שליטה בחברה ו/או בנסיבות של עסקאות מיזוג ורכישה של החברה.

9.3 אחוז הדילול המקסימאלי הנובע מההקצאה לכלל נושאי המשרה, בחמש השנים בהן מדיניות תגמול זו תהיה בתוקף, לא יעלה על 5%.

9.4 מחיר המימוש של יחידת האופציה - לא יפחת מהמחיר הממוצע של שער מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה ובתוספת פרמיה אשר לא תפחת מ- 5% או מחיר מימוש אחר אשר לדעת הדירקטוריון מהווה תמריץ להשאת ערך החברה בשים לב לתנודתיות מחיר המניה בתקופה שקדמה למועד ההענקה החברה תהא רשאית לקבוע כי מחיר המימוש של אופציות שיוקצו עבור נושאי המשרה, על פי התכנית, ישמש אך ורק לשם קביעת סכום ההטבה הכספי וכמות המניות שתונפק לניצע בפועל ("מימוש נטו") או לכל תוכנית דומה אחרת.

9.5 **תקרות לתגמול ההוני** - השווי ההוגן המרבי (במועד ההענקה) לסך התגמול המשתנה ההוני אשר יוענק לנושא משרה יחיד, על פי אחת משיטות הערכת השווי המקובלות בחלוקה למספר שנות הבשלה, לא יעלה על 12 משכורות לשנת הבשלה (לפי תחשיב אשר יבוצע במועד ההענקה (מועד אישור הדירקטוריון את הענקת התגמול ההוני או מועד אחר אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון) וללא מגבלה על השווי במועד המימוש, אלא אם מדובר בתגמול הוני המסולק במזומן). סכום זה אינו בהכרח עקבי לסכומי רישום ההוצאה בדוחות הכספיים על פי כללי החשבונאות שלפיהם עורכת החברה את דוחותיה הכספיים.

9.6 **מועד פקיעה** – אופציות שהוקצו ולא מומשו יפקעו בתוך תקופה של תעלה על 8 שנים ממועד הקצאתן.

10. היחס בין התגמול הקבוע לתגמול המשתנה

בכדי להבטיח הלימה בין כלל מרכיבי התגמול, היחס האפשרי בין מרכיבי סך התגמול הכולל לשנה נתונה של נושאי המשרה בחברה, ביחס למרכיב שכר הבסיס⁷, הוא כדלקמן:

10.1 **יו"ר הדירקטוריון - היחס בין רכיבי התגמול המשתנה (בהתייחס לזכאות המקסימלית של רכיב זה) אל מול התגמול הקבוע ליו"ר הדירקטוריון (במונחי עלות לחברה), לא יעלה על 100%.**

10.2 **מנכ"ל - היחס בין רכיבי התגמול המשתנה (בהתייחס לזכאות המקסימלית של רכיב זה) אל מול התגמול הקבוע למנכ"ל (במונחי עלות לחברה), לא יעלה על 160%.**

10.3 **סמנכ"לים - היחס בין רכיבי התגמול המשתנה (בהתייחס לזכאות המקסימלית של רכיב זה) אל מול התגמול הקבוע לסמנכ"ל (במונחי עלות לחברה), לא יעלה על 140%.**

סטייה של עד 5% מהיחסים הנ"ל בשנה קלנדרית לא תחשב לחריגה ממדיניות תגמול זו.

11. שינוי שאינו מהותי בתנאי ההעסקה

11.1 בהתאם להוראות הדין, ועדת התגמול (ביחס למנכ"ל) או מנכ"ל החברה (ביחס לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל), לפי העניין, יהיו רשאים לאשר מעת לעת במהלך תקופת מדיניות התגמול, שינוי שאינו מהותי בתנאי ההעסקה שאושרו על פי מדיניות התגמול, ובלבד ש: (1) תנאי ההעסקה לאחר השינוי אינם חורגים מהגבולות הקבועים במדיניות התגמול; (2) תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה תואמים את מדיניות התגמול של החברה; (3) השינוי כאמור אינו מהותי ביחס לכלל תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה.

11.2 במסגרת זו, ועדת התגמול או מנכ"ל החברה (בכפוף לדיווח בלבד לוועדת התגמול), לפי העניין, יהיו רשאים לאשר מעת לעת, במהלך תקופת מדיניות התגמול, שינויים בתגמול הכולל של נושא משרה, שתוצאתם המצטברת השנתית של שינויים אלו לכל נושא משרה במועד השינוי לא תעלה על 5% לשנה ולא יותר מ-15% במצטבר לתקופת מדיניות התגמול לעלות השנתית לחברה של תגמול נושא המשרה, כפי שהייתה במועד אישור מדיניות התגמול (או במועד מאוחר יותר אם התגמול עודכן שלא על פי הוראות סעיף זה). שינויים כאמור ייחשבו כשינויים שאינם מהותיים ביחס לתגמול הקיים באותה עת. ככל שהשינוי אינו מתייחס לערך כמותי, תיבחן המדיניות על פי טיבו וטבעו של העניין.

11.3 יובהר, כי שינוי שלא ייחשב כשינוי שאינו מהותי כאמור, יאושר כמתחייב על פי דין.

12. פיקוח ובקרה על תגמול נושאי משרה

12.1 אישור תגמול לנושאי המשרה כאמור, יהא בהתאם למדיניות התגמול, כפי שתאושר על ידי דירקטוריון החברה ולאחר המלצת ועדת התגמול.

12.2 החברה תפעל בכפוף לכל הוראת דין קיימת ועתידית שעניינה מדיניות התגמול של החברה.

12.3 ועדת התגמול והדירקטוריון מופקדים על ניהול תכניות התגמול ועל יישומן ועל כל הפעולות הדרושות לשם כך לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי אופן יישומה.

12.4 דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת את מדיניות התגמול שנקבעה, ויעדכנה במידת הצורך, וזאת לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול. בהתאם לאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון מדי שנה

⁷ ללא רכיב התגמול ההוני, שאם וככל שיוענק, תקרתו תהא כקבוע בסעיף 9.5 לעיל.

ובטרם קבלת החלטה בדבר מתן תגמול בהתאם למדיניות זו, להחליט להפחית ו/או לבטל את סכומי המענקים שנקבעו מהטעמים האמורים במסמך זה ובפרט בשל תוצאותיה של החברה בראייה ארוכת טווח.

* * *

פרק 9 – דוחות כספיים

9.1 הדוחות הכספיים המצורפים לתשקיף זה

הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה לפי פרק י' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף") הינם כדלקמן:

(א) דוחות כספיים שנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ;

(ב) דוחות כספיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

9.2 מכתב הסכמה להכללה מרואה החשבון המבקר

לדוחות הכספיים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל מצורפים דוח הביקורת ודוח סקירה של רואה החשבון המבקר של החברה, לפי העניין. כמו כן, מצורף מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת דוחות הביקורת והסקירה האמורים בתשקיף זה.

9.3 דוח אירועים

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף בגין התקופה שתחילתה במועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 (ביום 25 בפברואר 2021) ועד למועד מתן ההיתר לתשקיף, מובא בפרק זה להלן.

25 בפברואר 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ נושא תאריך 26 בפברואר 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (בדרך של הפניה) בתשקיף של פריים אנרג'י פי.אי (להלן – החברה), נושא תאריך 26 בפברואר 2021 של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

א. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2021, על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

ב. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2021 על הדוחות הכספיים התמציתיים של החברה לימים 30 בספטמבר 2020 ו-2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף שבנדון.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-36	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים מאוחדים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים מאוחדים 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 מאתנו 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 הנהלת החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 בפברואר, 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מר'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

דוח מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

ביאור

101	1,911
-	33
558	879
659	2,823

-	2,520
-	3,206
-	13,604
18,057	29,736
-	1,337
250	261
1,770	1,638
20,077	52,302

20,736	55,125

3,481	1,974
-	65
6,206	30,272
871	1,376
10,558	33,687

4,001	8,849
5,934	7,064
-	1,135
9,935	17,048

1	1
4,087	10,375
(2,904)	(4,788)
1,184	5,588
(941)	(1,198)
243	4,390

20,736	55,125

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

סך הכל נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

מזומנים מוגבלים לזמן ארוך

זכויות שימוש במקרקעין

מערכות לייצור חשמל מחוברות

מערכות לייצור חשמל בהקמה

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חייבים אחרים לזמן ארוך

הלוואות לצד קשור ובעל עניין

סך הכל נכסים בלתי שוטפים

סך הכל נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים

חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

זכאים ויתרות זכות

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך

הלוואות מצדדים קשורים ובעלי עניין

התחייבויות בגין חכירות

סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון מניות

קרנות הון

עודפים (יתרת הפסד)

סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

25 בפברואר, 2021

יחזק כהן -
סמנכ"ל כספים

ליאור אהרון -
מנכ"ל

מר ירון קיקוז -
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה על הדוחות
הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
דוח מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
217	-	554		הכנסות ממכירת חשמל
				הוצאות:
23	84	127		אחזקת מערכות ונלוות
1,013	20	3		הוצאות יזום
153	153	152		שכר ונלוות
72	672	630	13	מנהלה, מטה ואחרות
1,261	929	912		
(1,044)	(929)	(358)		הפסד לפי מסים, מימון, פחת והפחתות
15	176	346		פחת והפחתות
(1,059)	(1,105)	(704)		הפסד לפני מסים ומימון
153	1,369	1,822	14	הוצאות מימון
(1,212)	(2,474)	(2,526)		הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
-	-	18		חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
-	-	(54)	16	המאזני
(1,212)	(2,474)	(2,454)		מסים על הכנסה
				הפסד לשנה
				מיוחס ל:
(1,123)	(2,033)	(1,884)		בעלים של החברה האם
(89)	(441)	(570)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,212)	(2,474)	(2,454)		
(1.12)	(2.03)	(1.88)		הפסד למניה (ש"ח) (בסיסי ומדולל):
1,000	1,000	1,000		מספר המניות ששימש בחישוב ההפסד למניה (בסיסי ומדולל)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
דוח מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,212)	(2,474)	(2,454)
-	-	199
<u>(1,212)</u>	<u>(2,474)</u>	<u>(2,255)</u>
(1,123)	(2,033)	(1,765)
<u>(89)</u>	<u>(441)</u>	<u>(490)</u>
<u>(1,212)</u>	<u>(2,474)</u>	<u>(2,255)</u>

ביאור

הפסד לשנה

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס

סך הכל הפסד כולל לשנה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
דוחות על השינויים בגרעון בהון

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
243	(941)	1,184	(2,904)	4,060	27	-	1
(2,454)	(570)	(1,884)	(1,884)	-	-	-	-
199	80	119	-	-	-	119	-
(2,255)	(490)	(1,765)	(1,884)	-	-	119	-
583	233	350	-	335	15	-	-
5,819	-	5,819	-	-	5,819	-	-
6,400	232	6,169	-	335	5,834	-	-
4,390	(1,198)	5,588	(4,788)	4,395	5,861	119	1

יתרה ליום 1 בינואר 2019

הפסד לשנה
רווח כולל אחר לשנה

סה"כ הפסד כולל לשנה

הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון
והלוואות
הטבה מבעלי שליטה - רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ללא
תמורה (*)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) ראה ביאור 8.ב.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוחות על השינויים בגרעון בהון

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
(948)	(89)	(859)	(871)	-	11	1
(2,474)	(441)	(2,033)	(2,033)	-	-	-
(2,474)	(441)	(2,033)	(2,033)	-	-	-
-	156	(156)	-	(156)	-	-
509	199	310	-	294	16	-
3,156	(766)	3,922	-	3,922	-	-
3,665	(411)	4,076	-	4,060	16	-
243	(941)	1,184	(2,904)	4,060	27	1

יתרה ליום 1 בינואר 2018

הפסד לשנה

סה"כ כולל לשנה

רכישת מניות בחברה מאוחדת
הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות
מכירת מניות בחברה מאוחד, נטו ממס (*)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) ראה ביאור 8.א.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
דוחות על השינויים בגרעון בהון

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
254	-	254	252	2	-
(1,212)	(89)	(1,123)	(1,123)	-	-
-	-	-	-	-	-
(1,212)	(89)	(1,123)	(1,123)	-	-
9	-	9	-	9	-
1	-	1	-	-	1
10	-	10	-	9	1
(948)	(89)	(859)	(871)	11	1

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח (הפסד) לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה מבעלי שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות
הנפקת מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
דוח מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(1,212)	(2,474)	(2,454)
35	966	1,742
<u>(1,177)</u>	<u>(1,508)</u>	<u>(712)</u>

(315)	3,594	(561)
<u>(11)</u>	<u>(123)</u>	<u>(447)</u>

<u>(1,503)</u>	<u>1,963</u>	<u>(1,720)</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הפסד לשנה
הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א')

שינויים בהון חוזר (נספח ב')
תשלומי ריבית

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה במערכות ליצור חשמל
גידול בפקדון לזמן ארוך
דיבידנד מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
תשלום חכירה מראש

-	(18,053)	(24,919)
-	(250)	(2,531)
-	-	4,500
-	-	<u>(2,050)</u>

<u>-</u>	<u>(18,303)</u>	<u>(25,000)</u>

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

מכירות מניות של חברה מוחזקת
מתן הלוואה לצד קשור
קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים, נטו
פירעון הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
קבלת הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
הלוואות לזמן ארוך מצד קשור, נטו

-	3,366	-
-	(130)	-
200	4,550	5,210
(127)	(278)	(458)
-	4,233	66,258
-	-	(42,579)
<u>941</u>	<u>4,700</u>	<u>99</u>

<u>1,014</u>	<u>16,441</u>	<u>28,530</u>

מזומנים נטו - פעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

(489)	101	1,810
<u>489</u>	<u>-</u>	<u>101</u>

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

<u>-</u>	<u>101</u>	<u>1,911</u>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוח מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

20	790	1,414
15	176	346
-	-	(18)
<u>35</u>	<u>966</u>	<u>1,742</u>

שערך הלוואות והוצאות מימון, נטו

פחת והפחתות

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):

(354)	9	(354)
(168)	3,647	(1,002)
207	(62)	795
<u>(315)</u>	<u>3,594</u>	<u>(561)</u>

ירידה (עליה) בלקוחות, חייבים וביתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים, בזכאים וביתרות זכות

עליה (ירידה) בצדדים קשורים

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

-	634	-
-	-	1,290
-	-	5,819

תמורה ממכירת מניות בחברה מוחזקת אשר שולמה ישירות לבעל שליטה בחברה

יצירת נכסי שימוש במקרקעין כנגד התחייבות לחכירה

העברת השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני מבעלי שליטה כנגד קרן הון

מידע נוסף:

-	-	(503)
(11)	(123)	(447)

ריבית ששולמה בגין נכסים בהקמה

ריבית ששולמה מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות. ביום 3 בנובמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי: פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ (Prime Energy P.E. Ltd).

ממועד הקמתה פועלת החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה (להלן - "הקבוצה"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן - "מתקנים פוטו-וולטאיים" או "מתקנים") לטווח ארוך. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל החוליות בשרשרת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישוי וההקמה, וכלה בשלב ההפעלה המסחרית של המתקנים.

למועד התשקיף, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב-35 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות של משקים חקלאיים. ליום 31 בדצמבר 2020, ההספק הכולל של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבים הכנסות, הינו 21 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו 14.5 מגה וואט (חלק החברה בהספק המערכות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית (להלן - "חלק החברה")).

תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון והרחבת פעילותה העסקית השוטפת, על פי החלטות דירקטוריון החברה ובשים לב לאסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שאלו יהיו מעת לעת. בפרט, עשויה תמורת ההנפקה לשמש להרחבת פעילות החברה ולמימון רכיב ההון העצמי בפרויקטים פוטו-וולטאיים של הקבוצה.

ב. מצב עסקי הקבוצה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-31 מיליוני ש"ח, הנובע בעיקרו מסיווג לזמן קצר של הלוואת הקמה של פרויקט קדש ברנע בסך של 22 מיליוני ש"ח אשר מועד פירעונו החוזי לפי הסכם הלוואה מול הבנק המממן הינו חודש יוני 2020 (ההלוואה חודשה עד חודש ספטמבר 2020). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נחתם הסכם הלוואה חדש עם הבנק המממן לתקופה של 18.5 שנה, למידע נוסף בדבר הלוואה ותנאיה ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים.

בנוסף לאחר תאריך המאזן ביום 2 בנובמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה המירה למניות, בין החברה לבין סינרג'י סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ ("סינרג'י"), אשר במסגרתו העמידה סינרג'י הלוואה לפריים תלמים בסך של 16 מיליון ש"ח, אשר ניתנת להמרה למניות החברה. פריים תלמים רשאית להשתמש בכספי הלוואה לצורך השקעה בפרויקט תלמים וקידום כל פרויקט בתחום האנרגיה בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין. בנוסף, בתוך 14 יום מיום הגשת טיוטת תשקיף ראשונה לרשות ניירות ערך, לסינרג'י קיימת זכות להשקיע כספים נוספים במניות החברה עד לסך של 50 מיליון ש"ח. בהתאמה לקבלת הכספים מסינרג'י, אשראי נוסף בסך של 6 מיליון ש"ח שסווג אף הוא לזמן קצר נפרע גם הוא נכון למועד אישור הדוחות הכספיים.

לחברה יש חלופות של בחינת סגירות פיננסיות לפרויקט בהקמה וחלופות מימון מחדש לפרויקטים הקיימים שיאפשרו לה גם שחרור של ערבויות ביצוע שנתנה וגם יבטיחו לה לפי הערכתה הכנסות בניכוי הוצאות תפעוליות ממתקנים הקיימים בסכום העולה על צרכי המזומן הנדרשים לה לצורך פעילותה השוטפת. בנוסף יש לחברה זכויות בפרויקטים בהליך תחרותי או תעריפי המאפשר חלופה למכור את הזכויות במחיר שעולה משמעותית על ההשקעה בהן.

לאור האמור לעיל, הנהלת החברה מעריכה שיהיה בידיה של החברה היכולת לממן ולפרוע את יתרת ההתחייבויות השוטפות בהגיע מועד פירעון, וכי אין בגרעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, כוללים את אלה של החברה, של חברות בשליטתה וכן את זכויות החברה (החברה והחברות בשליטתה, יקראו להלן "הקבוצה"). כל התייחסות למונח "חברה" בדוח זה משמע, החברה במישרין ו/או בעקיפין באמצעות אחד מגופי הקבוצה.

