

טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לתשקיף זה ולהנפקת ניירות הערך לציבור מכוחו. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטת התשקיף. יתכנו שינויים בפרטים הנכללים בטיטוטת התשקיף ביחס לנוסח התשקיף שיקבל את היתר רשות ניירות ערך והבורסה.

עופר ינאי
("המציע")

ע.י. נופר אנרג'י
בע"מ ("החברה")

תשקיף להשלמה

של

הנפקה ראשונה והצעת מכר לציבור

של

5,802,950 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, של החברה (להלן: "מניות ההנפקה")

של

351,750 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, של החברה, המוצעות על ידי עופר ינאי (בעל השליטה בחברה) בדרך של הצעת מכר (להלן: "מניות המכר")

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

בכפוף להצעה אחידה למי שאינו משקיע מוסדי כאמור להלן, המניות המוצעות מוצעות למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), ב-61,547 יחידות, במחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות ההצעה, כשהרכב ומחיר של כל יחידה הינו כדלקמן:

במחיר 99.6 ש"ח למניה
9,960 ש"ח

100 מניות רגילות
סה"כ מחיר ליחידה

בחודש דצמבר 2020, 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.

לפרטים אודות הזמנה שהגישה קרן נוי במסגרת הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים ראו סעיף 2.5.3 להלן.

החברה והמציע יהיו רשאים למכור עד 30% מהמניות המוצעות על-פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל הזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.5.4 לתשקיף.

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

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עיבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת התשקיף מיום 8 בדצמבר 2020. פור של תשקיף זה או חמישה ימי עסקים ממועד פרסום טיוטת התשקיף האחרונה הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך מתן היתר לפרסום תשקיף ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה – לפי המוקדם. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 21 בפברואר 2020) או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכר הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

ככל שיתקיים מכר לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות במכר לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכר (להלן: "יום הגשת הבקשות" או "יום המכר").

הצעות החברה והמציע מהוות הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה והמניות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.9 לתשקיף. לפרטים אודות הסכמות החברה והמציע בנוגע להרכב היחידות ראו סעיף 2.15 לתשקיף.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

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

כפי שנמסר לחברה מהבורסה, ייתכן והחברה תיכלל במדד תל-אביב טק-עילית לאחר רישום ניירות הערך שלה למסחר, בכפוף למספר תנאים, שהעיקריים שבהם: (א) שווי החזקות הציבור בתחילת יום המסחר הראשון של מניות החברה בבורסה יעמוד על 20 מיליון ש"ח לפחות; (ב) שיעור החזקות הציבור בתחילת יום המסחר כאמור לא יפחת מ-10%; (ג) שווי השוק של מניות החברה במועד הרישום למסחר לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח; (ד) המחיר למניה על פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה לא יפחת מ-50 אגורות; (ה) מניית החברה הינה מניה ישראלית ואינה רשומה למסחר בבורסה נוספת. לפיכך, בהתחשב במאפייני החברה, במבנה ההנפקה ובהקפיה, 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 35ל לחוק ניירות ערך. יובהר כי למועד התשקיף החברה אינה נכללת ו/או קיבלה הודעה כי תיכלל במדד תל-אביב טק-עילית ואין כל ודאות כי תעמוד בתנאים שפורטו לעיל. כמו כן, החברה טרם קיבלה החלטה האם לאמץ אלו מן ההקלות המנויות בתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), תשע"ו-2016.

לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים על תחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.23 לתשקיף. להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, הינם מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי הריבית, חשיפה לשינויים בשערי החליפין, חשיפה לשינויים במדד (בישראל), מצב השוק הישראלי והספרדי, אי-פרסום מכסות וזכיה בהליכים תחרותיים בישראל, שינויים בסביבה הרגולטורית, תלות בקבלת היתרים ואישורים ותעריפי החשמל.

למועד התשקיף, בעל השליטה, מר עופר ינאי, ערב לחובות החברה, כלפי תאגידים בנקאיים וכן ערב לקיום התחייבויות אחד מתאגדי הפרויקט המשותף (כהגדרת מונח זה בפרק 6) בגין מחויבויות החברה קבלן ביצוע להקמת מערכת בסכום שאינו מהותי. למועד התשקיף התקבלו אישורים עקרוניים לביטול ערבויותיו בכפוף להנפקת מניות החברה לציבור, אשר הותנו על ידי חלק מהתאגידים הבנקאיים בהנפקת מניות החברה לציבור עד סוף שנת 2020. לפרטים ראו סעיף 6.15.8 לתשקיף.

לא נקבע תיחום פעילות בין בעלי השליטה לבין החברה.

במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בעסקה עם קרן נוי אשר שיקפה שווי חברה של בין 913 ל-949 מיליון ש"ח (בין כ-45.6% לכ-47.4% משווי חברה הנגזר מהמחיר המפורט בהצעה על פי תשקיף זה), מבלי להביא בחשבון 40% הזכויות בנופר נוי אירופה כאמור בסעיפים 6.4 ו-6.17.4. להלן, וכן קצתה מניות לנושאי משרה בחברה, ללא תמורה. לפרטים אודות עסקאות אלו במניות החברה ואופן חישוב שווי החברה כאמור ראו סעיף 6.4 לתשקיף.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 6.5.3 לתשקיף.

למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. למועד התשקיף החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלה בדבר פטור מפרסום דוחות רבעוניים כאמור בתקנה 5(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים (התש"ל-1970) ביחס לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020. עם זאת, עד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2020, בכונת דירקטוריון החברה לקבל החלטה בדבר הפסקת יישום ההקלה בדבר פטור מפרסום דוחות רבעוניים. בנוסף החליט דירקטוריון החברה שלא לאמץ את יתר ההקלות לתאגידים קטנים.

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

חכם מתמחר: אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "אוריון חיתום"). בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעת החברה והמציע מכוח תשקיף זה תובטח בחלקה (25%) לפחות בחיתום, כאשר אוריון חיתום, לידר הנפקות (1993) בע"מ פועלים אי.בי.אי חיתום והנפקות בע"מ וברק קפיטל חיתום בע"מ מיועדות לשמש כחיתום (להלן ביחד: "החיתומים"). החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור ויראו כחיתומים כאמור כחתימה על התשקיף. פרטי הסכם החיתום יובאו במסגרת ההודעה המשלימה. לפרטים ראו סעיף 2.14 לתשקיף.

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

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

תאריך התשקיף: 9 בדצמבר 2020

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תוכן עניינים

| | |
|---|--------------|
| פרק 1 - מבוא | 1 - א |
| 1.1 כללי | 1 - א |
| 1.2 היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על-פי התשקיף | 1 - א |
| 1.3 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף | 3 - א |
| 1.4 מדד טק-עלית | 4 - א |
| 1.5 הון החברה | 5 - א |

| | |
|--|--------------|
| פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך | 1 - ב |
| 2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור | 2 - ב |
| 2.2 הצעה לא אחידה של ניירות ערך | 2 - ב |
| 2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור | 3 - ב |
| 2.4 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה | 3 - ב |
| 2.5 תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה | 34 - ב |
| 2.6 חיתום והפצה | 5 - ב |
| 2.7 נותני שירותים נוספים | 5 - ב |
| 2.8 מכתבי הקצאה ותעודות | 5 - ב |
| 2.9 רישום למסחר בבורסה | 6 - ב |
| 2.10 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף | 7 - ב |
| 2.11 הימנעות מדילול הון | 8 - ב |
| 2.12 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף | 8 - ב |
| 2.13 ההודעה המשלימה | 14 - ב |
| 2.14 ריכוז, חיתום והפצה | 15 - ב |
| 2.15 הסכמות בין החברה והמציע בקשר עם הצעת מניות ההנפקה ומניות המכר | 1615 - ב |
| 2.16 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף | 16 - ב |

| | |
|---|--------------|
| פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו | 1 - ג |
| 3.1 הון המניות של החברה | 1 - ג |
| 3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות | 1 - ג |
| 3.3 המחזיקים בהון החברה | 2 - ג |
| 3.4 בעלי השליטה בחברה | 4 - ג |
| 3.4 א אישור התקשרויות עם בעלי המניות | 4 - ג |
| 3.5 התחייבות ומגבלות בקשר להנפקת ניירות ערך | 5 - ג |
| 3.6 תשלומים המבוססים על שיעור רכוש, מחזור, הכנסות או רווח | 5 - ג |
| 3.7 פטור או הקלה למחזיקי ניירות ערך של החברה | 5 - ג |
| 3.8 נתונים בדבר הון עצמי ורווח למניה | 5 - ג |
| 3.9 חסימת ניירות ערך | 6 - ג |

| | |
|--|--------------|
| פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה | 1 - ד |
|--|--------------|

| | |
|----------------------------------|--------------|
| פרק 5 - תמורת ההצעה | 1 - ה |
| 5.1 תמורת ההנפקה | 1 - ה |
| 5.2 יעוד תמורת ההנפקה | 1 - ה |
| 5.3 חיתום | 1 - ה |
| 5.4 סכום מינימלי | 1 - ה |

| | |
|--|--------------|
| פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד | 1 - ו |
|--|--------------|

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

| | |
|--|--------|
| 6.1 הגדרות | 1 - ו |
| 6.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה | 4 - ו |
| 6.3 תחומי הפעילות של הקבוצה | 11 - ו |
| 6.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה | 11 - ו |
| 6.5 חלוקת דיבידנדים | 12 - ו |

חלק שני - מידע אחר

| | | |
|-----|--|------|
| 6.6 | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות | ו-13 |
| 6.7 | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה | ו-15 |

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

| | | |
|--------|--|------|
| 6.8 | תחום ההשקעה וההחזקה במערכות פוטו-וולטאיות בישראל | ו-29 |
| 6.8.1 | מידע כללי על תחום הפעילות | ו-29 |
| 6.8.2 | מוצרים ושירותים | ו-52 |
| 6.8.3 | פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים | ו-53 |
| 6.8.4 | מוצרים חדשים | ו-53 |
| 6.8.5 | לקוחות | ו-54 |
| 6.8.6 | שיווק והפצה | ו-56 |
| 6.8.7 | תחרות | ו-56 |
| 6.8.8 | עונתיות | ו-58 |
| 6.8.9 | כושר ייצור | ו-58 |
| 6.8.10 | מקרקעין | ו-58 |
| 6.8.11 | חומרי גלם, ציוד וספקים | ו-61 |

| | | |
|-------|---|------|
| 6.9 | תחום ההקמה וההפעלה בישראל של מערכות פוטו-וולטאיות | ו-62 |
| 6.9.1 | מידע כללי על תחום הפעילות | ו-62 |
| 6.9.2 | מוצרים ושירותים | ו-65 |
| 6.9.3 | פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים | ו-68 |
| 6.9.4 | לקוחות | ו-69 |
| 6.9.5 | שיווק והפצה | ו-70 |
| 6.9.6 | הכרה בהכנסות פרויקטליות וצבר הזמנות | ו-70 |
| 6.9.7 | תחרות | ו-71 |
| 6.9.8 | כושר ייצור | ו-72 |
| 6.9.9 | חומרי גלם וספקים | ו-72 |

| | | |
|--------|--|------|
| 6.10 | תחום הייזום וההשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה | ו-75 |
| 6.10.1 | מידע כללי על תחום הפעילות | ו-75 |
| 6.10.2 | מוצרים ושירותים | ו-85 |
| 6.10.3 | תחרות | ו-86 |
| 6.10.4 | עונתיות | ו-86 |
| 6.10.5 | זכויות בחברת הפרויקט וניהולה | ו-86 |
| 6.10.6 | מקרקעין | ו-87 |
| 6.10.7 | חומרי גלם, ציוד וספקים | ו-88 |
| 6.10.8 | מימון | ו-91 |

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

| | | |
|------|--------------------------------|-------|
| 6.11 | רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים | ו-94 |
| 6.12 | הון אנושי | ו-94 |
| 6.13 | הון חוזר | ו-97 |
| 6.14 | ביטוח | ו-99 |
| 6.15 | מימון | ו-99 |
| 6.16 | מיסוי | ו-107 |
| 6.17 | הסכמים מהותיים | ו-107 |
| 6.18 | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם | ו-126 |
| 6.19 | מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד | ו-127 |
| 6.20 | הליכים משפטיים | ו-130 |
| 6.21 | יעדים ואסטרטגיה עסקית | ו-130 |
| 6.22 | צפי להתפתחות בשנה הקרובה | ו-133 |
| 6.23 | דיון בגורמי סיכון | ו-134 |
| 6.24 | חברות בנות וקשורות | ו-142 |
| 6.25 | דוח דירקטוריון | ו-145 |

| | | |
|---------------------------------|---------------------|---|
| פרק 7 - ניהול החברה | ז - 1 | |
| 7.1 | ז - 1 | דירקטוריון החברה |
| 7.2 | ז - 2 | נושאי משרה בכירה |
| 7.3 | ז - 3 | מורשי חתימה עצמאיים |
| 7.4 | ז - 3 | הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים |
| 7.5 | ז - 3 | פרטים נוספים |
| פרק 8 - בעלי עניין בחברה | ח - 1 | |
| 8.1 | ח - 1 | תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה |
| 8.2 | ח - 4 | עסקאות עם בעל השליטה |
| 8.3 | ח - 67 | פטור שיפוי וביטוח |
| 8.4 | ח - 910 | החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין |
| | ח - 1011 | נספח א' - מדיניות התגמול של החברה |
| פרק 9 - דוחות כספיים | ט - 1 | |
| | | דוח אירועים |
| | | הערכות שווי |
| פרק 10 - פרטים נוספים | י - 1 | |
| 10.1 | י - 1 | חוות דעת עורך דין |
| 10.2 | י - 2 | הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם |
| 10.3 | י - 2 | עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים |
| 10.4 | י - 2 | הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים |
| 10.5 | י - 2 | עיון במסמכים |
| 10.6 | י - 3 | הערכות שווי |
| פרק 11 - חתימות | יא - 1 | |

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 7 באפריל 2011, כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

*

למועד התשקיף בעל השליטה בחברה הינו מר עופר ינאי (להלן: "בעל השליטה" ו-"המזיע"), אשר הינו גם המזיע בהצעת המכר מכוח תשקיף זה (בנוסף להצעת החברה) כמפורט בפרק 2 לתשקיף (להלן: "הצעת המכר").

*

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

*

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

*

1.2. היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על פי התשקיף להשלמה¹

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

*

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

*

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

*

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

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף להשלמה זה ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.9.2 להלן, על-פי הודעה משלימה, אשר תפורסם על-ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת

¹ למועד הטיוטה טרם התקבלו ההיתרים והאישורים הדרושים לפרסום התשקיף.

תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הודעה משלימה" ו-"הודעה משלימה", לפי העניין), כאמור בסעיף 2.13 לתשקיף.

הרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה, בקיום שווי ושיעור החזקות ציבור מינימאלי במניות החברה וככל שיידרש בהון עצמי מינימאלי, כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כמפורט בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 לתשקיף².

*

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

ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה כפופות לכך שלפני הרישום למסחר של מניות החברה המוצעות על פי תשקיף זה (להלן: "הרישום למסחר"), תפרסם החברה הודעה משלימה (כמפורט בסעיף 2.9.2 לתשקיף), יושלם פיצול כל מניה ממניות החברה ל-100 מניות רגילות, יבוטל הערך הנקוב של מניות החברה וישונה הונה הרישום של החברה ל-50,000,000 מניות רגילות. בדוח המידי על תוצאות ההנפקה והצעת המכר ולפני הרישום למסחר, תודיע החברה כי הושלם פיצול כל מניה ממניות החברה ל-100 מניות רגילות, בוטל ערכן הנקוב של מניות החברה ובוצע שינוי ההון הרישום של החברה. כמו כן תציין החברה את ההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההנפקה והצעת המכר.

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

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

*

ההודעה המשלימה תפורסם לאחר פרסום תשקיף זה.

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

התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת תשקיף החברה מיום 8 בדצמבר 2020 זה או חמישה ימי עסקים ממועד פרסום טיוטת התשקיף האחרונה³, לפי המוקדם. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

² יובהר, כי במידה ולא התקיימו מלוא התנאים האמורים, אזי ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה תבוטלה.
³ טיוטת התשקיף האחרונה משמע הטיוטה הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך מתן היתר לפרסום תשקיף אשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, לא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 21 בפברואר 2021) או - 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שייערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

*

1.3. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף⁴

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

*

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

*

הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 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) (להלן: "תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות רגילות (מטעם החברה או מציע), מניות בכורה⁵, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי לרבות הצעה לציבור של ניירות ערך תוך כדי המסחר בבורסה - At the Market Offering (מנגנון ATM) (ככל שיהיה בתוקף במועד ההצעה) או כל מנגנון דומה אחר כפי שיהיה במועד ההצעה (בסעיף 1.3 זה ביחד ולהלן: "ניירות הערך") אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

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

*

⁴—למועד הטיוטה טרם התקבלו ההיתרים והאישורים הדרושים לפרסום התשקיף.
⁵ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

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

*

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

1.4. מדד טק-עלית

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

א. בתקופת ההקלות⁶, החברה תהנה מהקלות הניתנות ל"תאגיד קטן" אף אם לא תחשב תאגיד קטן, כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**").

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

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

ד. כמו כן ובהתאם להוראות סעיף 35לב(ד) לחוק ניירות ערך - אם וככל שניירות הערך של החברה יירשמו למסחר בבורסה בחו"ל כאמור בסעיף 35לב לחוק ניירות ערך, לא תידרש החברה לקבל

⁶ התקופה ממועד ההנפקה לראשונה לציבור עד קרות אחד מאלה, לפי המוקדם: (1) תום השנה שבמהלכה יחלפו חמש שנים ממועד ההנפקה הראשונה לציבור; ו-(2) תום השנה שבמהלכה שווי השוק הממוצע של התאגיד בתשעים הימים שקדמו לתום אותה שנה, עלה על מיליארד ש"ח.

את הסכמת מחזיקי ניירות הערך שלה, כאמור בסעיף 35 לב(ג) לחוק ניירות ערך, על מנת לעבור ולדווח בהתאם להוראות פרק ה'3 לחוק ניירות ערך.

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

1.5 הון החברה

1.5.1 הון המניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

| סוג המניות | כמות מניות בהון הרשום | כמות מניות בהון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) ⁷ |
|---------------------------------|-----------------------|---|
| מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. | 5,000,000 | 201,000 |

1.5.2 הון המניות של החברה עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר לפני הרישום למסחר⁸

| סוג המניות | כמות מניות בהון הרשום | כמות מניות בהון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) ⁷ |
|---------------------------|-----------------------|---|
| מניות רגילות ללא ערך נקוב | 50,000,000 | 20,100,000 |

1.5.3 ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2020

להלן הרכב ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים על המצב הכספי:

| הרכב ההון העצמי | הסכום (באלפי ש"ח) |
|-----------------|-------------------|
| הון מניות | 1 |
| עודפים | 23,749 |
| קרן הון | 34,095 |
| סה"כ הון | 57,845 |

להלן הרכב ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים פרופורמה על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 המצורפים בפרק 9 להלן:

| הרכב ההון העצמי | הסכום (באלפי ש"ח) |
|-----------------|-------------------|
| הון מניות | 458,655 |
| עודפים | (246,888) |
| קרן הון | 34,095 |
| סה"כ הון | 245,862 |

⁷ נכון למועד התשקיף, לחברה אין ניירות ערך המירים.

⁸ הנתונים בסעיף זה הינם בהנחת פיצול כל מניה ממניות החברה ל-100 מניות רגילות, ביטול ערכן הנקוב של מניות החברה ושינוי ההון הרשום של החברה, כמפורט בסעיף 3.1 להלן. עם היוודע תוצאות ההנפקה והצעת המכר ובכפוף להצלחתן (ובכל מקרה לפני הרישום למסחר של מניות החברה), יבוצעו הפעולות המפורטות בה"ש זו והכל כמפורט בסעיף 3.2 להלן.

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

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

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה למשקיעים המוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה")), תוצענה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. לאחר פרסומו של התשקיף, יפרסמו החברה והמציע הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. הודעה משלימה תפורסם והמכרז הציבורי במחיר ליחידה יערך, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום ~~21 בפברואר 2021~~ או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך במועדים מאוחרים למועד האמור לעיל, ידרשו החברה והמציע להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. ההצעה על-פי תשקיף זה תובטח, במלואה או בחלקה, בחיתום על-ידי אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "החתימתמחר"), לידר הנפקות (1993) בע"מ, פועלים אי.בי.אי - חיתום והנפקות בע"מ וברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן ביחד: "החתימים"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. החתימים יחתמו על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימתם על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.14 בפרק זה להלן.

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

(1) יחול על הצעת ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה;

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

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור

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

2.1.1 החברה תציע לציבור בדרך של הנפקה, 5,802,950 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא נקוב, של החברה (להלן: "מניות ההנפקה").

2.1.2 המציע יציע לציבור, בדרך של הצעת מכר 351,750 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא נקוב, של החברה (להלן: "מניות המכר").

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

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

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

2.1.4 להלן פרטים אודות המציע:

המציע, מר עופר ינאי, בעל השליטה בחברה, מחזיק למועד התשקיף ב-99,344 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה, המהוות כ-49.425% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, יחזיק המציע ב-9,934,400 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה, אשר יהווה כ-49.425% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בעקבות שינויים בהון המניות של החברה, כמפורט בסעיף 3.2.1 בפרק 3 להלן.

עם השלמת ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה ובהנחת היענות מלאה למניות המוצעות, לרבות מניות המכר, יחזיק המציע ב-9,582,650 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה, אשר יהוו כ-36.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-46.17% מזכויות ההצבעה בחברה (בהתאם למפורט בסעיף 3.3.3 בפרק 3 להלן).

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

לפרטים נוספים אודות החזקות המציע במניות החברה כאמור לעיל, ראו סעיף 3.3 בפרק 3 להלן.

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

2.2 הצעה לא אחידה של ניירות ערך

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, מוצעים על-ידי החברה והמציע בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בסעיף 11(א1) לתקנות ההצעה, כפי שיפורט כדלקמן.

בכפוף להצעה אחידה למי שאינו משקיע מוסדי כאמור בסעיף 2.5.4 להלן, ניירות הערך יוצעו לניצעים המוסדיים ב-61,547 יחידות (להלן: "היחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחיר היחידה הינם כדלקמן:

הרכב היחידה

100 מניות רגילות¹

סה"כ המחיר ליחידה

מחיר

99.6 ש"ח למניה

9,960 ש"ח*

* כל היחידות תימכרנה לניצעים המוסדיים במחיר ליחידה של 9,960 ש"ח, ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

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

2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

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

הזכויות הנלוות למניות המוצעות מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

2.4 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על-פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראו סעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן.

2.5 תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה

2.5.1 כללי

בכפוף להצעה אחידה למי שאינו משקיע מוסדי כאמור בסעיף 2.5.4 להלן, ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור כאמור במסגרת מכרז בהצעה לא אחידה, ב-61,547 יחידות, באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כך שכל יחידה מכילה מספר שווה של מניות מוצעות.

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

¹ כמות המניות בכל יחידה מורכבת ממניות ההנפקה וממניות המכר, בהתאם ליחס בין כמות מניות ההנפקה לבין כמות מניות המכר מתוך סך המניות המוצעות.

וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

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

2.5.2 התקופה להגשת בקשות

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

2.5.3 בחודש דצמבר 2020, עובר לפרסום התשקיף נוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתם המתמחר. החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת המניות המוצעות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע לפי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה.

למיטב ידיעת החברה, קרן נוי, הנמנית על בעלי עניין בחברה כמפורט בסעיף 3.3 בפרק 3 להלן, הגישה הזמנה, במסגרת הליך קבלת הזמנות (Book Building) לעיל, לרכישת 1,204 יחידות (בגין 120,400 מניות החברה).

הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

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

2.5.4 הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור

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

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

2.6 חיתום והפצה

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

2.7 נותני שירותים נוספים

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

2.8 מכתבי הקצאה ותעודות

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה:

(א) החברה תודיע במסגרת דיווח על תוצאות ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה אודות כמות מניות ההנפקה וכמות מניות המכר שנענו במסגרת ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה;

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

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת והעברת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים, טרם הועברה לחברה ולמציע 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 והמציע או בידי החברה והמציע, 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 לרושם למסחר בבורסה.

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

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

2.9 רישום למסחר בבורסה

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

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

אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המוצעים, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף [2.13](#) ~~2-13~~ להלן.

תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על-פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך המוצעים, בכפוף לאמור בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן.

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

למועד התשקיף, הרישום למסחר בבורסה של ניירות ערך המוצעים בהתאם לחלופה ב', מותנה בכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח (ובכלל זה לפחות 20 מיליון ש"ח שווי החזקות ציבור נובעים מהנפקה לציבור על פי תשקיף זה) וששיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על 20% לפחות². כמו כן, הרישום למסחר בהתאם לחלופה כאמור מותנה גם בכך שההון העצמי, כהגדרתו בתקנון הבורסה, לאחר הרישום למסחר הינו לפחות 35 מיליון ש"ח. לפירוט בדבר ההון העצמי של החברה, לרבות לפי נתוני 'פרופורמה', ראו סעיף 1.5.3 בפרק 1 לעיל³.

² בהתאם להנחיות הבורסה, ככל ששווי החזקות הציבור בעקבות הנפקה על פי תשקיף זה יהיה 40 מיליון ש"ח או יותר, שיעור החזקות הציבור המינימלי הנדרש לאחר הרישום למסחר יקטן כקבוע בהנחיות הבורסה. כך בהנחה ששווי החזקות שהציבור בעקבות הנפקה על פי תשקיף זה יהיה 200 מיליון ש"ח או יותר, שיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על 7.5% לפחות.

³ אין באמור כדי לגרוע מיתר החלופות בהן עשויה לעמוד החברה לצורך רישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, ככל שיידרש.

2.9.4 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיות על פיו, מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים, בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות. יצוין כי לאור כוונת החברה להתקשר בהסכם עם עושה שוק, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים, במידה וימונה עושה שוק⁴. במסגרת ההודעה המשלימה תפרט החברה את תנאי ההתקשרות עם עושה השוק.

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.

2.9.5 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 לעיל, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא יימכרו ולא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

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

2.10 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

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

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

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

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

⁴ פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה ותבוצע על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה – חלק שלישי (פרק ט) וההנחיות על פיו.

2.11 הימנעות מדילול הון

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

2.12 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

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

2.12.1 מיסוי הכנסות על-פי דיני מדינת ישראל

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

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

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 (להלן: "החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי⁵ מ-25% ל-30%.

⁵ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי").

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (להלן: "תיקון 195"). במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב. סעיף זה עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018"), אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, וקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה (ואשר מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. התקרה בשנת 2020 הינה 651,600 שקלים חדשים), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4.745 מיליוני שקלים חדשים והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

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

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל"תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"⁶ או כ"בעלי מניות מהותיים", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

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

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

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה - "מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, אחד מאלה: (1) 5% לפחות מהון המניות שהוצאו; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנכ"ל."

2.12.2 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי⁷ ממכירות ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁸, ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁹ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו, יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

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

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

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

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

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

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
⁸ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
⁹ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

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

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

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

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

2.12.3 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

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

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

ככלל, בהתאם לסעיף 126(ב) לפקודה, בחישוב ההכנסה החייבת של חבר-בני-אדם, לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר-בני-אדם אחר החייב במס חברות וכן לא תיכלל הכנסה שנקבע לגביה שיעור מס מיוחד¹⁰.

לגבי דיבידנד שתשלם החברה מתוך דיבידנד שתקבל שמקורו ברווחי "מפעל מאושר" ו/או "מפעל מוטב" ו/או "מפעל מועדף" הזכאי להטבות מס מכוח חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד השקעות"), יהיה חייב, ככלל, במס בשיעור של 15%/20%, לפי העניין, הן לגבי יחידים והן לגבי חבר בני אדם, לרבות תושבי חוץ (כפוף לאמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל), ולמעט דיבידנד שמקורו בהכנסה מועדפת שמחולק לחברה תושבת ישראל.

דיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שאינו בעל מניות מהותי, יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנת המס (אם קיימת) עליה חתומה מדינת ישראל וכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

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

2.12.3.3 בהתאם לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד, תושב ישראל ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות חברה שמניותיה רשומות למסחר בבורסה, יהיה בשיעור של 25%. הניכוי במקור לגבי יחיד תושב ישראל או תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, במועד התשלום או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למועד התשלום, יהא בשיעור של 30%.

2.12.3.4 לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

2.12.3.5 לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב החוץ יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל עם מדינת תושבותו ובכפוף לאישור מתאים מראש מרשות המיסים.

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

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

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

2.12.4 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.12.4.1 ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים 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).

2.12.4.2 הפסד כאמור שנוצר בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (שהינו 23% משנת 2018 ואילך) לגבי חבר בני אדם, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%).

2.12.4.3 הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזז בשנת המס כאמור, כולו או מקצתו, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה היה ההפסד, רק כנגד רווח הון ושבח מקרקעין ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

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

2.12.4.4 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 אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של 15% או יותר.

2.12.4.5 ביום 31 באוגוסט 2011 פורסם תיקון ברשומות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשע"א-2011. במסגרת התיקון נקבע כי במסגרת 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. תחולת התיקון כאמור הינה החל מיום 1 בינואר 2012.

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

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

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

2.13 ההודעה המשלימה

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

- 2.13.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה.
 - 2.13.2 מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה.
 - 2.13.3 פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.
 - 2.13.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצויינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
 - 2.13.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.13.4 לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.2 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), תשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
 - 2.13.6 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך ויעודה. בנוסף, יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על-ידי הציבור.
- בנוסף, החברה מתחייבת לעדכן האם בוצעה התקשרות עם עושה השוק ויפורטו תנאי ההתקשרות עמו.

2.13.7 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים **מיום-ממועד פרסומה** של **טיוטת תשקיף החברה מיום 8 בדצמבר 2020** **זה או חמישה ימי עסקים ממועד פרסום טיוטת התשקיף האחרונה הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך מתן היתר לפרסום תשקיף** ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה, **לפי המוקדם**. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף 2.13.4 לעיל, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, על פי תשקיף זה לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, , תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות - ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות - ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

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

2.13.9 במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתם המתמחר והחתמים (כהגדרתו בסעיף **2.14.3-2.14** להלן).

2.14 **ריכוז, חיתום והפצה**

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

2.14.2 בכפוף להוראות כל דין, יהיו החברה והמזיע רשאים להתקשר עם חתם או מספר חתמים, לצורך הבטחת ההצעה על-פי תשקיף זה בחיתום ולשלם עמלות חיתום ו/או תשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים המתמחרים והחתמים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה חייבת בחיתום לרכישתן של 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על-פי תשקיף זה.

2.14.3 בכוונת החברה והמזיע להתקשר בהסכם חיתום עם אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "**החתם המתמחר**"), לידר הנפקות (1993) בע"מ, פועלים אי.בי.אי - חיתום והנפקות בע"מ וברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן ביחד: "**החתמים**") אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.

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

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

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

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

(2) החברה והמזיע יישאו בהוצאות הכרוכות בהנפקה ובהצעת מניות המכר בהתאם לחלקם היחסי בכמות מניות החברה שיונפקו ויימכרו בפועל מכוח התשקיף וההודעה המשלימה.

2.16 הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף

על-פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע), מניות בכורה¹¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי לרבות הצעה לציבור של ניירות ערך תוך כדי המסחר בבורסה - At the Market Offering (מנגנון ATM) (ככל שיהיה בתוקף במועד ההצעה) או כל מנגנון דומה אחר כפי שיהיה במועד ההצעה (ביחד בפרק זה: "ניירות הערך").

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

¹¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר בבורסה יבוצעו בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה

3.1.1 הון מניות רשום

למועד התשקיף, הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-5,000,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ההון הרשום של החברה בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה עובר להקצאת ומכירת מניות לציבור על פי תשקיף זה, בעקבות שינויים בו כמפורט בסעיף 3.2 להלן, ולאחריה, יהיה מורכב מ-50,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

3.1.2 הון מניות מונפק ונפרע

למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-201,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

להלן פרטים בדבר הון המניות המונפק והנפרע של החברה בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה עובר להקצאת ומכירת מניות על פי תשקיף זה, בעקבות שינויים בו כמפורט בסעיף 3.2 להלן, ולאחריה:

| לאחר הקצאת מניות ומכירת מניות לציבור בהנפקה ובהצעת המכר בהנחת היענות מלאה לרכישת המניות כמפורט בפרק 2 לעיל | | בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר ובטרם הקצאת מניות ומכירת מניות בהצעת מכר לציבור | | סוג מניות |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------|---------------------------|
| הון מונפק ונפרע בהנחת דילול מלא | הון מונפק ונפרע | הון מונפק ונפרע בהנחת דילול מלא | הון מונפק ונפרע | |
| 25,902,950 מניות ללא ערך נקוב | 25,902,950 מניות ללא ערך נקוב | 20,100,000 מניות ללא ערך נקוב | 20,100,000 מניות ללא ערך נקוב | מניות רגילות ללא ערך נקוב |

3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום

| מניות רגילות בנות ללא ערך נקוב | מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א | מהות השינוי | תאריך |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---|
| --- | --- | 50,000 | הקמת החברה | 7 באפריל 2011 |
| --- | 5,000,000 | (50,000) | פיצול מניות החברה | 19 באוגוסט 2020 |
| 500,000,000 | (5,000,000) | --- | פיצול מניות החברה וביטול ערך נקוב (*) | עובר להקצאת מניות ומכירת מניות בהצעת מכר לציבור על פי תשקיף זה, בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר על פיו |
| 450,000,000 | --- | --- | הקטנת ההון הרשום (*) | |
| 50,000,000 | --- | --- | סה"כ לתאריך התשקיף | |

(*) ביום 30 בספטמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כי עם היוודע תוצאות ההנפקה על פי תשקיף זה ובכפוף להצלחתה, ובכל מקרה לפני הקצאת ומכירת מניות החברה לציבור על פי תשקיף זה, תיכנסנה לתוקף ותבוצענה (לפי הסדר המפורט להלן וכמקשה אחת) פעולות כדלקמן (להלן: "השינויים המותנים בהון"):

(1) פיצול הון המניות של החברה באופן שכל מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה תהפוך ל-100 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א, דהיינו הון המניות הרשום של החברה יהפוך ל-500,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א והון המניות המונפק והנפרע של החברה יהפוך ל-20,100,000 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-500,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב והון המניות המונפק והנפרע של החברה יהפוך ל-20,100,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב;

(3) הפחתת 450,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב מההון המניות הרשום של החברה, דהיינו, הון המניות הרשום של החברה יהפוך ל-50,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

3.2.2. השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

| תאריך | מהות השינוי | תוספת להון המונפק (במניות רגילות) | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א | מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א | מניות רגילות ללא ערך נקוב | התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (ש"ח) |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|
| יתרה ליום 7 באפריל 2011 (מועד הקמת החברה) | | | | | | |
| 19.8.2020 | פיצול מניות החברה | 99,000 | (1,000) | 100,000 | --- | --- |
| 10.09.2020 | הקצאת מניות מכוח סעיף 102 לנושאי משרה ⁽¹⁾ | 51,466 | --- | 51,466 | --- | --- |
| 10.09.2020 | הקצאת מניות על פי הסכם השקעה עם קרן נוי ⁽²⁾ | 49,534 | --- | 49,534 | --- | 224,900,000 |
| סה"כ למועד התשקיף | | | | | | |
| | | 101,000 | --- | 201,000 | --- | 224,900,000 |
| | למועד התשקיף ועובר להקצאת מניות ומכירת מניות בהצעת המכר לציבור על פי תשקיף זה, בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר על פיו | 19,899,000 | --- | (201,000) | 20,100,000 | --- |
| | בכפוף לשינויים המותנים בהון (כהגדרתם בסעיף 3.2.1 לעיל) | | | | | |
| סה"כ עובר להקצאה ולמכירה לציבור | | | | | | |
| | | 20,100,000 | --- | --- | 20,100,000 | 224,900,000 |

⁽¹⁾ לפרטים ראו סעיף 6.12.5 בפרק 6 להלן.

⁽²⁾ לפרטים ראו סעיפים 6.4 ו-6.17.3.1 בפרק 6 להלן.

3.3. המחזיקים בהון החברה

להלן טבלה המרכזת, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, את החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה, כמפורט להלן:

| עובר להקצאת ומכירת מניות לציבור על פי תשקיף זה בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר על פיו ⁽²⁾ | | סמוך למועד התשקיף ⁽²⁾ | | 12 חודשים לפני מועד התשקיף | | שם בעל המניות (בשרשור סופי) |
|---|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| שיעור הזכויות ⁽¹⁾ | מניות רגילות ללא ערך נקוב | שיעור הזכויות ⁽¹⁾ | מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. | שיעור הזכויות ⁽¹⁾ | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. | |
| 49.425% | 9,934,400 | 49.425% | 99,344 | 100% | 1,000 | עופר ינאי ⁽⁹⁾⁽⁸⁾⁽³⁾ |
| 24.97% | 5,019,000 | 24.97% | 50,190 | -- | -- | נוי 3 להשקעה תשתיות ואנרגיה שותפות מוגבלת ("קרן נוי") ⁽⁹⁾⁽⁸⁾⁽⁴⁾ |
| 9.99% | 2,008,000 | 9.99% | 20,080 | -- | -- | נדב טנא ⁽¹⁰⁾⁽⁸⁾⁽⁵⁾ |
| 9.99% | 2,008,000 | 9.99% | 20,080 | -- | -- | נעם פישר ⁽¹⁰⁾⁽⁸⁾⁽⁶⁾ |
| 5.625% | 1,130,600 | 5.625% | 11,306 | -- | -- | שחר גרשון ⁽¹⁰⁾⁽⁸⁾⁽⁷⁾ |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | ציבור |
| 100% | 20,100,000 | 100% | 201,000 | 100% | 1,000 | סה"כ |

להלן טבלה המרכזת, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, את החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה, לאחר השלמת ההצעה על פי תשקיף בהנחת היענות מלאה לרכישת המניות המוצעות כמפורט בפרק 2 לעיל, לרבות כל המניות המוצעות בהצעת המכר על ידי עופר ינאי:

| שיעור מזכויות ההצעה ⁽¹⁰⁾⁽¹⁾ | שיעור הזכויות בהון ⁽¹⁾ | מניות רגילות ללא ערך נקוב | שם בעל המניות (בשרשור סופי) |
|--|-----------------------------------|---------------------------|--|
| 46.17% | 36.99% | 9,582,650 | עופר ינאי ⁽⁹⁾⁽⁸⁾⁽³⁾ |
| 24.18% | 19.38% | 5,019,000 | נוי 3 להשקעה תשתיות ואנרגיה שותפות מוגבלת ("קרן נוי") ⁽¹¹⁾⁽⁹⁾⁽⁸⁾⁽⁴⁾ |
| 0% | 7.75% | 2,008,000 | נדב טנא ⁽¹⁰⁾⁽⁸⁾⁽⁵⁾ |
| 0% | 7.75% | 2,008,000 | נעם פישר ⁽¹⁰⁾⁽⁸⁾⁽⁶⁾ |
| 0% | 4.36% | 1,130,600 | שחר גרשון ⁽¹⁰⁾⁽⁸⁾⁽⁷⁾ |
| 29.65% | 23.76% | 6,154,700 | ציבור ⁽¹¹⁾ |
| 100% | 100% | 25,902,950 | סה"כ |

(1) "שיעור הזכויות" משמעו - שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה (לרבות בדילול מלא).

למועד התשקיף אין לחברה ניירות ערך המירים למניות.

"שיעור הזכויות בהון" משמעו - שיעור מההון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא).

"שיעור מזכויות ההצבעה" - משמע שיעור מזכויות ההצבעה בחברה בנטרול מניות החברה המוחזקות על ידי הנהלים (כהגדרת מונח זה בהערה 10 להלן) במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה (כהגדרת מונח זה בהערה 10 להלן). לעניין זה יצויין כי במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה, יראו במניות החברה שיוחזקו על ידי הנהלים (וכל עוד יוחזקו על ידם) כמניות ללא זכויות הצבעה. בהתאם, במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה, מניות אלו לא יובאו בחשבון לחישוב שיעור החזקה בזכויות ההצבעה לעניין הצעת רכש מיוחדת. כך לדוגמא, ככל שלאחר ההצעה על פי תשקיף זה, בעל השליטה יחזיק מניות של החברה אשר יהווה כ-36.99% מהזכויות בהון וכ-46.17% מזכויות ההצבעה, אזי בעל השליטה יהיה רשאי לרכוש מניות של החברה ללא צורך בביצוע הצעת רכש מיוחדת, אף אם כתוצאה מהרכישה שיעור מניות החברה שיוחזקו על ידו יהיו למעלה מ-45% מהזכויות בהון.

(2) בעקבות שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.

(3) בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. לפרטים אודות עופר ינאי ראו סעיף 7.1 בפרק 7 להלן. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו כנושא משרה בחברה, ראו סעיף 8 בפרק 8 להלן.

(4) למיטב ידיעת החברה, קרן נוי (מספר רישום 540281722), הינה שותפות מוגבלת בשליטתם של מר פנחס (פיני) כהן ת.ז. 05094365 (להלן: "פיני כהן") המכהן כדירקטור בחברה, מר רן שאול שלח, ת.ז. 023577307 (להלן: "רן שלח"), ומר גיל-עד בושביץ, ת.ז. 024479438 (להלן: "גיל-עד בושביץ"), שהינם בעלי שליטה בשותף הכללי של קרן נוי.

(5) נדב טנא מכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות נדב טנא כנושא משרה בחברה ראו סעיף 7.2 בפרק 7 להלן. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו כנושא משרה בחברה, ראו סעיף 8 בפרק 8 להלן. החזקותיו במניות החברה הוקצו לאלטשולר שחם נאמנויות בע"מ מ.ח. 513901330 (להלן: "אלטשולר נאמנויות"), כנאמן לפי סעיף 102 פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") עבור נדב טנא, בהתאם למפורט בסעיף 6.12.5 בפרק 6 להלן.

(6) נעם פישר מכהן כסמנכ"ל כספים בחברה. לפרטים אודות נעם פישר כנושא משרה בחברה ראו סעיף 7.2 בפרק 7 להלן. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו כנושא משרה בחברה, ראו סעיף 8 בפרק 8 להלן. החזקותיו במניות החברה הוקצו לאלטשולר נאמנויות, כנאמן לפי סעיף 102 לפקודה עבור נעם פישר, בהתאם למפורט בסעיף 6.12.5 בפרק 6 להלן.

(7) שחר גרשון מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי חברה. לפרטים אודות שחר גרשון כנושא משרה בחברה ראו סעיף 7.2 בפרק 7 להלן. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו כנושא משרה בחברה, ראו סעיף 8 בפרק 8 להלן. החזקותיו במניות החברה הוקצו לאלטשולר נאמנויות, כנאמן לפי סעיף 102 לפקודה עבור שחר גרשון, בהתאם למפורט בסעיף 6.12.5 בפרק 6 להלן.

(8) בין כלל בעלי העניין לעיל נחתם הסכם בעלי מניות, אשר הסדיר מערכות יחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה פרטית עד הנפקתה של החברה לציבור (אשר הוראותיו עוגנו בתקנון החברה כחברה פרטית), כמפורט בסעיף 6.17.3.2 (להלן: "הסכם בעלי המניות בחברה פרטית").

(9) בין עופר ינאי לבין קרן נוי נחתם הסכם בעלי מניות, אשר הסדיר מערכות יחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, ואשר יכנס לתוקף בכפוף להנפקה של החברה לציבור (להלן: "הסכם בעלי המניות בחברה ציבורית"). לפרטים אודות עיקריו של הסכם בעלי המניות בחברה ציבורית ראו סעיפים 6.17.3.2 בפרק 6 להלן ופרק 4 ביחס להוראות תקנון החברה כחברה ציבורית בדבר החלטות בדירקטוריון החברה שאינן מתקבלות ברוב רגיל.

⁽¹⁰⁾ כל אחד מבין נדב טנא, נעם פישר ושחר גרשון (יחד להלן: "הנהגים") התחייב כלפי החברה וכלל בעלי מניותיה, ביחס לעצמו בלבד (ללא ערבות הדדית ביניהם), בהתחייבות בלתי חוזרת, כי הוא לא יצביע באסיפות הכלליות של החברה ולא יאפשר לאלטשולר נאמנויות (כנאמן) או לכל נאמן שיחליפו או יבוא במקומו להצביע מכוח מניותיו בחברה, בכל עניין שיובא להצבעה באסיפת בעלי המניות של החברה. ההתחייבות האמורה תיכנס לתוקפה במועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה ותפקע מאליה במוקדם מבין: (א) כל מכירה או העברה של המניות על ידי הנהנה לצד שלישי שאינו נעבר מותר שלו, וזאת לגבי המניות שנמכרו או הועברו כאמור; או (ב) בחלוף 4 שנים ממועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה (לעיל: "הימנעות מהצבעה" ו-"תקופת ההימנעות מהצבעה").

⁽¹¹⁾ בהתאם למפורט בסעיף 2.5.3 בפרק 2 לעיל, למיטב ידיעת החברה, במסגרת הליך שנוהל לקבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים בחודש דצמבר 2020, קרן נוי, הגישה הזמנה לרכישת 120,400 מניות החברה. למועד התשקיף החברה טרם נענתה להזמנות במסגרת הליך זה ואין כל ודאות שההזמנה האמורה, כולה או חלקה, תיענה, אם בכלל. בהתאם, הנתונים בטבלה הינם ללא התחשבות במניות שירכשו על ידי קרן נוי במסגרת ההצעה לציבור (ככל שירכשו). לצורך המחשה בלבד יצוין, כי בהנחת היענות מלאה להזמנתה האמורה של קרן נוי - תחזיק קרן נוי ב-5,139,400 מניות החברה אשר תהווה, בהתאם להנחות לעיל, כ-19.85% מהזכויות בהון וכ-24.76% מזכויות ההצבעה, והחזקות הציבור תסתכמה ב-6,034,300 מניות אשר תהווה כ-23.30% מהזכויות בהון וכ-29.07% מזכויות ההצבעה.

3.4. בעל השליטה בחברה

למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר עופר ינאי (להלן: "בעל השליטה"), אשר מחזיק ב-49.425% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה (לרבות בדילול מלא), כמפורט בסעיף 3.3 לעיל. לפרטים אודות החזקות בעל השליטה במניות החברה בכפוף ולאחר ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה ראו סעיף 3.3 לעיל.

לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בחברה פרטית והסכם בעלי המניות בחברה ציבורית (כהגדרתם בסעיף 3.3 לעיל), אשר מסדירים את מערכות היחסים בין בעלי העניין בחברה עובר להנפקה לציבור על פי תשקיף זה ולאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, בהתאמה, ראו סעיפים 6.17.3.2 בפרק 6 להלן ופרק 4 להלן (ביחס להוראות תקנון החברה כחברה ציבורית בדבר החלטות בדירקטוריון החברה שאינן מתקבלות ברוב רגיל).

3.4 א. אישור התקשרויות עם בעלי המניות

בהתחשב במכלול מערכות היחסים בין בעל השליטה והחברה לבין קרן נוי המתוארות בסעיפים 6.4 ו-6.17 בפרק 6 להלן, במהלך 6 חודשים ממועד פרסומו של תשקיף זה (להלן: "תקופת עניין אישי הדדי"): :

(א) החברה תראה בהתקשרויותיה עם בעל השליטה, עופר ינאי, ובהתקשרויותיה עם אדם אחר בהן קיים עניין אישי שאינו זניח לבעל השליטה - כהתקשרויות בהן קיים עניין אישי שאינו זניח גם לקרן נוי;

(ב) החברה תראה בהתקשרויותיה עם קרן נוי ובהתקשרויותיה עם אדם אחר בהן קיים עניין אישי שאינו זניח לקרן נוי - כהתקשרויות בהן קיים עניין אישי שאינו זניח גם לבעל השליטה;

בחלוף תקופת עניין אישי הדדי, עניינם האישי של בעל השליטה וקרן נוי, לפי העניין, יבחן מחדש עם רשות ניירות ערך.

כמו כן, בהתחשב במכלול מערכות היחסים בין הנהגים (כהגדרתם בסעיף 3.3 לעיל) לבין החברה ובעל השליטה, כמפורט בתשקיף זה, עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של כל אחד מהנהגים כנושא משרה בחברה עד לפקיעה לגביו של הימנעות מהצבעה (כהגדרתה בסעיף 3.3 לעיל) יובא לאישורים

הנדרשים בחברה ציבורית ביחס לעדכון תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל, וככל שאלה יובאו בפני אסיפת בעלי מניותיה של החברה על פי סעיף 272 (ג) לחוק החברות, יראו בקרן נוי כבעלת עניין אישי בהן במהלך תקופת עניין אישי הדדי.

3.5. התחייבות ומגבלות בקשר להנפקת ניירות ערך

בהתאם להסכם ההשקעה של קרן נוי בחברה, כמפורט בסעיף 6.17.3.1 בפרק 6 להלן (להלן: "**הסכם ההשקעה**"), התחייבה החברה כלפי קרן נוי, בין היתר כדלקמן:

(א) לא לבצע הקצאה ניירות ערך נוספת כלשהי מכוח תוכנית ההטבות לעובדים לפי סעיף 102 לפקודה כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 6.12.5 בפרק 6 להלן, למעט ההקצאה לנהנים (כהגדרתם בסעיף 3.3 לעיל) אשר בוצעה בד בבד עם השלמת העסקאות על פי הסכם ההשקעה ביום 10 בספטמבר 2020 (להלן: "**מועד השלמה**").

(ב) ככל שתבוצע הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של החברה (להלן: "**ההנפקה לציבור**") בתוך 12 חודשים מועד ההשלמה, המחיר המזערי למניית החברה במסגרתה לא יפחת מהמחיר למניה הנגזר משווי החברה של 1.0043 מיליארד ש"ח (להלן: "**ההנפקה המאושרת**"), אלא בכפוף להסכמת קרן נוי, וכי עד להפיכת החברה לחברה ציבורית שיעור ההון שיוצע להנפיק לציבור יהיה כפוף לאישורה של קרן נוי. ככל שההנפקה לציבור תכלול הצעת מכר של בעלי המניות בחברה, יהיה כל בעל מניות רשאי להצטרף להצעת המכר לפי שיעור החזקותיו היחסי בחברה.¹

3.6. תשלומים המבוססים על שיעור רכוש, מחזור, הכנסות או רווח

חלק מהסכמי השכירות שנחתמו ביחס לפרויקטים מסוימים, כוללים הוראה לפיה דמי השכירות יהיו לפי שיעור קבוע מהכנסות תאגיד פרויקט המחזיק במתקן והינו בעל זכויות השימוש במקרקעין נשוא הסכם השכירות, כמפורט בסעיף 6.8.10 בפרק 6 להלן. בשנים 2018 ו-2019 וכן בתקופת 6 החודשים הראשונים של שנת 2020, תשלומי חברות הקבוצה מכוח התחייבויות הנגזרות מפרמטר כאמור לא היו מהותיים לחברה.

3.7. פטור או הקלה למחזיקי ניירות ערך של החברה

51,466 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה שהוקצו, במועד ההשלמה, לאלטשולר נאמניות, כנאמן על פי סעיף 102 לפקודה, עבור הנהנים (כמתואר בסעיף 3.3 לעיל)², הוקצו במסגרת "מסלול רווח הון" בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה.

3.8. נתונים בדבר הון עצמי ורווח למניה

להלן נתונים בדבר הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה ורווח למניה, על-פי דוחותיה הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019 ולימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020, בהתייחס ל-100,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ., בהתחשב בפיצול מניות החברה ביום 19 באוגוסט 2020, כמפורט בסעיף 3.2.2 לעיל:

¹ לעניין זה יצוין כי לצד המניות המוצעות על ידי החברה על פי תשקיף זה, 100% מהמניות המוצעות בהצעת המכר על פי תשקיף זה מוצעות על ידי בעל השליטה בלבד.

² מניות אלו תהווה 5,146,600 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה עובר להקצאת מניות ולמכירת מניות בהצעת המכר לציבור על פי תשקיף זה, בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר על פיו, בעקבות שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.

| רווח (הפסד) למניה לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (בש"ח) | | הון עצמי למניה ליום 31 בדצמבר (בש"ח) | | סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) | |
|--|-------|--------------------------------------|--------|--|--------|
| 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| 48.72 | 21.97 | 435.18 | 195.78 | 43,518 | 19,578 |

| רווח (הפסד) למניה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני (בש"ח) | | הון עצמי למניה ליום 30 ביוני (בש"ח) | | סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני (באלפי ש"ח) | |
|---|------|-------------------------------------|--------|---|--------|
| 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 48.87 | 6.25 | 578.45 | 202.04 | 57,845 | 20,204 |

לפרטים דבר המחיר למניית החברה בת 0.01 ש"ח ע.ג., הנגזר מהשקעתה של קרן נוי בחברה על פי הסכם ההשקעה ראו סעיפים 6.4 ו-6.17.3.1 בפרק 6 להלן.

להלן נתונים בדבר הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה ורווח למניה, בהתייחס ל-20,100,000 מניות ללא ערך נקוב של החברה, בהתחשב בשינויים שנעשו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה לאחר 30 ביוני 2020 בעקבות הקצאות של מניות החברה ביום 10 בספטמבר 2020, כמפורט בסעיף 3.2.2 לעיל, ובהתחשב בשינויים המותניים בהון החברה (כהגדרתם בסעיף 3.2.1 לעיל).

יצוין כי הרווח (הפסד) למניה לתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 ו-2019 ולתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 ו-2020 וכן ההון העצמי ליום 30 ביוני 2020 מבוססים על נתונים הכלולים בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים 'פרופורמה' ליום 30 ביוני 2020. יתר הנתונים מבוססים על הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים של החברה:

| רווח (הפסד) למניה לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (בש"ח) | | הון עצמי למניה ליום 31 בדצמבר (בש"ח) | | סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) | |
|--|------|--------------------------------------|------|--|--------|
| 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| 0.24 | 0.11 | 2.17 | 0.97 | 43,517 | 19,578 |

| רווח (הפסד) למניה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני (בש"ח) | | הון עצמי למניה ליום 30 ביוני (בש"ח) | | סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני (באלפי ש"ח) | |
|---|------|-------------------------------------|------|---|--------|
| 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| (13.24) | 0.03 | 12.23 | 1.01 | 245,862 | 20,205 |

לעניין זה יודגש, כי הנתונים בדבר רווח למניה לעיל בהתבסס על נתונים כספיים תמציתיים ביניים 'פרופורמה' ליום 30 ביוני 2020 מחושבים בהתייחס ל-20,100,000 מניות ללא ערך נקוב של החברה כאמור, וזאת בשונה מנתוני הרווח למניה במסגרת נתונים כספיים תמציתיים ביניים 'פרופורמה' ליום 30 ביוני 2020 (בפרק 9 להלן) אשר חושבו בהתייחס לכמות משוקללת של 100,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. ותחת הנחה כי הנפקת הון מניות החברה לקרן נוי ולנושאי המשרה בוצעה ביום 30 ביוני 2020.

3.9. חסימת ניירות ערך³

3.9.1. הגדרות

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

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" -

³ על פי תקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), ביחס לניירות ערך הרשומים בה למסחר.

כל אחד מאלה :

- א. מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל ענין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
- ב. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
- ג. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט :

- א. מניות שהוצעו לציבור על-פי תשקיף.
 - ב. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.
- "עסקה" או "פעולה" - לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת, בין בכתב ובין בעל פה, בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.
- "מניה" - לרבות נייר ערך המיר.

3.9.2. על בעלי העניין בחברה במועד הרישום למסחר בבורסה⁴, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שיוצעו במסגרת הצעה לציבור על-פי תשקיף זה (על-פיו תירשם החברה לראשונה למסחר בבורסה), יחולו כללי החסימה הבאים :

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

(ב) החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר בבורסה, ועד תום החודש השמונה עשר (18) שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות, מדי חודש.

חישוב כמות המניות החסומות לצורך פיסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

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

3.9.3. על מחזיק במניות בחברה כ'חברה חדשה' (המבקשת לרשום את מניותיה למסחר בבורסה לראשונה), שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר בבורסה, ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על-פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר בבורסה, יחולו תנאי החסימה הבאים :

⁴ הוראות סעיף זה יחולו על מניות החברה המוחזקות בידי כל בעלי העניין בגין החזקותיהם במניות החברה המפורטות בסעיף 3.3 לעיל עובר להקצאת ומכירת מניות לציבור על פי תשקיף זה בתוספת החזקותיהם במניות החברה כתוצאה מרכישת מניות החברה בהצעה על פי תשקיף זה, ככל שתבוצע, בכפוף להצלחת ההנפקה והצעת המכר על פיו, בעקבות שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, אך למעט בגין מניות החברה כאמור המוחזקות על ידם שתוצענה לציבור בהצעת המכר, כמפורט בפרק 2 לעיל.

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

(ב) החל מתחילת החודש **הרביעי (4)** שלאחר מועד הרישום למסחר בבורסה, ועד לתום החודש **התשיעי (9)** שלאחר מועד הרישום, 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 ייעשה על בסיס מצטבר.

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

3.9.4. האמור בסעיפים 3.9.2 ו-3.9.3 לעיל לא יחול על עובד שאינו עובד שהינו בעל ענין, כהגדרתו בהנחיות הבורסה⁵.

ביצוע עסקאות או פעולות 3.9.5

למרות האמור בסעיפים 3.9.2 ו-3.9.3 לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות (כהגדרתן בסעיפים 3.9.2 ו-3.9.3 לעיל, לפי העניין, להלן: "**המניות החסומות**") במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

(א) ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

(ב) החל מתום ששה (6) חודשים ממועד הרישום למסחר בבורסה ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף 3.9 זה.

(ג) מנכ"ל הבורסה, או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

(ד) ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.9 זה, שנקבעה בהנחיות הבורסה.

(ה) ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר בבורסה, כאמור בסעיף 3.9 זה.

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

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

(2) המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהם תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה כאמור בסעיף 3.9 זה לעיל, למשך תקופת

⁵ בהתאם להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה, "**עובד שהינו בעל ענין**" לענין סעיף זה, הינו עובד שהינו בעל ענין בחברה מכח החזקת מניות או שיהיה לבעל ענין בחברה מכח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על ידו, לרבות אלה שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

החסימה שנותרה.

(ז) נחסמו ניירות ערך כאמור בס"ק (ה) או (ו) לעיל על-ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד לתום תקופת החסימה.

(ח) לעניין ס"ק (ה)-(ז) לעיל:

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

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

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

3.9.6. הוראות סעיפים 3.9.2 ו-3.9.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על-פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר בבורסה.

3.9.7. **הוראות כלליות**

(א) לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, המניות החסומות תופקדנה בידי נאמן בהתאם להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה (להלן בסעיף זה: "הנאמן")⁶, במשך תקופת החסימה, באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים, תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן תהיה זכות חתימה בפקדון.

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

| שם בעל העניין | כמות המניות החסומות | זהות הנאמן המחזיק במניות החברה לצורך עמידה בהוראות החסימה |
|---|---------------------|---|
| עופר ינאי | 79,582,650 | שמעונוב נאמנויות בע"מ ⁸ |
| נוי 3 להשקעה תשתיות ואנרגיה שותפות מוגבלת | 5,019,000 | |
| נדב טנא | 2,008,000 | אלטשולר שחם נאמנויות בע"מ ¹⁰ |
| נעם פישר | 2,008,000 | |
| שחר גרשון | 1,130,600 | |

(ב) נחסמו מניות על-פי הוראות הסעיף 3.9 דלעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שיחולקו בגין המניות החסומות, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגינן ללא תמורה.

(ג) נחסמו מניות על-פי הוראות הסעיף 3.9 דלעיל והוצעו בגין המניות החסומות מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על-פי אחת הדרכים שלהלן:

⁶ בהתאם להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה, "נאמן" לעניין סעיף זה, הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה אחות שלה; **עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין**; רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון; חברה אשר אושרה על-ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, או **חברה אשר אושרה על-ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על-פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003**. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום תשקיף זה, במסגרתו יוצעו מניות החברה לציבור, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

⁷ הכמות הינה בהנחת מכירתן לציבור על פי תשקיף זה של כל המניות המוצעות בהצעת המכר על ידי עופר ינאי.

⁸ חברה לנאמנות של משרד עורכי הדין שמעונוב ושות'.

⁹ כמות המניות האמורה עשויה לגדול, אם וככל שקרן נוי תרכוש מניות נוספות בהנפקה על פי תשקיף זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3 לעיל.

¹⁰ חברת לנאמנות, אשר אושרה על ידי רשויות המס לשמש כנאמן על פי סעיף 102 לפקודה עבור הנהנים, בהתאם למפורט בסעיף 6.12.5 בפרק 6 להלן.

(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 בידי.

(2) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

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

(ד) הוראות סעיף 3.9 זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה המצ"ב לפרק זה, כפי שמפורסם על-ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il (להלן: "התקנון")¹.

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

(1) הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-50,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב (להלן: "המניות").

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

(3) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה²:

| <u>ההוראות</u> | <u>הסעיף/ים בתקנון</u> |
|-----------------------------------|------------------------|
| שינוי ההון | 54-56 |
| שינוי התקנון | 82(א), 163 |
| העברת מניות החברה | 42-50 |
| ניירות ערך בני פדיון | 51-53 |
| אסיפות כלליות של בעלי המניות | 57-64 |
| זכויות הצבעה | 65-75 |
| דיונים וקבלת החלטות באסיפה הכללית | 76-84 |
| חלוקת דיבידנד ומניות הטבה | 135-143 |
| זכויות בפירוק החברה | 155 |
| הזכות למיני דירקטורים | ראו פרק 7 לתשקיף |

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

¹ על אף האמור לעיל ולהלן, יצוין כי הוראות תקנון זה תיכנסנה לתוקפן רק עם היוודע תוצאות ההנפקה ובכפוף להצלחתה (ובכל מקרה לפני הרישום למסחר של מניות החברה).

² על פי סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהן החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב (והיות ומניות החברה תהיינה ללא ערך נקוב - ביחס לכמותן). אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, בכפוף לעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, לרבות כי חלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר. כל המניות בהן המונפק של החברה תהיינה נפרעות במלואן.

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

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

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

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

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

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

91" הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על 9 חברים."

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

76" אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי-כוח, בעלי מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות 25% מזכויות הצבעה בחברה."

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

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

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

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

103" . החלטות בדירקטוריון החברה תתקבלנה כדלקמן:

(א) ההחלטות המנויות להלן בנוגע לחברה או בנוגע לתאגידים המוחזקים (ביחס לסעיפים (1), (2) ו-(4) להלן), לפי העניין (להלן: "**החלטות מיוחדות**"), תתקבלנה בדירקטוריון החברה - (א) בתמיכתם של שישה (6) דירקטורים אם בפועל יכהנו בחברה בעת נתונה 9 דירקטורים או בתמיכה של רוב חברי הדירקטוריון אם בפועל יכהנו בחברה בעת נתונה פחות מ-9 דירקטורים³ או (ב) בתמיכה של כל הדירקטורים המכהנים בחברה והזכאים להצביע על פי דין פחות אחד, לפי הנמוך מבין החלופות (א) ו-(ב) לעיל ("**הרוב הנדרש בהחלטות מיוחדות**")⁴, שהצביעו בעד ההחלטה:

(1) (א) אישור מכירה או רכישה של נכס מהותי מנכסי החברה או התאגידים המוחזקים (ככל שהדבר מחייב אישור של החברה), וכן (ב) רכישת תאגיד או פרויקט; כל אחד מהם - בסך עסקה העולה על 10 מיליון ש"ח;

(2) אישור פרויקט חדש או קבוצת פרויקטים המקודמים על ידי תאגיד מוחזק (ככל שהדבר מחייב אישור של החברה) בהיקף העולה על 30 מגה וואט;

³ בהתאם לתקנה 85 לתקנון: מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, ובלבד שלא יפחת מארבעה (4) חברים ולא יעלה על תשעה (9), ובכללם הדירקטורים החיצוניים.

⁴ להלן תובאנה דוגמאות באשר למספר הדירקטורים שנדרשת תמיכתם לצורך קבלת החלטות מיוחדות ברוב הנדרש בהחלטות מיוחדות:

| מספר הדירקטורים המכהנים הזכאים להצביע | | | | | מספר הדירקטורים שנדרשת תמיכתם | |
|---------------------------------------|----|----|----|----|-------------------------------|-------------------------|
| 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | |
| 4 | 5 | 6 | 6 | 6 | 9 | מספר הדירקטורים המכהנים |
| 4 | 5 | 5 | 5 | -- | 8 | |
| 4 | 4 | 4 | -- | -- | 7 | |
| 4 | 4 | -- | -- | -- | 6 | |
| 3 | -- | -- | -- | -- | 5 | |

- (3) למעט ביחס לפרויקט או לקבוצת פרויקטים שאושרו) בהתאם לסעיף (2) לעיל, אישור נטילה, העמדה או יצירה של כל חוב, הלוואה או מתן בטחונות על ידי החברה בסכום העולה על 40 מיליון ש"ח;
- (4) אישור כניסה לפעילות של החברה או של תאגיד מוחזק (ככל שהדבר מחייב אישור החברה) באזור גיאוגרפי חדש (דהיינו מדינה שלאותו מועד לחברה אין פעילות בה);
- (5) שינוי, עדכון או תיקון תכנית התגמול לעובדים של החברה ו/או אימוץ תכנית תגמול חדשה לעובדים ונושאי משרה ו/או קביעת מדיניות התגמול לעובדים בכירים בחברה;
- (6) שינוי שיטת החשבונאות או שיטת ניהול הספרים לפיו פועלת החברה (למעט ככל הנדרש על פי הדין ולמעט שינוי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ועל פי הנדרש מכוח תקנות שהוצאו על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968).
- (ב) ההחלטות המנויות להלן, בנוגע לחברה או בנוגע לתאגידים המוחזקים (ביחס לסעיף (1) להלן), לפי העניין (להלן: "החלטות מהותיות"), תתקבלנה בתמיכתם של כל הדירקטורים המכהנים בחברה והזכאים להצביע על פי דין פחות אחד שהצביעו בעד ההחלטה:
- (1) אישור שינוי בתחום הפעילות של החברה או איזה מהתאגידים המוחזקים (ככל שהדבר מחייב אישור של החברה) או כניסה לתחום פעילות חדש;
- (2) הקצאה של מניות או ניירות ערך המירים שאינה בדרך של הנפקה לציבור⁵;
- (3) הקצאה של מניות או ניירות ערך המירים בדרך של הנפקה לציבור, ובלבד שחישוב תיאורטי של השפעת ההקצאה, ביחד עם כל הקצאת מניות או ניירות ערך המירים שבוצעה במועד ההנפקה הראשונה לציבור ולאחריו, על שיעור אחזקותיהם של בעלי המניות בחברה ביחס לאחזקותיהם ערב ההנפקה הראשונה לציבור, יביא לדילול אחזקות בעלי המניות ערב ההנפקה הראשונה לציבור ב- 30% או יותר. מובהר בזאת, כי הענקת אופציות ו/או הקצאת מניות לעובדים ו/או נושאי משרה על פי תכנית תגמול לעובדים ונושאי משרה שאושרה כאמור בס"ק (א)(5) לעיל לא תדרוש אישור ברוב הנדרש כאמור בסעיף זה, ולא תילקח בחשבון לצורך ביצוע החישוב התיאורטי כאמור לעיל;
- (4) קבלת החלטה בדבר הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק מרצון, הקפאת הליכים, הסדר עם נושים, הסדר עם בעלי מניות או הליך חדלות פירעון אחר; וכן
- (5) שינוי מבני או ארגון מחדש.

⁵ מובהר כי כל הקצאה של ניירות ערך של החברה תהא כפופה לקבלת אישור הבורסה ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שתהיינה מעת לעת, ביחס למניות או למניות המימוש הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים, לפי העניין.

(ג) ככל שאיזו מההחלטות המנויות בסעיפים (א)(1), (א)(2), (א)(4) או (ב)(1) לעיל ביחס לתאגיד מוחזק, תתקבל בתאגיד מוחזק ואשר לשם קבלתה נדרש אישור החברה, תפעיל החברה את כוח ההצבעה שלה באורגן המוסמך של התאגיד המוחזק שהעניין הובא לדיון בפניה (בכפוף להוראות הדין) כך שההחלטות תתקבלנה בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה ברוב המנוי בסעיף (א) לעיל (לגבי ההחלטות המנויות בסעיפים (א)(1), (א)(2), (א)(4)) לעיל או ברוב המנוי בסעיף (ב) לעיל (לגבי ההחלטה המנויה בסעיף (ב)(1) לעיל).

(ד) יתר החלטות בדירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב רגיל.

(ה) בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

(ו) ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

לעניין תקנה זו, בהתאם לתקנון:

"תאגידי מוחזקים" משמע - התאגידי המוחזקים במישרין ובעקיפין על ידי החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

"תחום פעילות" משמע - (א) פיתוח, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של פרויקטים בישראל בתחום אגירת אנרגיה ו/או בתחום מערכות פוטו-וולטאיות על גגות, מאגרים וקרקעות, בין על ידי החברה ובין באמצעות תאגידי המוחזקים או שיוחזקו על ידה, במישרין או בעקיפין; (ב) החזקות החברה בנוי - נופר אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת מ.ת. 540292802; (ג) כל תחום פעילות עתידי של החברה שיאושר בכפוף להוראות תקנון החברה.

תקופת כהונה (סעיף 222 לחוק החברות)

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

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

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

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

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

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

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

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

(ה) אם הוכרז פושט רגל ;

(ו) במותו ;

(ז) אם נעשה פסול דין ;

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

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

"156. החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

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

תקנון ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

| עמוד | | הסעיף |
|-------|--|-----------|
| 2-3 | פרשנות | .1-6ב |
| 3 | שם החברה | .7 |
| 3 | מטרות החברה | .8 |
| 3 | תכלית החברה | .9 |
| 3 | הון המניות הרשום | .10 |
| 4 | אחריות בעלי מניות | .11 |
| 4 | חברה ציבורית | .12 |
| 4-5 | מניות | .13-19 |
| 5 | תעודת מניה | .20-24 |
| 5-6 | דרישות תשלום | .25-30 |
| 6-7 | חילוט ושעבוד מניות | .31-41 |
| 7-9 | העברת מניות ומסירתן | .42-50 |
| 9 | ניירות ערך בני פדיון | .51-53 |
| 9-10 | שינוי ההון | .54-56 |
| 10-11 | אסיפות כלליות | .57-64 |
| 11-13 | זכויות הצבעה | .65-75 |
| 13-14 | דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות | .76-84 |
| 15-16 | הדירקטוריון | .85-93 |
| 16 | סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו | .94-96 |
| 16-19 | ישיבות הדירקטוריון | .97-107 |
| 19-20 | ועדות הדירקטוריון | .108-111 |
| 20 | המנהל הכללי | .112-114 |
| 20 | נושאי משרה | .115-116 |
| 20-21 | המבקר הפנימי | .117-120 |
| 21 | רואה החשבון המבקר | .121-124 |
| 21-22 | תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות | .125-134 |
| 22 | חלוקה | .135 |
| 22-23 | דיבידנד ומניות הטבה | .136-143 |
| 23 | מיזוג | .144 |
| 23 | פרוטוקולים | .145-147 |
| 23-24 | מרשם בעלי המניות | .148-150 |
| 24-25 | הודעות | .151-154 |
| 25 | פירוק החברה | .155 |
| 25 | פטור מאחריות | .156 |
| 25-26 | ביטוח אחריות | .157-157א |
| 26-27 | שיפוי | .158-161 |
| 27 | חיוב החברה | .162 |
| 27 | שינוי תקנון | .163 |

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:
- **"אדם"** - לרבות תאגיד;
 - **"בעל מניות"** - מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.
 - **"בעל מניות רשום"** - בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה.
 - **"בעל מניות שאינו רשום"** - בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.
 - **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
 - **"הדירקטוריון"** - הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה.
 - **"דירקטור"** - חבר בדירקטוריון של החברה.
 - **"חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
 - **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או יותקנו מכוחו.
 - **"החוק"** - חוק החברות, חוק ניירות ערך, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה.
 - **"החברה"** - החברה הנזכרת בתקנה 7 לתקנון זה.
 - **"המרשם"** - מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.
 - **"המשרד"** - המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה.
 - **"כתב"** - דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין.
 - **"ניירות ערך"** - לרבות, מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה.
 - **"תאגידיים מוחזקים"** - התאגידיים המוחזקים במישרין ובעקיפין על ידי החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
 - **"תחום פעילות"** - (א) פיתוח, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של פרויקטים בישראל בתחום אגירת אנרגיה ו/או בתחום מערכות פוטו-וולטאיות על גגות, מאגרים וקרקות, בין על ידי החברה ובין באמצעות תאגידיים המוחזקים או שיוחזקו על ידה, במישרין או בעקיפין; (ב) החזקות החברה בנוי – נופר אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת מ.ת. 540292802; (ג) כל תחום פעילות עתידי של החברה שיאושר בכפוף להוראות תקנון החברה.
 - **"התקנון"** - תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה.

2. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
3. פרט לאמור בתקנה זו, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
4. הוראות שניתן להתנות עליהן תחולנה על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה תחולנה הוראות תקנון זה.
5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו היתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.
6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.
- א.6. כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח או תאגיד חוץ, כמשמעותם על פי חוק ניירות ערך, הוראות התקנון תהינה כפופות לחוק ניירות ערך, ובכל מקרה של סתירה ביניהם, ככל שתהיה, תגברנה הוראות חוק ניירות ערך.
- ב.6. כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, הוראות התקנון תהינה כפופות להוראות הסעיף 46 לחוק ניירות ערך, וכן לתקנון והנחיות הבורסה ולחוקי העזר של מסלכת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "כללי הבורסה"¹), ובכל מקרה של סתירה ביניהם, ככל שתהיה, תגברנה הוראות כללי הבורסה.

שם החברה

7. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית: **ע.י. נופר אנרג'י בע"מ**

בלועזית: **O.Y. NOFAR ENERGY LTD**

מטרות החברה

8. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תכלית החברה

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

הון המניות הרשום

10. (א) הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-50,000,000 (חמישים מיליון) מניות רגילות ללא ערך נקוב (להלן: "המניות").

¹ ובכלל זה מניות בהונה המונפק של החברה תהינה נפרעות במלואן.

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

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;
- (2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו;
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

אחריות בעלי המניות

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

חברה ציבורית

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

מניות²

13. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימים של החברה, החברה רשאית להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות, או להנפיק מההון שטרם הונפק, ניירות ערך בני פדיון, או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות, או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות.

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

15. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות. ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

² האמור בחלק זה הינו בכפוף לאמור בהוראת סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

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 איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.
17. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פרעונם.
18. אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו על-ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.
19. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.