להלן הגדרות נוספות הרלבנטיות לדו"ח:

החברה	פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ.
הקבוצה	פריים אנרג'י והתאגידים המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין, הפועלים בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.
בעלי עניין	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת בעלי עניין בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
חברת החשמל/ ספק השירות החיוני	חברת החשמל לישראל בע"מ.
מדד	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
מערכות קטנות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של עד 50 KWp כל אחת.
מערכות בינוניות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק גדול מ- 50 KWp המתחברות לרשת החלוקה.
מערכות גדולות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל המתחברות לרשת ההולכה.
צד קשור	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
MWp	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאיות.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

הדוחות הכספיים ערוכים גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 בדצמבר 2020.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. בתקופת הדוח השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד:

הוצאות הקבוצה מוצגות בדוח רווח והפסד לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות ההוצאה. הקבוצה בחרה בשיטת הצגה זו משום שלדעתה היא מאפשרת את הצגת מדד הרווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות בצורה קלה וברורה. מדד זה הינו מדד חשוב לחברות מסוגה של החברה בתחום פעילותה ותורם להבנת תוצאות פעילותה העסקית.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן טבלה המרכזת את האומדנים ועיקרי ההנחות עליהם התבססה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים אשר עשויים להוביל לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, אשר ביחס אליהם קיים סיכון משמעותי שתוצאתם בפועל תהיה שונה מהאומדנים ויידרש תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, והביאורים הרלבנטיים ביחס אליהם:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
קביעה מהו המרכיב העיקרי במערכות לייצור חשמל מחוברות לצורך יישום מודל הערכה מחדש או מודל העלות	בעת הגדרת קבוצות של מערכות לייצור חשמל מחוברות לצורך יישום מודל הערכה מחדש או מודל העלות, מעריכה החברה מהו המרכיב העיקרי בכל מערכת. במערכות בהן המרכיב העיקרי הוא נכס בלתי מוחשי (ההסכם למכירת חשמל בהתאם לאסדרה הרלוונטית) החברה מיישמת את מודל העלות, מאחר שלא ניתן לשערך נכס בלתי מוחשי שאין לו שוק פעיל. במערכות בהן המרכיב העיקרי הוא המערכת הפיזית, החברה מיישמת את מודל הערכה מחדש. החברה קבעה שבמערכות לייצור חשמל מחוברות קטנות המותקנות על גגות, בהן תעריפי החשמל גבוהים משמעותית מתעריף ייצור החשמל המשוקלל ומבוססים על הקצאת מכסות לייצור חשמל, המרכיב המשמעותי הוא נכס בלתי מוחשי, בעוד שבמערכות לייצור חשמל קרקעיות, בהן תעריפי החשמל נמוכים משמעותית מתעריף ייצור החשמל המשוקלל ומבוססים על הליכים תחרותיים, המרכיב המשמעותי הוא המערכת הפיזית.	גידול או קיטון בהון ובהוצאות הפחת של החברה כתוצאה מהקביעה לפי איזה מודל מטופלת כל קבוצת מערכות
הערכה מחדש של רכוש קבוע	החברה מודדת מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות שהוקמו מכוח הליכים תחרותיים בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר. השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הבלתי ממונפים המופקים מהמערכות. תזרימי המזומנים הוונו במחיר הון המשוקלל, המשקף את רמת הסיכון של הפעילות. בכל מועד חתך, בוחנת הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית להערכת השווי המעודכנת על מערכות שחוברו בתקופות קודמות, ושווין ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשת. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, מעודכן שווין ההוגן של מערכות אלו. החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהליך של אומדן השווי ההוגן של רכוש קבוע כולל גם מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיון העבר של הנהלת החברה וההבנה שלה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשווקים הרלוונטיים במועד ביצוע אומדן השווי ההוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל, הקביעה של השווי ההוגן של רכוש קבוע של החברה מחייבת הפעלת שיקול דעת ולכן שינויים בהנחות ששימשו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הרכוש הקבוע	גידול או קיטון בהון ובהוצאות הפחת של החברה כתוצאה מעדכון השווי.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
הכרה או אי הכרה ברווח מהשגת שליטה, מוניטין ומסים נדחים	לצורך הקביעה האם פעילות נרכשת עומדת בהגדרת עסק או שמדובר ברכישת קבוצה של נכסים, החברה מעריכה את מהותיות התהליכים שנרכשו. כאשר הפעילות הנרכשת כוללת רק מערכות מחוברות לרשת החשמל, ללא תהליכים מהותיים של ייזום, פיתוח והקמה של מערכות נוספות וללא עובדים, החברה קבעה כי תהליכי הייצור והתחזוקה הנרכשים הם תהליכים פשוטים ולכן הפעילות הנרכשת מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים ולא כצירוף עסקים בתחולת IFRS 3.	בחינה האם פעילות נרכשת עומדת בהגדרת עסק
בחירת הטיפול החשבונאי הנאות - לפי מודל נכס פיננסי (בתחולת IFRIC12) או לפי רכוש קבוע. במסגרת בחינה זו קבעה החברה כי אין ברשותה מערכות לייצור חשמל שהינן בתחולת הפרשנות.	הקביעה האם התקשרויות החברה בקשר עם מערכות גדולות ובינוניות שבבעלותה נכנסות לתחולת IFRIC12, מבוססת בעיקרה על הפעלת שיקול דעת משמעותי, בקשר עם אומדן ערך השייר של ההתקשרות בתום תקופת האסדרה ביחס לשוויה הכלכלי הכולל	קביעה האם התקשרויות החברה למכירת חשמל הינה בתחולת IFRIC12
רישום כנס או רישום כהוצאות ייזום	לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון מבצעת הנהלת הקבוצה אומדן האם מערכת ההיתרים הסטטוטוריים, הזיקה לקרקע, יכולת חיבור החשמל וכד' הקיימת לפרויקט מביאה למסקנה כי צפוי שהפרויקט יניב הטבות כלכליות לחברה (קרי צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית)	קביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

א. בסיס האיחוד:

(1) שליטה:

שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בחברה בת (כהגדרתה להלן) ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח השפעה שלה בחברה הבת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

(2) חברות בנות:

חברות בנות הינן תאגידים הנמצאים בשליטתה של החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום הפיכתה של החברה בעלת השליטה בתאגיד הרלבנטי ועד ליום אובדן השליטה.

(3) השקעה המטופלת לפי השווי המאזני:

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה המוחזקת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה המוחזקת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה המוחזקת מבטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

(4) עסקאות שבוטלו באיחוד:

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות שנעשו עם עסקאות משותפות בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים:

(1) התחייבויות פיננסיות:

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לעלותה המופחתת בספרים.

הוצאות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת בספרים של התחייבות הפיננסית.

(2) נכסים והתחייבויות צמודים למדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן:

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודים למדד, הנמדדים בעלות מופחתת, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש ספציפי מכס הסכם אחר, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

ד. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה:

פריט רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך, ככל שקיימים. העלות כוללת תשלומים הניתנים לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות נכסים כשירים כוללת גם עלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף טז' להלן.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים. למעט קבוצות רכוש קבוע - מערכות פוטו וולטאיות מחוברות אשר הוקמו במסגרת הליכים תחרותיים (ראה ביאור 7), לגביהן יושם מודל הערכה מחדש (שווי הוגן במועד ההערכה מחדש בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן). מערכות פוטו וולטאיות מחוברות אשר הוקמו במסגרת אסדרות אחרות נמדדו לפי מודל העלות.

כאשר פריט רכוש קבוע הוערך מחדש, הערך בספרים של הנכס הותאם לסכום המשוערך. הערכות מחדש בוצעו באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח, החברה בוחנת את השווי הוגן אחת לשנה. הפריטים בקבוצה של רכוש קבוע מוערכים מחדש בו זמנית. עלייה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת ברווח כולל אחר ונצברת בהון כקן הערכה מחדש. עם זאת, העלייה מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע: (המשך)

(1) הכרה ומדידה: (המשך)

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. רווח או הפסד מגרעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריט רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) הפחתת רכוש קבוע:

פחת הוא הקצאה שיטתית של סכום בר פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי (כמפורט להלן) על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש, דהיינו כאשר הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, תוך הבאה בחשבון של ערך השייר הצפוי בתום החיים השימושיים.

אומדן אורך החיים השימושיים למערכות יצור החשמל הוא כ- 20 שנים ו-12 שנה לרכיב הממירים. שיעור הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הוא כ-5% וכ-8.3%, בהתאמה.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. ירידת ערך:

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

לגבי לקוחות, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

לחברה יש לקוח יחיד, חברת חשמל לישראל ("חח"). החברה בחנה את היסטוריית גביית התשלומים מחח", ולא זיהתה מקרים של הפסדים אשר נגרמו לחברה בשל חובות שלא נפרעו.

כמו כן החברה התחשבה במאפייני חח"י ובדירוגים שוטפים המבוצעים לאגרות החוב שלה, הכוללים, בין היתר, מעמד מונופוליסטי במשק החשמל, חשיבות חח"י למשק החשמל וכתוצאה מכך תמיכה לה זוכה חח"י לאורך השנים מהמדינה, קיומן של יתרות נזילות כתוצאה משמירה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה. לפיכך סבורה החברה כי ההסתברות לחדלות פירעון של חח"י לכל אורך חיי המכשיר הינה זניחה.

(2) נכסים שאינם פיננסיים:

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דוח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

סכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור הוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה צפוי (more likely than not) שיידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות, כל עוד ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לסילוק.

הפרשה בגין תביעות משפטיות:

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

ח. הכרה בהכנסה:

הכנסות ממכירת חשמל נזקפות לדוח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת הפקת החשמל.

ההכנסות נמדדות על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה בקבוצה או העומדת להתקבל, ומוכרות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

ט. חכירות:

כללי:

הקבוצה נוהגת לחכור קרקעות וגגות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר.

קביעת תקופת החכירה:

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור.

נכס בגין זכות שימוש:

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים. עלות נכס זכות השימוש למועד תחילת החכירה נקבעת לפי סכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה (ראה להלן), תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

הפחתת הנכס נרשמת כהוצאות פחת ומתחילה ממועד תחילת החכירה, שהוא המועד בו המחכיר מעמיד את נכס הבסיס זמין לשימוש על ידי החוכר. אורך החיים השימושיים של הנכסים החכורים על ידי הקבוצה הינו כ- 23 שנים.

נכסים בגין זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חכירות: (המשך)

התחייבות בגין חכירה:

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבות בגין חכירה בזמן הארוך בדוח על המצב הכספי. התחייבות אשר עתידות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים נרשמות בסעיף חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה בזמן הקצר בדוח על המצב הכספי.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים;
- תשלומי חכירה אשר תלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה במועד תחילת החכירה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית להיוון התוספתי של החוכר, מאחר ששיעור ההיוון הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. לאחר המדידה הראשונית, התחייבות החכירה תימדד על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן;
- הקבוצה מודדת מחדש תוך שימוש בשיעור הריבית המקורי של החכירה את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כאחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד.

לגבי החכירות הקיימות למועד היישום לראשונה של התקן, נכס זכות השימוש והתחייבות החכירה נמדדו כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה, מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה..

י. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו.

הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות עמלות בנקאיות והוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו והתחייבויות חכירה.

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות להוצאות מימון בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

יא. הוצאות ייזום:

החברה זוקפת לדוח רווח והפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהיא מפתחת עד לשלב בו הוכחה לדעת ההנהלה ההיתכנות להקמת הפרויקט. משלב בו הפרויקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרויקט. פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב שבו החברה צופה שיופקו מהפרויקט הטבות כלכליות עתידיות וכאשר להערכת הנהלת החברה הסיכוי להתממשות הפרויקט גדול מהסיכוי לאי התממשותו.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מסים על ההכנסה:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או אינם ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

יג. רווח למניה:

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדוח.

יד. עסקאות עם בעל שליטה:

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה על ידיה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולמו והונו לנכסים כשירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה ומסים עקיפים מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כפעילות השקעה.

טז. היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי הונו באופן ישיר להקמה של מתקנים לייצור חשמל אשר הכנתם לשימוש מצריכה פרק זמן משמעותי (ועל כן מהווים נכסים כשירים) במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

עלויות אשראי לא ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכשיר המשוקלל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היוון האשראי הכללי של הקבוצה. שיעור היוון זה נקבע לפי הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתייחסות לכלל האשראי של הקבוצה שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתייחסות לאשראי ספציפי שהתקבל למימון נכס כשיר, עד שכל הפעולות הדרושות להכנת הנכס לשימוש המיועד הושלמו. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ז. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים

החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן - "מועד הדוחות הכספיים") מידע כספי נפרד בהתאם להוראות תקנה 9'ג או 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, מכיוון שהמידע כאמור הינו זניח ותוספת המידע שתניתן למשקיע בדוח הכספי הנפרד ביחס למידע שייכלל בדוחות הכספיים המאוחדים הינה זניחה וזאת מהנימוקים הבאים:

- (א) נכון למועד הדוחות הכספיים אין לחברה תעודות התחייבות שהונפקו לציבור וכן, אין לחברה התחייבויות מהותיות כלפי תאגידים בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים אחרים.
- (ב) נכון למועד הדוחות הכספיים לחברה אין נכסים מהותיים למעט מזומנים ושווי מזומנים והחזקות בחברות בנות. כמו כן, אין לחברה התחייבויות, למעט התחייבויות לא מהותיות במהלך העסקים הרגיל (בסך של כ-3 מיליון ש"ח), או התניות פיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד על פי הסכמים שהחברה צד להן ובאפשרות החברה לחלק את המזומנים הפנויים בחברות הבנות שבבעלותה במקרה של אי הפרה באמות המידה בחברות אילו. למידע נוסף בדבר הסכמים אילו ראה ביאור 10.ב.

יח. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

- תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק"):

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו- "תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
101	1,911

מזומנים ושווי מזומנים

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22	51
536	627
-	201
558	879

מקדמות לספקים
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש

ביאור 6 - מזומנים מוגבלים לזמן ארוך

החברה מפקידה מזומנים לפיקדונות עבור חלק מההלוואות שנטלה.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מערכות ליצור חשמל מחוברות ומערכות ליצור חשמל בהקמה א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	18,057
18,057	25,368
-	258
<u>18,057</u>	<u>43,683</u>
-	-
-	343
-	343
<u>18,057</u>	<u>43,340</u>
<u>18,057</u>	<u>29,736</u>
<u>-</u>	<u>13,604</u>

עלות:

יתרה לתחילת השנה
תוספות במהלך השנה (*)
הערכה מחדש (**) **יתרה לסוף השנה**

פחת שנצבר:

יתרה לתחילת השנה
תוספות במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

מערכות ליצור חשמל בהקמה ויזום
מערכות ליצור חשמל מחוברות (***)

(*) כולל סך של כ- 955 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי שהווננו למערכות בהקמה בתקופת הדוח.

(**) בקשר עם מערכות פוטו-וולטאיות ששוערכו לטובת הצגתן בשווי הוגן: השווי הוגן נמדד במועד חיבור כל מערכת לרשת החשמל, בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019, בוצעה בהתאם לתחזית תזרימי המזומנים (DCF) שהוערכה על פני תקופת השימוש החזויה שהינה הקצרה מבין אורך חיי המתקנים לבין תום תקופת השכירות המתקן, תוך שימוש בשיעור ההיוון של 5.22% ושיעור דגרגציה של 0.4% (רמת המדידה של השווי הוגן - רמה 3).

בכל מועד חתך, בוחנת הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית להערכת השווי המעודכנת על מערכות שחוברו בתקופות קודמות ושווין ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשת. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, מעודכן שווין ההוגן של מערכות אלו.

(***) עלות מופחתת בספרים של מערכות ליצור חשמל מחוברות אילו היו נמדדות באמצעות מודל העלות: 13,346 אלפי ש"ח. למידע בדבר עלות המערכות שמוחזקות על ידי חברת ק.וו.פי סולאר אשר מטופלת בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 לפי שיטת השווי המאזני, ראה ביאור 8.ב.

הקבוצה מציגה את מערכותיה המחוברות ובהקמה כרכוש קבוע. להלן פרטים עיקריים אודות פרויקטים מחוברים ובהקמה למועד הדוח:

מערכות הליך תחרותי ראשון	מערכות הליך תחרותי ראשון	פרויקטים ליצור חשמל
בהקמה ויזום	מחוברות	טכנולוגיה
פוטו וולטאית	פוטו וולטאית	
בהקמה	בהפעלה מסחרית החל מאפריל 2019	סטטוס
MWp13.5	MWp5	הספק מותקן
60%	60%	שיעור החזקה
19.90 אג' צמוד מדד	19.90 אג' צמוד מדד	תעריף
29,736	13,604	עלות מופחתת
מערכות ליצור חשמל בהקמה	מערכות ליצור חשמל מחוברות	סעיף מאזני
-	554	מידע נוסף:
ראה ביאור 10	ראה ביאור 10	הכנסות ב-2019 מימון

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מערכות ליצור חשמל מחברות ומערכות ליצור חשמל בהקמה (המשך)

ב. להלן מידע נוסף אודות פרויקטים מהותיים של החברה בתחום הפוטו וולטאי המוכרים כרכוש קבוע:

אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי:

פעילות בתחום המתקנים הפוטו-וולטאיים מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות מכוחו, וכן בהוראות והחלטות רשות החשמל המתפרסמות מעת לעת. אסדרת הפעילות כוללת תנאים והוראות ביחס למכלול היבטים, לרבות הגדרת מכסות להספק המותקן, אופן התמודדות על מכסות, תעריפים, לוחות זמנים, תנאי סף לקבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון ייצור והספקה, ועוד.

האסדרות ביחס למתקנים פוטו-וולטאיים נחלקות לסוגים שונים (כפי שיפורטו להלן), מהם נגזרים התעריפים. בהתאם להחלטת רשות החשמל, ניתן להקים מערכות מסוגים שונים באתר אחד. במקרה שבו מתקיים ריבוי מתקני ייצור המחברים לרשת החלוקה ומשולבים במקום צרכנות, רשאי הצרכן לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשת החלוקה מהמתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התשלומים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשת החשמל.

(1) פרויקטים בשלב הפעלה מסחרית בתחום הפוטו-וולטאי בישראל:

מערכות הליך תחרותי ראשון - בתקופת הדוח הקימה החברה 4 מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של MWp5. מתקנים אלה הגיעו לכדי הפעלה מסחרית במהלך הרבעון השני לשנת 2019 ההכנסות שנרשמו בגין מתקנים אלה בתקופת הדוח הינן כ- 0.5 מיליון ש"ח.

(2) פרויקטים בהקמה בתחום הפוטו-וולטאי בישראל:

מערכות הליך תחרותי ראשון - בתקופת הדוח הקימה החברה מתקן פוטו-וולטאיים בהספק כולל של MWp13.5. מתקן זה הגיע לכדי הפעלה מסחרית במהלך הרבעון השני לשנת 2020.

מערכות הליך תחרותי רביעי - הפרויקט מצוי בשלבי הקמה הנו פרויקט קרקעי (על בסיס זכייה בהליך תחרותי מס' 4 - קרקעי) במושב תלמים בהספק של כ-21 מגה-וואט המקודם על ידי פריים תלמים בשיתוף פעולה עם תלמים - מושב עובדים להתיישבות שיתופים בע"מ ("אגודה שיתופית תלמים"). החברה (באמצעות פ.י.ו. פלאנט) מחזיקה במלוא הזכויות ההוניות (100%) וב-74% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים (אגודה שיתופית תלמים מחזיקה בשיעור של 26% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים).

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות:

פרטים בדבר חברות מתאחדות:

(1) להלן רשימה של החברות הבנות המאוחדות המהותיות של החברה:

זכויות החברה בחברה הבת	
ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
%	%

60	60
95	95
60	60

שם החברה:

ק.ג אחזקות סולאריות (*)

פיוי פלנאט 2019

סולאר טאון - פתרונות סולאריים

(*) ביום 20 במרץ 2018 החברה מימשה 40% מהחזקתה בחברה ק.ג אחזקות סולאריות כך ששותף אחד מחזיק בחברה המוחזקת 30% והשותף השני 10%, תמורת סך של 4 מיליון ש"ח. השותפים העבירו לחברה סך של כ- 3.3 מיליון ש"ח ועוד סכום של כ-0.7 מיליון ש"ח ניתן לבעל השליטה בחברה. לאחר מועד המימוש מחזיקה החברה ב-60% מהזכויות בחברת ק.ג אחזקות סולאריות. כתוצאה מהעסקה נרשם גידול בהון החברה - קרן עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, בסך של כ- 3,992 אלפי ש"ח.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות: (המשך)

(2) להלן פירוט בדבר הלוואות שהועמדו על ידי הקבוצה לחברות הבנות והמוחזקות של החברה:

יתרת ההלוואה			שם החברה מוחזקת: ק.ב. אחזקות סולאריות
ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	ריבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
4,653	4,779	0	

להלן מידע תמציתי על מצבה הכספי ודוח הרווח והפסד של ק.ב. אחזקות סולאריות:

ליום 31 בדצמבר 2019:		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים (בעיקר מזומנים)		1,162	
נכסים בלתי שוטפים (בעיקר מערכות ליצור חשמל מחוברות ובהקמה)		49,681	
סך הכל נכסים		50,843	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות (בעיקר התחייבויות כלפי תאגידים בנקאיים)		27,669	
התחייבויות בלתי שוטפות (בעיקר התחייבויות כלפי תאגידים בנקאיים וצדדים קשורים – למידע נוסף ראה ביאור 15.ה.1)		26,200	
נכסים נטו		(3,026)	
חלק החברה בנכסים נטו		(1,862)	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:		אלפי ש"ח	
הכנסות		554	
הוצאות		1,995	
הפסד		(1,442)	
חלק החברה בהפסד		(865)	
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה בהפסד		(577)	
		(1,422)	

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני:

זכויות החברה בהון		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	25	-	1,337

ק.וו.פ סולאר (א) (ג)

(א) ביום 30 ביוני 2019 העביר בעל השליטה בחברה את אחזקותיו בחברת ק.וו.פ סולאר לחברה (25%) ללא תמורה. החברה הכירה בחשבון השקעה בהתאם לשווי ההון לאותו מועד שהסתכם לסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח, כנגד קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה. מיד לאחר העסקה חילקה ק.וו.פ סולאר דיבידנד לבעלי מניותיה, חלק החברה 4.5 מיליון ש"ח.

(ב) בחודש אוגוסט 2020 חתמה החברה עם השותפים של החברה המוחזקת על הסכם אופציה לפיו תוכל החברה לעלות בשיעור ההחזקה ל- 100% בתמורה לתשלום של כ- 4.7 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל ממועד זה אוחדה החברה בתוצאות הקבוצה בהתאם לשיעור האחזקה בפועל (25%). ביום 15 בנובמבר 2020 מימשה החברה אופציה לעלייה בשיעור ההחזקה בחברה ק.וו.פ סולאר, כך שלאחר מועד המימוש מחזיקה החברה ב- 100% ממניות חברת ק.וו.פ סולאר. ראה גם ביאור 19.א.

בקשר להלוואות שקיבלה החברה המוחזקת מתאגיד בנקאי, התחייבה החברה המוחזקת כי ההון שלה לא יפחת בכל עת מ- 20% מסך המאזן. ליום 31 בדצמבר 2019 החברה המוחזקת אינה עמדה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ובהתאם לכך ההלוואות מתאגיד בנקאי סווגו במלואן כהתחייבות שוטפת (סך של כ- 13,500 אלפי ש"ח) כחלק מדוחותיה הכספיים של החברה המוחזקת. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה המוחזקת קיבלה כתב ויתור מהתאגיד הבנקאי בגין הפרות הנ"ל.

(ג) מערכות ליצור חשמל מחוברות אשר מוחזקות על ידי חברת ק.וו.פ סולאר נמדדות לפי מודל העלות. למידע בדבר הטיפול החשבונאי במערכות אלו וההבחנה בין מודל העלות למודל הערכה מחדש ראה ביאור 2.ד.

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4	16
843	879
-	451
24	30
871	1,376

עובדים בגין שכר ונלוות
מוסדות ממשלתיים
ריבית לשלם
אחרים

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות

א. להלן פרטים בדבר אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2019:

סך הכל	הלוואות לזמן ארוך	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	ריבית שנתית אפקטיבית	ריבית שנתית נקובה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
3,536	-	3,536	13.5	13.5	הלוואות ממוסדות פיננסיים
35,111	8,849	26,262	4.57	4.5	הלוואה מתאגיד בנקאי
474	-	474			משיכת יתר
7,064	7,064	-	6.8 (*)	-	הלוואות מצדדים קשורים
<u>46,185</u>	<u>15,913</u>	<u>30,272</u>			

ליום 31 בדצמבר 2018:

סך הכל	הלוואות לזמן ארוך	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	ריבית שנתית אפקטיבית	ריבית שנתית נקובה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
3,479	-	3,479	13.5	13.5	הלוואות ממוסדות פיננסיים
6,530	4,001	2,529	4.45	4.4	הלוואה מתאגיד בנקאי
198	-	198			משיכת יתר
5,934	5,934	-	6.8 (*)	-	הלוואות מצדדים קשורים
<u>16,491</u>	<u>10,645</u>	<u>6,206</u>			

(*) חושב על בסיס הערכת החברה למחיר החוב שהיה מתקבל בהלוואה באותם תנאים מול צדדים שלישיים.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)

ב. להלן פרטים בדבר מימון פרויקטאלי שקיבלה הקבוצה:

פרויקטים ליצור חשמל	בני ראם	פעמי תש"ז	קדש ברנע	קדש ברנע
סטטוס ההלוואה	הלוואה פעילה	הלוואה פעילה	הלוואה פעילה	הלוואה פעילה
המלווה	תאגיד בנקאי	תאגיד בנקאי	תאגיד בנקאי	תאגיד בנקאי
סכום ההלוואה	1,606	2,706	5,210	23,679
מועד ההתקשרות בהסכם המימון	15 בנובמבר 2018	15 בנובמבר 2018	3 בפברואר 2019	ספטמבר ודצמבר 2019
מועד העמדת המימון	נובמבר 2018	נובמבר 2018	פברואר 2019	ספטמבר ודצמבר 2019
יתרת ההלוואה (ללא ניכיון) ליום 31/12/2018	1,606	2,706	-	-
יתרת ההלוואה (ללא ניכיון) ליום 31/12/2019	1,540	2,594	4,969	23,679
לוח סילוקין	פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18.5 שנה	פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18.5 שנה	פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה	פירעון של קרן וריבית במהלך ינואר 2020 (הוארכה)
הצמדה למדד תום ההלוואה	צמוד	צמוד	צמוד	צמוד
שיעור ריבית שנתית	יוני 2037 4.5%	יוני 2037 4.4%	יוני 2037 4.4%	ינואר 2020 (הוארכה) 4.4%
יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימאלי (ADSCR)	1:1:25	1:1:25	1:1:25	1:1:25
אירוע הפרה	יחס ADSCR (ל-12 חודשים אחרונים ו-12 חודשים הבאים) נמוך מ-1.1 (*)	יחס ADSCR (ל-12 חודשים אחרונים ו-12 חודשים הבאים) נמוך מ-1.1 (*)	יחס ADSCR (ל-12 חודשים אחרונים ו-12 חודשים הבאים) נמוך מ-1.1 (*)	יחס ADSCR (ל-12 חודשים אחרונים ו-12 חודשים הבאים) נמוך מ-1.1 (*)
בטוחות	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט

(*) במידה ויתקיים אירוע הפרה כפי שמתואר לעיל החברות לא תוכלנה לחלק את יתרות המזומנים הפנויות שברשותה עד לקבלת כתב ויתור מהבנק המממן.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - התחייבויות בגין חכירות

כאמור בביאור 3 לעיל, הקבוצה נוהגת לחכור קרקעות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות, והחל מיום 1 בינואר 2019 החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות, אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17.

לחברה הסכמי חכירה פעילים החל מיום 1 בינואר 2019, בגינם הכירה החברה בנכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה ליום 31 בדצמבר 2019. טווח שיעורי ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה נע בין 4.43%-5.36%. טווח זה מושפע מהבדלים באורך תקופת החכירה וסוג החכירה.

להלן השפעת יישום התקן ליום 31 בדצמבר 2019:

אלפי ש"ח

נכס זכות שימוש במקרקעין:

עלות:

הכרה לראשונה ביום 1 בינואר 2019

3,340 (*)

עלות ליום 31 בדצמבר 2019

3,340

פחת שנצבר:

הכרה לראשונה ביום 1 בינואר 2019
הוצאות פחת

-
134

פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2019

134

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

3,206

התחייבויות בגין חכירות:

הכרה לראשונה ביום 1 בינואר 2019
צבירת ריבית והצמדה
פרעון קרן וריבית

1,290
66
(156)

יתרת ההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2019

1,200

נכלל בסעיפים:

זכאים אחרים
התחייבויות לא שוטפות בגין חכירות

65
1,135

1,200

(*) כולל נכס שכ"ד ששולם מראש בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

ביאור 12 - הון מניות

הון המניות הרשום והמונפק של החברה הינו 1,000 מניות רגילות, בנות 1 ע.ג. כל אחת.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - הוצאות הנהלה, מטה ואחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44	543	547
-	49	29
28	80	54
<u>72</u>	<u>672</u>	<u>630</u>

שכר טרחה מקצועי
 ביטוח
 אחרות

ביאור 14 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9	508	581
9	282	833
135	579	408
<u>153</u>	<u>1,369</u>	<u>1,822</u>

הוצאות מימון:
 בגין הלוואת בעלים
 בגין הלוואות ממוסדות פיננסיות
 בגין עמלות בנק
 הוצאות מימון

ביאור 15 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

א. ביום 30 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין טטרו ("הסכם הלוואה טטרו"), המסדיר הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לטטרו בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900,000 ש"ח ("הלוואת טטרו"). בהסכם הלוואה טטרו נקבע כי הלוואת טטרו: (1) תובטח בשעבוד; (2) תישא ריבית שנתית בשיעור של 2%; (3) תיפרע, יחד עם הריבית, עד ליום 31.12.2021 ("מועד הפירעון"). טטרו רשאי לפרוע את ההלוואה בכל עת לפני מועד הפירעון, בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לחברה של שבעה (7) ימים.

ב. הסכם עם מר ירון קיקוז:

מר ירון קיקוז, מייסד החברה ובעל השליטה בה, החל לכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 מכהן מר ירון קיקוז כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם בין מר קיקוז לחברה, לפיו יספק מר ירון קיקוז שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן בסעיף זה: "הסכם הניהול"):

בהתאם להסכם הניהול, זכאי מר ירון קיקוז לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות. ההתקשרות בהסכם הניהול ניתנת לסיום על-ידי החברה או מר ירון קיקוז בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

מר ירון קיקוז מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול. ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכליל את מר ירון קיקוז בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ג. ק.וו.פ. סולאר בע"מ:

ביום 30 ביוני 2019 העביר בעל השליטה בחברה, מר ירון קיקוז, את אחזקותיו בק.וו.פ. סולאר לחברה (25%) ללא תמורה. החברה הכירה בחשבון השקעה בהתאם לשווי ההוגן לאותו מועד שהסתכם לסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח, כנגד קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה.

ד. ערבויות:

מר ירון קיקוז, בעל השליטה בחברה, ערב לחובות החברה ותאגידיהם בשליטתה כלפי תאגידיהם בנקאיים אשר העמידו מימון לפעילות השוטפת של הקבוצה. ערבויות אלה ניתנו ללא תמורה לבעל השליטה.

ה. מידע נוסף לגבי יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים:

(1) יתרות מול צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,770	1,638
5,934	7,064

הלוואות לצד קשור ובעל עניין (*)

הלוואות מצדדים קשורים ובעלי עניין (**)

(*) יתרה בסך של 790 אלף ש"ח מיוחס לבעל השליטה בחברה. למידע נוסף בדבר ה-900 אלפי ש"ח הנוספים, ראה סעיף א' לעיל.

(**) כולל הלוואה בסך של 6.1 מיליון ש"ח בחברת ק.נ אחזקות סולאריות נושאת ריבית אפקטיבית של 6.8%

(2) עסקאות עם צדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
120	120	120
9	508	581

הנהלה, מטה ואחרות:
דמי ניהול

הוצאות מימון

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מסים על הכנסה

ההפרשה למסים שוטפים של החברה והתאגידים המוחזקים שלה בישראל נקבעה בהתחשב בהוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א - 1961 (להלן - "הפקודה").

על פי תקנות מס הכנסה (פחת) -1941 נקבע שיעור פחת של 25% לגבי מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיית השמש, העושים שימוש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, שתחולתו לגבי פרויקטים שיום הפעלתם חל מיום 1 בינואר 2009 ועד 31 בדצמבר 2015. בשנת 2018 נכנס לתוקף עדכון לתקנון לפיו הפחת המואץ יינתן למערכות פוטו-וולטאית אשר מייצרות חשמל לשימוש עצמי. לכן שיעור הפחת למערכות אשר חוברו לרשת החשמל מיום 1 בינואר 2016 הינו 7%. המתקנים בחברת ק.ו.פ. סולאר חוברו טרם 1 בינואר 2016 והמתקנים בחברת ק.נ. אחזקות סולאריות חוברות לאחר מועד זה.

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018, כולל תשלום מס אשר ישולם בסך של כ- 840 אלפי ש"ח (נזקף להון כחלק מעסקת הירידה בשיעור האחזקה בשנת 2018). לחברות מאוחדות בישראל טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2019 הוא: 23%, בשנת 2017: 24%.

הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	5
-	-	5
-	-	32
-	-	(91)
-	-	(59)
-	-	(54)

מסים שוטפים:

בגין השנה השוטפת

מסים בגין שנים קודמות

סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים

הכרה בנכס מסים נדחים

סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות (הכנסות) מס

הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	59
-	-	59

מסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

סה"כ מסים נדחים

יתרות המסים הנדחים (נכס והתחייבות) ליום 31 בדצמבר 2019 מקוזזות במלואן בדוח על המצב הכספי.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

למועד הדוח לחברה מוחזקת הפסד מועבר בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח.

התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,212)	(2,352)	(3,633)	סה"כ הפסד לפני מסים על הכנסה
24%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
291	541	836	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			תוספת (חיסכון) במס בגין
(291)	(541)	(831)	הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים
-	-	5	התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות
-	-	5	סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח או הפסד

ביאור 17 - תלויות, ערבויות ושעבודים

א. תלויות:

בחודש ינואר 2019 הגיש צד ג' שאינו קשור לחברה כנגד חברה בת של החברה - ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ - תביעה בסך של כ- 509 א' ש"ח, בטענה שהוא ביצע עבודות בפרויקט מבלי ששולמה לו תמורה. ק.נ. אחזקות סולאריות כופרת בטענות. נכון ליום זה, מתנהל מו"מ בין הצדדים, שמטרתו היא הערכת ביצוע העבודות בפועל לעומת הסכום ששולם עד כה. התובע מוכן להתפשר על סך של כ- 200 א' ש"ח.

ב. שיעבודים וערבויות:

(1) למועד הדוח, לחברה ערבויות בנקאיות בקשר עם פרויקטיה המחוברים בסך של כ- 850 אלפי ש"ח וערבויות בנקאיות בקשר עם פרויקטים בהקמה, לתקופת ההקמה בלבד ובקשר עם מכרזים אליהם ניגשה בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח.

(2) לפרטים אודות שיעבודים וערבויות כנגד הסכמי מימון, ראה ביאור 10.

(3) לפרטים אודות פקדונות משועבדים ראה ביאור 6.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים

א. כללי:

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלהלן.

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות משועבדים ומזומן מוגבל, לקוחות וחייבים אחרים, זכאים ויתרות זכות, ספקים, אשראי לז"ק, הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך. הקבוצה סבורה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנ"ל בדוחות הכספיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ב. סיכונים פיננסיים וניהולם:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון:

- סיכון אשראי;
- סיכון נזילות;
- סיכון שוק (סיכון מדד);

תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים הרלבנטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, קבע דירקטוריון החברה כי מנכ"ל החברה ידווח באופן שוטף ליו"ר הדירקטוריון בדבר מידת החשיפה הקיימת. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומידי פעם נבחנות דרכי הפעולה בשווקי הנגזרים על מנת להגן על סיכוני ריבית והפרשי שער.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

(1) סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומהלוואות שניתנו לצדדים שלישיים.

מלוא החשיפה התיאורטית לסיכון האשראי ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמת לכ-33 אלפי ש"ח.

להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי למועד הדוח של הקבוצה הינו נמוך וזאת מהטעמים הבאים:

- מרבית הכנסותיה של הקבוצה ממכירת חשמל בישראל מתקבלות מספק השירות החיוני, חברת החשמל.
- המזומנים ושווי המזומנים מוחזקים בבנקים ובמוסדות פיננסיים אשר להערכת הנהלת החברה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

(2) סיכוני נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמוד בהתחייבויותיה במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

עודפי המזומנים המוחזקים על ידי חברות הקבוצה, אשר אינם נדרשים למימון הפעילות השוטפת, מושקעים באפיקי השקעה נושאי ריבית כגון פיקדונות לזמן קצר. אפיקי השקעה אלו נבחרים על ידי הנהלת החברה בהתאם לתחזיות עתידיות לגבי צורכי המזומנים של חברות הקבוצה לצורך עמידה בהתחייבויותיהן. תחזית תזרימי מזומנים נקבעת הן ברמת הישויות השונות בקבוצה והן ברמת המאוחד.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכונים פיננסיים וניהולם: (המשך)

(2) סיכוני נזילות: (המשך)

החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו די מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה ומאמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, עמידה במטרות של יחסי נזילות מסוימים, וכן עמידה בדרישות חיצוניות כגון חוקים או אסדרה.

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים ומסגרות אשראי הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים הפיננסיים ומההתחייבויות הפיננסיות. מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי.