תעודת מניה

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

דרישות תשלום³

25. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על-ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על-ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.
26. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על-ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.
27. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.
28. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 31-43 להלן, אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו היתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על-ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.
29. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו אותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על-פי חוק, למן היום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.
30. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושולקו 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 מניות⁴

31. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי סילוק כזה.
32. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) יום אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה 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.

³ יצוין כי על אף האמור להלן, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, מניות החברה תהיינה נפרעות במלואן.
⁴ יצוין כי על אף האמור להלן, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, מניות החברה תהיינה נפרעות במלואן.

33. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על-פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.
34. כל מניה שחולטה כך תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
35. מניות שחולטו וטרם נמכרו יהיו מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות החברה.
36. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.
- (א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה;
- (ב) עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם היתה כזו, כפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה יתחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.
37. הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פירעונו במועד קבוע, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.
38. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה. העכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על-ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העכבון (אם יהיו) של המניות.
39. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בתקנה 32 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.
40. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות תקנה 36(ב) בשינויים המחויבים.

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

העברת מניות ומסירתן

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

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

"אני _____ מ- _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ש"ח ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("מקבל ההעברה") מעביר בזה למקבל ההעברה _____ מניות _____ בנות _____ ש"ח כ"א, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופסיו, 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 _____.

| | |
|------------------|-----------------------|
| _____ | _____ |
| המעביר | מקבל ההעברה |
| _____ | _____ |
| עד לחתימת המעביר | עד לחתימת מקבל ההעברה |

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

44. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב העברה;

(ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, בסכום אשר ייקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

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

46. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנוטר בחיים או בשותפים הנוטרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.
47. כל אדם שייעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.
48. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.
49. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.
50. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחויבים.

ניירות ערך בני פדיון

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

שינוי הון

54. החברה רשאית מזמן לזמן, על-פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.
55. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.
56. על-פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:

א. לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

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

מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי 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 תוצאה 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 הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

ב. לחלק על-ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק;

ג. לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות;

ד. להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תרשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה;

ה. לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות;

ו. להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה ובמקרה זה האמור בס"ק ד' לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

אסיפות כלליות

57. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.

58. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:

(א) דיון בדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

(ב) מינוי דירקטורים;

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

זכויות הצבעה

65. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.
66. (א) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 21 ימים לפני המועד שנקבע לקיום האסיפה הכללית ולא יפחת מ- 4 ימים לפני מועד הכינוס ;
- (ב) על אף האמור בס"ק א' לעיל, באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מ-40 ימים ולא פחות מ-28 ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, אלא אם הדין יאפשר מועד קובע במועד מוקדם יותר.
67. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסייהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא-כוח.
68. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי 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. אפוטרופוסיים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי תקנה זו כבעלים במשותף במניות אלו.
69. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיונתנה להלן.
70. 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 71 עד 75 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.
71. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה ("כתב מינוי") יערך בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא-כוחו המוסמך.
72. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת הדירקטוריון או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ- 48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב-ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי ולקבל את כתב המינוי שלהם, או העתק הימנו להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.
73. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא-כוח אחד, כפוף להוראות להלן :
- (א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית ;

(ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על-ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על-ידי, 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 שבידי, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

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

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

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____."

חתימה

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

בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין באופן מסוים ובאופן אחר מכוח 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

76. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי-כוח, בעלי מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה.

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

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

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

79. יושב-ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, מזמן לזמן וממקום למקום, וחיוב הוא לדחותם כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

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

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

82. נוסף על החלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, אלא אם יאמר אחרת בתקנון זה במפורש, החלטות החברה בעניינים הבאים תתקבלנה באסיפה הכללית ברוב רגיל (בכפוף להוראות הדין הרלבנטיות):

(א) שינוי תקנון זה ;

(ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות ;

(ג) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם ;

(ד) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו ;

(ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור ברוב מיוחד לפי חוק החברות) ;

(ו) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו ;

(ז) מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות).

83. הכרזת יושב-הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב-הראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

84. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה:

- (א) מינוי דירקטורים ופיטוריהם;
- (ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;
- (ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות;
- (ד) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות;
- (ה) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות.

הדירקטוריון

85. מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, ובלבד שלא יפחת מארבעה (4) חברים ולא יעלה על תשעה (9), ובכללם הדירקטורים החיצוניים. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.

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

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

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

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

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

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

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

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

88. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף להיותו כשיר לכהן כדירקטור בחברה.

89. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

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

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

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

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

(ה) אם הוכרז פושט רגל;

(ו) במותו;

(ז) אם נעשה פסול דין;

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

90. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות מארבעה דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

91. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על 9 חברים.

92. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין וכן יהיה כל דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

93. אם וכאשר יידרש הדבר על פי דין, בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותן בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות והתקנות מכוחו לעניין זה.

93א. נוסף על הדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית, יכהנו בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו יקבע הדירקטוריון.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידי

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

95. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.
96. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים;
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;
- (ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

ישיבות הדירקטוריון

97. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.
98. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.
99. (א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), ובלבד שההודעה תינתן לפחות שבעים ושתיים (72) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה או אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה.
- (ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "דירקטור נעדר") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל: "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה").
- (ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בתקנה זו, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה.
- (ד) תרשומת של מזכיר החברה תחשב ראייה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.
100. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכללו בסדר היום.
101. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.

על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.

102. דירקטוריון החברה יבחר אחד מחבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. יושב-ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.

103. החלטות בדירקטוריון החברה תתקבלנה כדלקמן:

(א) ההחלטות המנויות להלן בנוגע לחברה או בנוגע לתאגידים המוחזקים (ביחס לסעיפים (1), (2) ו-(4) להלן), לפי העניין (להלן: "**החלטות מיוחדות**"), תתקבלנה בדירקטוריון החברה – (א) בתמיכתם של שישה (6) דירקטורים אם בפועל יכהנו בחברה בעת נתונה 9 דירקטורים או בתמיכה של רוב חברי הדירקטוריון אם בפועל יכהנו בחברה בעת נתונה פחות מ-9 דירקטורים או (ב) בתמיכה של כל הדירקטורים המכהנים בחברה והזכאים להצביע על פי דין פחות אחד, לפי הנמוך מבין החלופות (א) ו-(ב) לעיל ("**הרוב הנדרש בהחלטות מיוחדות**"), שהצביעו בעד ההחלטה:

(1) (א) אישור מכירה או רכישה של נכס מהותי מנכסי החברה או התאגידים המוחזקים (ככל שהדבר מחייב אישור של החברה), וכן (ב) רכישת תאגיד או פרויקט; כל אחד מהם - בסך עסקה העולה על 10 מיליון ש"ח;

(2) אישור פרויקט חדש או קבוצת פרויקטים המקודמים על ידי תאגיד מוחזק (ככל שהדבר מחייב אישור של החברה) בהיקף העולה על 30 מ"ג וואט;

(3) למעט ביחס לפרויקט או לקבוצת פרויקטים שאושרו(ו) בהתאם לסעיף (2) לעיל, אישור נטילה, העמדה או יצירה של כל חוב, הלוואה או מתן בטחונות על ידי החברה בסכום העולה על 40 מיליון ש"ח;

(4) אישור כניסה לפעילות של החברה או של תאגיד מוחזק (ככל שהדבר מחייב אישור החברה) באזור גיאוגרפי חדש (דהיינו מדינה שלאותו מועד לחברה אין פעילות בה);

(5) שינוי, עדכון או תיקון תכנית התגמול לעובדים של החברה ו/או אימוץ תכנית תגמול חדשה לעובדים ונושאי משרה ו/או קביעת מדיניות התגמול לעובדים בכירים בחברה;

(6) שינוי שיטת החשבונאות או שיטת ניהול הספרים לפיו פועלת החברה (למעט ככל הנדרש על פי הדין ולמעט שינוי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ועל פי הנדרש מכוח תקנות שהוצאו על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968).

(ב) ההחלטות המנויות להלן, בנוגע לחברה או בנוגע לתאגידים המוחזקים (ביחס לסעיף (1) להלן), לפי העניין (להלן: "**החלטות מהותיות**"), תתקבלנה בתמיכתם של כל הדירקטורים המכהנים בחברה והזכאים להצביע על פי דין פחות אחד שהצביעו בעד ההחלטה:

(1) אישור שינוי בתחום הפעילות של החברה או איזה מהתאגידים המוחזקים (ככל שהדבר מחייב אישור של החברה) או כניסה לתחום פעילות חדש;

(2) הקצאה של מניות או ניירות ערך המירים שאינה בדרך של הנפקה לציבור;

(3) הקצאה של מניות או ניירות ערך המיירים בדרך של הנפקה לציבור, ובלבד שחישוב תיאורטי של השפעת ההקצאה, ביחד עם כל הקצאת מניות או ניירות ערך המיירים שבוצעה במועד ההנפקה הראשונה לציבור ולאחריו, על שיעור אחזקותיהם של בעלי המניות בחברה ביחס לאחזקותיהם ערב ההנפקה הראשונה לציבור, יביא לדילול אחזקות בעלי המניות ערב ההנפקה הראשונה לציבור ב- 30% או יותר. מובהר בזאת, כי הענקת אופציות ו/או הקצאת מניות לעובדים ו/או נושאי משרה על פי תכנית תגמול לעובדים ונושאי משרה שאושרה כאמור בס"ק (א)(5) לעיל לא תדרוש אישור ברוב הנדרש כאמור בסעיף זה, ולא תילקח בחשבון לצורך ביצוע החישוב התיאורטי כאמור לעיל;

(4) קבלת החלטה בדבר הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק מרצון, הקפאת הליכים, הסדר עם נושים, הסדר עם בעלי מניות או הליך חדלות פירעון אחר; וכן

(5) שינוי מבני או ארגון מחדש.

(ג) ככל שאיזו מההחלטות המנויות בסעיפים (א)(1), (א)(2), (א)(4) או (ב)(1) לעיל ביחס לתאגיד מוחזק, תתקבל בתאגיד מוחזק ואשר לשם קבלתה נדרש אישור החברה, תפעיל החברה את כוח ההצבעה שלה באורגן המוסמך של התאגיד המוחזק שהעניין הובא לדיון בפניה (בכפוף להוראות הדיון) כך שההחלטות תתקבלנה בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה ברוב המנוי בסעיף (א) לעיל (לגבי ההחלטות המנויות בסעיפים (א)(1), (א)(2), (א)(4)) לעיל או ברוב המנוי בסעיף (ב) לעיל (לגבי ההחלטה המנויה בסעיף (ב)(1) לעיל).

(ד) יתר החלטות בדירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב רגיל.

(ה) בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

(ו) ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

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

105. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.

106. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירושם יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.

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

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

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

ועדות הדירקטוריון

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

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

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

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

המנהל הכללי

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

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

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

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

(ב) יושב-ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה.

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

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

נושאי משרה

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

המבקר הפנימי

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

רואה החשבון המבקר

121. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל, למנות רואה חשבון מבקר שישמש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה. רואה החשבון המבקר שימונה יהיה אחד מבין חמשת משרדי רואי החשבון הגדולים בישראל (ה-"big 5").
122. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראות חוק החברות.
123. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של רואה החשבון המבקר. ועדת הביקורת או הוועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.
124. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר עבור השירותים הנוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפיו; לעניין תקנה זו, "רואה חשבון" - לרבות שותף, עובד קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד שבשליטתו.

תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות

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

חלוקה

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

דיבידנד ומניות הטבה

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

מיזוג

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

פרוטוקולים

145. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.
146. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים :

(א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה ;

- (ב) שמות 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 והחלטות 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.

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

מרשם בעלי המניות

148. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרושום 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) סומו המניות במספרים סידוריים, תציון החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו ;
- (2) לגבי מניות רדומות – גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה.
- (3) לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) לחוק או לפי סעיף 333(ב) לחוק - גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות שכזויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה.
- (4) כל אותם פרטים אחרים אשר לפי חוק החברות או תקנון זה נדרשים או מורשים להירשם במרשם בעלי המניות.

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

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

הודעות

151. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תמסר לבעלי מניות החברה כאמור בתקנה 62 לתקנון זה.

(א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לידי בעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לתקנה 62 לעיל, תמסרנה לידי של בעל המניות או תשלחנה אליו על-פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת - אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה.

(ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על-שם ובין אם הם מחזיקים מניות באמצעות חברה לרישומים, על-ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית כאמור בתקנה 62 לעיל, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

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

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

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

(א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה.

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

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

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

פירוק החברה

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

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

(ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו רטה לערכן הנקוב של 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. החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

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

ביטוח אחריות

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

(א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

(ב) הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

(ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

(ד) פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי חוק החברות.

157א. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 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 תקנה זו "הליך" - הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, הליך לפי פרקים י', י"1 ו-יא'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994; הליך לפי פרקים ז'1, ז'2 ו-ח'1 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995; הליך לפי פרק ט'1 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981; הליך לפי פרק ה' ו-ח' לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005; הליך לפי החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2012; ובכפוף לכל דין, כל הליך דומה לאלה, יהיה שמו אשר יהיה, בין אם על פי דין קיים ובין אם יחוקק בעתיד - בהיקף, באירועים ובתנאים שנקבעו באותו הדין.

(ב) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)1(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

שיפוי

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

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; בפסקה זו –

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בס"ק זה – חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

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

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

(ד) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך", כהגדרתו בתקנה 157א(א) לעיל, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

(ה) תשלום לנפגע ההפרה.

(ו) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

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

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

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

(א) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים בנסיבות כאמור בתקנה 157(ב) לעיל.

(ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

(ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

(ד) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה.

חיוב החברה

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

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

שינוי תקנון

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

פרק 5 - תמורת ההצעה

5.1 תמורת ההנפקה

התמורה הצפויה ברוטו מההנפקה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה, יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפיצים.

יחד עם זאת, תמורת ההנפקה ברוטו הצפיה לחברה מהנפקת מניות ההנפקה, על בסיס הכמות המקסימלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של ~~כ-1~~ [577,974 אלפי ש"ח](#). כמו כן, התמורה הצפויה למציע בהצעת המכר, על בסיס הכמות המקסימלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של ~~כ-1~~ [35,034 אלפי ש"ח](#).

5.2 יעוד תמורת ההנפקה

5.2.1 למועד התשקיף לא נקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה שתתקבל בידי החברה והיא תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

5.2.2 עד לשימוש בתמורה שתתקבל כאמור, יושקעו כספי התמורה בפיקדונות קצרי מועד (פק"מ) יומיים, שבועיים או חודשיים (שקליים), אג"ח וכיוצא ב. החברה תשקיע את התמורה כאמור, כפי שיקבע על-ידי הנהלת החברה מעת לעת.

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

5.3 חיתום

ההצעה על-פי תשקיף זה תובטח בחלקה בחיתום על-ידי קונסרציום חתמים בניהול אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן ביחד: "~~החתם-המתמחר החתמים~~"), הכל בהתאם לתקנה 11(א1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור, התשס"ז-2017). בהתאם, ~~החתם-המתמחר החתמים~~ יחתמו על הודעה משלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור מכוח תשקיף להשלמה זה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה, ~~ורכיז-יעוד~~.

5.4 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי להנפקה.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

| | |
|--|---|
| אסדרות רגולטוריות של רשות החשמל ליצור ומכירת חשמל לצורך הזרמתו לרשת החלוקה, ולטובת שימוש עצמי של צרכני החשמל, לפי העניין. | "אסדרה" |
| אספן סולאר בע"מ. | "אספן סולאר" |
| מר עופר ינאי. | "בעל השליטה" |
| הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. | "הבורסה" |
| ע.י. נופר אנרגי בע"מ. | "החברה" |
| Engineering, Procurement, And Construction Agreement - הסכם קבלנות לרישוי תכנון והקמה של מתקן לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין קבלן ההקמה, מצד אחד, לבין בעלי המתקן, מצד שני. | "הסכם EPC", "EPC" או "הסכם ההקמה" |
| תחזוקה והפעלה של מתקן לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין מתפעל האתר, מצד אחד, לבין בעלי המתקן, מצד שני. | "הסכם O&M" "O&M" או "הסכם התפעול" |
| בקשר למתקנים פוטו-וולטאיים, למעט אם יצויין אחרת, הספקי הפאנלים (במונחי DC ⁴). | "הספק", "הספק מערכת" או "הספק מתקן" |
| תאגיד שהינו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו וולטאיות לייצור החשמל המוחזק על-ידי החברה במישרין או בשרשור, לבד או בשיתוף עם צדדים שלישיים, לפי העניין. | "חברת הפרויקט", "תאגיד הפרויקט" או, ככל שמדובר על תאגיד המוחזק בשיתוף עם צד שלישי - גם "תאגיד הפרויקט המשותף" |
| החברה והתאגידים המוחזקים על-ידיה במישרין ובשרשור, לרבות יחד עם צדדים שלישיים. | "חברות הקבוצה" או "הקבוצה" |
| חוק החברות, התשנ"ט-1999. | "חוק החברות" |
| חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. | "חוק ניירות ערך" |
| חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996. | "חוק משק החשמל" |
| חברת החשמל לישראל בע"מ. | "חח"י" או "חברת החשמל" |
| מאגרי מים ובריכות דגים. | "מאגר מים", "מאגרי מים" או "מאגרים" |
| 8- בדצמבר 2020. | "מועד התשקיף" |
| מערכות סולאריות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאיות. | "מערכת", "מערכות", "מתקן" או "מתקנים" |

¹ הספק במונחי DC משקף את הספק הפאנלים המותקנים, אשר הינם גורם ייצור החשמל.

| | |
|--|------------------------------------|
| מערכות שהקמתן הסתיימה והחשמל המיוצר בהן מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית. | "מערכות בהפעלה מסחרית" |
| מערכות שנמצאות במהלך עבודות הקמה או בהליכי תיכנון ורישוי מתקדמים לקראת הקמה שתחילת הקמתן צפויות בשנים עשר (12) החודשים הקרובים. | "מערכות בהקמה ולקראת הקמה" |
| מערכות שקיבלו מכסה או נרשמו לאסדרה רלוונטית שאין בה סיכון לאי-קבלת מכסה, ואשר נמצאות בהליכי תיכנון ורישוי. | "מערכות ברישוי" |
| מערכות המצויות בשלבי פיתוח שונים (ואשר אינן מערכות בהקמה, לקראת הקמה או רישוי). | "מערכות בפיתוח" |
| מערכות פוטו-וולטאיות הפועלות מכוח אסדרה של רשות החשמל המכונה "מונה נטו" ² . | "מערכות מונה נטו" |
| מערכות פוטו-וולטאיות הפועלות מכוח אסדרות תעריפיות ³ , בעלות תעריף קבוע לחשמל המיוצר באמצעותן והמוזרם לרשת החלוקה לתקופה נקובה. | "מערכות תעריפיות" |
| נוי אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת, המוחזקת 60% על ידי קרן נוי ו-40% על ידי החברה. | "נוי-נופר אירופה" |
| נופר-נוי, שותפות מוגבלת, אשר מוחזקת 85% על ידי החברה ו-15% על ידי קרן נוי. | "נופר-נוי מאגרים" |
| נופר-נוי סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת המוחזקת 65% על ידי החברה ו-35% על ידי קרן נוי. | "נופר-נוי סולאר פרויקטים" |
| נתונים כספיים המוצגים בהתייחס להשפעת אירועים מהותיים לאחר הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020, כפי שמופיעים בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020, המצורפים בפרק 9 להלן. | "נתונים כספיים פרופורמה" או |
| | "נתוני פרופורמה" |
| קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה שותפות מוגבלת וקרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה שותפות מוגבלת, אשר הינן שותפויות מוגבלות המנוהלות על ידי השותף הכללי נוי אי.איי. תשתיות ואנרגיה ג'.פי, שותפות מוגבלת המוחזקת, במישרין ובשרשור על ידי ה"ה פנסח (פיני) כהן, רן שאול שלח וגל-עד בושביץ. יצויין כי למועד התשקיף קרן נוי הינה בעלת עניין בחברה. לפרטים ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל ⁴ . | "קרן נוי" |
| רשות מקרקעי ישראל. | "רמ"י" |
| הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, אשר הינה הגוף הממונה על הסדרת משק החשמל בישראל. | "רשות החשמל" |
| המערכת האחראית על הולכת החשמל המיוצר ביחידות ייצור שונות במתח עליון, אל תחנות מיתוג ותחנות משנה ⁵ הפרוסות ברחבי הארץ. | "רשת ההולכה" |

² לפרטים בדבר הסדר מונה נטו ראו סעיף 6.8.1.3.1 להלן.

³ לפרטים בדבר הסדר תעריפי ראו סעיף 6.8.1.3.2 להלן.

⁴ בהתאם לפרסומיה, בשני העשורים האחרונים היתה קרן נוי מעורבת במרבית פרויקטי התשתיות הגדולים בישראל, לרבות בעיר הבהד"ים, כביש 6, תחנה תרמו-סולארית באשלים ואגירה שאובה בעמק הירדן. לפרטים נוספים אודות קרן נוי ופעילותה ראו אתר האינטרנט של קרן נוי בכתובת: <https://www.noyfund.co.il>.

⁵ תחנות משנה ותחנות מיתוג הינן מתקנים המקשרים בין רשתות חשמל ואשר מתקיים בהם תהליך של השנאת מתח החשמל ממתח על עליון (400 קילו-וולט) למתח עליון (161 קילו-וולט) או ממתח עליון (161 קילו-וולט) למתח גבוה (33 או 24 קילו-וולט).

מערכת האחראית על חלוקת החשמל מתחנות המשנה אל הצרכנים באמצעות קווי מתח גבוה, קווי מתח נמוך ושנאי חלוקה.

מתח חילופין, הקיים ברשת החשמל בישראל (רשת החלוקה ורשת ההולכה).

מתח ישר, הקיים במוצא מהפאנלים הסולארים. יצויין כי בתשקיף נעשה שימוש במונחי DC מאחר שההכנסות ממכירת חשמל נגזרות מהספק הפאנלים שהינם במתח DC.

"רשת החלוקה"

"AC"

"DC"

6.2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.2.1 כללי

החברה עוסקת, נכון למועד התשקיף, בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על-ידיה, במישרין ובשרשור, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, בפעילות ייזום והשקעה לטווח ארוך במערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל "נקיי" מאנרגית השמש בישראל ובאירופה, וכן בהקמה (EPC), הפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות בישראל בעיקר עבור תאגידי המוחזקים על ידה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים.

למועד התשקיף, לחברה שותפויות עם עשרות קיבוצים ותאגידי עסקיים בישראל (חברות נדל"ן להשקעה ומפעלי תעשייה), כולם עתירי נדל"ן. שותפויות אלו תרמו, בשנים 2018 עד סמוך למועד התשקיף, להגדלת צבר הפרויקטים של חברות הקבוצה המצויים בהפעלה מסחרית, הקמה ולקראת הקמה בכ-187 מגה-וואטים. כמו כן, להערכת החברה, מיצוי שיתוף הפעולה עם השותפים הקיימים יאפשר הקמת מאות מערכות נוספות בהספק של מאות מגה-וואטים נוספים וייזום שיתופי פעולה נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת⁶.

להערכת החברה, ייחודה הינו בעובדה כי החברה, בהיותה יזם, קבלן הקמה וקבלן הפעלה ותחזוקה, פועלת לכל אורך שרשרת הערך של הקמת המערכות הסולאריות. ייחוד זה מקנה לחברה יידע, ניסיון ומוניטין, מאפשר לחברה ליזום פרויקטים הכוללים שימוש בטכנולוגיות ייחודיות (כגון מערכות צפות, מתקני אגירה וכיוצא"ב), שואף להותיר בידי החברה ושותפיה בפרויקטים נתח משמעותי מהרווח הנובע מהחזקה של מערכות פוטו-וולטאיות, ותורם לקידום המערכות בבעלות חברות הקבוצה בפרק זמן מהיר יחסית, ולכך שמערכות אלו תתוכננה ותתחזקנה באופן מיטבי ויעיל.

להערכת החברה, מאפיינים אלו, תורמים לחיזוק הקשרים העסקיים עם שותפים של החברה (בעלי האתרים בהם מוקמות המערכות) ומייצרים שיתופי פעולה נוספים בין החברה לבין שותפיה, המסייעים להמשך התפתחות החברה והרחבת היצע הפרויקטים והמערכות המקודמים על ידה.

ליום 30 ביוני 2020 חברות הקבוצה מחזיקות, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים באמצעות תאגידי פרויקט, מערכות בהספק כולל של כ-78 מגה-וואט המזרימות את החשמל המיוצר בהן לרשת החשמל או ישירות לצרכנים, מתוכו חלק⁷ החברה הינו כ-29 מגה-וואט. בנוסף חברות הקבוצה מקדמות פרויקטים נוספים המצויים בשלבי הקמה, לקראת הקמה, רישוי ופיתוח, בהספק כולל של כ-1,255 מגה-וואט (כ-1,086 מגה-וואט בישראל וכ-169 מגה-וואט בספרד), מתוכו חלק החברה⁷ הינו כ-523 מגה-וואט. כמו כן, חברות הקבוצה מנהלות מגעים לרכישת פרויקטים נוספים המצויים בשלבי ייזום באיטליה וספרד בהספק כולל של כ-545 מגה-וואט.

למועד התשקיף, פעילות הקבוצה בישראל מתמקדת, בעיקר, בייזום וביצוע פרויקטים המשלבים אסדרות תעריפיות ביחד עם הליכים תחרותיים (אשר מכוחם חלק מהחשמל נמכר לחח"י בתעריף שנקבע בהליך התחרותי וחלקו נמכר לצרכן במקום הצרכנות). בהתאם, התעריף האפקטיבי הממוצע

⁶ הערכות החברה בדבר מיצוי שיתופי הפעולה והקמת ערכות נוספות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגומרים אינם בשליטת החברה. בשים לב לעובדה כי טרם נחתמו הסכמים ביחס למערכות אלו, למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר מיצוי שיתופי הפעולה של החברה עם שותפיה והוצאתם לפעול של פרויקטים נוספים כאמור.

⁷ חלק החברה מחושב בהתאם להספק כל מערכות ולשיעורי החזקה של החברה, במישרין או בשרשור, בתאגידי הפרויקט ובתאגידי באמצעותם מוחזקים תאגידי הפרויקט (שיטת המכפלות).

של מערכות חברות הקבוצה המוקמות מכוח הליכים תחרותיים הינו גבוה מהתעריפים שנקבעו בהליכים התחרותיים.

6.2.2. מבנה פעילות החברה

למועד התשקיף, פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת נחלקת לשלושה תחומי פעילות:

6.2.2.1 **ייזום והשקעה בישראל** - החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על-ידי החברה, בשרשור, בעיקר ביחד עם שותפים, בפעילות ייזום והחזקה של מערכות לייצור חשמל מאנרגיה סולארית בישראל, בטכנולוגיה פוטו-וולטאיות, על גבי גגות, מאגרי מים וקרקעות, במטרה להחזיק בהן לטווח ארוך (להלן: "**תחום ייזום והשקעה במערכות פוטו-וולטאיות**") או "**תחום הייזום וההשקעה בישראל**").

למועד התשקיף החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים באמצעות תאגידי פרויקט, ב-583 מערכות פוטו-וולטאיות בהפעלה מסחרית, המותקנות על גבי מאגרי מים וגגות של משקים חקלאים, מבני ציבור, מרכזים לוגיסטים, מפעלים, מבני נדל"ן ועוד, המייצרות ומוכרות חשמל לצרכנים פרטיים, למחלקי חשמל או לחברת חשמל, מכוח אסדרות שונות של רשות החשמל. ליום 30 ביוני 2020, ההספק הכולל של המערכות בהפעלה מסחרית האמורות, המניבות הכנסות, הינו כ-78 מגה-וואט, מתוכו חלקה⁷ של החברה הינו כ-29 מגה-וואט⁸.

בנוסף, לחברה⁸, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים באמצעות תאגידי הפרויקט, 394 מערכות פוטו-וולטאיות, בשלבי הקמה ולקראת הקמה, על גבי מאגרי מים וגגות בהספק כולל של כ-145 מגה-וואט (חלק החברה⁷ כ-58 מגה-וואט); 558 מערכות פוטו-וולטאיות, בשלבי רישוי, על גבי קרקעות, מאגרי מים וגגות בהספק כולל של כ-301 מגה-וואט (חלק החברה⁷ כ-136 מגה-וואט)⁹, וכן 600 מערכות פוטו-וולטאיות בשלבי פיתוח, על גבי מאגרי מים, גגות וקרקעות, בהספק כולל של כ-640 מגה-וואט (חלק החברה⁷ כ-265 מגה-וואט)⁹. מתוך המערכות הנ"ל, מערכות בהספק כולל של כ-192 מגה-וואט (חלק⁷ החברה כ-78 מגה-וואט) המצויות בשלבי בהקמה, לקראת הקמה ורישוי, צפויות להפוך למערכות בהפעלה מסחרית עד סוף שנת 2021¹⁰.

לפרטים נוספים בדבר פעילות הקבוצה בתחום הייזום וההשקעה בישראל, ראו סעיף 6.8 להלן.

יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בנוגע להוצאתם לפועל או ללוחות הזמנים להוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה, לקראת הקמה, רישוי וייזום, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיפים 6.7, 6.8.1.1 (א) ו-6.19 להלן אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

⁸ הנתונים כוללים את מערכות אספן סולאר אולם אינם כוללים מערכות שחוברו החל מיום 30 ביוני 2020 ועד למועד התשקיף.

⁹ לנוכח השלבים המוקדמים בהם מצויות המערכות בשלבי רישוי ופיתוח, למועד התשקיף, אין כל וודאות בדבר הקמת הפרויקטים בקשר עם המערכת בשלבי רישוי ופיתוח או היקפם הסופי, בין היתר בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

¹⁰ הערכות החברה בדבר צפי הפיכת המערכות בהליכי הקמה, לקראת הקמה ורישוי, למערכות בהפעלה מסחרית בשנים 2020 ו-2021 והיקפם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססות על תוכניות הקמת הפרויקטים וקצב התקדמותם. הערכות החברה עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות מגבלות מימון, עיכוב בהקמת הפרויקט, עקב עיכובים מצד קבלני המשנה, שינויים רגולטוריים או שינויים ברשת החשמל שישיעו על הפרויקט, עיכוב בקבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, עיכוב בהשלמת רישוי הפרויקט או במועד חיבורו לרשת החשמל, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (וירטלו) בעקבותיו והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.2.2.2 **הקמה והפעלה בישראל** - הקבוצה עוסקת בהקמה (EPC), הפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה.

במסגרת תחום פעילות זה, החברה עוסקת בעיקר בהקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות המוחזקות על ידי החברה בשיתוף עם צדדים שלישיים (באמצעות תאגידי הפרויקט המשותף) ומערכות המוחזקות על ידי החברה (במישרין ובאמצעות תאגידיים בבעלותה המלאה) במסגרת פעילות החברה בתחום היזום וההשקעה (להלן: "**תחום ההקמה וההפעלה**").

פעילות זו נועדה בעיקרה לסייע לחברה בפיתוח תחום פעילות היזום וההשקעה, לספק מענה למערכות שבבעלות חברות הקבוצה ולהבטיח איכות תחזוקתן וביצועיהן.

עד למועד התשקיף, הקימה החברה 425 מערכות¹¹ בהספק כולל של כ-93 מגה-וואט, הכוללות, בין היתר, את מרבית המערכות בהפעלה מסחרית המוחזקות על ידי חברות הקבוצה, כמפורט בסעיף 6.2.2.1 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר פעילות הקבוצה בתחום ההקמה וההפעלה, ראו סעיף 6.9 להלן.

6.2.2.3 **ייזום והשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה** - החברה מחזיקה ב-40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה¹², שותפות העוסקת בייזום פרויקטים פוטו-וולטאים באירופה. למועד התשקיף לנוי-נופר אירופה פרויקט בספרד בהספק של כ-169 מגה-וואט המצוי לקראת הקמה. כמו כן, נוי-נופר אירופה התקשרה במזכרי הבנות לא מחייבים לרכישת פרויקטים נוספים בספרד בהספק כולל של כ-205 מגה-וואט המצויים בשלבי רישוי ופרויקטים נוספים באיטליה בהספק כולל של כ-260 המצויים בשלבי רישוי ופיתוח שונים ומנהלת מגעים לרכישתם ולרכישת פרויקטים נוספים באיטליה בשלבי פיתוח שונים בהספק כולל של כ-80 מגה-וואט.

לפרטים נוספים בדבר פעילות הקבוצה בתחום ייזום והשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה, ראו סעיף 6.10 להלן.

6.2.3 התפתחות פעילות החברה וחברות הקבוצה

החברה התאגדה ביום 7 באפריל 2011, כחברה פרטית, על פי חוק החברות, בבעלות מלאה של מר עופר ינאי, מייסד ויו"ר דירקטוריון החברה.

בשנת 2013 החלה החברה לעסוק בפעילות ייזום בתחום האנרגיה המחדשת, באמצעות פניה לבעלי גגות, מאגרי מים וקרקות בהצעה לשיתוף פעולה בדרך של הקמת תאגידי פרויקט משותף, אשר יהיה בעלים של מערכת לייצור חשמל שתוקם על גבי גגות, מאגרי מים וקרקות של השותף, ויוחזק על ידי החברה והשותף יחד, באמצעות תאגידי הפרויקט המשותף, בשיעורים מוסכמים.

לצד פעילות הייזום כאמור, החלה החברה לעסוק גם בהקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, כקבלן ביצוע, בין היתר עבור תאגידיים המוחזקים על ידי החברה ביחד עם שותפים - בעלי גגות עליהם מוקמות המערכות - תוך מתן מענה מקיף לצרכי ייזום הפרויקטים ושילוב של פעילות הייזום, פעילות ההקמה וביצוע התחזוקה של המערכות הפוטו-וולטאיות.

¹¹ כ-150 מתוך המערכות הנ"ל הוקמו עבור צדדים שלישיים.

¹² החברה מחזיקה ב-40% מהזכויות כשותף מוגבל ו-40% מהזכויות בשותף הכללי בנוי נופר אירופה.

התפתחות החברה, הכנסותיה ורווחיה הן בתחום הייזום והן בתחום ההקמה וההפעלה, אפשרו את המשך התפתחותה, ללא צורך בתמיכה כספית מצד בעלי מניותיה.

בתחילת פעילותה בתחום הייזום החזיקה החברה זכויות מיעוט בפרויקטים בשונים (בעיקר בשיעור של כ-25%). במהלך השנים עם הצטברות הניסיון ושביעות הרצון של שותפיה עולה שיעור החזקותיה בתאגיד הפרויקט.

בהמשך, התקשרה החברה בעסקאות לקבלת מימון ושיתוף פעולה פרויקטלי עם קרן נוי כמפורט בסעיפים 6.17.1 ו-6.17.2 ובחודש אוגוסט 2020 התקשרה בהסכם מכר מניות, במסגרתו רכשה קרן נוי מהחברה ומבעל השליטה מניות המהוות כ-24.97% מהון החברה באותה עת¹³.

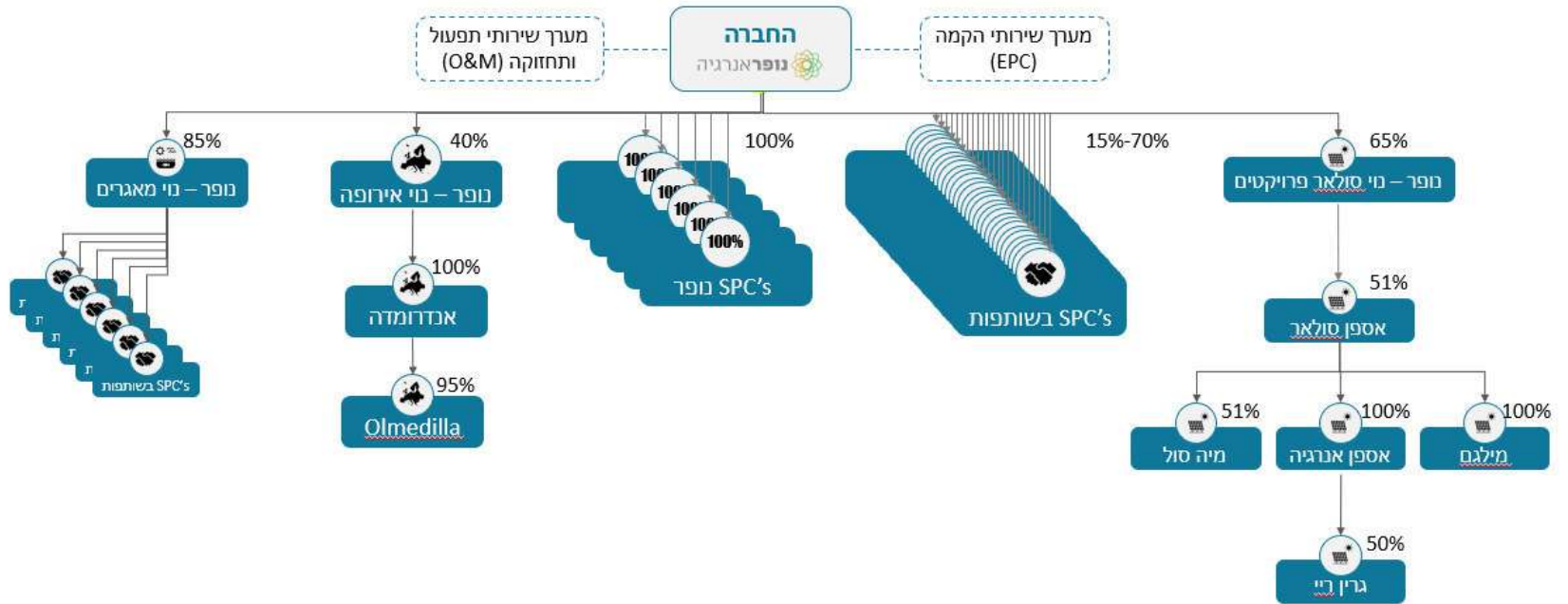
הידע המצוי בהחברה והיכרותה את הוראות התכנון, הרישוי, האסדרות והרגולציות השונות, אפשרו (ומאפשרים) לחברה ליזום הקמה ותחזוקה של פרויקטים הכוללים מספר מערכות פוטו-וולטאיות בישראל הפועלות מכוח אסדרות שונות ובתעריפים פרויקטליים משוקללים הגבוהים מהתעריפים שנקבעו בהליכים התחרותיים, ובהתאם תרמו להמשך התרחבותה וביסוס פעילותה של החברה בתחום האנרגיה מתחדשת, כדלקמן:

- בשנת 2015 הקימה החברה את המערכת הפוטו-וולטאיות הצפה הראשונה בישראל על גבי מאגר מים (מערכת צפה), ובשנת 2018 השיקה את המערכת הצפה הראשונה שלה כמערכת בהפעלה מסחרית. מאז הגדילה החברה באופן מהותי את הכמות ואת היקף המערכות על מאגרי מים (בהקמה, לקראת הקמה, רישוי ופיתוח), תוך הפיכת החברה לאחד השחקנים המובילים בשוק לעניין זה¹⁴.
- בשנת 2016 החלה החברה לעבוד בשיתוף עם מגזר הפרטי (חברות תעשייתיות וחברות נדל"ן), כאשר למועד התשקיף כ-45% ממערכות הקבוצה הינן בשיתוף עם המגזר הפרטי-תעשייתי והיתר (55%) עם המגזר הקיבוצי.
- במהלך השנים הרחיבה החברה את עסקיה בתחום ההקמה וההפעלה, באופן שחלק מהותי מהתהליכים והיכולות (כגון, רכש, רישוי, תכנון וכיוצ"ב) מבוצעים באמצעות עובדי החברה, מה שצמצם את השימוש בקבלני משנה, ותרם לבנייתה של החברה, כחברת הנדסה.
- בשנת 2019 התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה עם קרן נוי להקמת נופר-נוי מאגרים, שותפות מוגבלת, המוחזקת 85% על ידי החברה ו-15% על ידי קרן נוי, שתחזיק במספר מערכות פוטו-וולטאיות, בעיקר על גבי מאגרי מים וכן על גבי גגות, בהספק מתוכנן כולל של כ-80 מגה-וואט, בייזום החברה ובמימון (חלק ההון העצמי) קרן נוי. למועד התשקיף, סוכמו הפרויקטים שיוחזקו על ידי נופר-נוי מאגרים והחברה פועלת לקידום הקמתם. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.1 להלן.
- בחודש ספטמבר 2020 השלימה נופר-נוי אספן סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת, המוחזקת 65% על ידי חברה ו-35% על ידי קרן נוי רכישת 51% מהון המניות של אספן סולאר בע"מ (לצד 49% באספן סולאר בע"מ המוחזקים בידי קרן נוי), המחזיקה 307 מערכות בהספק כולל של כ-15.5 מגה-וואט. לפרטים בדבר הסכם הקמת נופר-נוי אספן ראו סעיף 6.17.2 להלן.

¹³ לפרטים בדבר הסכם מכר המניות עם קרן נוי ראו סעיף 6.17.3 להלן.
¹⁴ למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף החברה הקימה למעלה מ-50% מהמערכות הסולאריות על גבי מאגרי מים המצויות בהפעלה מסחרית.

- בחודש אוגוסט 2020 התקשרו החברה ובעל השליטה בהסכם מכר מניות עם קרן נוי, מכוחו, בין היתר, קרן נוי רכשה מהחברה ומבעל השליטה, בחודש ספטמבר 2020, מניות של החברה המהוות כ-24.97% מהון המניות של החברה באותה עת (בדילול מלא), כנגד תשלום בסך כולל של כ-228 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם מכר המניות"). במועד רכישת מניות החברה על ידי קרן נוי על פי הסכם מכר המניות נכנס לתוקף הסכם בעלי מניות בחברה בין בעל השליטה, קרן נוי ויתר בעלי מניותיה של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.3 להלן.
- בד בבד וכחלק מההסכמות על פי הסכם מכר המניות, התקשרה החברה עם קרן נוי בחודש אוגוסט 2020 בהסכם השקעה בנוי-נופר אירופה, שותפות מוגבלת, מכוחו הוקצו לחברה 40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה. למועד התשקיף נוי-נופר אירופה עוסקת בהשקעות באירופה בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת, ובכלל זה עוסקת בייזום פרויקט פוטו-וולטאי בהספק מתוכנן של כ-169 מגה-וואט המצוי לקראת הקמה וכן בוחנת רכישה של פרויקטים נוספים בספרד ובאיטליה המצויים בשלבי פיתוח שונים בהספק כולל (אומדן ראשוני) של כ-545 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.4 להלן.
- למועד התשקיף החברה מקדמת הקמה של מספר מערכות לאגירת חשמל ומצויה לקראת הקמה של מערכת אגירת החשמל, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה מהראשונות בישראל¹⁵.

¹⁵ כמפורט בסעיף 6.8.1.5 להלן, שימוש במערכות לאגירת חשמל יאפשר הזרמה של החשמל המיוצר במערכות לאורך כל היממה (ולא רק בשעות בהן המערכות מייצרות חשמל). לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.7.6 ו-6.8.1.5 להלן.



(1) התרשים הינו סכמטי, משקף את מבנה ההחזקות בתאגידים המוחזקים של החברה למועד התשקיף, אינו כולל תיאור החזקות פרטני ביחס לכל תאגיד פרויקט ואינו כולל תאגידים לא פעילים.

כמפורט בסעיף 6.2.2 פעילות ההקמה וההפעלה בישראל מבוצעות על ידי החברה (סולו) בלבד, בעוד שפעילות הייזום וההשקעה (בישראל ובאירופה) מבוצעת בעיקר באמצעות חברות כלולות כמפורט בטבלה שלהלן.

להלן פרטים בדבר סטטוס המערכות המוחזקות והמקודמות על ידי חברות הקבוצה:

| נוי-נופר אירופה | נופר-נוי מאגרים | נופר-נוי סולאר פרויקטים | SPC's בבעלות מלאה | SPC's עם שותפים | | |
|-----------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------|
| חברה כלולה | חברה בת | חברה כלולה | --- | חברות כלולות | אופן טיפול חשבונאי | |
| --- | --- | 15.5 | 12 | 50 | הספק ב-MW | מערכות בהפעלה מסחרית |
| --- | --- | 307 | 26 | 250 | מס' מערכות | |
| --- | --- | 29.34% | 100% | 25% | שיעור החזקה ממוצע ⁽¹⁾ | |
| 169 | 60 | --- | 12 | 73 | הספק ב-MW | מערכות בהקמה ולקראת הקמה |
| 1 | 12 | --- | 34 | 348 | מס' מערכות | |
| 38% | 40% | --- | 100% | 30% | שיעור החזקה ממוצע ⁽¹⁾ | |
| --- | 20 | --- | 18 | 263 | הספק ב-MW | מערכות ברישוי |
| --- | 9 | --- | 63 | 486 | מס' מערכות | |
| --- | 41% | --- | 100% | 42% | שיעור החזקה ממוצע ⁽¹⁾ | |
| --- | --- | --- | 47 | 593 | הספק ב-MW | מערכות בפיתוח |
| --- | --- | --- | 9 | 591 | מס' מערכות | |
| --- | --- | --- | 100% | 37% | שיעור החזקה ממוצע ⁽¹⁾ | |

⁽¹⁾ שיעור החזקה חושב על פי שיטת המכפלות כממוצע משוקלל, בשרשור, למועד התשקיף ביחס לשיעורי החזקה והספקי המערכות.

(2) ה-SPC בבעלות משותפת של החברה וגופים מקומיים הינם תאגידי הפרויקט המשותף המחזיקים במערכות. תאגידים אלו מאוגדים כחברות, אגש"חים או שותפויות מוגבלות. למועד התשקיף החברה מחזיקה בעשרות תאגידים המחזיקים בפרויקטים בשלבי פיתוח, רישוי, לקראת הקמה, הקמה או הפעלה מסחרית. תאגידים אלו מוצגים כחברות כלולות בדוחותיה הכספיים של החברה.

(3) חלק מהמערכות מוחזקות על ידי החברה וחלקן באמצעות תאגידי פרויקטים (חברה בע"מ או שותפות מוגבלת) בבעלות מלאה של החברה. יצויין כי ביחס לחלק ממערכות אלו קיימת לבעל המקרקעין זכות לרכישת הזכויות בפרויקט. לפרטים ראו סעיף 6.8.1.1 להלן.

(4) יתרת הזכויות בנוי-נופר אירופה ובשותף הכללי בה (60%) מוחזקות על ידי קרן נוי. נוי-נופר אירופה מחזיקה, בשרשור סופי, באמצעות Andromeda Solutions KFT (חברה המאוגדת בהונגריה) (בס"ק זה להלן: "חברת ההחזקה") המוחזקות 100% על ידי נוי-נופר אירופה, בתאגיד פרויקט (המוחזק 95% על ידי חברת ההחזקה, בשיתוף עם קבוצת יזמים (5%)), שהינו בעל זכויות להקמת מערכת סולארית קרקעית בהספק כולל של כ-169 מגה-וואט המצויה לקראת הקמה, כמפורט לעיל. כמו כן, למועד התשקיף נוי-נופר אירופה מנהלת מגעים (באמצעות חברת ההחזקה) לרכישת פרויקטים נוספים בשלבי רישוי ופיתוח. לפרטים ראו סעיף 6.17.4 להלן.

(5) יתרת הזכויות בנופר-נוי מאגרים ובשותף הכללי בה (15%) מוחזקות על ידי קרן נוי וגוף קשור לקרן נוי (בהתאמה). לפרטים ראו סעיף 6.17.1 להלן.

נופר-נוי מאגרים מחזיקה במערכות באמצעות חברות כלולות.

(6) נופר-נוי סולאר פרויקטים מחזיקה 51% מאספן סולאר. יתרת הזכויות בנופר-נוי סולאר פרויקטים ובשותף הכללי בה ויתרת הזכויות באספן סולאר מוחזקות על ידי קרן נוי. רכישת מניות אספן סולאר בוצעה באמצעות הלוואת מזנין, נון ריקורס, בסך של כ-42.6 מיליון ש"ח העמידה קרן נוי לנופר-נוי סולאר. הלוואה זו נפרעת מתוך מלוא התזרים שיתקבל בנופר-נוי סולאר מאספן סולאר (על בסיס cash sweep מלא). לפרטים ראו סעיף 6.17.2 להלן.

אספן סולאר מחזיקה במערכות במישרין ובאמצעות שלוש חברות בנות (מילגס סולאר בע"מ, אספן אנרגיה סולארית בע"מ ומיה סול יזמות סולארית בע"מ) וחברה כלולה אחת (גרין ריי - המנהלת להפקת אנרגיה ירוקה בע"מ; להלן: "גרין ריי") המוחזקות בשיעור של 50% (למועד התשקיף גרין ריי מחזיקה ב-51 מערכות בהספק כולל של כ-2.7 מגה-וואט. יתר המערכות מוחזקות על ידי אספן סולאר וחברות הבנות שלה).

6.3 תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד התשקיף, פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת כוללת שלושה תחומי פעילות:

6.3.1 תחום הייזום וההשקעה בישראל - כמפורט בתמצית בסעיף 6.2.2.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר

פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.8 להלן. לעניין זה יודגש, כי פעילות זו, המהווה מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה, מתבצעת בעיקרה באמצעות תאגידי הפרויקט המשותף המוחזקים יחד עם צדדים שלישיים, אשר ההשקעה בהם מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כהשקעה בחברות כלולות (דהיינו - פעילותה אינה מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה והחברה מציגה ביחס אליה רק את יתרת ההשקעה בה ואת חלקה בתוצאות פעילותה), ואילו חלק לא מהותי מפעילות זו מתבצע על ידי החברה.

6.3.2 תחום ההקמה וההפעלה בישראל - כמפורט בתמצית בסעיף 6.2.2.2 לעיל. לפרטים נוספים בדבר

פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.8 להלן. לעניין זה יודגש, כי פעילות זו, המהווה מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה, מתבצעת על ידי החברה בעיקר ביחס למערכות המוחזקות על ידי תאגידי הפרויקט המשותף באמצעותם פועלת החברה, ביחד עם שותפים, בתחום הייזום וההשקעה בישראל. פעילות זו מאפשרת לחברה להציע לשותפיה שירות כולל ביחס לכל הליכי ההקמה והתחזוקה של המערכות הסולאריות. חלק שאינו מהותי בתחום פעילות זה כולל הקמה ותחזוקה של מערכות המוחזקות במלואן על ידי צדדים שלישיים (שאינם תאגידי הפרויקט המשותף) וכן של מערכות המוחזקות בידי החברה (סולו) בתחום הייזום וההשקעה בישראל.

6.3.3 תחום ייזום והשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה - כמפורט בתמצית בסעיף 6.2.2.2 לעיל. לפרטים

נוספים בדבר פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.8 להלן. לעניין זה יצויין כי ביום 30 ביוני 2020 החברה טרם החזיקה בנוי-נופר אירופה. בהתאם דוחותיה הכספיים של החברה אינם כוללים את תחום ייזום והשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה. כן יצויין, כי למועד התשקיף פעילות הייזום וההשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה כוללת ייזום והיערכות להקמה של פרויקט סולארי. לפיכך למועד התשקיף אין לחברה הכנסות מתחום פעילות זה.

6.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פרטים בדבר השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה אשר בוצעו בשנים 2018 ועד למועד התשקיף:

| זוהת המשקיע | אופן ביצוע העסקה | מועד העסקה ¹⁶ | כמות מניות שהוקצו/נמכרו | התמורה שהתקבלה | שווי חברה הנגזר מהתמורה |
|-------------|--|--------------------------|--------------------------|--|--|
| קרו נוי(*) | רכישת 656 מניות החברה מבעל השליטה ("המניות הנמכרות") | 10.9.2020 | סה"כ 50,190 מניות רגילות | 3,100 אלפי ש"ח ששולמו על ידי קרן נוי לבעל השליטה בגין המניות הנמכרות | 913-949 מיליון ש"ח נגזר מהתמורה במזומן ¹⁷ . בנוסף קיבלה החברה במסגרת העסקה 40% מהזכויות בנוי-נופר |
| | הקצאת 49,534 מניות החברה ("המניות המוקצות") | | | 224,900 אלפי ש"ח ששולמו לחברה בגין המניות המוקצות | |

¹⁶ מועד העסקה הינו מועד הקצאת או העברת המניות למשקיע.

¹⁷ השווי חושב בהתאם לסכום במזומן ששולם בגין המניות הנמכרות ושיעור מניות אלו מההון המונפק של החברה לאחר השלמת העסקה והסכום במזומן ששולם בגין המניות המוקצות ושיעור מניות אלו מההון המונפק של החברה לאחר השלמת העסקה, שניהם ללא התחשבות בתנאים נוספים שנכללו במסגרת העסקה.

| זהות המשקיע | אופן ביצוע העסקה | מועד העסקה ¹⁶ | כמות מניות שהוקצו/נמכרו | התמורה שהתקבלה | שווי חברה הנגזר מהתמורה אירופה ¹⁸ . |
|---|---|--------------------------|-------------------------|----------------|--|
| נדב טנא, מנכ"ל החברה ^(*) | הקצאת מניות החברה, ללא תמורה, על פי סעיף 102 לפקדות מס הכנסה [נוסח חדש] | 10.9.2020 | 20,080 מניות רגילות | --- | --- |
| נעם פישר, סמנכ"ל הכספים ^(**) | | | 20,080 מניות רגילות | | |
| שחר גרשון סמנכ"ל פיתוח עסקי ^(**) | | | 11,306 מניות רגילות | | |

(*) לפרטים נוספים אודות תנאי העסקאות ראו פרק 6.17.3 להלן.

(**) לפרטים נוספים אודות תנאי העסקאות ראו סעיף 6.12.5 להלן.

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה, בהתחשב בעסקאות לעיל, ראו סעיף 3.2 לעיל.

6.5 חלוקת דיבידנדים

6.5.1 בשנתיים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא חולקו דיבידנדים בחברה.

6.5.2 ליום 30 ביוני 2020, לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של 23,749 אלפי ש"ח. להשלמת התמונה יצויין כי על פי הדוחות כספיים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2020 לחברה יתרת עודפים שלילית בסך של 246,888 אלפי ש"ח, הנובעת מהוצאה חד פעמית בסך של כ-281 מיליוני ש"ח בגין הקצאת מניות ומענקים לנושאי משרה כמפורט בפרק 8 להלן (בעקבותיה נרשם הפסד על פי נתוני פרופורמה בסך של כ-265,568). לפיכך, נתוני הפרופורמה משקפים היעדר רווחים הניתנים לחלוקה.

6.5.3 חלק ממסמכי ההתקשרות עם הבנקים של החברה כוללים איסור על חלוקת דיבידנד ללא אישור הבנק (לפרטים ראו סעיף 6.15.7 להלן). כמו כן, הסכם השקעה של קרן נוי בחברה ותקנון החברה כחברה פרטית (כמפורט בסעיף 6.17.3.2 להלן) קובעים כי עד להפיכת החברה לחברה ציבורית, חלוקת דיבידנד כפופה להסכמת הדירקטורים מטעם קרן נוי. בנוסף, לחברה התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות (כמפורט בסעיף 6.15) המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה.

לצד האמור יצויין, כי חלוקת דיבידנד לחברה מתאגידים המוחזקים עם שותפים כפופות להסכמת השותפים (לפרטים ראו סעיף 6.8.1.1, 6.17.1 ו-6.17.2). כמו כן הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה **כוללים** התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות המגבילות בפועל את יכולת חלוקת דיבידנדים לחברה וכן מגבלות שונות ביחס לחלוקת דיבידנד וביצוע תשלומים לבעלי מניותיהן, לרבות לחברה (כגון שמירת פקדונות/רזרבות מתאימות ומגבלת כמות חלוקות שנתית).

¹⁸ לפרטים ראו סעיף 6.17.4 להלן. שיתוף החברה בהשקעה בנוי-נופר אירופה על ידי קרן נוי, בד בבד עם השקעתה של קרן נוי בחברה, בוצע כנגד התחייבות החברה להשקיע בנוי-נופר אירופה חלק יחסי, בהתאם לשיעור החזקתה בנוי-נופר אירופה, מהסכום שהשקיעה קרן נוי בנוי-נופר אירופה, בסך של כ-13.7 מיליון אירו, נושא ריבית בשיעור שנתי נומינאלי של 10.5%.

חלק שני - מידע אחר

6.6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות

להלן נתונים כספיים של החברה, בחלוקה לתחומי פעילות, לשנים 2018 ו-2019 ולמחצית הראשונה של השנים 2019 ו-2020 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח). למעט אם צויין במפורש אחרת, הנתונים בתשקיף הינם על פי דוחותיה הכספיים של החברה ובהתאם אינם כוללים את נתוני ותוצאות פעילות אספן סולאר ונוי-נופר אירופה¹⁹.

| 2018 | | | | 2019 | | | | |
|---------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| דוחות כספיים | התאמות לדוחות הכספיים | תחום ההקמה וההפעלה בישראל | תחום הייזום וההשקעה (בישראל*) | דוחות כספיים | התאמות לדוחות הכספיים | תחום ההקמה וההפעלה בישראל | תחום הייזום וההשקעה (בישראל*) | |
| 34,778 | (3,489) | 34,151 | 4,116 | 38,894 | (6,796) | 35,904 | 9,786 | הכנסות מחיצוניים |
| 37,293 | --- | 37,293 | --- | 102,754 | --- | 102,754 | --- | הכנסות מתחומי פעילות אחרים |
| 72,071 | (3,489) | 71,444 | 4,116 | 141,648 | (6,796) | 138,658 | 9,785 | סה"כ הכנסות |
| 61,725 | 6,535 | 54,945 | 245 | 120,875 | 10,449 | 109,752 | 674 | עלויות הנובעות מחיצוניים |
| - | (560) | | 560 | --- | (1,809) | --- | 1,809 | עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר |
| 61,725 | 5,975 | 54,945 | 805 | 120,875 | 8,640 | 109,752 | 2,483 | סה"כ עלויות |
| 10,346 | (9,464) | 16,499 | 3,311 | 20,773 | (15,436) | 28,907 | 7,302 | רווח מפעולות רגילות |
| 76,450 | --- | 46,314 | 30,136 | 156,964 | --- | 84,227 | 72,737 | סה"כ נכסים (**) |
| 56,872 | --- | 33,591 | 23,281 | 113,446 | --- | 79,713 | 33,733 | סה"כ התחייבויות (***) |

¹⁹ כאמור לעיל, נכון ליום 30 ביוני 2020 החברה טרם החזיקה בנוי-נופר אירופה ובאספן סולאר. בהתאם המידע הכספי אינו כולל התייחסות לתחום הייזום והשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה. כמו כן נתוני תחום הייזום וההשקעה בישראל אינם כוללים את השפעת ההשקעה באספן סולאר.

| 1-6.2019 | | | | 1-6.2020 | | | | |
|---------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| דוחות כספיים | התאמות לדוחות הכספיים | תחום ההקמה וההפעלה בישראל | תחום הייזום וההשקעה (בישראל*) | דוחות כספיים | התאמות לדוחות הכספיים | תחום ההקמה וההפעלה בישראל | תחום הייזום וההשקעה (בישראל*) | |
| 22,264 | (2,244) | 21,452 | 3,056 | 11,557 | (5,021) | 9,497 | 7,081 | הכנסות מחיצוניים |
| 44,114 | --- | 44,114 | --- | 54,135 | --- | 54,135 | --- | הכנסות מתחומי פעילות אחרים |
| 66,378 | (2,244) | 65,566 | 3,056 | 65,692 | (5,021) | 63,632 | 7,081 | סה"כ הכנסות |
| | | | | | | | | |
| 59,227 | 4,481 | 54,300 | 446 | 48,473 | 7,416 | 40,817 | 240 | עלויות הנובעות מחיצוניים (**) |
| --- | (450) | | 450 | --- | (1,215) | | 1,215 | עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר |
| 59,227 | 3,784 | 54,547 | 896 | 48,473 | 8,701 | 38,317 | 1,455 | סה"כ עלויות |
| | | | | | | | | |
| 7,151 | (6,028) | 11,019 | 2,160 | 17,219 | (13,722) | 25,315 | 5,626 | רווח מפעולות רגילות |
| | | | | | | | | |
| 99,174 | --- | 66,498 | 32,676 | 187,406 | --- | 100,165 | 87,241 | סה"כ נכסים (***) |
| 78,970 | --- | 51,252 | 27,718 | 129,562 | --- | 95,573 | 33,989 | סה"כ התחייבויות (****) |

(*) תוצאות תחום הייזום וההשקעה בישראל משקפות, בן היתר, את חלק החברה בתוצאות פעילות תאגידי הפרויקט המשותף השונים, בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה בשרשור בכל אחד מהם.

ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך שנת הפעילות - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, החל ממועדי הפעלה השונים ועד תום השנה הקלנדרית. לתוצאותיהן הצפויות של מערכות החברה בהפעלה מסחרית לשנת פעילות מלאה, ראו סעיף 6.8.1.3.5 להלן.

(**) עלויות הנובעות מחיצוניים הינן עלויות ישירות בלבד הכוללות עבודות חוץ וחומרים בלבד.

(***) סה"כ נכסי תחום הייזום וההשקעה בישראל חושב בהתאם להשקעות בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני בתוספת שווי מערכות פוטו-וולטאיות הנכללות בסעיף רכוש קבוע. יתר הנכסים במאזן החברה סווגו לתחום ההקמה וההפעלה בישראל.

(****) סה"כ התחייבויות תחום הייזום וההשקעה בישראל חושב בהתאם לסכומי ההלוואות שהועמדו להקמת המערכות הפוטו-וולטאיות. יתר התחייבויות במאזן החברה סווגו לתחום ההקמה וההפעלה בישראל.

להסברי הדירקטוריון לנתונים הכספיים של החברה, ראו סעיף 6.25.7 ו-6.25.8 לתשקיף.

6.7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

6.7.1 מדיניות סביבתית - מעבר לאנרגיה מתחדשת

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

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

בדצמבר 2015 נערכה ועידת האקלים בפריז, מכוחה נחתם הסכם כלל עולמי לשמירה על האקלים, עליו חתומות 195 מדינות (מעל ל-90% ממדינות העולם) וביניהן מדינת ישראל. ההסכם כולל התחייבות של כל אחת מהמדינות אשר הינן צד לו, להפחתת פליטות מזהמים, בהתאם ליעדים מפורטים שהוצגו על-ידי כל מדינה. אחת הדרכים העיקריות להפחתת פליטות הינה שילוב מואץ של מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות. למיטב ידיעת החברה²⁰, למועד התשקיף, למעלה מ-150 מדינות בעולם מקדמות מדיניות התומכת בייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, כאשר על-פי התחזיות, עד לשנת 2050 כ-50% מייצור החשמל הגלובלי יהיה באמצעות מערכות סולאריות ומערכות רוח²¹.

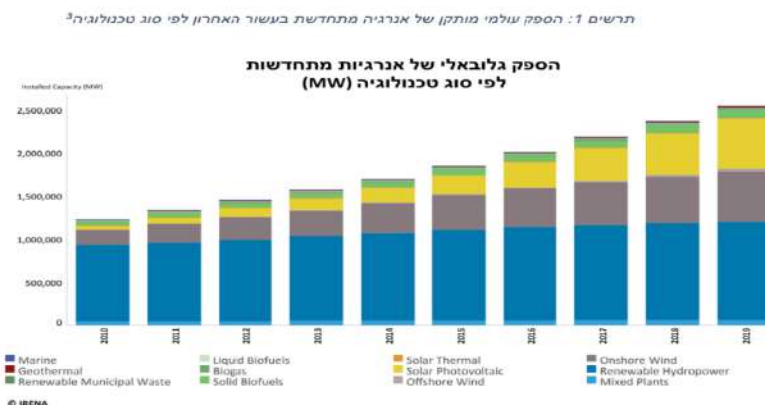
בכל הנוגע לייצור חשמל מאנרגיה הסולארית, על פי התחזיות, תחול עליה משיעור של 2% מסך ייצור החשמל העולמי כיום, ל-22% בשנת 2050 - עליה שנתית ממוצעת של כ-0.1%²⁰. כמו כן, על פי הערכות סך הספק החשמל העולמי מאנרגיה סולארית צפוי לעלות מכ-480 גיגה-וואט בשנת 2018, לכ-2.8 טרה-וואט בשנת 2030 ולכ-8.5 טרה-וואט בשנת 2050²².

²⁰ ראו: Renewables 2018 Global Report (REN21). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

²¹ ראו: New Energy Outlook 2019 - BloombergNEF annual long-term economic analysis of the world's power sector. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

²² ראו: IRENA, Future of Solar Photovoltaic - Deployment, investment, technology, grid integration and socio-economic aspects - A Global Energy Transformation Paper (November 2019). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

להלן תרשים המפרט את השינויים בהספק העולמי המותקן של אנרגיות מתחדשות בעשור האחרון לפי סוג טכנולוגיה²³:



על פי הפרסומים, היקף ההשקעות בעולם באנרגיות מתחדשות מצוי במגמת עליה: בשנת 2019 הושקעו כ-363.3 מיליארד דולר בתחום האנרגיה המתחדשת ברחבי העולם ובהגדלת ההספק המותקן העולמי, מתוכם כ-141 מיליארד דולר באנרגיה סולארית, לעומת השקעה בהיקף כולל של כ-362.5 מיליארד דולר בשנת 2018, מתוכם כ-144 מיליארד דולר בתחום האנרגיה הסולארית²⁴.

בנוסף, על פי ההערכות, בין השנים 2019 עד 2050 ההשקעה השנתית הממוצעת באנרגיה סולארית צפויה להגיע לכ-192 מיליארד דולר (מתוכם כ-113 מיליארד דולר באסיה, כ-37 מיליארד דולר בצפון אמריקה, כ-19 מיליארד דולר באירופה, כ-14 מיליארד דולר באוקיאניה, כ-7 מיליארד דולר בדרום אמריקה והקאריביים וכ-2 מיליארד דולר במזרח התיכון ובאפריקה)²¹.

6.7.2. מדיניות סביבתית - מעבר לאנרגיה מתחדשת בישראל

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

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

²³ ראו: טיוטה להתייחסות הציבור מיישיבה 580 מיום 18.5.2020 - הגדלת יעדי ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות לשנת 2030. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

²⁴ ראו: Bloomberg, Clean Energy Investment and Trends 2019 (January 16, 2020). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף. יצויין כי על פי הפרסומים, הירידה בסך ההשקעות באנרגיות מתחדשות נובעת מהירידה המתמשכת במחירי עלות הקמת מערכות מאנרגיות מתחדשות המאפשרת להקים הספק רב יותר בעלות נמוכה יותר על פני זמן (ראו: REN21, Renewables 2019, Global Status Report). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

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

בהתאם להחלטות הממשלה והתיקון לחוק משק החשמל, בשנים 2017 עד 2020 פורסמו אסדרות והוראות שונות שמטרתן לקדם את שוק החשמל מאנרגיה מתחדשת לצורך עמידה ביעדים שנקבעו על-ידי הממשלה, בינהן 'הסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל', מכוחה מפרסמת רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח עליון, במתח גבוה, במתח נמוך ומתקנים הכוללים מערכת לאגירת חשמל (להלן: "הליך תחרותי")²⁵, קביעת תעריפים למתקנים פוטו-וולטאים (קרקעיים, על גגות ומאגרים), שאינם נכללים במכסות הזכות בהליכים התחרותיים, אישור מספר אסדרות חדשות להקמת מערכות סולאריות ללא הליך תחרותי על בסיס "כל הקודם זוכה", הגדלת כמות המכסות המאפשרות להקים מערכות בתעריף קבוע וידוע מראש, הרחבת האסדרות התעריפיות, באופן המאפשר להקים מכוחן מערכות בהספקים גדולים מבעבר, המשלבות בין מכירת החשמל לחח"י לשימוש עצמי בחשמל המיוצר במערכות אלו ותיקון אמות המידה באופן המקנה לחברת חשמל יכולת לתת תשובת מחלק חיובית, המאפשרת חיבור של המערכת לרשת החשמל גם כאשר ישנן מגבלות על הוצאות האנרגיה לרשת וגם כאשר משמעותם הורדה מיידית של הייצור במתקני ייצור קונבנציונליים באותו אזור²⁶.

בחודש נובמבר 2019 הודיע שר האנרגיה, כי לאור ההתקדמות בתהליכים שונים במשק האנרגיה והירידה בעלויות ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות, הוא שוקל לקבוע יעד חדש לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות לשנת 2030, שינוע בין 17%-25% ל-30%²⁷, בחודש יוני 2020 פרסמה רשות החשמל טיוטה להתייחסות הציבור להגדלת יעדי ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות לשנת 2030 מ-17% ל-30% וקביעת יעדי ביניים של 17%-25% בשנת 2025²⁸ ובחודש אוקטובר 2020 אישרה הממשלה את הצעת משרד האנרגיה ואת הדרכים למימוש עמידה ביעד של 30% ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות עד סוף שנת 2030. כן נקבע באותה החלטה יעד ביניים של 20% מאנרגיות מתחדשות עד לסוף שנת 2025.

²⁵ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מספר 506 מיום 16.12.2016, החלטה מס' 1 (1109) - עקרונות הליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח גבוה ומתח נמוך. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

²⁶ ראו הודעה בעניין הקמה וחיבור של מתקני ייצור באנרגיות מתחדשות לצורך עמידה ביעד, מיום 16.1.2020 בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/amida_yaad/he/Files_General_hodaha_amida_yaad.pdf החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

²⁷ ראו: www.gov.il/he/departments/news/re_171119. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.
²⁸ ראו: טיוטה להתייחסות הציבור מישיבה 580 מיום 18.5.2020 - הגדלת יעדי ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות לשנת 2030. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

בחודש אוגוסט 2020 הודיע משרד האנרגיה למועצה הארצית לתכנון ובניה על גריעתן מסדר היום של ארבע תחנות המונעות בגז טבעי בהספק כולל של כ-4,860 מגה-וואט שקידם המשרד. בנוסף הודיע שר האנרגיה - במסגרת הערכותו לביסוס משק חשמל המבוסס על אנרגיות מתחדשות - כי בכוונתו לפעול להקפאת הסמכות לאישור תוכניות חדשות לייצור חשמל בגז טבעי שאינן באתרים מאושרים או קיימים.²⁹

להלן תרשים המציג את התפתחות האנרגיות המתחדשות בישראל בשנים 2012 עד 2019 בחלוקה לפי סוגי אנרגיה³⁰:

על פי פרסומי רשות החשמל²⁸, נכון לחודש יוני 2020 היקף הייצור הפוטנציאלי באנרגיות מתחדשות בישראל עומד על כ-7% עד 8% מצריכת החשמל, כאשר עד לסוף 2020 הספק הייצור המותקן מאנרגיות מתחדשות צפוי להסתכם בכ-3,800 מגה-וואט. המשמעות הינה כי לצורך עמידה ביעד החדש תידרש תוספת של כ-12,000 מגה-וואט, כך שכמות החשמל שייצור באמצעות אנרגיות מתחדשות תוכפל פי 6 לעומת הכמות שהוקמה עד סוף 2019, כאשר על פי פרסומי משרד האנרגיה רובה המוחלט של התוספת תהיה במתקנים פוטו-וולטאים.²⁸



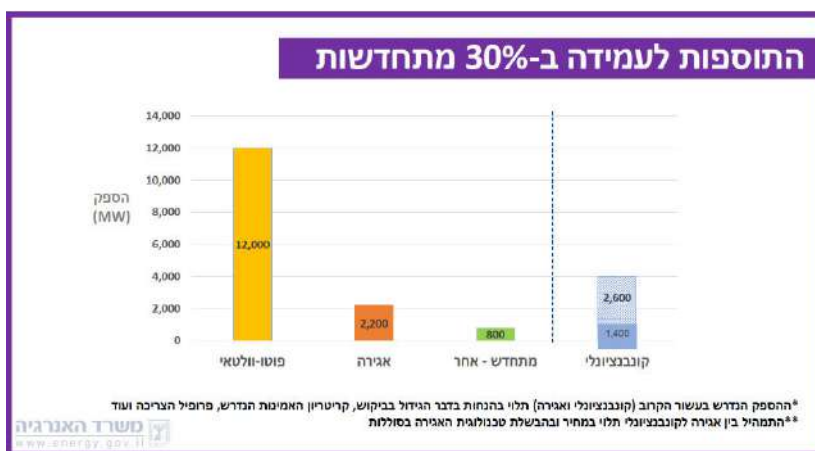
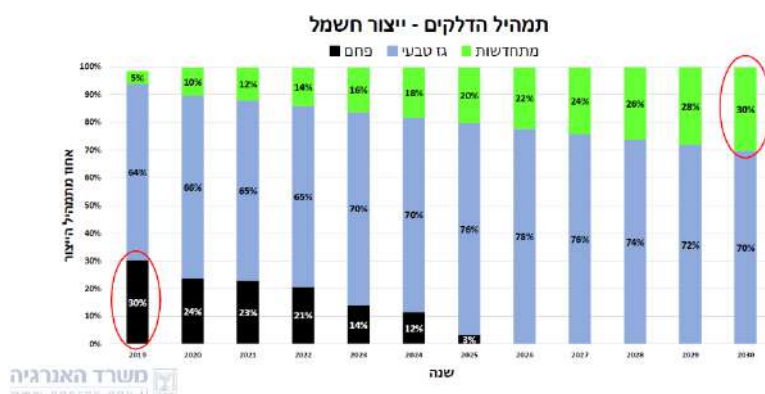
להלן תרשים המציג את הערכות משרד האנרגיה בדבר שינוי תמהיל ייצור החשמל בחלוקה לפי אנרגיות מתחדשות, גז טבעי ופחם בשנים 2014 עד 2020 ואת התוספת הנדרשת לצורך עמידה ביעד של 30% אנרגיה מתחדשת³¹:

²⁹ הודעת דוברות משרד האנרגיה מיום 11.8.2020 בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/news/electricity_110820. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתסקיף.

³⁰ ראו: משרד האנרגיה: משק האנרגיה בישראל 2019. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתסקיף.
³¹ ראו: משרד האנרגיה ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, בכתובת:

http://www.greenrg.org.il/assets/docs/presentenergykalkala.pdf?fbclid=IwAR3MGjm-ZCkFv9W5s6KrFU57CAcm_wKK4Xxt67kuz43ubPGzAhYbLzFP_3A. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתסקיף.