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

ניתוח מועדי המימוש החזויים של התחייבויות פיננסיות

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית חזויה) בסכומים בלתי מהוונים שאין מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועדי הפירעון החזויים:

ליום 31 בדצמבר 2019						
מפלג שלוש שנים	שנה עד שלוש שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	ריבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	3,350	3,350	3,350	-	ספקים, נותני שירותים, זכאים ויתרות זכות
10,706	3,675	25,209	39,590	35,111	4.5	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,064	-	-	7,064	7,064	-	הלוואה מצדדים קשורים
-	-	3,937	3,937	3,536	13.5	הלוואות ממוסדות פיננסיות
-	-	474	474	474	-	משיכת יתר התחייבויות בגין חכירות
1,853	238	119	2,210	1,200	-	
19,623	3,913	33,089	56,625	50,735		

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכונים פיננסיים וניהולם: (המשך)

(3) סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינוי במחירי השוק אליהם חשופה הקבוצה כגון: שיעורי ריבית ומדד המחירים לצרכן ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק באמצעות פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

במהלך עסקיה חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן: הלוואות וחקירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי המדד. יצוין, כי הכנסותיה של החברה מחברת חשמל צמודות למדד המחירים לצרכן באופן המתעדכן אחת לשנה ואשר מובטחות לתקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדד תביא לעליה בהכנסות מייצור חשמל ותקטין חשיפה זו.

(4) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי מזומנים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	הפרשי שער אלפי ש"ח	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2019 אלפי ש"ח	הלוואות ממוסדות ותאגידים בנקאים פיננסיים
38,845	207	-	28,431	10,207	

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - מידע נוסף על אירועים לאחר מועד הדוח

א. ביום 26 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם בעלי מניות בק.וו.פ. סולאר, לפיו רכשה החברה 75% מהונה המונפק והנפרע של ק.וו.פ. סולאר בע"מ, בתמורה לסך 4.7 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בחודש נובמבר 2020.

ב. ביום 16 בנובמבר 2020, פרעה החברה הלוואה שניטלה מא.א.פ. אובליגו בע"מ בסך של 3.65 מיליון ש"ח.

ג. ביום 1 בדצמבר 2020, בעל השליטה בחברה, מר ירון קיקוז מונה כיו"ר דירקטוריון החברה.

ד. ביום 8 בדצמבר 2020, מר ליאור אהרון מונה כמנכ"ל החברה.

ה. ביום 3 במאי 2020 החלה ההפעלה המסחרית של פרויקט קדש ברנע.

ו. ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין החברה לבין סינרג'י סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "סינרג'י") מזכר עקרונות לפיו הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימת הסכם מסגרת, לפיו סינרג'י תעמיד מסגרת הלוואות בסך של 50 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים פוטו-וולטאיים אשר מפותחים על ידי הקבוצה (להלן: "הסכם המסגרת").

בהתאם למזכר העקרונות חתמו הצדדים ביום 2 בנובמבר 2020 על הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרג'י (להלן: "הסכם הלוואה המירה"), לפיו סינרג'י תעמיד מימון לחברה בהיקף של 16 מיליון ש"ח בהלוואה שאינה נושאת ריבית (למעט במקרה של אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים), אשר פירעונה יתבצע באמצעות המרת החוב למניות החברה לפי מספר חלופות, המותנות בביצוע הנפקה ראשונה לציבור על ידי החברה עד למועד שנקבע בהסכם, כאשר שיעור מניות החברה שיוקצה לסינרג'י ייגזר משווי החברה במועד ההנפקה. במועד החתימה על ההסכם העבירה סינרג'י הלוואה לחברה בסך של 16 מיליון ש"ח.

לסינרג'י קיימת זכות להשקיע בחברה, תוך 14 יום מיום פרסום טיוטה ראשונה של התשקיף, 34 מיליון ש"ח נוספים בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה המירה. ביום 14 בינואר 2021, הודיעה סינרג'י כי היא בוחרת לממש את האפשרות כאמור, בכפוף להסכמת הצדדים על התנאים למימוש האופציה כאמור, לרבות גובה הסכום הספציפי שיושקע, תנאי ההעברה ומועדה. ביום 15 בינואר 2021 השיבה החברה כי הסכם ההלוואה המירה קובע כי הזכות של סינרג'י להשקיע סכומים נוספים בחברה תחומה לתקופה של 14 ימים מיום הגשת טיוטת תשקיף ראשונה לרשות ניירות ערך, ואינה מצריכה הסכמות נוספות מעבר לאמור בהסכם. בהתאם לכך ולאור העובדה כי תקופת 14 יום כאמור חלפה, הודיעה החברה לסינרג'י כי זכותה כאמור פקעה.

ז. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, התפרץ בעולם נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה"), אשר הוביל ליירידות חדות בבורסות ברחבי העולם ולהאטה כללית בכלכלה העולמית. בעקבות כך, ביום 15 במרץ, 2020, פרסמה רשות החשמל הודעה לעיתונות בדבר שורת הקלות לצרכנים וליזמים במשק החשמל. בין היתר, קבעה רשות החשמל כי כל המועדים לסנכרון ולחיבור מתקנים שנקבעו ביחס לכל ההליכים התחרותיים, למעט הליך תחרותי מס' 1 עבור מתקנים קרקעיים במתח עליון, להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, ידחו ב-60 ימים. ביום 30 באפריל, 2020, תיקנה רשות החשמל את החלטתה כך שהמועדים כאמור הוארכו ב-30 ימים נוספים. דחיות אלה, מצמצמות את השפעות נגיף הקורונה, ודוחות את מועד ההפעלה המסחרית של המתקנים הפוטו-וולטאיים שבהקמה, באופן שאינו פוגע במשך תקופת התקבולים הצפויה של כל פרוייקט.

בנוסף, ביום 3 במאי 2020, פרסם משרד האנרגיה תכנית להאצת פרויקטי תשתית במשק האנרגיה והמים לעידוד צמיחה כלכלית. מטרת התכנית היא להביא להתאוששות הכלכלה בעקבות משבר הקורונה. התכנית כוללת מספר פרויקטים משמעותיים בתחום האנרגיה, כאשר ההערכה בתכנית היא כי מדובר בהשקעה משקית של כ-25 מיליארד ש"ח. בהתאם לתכנית, השקעה מינימלית של המדינה בפרויקטי התשתית המפורטים בתכנית, וביניהם פרויקטים סולאריים, במקביל להסרת חסמים בתחומים אלה, תביא לתועלת ישירה גדולה למשק הישראלי ותאיץ את הפעילות בו בעת הזו. בין היתר, משרד האנרגיה רואה לנכון לקדם פרויקטים סולאריים חדשים בהיקף של כ-2000 מגה-וואט, כך שהיקף ההשקעה בפרויקטים אלה יעמוד על כ-6.5 מיליארד ש"ח. בנוסף, מציע משרד האנרגיה להסיר חסמים שיאפשרו פיתוח מהיר של רשת החלוקה וההולכה של החשמל בישראל. התפלגות ההשקעות שצופה משרד האנרגיה מסמנים השקעה של כ-18 מיליארד ש"ח בתחום החשמל. האצת פרויקטי אנרגיה סולארית עשויה לייצר הזדמנויות עסקיות פוטנציאליות לקבוצה. בנוסף, ההצעה להסרת החסמים ברשת החלוקה וההולכה מגדילה את הפוטנציאל למימוש קרקעות והסכמים של הקבוצה.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - מידע נוסף על אירועים לאחר מועד הדוח (המשך)

ז. (המשך)

ההשלכות השליליות של משבר כלכלי והגבלות מתמשכות מצד הרשויות, עלולות להשפיע, בין היתר, על מועדי החיבור והסנכרון של פרויקטים לרשת החשמל ועל היכולת להשיג מימון לפרויקטים חדשים, וכן לגרום לעיכוב בלוחות הזמנים בהם התחייבה הקבוצה לעמוד ביחס לפרויקטים בהקמה (בין היתר לאור צמצום בכוח אדם) ולחילוט ערבויות שהעמידה הקבוצה לטובת רשות החשמל (בכפוף לארכות שיתקבלו מפעם לפעם מרשות החשמל, ככל שיתקבלו). על אף האמור, נכון למועד אישור הדוח, להערכת החברה, אין לנגיף הקורונה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה.

ח. בתחילת חודש ינואר 2021 פנה בנק הפועלים אל החברה ביחס למימון שניתן לאחזקות סולאריות קדש ברנע וק.ג. אחזקות סולאריות בנושאים הבאים:

- א. ביצועים של המערכות ויחסי הכיסוי של המתקנים בבני ראם וזרחיה לשנת 2020 אינם עומדים ביחסי הכיסוי;
- ב. לא הופרשו כל הסכומים הנדרשים לקרנות הרזרבה;
- ג. על החברה להשלים את הקמת 2 מגה במתקן קדש ברנע.

בחודש בפברואר 2021 ביצע החברה את הפעולות הבאות:

- א. הפקידה כספים אשר תיקנו את יחסי הכיסוי;
- ב. הפקידה כספים לקרנות הרזרבה;
- ג. התחייבה להשלים 2 מגה-וואט במתקן קדש ברנע עד ליום 30 ביוני 2021.

ביום 17 בפברואר 2021 קיבלה החברה הודעה מהבנק המממן כי הפעולות שבוצעו על ידי החברה מספקות אותה ומבחינת הבנק יש לראות בהשלמת הפעולות כעמידה בהסכם עימה.

ט. הסכם בעלי מניות עם מר אילן סולומאן:

ביום 15 באוקטובר 2020 נחתם הסכם בין מר אילן סולומאן (להלן בסעיף זה: "אילן") לבין ירון קיקוז (להלן בסעיף זה: "ירון"), לבין החברה (להלן: "הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי מניות יהיה בתוקף עד למועד שבו יחדל אחד מבין ירון או אילן מלהיות בעל מניות בחברה.

בהתאם להסכם בעלי המניות הוקצו לאילן 40 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, המהוות 2% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה להשקעה בסך 500,000 ש"ח, אשר שיקפו לחברה שווי של 25 מיליון ש"ח במועד ההקצאה. החברה התחייבה כי שיעור המניות שהוקצו לאילן כאמור (2%) לא ידולל עד לאחר הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה (להלן בסעיף זה: "ההנפקה").

עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי במועד ההנפקה או בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם בעלי המניות (היינו, ביום 15 באפריל 2022), לפי המוקדם מבין המועדים האלה, יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות בשיעור של 2.5% מההון המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) ("הקצאה נוספת").

בנוסף, נקבע כי יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות ("הקצאות עתידיות") בשיעור של 1.5% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-250 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("אחרי הכסף") ("המדרגה הראשונה"), וכן יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות בשיעור של 1.5% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-500 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("המדרגה השנייה").

בתמורה להקצאה הנוספת ולהקצאות העתידיות, התחייב אילן, במישרין או באמצעות חברה בבעלותו, לספק לחברה החל ממועד החתימה על ההסכם שירותי ליווי מקצועי בתחומי הפעילות של החברה הבאים: (א) תהליכים רגולטוריים (לרבות מול רשות החשמל וחברת החשמל); (ב) הליכי גיוס כספים (לרבות בהליך ההנפקה); (ג) תהליכים נוספים כפי שיוסכמו בין הצדדים להסכם מעת לעת.

בנוסף, במועד החתימה על הסכם בעלי המניות בין אילן לירון, נחתם הסכם הלוואה בין אילן לחברה בסך כולל של 500,000 ש"ח. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ממועד העמדתה (ההלוואה הועמדה בסוף חודש אוקטובר 2020) ולמשך שישה חודשים. הלוואה תיפרע על ידי החברה בתום שישה חודשים ממועד העמדתה.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - מידע נוסף על אירועים לאחר מועד הדוח (המשך)

י. הסכם השקעה (החלפת מניות) עם מר חיים טטרו

ביום 25 בינואר 2021, נחתם הסכם הבנות על החלפת מניות בין החברה לבין מר חיים טטרו (בהתאמה: "טטרו" ו-"הסכם החלפת המניות"), לפיו הצדדים יחליפו מניות בדרך של מיזוג בהחלפת מניות על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

במסגרת הסכם החלפת המניות, טטרו יעביר לחברה: (1) 100 מניות של ק.ג. אחזקות סולארית, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של ק.ג. אחזקות סולאריות; (2) 5 מניות של פי.וי.פלאנט 2019, המהוות 5% מהונה המונפק והנפרע של פי.וי. פלאנט 2019; ו- (3) 20 מניות של סולאר טאון, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של סולאר טאון ("מניות טטרו המועברות").

בתמורה למניות טטרו המועברות, החברה תקצה לטטרו מניות כדלקמן:

1. מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, המהוות 1.9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת הסכם החלפת המניות, יוקצו סמוך לפני מועד השלמת ההנפקה לציבור ורישום המניות למסחר ("התמורה הראשונה").
2. מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר יהוו 0.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה על 350 מיליון ש"ח ("התמורה השנייה").
3. מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר יהוו 0.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה על 500 מיליון ש"ח ("התמורה השלישית").

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020**

(בלתי מבוקרים)

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
3	תמצית דוחות על המצב הכספי
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים
5	תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל
6-10	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים
11-12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים
13-14	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 30 בספטמבר, 2020 ו-2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 בפברואר, 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	2020 אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,911	2,557	2,432
33	157	417
879	3,195	900
<u>2,823</u>	<u>5,909</u>	<u>3,749</u>
2,520	-	4,860
3,206	3,239	7,054
13,604	13,346	73,933
29,736	26,888	458
1,337	1,328	-
261	261	278
1,638	1,246	2,387
<u>52,302</u>	<u>46,308</u>	<u>88,970</u>
<u>55,125</u>	<u>52,217</u>	<u>92,719</u>
1,974	1,986	678
65	65	475
30,272	28,364	20,691
1,376	971	3,891
<u>33,687</u>	<u>31,386</u>	<u>25,735</u>
8,849	9,092	39,084
7,064	5,774	6,793
1,135	1,119	4,708
-	-	1,658
<u>17,048</u>	<u>15,985</u>	<u>52,243</u>
1	1	1
10,375	10,169	15,142
(4,788)	(4,283)	(6,383)
5,588	5,887	8,760
(1,198)	(1,041)	5,981
<u>4,390</u>	<u>4,846</u>	<u>14,741</u>
<u>55,125</u>	<u>52,217</u>	<u>92,719</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

סך הכל נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

מזומנים מוגבלים לזמן ארוך

זכויות שימוש במקרקעין

מערכות ליצור חשמל

מערכות ליצור חשמל בהקמה

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חייבים אחרים לזמן ארוך

הלוואות לצד קשור ובעל עניין

סך הכל נכסים בלתי שוטפים

סך הכל נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים

חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

זכאים ויתרות זכות

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך

הלוואות מצדדים קשורים ובעלי עניין

התחייבויות בגין חכירות

התחייבות מסים נדחים

סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון מניות

קרנות הון

עודפים (יתרת הפסד)

סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

25 בפברואר, 2021

יציחק כהן - סמנכ"ל כספים	ליאור אהרון - מנכ"ל	מר ירון קיקוז - יו"ר הדירקטוריון	תאריך החתימה על הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
554	295	1,014	333	1,894	הכנסות: הכנסות ממכירת חשמל
127	27	155	89	691	הוצאות: אחזקת מערכות ונלוות
3	-	-	-	-	הוצאות יזום
152	48	62	135	157	שכר ונלוות
630	206	128	391	558	מנהלה, מטה ואחרות
912	281	345	615	1,406	
(358)	14	669	(282)	488	הפסד לפי מסים, מימון, פחת והפחתות
346	103	785	277	1,516	פחת והפחתות
(704)	(89)	(116)	(559)	(1,028)	הפסד לפני מימון ומסים
1,822	307	647	1,099	1,625	הוצאות מימון
(2,526)	(396)	(763)	(1,658)	(2,653)	הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
18	6	11	9	(4)	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
(54)	5	(613)	5	(613)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,454)	(395)	(139)	(1,654)	(2,044)	מסים על הכנסה (הטבות מס)
					הפסד לתקופה
(1,884)	(388)	(228)	(1,379)	(1,601)	סך הכל הפסד לתקופה מיוחס ל:
(570)	(7)	89	(275)	(443)	בעלים של החברה האם
(2,454)	(395)	(139)	(1,654)	(2,044)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					סך הכל הפסד לתקופה
(1.88)	(0.39)	(0.23)	(1.38)	(1.6)	הפסד נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח): בסיסי
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות): בסיסי

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)		
(2,454)	(395)	(139)	(1,654)	(2,044)	הפסד לתקופה
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
199	-	7,602	-	7,602	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
(2,255)	(395)	7,463	(1,654)	5,558	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
(1,765)	(388)	4,333	(1,379)	2,960	בעלים של החברה
(490)	(7)	3,130	(275)	2,598	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,255)	(395)	7,463	(1,654)	5,558	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
4,390	(1,198)	5,588	(4,788)	4,395	5,861	119	1
(2,044)	(443)	(1,601)	(1,601)	-	-	-	-
7,602	3,041	4,561	-	-	-	4,561	-
5,558	2,598	2,960	(1,601)	-	-	4,561	-
354	142	212	-	203	9	-	-
-	-	-	6	-	-	(6)	-
4,439	4,439	-	-	-	-	-	-
4,793	4,581	212	6	203	9	(6)	-
14,741	5,981	8,760	(6,383)	4,598	5,870	4,674	1

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2020

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בתנאי שטרי הון והלוואות
העברת קרן הערכה מחדש לעודפים
איחוד לראשונה של חברה מוחזקת (ראה ביאור 5.ב)

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
243	(941)	1,184	(2,904)	4,060	27	1
(1,654)	(275)	(1,379)	(1,379)	-	-	-
(1,654)	(275)	(1,379)	(1,379)	-	-	-
438	175	263	-	251	12	-
5,819	-	5,819	-	-	5,819	-
6,257	175	6,082	-	251	5,831	-
4,846	(1,041)	5,887	(4,283)	4,311	5,858	1

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2019

הפסד לתקופה

סה"כ הפסד כולל לשנה

הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בתנאי שטרי הון והלוואות
הטבה מבעלי שליטה – רכישת חברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני ללא תמורה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,721	(1,635)	4,356	(6,161)	4,530	5,867	119	1
(139)	(89)	(228)	(228)	-	-	-	-
7,602	3,041	4,561	-	-	-	4,561	-
7,463	3,130	4,333	(228)	-	-	4,561	-
118	47	71	-	68	3	-	-
-	-	-	6	-	-	(6)	-
4,439	4,439	-	-	-	-	-	-
4,557	4,486	71	6	68	3	(6)	-
14,741	5,981	8,760	(6,383)	4,598	5,870	4,674	1

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 ביולי 2020

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בתנאי שטרי הון והלוואות
העברת קרן הערכה מחדש לעודפים
איחוד לראשונה של חברה מוחזקת (למידע נוסף ראה
ביאור 5.5)

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
5,096	(1,092)	6,188	(3,895)	4,228	5,854	1
(395)	(7)	(388)	(388)	-	-	-
(395)	(7)	(388)	(388)	-	-	-
145	58	87	-	83	4	-
4,846	(1,041)	5,887	(4,283)	4,311	5,858	1