יעד 2030: שמש במקום פחם



להלן טבלאות המציגות את הערכות שפורסמו על ידי רשות החשמל³² בדבר הגידול הצפוי בהשקעות ובהספק הייצור המותקן מאנרגיות סולאריות בשנים 2020 עד 2030, לצורך עמידה ביעד החדש, בתרחיש מוטה דואלי (דהיינו - בהנחה כי 30% מהמתקנים יוקמו על גבי קרקעות ו-70% על גבי מתקנים דואלים), בחלוקה לפי סגמטים עיקריים:

| גידול בהספק סולארי החלוקה לסגמנטים, 2020-2030, ב-MW | | | | | |
|---|-------------------------|--------------|--------|-------------|------------|
| שנה | קרקע ומאגרים גדולים (-) | מאגרים קטנים | מחלפים | גגות גדולים | גגות קטנים |
| 2020 | 999 | 201 | 201 | 201 | 257 |
| 2021 | 512 | 103 | 103 | 103 | 132 |
| 2022 | 423 | 85 | 85 | 85 | 109 |
| 2023 | 448 | 90 | 90 | 90 | 115 |
| 2024 | 468 | 94 | 94 | 94 | 120 |
| 2025 | 529 | 107 | 107 | 107 | 136 |
| 2026 | 725 | 146 | 146 | 146 | 186 |
| 2027 | 764 | 154 | 154 | 154 | 196 |
| 2028 | 785 | 158 | 158 | 158 | 202 |
| 2029 | 869 | 175 | 175 | 175 | 223 |
| 2030 | 894 | 180 | 180 | 180 | 230 |
| סה"כ | 7,417 | 1,495 | 1,495 | 1,495 | 1,906 |

³² ראו קובץ נלווה - עלות תועלת שפורסמה במסגרת הודעה לציבור הגדלת יעדי ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות לשנת 2030, בכתובת: https://www.gov.il/he/Departments/publications/reports/2030_final

| גידול בהשקעות בהתקנת הספק סולארי החלוקה לסגמנטים, במלש"ח 2020-2030 | | | | | |
|--|-------------|--------|--------------|------------------------------------|------|
| גגות קטנים | גגות גדולים | מחלפים | מאגרים קטנים | קרקע ומאגרים גדולים ^(*) | |
| 1,349 | 787 | 787 | 787 | 3,003 | 2020 |
| 679 | 390 | 390 | 390 | 1,476 | 2021 |
| 546 | 311 | 311 | 311 | 1,167 | 2022 |
| 568 | 318 | 318 | 318 | 1,185 | 2023 |
| 579 | 321 | 321 | 321 | 1,187 | 2024 |
| 627 | 351 | 351 | 351 | 1,288 | 2025 |
| 836 | 470 | 470 | 470 | 1,711 | 2026 |
| 857 | 485 | 485 | 485 | 1,750 | 2027 |
| 857 | 488 | 488 | 488 | 1,746 | 2028 |
| 923 | 529 | 529 | 529 | 1,875 | 2029 |
| 924 | 533 | 533 | 533 | 1,872 | 2030 |
| 8,745 | 4,985 | 4,985 | 4,985 | 18,259 | סה"כ |

^(*) בהנחה ש-30% מהמתקנים שיוקמו בשנים אלו יהיו על גבי קרקעות, אזי מתוך סך הגידול המוערך במערכות על גבי קרקע ומאגרים גדולים, כ-4,142 מגה וואט יהיו בגין מתקנים קרקעיים וכ-3,274 מגה-וואט בגין מתקנים על מאגרים גדולים. תחת הנחות אלו, וכן בהנחה שעלות הקמת מתקנים על גבי קרקעות ומאגרים גדולים הינה זהה, אזי הגידול בהשקעות במתקנים קרקעיים בשנים אלו מוערך בכ-10.2 מיליארד ש"ח והגידול בהשקעות במתקנים על גבי מאגרים גדולים מוערך בכ-8 מיליארד ש"ח.

לפרטים בדבר מדיניות המעבר לאנרגיות מתחדשות בספרד ראו סעיף 6.10.1 להלן.

6.7.3 רגולציה

השנים האחרונות אופיינו בשינויים משמעותיים בסביבה הרגולטורית בישראל, באופן אשר להערכת החברה, הטיב עם פעילות יצרני חשמל באנרגיה מתחדשת, לרבות החברה, כדלקמן:

- משק החשמל בישראל נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי חח"י, המוגדרת, על-פי חוק משק החשמל, כ"ספק שירות חיוני", בהיותה מנהלת המערכת, ובעלת רשת ההולכה והחלוקה של החשמל בישראל.

במהלך השנים האחרונות אושרה רפורמה מקיפה בשוק משק החשמל, הכוללת: הפרדת ניהול מערכת החשמל מחח"י והעברתה לחברה ממשלתית (חברת ניהול המערכת בע"מ); צמצום היקפי הפעילות של חח"י במקטע הייצור; הגדלת כושר הייצור של יצרני חשמל פרטיים בדרך של הקמת תחנות כוח פרטיות, הפרטת תחנות כוח של חח"י³³ ומכירת שטחים פוטנציאליים להקמת אתרי ייצור נוספים³⁰; פתיחת חסמים רגולטוריים³⁴; הגדלת מכסות ייצור באנרגיה מתחדשת; פתיחת מקטע אספקת החשמל לתחרות³⁰; אפשרות הקמת מערכות הפועלות מכוח אסדרות שונות במקום צרכנות אחד וכיוצ"ב.

על-פי הפרסומים, מטרת הרפורמה הינה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, ואשר להערכת החברה, מהווה את אחד החסמים המשמעותיים בפיתוח משק החשמל מבוסס אנרגיה מתחדשת בישראל³⁵.

³³ כדוגמת מכירת תחנת הכוח "אלון תבור", העמדת תחנת הכוח באתר רמת חובב למכירה בדרך של מכרז, ותוכנית למכור שלוש תחנות כוח נוספות בשלוש השנים הקרובות.

³⁴ כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה.

³⁵ למועד התשקיף, חיבור מערכות לרשת החשמל מותנה, בין היתר, במקום פנוי עבורם ברשת החשמל. לנוכח מגבלת רשת החשמל, לעיתים, באזור בו פועלים מספר יצרני חשמל (לרבות מתקני אנרגיה מתחדשת), מתקבלת מחברת החשמל תשובת מחלק חיובית מוגבלת או תשובת מחלק שלילית, אשר מגבילה או אינה מאפשרת את חיבור המתקן, מאחר שהרשת באזור בו מעוניינים לחבר את המערכת נמצאת בתפוסה מלאה.

- בחודש ינואר 2020²⁶ הודיעה רשות החשמל על נקיטת מספר צעדים רגולטוריים שמטרתם להאיץ הקמת מערכות פוטו-וולטאיות, הכוללים, בין היתר, אישור של תוספת פרויקטים לתוכנית הפיתוח של מערכת ההולכה שצפויים לתת מענה לחיבור מאות מגה-וואטים, בעיקר באזור הדרום, בשנים הקרובות, תיקון אמות המידה כך שניתן יהיה לקבל תשובת מחלק חיובית המאפשרת חיבור גם כאשר ישנן מגבלות על הוצאת אנרגיה לרשת, הוראת שעה המאפשרת רישום מתקני ייצור שקיבלו בעבר תשובת מחלק שלילית על מנת שייבדקו שוב על ידי המחלק בהתאם לאמת המידה המתוקנת ומתן אפשרות למחלק חשמל לתת תשובות חיוביות גם כאשר משמעותן היא הורדה מידתית של הייצור במתקני ייצור קונבנציונליים באותו אזור. לנוכח העובדה כי קבלת אישור חיבור מערכות לרשת החשמל (תשובת מחלק חשמל חיובית) מהווה חסם משמעותי ביכולת הקמת מערכות לייצור חשמל, להערכת החברה, מדובר בשינוי משמעותי המאפשר הקמה וחיבור של מערכות פוטו-וולטאיות נוספות³⁶.

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

- בהקשר זה יצויין כי בחודשים אפריל ואוגוסט 2020 פרסם משרד האנרגיה תוכנית האצת פרויקטי תשתיות במשק האנרגיה והמים לעידוד צמיחה כלכלית ותכנית לקידום צמיחה במשק, בהתאמה³⁷ (להלן ביחד: "תוכנית משרד האנרגיה") על רקע משבר הקורונה, במסגרתן צויין כי בכוונת משרד האנרגיה לסייע בפיתוח תחום התשתיות בארץ שבתחומי פעילותו, באמצעות האצת פרויקטים בהיקף כולל של כ-25 מיליארד ש"ח, אשר יכללו, בין היתר, קידום פרויקטים חדשים בתחום האנרגיה המתחדשת בהיקף של 2,000 מגה-וואט, תמרוץ השוק להקמת אנרגיה סולארית מקומית על ידי העמדת קרן הלוואות בערבות המדינה בסך של כ-500 מיליון ש"ח, הסרת חסמים שיקלו על הקמת מערכות מאנרגיה מתחדשת, כגון פטור מהיתר בניה להקמת מערכות פוטו-וולטאיות על גבי מאגרי מים ובריכות דגים, הסרת חסמים בירוקרטיים בתחום המקרקעין לקידום פרויקטים לאומיים של אנרגיה מתחדשת, הסרת חסמים לקידום פרויקטים קיימים באנרגיית רוח, הסרת חסמים שיאפשרו פיתוח מהיר ועיל של רשת ההולכה וכיוצ"ב. להערכת החברה, יישום תוכניות משרד האנרגיה עשוי לתרום

³⁶ יצויין כי בהחלטה מס' 58906 של רשות החשמל בישיבה מס' 589 מיום 1.11.2020 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. הסקר יפורש כחיובי אם מגבלות הזרמה לאנרגיה יוסרו בתוך 3 שנים (או מועד אחר שיכול להיקבע בהסדרות מסוימות) ממועד החיבור של המתקן לרשת. כמו כן, נקבע שלא ישולמו תשלומי זמינות עבור ההספק שמוגבל בהזרמה לרשת במהלך התקופה שבה חלה מגבלת הזרמה לרשת (אלא אם נקבע אחרת בהסדרה מסוימת).

³⁷ ראו תכנית שר האנרגיה לקידום צמיחה במשק האנרגיה על רקע משבר הקורונה. החברה לא פנתה לקבל אישור הכללת מידע זה בתשקיף.

להוצאתם לפועל של פרויקטים המקודמים על ידי הקבוצה וליצור הזדמנויות חדשות³⁸.

- בהתאם להוראות הדין, על יצרן חשמל פרטי לקבל, טרם הקמת הפרוייקט, היתרים ואישורים מסוגים שונים, בין היתר, מחברת חשמל לעניין יכולת קליטת החשמל נשוא הפרוייקט ברשת החשמל, מרשויות התכנון ועוד. בשנים האחרונות נכנסו לתוקף מספר תיקונים שהקלו על הקמת מערכות סולאריות מהסוגים המקודמים על ידי החברה (כגון: פטור מקבלת היתר בניה למערכות מסוגים שונים, אישור תמ"א 10/ד/10 המסדירה את נושא הקמות מערכות סולאריות וכיוצ"ב). תיקונים אלו הקלו, פישטו וקיצרו את לוחות הזמנים לקבלת האישורים הנדרשים להקמת המערכות המקודמות על ידי חברות הקבוצה.

- עד לשנת 2018 הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל בהספק העולה על 5 מגה-וואט היו כפופות לקבלת רישיון. החל משנת 2018 הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט ומתקן אגירה בהספק מותקן העולה על 16 מגה-וואט, כפופות לקבלת רישיון³⁹. קבלת רישיון כאמור כפופה לעמידה בהוראות תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), תשנ"ח-1997, לרבות מתן פרטים בנוגע לבעלי המערכת, אי-מינוי כונס נכסים, מפרק או החלטה על-פירוק מרצון, היעדר הרשעה של החברה, נושאי המשרה בה ובעליה בעבירה שיש עימה קלון, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% לפחות מעלות הקמת המערכת (ולגבי שותפות, אג"ח או חברה ללא הון מניות - ערבות בנקאית למשך כל תקופת הרישיון, בשיעור שלא יפחת מ-20% משווייה של המערכת), זכויות בקרקע עליו מיועדת לקום המערכת, החזקה במערכת ייצור החשמל או החזקת היתר בניה להקמת המערכת, תקינות הציוד של המערכת, פעילות בהתאם לתנאי הרישיון וכיוצ"ב. יצויין כי למועד התשקיף חברות הקבוצה אינן מחזיקות במערכות הכפופות לקבלת רישיון ייצור. עם זאת, ההספק של חלק מהמערכות בהליכי פיתוח גבוה מ-16 מגה-וואט⁴⁰.

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

בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לפרסומיו⁴¹, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41), שמטרתה העיקרית הינן סימון שטחים ייעודיים שישמשו אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, יצירת מסגרת תכנונית אחידה לייצור ולאגירת חשמל ממקורות מגוונים ובטכנולוגיות שונות, תיקון תמ"א 10/ד/10 באופן אשר ירחיב את אפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות מכוח היתרי בניה בלבד וכיוצ"ב⁴². על-פי פרסומי משרד האנרגיה, תוכנית זו תהווה בסיס למתן מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו-2050, תוך התייחסות לתמהיל מקורות האנרגיה, מגוון אמצעי הייצור,

³⁸ יודגש כי הערכות החברה בדבר השלכות יישום תוכניות משרד האנרגיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה ובפרט אופן יישום התוכניות על ידי הגופים השונים.

³⁹ יצויין, כי בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל, חלה חובה לקבל רישיון ייצור בגין מערכות בהספק העולה על 16 מגה-וואט. בהתאם לסעיף 3(ב)(1) (ב) לחוק משק החשמל הודיעה רשות החשמל בהחלטה מס' 57807 מיום 30.4.2020 כי כל מתקן אגירה בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה-וואט יהיה פטור מרישיון אגירה, וזאת בהתאמה לפטור מרישיון ייצור למתקני ייצור בהספק מותקן של עד 16 מגה-וואט.

⁴⁰ מטבע הדברים למועד התשקיף החברה אינה עומדת בכל תנאי הרישיון (כגון היתר בניה וכיוצ"ב). עם זאת, לא ידוע לחברה על סיבה בגינה לא תעמוד בתנאים לקבלת הרישיון.

⁴¹ ראו: www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

והבטחת יתירות ואמינות בהספקה⁴². אישור תוכניות אלו צפויות להקל, לפשט וליצור וודאות ביחס לתהליכי התכנון של מערכות לייצור חשמל.

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

6.7.4 מכסות לייצור חשמל

הקמת מערכת לייצור חשמל כפופה, בין היתר, למכסות ייצור, הנקבעות במסגרת החלטות של רשות החשמל או במסגרת הליכים תחרותיים, המפורסמים מעת לעת על-ידי רשות החשמל. קיומן של מכסות ייצור כאמור עומד ביסוד פעילות החברה.

עד לשנת 2017 היקף מכסות הייצור היווה חסם משמעותי, אשר יצרני החשמל הפרטיים התחרו עליו ובהתאם עיכבו ומנעו אפשרות של הקמת מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל.

למועד התסקיף, קיימות מכסות פנויות, המאפשרות להקים מערכות לייצור חשמל שלא מכוח הליכים תחרותיים, כדלקמן: 'הסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט'⁴³ המאפשרת להקים מערכות בהספק של עד 200 קילו וואט עד ליום 31 בדצמבר 2020; ו-'אסדרת ברירת מחדל'⁴⁴, המאפשרת להקים מערכות סולאריות, ללא הגבלת הספק עד ליום 31 בדצמבר 2020. כמו כן, על פי החלטת רשות החשמל מחודש מאי 2020, רשות החשמל תהא רשאית להאריך את תוקף המכסות מבלי לפרסם את תנאי הארכה והתעריף להתייחסות נוספת של הציבור⁴⁵.

בנוסף, בחודש יוני 2020 הודיעה רשות החשמל על כוונתה לפרסם מכרזים נוספים בראשית שנת 2021.

לנוכח הצעת רשות החשמל להגדיל את היקפי ייצור החשמל ממקורות מתחדשים לשיעור של 30% מסך צריכת החשמל עד לשנת 2030, להערכת החברה, בשנים הקרובות יפורסמו אסדרות, הליכים תחרותיים ומכרזים נוספים, אשר יאפשרו לחברה לממש פרויקטים המקודמים על-ידיה⁴⁶. בנוסף, להערכת החברה שימוש בטכנולוגיות לאגירת חשמל יפחית את התלות בפרסום מכסות לייצור חשמל.

⁴² ראו טיוטת תמ"א 41 מצדמבר 2019.

⁴³ לפירוט אודות אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט, ראו סעיף 6.8.1.3.2.1 להלן. כמפורט בסעיף 6.8.1.3.2.1 להלן, עד ליום 31.12.2020 ניתן להקים מכוח אסדרה זו גם מערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט.

⁴⁴ לפירוט בדבר אסדרת ברירת מחדל ראו סעיף 0 להלן.

⁴⁵ ראו ישיבה מס' 580 מיום 18.5.2020, החלטה מס' 58001 - עדכון החלטה 57602 מישיבה 576 וכן החלטה מס' 4 (1385) מישיבה 561 - מכסת המשך למתקני ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בגודל קטן.

⁴⁶ יודגש, כי הערכות החברה בדבר יכולת מימוש הפרויקטים המקודמים על-ידיה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת האישורים הנדרשים להקמת המערכות המקודמות על ידי חברות הקבוצה, כי לא יחול שינוי מהותי בתנאי התחרות או במשק החשמל בישראל וכיוצא ב.

6.7.5 תעריפי החשמל

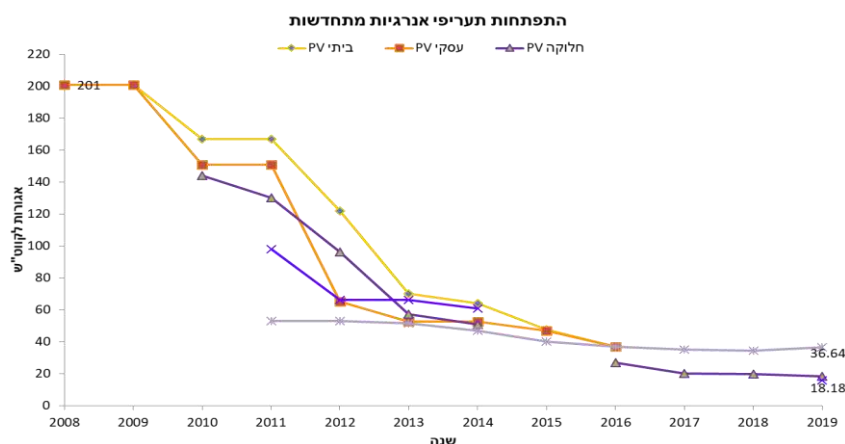
מרבית החשמל המיוצר במערכות שבבעלות חברות הקבוצה, נמכר על ידי חברות הפרויקט (בעלות המערכת) לקיבוצים או לצרכנים אחרים אשר המערכת מותקנות בשטחם (על גבי גגות או מאגרי מים), לשימוש האישי במחיר המבוסס על תעריפי החשמל שצרכנים אלו משלמים לחח"י או ליצרני חשמל פרטיים אחרים. בהתאם, שינוי בתעריפי החשמל בשוק גורם לעלייה או לירידה בתעריף המשולם לתאגידיים בקבוצה, המוכרים את החשמל המיוצר על ידן לקיבוצים או צרכנים כאמור.

לגבי חשמל המיוצר על-ידי חברות הקבוצה ומוזרם לרשת החלוקה - חשמל זה נמכר בתעריפים אשר נקבעים מראש על-ידי רשות שחשמל, במסגרת אסדרה כללית או הליכים תחרותיים. תעריפים אלו אינם נתונים למשא ומתן פרטני.

לגבי חשמל אשר ייוצר במערכת המצויה לקראת הקמה הספרד - על פי התוכנית העסקית, החשמל שיוצר במערכת זו יוצע למכירה במסגרת שוק תחרותי למסחר בחשמל (בורסת חשמל), המנוהל על ידי OMI-Polo Espanol S.A. בהתאם, תעריפים החשמל צפויים להשתנות מידי יום כתלות בהיצע ובביקוש לחשמל. לפרטים בדבר שינויים בתעריפי החשמל בספרד ראו סעיף 6.10.1.2 להלן.

השנים האחרונות, מאופיינות בירידה בתעריפי החשמל בישראל המופק במערכות סולארית. כך, בעוד שבעשור האחרון תעריפי החשמל ששולמו מכוח אסדרות תעריפיות, נעו בין 37 אג' לקוט"ש (קילו-וואט לשעה) ל-2.05 ש"ח לקוט"ש (צמוד למדד), תעריף החשמל שישולם לזוכי ההליכים התחרותיים שפורסמו על-ידי רשות החשמל בחודשים מרץ 2017 עד יולי 2020, נע בין 14.44 אג' לקוט"ש לבין 23.33 אג' לקוט"ש (צמוד למדד). מנגד, בחודש מרץ 2018 נכנסה לתוקף אסדרת תעריפים למערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט, מכוחה משולם תעריף בגובה 45 אגורות וקוט"ש.

להלן דיאגרמה המציגה את השינוי בתעריפי החשמל הפוטו-וולטאי בישראל²³:



6.7.6 עלות הקמת מערכות

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

בשנים האחרונות פחתה באופן מהותי עלותם של קולטים פוטו-וולטאיים המהווים את חומר הגלם המרכזי במתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית וכן של ממירים המאפשר המרת אנרגיה לחשמל המוזרם מהקולטים לרשת החלוקה. במקביל, עלתה כמות החשמל שניתן לייצר באמצעות הקולטים והממירים ליחידת הספק.

להלן דיאגרמה המציגה את הירידה במחיר ההתקנה של וואט פוטו-וולטאי בשנים 2010 עד 2020 והערכה בדבר מחיר התקנת וואט עד לשנת 2030²³:



כפי שניתן לראות מחיר התקנת וואט פוטו-וולטאי ירד בכ-80% בעשור האחרון ועל פי ההערכות צפוי להשלים ירידה של כ-30% נוספים על פני עשור. המשך ירידה בעלויות הקמת מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור העולה על הירידה האפשרית בתעריפי החשמל, יגדיל את כדאיות ההשקעה בפרויקטים אלו.

6.7.7. טכנולוגיה

בשנים האחרונות חלו תמורות טכנולוגיות משמעותיות בתחום האנרגיה המתחדשת, ובפרט בתחום הפוטו-וולטאי, המאפשרות ניצול טוב יותר והוזלה משמעותית בעלויות ייצור החשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות, כגון: טכנולוגיות לאגירת חשמל, טכנולוגיות המאפשרות את הגדלת הניצולת של קרני השמש באמצעות הפנאלים הסולאריים, טכנולוגיות המאפשרות ייצור כמות גדלה יותר של חשמל באמצעות פנאלים סולאריים קטנים יותר, טכנולוגיות המשפרות את איכות הממירים ומוזילות את עלותם, מערכות ניקיון מתקדמות שמטרתן ליעל ולקצר את תהליכי התחזוקה של המערכות הפוטו-וולטאיות וכיוצ"ב.

להערכת החברה, ההתפתחות המשמעותית הינה פיתוח טכנולוגיות המאפשרות אגירת חשמל והירידה בעלויות השימוש בטכנולוגיות אלו. שימוש בטכנולוגיות אגירת חשמל צפוי לתרום להרחבת השימוש במערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, חלף שימוש במערכות קונבנציונליות, באמצעות הסטת מועד הזרמת החשמל המיוצר במערכות אלו לרשת החשמל כתלות בשעות הביקוש לחשמל ו/או בשעות בהן רשת החשמל 'פנויה' יחסית.

6.7.8. שינויים בשיעורי הריבית

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

יצויין כי החרפת המשבר הכלכלי אשר נוצר בעקבות המגבלות שהוטלו למניעת התפשטות וירוס הקורונה עלולה לגרום לקשיים בהשגת מימון לפרויקטים, לעליה בשיעור הריבית וכיוצ"ב. כן יצויין, כי למועד התשקיף המשבר הכלכלי לא השפיע על השגת המימון הדרוש לפרויקטים המקודמים על ידי חברות הקבוצה.

6.7.9. אקלים

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

ישראל, ככלל, הינה מדינת שטופת שמש, ולכן מידת חשיפת הפאנלים הסולאריים לקרינת השמש, ברוב אזורי הארץ, הינה יציבה למדי. בספרד המערכת המצויה לקראת הקמה מתוכננת לקום באזור La Mancha המאופיין באלקים ים תיכוני יבשתי בעל טמפרטורות נמוכות בחורף, טמפרטורות גבוהות בקיץ ומיעוט משקעים.

עננות מרובה, חול, לחות, טמפרטורות שונות מהותית מהממוצע השנתי ותנאי מזג אוויר אשר אינם אופטימליים עלולים להפחית את תפוקת החשמל המיוצרת. בנוסף, אירועים סביבתיים שאינם ניתנים לחיזוי, כגון שטפונות, סערות חול ורעידות אדמה, עלולים לגרום להשבתה והרס המערכות שהוקמו ובכך לפגוע בתקופת הפעלת הפרויקטים וברווחיותם.

6.7.10. שינויים בשערי חליפין

הכנסות חברות הקבוצה כיוזמיות בישראל הינן בש"ח. מנגד, חלק מרכיבי המערכות נרכש במט"ח (בעיקר דולר ארה"ב ואירו). הכנת התוכנית העסקית, לרבות לצורך ההשתתפות בהליכים תחרותיים, מבוססת על הנחות בדבר עלות ההקמה ושערי חליפין של רכש הציוד במטבעות הזרים (בעיקר דולר ארה"ב ובאירו). לצד האמור במישור הקבלני מחיר ההקמה של הפרויקטים נקבע בש"ח בהתבסס על הנחות בדבר שערי החליפין של רכש הציוד במטבעות הזרים כאמור במועד קביעת מחיר ההקמה בהסכמי ההקמה (EPC). בהתאם, תנודות בשערי חליפין של המטבעות הרלבנטיים, עשויות להשפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים השונים, ובהתאם - על רווחיות הפרויקטים והפעילות הקבלנית.

בנוסף, במרבית ההליכים התחרותיים המפורסמים על-ידי רשות החשמל, קיימת אפשרות להצמיד את התעריף הזוכה לאחד או יותר משלושת המדדים הבאים: מדד המחירים לצרכן בישראל, שינויים בשע"ח ש"ח-דולר ושינויים בשע"ח ש"ח-אירו. למועד התשקיף, תעריפי החשמל שחברות הקבוצה זכאיות לקבל אינם צמודים לשינויים בשערי החליפין. עם זאת, ככל שחברות הקבוצה יחליטו על הצמדת התעריף לשינויים בדולר או באירו, גם לשינויים בשערי החליפין של הש"ח ביחס למטבעות אלו תהיה השפעה על הכנסות חברות הקבוצה.

פעילות נוי-נופר אירופה מבוצעת באירו. בהתאם, שינויים בשער האירו עלולים להשפיע על היקף הסכומים בש"ח שהחברה תידרש להשקיע בנוי-נופר אירופה, על שיעורי התשואה על ההון שיניבו הפרויקטים של נוי-נופר אירופה ועל שוויה בדוחותיה הכספיים של החברה.

6.7.11. מחירי הגז והנפט

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

6.7.12. פוטנציאל השפעת נגיף הקורונה

במהלך חודש דצמבר 2019, התפרץ נגיף ה"קורונה", תחילה בעיר ווהאן בסין, ובהמשך ברחבי העולם. התפרצות נגיף ה"קורונה" גרמה לאי-ודאות בכלכלה העולמית ולנזק כלכלי בעקבות השבתת עסקים רבים, האטה בייצור, האטה בהליכי קבלת האישורים מהרשויות השונות ועיכוב במשלוחים ובתחבורה הבינלאומית. פוטנציאל הנזק של התפשטות נגיף ה"קורונה" לכלכלה, תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטות המחלה בעולם כולו. בשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו על פעילות החברה ותוצאותיה.

יצויין כי בעקבות התפשטות הנגיף והמגבלות שהוטלו בעקבותיו, פרסמה רשות החשמל החלטות בדבר הארכת המועדים לסינכרון והפעלת מערכות פוטו-וולטאיות בהליכים התחרותיים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, להקמת מערכות מכוח אסדרת מונה נטו לאחר קבלת תשובת מחלק חשמל, דחיית מועדי הביניים הקבועים באסדרות העוסקות בהליכי חיבור מערכות לרשת החלוקה ודחיית המועד האחרון להחזרת ערביות במקרה של קבלת תשובת מחלק שלילית או חלקית באסדרה למתקנים פוטו-וולטאים שאינם נכללים במכסה הזוכה להליכים תחרותיים ומכוח הליך תחרותי מס' 4 למערכות קרקעיות בשישה חודשים ביחס למועדים המקוריים שנקבעו באסדרות השונות (ולגבי הליך תחרותי מס' 1 למתקנים קרקעיים במתח עליון והליך תחרותי מס' 2 למתקנים קרקעיים - בשלושה חודשים)⁴⁷. כמו כן, בחודש אוגוסט 2020 פרסמה רשות החשמל שימוע להארכת המועדים במספר אסדרות והליכים תחרותיים בחודשיים נוספים⁴⁸. דחיות אלו צמצמו (ויצמצמו) את החשיפה לחילוט ערביות ההקמה ואי-עמידה בלוחות זמנים לחיבור המערכות עקב עיכובים אשר נבעו מצמצום מספר העובדים במקומות עבודה, סגרים ומגבלות התנועה שהוטלו ברחבי העולם.

כמו כן כאמור לעיל, בימים 3 במאי 2020 ו-3 באוגוסט 2020 פרסם משרד האנרגיה תוכניות להאצת פרויקטי תשתיות אשר מטרתן להביא להתאוששות הכלכלה בעקבות משבר הקורונה.

בכל הנוגע לפעילות בספרד - במהלך משבר הקורונה נמשכו המשאים ומתנים עם קבלן הקמה ומממנים לפרויקט וכן נמשכה ההיערכות להקמת הפרויקט. באשר לתעריפי החשמל, יצויין כי בתקופה בה הוטלו מגבלות בספרד למניעת התפשטות וירוס הקורונה, חלה ירידה בתעריפי החשמל מכ-47 אירו ל-MWh בחודש ינואר 2020 לכ-25 אירו ל-MWh בחודש אפריל 2020. עם זאת, עם הסרת המגבלות בספרד, השתנתה המגמה, כך שנכון לאוגוסט 2020 עמד התעריף על כ-41 אירו ל-MWh⁴⁹.

⁴⁷ ראו החלטות רשות החשמל מס' 57702 מיישיבה 577 מיום 5.4.2020, מס' 57809 מיישיבה מס' 578 מיום 30.4.2020, מס' 58004 מיישיבה מס' 580 מיום 18.5.2020, מס' 58102 מיישיבה מס' 581 מיום 1.6.2020, מס' 586 מיום 5.8.2018 ומס' 58905 מיישיבה מס' 589 מיום 1.11.2020.

⁴⁸ ראו החלטות רשות החשמל, ישיבה מס' 586 מיום 5.8.2020, שימוע – הארכת המועדים בהליכים התחרותיים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת.

⁴⁹ ראו <https://www.ree.es/en/datos/markets/componets-price-energy-at-closing>. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

למועד התשקיף, התפשטות נגיף הקורונה, המגבלות והמשבר הכלכלי שנוצר בעקבותם השפיעו באופן לא מהותי על פעילות הקבוצה. כך, למועד התשקיף, תכנון, הקמת, תפעול ותחזוקת הפרויקטים השונים נמשכים, ככלל, כסדרם, ייצור החשמל במערכות הקיימות ממשיך כסדרו, ולא ידוע לחברה על כוונה לשנות את ההסכמים למכירת חשמל. בנוסף, למועד התשקיף אספקת הציוד העיקרי ממשיכה כסדרה.

מטבע הדברים, האופן בו יתפתח המשבר, משכו ועוצמתו, אינם ניתנים לחיזוי. משכך, בשלב זה אין בידי החברה להעריך כיצד ובאיזו מידה תושפע פעילותה העסקית של הקבוצה, בעיקר בטווח הבינוני והארוך, בצל החשש כי התמשכות ההגבלות החמורות על הכלכלה והתנועה עלולים לגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, מגבלות על פעילות החברה, עיכוב בפיתוח משק החשמל וכיוצא ב.

הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, למועד התשקיף. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם המשבר, משכו ועוצמתו, או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23.1 להלן.

הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה והשפעתם על חברות הקבוצה, פעילותה ותוצאותיה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.8 תחום ההשקעה וההחזקה במערכות פוטו-וולטאיות בישראל

6.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.8.1.1 כללי

פעילות הקבוצה בתחום הפעילות מבוססת, ככלל, על אסטרטגיה עסקית במסגרתה החברה מתקשרת בהסכמים, עם קיבוצים, חברות תעשיתיות וגופים עסקיים עתירי נדל"ן (לעיל ולהלן: "השותף"), להקמת תאגיד ייעודי משותף עם השותף, המוקם לצרכי הפרויקט, אשר הינו (או יהיה) הבעלים של מערכת לייצור חשמל המוקמת בשטחי השותף (להלן בהתאמה: "תאגיד הפרויקט המשותף" ו-"הסכם המייסדים"). החברה מביאה לתאגיד הפרויקט המשותף את הידע, המומחיות, הניסיון, וכן את יכולת הייזום, הניהול, התכנון, וההקמה של מערכת הפוטו-וולטאית (הן בשלב הייזום והן בשלב ההפעלה המסחרית), בעוד השותף מעמיד לתאגיד הפרויקט המשותף את הגגות מאגרי המים או הקרקעות עליהם יוקמו המערכות.

כמו כן, לעיתים החברה פונה לבעלי מקרקעין בהצעה כי החברה תשכור מהם את הגגות בבעלותם, תקים עליהם מערכות פוטו-וולטאיות ותמכור להם ו/או למחלק החשמל הרלוונטי את החשמל המיוצר במערכות אלו. במקרים כאמור החברה הינה הבעלים היחיד של המערכות. עם זאת, בחלק מהתקשרויות אלו לבעלי המקרקעין זכות לרכוש זכויות בתאגידי הפרויקט של המערכות המוקמות בשטחים.

תאגיד הפרויקט פועל להקמת מערכות ייצור פוטו-וולטאיות בשטחי השותף (להלן: "שטח הפעילות"), ומוחזק על ידי החברה בשרשור סופי, בשיעור שהינו בטווח שבין 15% לבין 100% (ולגבי תאגיד פרויקט משותף בין 15% ל-70%, כאשר שיעור ההחזקה הממוצע למועד התשקיף, הינו כ-42% בשרשור סופי⁵⁰). ביתרת ההחזקות בתאגיד הפרויקט מחזיק השותף (או השותפים) בעל הגג, מאגר המים או הקרקע, עליו מוקמת המערכת.

פעילותו היחידה של תאגיד הפרויקט הינה ייזום, השגת מימון, הקמה והחזקה של המערכת (או המערכות) מהסוג והגודל המסוכם בין החברה לבין השותף.

סוג (או סוגי) המערכת כמו גם האסדרה (או האסדרות), מכוחה (או מכוחן) מוקמות ופועלות המערכות, נקבעים על-ידי החברה והשותף, באופן שיאפשר ניצול מיטבי של הגגות, המאגרים והקרקעות הפנויים, צריכת החשמל של השותף ושימוש באסדרה (או באסדרות) מכוחן ניתן יהיה לקבל את התעריף הגבוה בגין החשמל המיוצר במערכת.

הקמת הפרויקטים בפועל מבוצעת, לרוב, באמצעות החברה, המתקשרת בהסכם הקמה (EPC) עם תאגיד הפרויקט כנגד תשלום תמורה בהתאם למקובל בשוק⁵¹. לפרטים נוספים אודות פעילות ההקמה של החברה, במסגרת תחום ההקמה וההפעלה בישראל ראו סעיף 6.9 להלן.

⁵⁰ חושב בהתאם להספקי המערכות בשלבים השונים ולשיעורי ההחזקה של החברה, במישורין ובשרשור, בתאגידי הפרויקט ובתאגידיים באמצעותם מוחזקים תאגידי הפרויקט (שיטת המכפלות).
⁵¹ במקרים מעטים יחסית הקמת הפרויקטים והפעלתם עבור תאגיד הפרויקט המשותף מבוצעת על ידי צדדים שלישיים שאינם החברה ו/או תאגידיים בשליטתה.

מימון הפרויקט מבוצע, לרוב, באמצעות מימון בכיר בנקאי (ולעיתים באמצעות מימון מהשותפים) בשיעור של כ- 80%-90% מעלות הקמת המערכת, הניתן (לפי הענין) כנגד שעבוד מלוא נכסי וזכויות תאגיד הפרויקט (למעט הזכויות במקרקעין), ערבויות חברה של השותפים בתאגיד הפרויקט (החברה והשותף), לרוב בהתאם לחלקם⁵² ולעיתים גם בערבות בעל השליטה⁵³, תוך הסתמכות, בין השאר, על התחייבות חח"י, מחלק החשמל ההיסטורי, הצרכן (או הצרכנים) אשר בשטח מוקמת המערכת, לרכוש את כל או חלק מהחשמל המיוצר במערכת, חלקו בתעריפים ידועים וקבועים מראש ולתקופה ארוכה, וחלקו בהתאם לתעריפי התעו"ז החלים על הצרכן הרלוונטי. יתרת מימון הפרויקט (בשיעור של כ-10%-20% מועמדת באמצעות הון עצמי⁵⁴ על ידי החברה והשותף (לרוב בהתאם לשיעור החזקות הצדדים בתאגידים המשותף ולעיתים החברה נדרשת להעמיד את מלוא ההון העצמי או הון עצמי בשיעור גבוה משיעור החזקותיה)).

החשמל המיוצר במערכות נמכר לצרכן הרשום במקום בו מוקמת המערכת או מחלק החשמל בשטח המערכת - לגבי חשמל הנצרך על ידי השותף או תאגיד קשור אליו - בהתאם לתעריף שהשותף (או הצרכן, ככל שמדובר בעסקאות שכירות) משלם (או היה יכול לשלם) לחח"י או לספק חשמל פרטי אחר⁵⁵; ולגבי חשמל המוזרם לרשת החשמל, בהתאם לתעריף המשולם על ידי חח"י מכוח האסדרות השונות.

(א) הליך הקמת מערכות פוטו-וולטאיות

הליך הקמת מערכות פוטו-וולטאיות כפוף להוראות, חוקים, תקנות ואסדרות מסוגים שונים, אשר הכרותם על בוריים, הינה הכרחית לצורך קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים להקמתם, פרק הזמן הכרוך בקבלתם ורווחיות הפרויקטים השונים.

ראשיתו של הליך הקמת מערכת פוטו-וולטאית הינו באיתור גגות, מאגרי מים או קרקעות, אשר ניתן להקים עליהם את המערכות השונות והתקשרות בהסכם מתאים, המעניק לתאגיד הפרויקט זכות שימוש בקרקע, גגות או מאגר המים עליהם מתוכננות לקום המערכות⁵⁶. בהקשר זה יצויין כי מרבית המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה של חברות הקבוצה הינן מערכות על גבי גגות ומאגרים. המערכות הקרקעיות של החברה הינן בעיקר בשלבי פיתוח.

לאחר מכן נדרש קידום הליך רישוי - במערכות המוקמות על גבי מאגרי מים וגגות - והליך תכנוני - במערכות קרקעיות - באופן המאפשר את הקמת המערכת.

ככלל, הליך הרישוי הדרוש להקמת מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות ומאגרים - אשר הינן מרבית המערכות המקודמות על ידי החברה - הינו הליך פשוט ומהיר יחסית, ולגבי מערכות על

⁵² חלק מהמימון מובטח בערבות החברה בהיקף הנגזר מתוך מכפלה של שיעור החזקות החברה בתאגיד הפרויקט המשותף ב-1.3 וחלק מהמימון מובטח בערבות החברה למלוא המימון.

⁵³ כמפורט בסעיף 6.15 להלן, למועד התשקיף התקבלו אישורים עקרוניים מכל התאגידים הבנקאיים האמורים לביטול ערבויות אלו, בכפוף להנפקת מניות החברה לציבור, אשר הותנו על ידי חלק מהבנקים בהנפקת מניות החברה לציבור עד סוף שנת 2020.

⁵⁴ ביחס למרבית חברות הפרויקט, ההון העצמי מועמד כשטר הון או הלוואות בעלים. נכון לימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019, 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020 יתרת ההשקעה הסתכמה בכ-18,013, כ-31,361, כ-22,646 וכ-34,412 אלפי ש"ח, בהתאמה. ביחס להשקעות בפרויקטים שטרם בוצעה עבורם סגירה פיננסית ראו התיאור בסעיף זה להלן.

⁵⁵ לעיתים בניכוי הנחה מסויימת.
⁵⁶ יצויין כי ביחס למערכות המוקמות על גבי מאגרים מים וקרקעות, התאגיד בעל המערכת נדרש לחתום עם הסכם חכירה עם רמ"י ביחס למאגר או המקרקעין עליהם מתוכננת לקום המערכת.

גבי גגות לרוב גם אינו כרוך בקבלת היתר בניה⁵⁷. מנגד הליכי תכנון המערכות הקרקעיות הינו הליך ארוך ומורכב, הכרוך בקבלת היתרי בניה, ולעיתים גם באישור תוכנית הכוללת שינוי ייעוד הקרקע.

במקביל לקידום הליכי הרישוי (למערכות על גגות ומאגרים) או הליכי התכנון (למערכות קרקעיות) וקבלת היתר הבניה (ככל שנדרש) החברה פועלת לרישום המערכת (או המערכות) באסדרה הרלוונטית ושמירת מכסה, פתיחת תיק חיבור בחברת החשמל, תיאום טכני על ידי חח"י והגשת בקשה לקבלת תשובת מחלק חשמל בנוגע לאפשרות חיבור המערכת לרשת החשמל.

ככל שהמערכת המקודמת על ידי החברה נרשמה לאסדרה תעריפית⁵⁸ נדרש להשלים את הקמת המערכת ושילובה ברשת החלוקה בתוך 270 ימים קלנדארים ממועד קבלת אישור מחברת החשמל על שמירת מכסה למערכת. ככל שהמערכת המקודמת על ידי החברה נרשמה לאסדרה מכוח הליכים תחרותיים⁵⁹ נדרש להשלים את הקמת המערכת ושילובה ברשת החלוקה במועדים הקבועים בהליך התחרותי.

בהקשר זה חשוב להבהיר כי לנוכח מגבלות רשת החשמל, לעיתים, באזור בו פועלים מספר יצרני חשמל (לרבות מתקני אנרגיה מתחדשת), בעיקר בצפון או בדרום הארץ, מתקבלת מחח"י תשובת מחלק חיובית מוגבלת או תשובת מחלק שלילית, אשר מגבילה או אינה מאפשרת את חיבור המערכת לרשת החשמל, מאחר שהרשת באזורים אלו נמצאת בתפוסה מלאה. בהתאם, להערכת החברה, **קבלת אישור מחלק חשמל הינה אבן דרך משמעותי בכל הנוגע להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בישראל**, באופן שאי-קבלתו עלול לגרום לעיכוב משמעותי בהליכי הקמת המערכת הפוטו-וולטאית עד להשלמת פיתוח רשת החשמל באזור המיועד למערכת⁶⁰.

עוד יצויין בהקשר זה כי לנוכח הידע המצוי בחברה בנוגע לרשת החשמל ולאסדרות השונות, במקרים רבים, לאחר קבלת תשובת מחלק מוגבלת, החברה הציגה לחח"י פתרונות אשר איפשרו את חיבור המערכת המקודמת על ידי חברות הקבוצה במועדים התואמים את לוחות הזמנים באסדרות הרלוונטיות. זאת ועוד, במסגרת פעולות שביצעה החברה לצמצום עלויות ההקמה, כמפורט בסעיף 6.8.4 להלן, החברה פיתחה 'מערכת ביזור חכמה', המעניקה לחח"י שליטה מלאה במערכות סולאריות מבוזרות חלף חיבור פיזי של המערכות באמצעות התקנת תשתיות חשמל ומאפשרת לחברה לחבר מערכות לרשת החשמל, גם באזורים עמוסים, אשר אינם יכולים לקלוט את מלוא החשמל המיוצר בהן בכל שעות פעילות המערכת.

⁵⁷ הקמת מערכת על גבי גגות בהספק של עד 700 קילו-וואט למבנה פטורה מקבלת היתר בניה. הקמת מערכת על גבי מבנה בהספק העולה על 700 קילו-וואט, או על גבי מאגרי מים ועל גבי קרקע בהיקף של 10% עד 30% (כתלות במיקום המקרקעין) מהקרקעות המיועדות לשימוש תעשייתי או הנדסי כפופה לקבלת היתר בניה ממוסד התכנון המקומי. הקמת מערכות בהספקים גדולים יותר או בקרקעות ביעודים אחרים כפופה לשינוי ייעוד ואישור תב"ע ייעודית למתקן שמקודם.

⁵⁸ לפרטים בדבר אסדרות תעריפיות ראו סעיף 6.8.1.3.2 להלן.

⁵⁹ לפרטים בדבר אסדרת הליכים תחרותיים ראו סעיף 6.8.1.3.3 להלן.

⁶⁰ בשים לב לעובדה כי כמפורט להלן, עבודות ההקמה של המערכות מבוצעות לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת המערכת (לרבות קבלת תשובת מחלק חשמל), עיקר ההוצאות הכרוכות בהקמת המערכות משולמות לאחר קבלת תשובת המחלק. בהתאם, הסכומים שמשקיעה החברה לצורך קידום המערכות טרם קבלת תשובת מחלק חשמל אינם מהותיים ביחס לעלות הקמת המערכות. לפרטים בדבר הסכומים שהושקעו עד ליום 30.6.2020 ביחס למערכות ברישוי ופיתוח ראו סעיף 6.8.1.3.6 להלן.

לאחר קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת המערכת, פועלות חברות הקבוצה, במרבית המקרים באמצעות החברה, להקמה בפועל של המערכת. לפרטים נוספים אודות פעילות האמורה של החברה במסגרת תחום ההקמה וההפעלה ראו סעיף 6.9 להלן.

למועד התשקיף כל המערכות בהפעלה מסחרית קיבלו את כל האישורים המהותיים הנדרשים לבנייתן, הקמתן, חיבורן לרשת החשמל והפעלתן, והינן פעולות כדין מכוח אסדרות שהינן בתוקף למועד התשקיף.

באשר לתפוקות המערכות - ככלל, קיימת שונות בין תפוקות המערכות השונות פר יחידת הספק כתלות בתכנון המערכת, שינויים טכנולוגיים ששיפרו את ביצועי המערכות, זווית המערכות וכיוון המבנה ביחס לקרני השמש ומיקום המערכות.

(ב) הוראות הסכם המייסדים⁶¹:

הסכמי המייסדים מסדירים את היחסים בין הצדדים כשותפים בתאגיד המחזיק במערכות הפוטו-וולטאית.

במסגרת ההסכמים נקבע כי הצדדים יקימו תאגיד משותף (לרוב, כאגודה שיתופית חקלאית ולעיתים כחברה בע"מ או כשותפות מוגבלת) לצורך ייזום, הקמה, תפעול ותחזוקה של המערכות הפוטו-וולטאיות (להלן: "**הפעילות המשותפת**"), אשר יהיו בבעלות תאגיד הפרויקט המשותף.

בחלק מההסכמים החברה מחזיקה במלוא הזכויות בפעילות המשותפת, כאשר לשותף מוענקת אופציה לרכוש חלק מהזכויות בפעילות המשותפת (עד 75%) לתקופה קבועה במחיר קבוע מראש⁶². בנוסף, חלק מהסכמים אלו כוללים אופציה לשותף לרכוש את מלוא זכויות החברה בתאגיד המשותף במחיר קבוע מראש⁶³.

ברוב ההסכמים נקבע כי החברה תבצע את עבודות ההקמה (EPC) והתפעול והתחזוקה (O&M) של המערכות הפוטו-וולטאיות⁶⁴.

כמו כן, קיימת התחייבות של השותף להעניק לתאגיד הפרויקט המשותף זכות שימוש במבנים, מאגרים וקרקעות עליהם יוקמו המערכות, או להסדיר מול המחזיקים במבנים, מאגרים וקרקעות כאמור, הרשאת שימוש לתאגיד הפרויקט המשותף, לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים.

חלק מההסכמים כוללים התחייבות של החברה להשגת המימון הדרוש להקמת המערכת בהיקף של בין 70%-ל-90% מעלות הקמת המערכות, לעיתים גם בשיעור ריבית שאינו עולה על הקבוע בהסכם. על פי רוב, ההסכמים קובעים כי השקעת כספים שידרשו (לרבות העמדת הון עצמי, בטחונות, ערבויות וכיוצא בזה) לצורך קבלת המימון הבנקאי ולמימון פעילות תאגיד הפרויקט המשותף (להלן: "**הכספים הנדרשים**") יועמדו על ידי הצדדים כל אחד לפי חלקו

⁶¹ ההוראות המפורטות להלן כוללות את עיקרי ההוראות החלות במרבית העסקאות. מטבע הדברים ישנו שוני מסויים בין הפרויקטים השונים.

⁶² במרבית ההסכמים המחיר מחושב לפי עלות הקמת הפרויקט. עם זאת, בחלק מההסכמים לשותף זכות לרכוש זכויות בפרויקט לפי עלות הקמת הפרויקט, שווי שיקבע ע"י מעריך שווי או מחיר שיסוכם בין הצדדים, על פי בחירת השותף.

⁶³ המחיר מחושב לפי עלות הקמת הפרויקט, יתרת התזרים החוזי מהפרויקט, שווי שיקבע ע"י מעריך שווי או מחיר שיסוכם בין הצדדים.

⁶⁴ בחלק קטן מהסכמי המייסדים מוענקת לחברה זכות סירוב ראשונה לביצוע עבודות ההקמה והתחזוקה בהתאם להצעות מחיר מצדדים שלישיים ובמיעוט מההסכמים נקבע כי עבודות אלו יבוצעו על ידי צד שלישי.

בתאגיד הפרויקט המשותף, כהלוואות בעלים (להלן: "הלוואות הבעלים"). הלוואות הבעלים נפרעות על פי החלטת דירקטוריון תאגיד הפרויקט המשותף פרי-פסו לצדדים, בשים לב לתזרים המזומנים של התאגיד המשותף, בכפוף לדין ולהסכמת הצדדים. בחלק מההסכמים נקבע, כי החברה תעמיד את ההון העצמי והביטחונות הנדרשים גם בגין חלקו של השותף, ובחלק מההסכמים נקבע כי החברה תישא בפער בין המימון שהושג בפועל לבין תנאי המימון שנקבעו בהסכם (הן ביחס לשיעור המימון והן ביחס לעלות המימון). עם זאת, למועד התשקיף החברה לא נדרשה להעמיד את הסכומים כאמור.

רוב ההסכמים הכוללים הוראה בדבר העמדת המימון על ידי שני הצדדים, קובעים כי במקרה שבו מי מהצדדים (להלן בסעיף זה: "הצד הנמנע") לא העמיד את חלקו בכספים הנדרשים ו/או כל חלק ממנו (להלן בסעיף זה: "המימון הנדרש"), הצד שיעמיד את מלוא חלקו בכספים הנדרשים (להלן בסעיף זה: "הצד המקיים") רשאי, לאחר מתן הודעה בכתב ותקופת ארכה לצד הנמנע, להעמיד את סכום המימון הנדרש במקום הצד הנמנע (להלן בסעיף זה: "המימון הנוסף"), בגינו זכאי הצד המקיים לריבית בשיעור הקבוע בהסכם, הגבוה מריבית הלוואות הבעלים. כמו כן, בחלק מההסכמים נקבע, כי לצד המקיים זכות להמיר את המימון הנוסף להון התאגיד המשותף, לפי שווי חברה מוסכם, ובכך לדלל את זכויותיו של הצד הנמנע בתאגיד המשותף.

חלוקת דיבידנדים מבוצעת בהסכמת הצדדים מתוך התזרים הפנוי של התאגיד המשותף לאחר תשלום ההוצאות השוטפות של תאגיד הפרויקט המשותף, פירעון הלוואות לבנק המממן ולעיתים פירעון התשלומים התקופתיים של הלוואות לבנק המממן ופירעון הלוואות הבעלים במלואן. בכל חלוקת דיבידנדים, כל אחד מהצדדים זכאי לחלקו היחסי מהרווחים לחלוקה לפי שיעור אחזקותיו בתאגיד הפרויקט המשותף⁶⁵.

בחלק מההסכמים קיימת אופציה לשותף לקנות את חלקה של החברה בתאגיד הפרויקט המשותף. לרוב, מחיר הרכישה מחושב באמצעות היוון תזרים המזומנים הפנוי של תאגיד הפרויקט המשותף החל ממועד הרכישה ועד לסוף תקופת השימוש, כהגדרתה בהסכם ההרשאה או, ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה באשר למחיר הרכישה, בהתאם להערכת שווי שתבוצע על ידי מעריך שווי.

בהסכמים אחדים נקבעו מנגנונים נוספים בקשר עם העברת זכויות השותפים בתאגיד הפרויקט המשותף כגון: זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות או מכירה כפויה במקרה של מכירת החזקות לצד שלישי. כמו כן, במרבית ההסכמים, ישנה הגבלה על מכירה, העברה, המחאה ושעבוד ההחזקות, הזכויות והתחייבויות בתאגיד המשותף לצד שלישי, ללא הסכמה הצדדים פה-אחד.

רוב ההסכמים כוללים הוראות נוספות בדבר ניהול תאגיד הפרויקט המשותף⁶⁶, החלטות הדורשות אישור ברוב מיוחד⁶⁷, זכויות חתימה בתאגיד הפרויקט המשותף⁶⁸, הנהלת חשבונות

⁶⁵ למועד התשקיף טרם התקבלו בחברה דיבידנדים מתאגידי הפרויקט.

⁶⁶ לרוב לחברה זכות למנות חבר דירקטוריון אחד או חבר ועד מנהל אחד, לפי העניין, ולשותף זכות למנות בין שנים לשלושה חברי דירקטוריון או ועד מנהל, כתלות בשיעור החזקות הצדדים.

⁶⁷ לרוב החלטות תאגיד הפרויקט המשותף תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות בעניינים מסויימים הכפופות להסכמה פה אחד, כגון: התקשרות בעסקאות בעלי עניין כהגדרת מונח זה בחוק החברות, גיוס מימון מחברי תאגיד הפרויקט המשותף, ביצוע השקעות, נטילת אשראי, קבלת הלוואות, ערבויות וערובות או מתן הלוואות ערבויות וערובות, יצירת משכון, שעבוד או המחאה, הזרמת הון, צירוף שותפים חדשים, שינוי זכויות חתימה, שינוי תקנון, מכירת נכסים, החלטה בנוגע לחלוקת רווחים, פירוק וכיוצא ב.

⁶⁸ רוב ההסכמים קובעים כי עד לקבלת החלטה בדבר זכויות חתימה בתאגיד הפרויקט המשותף, זכויות החתימה בתאגיד הפרויקט המשותף תהינה כפופות לחתימה של נציג מטעם החברה ונציג מטעם השותף.

תאגיד הפרויקט המשותף⁶⁹, אחריות לנזקים, ביטוח⁷⁰, סודיות, מנגנון ישוב סכסוכים ועוד. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים הוראות בדבר סיום מוקדם של פעילות התאגיד המשותף במקרים המפורטים בהסכם⁷¹.

לפרטים בדבר הסכמי הרשאה ראו סעיף 6.8.10 להלן. לפרטים בדבר הסכמי מכירת החשמל ראו סעיף 6.8.5.4 להלן.

6.8.1.2 מערכות פוטו-וולטאיות - כללי

כמפורט לעיל, הקבוצה פועלת בייזום, פיתוח, רישוי, ניהול, ניהול הליכי מימון והחזקה של פרויקטים לייצור חשמל בישראל, באמצעות מערכות מבוססות תאים פוטו-וולטאיים, אשר ממירות את קרינת השמש, לחשמל.

המרכיבים העיקריים של כל מערכת סולארית כוללים לוחות של תאים פוטו-וולטאיים (הקולטים קרינה מאור השמש); קונסטרוקציה מתאימה (קרקע, גגות, מתקני ציפה ייעודיים וכיוצא"ב); תשתית התקנה (מסגרת מכאנית המותקנת על גבי הקונסטרוקציה שעל גביה מותקנים הפאנלים); תשתיות חשמל; ממיר מתח (אשר מסייע בהמרת זרם החשמל הישיר (DC) המיוצר בתאים הסולאריים, לזרם חילופין (AC), בהספק נמוך יותר, הניתן לחיבור לרשת החשמל); מונה ייצור (המשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת); ומערכת ניטור (המנטרת תקלות ומאפשרת מעקב אחר נתוני הייצור של המערכת).

6.8.1.3 האסדרות בתחום הפוטו-וולטאי

פעילות ייצור החשמל באמצעות מתקנים פוטו וולטאיים מוסדרת בחוק משק החשמל, וכן בתקנות, הוראות והחלטות רשות החשמל. אסדרות אלו קובעות את ההספק המותקן אשר ביחס אליו ניתן לקבל הקצאת מכסה, הליכי הקמת המערכות, האופן בו ניתן להתחרות על זכיה במכסות האמורות, התעריף לו יהיו זכאים הזוכים, ויתר התנאים שעל הזוכים לעמוד בהם לצורך קבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון ייצור והספקה⁷².

האסדרות הראשונות בישראל היו אסדרות המבוססות על מכסות בהיקפים קטנים יחסית (אל מול הביקוש העצום), במסגרתן נקבע תעריף הזנה לרשת קבוע, לתקופה של 20 שנה ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של המערכת, כאשר התעריף השתנה ממכסה למכסה, בהתאם לירידה ההדרגתית בתשומות הנדרשות להקמת מתקנים פוטו וולטאיים (ובעיקר, עלות הפאנלים). הזכיה

⁶⁹ רוב ההסכמים קובעים כי הנהלת החשבונות של תאגיד הפרויקט המשותף תבוצע ע"י השותף כנגד תשלום תמורה שתוסכם בין הצדדים המשקפת מחירי שוק מקובלים.

⁷⁰ חלק מההסכמים קובעים כי תאגיד הפרויקט המשותף יערוך פוליסות ביטוח לצורך קיום הפעילות המשותפת, ובכלל זה יבטח את המתקן במלוא ערכו כנגד הסיכונים המקובלים, בהתאם להנחיות יועץ ביטוח מטעם שני הצדדים, כאשר החברה והשותף יהיו מוטבים בפוליסות תאגיד הפרויקט המשותף, כל אחד לפי שיעור החזקותיו בתאגיד הפרויקט המשותף. כמו כן, בחלק מההסכמים נקבע כי השותף יהיה מוטב בפוליסה.

⁷¹ גוון: אי-קבלת אישור רמ"י בפרק הזמן הקבוע בהסכם; אי-קבלת האישורים המאפשרים את תחילת עבודות הקמת המערכות בפרק הזמן הקבוע בהסכם; אי-השגת מימון לשביעות רצון הצדדים; ביטול האסדרה מכוחה תוקם המערכת או שינוי מהותי בהוראותיה; אי-חיבור המערכת בפרק הזמן הקבוע בהסכם; מינוי בעל תפקיד לתאגיד הפרויקט המשותף וכיוצא"ב.

⁷² בהתאם להוראות חוק משק החשמל, בין היתר, ייצור חשמל בהספק שאינו עולה על 16 מגה-וואט המיועד למכירה למי שאינו בעל רישיון ספק שירות חיוני או לצרכן בחטיבת קרקע עליה מותקנת המערכת אשר הינו המחזיק, הבעלים או החוכר לדורות בחטיבת הקרקע פטורים מקבלת רישיון ייצור ורישיון הספקה. עם זאת, מתקנים בהספק העולה על 5 מגה-וואט (AC), מחייבים קבלת רישיון עסק. יצויין כי בהתאם להחלטת רשות החשמל מיום 30.4.2020 אגירת חשמל באמצעות מתקן אגירה בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה-וואט פטורה מקבלת רישיון אגירה. למועד התשקיף, תאגיד הפרויקט מוכרים את החשמל המיוצר במערכות שלהן לחח"י, מחלקי החשמל ההסטוריים או לצרכנים בחטיבת הקרקע עליה מותקנת המערכת ובהתאם פטורים מקבלת רישיון ייצור או הספקה.

בתעריף המובטח היתה תלויה בעמידה באבני דרך שנקבעו במסגרת האסדרה, על בסיס 'כל הקודם זוכה'. כתוצאה מכך, עד לשנת 2017, היתה 'תחרות קשה' בין היזמים השונים לכניסה למכסה וקבלת תעריף מובטח. במהלך השנים האחרונות הורחבו האסדרות, כך שניתן להקים מערכות פוטו-וולטאיות מכוח מספר אסדרות שונות כמפורט להלן. בנוסף, הוגדלו באופן משמעותי המכסות המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות.

להלן תתוארנה האסדרות השונות החלות במועד תשקיף זה ביחס למתקנים השונים, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל אסדרה.

יצויין, כי בהתאם להחלטות רשות החשמל ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות, כאשר הצרכן רשאי לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשת החלוקה מהמתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התשלומים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשת החשמל⁷³.

6.8.1.3.1 אסדרה לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו ("הסדר מונה נטו")⁷⁴

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

בהתאם לאסדרה זו, בסוף כל תקופת חשבון מבוצעת התחשבות מול חח"י בין היקף צריכת החשמל להיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה ונוצר הפרש חיובי, נשמר לזכות הצרכן הקרדיט החיובי לתקופה של שנתיים (להלן: "**הקרדיט התעריפי**"), ובמקרה של הפרש שלילי, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף הייצור. הצרכן רשאי לבחור להעביר את הקרדיט התעריפי לחח"י, כנגד תשלום בסכום קבוע. בנוסף, נדרש היצרן לשלם עלויות גיבוי ואיזון בגין החשמל שיוצר ונצרך על ידו. לגבי מערכות שקיבלו הקצאה עד לינואר 2018 האסדרה הינה ללא הגבלת זמן. לגבי מערכות שקיבלו הקצאה החל מינואר 2018 - ההתחשבות על-פי אסדרה זו הינה לתקופה של 25 שנים מיום חיבור המערכת לרשת החשמל.

במערכות שהוקמו מכוח אסדרה זו, הלקוח אשר בשטחו הוקמה המערכת והמערכת רשומה על שמו (להלן בסעיף זה: "**הצרכן**") משלם לתאגיד הפרויקט את התשלום בגין החשמל שמוצר במערכת בהתאם לתעריף תע"ז (לעיתים בניכוי הנחה מסויימת) (כמפורט בסעיף 6.8.5.2 להלן) ובמקביל מתבצעת התחשבות בין הצרכן לבין חח"י בנוגע לקרדיט התעריפי של חשמל שיוצר במערכת ולא נצרך בחצרי הצרכן.

⁷³ ראו החלטת רשות החשמל בישיבה מס' 546 מיום 15.8.2018. החלטה מס' 10 (1287) התחשבות בגין ריבוי מתקני ייצור המחוברים לרשת החלוקה ומשולבים במקום צרכנות. משמעות אסדרה זו הינה כי במקום צרכנות בו מותקנות מערכות מסוגים שונים, הצרכן רשאי להודיע לרשות החשמל כי בגין החשמל שאינו נצרך עד ידו ומוזרם לרשת החלוקה ישולם תעריף לפי האסדרות השונות מהתעריף הגבוה ביותר לתעריף הנמוך ביותר.
⁷⁴ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 389 מיום 25.12.2012, החלטה מס' 10 - הסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת - בשיטת "מונה נטו", כפי שתוקנה מעת לעת.

למועד התשקיף, הסדר מונה נטו הסתיים באופן שלא ניתן לרשום מתקני ייצור נוספים לרשת החשמל במסגרתו. עם זאת, לקבוצה 106 מערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו, בעלות הספק מותקן של כ-51 מגה-וואט (חלק החברה⁷⁵ כ-21 מגה-וואט).

6.8.1.3.2. אסדרות מבוססות מכסות עם תעריף קבוע ("אסדרת תעריף" או "הסדר תעריפי")

6.8.1.3.2.1. אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט

החל משנת 2009, התאפשרה הקמתן של מערכות בהספק של עד 50 קילו-וואט במסגרת אסדרה צרכנית (קרי, אסדרה שאינה מצריכה רישיון ייצור) שיועדה למתקני גגות קטנים, בהליך קצר יחסית. במסגרת אסדרה זו הוקצו מספר מכסות בתעריפים שהלכו ופחתו לאורך השנים⁷⁶. בחודש מרץ 2018 הגדילה רשות החשמל את ההספק המקסימלי של מתקנים המוקמים במסגרת אסדרה זו להספק של עד 100 קילו-וואט. ובחודש דצמבר 2019 הרחיבה רשות החשמל את הספק המערכות שניתן להקים מכוחה ל-200 קילו-וואט עד ליום 31 בדצמבר 2020, ללא מגבלת מכסה.

למועד התשקיף⁷⁷, אסדרה זו מאפשרת לצרכן להקים מערכת פוטו-וולטאית, בהספק של עד 200 קילו-וואט, על-פי אחת החלופות שלהלן: (א) מכירת כל החשמל המיוצר במערכת לחברת חשמל, בתעריף קבוע, ותשלום לחברת חשמל בגין צריכת החשמל (להלן: "תשלום עבור ייצור"); או (ב) מכירה לחברת חשמל אך ורק של החשמל המיוצר במערכת ומוזרם לרשת בתעריף קבוע, תשלומים נוספים למחלק החשמל ולגבי חשמל שנצרך מהמערכת, תשלום לחברת חשמל של עלויות מערכתיות בלבד (להלן: "התחשבות בשיטת תשלום לפי הזרמה").

למועד התשקיף, התעריפים בגין מכירת החשמל לחח"י מכוח אסדרה זו הינם: 48 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם אינו עולה על 15 קילו-וואט; ו-45 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם עולה על 15 קילו-וואט. החל מחודש מרץ 2018, התעריפים אינם צמודים למדד והינם בתוקף ל-25 שנה החל ממועד חיבור המערכת לרשת.

למועד התשקיף, לקבוצה 480 מערכות הפועלות מכוח הסדר זה, בהספק כולל של כ-28 מגה-וואט (חלק החברה⁷⁵ כ-8 מגה-וואט). בנוסף, בבעלות חברות הקבוצה כ-347 מערכות בהספק כולל של כ-67 מגה-וואט (חלק החברה⁷⁵ כ-24 מגה-וואט) המצויות בשלבי הקמה או לקראת הקמה, וכ-503 מערכות בהספק כולל של כ-123 מגה-וואט (חלק החברה⁷⁵ כ-48 מגה-וואט) המצויות בשלבי רישוי. מרבית החשמל המיוצר במערכות אלו נמכר למחלקי חשמל היסטוריים או לחברת חשמל.

במערכות שהוקמו מכוח אסדרה זו, אשר מוכרות את החשמל המיוצר בהן ללקוחות או למחלקי חשמל בשטח בו מצויה המערכת (להלן ביחד בסעיף זה: "הצרכן"), הצרכן משלם לתאגיד הפרויקט את התשלום בגין החשמל שמיוצר במערכת בהתאם לתעריף הקבוע באסדרה (כמפורט בסעיף 6.8.5.2 להלן) ובמקביל מקבל תשלום בתעריף זהה מחח"י. במערכות שהוקמו מכוח אסדרה זו, אשר מוכרות את החשמל המיוצר בהן לחח"י, משולם לתאגיד הפרויקט תעריף בהתאם לקבוע באסדרה.

⁷⁵ חלק החברה מחושב בהתאם להספק כל מערכות ולשיעורי החזקה של החברה, במישרין או בשרשרת, בתאגיד הפרויקט ובתאגידים באמצעותם מוחזקים תאגידי הפרויקט (שיטת המכפלות).

⁷⁶ למיטב ידיעת החברה התעריפים נעו בין 201 אג' לקוט"ש ל-37 אג' לקוט"ש צמוד למדד.
⁷⁷ בהחלטת רשות החשמל מישיבה מס' 573 מיום 23.12.2019 קבעה רשות החשמל הוראת שעה, שהינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, המאפשרת להקים מערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט (חלק 100 קילו-וואט) מכוח אסדרה זו.

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

התעריף שמשולם לצרכן בגין מכירת החשמל לחח"י, נקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל והינו בתוקף עד לרישום מערכות בהספק הקבוע באסדרה או עד למועד הנקוב בהודעת רשות החשמל. מתודולוגיית עדכון תעריף החשמל מביאה בחשבון את הצורך לקבוע תעריף נמוך מהתעריפים שנקבעים בהליכים התחרותיים, על מנת ליצור תמריץ להשתתפות בהליכים התחרותיים. למועד התשקיף, התעריף המשולם מכוח אסדרה זו הינו **16 אגורות לקוט"ש**, צמוד למדד מרץ 2018. במקביל נדרש בעל המערכת לשלם עלויות מערכתיות בגין החשמל שנצרך על ידו מהמערכת לחח"י ותשלומים נוספים למחלק החשמל.

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

היקף המערכות שבהפעלה מסחרית, בהקמה או לקראת הקמה הרשומות לאסדרה זו אינו מהותי, ביחס לכלל מערכות חברות הקבוצה.

במערכות שהוקמו (או יוקמו) מכוח אסדרה זו, אשר מוכרות את החשמל המיוצר בהן לקוחות או למחלקי חשמל בשטח בו מצויה המערכת (להלן ביחד בסעיף זה: "**הצרכן**"), הצרכן משלם (וישלם) לתאגיד הפרויקט בגין החשמל שמיוצר במערכת ונצרך על ידי הצרכן, תעריף תעו"ז (לעיתים בניכוי הנחה מסויימת) ובגין החשמל שלא נצרך על ידי הצרכן ונפלט לרשת החשמל, תעריף בהתאם לקבוע באסדרה, כמפורט בסעיף 6.8.5.2 להלן.

6.8.1.3.3 אסדרות מבוססות הליכים תחרותיים ("אסדרת הליכים תחרותיים")

החל משנת 2017, ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, בין היתר, מכוח הסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמלי, מכוחה מפרסמת רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים מסוגים שונים (כמפורט להלן).

במסגרת ההליכים התחרותיים, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר⁷⁹, צמוד לנוסחת הצמדה מבוססת פרמטרים לפי בחירת המציע.

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסכום שנקבע לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת, כתלות בזכייה, בערבות הקמה בסכום שנקבע לכל קילו-וואט.

על הזוכה להגיע לסנכרון של המערכות לייצור חשמל ביחס לכל המכסה בה זכה בהליך התחרותי, עד למועד שנקבע בהליך התחרותי. אי-המצאת ערבות הקמה, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה. כמו כן, עיכוב בהגעה להפעלה מסחרית, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות

⁷⁸ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 9 (1247) - ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות - ברירת מחדל.

⁷⁹ יצויין, כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם. כן יצויין כי בהליכים תחרותיים להקמת מערכות במתח עליון ניתנה עדיפות למציעים שהציגו תוכנית מאושרת המאפשרת את הקמת המערכת.

ההקמה, באופן יחסי, עד לחילוטה המוחלטת במועד שנקבע בהליך התחרותי. בנוסף, במקרה כאמור פוקעת הזכאות להקמת המערכת מכוח ההליך התחרותי ומבוטלת המכסה שהוקצתה באותו הליך.

להלן טבלה המפרטת את המאפיינים הספציפיים של כל אחת מאסדרות ההליכים התחרותיים:

| מיקום המתקנים | אסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת החלוקה ("הליך תחרותי למתקנים קרקעיים") ⁸⁰ | אסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת ההולכה ("הליך תחרותי למתקני מתח עליון") ⁸¹ | אסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות ("הליך תחרותי למתקני גגות ומאגרים") ^{82,83} | אסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות בשילוב קיבולת אגירה המתחברות לרשת החלוקה ("הליך תחרותי למתקני אגירה") ⁸⁵ |
|--|---|--|--|---|
| קרקע | קרקע בהספק שאינו נמוך מ-10 מגה-וואט (AC) | קרקע בהספק שאינו נמוך מ-14.44-16.68 | גגות ומאגרים | קרקע |
| טווח תעריפים למועד התשיעי (אגורות/קוט"ש) שיטת ההתחשבות | 17.98-19.9, צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע | 14.44-16.68 | 18.18-23.33, צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע | 19.9 צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע |
| סכום העצה ערבות | 100 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. | 100 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. | 50 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. | 200 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. |
| סכום העצה ערבות | 300 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. | 300 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. ⁸⁷ | 150 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. | 600 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע. |
| תקופת התעריף | 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית. | 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, או 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חתימת עסקת הקרקע בין הזוכה לבין רשות מקרקעי ישראל, לפי המוקדם. | 25 שנים ממועד ההפעלה המסחרית. | 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית. |
| אופן בחירת המועמדים לזכייה | התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר. | התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר, תוך מתן עדיפות להצעות שיש להן תוכנית מאושרת לחיבור הפרויקט לרשת ההולכה. | התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר. | התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר. |
| אופן התעריף הזוכה קביעת | נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה הראשונה אשר לא זכתה במכרז. | נקבע לכל זוכה בהתאם לגובה הצעתו. | נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הראשונה אשר לא זכתה במכרז. | נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה הראשונה אשר לא זכתה במכרז. |
| התחייבות המציעים ביחס למערכות שיוקמו | המציעים אינם מחויבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. | המציעים אינם מחויבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם, אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. | המציעים אינם מחויבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם, אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. | המציעים אינם מחויבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. |
| סה"כ כמות זוכה | 811 מגה-וואט | 240 מגה-וואט | 828 מגה-וואט | 168 מגה-וואט |

⁸⁰ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 506 מיום 19.12.2016, החלטה מס' 1 (1190) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח גבוה ומתח נמוך, עדכונים להחלטה זו מהימים 13.2.2017, 15.11.2018, והבהרות שפורסמו למסמכי ההליך התחרותי. יצויין, כי עד לפרסום הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות במתקני גגות ומאגרים, ניתן היה להקים מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות גם מכוח הסדרה זו.

⁸¹ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 525 מיום 27.9.2017, החלטה מס' 2 (1188) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח עליון.

⁸² "מבנה" - כהגדרת המונח בניין בחוק התכנון והבניה, לרבות חוות אחסון דלקים וחניון בשטח פתוח שנבנו כדין; "גג" משמעו - כיסוי עליון או כיסוי צף, כיסוי צדדי או דופן.

⁸³ "מאגר" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדין.

⁸⁴ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 10 (1248) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקני גגות.

⁸⁵ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 575 מיום 17.03.2020, החלטה מס' 2 (57502) - תיקונים להליך תחרותי מס' 1 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה.

⁸⁶ יצויין כי בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחח"י עלויות מערכתיות בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

⁸⁷ יצויין כי במסגרת הליך תחרותי מס' 4 למתקנים קרקעיים נתונה לזוכה הזכות להודיע על צמצום או אף ביטול חלקו במכסה הזוכה, ללא חילוט הערבות, ככל שלפרויקטים שברצונו להקים לא יימצא מקום ברשת החלוקה.

בחודש דצמבר 2019⁸⁸ פרסמה רשות החשמל הודעה ("הודעת רשות החשמל מדצמבר 2019"), לפיה, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליך תחרותי מס' 4 למתקנים קרקעיים ובהליך התחרותי מס' 2 למתקני גגות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליכים התחרותיים (דהיינו - 17.62 אג' לקוט"ש למתקנים קרקעיים ו-22.61 אג' לקוט"ש למתקני גגות ומאגרים), ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט, או שיירשמו עד ליום 30 ביוני 2020, לפי המוקדם, בתנאי שהמערכות המוקמות מכוח החלטה זו יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסינכרון עד ליום 31 במרץ 2021 או ליום 30 ביולי 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערביות כאמור בהוראות האסדרה).

יצויין כי הפערים בין תעריפי המערכות המוקמות מכוח אסדרות תעריפיות (45 אג' לקוט"ש למועד התשקיף) למערכות המוקמות מכוח הליך תחרותי מס' 4 למערכות קרקעיות (17.98 אג'), משליכים על הפער בשוויין ורווחיותן של כל אחת מהמערכות⁸⁹.

למועד התשקיף חברות הקבוצה זכו בהליכים תחרותיים מס' 1 ו-3 לגגות ומאגרים בהספק כולל של 158 מגה וואט AC (חלק החברה⁷⁵ הינו כ-80 מגה-וואט AC) וכן רכשו זכויות (מזוכים אחרים) להקמת מערכות בהספק כולל של 10.88 מגה-וואט AC (חלק החברה⁷⁵ הינו כ-6 מגה-וואט AC. הספקים אלו מאפשרים הקמת מערכות בהספק כולל של כ-250 מגה-וואט DC (חלק החברה⁷⁵ כ-120 מגה-וואט DC). למועד התשקיף מערכות אלו מצויות בהליכי הקמה, לקראת הקמה ורישוי.