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 ביולי 2019

הפסד לתקופה

סה"כ הפסד כולל לשנה

הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בתנאי שטרי הון והלוואות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים (יתרת הפסד)	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
243	(941)	1,184	(2,904)	4,060	27	-	-	1
(2,454)	(570)	(1,884)	(1,884)	-	-	-	-	-
199	80	119	-	-	-	119	-	-
(2,255)	(490)	(1,765)	(1,884)	-	-	119	-	-
583	233	350	-	335	15	-	-	-
5,819	-	5,819	-	-	5,819	-	-	-
6,402	233	6,169	-	335	5,834	-	-	-
4,390	(1,198)	5,588	(4,788)	4,395	5,861	119	-	1

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2019

הפסד לשנה
רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה מבעלי שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות
הטבה מבעלי שליטה - רכישת חברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
דוח מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הפסד לתקופה
הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
(נספח א')

(2,454)	(395)	(139)	(1,654)	(2,044)
1,742	359	1,184	1,055	1,990
(712)	(36)	(1,045)	(599)	(54)

שינויים בהון חוזר (נספח ב')
תשלומי ריבית

(561)	(2,899)	(285)	(1,693)	(88)
(447)	(37)	(275)	(236)	(443)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(1,720)	(2,972)	485	(2,528)	(585)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה במערכות ליצור חשמל
גידול בפקדון לזמן ארוך
איחוד לראשונה - מזומנים נטו (נספח ג')
דיבידנד מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
תשלומי חכירה מראש

(24,919)	(7,509)	(363)	(22,526)	(7,568)
(2,531)	-	(1,840)	(11)	(2,357)
-	-	1,882	-	1,882
4,500	2,500	-	2,500	-
(2,050)	-	-	(2,050)	-

מזומנים נטו - פעילות השקעה

(25,000)	(5,009)	(321)	(22,087)	(8,061)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים, נטו
פירעון הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
קבלת הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מצד קשור

5,210	-	32,000	5,210	32,000
(458)	(47)	(51)	(438)	(154)
66,258	42,320	-	64,878	59,251
(42,579)	(20,028)	(30,147)	(42,579)	(81,930)
99	-	-	-	-

מזומנים נטו - פעילות מימון

28,530	22,245	1,802	27,071	9,167

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

1,810	14,264	1,966	2,456	521

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

101	(11,707)	466	101	1,911

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1,911	2,557	2,432	2,557	2,432

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
דוח מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

**נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:**

**א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

1,414	262	410	787	470
346	103	785	277	1,516
(18)	(6)	(11)	(9)	4
1,742	359	1,184	1,055	1,990

שערוך הלוואות והוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים
בהון חוזר):**

(354)	(3,279)	(972)	(2,794)	(405)
(1,002)	770	2,887	(1,395)	1,219
795	(390)	(2,200)	2,496	(902)
(561)	(2,899)	(285)	(1,693)	(88)

עליה בלקוחות, חייבים וביתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים, בזכאים וביתרות זכות
עליה (ירידה) בצדדים קשורים

**ג. איחוד לראשונה - מזומנים נטו
(ראה באור 5):**

-	-	371	-	371
-	-	1,804	-	1,804
-	-	14,907	-	14,907
-	-	3,949	-	3,949
-	-	(1,318)	-	(1,318)
-	-	(411)	-	(411)
-	-	(11,874)	-	(11,874)
-	-	(3,620)	-	(3,620)
-	-	(4,439)	-	(4,439)
-	-	(1,333)	-	(1,333)
-	-	1,882	-	1,882

לקוחות וחייבים
צדדים קשורים
מערכות לייצור חשמל
נכס שימוש
ספקים וזכאים
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירות
זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני

פעילות שלא במזומן:

-	-	-	1,290	-
-	-	-	5,819	-

יצירת נכסי שימוש במקרקעין כנגד התחייבות
לחכירה

העברת השקעה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני מבעלי שליטה כנגד קרן הון

מידע נוסף:

(503)	(116)	-	(349)	(1,143)
(447)	(37)	(275)	(236)	(443)

ריבית ששולמה בגין נכסים בהקמה

ריבית ששולמה מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

תמצית ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ ("להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות.

ביום 3 בנובמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי: פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ (Prime Energy P.E. Ltd).

ממועד הקמתה פועלת החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה ("להלן - "הקבוצה"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ("להלן - "מתקנים פוטו-וולטאיים" או "מתקנים" או "מערכות") לטווח ארוך. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל החוליות בשרשרת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישוי וההקמה, וכלה בשלב ההפעלה המסחרית של המתקנים.

למועד התשקיף, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב-35 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות של משקים חקלאיים. ליום 31 בדצמבר 2020, ההספק הכולל של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבות הכנסות, הינו 21 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו 14.5 מגה וואט (חלק החברה בהספק המערכות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית ("להלן - "חלק החברה")).

תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון והרחבת פעילותה העסקית השוטפת, על פי החלטות דירקטוריון החברה ובשים לב לאסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שאלו יהיו מעת לעת. בפרט, עשויה תמורת ההנפקה לשמש להרחבת פעילות החברה ולמימון רכיב ההון העצמי בפרויקטים פוטו-וולטאיים של הקבוצה.

ב. הגדרות:

למעט במקום בו מצוין אחרת, ההגדרות בדוחות כספיים אלו זהות לאלו המופיעות בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

ג. מצב עסקי הקבוצה:

נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-22 מיליון ש"ח, הנובע בעיקרו מסיווג לזמן קצר של הלוואה מחברת בת בסך של 12 מיליון ש"ח שהייתה בהפרה מול הבנק אך נכון לסמוך לתום השנה הגיעה החברה להבנות עם הבנק כך שהחברה קיבלה ויתור מהבנק בקשר לנשוא ההפרה. בנוסף לאחר תאריך המאזן ביום 2 בנובמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה המירה למניות, בין החברה לבין סינרג'י סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ ("סינרג'י"), אשר במסגרתו העמידה סינרג'י הלוואה לפרויקט תלמים בסך של 16 מיליון ש"ח, אשר ניתנת להמרה למניות החברה. פריים תלמים רשאית להשתמש בכספי הלוואה לצורך השקעה בפרויקט תלמים וקידום כל פרויקט בתחום האנרגיה בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין. בנוסף, בתוך 14 יום מיום הגשת טיוטת תשקיף ראשונה לרשות ניירות ערך, לסינרג'י קיימת זכות להשקיע כספים נוספים במניות החברה עד לסך של 50 מיליון ש"ח.

לחברה יש חלופות של בחינת סגירות פיננסיות לפרויקטים בהקמה וחלופות מימון מחדש לפרויקטים הקיימים שיאפשרו לה גם שחרור של ערבויות ביצוע שנתנה וגם יבטיחו לה לפי הערכתה הכנסות בניכוי הוצאות תפעוליות ממתקנים הקיימים בסכום העולה על צרכי המזומן הנדרשים לה לצורך פעילותה השוטפת. בנוסף יש לחברה זכויות בפרויקטים בהליך תחרותי או תעריפי המאפשר חלופה למכור את הזכויות במחיר שעולה משמעותית על ההשקעה בהן.

לאור האמור לעיל, הנהלת החברה מעריכה שיהיה בידיה של החברה היכולת לממן ולפרוע את יתרת ההתחייבויות השוטפות בהגיע מועד פירעון, וכי אין בגרעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

תמצית ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 בדצמבר 2020.

ב. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. החברה יישמה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהוי לאלו שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2019.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, וכן כללי ההצגה ושיטות החישוב, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק"):

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו- "תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ביאור 4 - עונתיות

מטבע הדברים, קרינת השמש בעונות השונות משפיעה על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות. בחודשי האביב והקיץ, בהם כמות הקרינה גבוהה יחסית, תפוקת המערכות עולה. בחודשי הסתיו והחורף, בהם כמות הקרינה נמוכה יחסית, תפוקת המערכות יורדת. יובהר כי לתנאי מזג האוויר שישררו בפועל בתקופה מסוימת עשויה להיות השפעה מהותית על יכולת ייצור החשמל של מערכות החברה, ובהתאמה על תוצאות פעילותה.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ **תמצית ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 5 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח

א. השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם מגיפת הקורונה, התפרצות המגיפה והשלכותיה משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים.

כחלק מהשלכות המגפה צומצמה הפעילות העסקית בכל העולם והוא נכנס למיתון אשר משכו אינו ברור. על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 22 באוקטובר 2020, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור שבין 5%-6% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור שבין 1%-6.5%.

בכל הנוגע לפעילות החברה להתפשטות נגיף הקורונה בעולם ובארץ לא הייתה עד כה השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה והחברה מעריכה כי לא תהיה להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית לרעה על פעילותה בטווח הקצר, במהלך התקופה, החברה, אשר מוגדרת כחברה חיונית, המשיכה בפעילותה השוטפת כסדרה, בהקמה ותפעול מערכותיה שבבעלותה בארץ.

יחד עם זאת, כתוצאה מהשפעת הקורונה על האטת פעילות המשק בכללותו, בדגש על מגבלות במתן שירותים על ידי רשויות וגורמים רגולטוריים שונים הנדרשים לצורך השלמת הליכי הפיתוח וההקמה של הפרויקטים אותם מקדמת החברה, ייתכן דחיה במועד הגעתם של הפרויקטים לכדי הפעלה מסחרית.

יובהר כי להערכת הנהלת החברה, על בסיס ניתוח מצבי קיצון שביצעה, תחום פעילות החברה, חוסנה הפיננסי והיערכות ההנהלה והעובדים יאפשרו לחברה להמשיך לקדם את פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהתווה הדירקטוריון, גם במקרה של הימשכות המשבר ו/או האטה כלכלית עולמית מתמשכת.

ב. ק.ו.פ. סולאר

ביום 26 באוגוסט 2020 חתמה החברה עם השותפים של החברה המוחזקת ק.ו.פ. סולאר על הסכם אופציה לפיו תוכל החברה לרכוש את זכויותיהם ובכך לעלות בשיעור ההחזקה ל- 100% וזאת בתמורה לתשלום של כ-4.7 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל ממועד זה איחדה החברה את נכסיה והתחייבותיה של ק.ו.פ. סולאר, ובהתאמה, כללה בהון העצמי זכויות שאין מקנות שליטה בהתאם לשיעור האחזקה של השותפים (75%). לאחר תאריך המאזן מימשה החברה את האופציה לעלייה בשיעור ההחזקה בחברה ק.ו.פ. סולאר, כך שלאחר מועד המימוש מחזיקה החברה ב- 100% ממניות חברת ק.ו.פ. סולאר.

הפעילות הנרכשת של ק.ו.פ. סולאר, הכוללת 30 מערכות פוטו-וולטאיות קטנות מחוברות לרשת החשמל, המותקנות על גגות באזורים שונים בארץ, בהספק מותקן מצטבר של כ-1.5 מגה וואט, טופלה כרכישת נכסים ולא כצירוף עסקים בתחולת IFRS 3, מאחר שכל המערכות שנרכשו מחוברות לרשת החשמל והפעילות הנרכשת כוללת רק תהליכי ייצור חשמל ותחזוקה שהינם תהליכים פשוטים ואינם כוללת עובדים ותהליכים ממשיים של ייזום, פיתוח והקמה של מערכות נוספות.

מאחר ופעילות ק.ו.פ. סולאר לא עולה לכדי עסק כאמור, יישמה החברה טיפול חשבונאי בקשר עם עלייה לשליטה בחברה שאינה מהווה עסק. בהתאם, הכירה החברה בנכסים והתחייבויות של ק.ו.פ. סולאר בהתאם לערך בספרים של ההשקעה בחברה שטופלה בהתאם לשיטת השווי המאזני עובר למועד העלייה לשליטה ובתוספת התמורה בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח בגין האופציה.

המערכות לייצור חשמל המחוברות של ק.ו.פ. הן מערכות קטנות המותקנות על גגות ונמדדות לפי מודל העלות, מפני שמרכיב העיקרי בהן הוא ההסכם למכירת החשמל בהתאם לאסדרה הרלוונטית ולא המערכות הפיזיות. ראה ביאור 2.ד. לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 לעניין ההבחנה בין מערכות הנמדדות לפי מודל העלות למערכות הנמדדות לפי מודל הערכה מחדש.

בקשר להלוואה שקיבלה החברה המוחזקת מתאגיד בנקאי, כמפורט בביאור 8.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, מוצגת הלוואה זו גם בדוחות כספים אלו במסגרת ההתחייבויות השוטפות לאור אי עמידה באמות מידה מסוימות. לאחר תאריך המאזן התקבל כתב ויתור (waiver) מהתאגיד הבנקאי בגין ההפרות הנ"ל.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ **תמצית ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 5 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח (המשך)

ג. סינרג'י

ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין החברה לבין סינרג'י סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "סינרג'י") מזכר עקרונות לפיו הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימת הסכם מסגרת, לפיו סינרג'י תעמיד מסגרת הלוואות בסך של 50 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים פוטו-וולטאיים אשר מפותחים על ידי הקבוצה (להלן: "מזכר העקרונות").

בהתאם למזכר העקרונות, ביום 2 בנובמבר 2020 חתמו הצדדים על הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרג'י (להלן: "הסכם הלוואה המירה"), לפיו סינרג'י תעמיד מימון בהיקף של 16 מיליון ש"ח בהלוואה שאינה נושאת ריבית (למעט במקרה של אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים כמפורט להלן) (להלן: "ההלוואה המירה"). במועד החתימה על ההסכם העבירה סינרג'י הלוואה לחברה בסך של 16 מיליון ש"ח.

פריים תלמים רשאית להשתמש בכספי ההלוואה לצורך השקעה בפרויקט תלמים וקידום כל פרויקט בתחום האנרגיה בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין. פירעון ההלוואה ההמירה יתבצע באמצעות המרת החוב למניות החברה לפי מספר חלופות, הכוללות: (1) המרה המותנית בביצוע הנפקה ראשונה לציבור על ידי החברה, בהינתן קיומם של תנאים מסוימים כמפורט בהסכם וביניהם כי סינרג'י תעמיד לרשות החברה מימון נוסף בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח (יחד עם סכום ההלוואה המירה). שיעור מניות החברה שיוקצה לסינרג'י טרם רישום מניותיה של החברה למסחר, ייגזר משווי החברה במועד ההנפקה על-בסיס מנגנון חישוב ליניארי (בטווחים של 250-450 מיליון ש"ח) או בשיעור הנחה של 20% ממחיר מניית החברה במועד ההנפקה אם שווי החברה בהנפקה יעלה על סך של 450 מיליון ש"ח; (2) ככל שסך המימון שסינרג'י העמידה עד מועד ההנפקה יהיה נמוך מ-50 מיליון ש"ח, אזי ההמרה למניות החברה תהיה בהנחה של 15% ממחיר מניית החברה במועד ההנפקה, ולסינרג'י תוענק הזכות להשקיע כספים נוספים בהון החברה ערב רישום מניותיה של החברה למסחר, עד לסכום כולל של 50 מיליון ש"ח בהנחה על מחיר מניית החברה באותו השיעור;

(3) במידה ולא תושלם הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה עד המועד שנקבע בהסכם ההלוואה ההמירה, סינרג'י תהיה רשאית להמיר את ההלוואה למניות פריים תלמים, כאשר לאחר ההמרה שיעור האחזקה של סינרג'י בפריים תלמים יהיה 50% מזכויותיה של פי.וי. פלאנט בפריים תלמים (כלומר – 50% מהזכות לקבלת דיבידנד, זכות לקבלת דיבידנד בפירוק, כל זכות הונית אחרת וכל הטבה אחרת ו-37% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים). במסגרת הבטוחות שהועמדו לטובת סינרג'י, הועמד שעבוד להבטחת חלק מסכום ההלוואה ההמירה והחברה העניקה ערבות לפירעון מלוא ההלוואה ההמירה, עד למועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט המנוהל על-ידי פריים תלמים. בנוסף, נקבע כי אם עד מועד ההנפקה הראשונה של מניות החברה יתרחש "אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים" (כפי שהוגדר בהסכם ההלוואה ההמירה) סינרג'י תהיה זכאית לפירעון מיידי ומלא במזומן של קרן ההלוואה בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 7.5%. למועד התשלום לא חל "אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים".

לסינרג'י קיימת זכות להשקיע בחברה, תוך 14 יום מיום פרסום טיוטה ראשונה של התשלום של 34 מיליון ש"ח נוספים בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה ההמירה. ביום 14 בינואר 2021, הודיעה סינרג'י כי היא בוחרת לממש את האפשרות כאמור, בכפוף להסכמת הצדדים על התנאים למימוש האופציה כאמור, לרבות גובה הסכום הספציפי שיושקע, תנאי ההעברה ומועדה. ביום 15 בינואר 2021 השיבה החברה כי הסכם ההלוואה ההמירה קובע כי הזכות של סינרג'י להשקיע סכומים נוספים בחברה תחומה לתקופה של 14 ימים מיום הגשת טיוטת תשלום ראשונה לרשות ניירות ערך, ואינה מצריכה הסכמות נוספות מעבר לאמור בהסכם. בהתאם לכך ולאור העובדה כי תקופת 14 יום כאמור חלפה, הודיעה החברה לסינרג'י כי זכותה כאמור פקעה.

ד. בחודש מאי 2020 החלה ההפעלה המסחרית של המערכות לייצור חשמל בקדש ברנע (הספק מותקן של 13.5 MW). בהתאם למדיניות החשבונאיות של החברה, ביצעה החברה, הערכה מחדש לכל המערכות לייצור חשמל המחוברות (אשר הוקמו במסגרת הליכים תחרותיים) ליום 30 בספטמבר 2020. במסגרת זו ביצעה החברה הערכה מחדש לראשונה למערכות בקדש ברנע. סך הרווח הכולל האחר שהוכר בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, בגין הערכה מחדש, לפני השפעת המס הסתכם ל-9.8 מיליון ש"ח כאשר מתוך זה סך של כ-9.5 מיליון ש"ח הינו בגין המערכות לייצור חשמל בקדש ברנע.

ה. ביום 16 בנובמבר 2020, פרעה החברה הלוואה שניטלה מא.פ. אובליגו בע"מ בסך של 3.65 מיליון ש"ח.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

תמצית ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח (המשך)

ו. בתחילת חודש ינואר 2021 פנה בנק הפועלים אל החברה ביחס למימון שניתן לאחזקות סולאריות קדש ברנע וק.נ. אחזקות סולאריות בנושאים הבאים:

1. ביצועים של המערכות ויחסי הכיסוי של המתקנים בבני ראם וזרחיה לשנת 2020 אינם עומדים ביחסי הכיסוי;
2. לא הופרשו כל הסכומים הנדרשים לקרנות הרזרבה;
3. על החברה להשלים את הקמת 2 מגה במתקן קדש ברנע.

בחודש בפברואר 2021 ביצע החברה את הפעולות הבאות:

1. הפקידה כספים אשר תיקנו את יחסי הכיסוי;
2. הפקידה כספים לקרנות הרזרבה;
3. התחייבה להשלים 2 מגה-וואט במתקן קדש ברנע עד ליום 30 ביוני 2021.

ביום 17 בפברואר 2021 קיבלה החברה הודעה מהבנק המממן כי הפעולות שבוצעו על ידי החברה מספקות אותה ומבחינת הבנק יש לראות בהשלמת הפעולות כעמידה בהסכם עימה.

ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

א. ביום 30 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין טטרו ("הסכם הלוואה טטרו"), המסדיר הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לטטרו בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900,000 ש"ח ("הלוואת טטרו"). בהסכם הלוואה טטרו נקבע כי הלוואת טטרו: (1) תובטח בשעבוד; (2) תישא ריבית שנתית בשיעור של 2%; (3) תיפרע, יחד עם הריבית, עד ליום 31.12.2021 ("מועד הפירעון"). טטרו רשאי לפרוע את ההלוואה בכל עת לפני מועד הפירעון, בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לחברה של שבעה (7) ימים.

ב. הסכם עם מר ירון קיקוז:

מר ירון קיקוז, מייסד החברה ובעל השליטה בה, החל לכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 מכהן מר ירון קיקוז כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם בין מר קיקוז לחברה, לפיו יספק מר ירון קיקוז שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן בסעיף זה: "הסכם הניהול"):

בהתאם להסכם הניהול, זכאי מר ירון קיקוז לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות. ההתקשרות בהסכם הניהול ניתנת לסיום על-ידי החברה או מר ירון קיקוז בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

מר ירון קיקוז מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול. ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכליל את מר ירון קיקוז בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

ג. ק.וו.פ. סולאר בע"מ:

ביום 30 ביוני 2019 העביר בעל השליטה בחברה, מר ירון קיקוז, את אחזקותיו בק.וו.פ. סולאר לחברה (25%) ללא תמורה. החברה הכירה בחשבון השקעה בהתאם לשווי ההוגן לאותו מועד שהסתכם לסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח, כנגד קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה.

ד. ערבויות:

מר ירון קיקוז, בעל השליטה בחברה, ערב לחובות החברה ותאגידים בשליטתה כלפי תאגידים בנקאיים אשר העמידו מימון לפעילות השוטפת של הקבוצה. ערבויות אלה ניתנו ללא תמורה לבעל השליטה.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
תמצית ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ה. מידע נוסף לגבי יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים:

(1) יתרות מול צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,638	1,246	2,387	הלוואות לצד קשור ובעל עניין (*)
7,064	5,774	6,793	הלוואות מצדדים קשורים ובעלי עניין (**)

(*) יתרה בסך של כמיליון ש"ח מיוחסת לבעל השליטה בחברה. למידע נוסף בדבר 900 אלפי ש"ח הנוספים, ראה ביאור 6.א. לעיל.

(**) כולל הלוואה בסך של 6.1 מיליון ש"ח בחברה ק.נ אחזקות סולאריות נושאת ריבית אפקטיבית של 6.8%

(2) עסקאות עם צדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
120	90	90	90	90	90	דמי ניהול
581	145	118	436	354	354	הוצאות מימון

ו. הסכם בעלי מניות עם מר אילן סולומאן:

ביום 15 באוקטובר 2020 נחתם הסכם בין מר אילן סולומאן (להלן בסעיף זה: "אילן") לבין ירון קיקוז (להלן בסעיף זה: "ירון"), לבין החברה (להלן: "הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי מניות יהיה בתוקף עד למועד שבו יחדל אחד מבין ירון או אילן מלהיות בעל מניות בחברה.

בהתאם להסכם בעלי המניות הוקצו לאילן 40 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, המהוות 2% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה להשקעה בסך 500,000 ש"ח, אשר שיקפו לחברה שווי של 25 מיליון ש"ח במועד ההקצאה. החברה התחייבה כי שיעור המניות שהוקצו לאילן כאמור (2%) לא ידולל עד לאחר הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה (להלן בסעיף זה: "ההנפקה").

עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי במועד ההנפקה או בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם בעלי המניות (היינו, ביום 15 באפריל 2022), לפי המוקדם מבין המועדים האלה, יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות בשיעור של 2.5% מההון המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) ("הקצאה נוספת").

בנוסף, נקבע כי יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות ("הקצאות עתידיות") בשיעור של 1.5% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-250 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("אחרי הכסף") ("המדרגה הראשונה"), וכן יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות בשיעור של 1.5% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-500 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("המדרגה השנייה").

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
תמצית ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ו. הסכם בעלי מניות עם מר אילן סולומאן: (המשך)

בתמורה להקצאה הנוספת ולהקצאות העתידיות, התחייב אילן, במישרין או באמצעות חברה בבעלותו, לספק לחברה החל ממועד החתימה על ההסכם שירותי ליווי מקצועי בתחומי הפעילות של החברה הבאים: (א) תהליכים רגולטוריים (לרבות מול רשות החשמל וחברת החשמל); (ב) הליכי גיוס כספים (לרבות בהליך ההנפקה); (ג) תהליכים נוספים כפי שיוסוכמו בין הצדדים להסכם מעת לעת.

בנוסף, במועד החתימה על הסכם בעלי המניות בין אילן לירון, נחתם הסכם הלוואה בין אילן לחברה בסל כולל של 500,000 ש"ח. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ממועד העמדתה (הלוואה הועמדה בסוף חודש אוקטובר 2020) ולמשך שישה חודשים. הלוואה תיפרע על ידי החברה בתום שישה חודשים ממועד העמדתה.

ז. הסכם השקעה (החלפת מניות) עם מר חיים טטרו

ביום 25 בינואר 2021, נחתם הסכם הבנות על החלפת מניות בין החברה לבין מר חיים טטרו (בהתאמה: "טטרו" ו-"הסכם החלפת המניות"), לפיו הצדדים יחליפו מניות בדרך של מיזוג בהחלפת מניות על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

במסגרת הסכם החלפת המניות, טטרו יעביר לחברה: (1) 100 מניות של ק.ג. אחזקות סולארית, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של ק.ג. אחזקות סולאריות; (2) 5 מניות של פי.וי. פלאנט 2019, המהוות 5% מהונה המונפק והנפרע של פי.וי. פלאנט 2019; ו- (3) 20 מניות של סולאר טאון, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של סולאר טאון ("מניות טטרו המועברות").

בתמורה למניות טטרו המועברות, החברה תקצה לטטרו מניות כדלקמן:

1. מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, המהוות 1.9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת הסכם החלפת המניות, יוקצו סמוך לפני מועד השלמת ההנפקה לציבור ורישום המניות למסחר ("התמורה הראשונה").
2. מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר יהוו 0.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה על 350 מיליון ש"ח ("התמורה השנייה").
3. מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר יהוו 0.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה על 500 מיליון ש"ח ("התמורה השלישית").

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

(**"החברה"**)

דוח אירועים

כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה),
התשכ"ט-1969 (**"תקנות פרטי תשקיף"**)

ממועד חתימת הדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 (ביום 25 בפברואר 2021) ועד למועד
מתן ההיתר לתשקיף לא אירעו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת
דוח האירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף.

יצחק כהן
סמנכ"ל כספים

ליאור אהרון
מנכ"ל

ירון קיקוז
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 25 בפברואר 2021

לכבוד

קבוצת פריים אנרג'י ("החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: הסכמה להכללת הערכת שווי בתשקיף

הרינו להודיעכם כי אנו נותנים בזאת את הסכמתנו להכללת הערכת שווי מערכות סולאריות לטובת מודל הערכה מחדש, אשר נערכה ונחתמה על ידינו ביום 31/12/2020, לתשקיף אשר יוגש ביום 25.2.21 ואשר יישא תאריך 26.2.21.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף.

בברכה,

יניב אבדי, רו"ח, שותף

בטא פייננס צ.י.ש. בע"מ



קבוצת פריים אנרג'י

הערכת שווי מערכות סולאריות לטובת מודל הערכה מחדש

דצמבר, 2020

לכבוד קבוצת פריים אנרג'י
שלום רב,

נתבקשנו ע"י קבוצת פריים אנרג'י (להלן: "פריים אנרג'י" ו/או "מזמינת העבודה" ו/או "החברה") לבצע הערכת שווי לשש מערכות הסולאריות לטובת מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 16 (להלן: "IAS16" ו/או "התקן") הדן ברכוש קבוע לטובת דוחותיה הכספיים של החברה ליום ה-31.12.2019 וליום ה-30.9.2020 (להלן: "מועדי חוות הדעת").

ממצאינו יישמו את החברה, לטובת יישום מודל הערכה מחדש בתשקיף החברה לרבות בדוחות הכספיים של החברה לשנים 2019-2020.

עבודה זו מיועדת לשימושה הבלעדי של החברה בלבד על פי כל דין. 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.

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- מידע פנימי מהחברה באשר למודלי המערכות הסולאריות
- מידע פומבי וציבורי
- תשובות והבהרות מהנהלת החברה.

המסמך המצורף הנו רכוש הבלעדי של בטא פייננס (להלן: "המסמך").

המסמך הוכן בהתאם להנחיות שסופקו מקבוצת פריים אנרג'י (להלן: "הלקוחה"), ונועד לשימושה הבלעדי, וכן לטובת פרסום העבודה בתשקיף החברה, וכן לגורמים נוספים להם בטא פייננס מאשרת במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש. אין לעשות שימוש אחר במסמך, כולל ציטוטו במלואו או חלק ממנו או צירופו למסמכים אחרים, למעט למען המטרות אשר הובאו לעיל, ללא אישורה המפורש ובכתב של בטא פייננס.

בעת גיבוש המסמך, בטא פייננס הניחה והסתמכה על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהלקוחה ו/או מגורמים נוספים בקשר עם המסמך, לרבות נתונים פיננסיים ולרבות מידע צופה פני עתיד (להלן: "המידע"). בטא פייננס אינה אחראית לבחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע כאמור ובהתאם, לא ערכה בחינה כזו.

הניתוחים, ההערכות וההמלצות המופיעות במסמך אינן מדע מדויק, והן אמורות 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 שבמסמך.

המסמך אינו מהווה בדיקת נאותות (Due-Diligence) ואינו מתיימר לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקות נאותות, לרבות בדיקת חוזים והתקשרויות של הלקוחה עם צדדים שלישיים. המידע המפורט במסמך, הינו מידע תמציתי בלבד, הוא אינו מתאר באופן מלא את פעילות הלקוחה ואת הסיכונים אשר להם חשופה הלקוחה. המסמך נועד להוות קנה מידה והערכה כללית. על כל משתמש לבחון את שלמות ו/או נאותות המידע בו בהתאם לצרכיו ולשיקוליו. יודגש כי אין במסמך משום ייעוץ או מסמך משפטי. פירוש מסמכים שונים, שבהם בטא פייננס עיינה, נעשה אך ורק לצורכי המסמך.

אין במסמך משום המלצת השקעה, או הימנעות מהשקעה, בלקוחה או בחלק ממנה. לבטא פייננס אין כל ודאות כי תחזיותיה והערכותיה ביחס ללקוחה אכן יתממשו, כולן או חלקן, ותוצאות הפעילות של הלקוחה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור במסמך, בין היתר עקב שינוי בגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הלקוחה, וכן מההתפתחויות מאקרו-כלכליות ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הלקוחה. למען הסר ספק, על אף כל שינוי כאמור, בטא פייננס אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואינה מתחייבת לעדכן את המסמך. אין התחזיות המופיעות במסמך תקפות לשם בחינת כדאיות השקעות בפרויקטים כאלו ואחרים ואין הן מהוות המלצה לנקיטת אי אילו צעדים על ידי הלקוחה ובעליה.

בטא פייננס ומי מטעמה (לרבות בעלי מניותיה) אינם ערבים ו/או אחראים לשלמות המידע המפורט במסמך, לדיוק הנתונים הכלולים בו ו/או לכל השמטה, שגיאה או ליקוי אחר במסמך ובפרט על דיוק התכנים בו ו/או כי המידע בו לא השתנה מאז תאריך כתיבת המסמך.

מבלי לגרוע מן האמור מוגבלות אחריותה של בטא פייננס במסגרת מתן השירותים לפיצוי בגין נזקים ישירים שנגרמו בעטיו של מעשה זדון או רשלנות בלבד וזאת עד לסכום התמורה ששולמה לבטא פייננס על-ידי המזמין עבור הענקת השירותים בהתאם לפירוט להלן ובכפוף

פרטי המעריך וניסיונו המקצועי -

חוות הדעת בוצעה על ידי מר יניב אבדי, רו"ח, שותף מייסד בחברת בטא פייננס ומומחה במימון והערכות שווי. מר אבדי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות יתרה, רו"ח ותואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון וחשבונאות בהצטיינות. ליניב יש מעל ל-13 שנים ניסיון ביעוץ וניהול והוראה במוסדות אקדמיים (בתחום החשבונאות והמימון) לרבות ניסיון רחב בעסקים, אסטרטגיה ובייעוץ כלכלי. בטרם הצטרפותו לבטא פייננס יניב שימש ככלכלן ראשי של חברת אחזקות בינלאומית. ליניב ניסיון בהערכות שווי של חברות ציבוריות ופרטיות כאחד, חוות דעת להוגנות עסקה, הערכות שווי מניה (409A), הקצאת עלות רכישה (PPA), הערכות שווי ESOP ומכשירים פיננסיים מורכבים, בדיקת היתכנות כלכלית ואנליזה תמחירית לפרויקטים ועוד. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה,

בטא פייננס צ.י.ש בע"מ

לכך שהוגשה נגד בטא פייננס תביעה בנדון בטרם חלפו שנתיים בלבד מיום הגשת חוות הדעת.

- (1) במצב בו ההרשעה נובעת ממידע שסופק על-ידי מזמין העבודה, כך שהנזק נגרם באופן מפורש ממידע שסופק על-ידי מזמין העבודה – מזמין העבודה לוקח על עצמו לשפות באופן מלא (100%) את בטא על כל נזק ו/או הוצאה שבטא תישא.
- (2) אחרת, מזמין העבודה יישא בנזק ו/או הוצאה שבטא תישא רק מעל לפי 3 משכ"ט שישולם לבטא במסגרת עבודה זו (בכפוף לדרישת רשות ניירות ערך).

בטא פייננס, שותפיה, עובדיה ונציגיה לא ישאו בכל אחריות בגין נזקים ו/או הפסדים ישירים או עקיפים מכל סוג שהוא אשר יגרמו למשתמש באופן מיידי או תוצאתי, בין אם עולה מתוך חוזה, עוולה (כולל רשלנות) ומכוח כל דין, כתוצאה משימוש במסמך ו/או המידע בו או בכל הסתמכות של המשתמשים על המסמך, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של משתמשים נוספים למסמך.

עבודתה של בטא פייננס נוהלה בהתאם לדרישות המקצועיות הנדרשות מיועץ הפיננס. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן המסמך לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר. אין להפנות אל המסמך, לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג'.

כל שימוש במסמך מותנה בקריאה והכרת פרטיו ומגבלותיו, ויפורש כהסכמה בעליל לתנאים דלעיל.

ביצוע החישובים בעבודה זו נעשה באמצעות שימוש בגיליון אלקטרוני, לפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

במידה ומכל סיבה שהיא, תחליט ערכאה משפטית או רשות מוסכמת כלשהיא, כי איזו מהוראות המסמך הינה בלתי סבירה, אך הייתה סבירה אילו שונה תנאי מתנאיה, הרי ששינויים אלה יהיו מחייבים ביחס למסמך כאילו היו בו מלכתחילה, כך שתוקפו של מסמך זה ישמר.

פרק 1 על החברה

על החברה

קבוצת פריים אנרג'י נוסדה ב- 2013 על למנת לעסוק בהקמתו ובהפעלתו השוטפת של שדה פוטו וולטאי לייצור אנרגיה סולארית במושב תלמים.

החברה היא חלק מקבוצת חברות בשליטתו של מר ירון קיקוז.

החברות בקבוצה עוסקות בייזום, הקמה, ותחזוקה של גגות ושדות סולארים, ומחזיקות במספר רב של פרויקטים פוטו וולטאים על גגות של מבנים מסחריים וחקלאיים.

בשנים האחרונות הקבוצה הקימה פרויקטים פוטו וולטאים במושבים זרחיה, בני ראם, בר ופעמי תשז, ישעי, תירוש, גבעת ישעיהו, נחם, כפר אביב, לוזית וכן את המתקן הסולארי בקדש ברנע שנבנה על גג של מבנה אשר מספק כיום 13.5 מגה וואט לרשת החשמל.

בנוסף, הקבוצה עוסקת באחזקה של מערכות פוטו וולטאית ומשמשת כחברת התחזוקה השוטפת של מעל 35 מערכות מסחריות ברחבי הארץ.

בשנים האחרונות, בהתאם להתפתחויות בשוק האנרגיה בישראל ובעולם, החברה העבירה את מיקוד הפעילות לייזום והקמה של שדות פוטו וולטאים גדולים.



פרק 2 מתדולוגיה

מתודולוגיה

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 16, פריט רכוש קבוע אשר כשיר להכרה כנכס, יימדד בעת ההכרה בעלות. לאחר ההכרה כנכס, פריט רכוש קבוע, שניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן, יוצג בסכום משוערך, שהוא שווי ההוגן במועד הערכה מחדש בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. הערכות מחדש יבוצעו באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח.

כמו כן, התקן קובע כי ישות תבחר במודל העלות או במודל הערכה מחדש כמדיניותה החשבונאית ותיישם מדיניות זו לגבי כל קבוצת רכוש הקבוע.

שווי הוגן (Fair Value) של נכס מוגדר בתקן IFRS13, כ"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת שווי ההוגן של נכס הינה מדידה מבוססת שוק ולא מדידה ספציפית לישות וככזו איננה יכולה להביא בחשבון שיקולים של מחזיק בנכס, לרבות: סינרגיות, שימוש לא יעיל או אי שימוש בנכס אך מאידך נדרש להביא בחשבון מאפיינים אשר משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. בין היתר, יש להביא בחשבון מאפיינים כגון: מצב ומיקום הנכס, מגבלות במידה וקיימות על מכירה או שימוש בנכס ועוד. התקנים קובעים עוד שאת המדידה יש לבצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, ובהיעדר שוק עיקרי בשוק הכדאי ביותר עבור אותו נכס.

על מנת להעריך את השווי ההוגן של הנכסים (מערכות סולאריות), השתמשנו בגישת ההכנסות, לפי גישת ההכנסות, שווי של נכס כלכלי נגזר מתזרימי המזומנים שינבעו ממנו בעתיד.

השלב הראשון בגישה זו היא בניית מודל של התחזית העסקית אותה רוצים לאמוד. המודל הוא מערכת של קשרים לוגיים-מתמטיים בין פרמטרים שונים אותם מעריכים כמשפיעים על התוצאות העסקיות העתידיות של הנכס נשוא הבדיקה. תוצאת המודל היא שורה של תזרימי מזומנים הנובעים מן הפרמטרים והנוסחאות השונות ששימשו כהנחות למודל.