בכוונת החברה למכור את החשמל המיוצר במערכות שיפעלו מכוח אסדרה זו, כדלקמן: לגבי חשמל שיווצר במערכות ויצרך על ידי הלקוחות או מחלקי חשמל בשטח בו מצויה המערכת (להלן ביחד בסעיף זה: "הצרכן") - חשמל זה ימכר לצרכן בתעריף תעו"ז (לעיתים בניכוי הנחה מסויימת); לגבי חשמל שלא יצרך על ידי הצרכן ויפלט לרשת החשמל - חשמל זה ימכר לצרכן או לחח"י בתעריף בהתאם לקבוע באסדרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.8.5.2 להלן.

לפרטים נוספים בדבר המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה ובפיתוח מתקדם שהוקמו או מוקמות מכוח ההליכים התחרותיים, ראו הטבלאות בסעיף 6.8.1.3.5 להלן.

עוד יצויין כי בהתאם להודעת הרשות, בראשית שנת 2021 צפויים להתפרסם הליכים תחרותיים נוספים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. יודגש, כי ההערכות בדבר פרסום הליכים תחרותיים נוספים הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בהחלטות רשות החשמל, משרד האנרגיה וגופים רגולטוריים אחרים. כן יובהר, כי אף אם יפורסמו מכרזים כאמור, אין כל וודאות בדבר השתתפות חברות הקבוצה במכרזים אלו או זכייתן.

⁸⁸ ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 572 מיום 23.12.2019, החלטה מס' 4 (57204) - קביעת תעריף ותנאי זכאות לתעריף למתקנים פוטו-וולטאים על גבי גגות ומאגרי מים שאינם נכללים במכסה הזוכה בהליכים תחרותיים וכן החלטת רשות החשמל משיבה מב' 578 מיום 30.4.2020, החלטה מס' 57809 - תיקון החלטה מס' 57809 - תיקון החלטה מס' 57702 בעניין הארכת המועדים בהליכים התחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדש.
⁸⁹ כך לדוגמא, בהנחה כי עלויות ההקמה ועלויות התפעול של מערכות קרקעיות נמוכות בכ-15% ובכ-10%, בהתאמה מעלותן של מערכות תעריפיות על גבי גגות אזי העניין של המערכות התעריפיות גדול בכ-פי 8 מזה של מערכות המוקמות מכוח הליך תחרותי מס' 4 למערכות קרקעיות, דבר הבא לידי ביטוי בשוויין של המערכות.

6.8.1.3.4 **מכרזים ייעודים**

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

למועד התשקיף מתנהלים מגעים עם קרן נוי לצירוף החברה לקבוצת משקיעים, הכוללת את קרן נוי, אשר השתתפה במיון המוקדם להשתתפות במכרז שפרסם אגף החשב הכללי להקמת תחנת כוח פוטו-וולטאית בהספק של כ-300 מגה-וואט, הכוללת אגירת חשמל, שתוקם בסמוך לעיר דימונה. יודגש כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר זכיית קבוצת המשקיעים במיון המוקדם או במכרז, התנאים לצירוף החברה לקבוצת המשקיעים, מועד פרסום המכרז, תנאיו וסיכוי קבוצת המשקיעים לזכות במכרז.

לפרטים נוספים בדבר מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 6.19 להלן.

6.8.1.3.5 **מערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה בתחום הפעילות**⁹⁰

להלן טבלאות המרכזות את כלל המערכות שבבעלות חברות הקבוצה (לפי נתוני 100%), בחלוקה לפי מערכות בהפעלה מסחרית, מערכות בהקמה או לקראת הקמה, מערכות ברישוי ומערכות בפיתוח ליום 30 ביוני 2020⁹¹:

מערכות בהפעלה מסחרית

| אסדרה ⁽¹⁾ | | | | |
|----------------------|-------------------------|------------|--|--|
| סה"כ | תעריפיות ⁽⁵⁾ | מונה נטו | טווח תעריפים ⁽²⁾ (ש"ח/קוט"ש, ליום 30.6.2020) | |
| --- | 0.37-0.526 | 0.31-0.473 | | |
| 178 | 136 | 42 | 31.12.18 | מספר מערכות |
| 229 | 146 | 83 | 31.12.19 | |
| 276 | 173 | 103 | 30.06.20 | |
| 25,769 | 8,725 | 17,044 | 31.12.18 | סך הספק מותקן (KWp) (100%) |
| 50,538 | 10,224 | 40,314 | 31.12.19 | |
| 62,360 | 12,780 | 49,580 | 30.06.20 | |
| 138,669 | 55,030 | 83,639 | 31.12.18 | סך עלויות הקמה (אלפי ש"ח) |
| 234,614 | 60,643 | 173,971 | 31.12.19 | |
| 284,185 | 66,947 | 217,238 | 30.06.20 | |
| 99,062 | 33,541 | 65,521 | 31.12.18 | סך יתרת חוב בכיר (אלפי ש"ח) |
| 135,514 | 27,415 | 108,099 | 31.12.19 | |
| 180,980 | 37,090 | 143,890 | 30.06.20 | |
| 11.5 | | | 30.06.20 | יתרת תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל) |
| 15,333 | 7,204 | 8,129 | 2018 | סך הכנסות (אלפי ש"ח) |
| 24,613 | 8,376 | 16,237 | 2019 | |
| 16,764 | 5,143 | 11,621 | 1-6/2020 | |

⁹⁰ הנתונים בסעיף זה מפרטים את נתוני המערכות ללא התחשבות בשיעור ההחזקות על-ידי החברה. מרבית נתוני תאגידי הפרויקט מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת השווי המאזני.

⁹¹ הנתונים בטבלה אינה כוללים את נתוני מערכות אספן סולאר בע"מ. נתוני מערכות אספן סולאר והתאגידים המוחזקים על ידה מפורטים בטבלה שלהלן.

| אסדרה⁽¹⁾ | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| סה"כ | תעריפיות⁽⁵⁾ | מונה נטו | | |
| 12,688 | 5,960 | 6,728 | 2018 | סך EBITDA פרויקטאלי⁽³⁾ (אלפי ש"ח) |
| 19,038 | 3,851 | 15,187 | 2019 | |
| 13,382 | 2,742 | 10,640 | 1-6/2020 | |
| 9,489 | 4,457 | 5,031 | 2018 | סך FFO פרויקטאלי⁽³⁾ (אלפי ש"ח) |
| 13,605 | 2,753 | 10,852 | 2019 | |
| 9,421 | 1,931 | 7,490 | 1-6/2020 | |
| 503 | 236 | 267 | 2018 | סך תזרים פנוי לאחר שירות חוב בכיר (אלפי ש"ח) |
| 2,570 | 520 | 2,050 | 2019 | |
| 4,955 | 1,015 | 3,940 | 1-6/2020 | |
| 29% | 32% | 28% | 31.12.18 | שיעור החזקות החברה⁽⁴⁾, בשרשור (ממוצע משוקלל) |
| 41% | 31% | 43% | 31.12.19 | |
| 40% | 29% | 42% | 30.06.20 | |

⁽¹⁾ בתאגידי פרויקטים הכוללים מערכות באסדרות שונות, פוצלו הנתונים בהתאם ליחס הספקי המערכות.

⁽²⁾ טווח התעריפים במערכות שחברו מכוח אסדרת מונה נטו נובע בעיקרו מהעובדה כי התעריפים בפרויקטים אלו מבוססים על תעריפי התעו"ז, המשתנים כתלות בחודשי השנה ושעות הצריכה. יתרת תקופת ההתחשבות בגין מערכות אלו נעה בין 22 ל-25 שנים (כ-24 שנים לפי ממוצע משוקלל, בהתחשב בהספקי המערכות לאחר דגדדציה טבעית). טווח התעריפים במערכות הפועלות מכוח אסדרות תעריפיות נובע מהעובדה כי במרוצת השנים הופחתו התעריפים המובטחים למערכות חדשות המוקמות מכוח אסדרות אלו. יתרת תקופת התעריף המובטח של מערכות נעה בין 14 ל-25 שנים (כ-19 שנים בתעריף מובטח של כ-0.47 ש"ח/קוט"ש, לפי ממוצע משוקלל, בהתחשב בהספקי המערכות לאחר דגדדציה טבעית). יצויין כי לגבי מערכות תעריפיות, בשנת 2020 נמכרה מערכת בהספק כולל של כ-1,055 קילו-וואט אשר התעריף ששולם בגין החשמל שיוצר על ידה היה 0.9 ש"ח/קוט"ש.

⁽³⁾ כמפורט לעיל, לרוב תאגידי הפרויקט מחזיקים מספר מערכות הפועלות מכוח מספר אסדרות. בהתאם, סיווג ההכנסות, יתרת חוב בכיר, EBITDA, FFO ותזרים פנוי לאחר שירות החוב בין סוגי האסדרות השונות, חושב בהתאם להספקי המערכות ולהערכה בדבר סך שעות הפעילות בשנה קלנדארית (כ-1,700 שעות).

מדדי ה-EBITDA וה-FFO חושבו על בסיס נתוני הדוחות הכספיים של תאגידי הפרויקט השונים (מבלי להתחשב בשיעור החזקות החברה), באופן אריתמטי-מצרפי, כמפורט להלן. יודגש, כי **מדדים פיננסיים אלו אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים**. מרבית המערכות מוחזקות על-ידי תאגידים המשותפים לחברות הקבוצה ולצדדי ג' (ככלל, בעלי הזכויות במקרקעין). כמפורט בביאור 2 לדוחותיה הכספיים של החברה, מתווי ההתקשרות המקובלים בקבוצה מטופלים בשיטת השווי המאזני. על-פי שיטה זו, תוצאות התאגידים המוחזקים אינן באות לידי ביטוי באופן מפורט בדוחותיה הכספיים של החברה (הכנסות, הוצאות וכיו"ב), אלא באמצעות סכום "נטו" בודד, אשר אינו מאפשר לקורא הדוחות לחשב את המדדים הנ"ל מתוך הדוחות הכספיים. לפיכך, להערכת החברה, קיימת חשיבות בהצגת סך ההכנסות ומדדים פיננסיים כאמור, באופן שיאפשר לקוראי הדוחות להתרשם ולנתח את תוצאות המערכות השונות.

מדד ה-EBITDA הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת, המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי החלטות בחברה. כאמור לעיל, המדד חושב על בסיס נתוני תאגידי הפרויקט, כרווח גולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות.

מדד ה-FFO חושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר. מדד זה הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת, המשקף את יכולת שירות קרן החוב הבכיר מתוך התקבולים שמניבות המערכות.

התאמות ליישום שיטת השווי המאזני כוללות את ביטול חלק החברה בכל אחד מהמדדים (הכנסות, EBITDA, FFO ותזרים פנוי) של החברות הכלולות, אשר מוצגות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

להלן חישובי המדדים של המערכות (לפי נתוני 100%), בהתאם לאמור לעיל:

| 2018 | 2019 | 1-6/2020 | |
|--------|--------|----------|-----------------------|
| 6,297 | 10,892 | 8,256 | רווח גולמי |
| 6,391 | 8,146 | 5,126 | פחת מערכות |
| 12,688 | 19,038 | 13,382 | EBITDA |
| 3,199 | 5,433 | 3,961 | הוצאות מימון חוב בכיר |
| 9,489 | 13,605 | 9,421 | FFO |

להלן התאמות בין הנתונים הפרויקטאליים המצרפיים לבין הדוח על רווח או הפסד ורווח כולל בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

| סה"כ | התאמות ליישום שיטת השווי המאזני | נתונים הכוללים את חלק החברה בחברות המוחזקות | התאמות בגין חלק בחברות מוחזקות שאינו מוחזק ע"י החברה | נתונים מצרפיים | |
|-------|---------------------------------|---|--|----------------|----------------------|
| 627 | (3,489) | 4,116 | (11,217) | 15,333 | הכנסות |
| 382 | (2,929) | 3,311 | (9,377) | 12,688 | EBITDA |
| 141 | (2,223) | 2,364 | (7,125) | 9,489 | FFO |
| (239) | (573) | 334 | (169) | 503 | תזרים פנוי |
| (282) | --- | --- | --- | --- | רווחי (הפסדי) אקויטי |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

| סה"כ | התאמות ליישום שיטת השווי המאזני | נתונים הכוללים את חלק החברה בחברות המוחזקות | התאמות בגין חלק בחברות מוחזקות שאינו מוחזק ע"י החברה | נתונים מצרפיים | |
|-------|---------------------------------|---|--|----------------|----------------------|
| 2,990 | (6,796) | 9,786 | (14,827) | 24,613 | הכנסות |
| 2,315 | (4,989) | 7,304 | (11,734) | 19,038 | EBITDA |
| 1,665 | (2,577) | 4,242 | (9,363) | 13,605 | FFO |
| 1,285 | (374) | 1,659 | (911) | 2,570 | תזרים פנוי |
| 3,523 | --- | --- | --- | --- | רווחי (הפסדי) אקויטי |

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:

| סה"כ | התאמות ליישום שיטת השווי המאזני | נתונים הכוללים את חלק החברה בחברות המוחזקות | התאמות בגין חלק בחברות מוחזקות שאינו מוחזק ע"י החברה | נתונים מצרפיים | |
|-------|---------------------------------|---|--|----------------|----------------------|
| 2,060 | (5,021) | 7,081 | (9,683) | 16,764 | הכנסות |
| 1,820 | (3,806) | 5,626 | (7,756) | 13,382 | EBITDA |
| 1,454 | (2,395) | 3,849 | (5,572) | 9,421 | FFO |
| 1,074 | (1,782) | 2,856 | (2,099) | 4,955 | תזרים פנוי |
| 3,278 | --- | --- | --- | --- | רווחי (הפסדי) אקויטי |

(4) שיעור החזקות החברה חושב כממוצע משוקלל, בשרשרת, ביחס להספקי המערכות. רובם המוחלט של תאגידי הפרויקטים פועלים מכוח הרשאות שימוש ופרויקטים על גבי מאגרים מכוח הסכמי חכירה ישירים עם רשות מקרקעי ישראל.

(5) מתוך המערכות הני"ל, 11 מערכות בהספק של כ-6 מגה-וואט הוקמו על גבי מאגרים.

מערכות בהפעלה של אספן סולאר

להלן טבלה המרכזת את נתוני כלל המערכות שבבעלות אספן סולאר והחברות המוחזקות על ידה לפי נתוני 100%:

| 2018 | 2019 | 1-6/2020 | |
|---------|-----------|----------|----------------------------|
| | | | אסדרה |
| | תעריפית | | טווח תעריפים (ש"ח/קוט"ש) |
| | 1.39-1.89 | | מספר מערכות |
| | 307 | | סך הספק מותקן (MWp) |
| | 15.5 | | עלויות הקמה (אלפי ש"ח) |
| 106,060 | 175,665 | 105,939 | יתרת חוב בכיר (אלפי ש"ח) |
| | 9.61 | | יתרת תקופת חוב בכיר |
| 39,120 | 39,586 | 19,345 | הכנסות (אלפי ש"ח) |
| 14,275 | 16,789 | 7,889 | רווח גולמי (אלפי ש"ח) |
| 12,868 | 19,076 | 9,860 | פחת מערכות (אלפי ש"ח) |
| 27,143 | 35,865 | 17,749 | EBITDA פרויקטלי (אלפי ש"ח) |
| 6,246 | 5,170 | 1,786 | הוצאות מימון חוב בכיר |

| | | | |
|--------|--------|--------|--|
| 20,897 | 30,695 | 15,964 | FFO פרויקטלי (אלפי ש"ח) |
| 12,515 | 22,037 | 5,597 | תזרים פנוי לאחר שירות חוב בכיר (אלפי ש"ח) |
| | 29.34% | | שיעור החזקות החברה בשרשור (ממוצע משוקלל) |

להלן התאמות בין הנתונים הפרויקטאליים המצרפיים של אספן סולאר לבין הסכומי שהיו נכללים בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחד, בהנחה שתוצאות פעילות אספן סולאר היו נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 בינואר 2018:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

| סה"כ | התאמות ליישום שיטת השווי המאזני | נתונים הכוללים את חלק החברה בחברות המוחזקות | התאמות בגין חלק שאינו מוחזק ע"י החברה | נתונים מצרפיים | |
|-------|---------------------------------|---|---------------------------------------|----------------|-----------------------|
| --- | (11,230) | 11,230 | (27,890) | 39,120 | הכנסות |
| --- | (3,669) | 3,669 | (10,606) | 14,275 | רווח גולמי |
| --- | (3,891) | 3,891 | (8,977) | 12,868 | פחת מערכות |
| --- | (7,561) | 7,561 | (19,582) | 27,143 | EBITDA |
| --- | (1,842) | 1,842 | (4,404) | 6,246 | הוצאות מימון |
| --- | (5,719) | 5,719 | (15,178) | 20,897 | FFO |
| (810) | (810) | --- | --- | --- | רווחי (הפסדי) אקוויטי |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

| סה"כ | התאמות ליישום שיטת השווי המאזני | נתונים הכוללים את חלק החברה בחברות המוחזקות | התאמות בגין חלק שאינו מוחזק ע"י החברה | נתונים מצרפיים | |
|-------|---------------------------------|---|---------------------------------------|----------------|-----------------------|
| --- | (11,352) | 11,352 | (28,234) | 39,586 | הכנסות |
| --- | (4,421) | 4,421 | (12,368) | 16,789 | רווח גולמי |
| --- | (5,951) | 5,951 | (13,125) | 19,076 | פחת מערכות |
| --- | (10,372) | 10,372 | (25,493) | 35,865 | EBITDA |
| --- | (1,537) | 1,537 | (3,633) | 5,170 | הוצאות מימון |
| --- | (8,835) | 8,835 | (21,860) | 30,695 | FFO |
| (687) | (687) | --- | --- | --- | רווחי (הפסדי) אקוויטי |

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:

| סה"כ | התאמות ליישום שיטת השווי המאזני | נתונים הכוללים את חלק החברה בחברות המוחזקות | התאמות בגין חלק שאינו מוחזק ע"י החברה | נתונים מצרפיים | |
|-------|---------------------------------|---|---------------------------------------|----------------|-----------------------|
| --- | (5,552) | 5,552 | (13,793) | 19,345 | הכנסות |
| --- | (2,074) | 2,074 | (5,815) | 7,889 | רווח גולמי |
| --- | (3,027) | 3,027 | (6,833) | 9,860 | פחת מערכות |
| --- | (5,101) | 5,101 | (12,648) | 17,749 | EBITDA |
| --- | (504) | 504 | (1,282) | 1,786 | הוצאות מימון |
| --- | (4,597) | 4,597 | (11,366) | 15,964 | FFO |
| (191) | (191) | --- | --- | --- | רווחי (הפסדי) אקוויטי |

להלן טבלה המרכזת את נתוני כלל המערכות שבבעלות חברות הקבוצה, אספן סולאר והחברות המוחזקות על ידה (לפי נתוני 100%), בהנחה כי רכישת הפעילות של אספן סולאר (המפורטת בסעיף 6.17.2 להלן), בוצעה בתחילת התקופה המדווחת (קרי, ביום 1 בינואר 2018).

| 2018 | 2019 | 1-6/2020 | |
|--------|-----------|----------|--|
| | 0.31-1.89 | | טווח תעריפים (ש"ח/קוטי"ש) |
| 485 | 536 | 583 | מספר מערכות |
| 40.2 | 64.9 | 77.9 | סך הספק מותקן (MW) |
| 54,453 | 64,199 | 36,109 | הכנסות (אלפי ש"ח) |
| 18,941 | 27,125 | 15,867 | רווח גולמי (אלפי ש"ח) |
| 19,815 | 28,450 | 15,264 | פחת מערכות (אלפי ש"ח) |
| 38,756 | 55,575 | 31,131 | EBITDA (אלפי ש"ח) |
| 9,655 | 11,070 | 5,889 | הוצאות מימון חוב בכיר (אלפי ש"ח) |
| 29,101 | 44,505 | 25,242 | FFO (אלפי ש"ח) |
| 29.13% | 38.21% | 37.88% | שיעור החזקות החברה בשרשור (ממוצע משוקלל) |

מערכות בהקמה או לקראת הקמה⁽¹⁾

| סה"כ | מערכות תעריפיות ⁽³⁾ | מונה נטו ⁽³⁾ | הליך תחרותי מס' 1 למתקני מאגרים ⁽³⁾ | הליך תחרותי מס' 1 למתקני גגות ⁽³⁾ | אסדרה מכוחה מוקמות המערכות |
|---------|--------------------------------|-------------------------|--|--|---|
| --- | 0.450 | 0.445 | 0.2335 | 0.2335 | תעריפים מובטחים (ש"ח/קוט"ש, לשנת 2020) |
| --- | 25 | 25 | 25 | 25 | תקופת התעריף המובטח (החל ממועד ההפעלה המסחרית) |
| 145.3 | 67.47881 | 1.625 | 59.7 | 16.495 | סך הספק מותקן חזוי (MWק) |
| --- | 2020-2021 | 2020-2021 | 2020-2021 | 2020-2021 | מועדי הפעלה מסחרית חזויים |
| 462,846 | 209,664 | 5,038 | 197,010 | 51,135 | סך עלויות הקמה ⁽²⁾ חזויות (אלפי ש"ח) ⁽⁸⁾ |
| 34,945 | 27,150 | 4,095 | 3,700 | | סך עלויות הקמה ⁽²⁾ שהושקעו נכון ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח) |
| --- | 85% | 85% | 85% | 85% | שיעור מינוף ⁽²⁾ חזוי (חוב בכיר) |
| 85,511 | 52,397 | 1,246 | 24,310 | 7,558 | סך הכנסות ⁽³⁾ חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח) |
| 65,197 | 41,394 | 1,091 | 17,908 | 4,803 | סך EBITDA פרויקטאלי ⁽³⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח) |
| 53,011 | 36,052 | 961 | 12,558 | 3,440 | סך FFO פרויקטאלי ⁽³⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח) ⁽⁶⁾ |
| 37,254 | 28,994 | 787 | 5,772 | 1,701 | ממוצע תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר ⁽³⁾ (אלפי ש"ח) ⁽⁷⁾ |
| --- | 35.15% | 23.75% | 40.19% | 59.80% | שיעור החזקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל) |

⁽¹⁾ במהלך התקופה שמיום 30 ביוני 2020 ועד סמוך למועד פרסום התשקיף חיברה החברה מערכות בהספק כולל של כ-10 מגה-וואט. כמו כן, להערכת החברה בתקופה שעד לסוף שנת 2020 יחוברו מערכות בהספק כולל של כ-14 מגה-וואט נוספים.

⁽²⁾ לגבי מערכות שטרם סוכמו תנאי רכישת חלקי המערכות ו/או טרם סומכו תנאי ההלוואות שיעמדו למימון הקמת המערכות, הערכות חושבו תחת הנחות עלויות ותנאי מימון דומים לפרויקטים בהקמה אשר לגביהם סוכמו תנאים אלו. למועד התשקיף, הושקע כ-62,650 אלפי ש"ח.

⁽³⁾ מלבד תעריף מובטח עבור הזרמה לרשת, האסדרות המפורטות בטבלה מאפשרות למכור חשמל גם לצרכן במקום הצרכנות בו מוקמת המערכת, על-פי הסדר חוזי. התעריף במונה נטו מבוסס על הערכת החברה בדבר משטר הצריכה של הלקוחות ותעריפי החשמל הידועים למועד התשקיף (בניכוי הנחה, ככל שהדבר רלוונטי). התעריפים ביחס למערכות תעריפיות ומערכות מכוח הליך תחרותי מבוססים על התעריפים שנקבעו באסדרות אלו. ההכנסות בטבלה כוללות, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להיקף הצריכה בזמן אמת מהמערכות, תעריפי החשמל הידועים למועד התשקיף (בניכוי הנחה, ככל שהדבר רלוונטי) ועלויות מערכתיות הנובעות מהסדרים אלו.

יצוין כי המערכות המוקמות מכוח הליך תחרותי מס' 1 למתקני מאגרים יוחזקו, בשרשור, באמצעות נופר-נוי מאגרים.

⁽⁴⁾ שנת ההפעלה הראשונה המייצגת משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לרוב, פירעון תשלומי הרוב הבכיר מתחיל מספר חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית.

⁽⁵⁾ מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות.

⁽⁶⁾ מדד ה-FFO מחושב כ-EBITDA, בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.

⁽⁷⁾ ממוצע תזרים פנוי חזוי לאחר שירות החוב מחושב כ-FFO, בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

(8) עלויות ההקמה כוללת בין היתר, הנחה בדבר חילוט ערבויות הקמה של פרויקטים מכוח הליך תחרותי מס' 1 למתקני גגות ומאגרים, אשר יחוברו לרשת לאחר המועד המחייב.

הערכות החברה אודות תעריפים, הספקים, מועדי הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, EBITDA, FFO, ממוצע תזרים פנוי חזוי ושיעורי החזקות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות, אשר עלולות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינוי בעלויות הקמת המערכת, קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל, עיכובים באספקת חלקי המערכות, שינויים בעלויות הקמה, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות או שינויים בשערי מט"ח, שינויים בתעריפי האסדרות, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, שינויים במדיניות ו/או עליות המימון, שינויים בשיעורי הריבית, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי צרכני המערכת, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשק החשמל, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיף 6.19 להלן, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את המערכות המפורטות לעיל (או איזו מהן), עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד וכן במערכות המוקמות מכוח זכיה בהליך תחרותי, חילוט ערבויות ההקמה או ואובדן מכסת החשמל (במקרה של אי-עמידה בלוחות הזמנים עד למועד המחייב המירבי).

למועד התשקיף כל המערכות בהקמה רשומות לאסדרות כמפורט לעיל וקיבלו את כל האישורים הנדרשים לצורך הקמתן.

מערכות ברישוי⁽¹⁾

| סוגי מערכות ואסדרות | הליך תחרותי מס' 1 למתקני גגות | הליך תחרותי מס' 1 למתקני מאגרים ⁽²⁾ | הליך תחרותי מס' 3 למתקני מאגרים | תעריפות ⁽³⁾ | ברירת מחזל ⁽³⁾ | סה"כ |
|---|-------------------------------|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|---------|
| תעריפים ידועים למועד התשקיף (ש"ח/קוט"ש) | 0.2335 | 0.2335 | 0.1818 | 0.45 | 0.30 | --- |
| תקופת התעריף המובטח הידועה למועד התשקיף (החל ממועד הפעלה המסחרית) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | --- |
| סך הספק מותקן חזוי (MWp) | 3.5 | 20.2 | 150 | 122.741 | 5 | 301 |
| סך עלויות הקמה חזויות (אלפי ש"ח) ⁽⁵⁾ | 10,150 | 66,660 | 427,500 | 369,109 | 12,000 | 885,419 |
| עלויות שהושקעו נכון ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח) | --- | 320 | --- | 3,100 | 94 | 3,514 |
| שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר) ⁽⁵⁾ | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | --- |
| מועדי הפעלה מסחרית חזויים ⁽⁵⁾ | 2021 | 2021 | 2022 | 2021-2022 | 2021-2022 | |
| סך הכנסות חזויות ⁽⁶⁾ לשנת הפעלה | 1,805 | 8,139 | 47,056 | 95,172 | 2,736 | 154,908 |

| סוגי מערכות ואסדרות | הליך תחרותי מס' 1 למתקני גגות | הליך תחרותי מס' 1 למתקני מאגרים ⁽²⁾ | הליך תחרותי מס' 3 למתקני מאגרים | תעריפיות ⁽³⁾ | ברירת מחדל ⁽³⁾ | סה"כ |
|--|-------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------|
| הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח) | | | | | | |
| סך EBITDA פרויקטאלי ⁽⁵⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח) | 1,087 | 6,117 | 32,926 | 72,198 | 2,261 | 114,589 |
| סך FFO פרויקטאלי ⁽⁵⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח) | 816 | 4,593 | 25,686 | 66,190 | 1,936 | 99,221 |
| שיעור החזקות החברה, בשרשור (טווח או ממוצע משוקלל) | 100% | 41.4% | 50% | 39% | 25% | --- |

⁽¹⁾ הנתונים בטבלה הינם בהנחה כי יתקבל אישור בדבר מקום ברשת (אישור מחלק חשמל חיובי) להקמת כל הפרויקטים המפורטים בטבלה. עם זאת, למועד התשקיף, אין לחברה כל יכולת לאמוד את סיכויי קבלת תשובות כאמור לכל הפרויקטים.

⁽²⁾ יצויין כי המערכות המוקמות מכוח הליך תחרותי מס' 1 למתקני מאגרים יוחזקו, בשרשור, באמצעות נופר-נוי מאגרים.

⁽³⁾ התעריפים ביחס למערכות תעריפיות ומערכות מכוח הליך תחרותי מבוססים על התעריפים שנקבעו באסדרות אלו. התעריף בברירת מחדל מבוסס על הערכת החברה בדבר משטר הצריכה של הלקוחות ותעריפי החשמל הידועים למועד התשקיף (בניכוי הנחה, ככל שהדבר רלוונטי).

⁽⁴⁾ שנת ההפעלה הראשונה המייצגת משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לרוב, פירעון תשלומי הרוב הבכיר מתחיל מספר חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית.

⁽⁵⁾ בשם לב לעובדה כי למועד התשקיף, טרם סוכמו תנאי רכישת חלקי המערכות וטרם סומכו תנאי הלוואות שיעמדו למימון הקמת המערכות, הערכות חושבו תחת הנחות עלויות ותנאי מימון דומים לפרויקטים בהקמה. מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות. מדד ה-FFO מחושב כ-EBITDA, בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר. ממוצע תזרים פנוי חזוי לאחר שירות החוב מחושב כ-FFO, בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

⁽⁶⁾ מלבד תעריף מובטח עבור הזרמה לרשת, הליך תחרותי למתקני גגות ומאגרים ואסדרת ברירת מחדל מאפשרים למכור חשמל גם לצרכן במקום הצרכנות בו מוקמת המערכת, על-פי הסדר חוזי. ההכנסות בטבלה כוללות, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להיקף הצריכה בזמן אמת מהמערכות, תעריפי החשמל הידועים למועד התשקיף (בניכוי הנחה, ככל שהדבר רלוונטי) ועלויות מערכתיות הנובעות מהסדרים אלו.

⁽⁷⁾ לגבי מערכות תעריפיות ומערכות המוקמות מכוח ברירת מחדל, יצויין כי בהתאם לתנאי האסדרות שהינן בתוקף למועד התשקיף, מערכות תעריפיות בהספק של כ-61 מגה-וואט צריכות להתחבר עד לשנת 2021, מערכות מכוח ברירת מחדל בהספק של כ-2.5 מגה-וואט צריכות להתחבר עד לשנת 2021, מערכות תעריפיות בהספק של כ-62 מגה-וואט צריכות להתחבר עד לשנת 2022 ומערכות מכוח ברירת מחדל בהספק של כ-2.5 מגה-וואט צריכות להתחבר עד לשנת 2022.

ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר תעריפים, תקופות התעריפים, הספקים, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, שיעורי החזקות החברה, שנת הפעלה ראשונה חזויה ושנת הפעלה ראשונה מייצגת, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות השונות, אשר עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רשות

מקרקעי ישראל, שינויים בעלויות הקמה, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות או שינויים בשערי מט"ח, שינויים בתעריפי האסדרות, עיכובים בהקמה, עיכובים באספקת חלקי המערכות, בעיות תפעוליות במערכות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בפרט, שינויים בתעריפי החשמל לצרכני המערכות או בעלויות המערכתיות, שינויים במדיניות ו/או עלויות המימון, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בהוראות הדין ו/או בהסדרות, ליקויים במערכות, שינויים במזג האוויר, שינויים בשיעורי המס, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (או יוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים בשלבי רישוי, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיפים 06.8.1.1 לעיל ו-6.19 להלן, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את המערכות המפורטות לעיל (או איזו מהן), לרבות עקב התקיימות אחד המקרים המפורטים בפסקה לעיל, עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד וכן במערכות המוקמות מכוח זכיה בהליכים תחרותיים, חילוט ערבויות ההקמה.

מערכות בפיתוח⁽¹⁾

| סה"כ | פרויקטים ע"ג מאגרים | פרויקטים ע"ג גגות | פרויקטים קרקעיים | סוגי מערכות ואסדרות |
|--------|---------------------|-------------------|------------------|---|
| 640.45 | 249 | 166.45 | 225 | סך הספק מותקן חזוי (MWp) |
| | 59% | 31.2% | 29.3% | שיעור החזקות החברה, בשרשר (מוצע משוקלל) |

⁽¹⁾ הנתונים בטבלה הינם בהנחה כי יתקבל אישור בדבר מקום ברשת להקמת כל הפרויקטים המפורטים בטבלה וכן יתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת המערכות, לרבות השלמת הליכי התכנון הנדרשים להקמת המערכות. למועד התשקיף, אין לחברה כל יכולת לאמוד את סיכויי קבלת האישורים וההיתרים כאמור לכל הפרויקטים.

ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים ושיעורי החזקות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד תשקיף זה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, קשיים בהקמת המערכות, אי-קבלת ההיתרים הדרושים להקמתן כמפורט בסעיפים 6.8.1.1 לעיל ו-6.19 להלן, קשיים בהתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י, שינויים באסדרות השונות, קיומן של מכסות פנויות וכיוצ"ב.

לנוכח השלבים המוקדמים של הליכי הפיתוח, למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאות לפועל של הפרויקטים המפורטים לעיל, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים (לרבות שינוי יעוד קרקע, היתרי בניה, תשובת מחלק חיובית, מכסות פנויות וכיוצ"ב), כמפורט בסעיפים 6.8.1.1 לעיל ו-6.19 להלן, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

יתרת ההוצאות מראש בגין פרויקטים בפיתוח הסתכמה, נכון ליום 30 ביוני 2020 בסך כולל של כ- 415 אלפי ש"ח.

התפתחויות בתחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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

כאמור לעיל, במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, ובעיקר מאנרגיה פוטו-וולטאית, באמצעות הקלות ברגולציה, הגדלת המכסות להקמת מתקנים מבוססי אנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. לפרטים ראו סעיפים 6.7 ו-6.8.1.3 לעיל.

בהתאם למגמות המפורטות לעיל, במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בפרוטפוליו הפרויקטים בהפעלה מסחרית שבבעלות חברות הקבוצה, ובפרוטפוליו הפרויקטים בשלבי פיתוח, רישוי, הקמה או לקראת הקמה. בהתאם, השנים האחרונות מאפיינות בהכפלת מחזורי הפעילות של החברה. כך, בשנים 2019 ו-2020 (עד סמוך למועד התשקיף), הוקמו עבור חברות הקבוצה (בעיקר על ידי החברה) למעלה מ-128 מערכות לייצור חשמל (בסה"כ), אשר חוברו לרשת החשמל ובמקביל החברה פועלת להקמתן של 1,384 מערכות נוספות.

בנוסף, החברה התקשרה ביום 4 באוגוסט 2020 בהסכם עם קרן נוי, להקמת תאגיד משותף שיוחזק 65% על ידי החברה ו-35% על ידי קרן נוי ואשר ירכוש 51% מהון המניות המונפק של אספן סולאר (אשר יתר ההחזקות בה (49%) מוחזקות בידי קרן נוי), המחזיקה במישרין ובאמצעות תאגידים בהחזקתה ב-307 מערכות, בהספק של עד 50 קילו-וואט כל אחת, בהספק כולל של כ-15.5 מגה וואט, כמפורט בסעיף 6.17.2 להלן, וביום 29 בספטמבר הושלמה רכישת ההחזקה באספן סולאר, באופן שלמועד התשקיף החברה מחזיקה, בשרשור, גם במערכות אספן סולאר.

כמו כן, חברות הקבוצה ממשיכות בקידום פרויקטים נוספים עם שותפים קיימים וממשיכות להתקשר עם שותפים נוספים בהסכמים להקמת מיזמים משותפים לייצור חשמל.

באשר לשיעורי הרווחיות בתחום, השנים האחרונות מאופיינות, מחד, בהפחתה מדורגת של התמריצים ליזמים ובירידה בתעריפי החשמל, אך מאידך, גם בירידה משמעותית בעלויות הקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים ובעליה בהספק המערכות שניתן להקים על פני שטח נתון.

בנוסף, עם כניסתה לתוקף של האסדרה התעריפית בשנת 2018 חלה עליה בתעריף המשולם בגין מערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט (מ-37 אגורות לקוט"ש (צמוד למדד) ל-45 אגורות לקוט"ש (ללא הצמדה למדד)). כמו כן, בשנת 2020 חלה עליה בהספק המערכות שניתן להקים מכוח אסדרה זו (מ-100 קילו-וואט ל-200 קילו-וואט).

באשר למערכות המוקדמות מכוח הליכים תחרותיים - לאור התעריפים שנקבעו באסדרה זו, להערכת החברה המערכות שיוקמו מכוח ההליכים התחרותיים יאופיינו שיעורי רווחיות נמוכים משיעורי הרווחיות הממוצעים של יתר הפרויקטים בבעלות חברות הקבוצה. יודגש, כי הערכות החברה בדבר רווחיות תחום הפעילות הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט כי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי הירידה בתעריפי החשמל לעומת שיעור הירידה בעלויות הקמת המערכות.

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

לפירוט בדבר התפתחות הטכנולוגיה והשפעתה על מחירי החשמל ורווחיות התחום, ראו סעיף 6.7.6 לעיל.

תפוקת החשמל ממתקנים המוקמים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית תלויה באופן ישיר מתנאי קרינת השמש. לפיכך, נדרשות טכנולוגיות משלימות למערכות אלו, על מנת שאלו יוכלו לספק ולגבות את רשת החשמל בזמנים בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת (לדוגמא: יש צורך בטכנולוגיות אגירה ובתחנות כוח "פיקריות"⁹², אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש).