בשלב השני, בכדי לקבוע את שווי הנכס יש לקבוע את שיעור ההיוון המתאים לניכוי תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון מהווה את הבסיס להיוון זרמי המזומנים העתידיים ותרומם לערכים נוכחיים. שיעור ההיוון משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות. ככל שהפעילות

מוערכת כמסוכנת יותר, קרי, רמת הודאות הקיימת להתגשמות תזרימי המזומנים נמוכה יותר, כך יבחר שיעור היוון גבוה יותר. ככל ששיעור ההיוון גבוה יותר, כך שווי התזרימים יהיה נמוך יותר.

לאחר שמתקבלת תוצאת היוון תזרימי המזומנים יש לבצע התאמות שונות בהתאם לכל נכס.

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון בו נהוון את תזרימי המזומנים העתידיים הוא על פי רוב ה-WACC, שהינו שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על-ידי בעלי המניות.

$$WACC = Kd * (1-T) * (\%d) + Ke * (\%e)$$

כאשר:

$$WACC = \text{שיעור התשואה הנדרשת המשוקללת על נכסי החברה};$$

$$Kd = \text{שיעור התשואה הנדרשת על החוב};$$

$$\%d = \text{שיעור החוב מסך הנכסים};$$

$$Ke = \text{שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי};$$

$$\%e = \text{שיעור ההון העצמי מסך הנכסים};$$

$$T = \text{שיעור המס של החברה המוערכת};$$

התשואה הנדרשת על החוב תיגזר על פי רוב ממחיר החוב בפועל של החברה, ומחיר החוב הנורמטיבי עבור חברה מהאופי של החברה המוערכת (ממדגם חברות או מאגר מידע). שיעור החוב מהנכסים יגזר על פי רוב משיעור המינוף בפועל של החברה, ושיעור המינוף הנורמטיבי עבור חברה מהאופי של החברה המוערכת (ממדגם חברות או מאגר מידע).

שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי נקבע בהתאם למודל ה- Capital Asset Pricing Model (CAPM). מודל ה-CAPM מניח כי המשקיע הממוצע מחזיק את תיק השוק ולכן חשוף לסיכונים השוק ומכאן שמדידת הסיכון של נכס בודד היא ביחס לסיכון תיק השוק. על-פי מודל זה שיעור התשואה על ההון העצמי נגזר מריבית חסרת סיכון ליום הרכישה בתוספת פרמיית סיכון שוק המוכפלת ברמת הסיכון של החברה ביחס לסטיית התקן של תיק השוק (β).

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f)$$

כאשר:

$$R_F = \text{ריבית חסרת סיכון};$$

$$\beta = \text{רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת תיק השוק};$$

$$R_m - R_f = \text{פרמיית הסיכון של נכסים מסוכנים על פני ריבית חסרת סיכון};$$

בטא של נכס תיגזר על פי רוב מחישוב הבטא בפועל של מניית החברה המוערכת, ממדגם חברות נסחרות דומות לחברה המוערכת, או ממאגר מידע. ראשית תיגזר הבטא הממונפת למניית החברות הנבחנות, ואז יבוצע להן מינוף מחדש על מנת להגיע לבטא המתאימה לחברה המוערכת.

פרק 3

הערכת שווי

הערכת שווי

3. שיעור המס אשר הונח בתחזית הינו שיעור המס חברות, 23%.

התבקשנו על ידי החברה לבצע הערכת שווי לשש מערכות סולאריות לשני מועדי הערכה: 31.12.2019 ו- 30.9.2020 לטובת מודל הערכה מחדש לצורך הצגה בתשקיף ובדוחות הכספיים לשנים 2019 ו- 2020.

על מנת להעריך את השווי ההוגן של שש המערכות של חברת ק.נ, השתמשנו בגישת היזון תזרימי המזומנים בהתאם להנחות, כדלקמן:

הכנסות

ההכנסות של כל מערכת סולארית נאמדו בהתאם לפרמטרים הבאים:

1. הספק מותקן בהתאם למידע שנמסר מהחברה
2. שיעור דגרגציה – שיעור הדגרגציה שהונח הוא בהתאם להערכות החברה ובהתאם לדוח היועץ הטכני של החברה, 0.3% אשר להערכתנו הינו סביר, אך מטעמי שמרנות בחרנו ב- 0.4% שנתי.
3. אומדן שעות שמש שנתיות – שעות השמש הונחו בהתאם להנחות החברה. נציין כי הונח בשנה הראשונה הפחתה של 10% בשעות השמש ובשנה השנייה הפחתה של 5% בשעות השמש עד לתפוקה מלאה של המערכת בשנה השלישית.
4. תעריף – התעריף הינו קבוע לפי המכרז של הליך תחרותי 1

הוצאות

1. הוצאות התפעול של כל מערכת סולארית נאמדו בהתאם להערכות החברה הכוללות הוצאות תחזוקה ושטיפות בשיעור של 27 ₪ לקילו וואט בשמונה השנים הראשונות והוצאות תחזוקה ושטיפות בשיעור של 40 ₪ לקילו וואט ביתר השנים. והוצאות שכירות בהתאם לחוזה השכירות.
2. ממידע שנמסר מהנהלת החברה, בשנת 2018 עבר תיקון בתקנות הפחת כך שמערכות לייצור חשמל באמצעות אנרגיית השמש יוכלו לדרוש פחת מואץ של 25% רק במקרה והמערכות משמשות לשימוש עצמי (התיקון נכנס לתוקף לכל המערכות שחברו לרשת החשמל החל מיום 1 לינואר 2016). מכיוון שהמערכות של החברה אינן עומדות בהגדרה זו, דרישות הפחת שלהן הן לפי תקנות מס הכנסה (פחת) 1941 לפי הפחת הכללי של מכונות וציוד, קרי 7% / 14 שנים. בהתאם, הוצאות הפחת לצרכי מס הכנסה נאמדו בהתאם לעלות הפרויקט בקצב פחת של 14 שנים.

אורך התזרים

לצורך הערכת השווי הנחנו כי אורך התזרים יהיה המוקדם מבין צפי אורך חיי המתקן המינימלי לפי הערכות החברה לבין מועד סיום חוזה השכירות של המתקן.

שיעור ההיזון

שיעור ההיזון בו נהוון את תזרימי המזומנים העתידיים הוא ה- WACC, שהינו הערכת הסיכון הגלום בפעילות. נציין כי מדובר על פרויקטים פעילים, מחוברים ולאחר הפעלה.

שיעור ההיזון (WACC) של הפעילות ליום 31.12.2019 מוצג להלן:

סימון	ערך	מקור
E/V	40.00%	משקל הון בהתאם למקובל בענף*
D/V	60.00%	משקל חוב בהתאם למקובל בענף*
Kd	2.50%	ריבית ריאלית חסרת סיכון ל- 15 שנים בתוספת מרווח של 2.5%, בהתאם למקובל בענף שיעור מס חברות
1-t	77.0%	
Rf	-0.07%	ריבית ריאלית חסרת סיכון ל- 15 שנים לפי נתוני מרווח הוגן, דצמבר 2019,
Rm-Rf	5.89%	פרמיית סיכון ישראל - דמודראן ינואר 2020*
β_L	1.31	בהתאם לבטא ממונפת בענף Green & Renewable Energy על פי פרופ' דמודראן, ינואר 2020
SPC	2.5%	פרמיית גודל לפי ממונפת בין רמה 9 לרמה 10W לפי Duff & Phelps as of Dec.2019
Ke	10.16%	
WACC	5.22%	

הערכת שווי

שיעור ההיוון (WACC) של הפעילות ליום 30.9.2020 מוצג להלן:

סיכום הערכות השווי (אלפי ₪):

מתקן	מועד תחילת הפעלה	31/12/2019	30/09/2020
בני ראם	01/04/2019	2,277	2,249
זרחיה א	01/05/2019	4,587	4,536
זרחיה ב	01/05/2019	2,948	2,916
פעמי תשז	01/04/2019	3,792	3,745
קדש ברנע קטן ¹	01/05/2020		16,322
קדש ברנע גדול	01/05/2020		28,780
סה"כ		13,604	58,548

ניתוחי רגישות

להלן ניתוח רגישות שווי המתקנים כפונקציה של שיעור ההיוון (אלפי ₪):

שווי המתקנים ל- 30.9.2020	שיעור היוון
53,895	6.13%
56,133	5.63%
58,548	5.13%
61,096	4.63%
63,852	4.13%

סימון	ערך	מקור
E/V	40.00%	משקל הון בהתאם למקובל בענף*
D/V	60.00%	משקל חוב בהתאם למקובל בענף*
Kd	2.50%	ריבית ריאלית חסרת סיכון ל- 15 שנים בתוספת מרווח של 2.5%, בהתאם למקובל בענף
1-t	77.0%	שיעור מס חברות
Rf	-0.19%	ריבית ריאלית חסרת סיכון ל- 15 שנים לפי נתוני מרווח הוגן, ספטמבר 2020.**
Rm-Rf	6.26%	פרמיית סיכון ישראל - דמודראן יולי 2020**
βL	1.22	בהתאם לבטא ממונפת בענף Green & Renewable Energy על פי פרופ' דמודראן, ינואר 2020
SPC	2.5%	פרמיית גודל לפי ממוצעת בין רמה 9 לרמה 10W לפי Duff & Phelps as of Dec.2019***
Ke	9.93%	
WACC	5.13%	

*משקולות חוב/הון נלקחו בהתאם למקובל בענף ובהתאם לפרופיל של פרויקט סטנדרטי. מכיוון שמח"מ הפרויקט ארוך יותר ממח"מ ההלוואה ומניסיונו בדרך כלל הלוואה בתחילת דרכה יכולה להוות כ-80%-75% מהשקעות הפרויקט - ובשלהי הפרויקט יחס זה מתהפך. לפיכך בחרנו משקל חוב של כ-60% בממוצע לפרויקט כפי שמייצג להערכתנו התנהגות סטנדרטית של פרויקט בענף זה.

**ריבית חסרת הסיכון שנלקחה לטובת פרמיית סיכון ישראל הינה ריבית ריאלית אשר נובעת מהעובדה שהמודל הינו ריאלי, קרי לא כולל הצמדה למדד. ריבית זו מתואמת עם פרמיית השוק דמודראן ליולי, 2020.

***בהתאם לשיקול דעתנו וניסיונו המקצועי, בין היתר לפי גודל הפרויקטים, מועד תחילת ההפעלה, מיקום הפרויקטים וכדומה. לראייתנו, רמות אלו משקפות את ההתאמה הנדרשת בגין סיכון תוספתי זה.

¹ בהתאם למידע שנמסר מהחברה, העלות המופחתת של מערכות קדש ברנע (קטן וגדול) בספרי החברה ליום 30 בספטמבר, 2020 הינה 35.6 מיליון ₪

הערכת שווי

ניתוחי רגישות

להלן ניתוח רגישות שווי המתקנים כפונקציה של שיעור דגרגציה (אלפי ₪):

שווי המתקנים ל- 30.9.2020		
59,109	0.30%	
58,828	0.35%	
58,548	0.40%	שיעור דגרגציה
58,271	0.45%	
57,995	0.50%	

תחזית תזרים מזומנים

להלן תחזית תזרים המזומנים של בני ראם:

ש"ח	1/4/2020	30/9/2020- 31/3/2021	1/4/2020- 30/9/2020	1/4/2022	1/4/2023	1/4/2024	1/4/2025	1/4/2026	1/4/2027	1/4/2028
הכנסות	235,177	124,145	124,145	259,221	258,185	257,152	256,123	255,099	254,078	253,062
הוצאות תפעול										
תחזוקה	(20,709)	(10,355)	(10,355)	(20,709)	(20,709)	(20,709)	(20,709)	(20,709)	(20,709)	(30,680)
ושטיפות	(33,970)	(16,917)	(16,917)	(33,699)	(33,564)	(33,430)	(33,296)	(33,163)	(33,030)	(32,898)
שכירות	(5,000)	(2,500)	(2,500)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)
ביטוח ושונות	(59,679)	(29,772)	(29,772)	(59,408)	(59,273)	(59,139)	(59,005)	(58,872)	(58,739)	(68,578)
סה"כ הוצאות תפעול	175,498	94,374	94,374	199,814	198,912	198,013	197,118	196,227	195,339	184,484
תזרים לפני מס	(2,148)	(2,598)	(2,598)	(7,741)	(7,534)	(7,327)	(7,121)	(6,916)	(6,712)	(4,215)
הוצאות מס	173,349	91,776	91,776	192,073	191,378	190,686	189,997	189,311	188,627	180,269
תזרים אחרי מס										

1/4/2029	1/4/2030	1/4/2031	1/4/2032	1/4/2033	1/4/2034	1/4/2035	1/4/2036	1/4/2037	1/4/2038	1/4/2039	1/4/2040	1/4/2041	1/4/2042
252,050	251,042	250,037	249,037	248,041	247,049	246,061	245,076	244,096	243,120	242,147	241,179	240,214	239,253
(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)	(30,680)
(32,766)	(32,635)	(32,505)	(32,375)	(32,245)	(32,116)	(31,988)	(31,860)	(31,733)	(31,606)	(31,479)	(31,353)	(31,228)	(31,103)
(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)
(68,446)	(68,315)	(68,185)	(68,055)	(67,925)	(67,796)	(67,668)	(67,540)	(67,413)	(67,286)	(67,159)	(67,033)	(66,908)	(66,783)
183,603	182,726	181,853	180,982	180,116	179,253	178,393	177,537	176,684	175,834	174,988	174,145	173,306	172,470
(4,013)	(3,811)	(3,610)	(3,410)	(3,211)	(41,228)	(41,030)	(40,833)	(40,637)	(40,442)	(40,247)	(40,053)	(39,860)	(39,668)
179,591	178,915	178,242	177,572	176,905	138,024	137,362	136,703	136,046	135,392	134,741	134,092	133,446	132,802

להלן תחזית תזרים המזומנים של זרחיה א:

ש"ח	1/5/2020	1/5/2020- 30/9/2020	30/9/2020- 30/4/2021	1/5/2022	1/5/2023	1/5/2024	1/5/2025	1/5/2026	1/5/2027	1/5/2028
הכנסות	460,765	202,690	283,767	507,873	505,842	503,819	501,803	499,796	497,797	495,806
הוצאות תפעול	(40,338)	(16,808)	(23,531)	(40,338)	(40,338)	(40,338)	(40,338)	(40,338)	(40,338)	(59,760)
תחזוקה ושטיפות	(73,778)	(30,618)	(42,865)	(73,189)	(72,896)	(72,604)	(72,314)	(72,025)	(71,737)	(71,450)
שכירות	(7,000)	(2,917)	(4,083)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)
ביטוח ושונות	(121,116)	(50,342)	(70,479)	(120,527)	(120,234)	(119,942)	(119,652)	(119,363)	(119,075)	(138,210)
סה"כ הוצאות תפעול	339,649	152,349	213,288	387,347	385,608	383,876	382,151	380,433	378,722	357,596
תזרים לפני מס	(4,124)	(4,209)	(5,892)	(15,095)	(14,695)	(14,296)	(13,900)	(13,505)	(13,111)	(8,252)
הוצאות מס										
תזרים אחרי מס	335,525	148,140	207,396	372,252	370,913	369,580	368,252	366,929	365,611	349,344

1/5/2029	1/5/2030	1/5/2031	1/5/2032	1/5/2033	1/5/2034	1/5/2035	1/5/2036	1/5/2037	1/5/2038	1/5/2039	1/5/2040	1/5/2041
493,822	491,847	489,880	487,920	485,969	484,025	482,089	480,160	478,240	476,327	474,421	472,524	470,634
(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)	(59,760)
(71,164)	(70,879)	(70,596)	(70,313)	(70,032)	(69,752)	(69,473)	(69,195)	(68,918)	(68,643)	(68,368)	(68,095)	(67,822)
(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)	(7,000)
(137,924)	(137,639)	(137,356)	(137,073)	(136,792)	(136,512)	(136,233)	(135,955)	(135,678)	(135,403)	(135,128)	(134,855)	(134,582)
355,899	354,208	352,524	350,847	349,177	347,513	345,856	344,205	342,561	340,924	339,293	337,669	336,051
(7,862)	(7,473)	(7,085)	(6,700)	(6,315)	(79,928)	(79,547)	(79,167)	(78,789)	(78,413)	(78,037)	(77,664)	(77,292)
348,037	346,735	345,439	344,147	342,861	267,585	266,309	265,038	263,772	262,512	261,256	260,005	258,760

1/5/2042	1/5/2043	1/5/2044
468,751	466,876	465,009
(59,760)	(59,760)	(59,760)
(67,551)	(67,281)	(67,012)
(7,000)	(7,000)	(7,000)
(134,311)	(134,041)	(133,772)
334,440	332,835	331,237
(76,921)	(76,552)	(76,185)
257,519	256,283	255,052

דצמבר 2020 | קבוצת פריים אנרג'י | חוות דעת כלכלית באשר להערכת שווי מערכות סולאריות לטובת מודל הערכה מחדש | 31.12.2019, 30.9.2020
מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | A: www.betafinance.co.il | W: www.betafinance.co.il | T: +972-3-6767006 | Beta Finance

להלן תחזית תזרים המזומנים של זרחיה ב:

ש"ח	1/5/2020	1/5/2020- 30/9/2020	30/9/2020- 30/4/2021	1/5/2022	1/5/2023	1/5/2024	1/5/2025	1/5/2026	1/5/2027	1/5/2028
הכנסות	294,204	129,420	181,188	324,283	322,986	321,694	320,408	319,126	317,849	316,578
הוצאות תפעול	(25,272)	(10,530)	(14,742)	(25,272)	(25,272)	(25,272)	(25,272)	(25,272)	(25,272)	(37,440)
תחזוקה ושטיפות	(46,222)	(19,182)	(26,855)	(45,853)	(45,670)	(45,487)	(45,305)	(45,124)	(44,943)	(44,764)
שכירות	(5,000)	(2,083)	(2,917)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)
ביטוח ושונות	(76,494)	(31,796)	(44,514)	(76,125)	(75,942)	(75,759)	(75,577)	(75,396)	(75,215)	(87,204)
סה"כ הוצאות תפעול	217,710	97,625	136,675	248,158	247,044	245,935	244,830	243,730	242,634	229,374
תזרים לפני מס	(1,766)	(2,326)	(3,256)	(8,769)	(8,513)	(8,258)	(8,004)	(7,751)	(7,499)	(4,449)
הוצאות מס										
תזרים אחרי מס	215,943	95,299	133,419	239,389	238,531	237,677	236,826	235,979	235,135	224,925

1/5/2029	1/5/2030	1/5/2031	1/5/2032	1/5/2033	1/5/2034	1/5/2035	1/5/2036	1/5/2037	1/5/2038	1/5/2039	1/5/2040	1/5/2041
315,312	314,050	312,794	311,543	310,297	309,056	307,819	306,588	305,362	304,140	302,924	301,712	300,505
(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)	(37,440)
(44,585)	(44,406)	(44,229)	(44,052)	(43,876)	(43,700)	(43,525)	(43,351)	(43,178)	(43,005)	(42,833)	(42,662)	(42,491)
(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)
(87,025)	(86,846)	(86,669)	(86,492)	(86,316)	(86,140)	(85,965)	(85,791)	(85,618)	(85,445)	(85,273)	(85,102)	(84,931)
228,287	227,204	226,126	225,051	223,981	222,916	221,854	220,797	219,744	218,695	217,651	216,611	215,574
(4,199)	(3,950)	(3,702)	(3,455)	(3,209)	(51,271)	(51,026)	(50,783)	(50,541)	(50,300)	(50,060)	(49,820)	(49,582)
224,088	223,254	222,424	221,596	220,773	171,645	170,828	170,014	169,203	168,395	167,591	166,790	165,992

1/5/2042	1/5/2043	1/5/2044
299,303	298,106	296,914
(37,440)	(37,440)	(37,440)
(42,321)	(42,152)	(41,983)
(5,000)	(5,000)	(5,000)
(84,761)	(84,592)	(84,423)
214,542	213,514	212,491
(49,345)	(49,108)	(48,873)
165,198	164,406	163,618

להלן תחזית תזרים המזומנים של פעמי תש"ז:

ש"ח	1/4/2020	30/9/2020- 31/3/2021	1/4/2022	1/4/2023	1/4/2024	1/4/2025	1/4/2026	1/4/2027	1/4/2028
הכנסות	378,793	199,957	417,520	415,850	414,187	412,530	410,880	409,237	407,600
הוצאות תפעול	(33,690)	(16,845)	(33,690)	(33,690)	(33,690)	(33,690)	(33,690)	(33,690)	(49,911)
תחזוקה ושטיפות	(54,000)	(27,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)
שכירות	(10,000)	(5,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)
ביטוח ושונות	(97,690)	(48,845)	(97,690)	(97,690)	(97,690)	(97,690)	(97,690)	(97,690)	(113,911)
סה"כ הוצאות	281,103	151,112	319,831	318,160	316,497	314,840	313,190	311,547	293,689
תזרים לפני מס	(284)	(2,571)	(9,192)	(8,808)	(8,425)	(8,044)	(7,665)	(7,286)	(3,179)
הוצאות מס	280,818	148,541	310,639	309,353	308,072	306,796	305,526	304,260	290,509
תזרים אחרי מס	280,818	148,541	310,639	309,353	308,072	306,796	305,526	304,260	290,509

1/4/2029	1/4/2030	1/4/2031	1/4/2032	1/4/2033	1/4/2034	1/4/2035	1/4/2036	1/4/2037	1/4/2038	1/4/2039	1/4/2040
405,969	404,345	402,728	401,117	399,513	397,915	396,323	394,738	393,159	391,586	390,020	388,460
(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)
(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)
(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)
(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)
292,058	290,434	288,817	287,206	285,602	284,004	282,412	280,827	279,248	277,675	276,109	274,549
(2,804)	(2,431)	(2,059)	(1,688)	(1,319)	(65,321)	(64,955)	(64,590)	(64,227)	(63,865)	(63,505)	(63,146)
289,254	288,004	286,758	285,518	284,282	218,683	217,457	216,236	215,021	213,810	212,604	211,402

1/4/2041	1/4/2042	1/4/2043	1/4/2044
386,906	385,358	383,817	382,281
(49,911)	(49,911)	(49,911)	(49,911)
(54,000)	(54,000)	(54,000)	(54,000)
(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)
(113,911)	(113,911)	(113,911)	(113,911)
272,995	271,447	269,906	268,370
(62,789)	(62,433)	(62,078)	(61,725)
210,206	209,014	207,827	206,645

דצמבר 2020 | קבוצת פריים אנרג'י | חוות דעת כלכלית באשר להערכת שווי מערכות סולאריות לטובת מודל הערכה מחדש | 31.12.2019, 30.9.2020
מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | A: www.betafinance.co.il | W: www.betafinance.co.il | T: +972-3-6767006 | Beta Finance

להלן תחזית תזרים המזומנים של קדש ברנע קטן:

ש"ח	1/5/2020-30/9/2020	30/9/2020-30/4/2021	1/5/2022	1/5/2023	1/5/2024	1/5/2025	1/5/2026	1/5/2027	1/5/2028
הכנסות	637,281	892,193	1,614,757	1,685,847	1,679,104	1,672,387	1,665,698	1,659,035	1,652,399
הוצאות תפעול	(54,432)	(76,205)	(130,637)	(130,637)	(130,637)	(130,637)	(130,637)	(130,637)	(130,637)
תחזוקה ושטיפות	(84,971)	(118,959)	(203,114)	(202,302)	(201,492)	(200,686)	(199,884)	(199,084)	(198,288)
שכירות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ביטוח ושונות	(139,403)	(195,164)	(333,751)	(332,938)	(332,129)	(331,323)	(330,521)	(329,721)	(328,925)
סה"כ הוצאות תפעול	497,878	697,029	1,281,006	1,352,909	1,346,975	1,341,064	1,335,177	1,329,314	1,323,474
תזרים לפני מס	(5,431)	(7,604)	(32,838)	(49,376)	(48,011)	(46,651)	(45,298)	(43,949)	(42,606)
הוצאות מס	492,447	689,425	1,248,168	1,303,533	1,298,964	1,294,413	1,289,880	1,285,365	1,280,869
תזרים אחרי מס	492,447	689,425	1,248,168	1,303,533	1,298,964	1,294,413	1,289,880	1,285,365	1,280,869

1/5/2029	1/5/2030	1/5/2031	1/5/2032	1/5/2033	1/5/2034	1/5/2035	1/5/2036	1/5/2037	1/5/2038	1/5/2039	1/5/2040	1/5/2041
1,645,789	1,639,206	1,632,649	1,626,119	1,619,614	1,613,136	1,606,683	1,600,257	1,593,856	1,587,480	1,581,130	1,574,806	1,568,507
(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)
(197,495)	(196,705)	(195,918)	(195,134)	(194,354)	(193,576)	(192,802)	(192,031)	(191,263)	(190,498)	(189,736)	(188,977)	(188,221)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(391,031)	(390,241)	(389,454)	(388,670)	(387,890)	(387,112)	(386,338)	(385,567)	(384,799)	(384,034)	(383,272)	(382,513)	(381,757)
1,254,759	1,248,966	1,243,195	1,237,449	1,231,725	1,226,024	1,220,345	1,214,690	1,209,057	1,203,447	1,197,859	1,192,293	1,186,750
(26,801)	(25,469)	(24,142)	(22,820)	(21,503)	(20,192)	(280,679)	(279,379)	(278,083)	(276,793)	(275,507)	(274,227)	(272,952)
1,227,957	1,223,497	1,219,054	1,214,629	1,210,221	1,205,831	939,666	935,311	930,974	926,654	922,351	918,066	913,797

1/5/2042	1/5/2043	1/5/2044	1/5/2045
1,562,232	1,555,984	1,549,760	1,543,561
(193,536)	(193,536)	(193,536)	(193,536)
(187,468)	(186,718)	(185,971)	(185,227)
-	-	-	-
(381,004)	(380,254)	(379,507)	(378,763)
1,181,229	1,175,730	1,170,252	1,164,797
(271,683)	(270,418)	(269,158)	(267,903)
909,546	905,312	901,094	896,894

דצמבר 2020 | קבוצת פריים אנרג'י | חוות דעת כלכלית באשר להערכת שווי מערכות סולאריות לטובת מודל הערכה מחדש | 30.9.2020, 31.12.2019
מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | A: www.betafinance.co.il | W: www.betafinance.co.il | T: +972-3-6767006 | Beta Finance

להלן תחזית תזרים המזומנים של קדש ברנע גדול:

ש"ח	1/5/2020- 30/9/2020	30/9/2020- 30/4/2021	1/5/2022	1/5/2023	1/5/2024	1/5/2025	1/5/2026	1/5/2027	1/5/2028
הכנסות	1,130,757	1,583,060	2,865,140	2,991,278	2,979,313	2,967,396	2,955,526	2,943,704	2,931,929
הוצאות תפעול	(96,581)	(135,214)	(231,795)	(231,795)	(231,795)	(231,795)	(231,795)	(231,795)	(231,795)
תחזוקה ושטיפות	(150,768)	(210,230)	(359,554)	(358,116)	(356,683)	(355,257)	(353,836)	(352,420)	(351,011)
שכירות	(5,000)	(7,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)
ביטוח ושונות	(252,349)	(352,444)	(603,349)	(601,911)	(600,478)	(599,052)	(597,631)	(596,215)	(594,806)
סה"כ הוצאות	878,408	1,230,616	2,261,791	2,389,367	2,378,834	2,368,344	2,357,895	2,347,489	2,337,123
תזרים לפני מס	(11,018)	(15,619)	(61,773)	(91,116)	(88,694)	(86,281)	(83,878)	(81,484)	(79,100)
הוצאות מס									
תזרים אחרי מס	867,390	1,214,997	2,200,017	2,298,251	2,290,141	2,282,063	2,274,018	2,266,005	2,258,024

1/5/2029	1/5/2030	1/5/2031	1/5/2032	1/5/2033	1/5/2034	1/5/2035	1/5/2036	1/5/2037	1/5/2038	1/5/2039	1/5/2040	1/5/2041
2,920,201	2,908,521	2,896,886	2,885,299	2,873,758	2,862,263	2,850,814	2,839,410	2,828,053	2,816,741	2,805,474	2,794,252	2,783,075
(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)
(349,607)	(348,208)	(346,815)	(345,428)	(344,046)	(342,670)	(341,299)	(339,934)	(338,574)	(337,220)	(335,871)	(334,528)	(333,190)
(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)
(705,007)	(703,608)	(702,215)	(700,828)	(699,446)	(698,070)	(696,699)	(695,334)	(693,974)	(692,620)	(691,271)	(689,928)	(688,590)
2,215,195	2,204,912	2,194,671	2,184,471	2,174,311	2,164,193	2,154,114	2,144,076	2,134,078	2,124,120	2,114,202	2,104,324	2,094,485
(51,056)	(48,691)	(46,336)	(43,990)	(41,653)	(39,326)	(495,446)	(493,138)	(490,838)	(488,548)	(486,267)	(483,994)	(481,732)
2,164,138	2,156,221	2,148,335	2,140,481	2,132,658	2,124,867	1,658,668	1,650,939	1,643,240	1,635,573	1,627,936	1,620,329	1,612,753

1/5/2042	1/5/2043	1/5/2044	1/5/2045
2,771,942	2,760,855	2,749,811	2,738,812
(343,400)	(343,400)	(343,400)	(343,400)
(331,857)	(330,530)	(329,207)	(327,891)
(12,000)	(12,000)	(12,000)	(12,000)
(687,257)	(685,930)	(684,607)	(683,291)
2,084,685	2,074,925	2,065,204	2,055,521
(479,478)	(477,233)	(474,997)	(472,770)
1,605,208	1,597,692	1,590,207	1,582,751

דצמבר 2020 | קבוצת פריים אנרג'י | חוות דעת כלכלית באשר להערכת שווי מערכות סולאריות לטובת מודל הערכה מחדש | 30.9.2020, 31.12.2019
מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | A: www.betafinance.co.il | W: www.betafinance.co.il | T: +972-3-6767006 | Beta Finance

Beta Finance



שגיא בן סימון



יניב אבדי



צח קסוטו

שותפים

- ✓ Beta Finance הוקמה על ידי שלושה שותפים בעלי ניסיון עשיר ואיכותי בפרויקטים בחזית עולם העסקים הישראלי. הכוח הניהולי הנ"ל נותן מענה לצרכים רחבים של לקוחותינו בתחומי הייעוץ והניהול.
- ✓ לשותפים רשת קשרים ענפה בעולם העסקים ובעולם הייעוץ, היוצרת נגישות לידע אינסופי בכל התחומים.
- ✓ Beta Finance מושתתת על צוות יועצים פיננסיים מהמובילים בישראל בענפי המימון, כלכלה, רגולציה וייעוץ ניהולי. ניסיונו בשווקים המקומיים והבינלאומיים הינו גורם מפתח בהצלחתם של לקוחותינו. היצירתיות העסקית והפיננסית המאפיינת את Beta Finance בשילוב הדגש המיוחד לצרכי הלקוח, מובילים את שותפי החברה לקחת חלק בלתי נפרד מקבלת ההחלטות בקרב רבים מלקוחותינו.
- ✓ צוות החברה מלווה מזה שנים, מגוון רחב של גופים פרטיים, מוסדות ציבוריים ופיננסים, משרדי ממשלה, קרנות ועוד.
- ✓ אנו שותפי Beta Finance מאמינים כי ייעוץ הוא מקצוע ואנו מקדישים את זמננו ליעוץ מקצועי מזה שנים רבות. כל אחד מצוות השותפים ייעץ במרוצת השנים לעשרות גופים בשאלות עסקיות שונות ומגוונות.
- ✓ אנו מאמינים שיושרה, אמינות ומקצועיות ימשיכו להוביל את לקוחותינו לעבר הישגים חדשים. כפועל יוצא, מערכות היחסים ושיתופי הפעולה של החברה עם הקהילה העסקית בישראל הינם רחבי היקף.

פרק 10 - פרטים נוספים

חוות דעת עורך דין

10.1.

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

ארדינסט, בן נתן,
טולידאנו ושות'

EBN&CO

הרמ

Epstein
Rosenblum
Maoz

לכבוד

פריים אנרג'י פי. אי בע"מ
רח' יגאל אלון 94, תל-אביב

25 בפברואר 2021

ג.א.נ.,

הנדון: פריים אנרג'י פי. אי בע"מ ("החברה") – תשקיף להשלמה להנפקת מניות החברה וכן

תשקיף מדף של החברה

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי לדעתנו:

1. הזכויות הנלוות למניות המוצעות על-פי התשקיף שבנדון ("התשקיף" ו-"ניירות הערך המוצעים", בהתאמה) ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
2. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

מני קוגן, עו"ד

הגר גורי, עו"ד

מוטי ימין, עו"ד

אמנון אפשטיין, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', עורכי דין

אפשטיין, רוזנבלום,
מעוז (ERM), עורכי דין

10.2. **דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**

החברה לא שילמה ולא התחייבה לשלם דמי עמילות בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.3. **הקצאת ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים**

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים, למעט הקצאת מניות והענקת זכויות למניות כמפורט להלן: (א) התקשרות עם מר ליאור אהרון, מנכ"ל החברה, כמפורט בסעיף 8.2.2 בפרק 8 לתשקיף; (ב) התקשרות עם מר אילן סולומאן, כמפורט בסעיף 3.2.3(א) בפרק 3 לתשקיף; ו-(ג) התקשרות עם מר חיים טטרו כמפורט בסעיף 3.2.3(ג) בפרק 3 לתשקיף.

10.4. **עיון במסמכים**

העתקים מתשקיף זה, מהאישורים ומחוות הדעת הכלולים בתשקיף זה, וכן ממסמכי ההתאגדות של החברה עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה במגדלי אלון (מגדל 2) ברחוב יגאל אלון 94 תל-אביב בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש.

ניתן לעיין בתשקיף זה ובתקנון החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il.

10.5. **הערכות שווי**

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, החברה עשתה שימוש בהערכת שווי מהותית מאוד כדלקמן (המצורפת לתשקיף):

מערכות סולאריות בהפעלה מסחרית	זיהוי נושא ההערכה:
30/09/2020, 31/12/2019	עיתוי ההערכה:
31/12/2019 – 13,604 אלפי ₪ 30/09/2020 – 58,548 אלפי ₪	שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:
בטא פייננס צ.י.ש בע"מ (להלן: "החברה המעריכה") מושתת על צוות יועצים פיננסיים מהמובילים בישראל בענפי המימון, כלכלה, רגולציה וייעוץ ניהולי. צוות החברה מלווה מזה שנים, מגוון רחב של גופים פרטיים, מוסדות ציבוריים ופיננסיים, משרדי ממשלה, קרנות ועוד. העבודה בוצעה על ידי צוות בראשון רו"ח יניב אבדי, שותף מייסד בחברת בטא פייננס ומומחה במימון והערכות שווי. מר אבדי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות יתרה, רו"ח ותואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון וחשבונאות בהצטיינות. ליניב יש מעל ל-13 שנים ניסיון בייעוץ וניהול והוראה במוסדות אקדמיים (בתחום החשבונאות והמימון) לרבות ניסיון רחב בעסקים, אסטרטגיה ובייעוץ כלכלי. בטרם הצטרפותו לבטא פייננס יניב שימש ככלכלן ראשי של חברת אחזקות בינלאומית. לחברה המעריכה אין תלות בחברה ושכר טרחתה אינו תלוי בתוצאות הפעילות של החברה או כל פעולה עסקית הקשורה בחברה.	זיהוי מעריך השווי:
מבלי לגרוע מן האמור מוגבלות אחריותה של בטא פייננס במסגרת מתן השירותים לפיצוי בגין נזקים ישירים שנגרמו בעטיו של מעשה זדון או רשלנות בלבד וזאת עד לסכום התמורה ששולמה לבטא פייננס על-ידי המזמין עבור הענקת השירותים בהתאם לפירוט להלן ובכפוף לכך שהוגשה נגד בטא פייננס תביעה בנדון בטרם חלפו שנתיים בלבד מיום הגשת חוות הדעת. במצב בו ההרשעה נובעת ממידע שסופק על-ידי מזמין העבודה, כך שהנזק נגרם באופן מפורש ממידע שסופק על-ידי מזמין העבודה – מזמין העבודה לוקח על עצמו לשפות באופן מלא (100%) את בטא על כל נזק ו/או הוצאה שבטא תישא. אחרת, מזמין העבודה יישא בנזק ו/או הוצאה שבטא תישא רק מעל לפי 3 משכ"ט שישולם לבטא במסגרת עבודה זו (בכפוף לדרישת רשות ניירות ערך).	התייחסות שיפוי עם מעריך להסכמי השווי:
היוון תזרימי המזומנים (DCF) – השווי ההוגן של הנכסים (מערכות סולאריות) נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים אשר צפויים לנבוע מהנכסים בעתיד.	מודל ההערכה:
תחזית תזרימי המזומנים הצפויים נאמדה לכל מערכת סולארית בנפרד, בהתאם למאפיינים הספציפיים, התנאים המסחריים, ביצועי המערכת ותנאי השוק כפי שהיו ידועים בכל מועד חתך. התחזית בכל מועד חתך נקבע בהתאם ליתרת התקופה החוזית בהסכמים ואינה כוללת ערך גרט. תחזית ההכנסות עבור כל מערכת סולארית נאמדה כמכפלת ההספק המותקן, שיעור דרגציה של כ- 0.4% לשנה, אומדן שעות שמש בהתאם להערכות החברה והתעריף, בהתאם לנקבע במכרז של הליך תחרותי. שיעורי ההיוון למועדים 31/12/2019 ו- 30/09/2020 הינם 5.22% ו- 5.13%, בהתאמה.	מתודולוגיה והנחות עיקריות לפיהם בוצעה הערכת השווי:

פרק 11 - חתימות

החברה:

פרייס אנרג'י פי.אי בע"מ

הדירקטורים:

ירון קיקוז, יו"ר הדירקטוריון

אריה זילברברג

יאיר לוי