להערכת החברה, האתגר המרכזי העומד בפני תעשיית הפקת החשמל מאנרגיה מתחדשת, בדגש על מתקנים פוטו-וולטאיים, הינו הפיכת המערכת למקור אנרגיה קבוע ויציב, גם בעת שינויים באקלים, באופן שמתקנים אלו (או החשמל שיווצר באמצעותם) יספקו חשמל בהתאם לביקוש ולא על בסיס זמינות מקור האנרגיה (דבר אשר יהפוך את אמינות אספקת החשמל לגבוהה יותר). כדי להפוך את הטכנולוגיות ליצור חשמל מאנרגיה מתחדשת לזמינות וכלכליות יותר, יש צורך במציאת פתרונות טכנולוגיים חדשים, כגון: יכולת אגירת חשמל, המספקת מענה לצריכת החשמל בשעות הערב, רציפות ויציבות בהספקת חשמל ועוד.

במהלך השנים האחרונות חלה ירידה משמעותית בעלויות מערכות אגירת חשמל באופן המגדיל את כדאיות השימוש במערכות אלו. בהתאם, בימים אלו החברה בוחנת את השימוש בטכנולוגיה זו בדרך של התקנתה במספר בודד של פרויקטים המקודמים על ידה. למועד התשקיף החברה פועלת לקבלת האישורים הנדרשים להקמת ארבע (4) מערכות חדשות הכוללות מערכת אגירת חשמל (האישורים כוללים בעיקר את האישורים הנדרשים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות ולגבי מערכת אגירת החשמל היתר בניה ואישור מחלק להתקנת מערכת האגירה (חח"י או מחלק החשמל ההסטורי)). ככל שהקמת המערכת תושלם בהצלחה והשימוש במערכות אלו יהיה בעל ערך מוסף, החברה תבחן את הרחבת השימוש בטכנולוגיה זו בעיקר במערכות חדשות ולעיתים גם במערכות קיימות⁹³.

יצוין כי למועד התשקיף, החברה השקיעה סכומים שאינם מהותיים לחברה בקידום מערכות אלו. להערכת החברה, ככל שתחול ירידה בעלויות הקמת מערכות אגירת חשמל, תגדל כדאיות השימוש במערכות אלו. כמו כן, שימוש במערכות אגירה יאפשר לחברות הקבוצה, במסגרת האסדרה הרלוונטית, להזרים את החשמל המיוצר בהן בשעות בהן תעריפי החשמל גבוהים יותר וכן יאפשר הקמת מערכות פוטו-וולטאיות גם באזורים בהן רשת החשמל אינה מאפשרת קליטת חשמל נוספת, באמצעות הזרמת החשמל האגור בהן, בשעות בהן יתר המערכות לייצור חשמל אינן פעילות.

⁹² תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלות בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

⁹³ כגון במקרים בהם השותף רוכש את החשמל במחירים המובססים על תעריפי התעו"ז וכן השותף יסכים לרכוש את החשמל המיוצר במערכת בשעות בהן תעריפי החשמל גבוהים מתעריפי החשמל בשעות בהן המערכות הפוטו-וולטאית מייצרת את החשמל.

יודגש, כי הערכות החברה בדבר שימוש בטכנולוגיית אגירה כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט שינויים בעלות רכישת מערכות אלו ותרומתם לרווחיות הפרויקטים ואישורים שיידרשו לצורך השימוש בהם.

בנוסף, בשנים האחרונות מושקעים משאבים רבים על ידי יצרני הקולטים, בניסיון לייעל ולפתח את טכנולוגיית הקולטים הסולאריים, כך שיגבירו את ניצולת התאים הפוטו-וולטאים ויאפשרו ייצור חשמל יעיל יותר על פני שטח דומה (או קטן יותר). פיתוחים אלו מאפשרים לייצר כמות גדולה יותר של חשמל בשטח נתון וכן מאפשרים להגדיל את הספקי המערכות הקיימות באמצעות החלפת הקולטים הקיימים לקולטים קטנים יותר, זולים יותר ובעלי הספקים גדולים יותר. על פי תחזיות טכנולוגיות (Bloomberg) הניצולת הממוצעת של תאים פוטו וולטאים צפויה לעלות מרמה של 16.8% בשנת 2016, עד ל-21% בשנת 2025 ול-24.4% עד שנת 2040⁹⁴.

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

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, חברות רבות משקיעות בפיתוח מוצרים לשטיפה אוטומטית של הקולטים והמערכות. שילוב מערכות אלה, עשוי להפחית את עלויות תחזוקת המתקנים ולהגדיל את תפוקתם.

לצד האמור, לאור ריבוי יצרני חשמל מכוח האסדרות השונות המאפשר הזרמת החשמל לרשת ההולכה, קיימת חשיבות בשימוש בפיתוחים טכנולוגיים המפחיתים את עלויות הקמת המערכות, משפרים את איכות החשמל ומשליכים על סיכויי קבלת אישור חח"י לחיבור המערכת לרשת. לענין זה יצוין, כי החברה פיתחה 'מערכת ביזור חכמה' המעניקה לחח"י שליטה ובקרה על מערכות מתח גבוה מבוזרות. לפרטים ראו סעיף 6.8.4 להלן.

להערכת החברה, השלמת פיתוח הפתרונות הטכנולוגיים המפורטים לעיל, כמו גם פריצות דרך טכנולוגיות אחרות שיביאו לכך שניתן יהיה להגדיל את היקף הייצור לשעה ולמ"ר, ובפרט שימוש בטכנולוגיות אגירה, יקלו על הקמת מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, ובהתאם עשויות לתרום באופן משמעותי להתפתחות 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:

6.8.1.6.1 יכולת איתור ונגישות לעתודות קרקע, גגות או מאגרי מים, בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות הנדסית וסביבתית, המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות. בהקשר זה יצוין, כי לנוכח מגבלת הקרקעות הפנויות בישראל ומגבלת רשת ההולכה, להערכת החברה, מדובר בגורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל. כן יצוין כי לחברה שותפויות עם עשרות קיבוצים וחברות נדל"ן הפרוסים ברחבי המדינה, בעלי היצע קרקעות וגגות המאפשרים הקמה של מערכות נוספות בהיקפים משמעותיים, כאשר לרוב, החברה מקימה עם שותפיה מספר פרויקטים.

⁹⁴ ראו משרד האנרגיה, משק האנרגיה בישראל 2019. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתסקיף.

- 6.8.1.6.2. ידע, המאפשר יזום, תכנון והקמה של פרויקטים, ואשר מסייעים לתכנון נכון וכלכלי של הפרויקטים, באופן המאפשר לגורם המחזיק בהם, מחד - להיות תחרותי, ומאידך - לפעול כדי שהפרויקטים יהיו רווחיים. בהקשר זה יצויין כי לנוכח מגוון החוקים והאסדרות השונות החלים ביחס לתחום הפעילות ויכולת שילוב מערכות שונות במקום צרכנות אחד, להערכת החברה, מדובר בגורם הצלחה קריטי המשפיע באופן משמעותי על רווחיות הפרויקטים השונים.
- 6.8.1.6.3. ידע ויצירתיות אשר מסייעים לחברה להציג פתרונות לחיבור מערכות פוטו-וולטאיות לרשת החשמל, גם באזורים בהם רשת החשמל לא מפותחת דיה. בהקשר זה יצויין כי לנוכח מאפייני רשת החשמל בישראל, להערכת החברה, מדובר בגורם הצלחה קריטי המאפשר הוצאה לפועל של פרויקטים המקודמים על ידי חברות הקבוצה בלוחות זמנים קצרים יחסית.
- 6.8.1.6.4. יכולת הקמה (EPC) ותחזוקה (O&M) עצמאים של מערכות פוטו-וולטאיות, משפרת גם היא את רווחיות הפרויקטים. מטבע הדברים עבודות ההקמה והתחזוקה של המערכות הסולאריות באמצעות צדדים שלישיים כרוכה בהעברת חלק מרווחי הפרויקט לצד השלישי. בהתאם ביצוע עבודות אלו באופן עצמאי על ידי החברה משפר את רווחיות הפרויקטים ומסייע בשימוש בחלקים איכותיים ומתאימים למאפייני הפרויקטים.
- 6.8.1.6.5. איתנות פיננסית ויכולת לגייס את המימון הנדרש, לצורך הקמת המערכות בעלות הון נמוכה.
- 6.8.1.6.6. פרסום מכסות והליכים תחרותיים, על-ידי הרגולטור והרשויות הרלוונטיות.
- 6.8.1.6.7. יכולת קידום הליכים רגולטוריים, תיאום בין הרשויות השונות וצמצום חסמים בירוקרטים - תיאום בין משרדי הממשלה, רשויות התכנון והרשויות המקומיות הרלוונטיות, אשר אישורם דרוש לצורך הקמת המערכת וחיבורה לרשת החשמל.
- 6.8.1.6.8. מקצועיות ויעילות בתחום היזום לצורך התכנון וההקמה של מערכות לייצור חשמל, אשר יאפשרו את השלמת הפרויקטים במועדם ותפוקה מירבית של חשמל בהתאם לתנאי השטח, הנתונים הטכניים, ויתר האילוצים בכל פרויקט.
- 6.8.1.6.9. יכולת עמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתאם לאסדרות השונות.
- 6.8.1.6.10. יכולת לאפיין ולנהל הפעלה ותחזוקה איכותית ויעילה לשם שמירה על ביצועים יעילים של הייצור במשך תקופת התפעול.

6.8.1.7 **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות**

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

6.8.1.7.1 **חסמי כניסה**

- **איתור קרקעות, גגות ומאגרים** - יכולות איתור וזיהוי מקרקעין המתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים, והתקשרות יעילה ומושכלת בהסכמי שימוש, שכירות או חכירה בקשר לשטחי קרקע, גגות, בריכות או מאגרים עליהם מבקשת החברה להקים מערכות פוטו-וולטאיות.
- **נגישות למקורות מימון** - יכולת מימון פעילות היזום לאורך תקופת פיתוח הפרויקט ולצורך השקעות בתנאי חוסר וודאות לגבי מימוש הפרויקט.

- הון ואיתנות פיננסית - קיומו של הון הנדרש לצורך מימון הייזום, העמדת ערבויות והון הנדרש להקמה (בין מכוח הוראות הדין ובין מכוח דרישות הבנק המממן), ולחילופין - גישה למקורות מימון כאמור.
- ידע וניסיון - הכרה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות החלות על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהן, בלוחות זמנים המאפשרים בניית תוכנית עסקית ותחרותית לצורך השלמת כל הליכי הרישוי (או התכנון) והתהליכים הרגולטוריים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט באופן מהיר ויעיל, התמודדות וזכייה בהליכים תחרותיים.
- זכייה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות.
- זמינות רשת החשמל המנוהלת על-ידי חח"י - יכולת חיבור המערכת לרשת החשמל.
- מוניטין - מוניטין חיובי בקרב בעלי קרקעות, גגות, מאגרי מים, ובעלי הון על מנת שישתפו פעולה עם החברה בייזום הקמה ותחזוקה של פרויקטים פוטו-וולטאים.

6.8.1.7.2 חסמי יציאה

- יכולת החברה להשתחרר מהתחייבויותיה מכוח הסכמי מיזמים משותפים מול שותפים לפעילות.
- לגבי מכירת הזכויות במערכת - עמידת רוכש השליטה בפרויקטים בתנאים שנקבעו בהסכמי המימון והמיזמים המשותפים בעניין ולגבי מערכות שיפעלו על פי רישיון - גם בתנאי הרישיון.
- ביחס לפרויקטים המוקמים במסגרת הליכים תחרותיים - חילוט ערבויות עקב אי-השלמת הקמת המערכת ואובדן המכסה.

6.8.1.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

המקורות התחליפיים העיקריים לייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאיים הינם מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות אחרות (מערכות תרמו-סולריות, טורבינות רוח, מתקני ביו-גז וכיוצא"ב); מערכות לייצור חשמל המתבססות על דלקים פוסיליים (כגון גז טבעי, פחם, מזוט וסולר); מערכות המבוססות על אנרגיה גרעינית.

למועד התשקיף, היתרונות המהותיים הטמונים בייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה פוטו-וולטאית בפרט, הינם העדר פליטות גזי החממה, בטיחות וקלות התפעול של מתקני האנרגיות המתחדשות (שעלותם ומורכבות הקמתם גם נמוכה יותר, באופן מהותי, מאשר עלות ומורכבות הקמת תחנות כוח קונבנציונאליות). מנגד, ניתן לייצר חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות רק בשעות היום (אם כי קיימים פתרונות לאגירת האנרגיה אשר, כאמור לעיל, בימים אלו החברה פועלת להסדרת השימוש בהם).

6.8.2 מוצרים ושירותים

כאמור לעיל, במסגרת תחום הפעילות, הקבוצה עוסקת בייזום, רישוי, ניהול הליכי מימון, פיתוח, והחזקה של מערכות פוטו-וולטאיות, ומכירת החשמל המיוצר במערכות אלו לחח"י, מחלקי חשמל היסטורים בשטחם מוקמות המערכות, לשותפים עימה בתאגידי הפרויקט (התאגיד בעל המערכת) או לבעלי המבנים עליהם מוקמות המערכות, בהתאם לאסדרות השונות. לפירוט בדבר האסדרות השונות ראו סעיף 6.8.1.3 לעיל.

בשים לב לסוגי והיקפי הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה וייזום מתקדמים, להערכת החברה, בשנים הבאות צפוי לחול גידול משמעותי בהיקף הכנסות חברות הקבוצה ממכירת חשמל.

הערכות החברה אודות הגידול בהכנסות חברות הקבוצה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתן הבלעדית של חברות הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס למועדי הקמת המערכות השונות, ועלויות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת האישורים הדרושים להקמת המערכות, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, קבלת תשובות מחלק חשמל שליליות, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו, התקיימותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן וכיוצ"ב.

6.8.3 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות החברה בתחום הפעילות, לשנים 2018 ו-2019 ולחציונים הראשונים של השנים 2019 ו-2020⁽¹⁾:

| % מהכנסות תחום הפעילות | 2018 | % מהכנסות תחום הפעילות | 2019 | |
|------------------------|-------|------------------------|-------|-----------------------------------|
| 47% | 1,934 | 34% | 3,330 | מערכות הפועלות מכוח הסדר תעריפי |
| 53% | 2,182 | 66% | 6,456 | מערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו |
| 100% | 4,116 | 100% | 9,786 | סה"כ הכנסות |

| % מהכנסות תחום הפעילות | 1-6/2019 | % מהכנסות תחום הפעילות | 1-6/2020 | |
|------------------------|----------|------------------------|----------|-----------------------------------|
| 35% | 1,070 | 31% | 2,172 | מערכות הפועלות מכוח הסדר תעריפי |
| 65% | 1,986 | 69% | 4,909 | מערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו |
| 100% | 3,056 | 100% | 7,081 | סה"כ הכנסות |

⁽¹⁾ הנתונים בטבלה כוללים את חלק החברה בהכנסות תאגידי הפרויקט שהתקבלו מהמערכות שהוחזקו בכל תקופה כאמור (מכפלת הכנסות בשיעור ההחזקה). ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך תקופת הפעילות הרלוונטית - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, החל ממועדי הפעלה השונים ועד תום התקופה הקלנדרית הרלוונטית. כמו כן, הטבלה אינה כוללת את חלק החברה בהכנסות המערכות המוחזקות על ידי אספן סולאר בע"מ. לתוצאותיהן הצפויות של מערכות החברה בהפעלה מסחרית לשנת פעילות מלאה ראו סעיף 6.8.1.3.5 לעיל.

6.8.4 מוצרים חדשים

במהלך השנים האחרונות, פיתחה החברה 'מערכת ביזור חכמה' המיועדת להתקנה במערכות ייצור מבוזרות בהספק גדול מ-629 קילו-וואט, אשר נמצאות בחצר צרכן ועושות שימוש כפול בתשתית חשמל (הן לייצור והן לצריכה).

מערכת הביזור החכמה פותחה בכדי לאפשר פיקוד מרחוק על כלל המערכות המבוזרות המותקנות בסמוך אליה ולהעניק לחח"י חיבור ישיר, בקרה ושליטה על מערכות הסולאריות המבוזרות, ללא צורך בחיבור המערכות באמצעות תשתיות חשמל ייעודית לרשת החשמל של הח"י.

להערכת החברה לשימוש במערכת הביזור החכמה מספר יתרונות משמעותיים: ראשית, השימוש בה נועד להחליף התקנת תשתיות חשמל ייעודיות, אשר הקמתן כרוכה בעלויות משמעותיות, המחברות בין כל אחד מהמערכות הסולאריות המבוזרות לרשת החשמל של הח"י, ובכך להפחית באופן משמעותי את עלויות הקמת המערכות המבוזרות במתח גבוה. שנית, השימוש במערכת הביזור החכמה תורם לשיפור איכות החשמל, בדרך של ניתוק מיידי של המערכות מרשת החשמל

במקרה של תקלה ברשת החשמל (שימוש ב'מערכת ביזור חכמה' מבטיח כי אספקת החשמל ללקוח לא תושפע מתקלות ברשת החשמל). בנוסף, מערכת הביזור החכמה מעניקה לחח"י שליטה, בקרה ופיקוד על המערכות המבוזרות, ובהתאם מאפשר לחברות הקבוצה לחבר מערכות לרשת החשמל גם באזורים בהם הרשת עמוסה (שכן היא מאפשרת לחח"י למנוע הזרמת חשמל מהמערכת לרשת החשמל בשעות עומס).

במהלך החודשים האחרונים בוצע פיילוט למערכת הביזור החכמה ובחודש אוקטובר 2020 התקבל אישור מאת חח"י לשימוש במערכת הביזור החכמה.

בנוסף ליתרונות המפורטים לעיל, להערכת החברה, קיימת היתכנות כי עם אישור השימוש במערכת הביזור החכמה, חח"י תדרוש ממחלקי החשמל להתקין פתרונות דומים שיעניקו לחח"י שליטה ובקרה על המערכות הסולאריות המבוזרות המותקנות בשטחם.

להערכת החברה, אכיפת דרישה זו מצד חח"י עשויה לתרום להגברת הביקוש מצד מחלקי חשמל לשיתופי פעולה עם החברה, שיכללו גם את התקנת מערכת הביזור החכמה.

יודגש כי הערכות החברה בדבר שינוי מדיניות האכיפה מצד חח"י והגידול בביקוש לשיתופי פעולה עם החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כי לא יתגלו תקלות במערכת, שינוי מדיניות האכיפה מצד חח"י, העדר קיומן של מערכות מתחרות המספקות שליטה דומה וכיוצ"ב.

למועד התשקיף השקיעה החברה בפיתוח מערכת הביזור החכמה סך כולל של כחצי מיליון ש"ח. סכום זה נרשם כהוצאה בדוחותיה הכספיים של החברה. כמו כן, למועד התשקיף זכויות הקניין הרוחני של החברה במערכת הביזור החכמה טרם נרשמו. החברה בוחנת את אופן ההגנה על זכויות היוצרים שלה במערכת הביזור החכמה בצורה המיטבית.

6.8.5 לקוחות

6.8.5.1 למועד התשקיף, הלקוחות של חברות הקבוצה הינם, בעיקר, הצרכנים (שותפים בתאגידי הפרויקט או בעלי הנכסים אשר בשטחם מוקמות המערכות הפוטו-וולטאיות), מחלקי חשמל הרוכשים את החשמל המיוצר במערכות המצויות בשטחם מאת תאגידי הפרויקט וחח"י.

לגבי חשמל המיוצר במערכות של תאגידי הפרויקט ונצרך על ידי לקוחות אלו, התעריף שמשולם בגינו זהה לתעריף שהלקוח היה משלם לחח"י או ליצרן חשמל פרטי, לפי העניין, לעיתים בניכוי הנחה מסויימת.

לגבי חשמל המוזרם לרשת החשמל - משולם לתאגידי הפרויקט תעריף ההזנה לרשת בהתאם לאסדרה הרלוונטית (על ידי חח"י או מחלק החשמל ההסטורי בשטחו מצוי הפרויקט).

למועד התשקיף, לא קיים צרכן חשמל אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מכלל הכנסות חברות הקבוצה. יצויין, כי להערכת החברה, לכניסת לקוח מסויים הרוכש חשמל להליכי חדלות פירעון, לא תהא השפעה מהותית על הקבוצה, וזאת הן לנוכח האסדרות החלות ביחס למנהלי מערכות, הן לנוכח איכות לקוחות חברות הקבוצה, הן לנוכח העובדה כי תשלומים בגין צריכת החשמל מבוצעים מידי חודש, והן לנוכח העובדה כי גם במצבי חדלות פירעון, קיימת סבירות שהלקוח ימשיך לצרוך את החשמל המיוצר במערכת וכי במרבית האסדרות קיימת אפשרות למכור את החשמל המיוצר במערכת לחח"י, גם אם בתעריף נמוך מהתעריף המשולם לחברות הקבוצה.

תאגידי הפרויקט נוהגים להתקשר בהסכמים למכירת חשמל עם צרכני החשמל מהמערכת או מחלקי החשמל בשטחם מוקמת המערכת. הסכמים אלו כוללים את התעריפים שישולמו לחברות הקבוצה, מועדי התשלום וכיוצ"ב.

לגבי מערכות המוקמות מכוח אסדרת 'מונה נטו' הצרכן מתחייב לשלם לתאגיד הפרויקט מדי חודש תשלום בהתאם לצריכת החשמל מהמערכות המוקמות בחצרו, על פי מונים המותקנים בשטחו ולתעריפי תעו"ז שהיו משולמים בפועל על ידי הצרכן לחח"י או ליצרן חשמל פרטי, לעיתים בניכוי הנחה מסויימת, ולעיתים בהתאם לתעריף האלטרנטיבי הנמוך ביותר בכל המש"בים בו הצרכן היה יכול לרכוש את החשמל מחח"י ו/או מכל גורם אחר.

לגבי מערכות המוקמות מכוח אסדרות תעריפיות, משולם לתאגיד הפרויקט תשלום בהתאם לתעריף ההזנה של המערכות בהסדרה הרלוונטית. ככל שהחשמל המיוצר באמצעות המערכות נצרך על ידי הצרכן, התשלום בגין צריכה כאמור מבוצע בהתאם לתעריפים המשולמים ביחס לאסדרת מונה נטו.

בחלק מההסכמים נקבע כי תאגיד הפרויקט רשאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו בהתאם להסכם לתאגיד בשליטתו ו/או בבעלות משותפת ו/או לטובת גורם מממן. כמו כן, חלק מההסכמים מתירים לתאגיד הפרויקט להמחות לטובת צד שלישי, לרבות לטובת גורם מממן, את זכותו לקבל תשלומים המגיעים לו בגין ייצור החשמל במערכות.

בחלק מההסכמים מצוין כי תוקפו של ההסכם הינו 24 שנים ממועד ההפעלה המסחרית וכי הוא יכנס לתוקף החל ממועד העמידה בהצלחה בבדיקות המתקנים כנדרש באמות המידה ושילוב המתקנים ברשת על ידי המחלק. בנוסף כוללים חלק מההסכמים עילות לביטול ההסכם (כגון: מניעה חוקית, הפרת הוראות יסודיות של ההסכם, התקיימות עילות הקבועות בדין להפסקת או ניתוק אספקת החשמל, גרימת הפרעות ברשת על ידי המערכות, מניעת גישה חופשית לציוד התאגיד המשותף על ידי הצרכן וכיוצ"ב) וסעיפי אחריות, ביטוח ושיפוי.

6.8.5.3 בנוסף, חלק מהחשמל המיוצר על ידי חברות הקבוצה נמכר ישירות לחח"י, אשר בהתאם לתנאי האסדרות הרלוונטיות, מתקשר עם תאגידי הפרויקט בהסכמים ארוכי טווח (בין 20 ל-25 שנה, כתלות בתנאי האסדרה הרלוונטית). ההתקשרות עם חח"י הינה מכוח הסכם גנרי הרלוונטי לאותה אסדרה, בהתאם לתעריפים שנקבעו על-ידי רשות החשמל במסגרת האסדרה הרלוונטית, וביחס לפרויקטים מכוח אסדרת הליכים תחרותיים, בהתאם לתעריף שנקבע או ייקבע בהליך התחרותי הרלוונטי (לפרטים בדבר התעריפים הרלוונטיים ראו סעיף 6.8.1.3.2 לעיל). למועד התשקיף, הכנסות תאגידי הפרויקט מחשמל הנמכר ישירות לחח"י אינו מהותי. בהתאם, להערכת החברה למועד התשקיף, אין לה תלות בחח"י. עם זאת, הקמתן וחיבורן לרשת של מערכות המקודמות מכוח ההליכים התחרותיים בהם זכו חברות הקבוצה, וכן הקמתן של מערכות שנרשמו לאסדרת תעריף צפויות, להגדיל את הכנסות שיתקבלו מחח"י, ובמקרה כאמור ליצור לקבוצה תלות בחח"י.

⁹⁵ ההוראות המפורטות להלן כוללות את עיקרי ההוראות החלות במרבית ההסכמים. מטבע הדברים ישנו שוני מסויים בין ההסכמים השונים.

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

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

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

6.8.6 שיווק והפצה

פעילות השיווק של הקבוצה כוללת בעיקר פיתוח עסקי ומתמקדת בהתקשרות בהסכמים עם השותפים, בעלי שטחים, גגות או מאגרים פנויים, להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בעיקר במסגרת תאגידי הפרוקט המשותף, ולהרחבת הפרויקטים במסגרתם באמצעות מינוף מערכות היחסים עם השותפים. פעילות השיווק מבוצעת על-ידי עובדי חברות הקבוצה וכוללת פגישות עם שותפים פוטנציאלים, פגישות עם שותפים קיימים על מנת לנסות ולאתר שיתופי פעולה נוספים, פרסום ברשתות החברתיות וכיוצ"ב.

להערכת החברה, אין לה תלות באף אחד מצינורות השיווק שלה, ולא צפויה עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

6.8.7 תחרות

6.8.7.1 להערכת החברה, התחום הפוטו-וולטאי הינו תחום תחרותי מאוד, המאופיין בריבוי מתחרים, בעיקר בשל העובדה שהשחקנים בשוק הישראלי מתמודדים על קרקעות וגגות פנויים, מקום פנוי ברשת החשמל ומכסות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות (במסגרת הליכים תחרותיים או מכוח אסדרות תעריפיות).

בנוסף, לאור העובדה שאי-עמידה בלוחות הזמנים להגעה להפעלה מסחרית, עלולה לגרום לחילוט ערביות ההקמה ולבסוף גם לביטול הזכייה בהליך התחרותי, התחרות באה לידי ביטוי גם ביכולת לעמוד בכלל התנאים הנדרשים לעמידה בהפעלה מסחרית, ובכלל זאת התקשרות עם קבלני הקמה, השגת מימון להקמת המתקן, קבלת היתרי בניה ואישורים סטטוטוריים נוספים, זכייה בהגרלה לבדיקת הרשת בחברת החשמל ולפתיחת תיקי חיבור וכיוצ"ב.

לצד האמור, קיימת תחרות על יצירת קשרים, התקשרויות ומיזמים לטווח ארוך עם בעלי מקרקעין המתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים. ל"דריסת רגל" ויצירת שביעות רצון בקרב בעלי המקרקעין והשותפים קיימת חשיבות רבה בהרחבת היקפי הפעילות ושיתופי הפעולה עמם לאורך זמן.

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף פועלים בישראל בתחום הפוטו-וולטאי עשרות מתחרים. הבולטים מבין גופים אלו הינם EDF-Renewables ישראל, שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנרגייקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, סולאיר ישראל בע"מ, מנורה מבטחים אנרגיה בע"מ, קבוצת דוראל אנרגיה מתחדשת בע"מ, משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ, קרן הליוס וסולגרין בע"מ.

6.8.7.2 בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בישראל במתקנים פוטו-וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות הקבוצה, להערכת החברה נכון למועד התשקיף, חלקן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינו כ-6%⁹⁶.

להערכת החברה, קשריה הטובים וארוכי השנים של החברה עם קיבוצים, מפעלים תעשייתיים וחברות עתירות נדל"ן, המחזיקים במלאי קרקעות, גגות ומאגרי המים ואשר נמנים על צרכני חשמל משמעותיים, ניסיונה בייזום פרויקטים, בהקמה ובתחזוקה של פרויקטים פוטו-וולטאים המאפשרים לה להציע לשותפיה פיתרון כולל במסגרת קונספט של 'One Stop Shop' והיכרותה את הוראות הדין והרגולציה השונות, מסייעים לחברה בהתמודדות עם התחרות.

6.8.7.3 באשר לגורמים השליליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של החברה - להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון, קיומן של אסדרות ומכסות וכיוצ"ב), וליכולת חיבור לרשת החשמל (עליה מתמודדים מתחרים נוספים), עלולה לפגוע ביכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים המקודמים על-ידיה - הן בשל מגבלות תכנוניות, הן בשל מיצוי האסדרות והמכסות על-ידי יתר החברות בשוק, ובעיקר בשל חוסר יכולת לחבר את הפרויקטים לרשת החשמל.

⁹⁶ השיעור מבוסס על היקף המערכות המוחזקות על-ידי תאגידי הפרויקט ומערכות הנמצאות בהקמה ולקראת הקמה (כ-208 מגה-וואט), מתוך כלל המערכות בישראל המחוברות לרשת החשמל או נמצאות בהקמה או לקראת הקמה (על פי פרסומי רשות החשמל כ-3,650 מגה-וואט עד לסוף שנת 2020).

6.8.8. עונתיות

מטבע הדברים, יכולתן של המערכות הפוטו-וולטאיות לייצר חשמל, תלויה במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הקולטים הסולאריים. כתוצאה משינויים החלים בגורמים אלו לאורך השנה, ישנה שונות מסוימת בתפוקות המערכות בין חודשי השנה. כך, בישראל, חודשי החורף מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, כאשר ככלל, בחודשים מאי עד ספטמבר תפוקת המערכות גבוהה יותר.

להלן פירוט תפוקות המערכות בחלוקה לפי רבעונים:

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

* תפוקות המערכות חושבו בהתייחס למערכות שפעלו מסחרית במשך שנה מלאה.

בנוסף לשונות בתפוקות המערכות יצוין, כי ככלל ברבעון השלישי של כל שנה ההכנסות הינן גבוהות יותר מיתר השנה גם בשל העובדה כי תעריף החשמל (תעו"ז) גבוה יותר בחודשים אלו, מה שמשיע על סך ההכנסות המתקבלות בחברה.

6.8.9. כושר ייצור

לעניין כושר הייצור של החברה והפרויקטים בהקמה, לקראת הקמה וייזום, ראו סעיף 6.8.1.3.5 לעיל.

6.8.10. מקרקעין

כאמור לעיל, המערכות בבעלות חברות הקבוצה מוקמות על גגות ומאגרים אשר במרבית המקרים הינם בבעלות שותפים של החברה בתאגידי הפרויקט, כאשר לתאגיד הפרויקט ניתנת הרשאה לעשות שימוש בהם.

להלן יתוארו עיקרי הוראות הסכמי ההרשאה⁹⁷:

הסכמי ההרשאה הינם בין תאגיד הפרויקט (ולגבי מערכות המוחזקות במלואן על ידי החברה - בין החברה) לבין בעל הזכויות במקרקעין שבתחומן עתידות לקום המערכות (להלן בסעיף זה: "המחזיק").

הסכמים אלו מסדירים את זכות השימוש של תאגיד הפרויקט בגגות, במאגרים או במקרקעין (להלן בסעיף זה: "המושכר") לצורך הקמת המערכות והפעלתן המסחרית, למשך תקופת השימוש הקבועה בהסכם (להלן בסעיף זה: "תקופת השימוש").

על פי רוב, תקופת השימוש מתחילה במועד מסירת החזקה במושכר ומסתיימת בחלוף 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד מסירת החזקה במושכר או החיבור לרשת החשמל או במועד ביטולו של ההסכם, לפי העניין.

⁹⁷ ההוראות המפורטות להלן כוללות את עיקרי ההוראות החלות במרבית העסקאות. מטבע הדברים ישנו שוני מסויים בין ההסכמים השונים.

בגין השימוש במושכר מתחייב תאגיד הפרויקט לשלם למחזיק דמי שימוש המשתנים בין מושכר ולמושכר - בין 1 ש"ח לקילו-וואט מותקן לחודש ועד ל-193 ש"ח לקילו-וואט מותקן לשנה. דמי השימוש נעים בין תשלום שנתי קבוע תשלום קבוע לכל 1 קילו-וואט מותקן, תשלום קבוע לכל מ"ר, שיעור קבוע מהכנסות תאגיד הפרויקט ולעיתים גם ללא תמורה.

ברוב ההסכמים בהם המערכות מוחזקות במלואן על ידי החברה, המחזיק מתחייב לרכוש מהחברה את כל כמות האנרגיה המיוצרת במערכות, בהתאם למונה החשמל, בתעריף תעריף הרלוונטי ללקוח, בהנחה שמסוכמת בין הצדדים או בתעריף האסדרה הרלוונטי.

בפרויקטים בהם לא קיימת זהות בין בעל הזכויות במושכר לבין צרכן החשמל הרשום, נחתם הסכם נפרד מול הצרכן הרלוונטי, המסדיר את תנאי רכישת החשמל על ידי השוכר.

במסגרת ההסכמים נקבע, כי המושכר ימסר לתאגיד המשותף, במצבו AS-IS, כאשר תאגיד הפרויקט יבצע על אחריותו ועל חשבונו את כל ההתאמות והפעולות הנדרשות לצורך רישוי, הקמה, הפעלה, תפעול ותחזוקה של המערכות בשטח המושכר, לרבות חיבורן לרשת החשמל והסדרת פעילות ייצור החשמל, וכן יפעל על אחריותו ועל חשבונו להשגת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הנדרשים לצורך הקמתן, חיבורן, הפעלתן ותחזוקתן של המערכות, וכן עלויות הייצור ואספת החשמל לרשת החלוקה במשך כל תקופת ההתקשרות.

תאגיד הפרויקט מתחייב לפעול בהתאם להוראות כל דין ביחס למושכר והשימוש בו, ולשפות את המחזיק בגין כל נזק, קלקול, הפסד, אובדן או פגיעה שיגרמו לו או למי מטעמו עקב השימוש במושכר וכתוצאה ממעשה או מחדל של התאגיד המשותף. כן כוללים ההסכמים הוראות בדבר רכישת ביטוח על ידי התאגיד המשותף והמחזיק בגבולות אחריות כמפורט בהסכמים.

לרוב, בתום תקופת ההתקשרות, על תאגיד הפרויקט לפנות את המערכות משטח המושכר ולהשיבו למצבו במועד תחילת השכירות במצב טוב ותקין. לעיתים נקבע, כי הבעלות במערכות ובזכויות הנובעות מהן עוברת למחזיק (בתמורה, שלא בתמורה ולעיתים בתמורה סמלית בלבד).

חלק מההסכמים מגבילים את זכותם של הצדדים להעביר, לשעבד, למשכן או להמחות את זכויותיו ו/או חובותיו על פי ההסכם לצד שלישי, ללא הסכמת הצד השני, למעט שעבוד זכויות תאגיד הפרויקט לגורם מממן לצורך מימון הקמת המערכות והפעלתן. חלק מההסכמים כוללים הגבלה כאמור ביחס לחברה בלבד.

בחלק מההסכמים נקבע כי תאגיד הפרויקט רשאי לבטל את ההסכם בכל עת, מכל סיבה שהיא ומבלי לנמק את טעמיו, על ידי מתן הודעה בכתב למחזיק. בהסכמים אחרים מפורטים אירועים ונסיבות המקימים לצד השני זכות לביטול ההסכם.⁹⁸

סך דמי השכירות ששילמו התאגידיים המשותפים בשנים 2018 ו-2019 ובמחצית הראשונה של השנים 2019 ו-2020 הסתכמו בסך של 1,489,272, 649 ו-1,176 אלפי ש"ח, בהתאמה.

⁹⁸ כגון: אי-השלמת הקמת המערכות עד למועד הקובע בהסכם ההקמה, אי-קבלת ההיתרים הנדרשים להקמת המערכות, חוסר כדאיות כלכלית להקמת המערכות, אי סגירת הלווי הפיננסי או העדר כדאיות כלכלית של תנאי, הפחתת התעריף המשולם בגין החשמל המיוצר במערכות, כשל טכני שאינו מאפשר את תפעול המערכות, החלטה על פירוק התאגיד המשותף, הסבת ההסכם ללא הסכמת המחזיק, הפרה יסודית של ההסכם, טעמים בטיחותיים שאינם ניתנים לתיקון, סביבתיים או בריאותיים, החלטת המחזיק לשינוי יעוד המקרקעין או הגדלת זכויות הבניה (לעניין זה בכפוף לתשלום פיצוי), הפקעת שטחי המקרקעין וכיוצא ב.

הסכמי השכירות של אספן סולאר והתאגידים המוחזקים על ידה

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף אספן סולאר מחזיקה במישרין ובאמצעות חברות הבנות, אספן אנרגיה סולארית בע"מ, מילגם סולאר בע"מ (שתיהן מוחזקות על ידה בשיעור של 100%), ומיה סול יזמות סולארית בע"מ (המוחזקת על ידה בשיעור של 51%) ובאמצעות חברה כלולה, גרין ריי - המנהלת להפקת אנרגיה ירוקה בע"מ (המוחזקת על ידי אספן אנרגיה סולארית בע"מ בשיעור של 50%), ב-307 מערכות בהפעלה מסחרית בהספק כולל של כ-15.5 מגה-וואט, אשר הוקמו בשנים 2011-2015 על גבי גגות בבעלות אנשים פרטיים, עירויות ורשויות מקומיות.

להבדיל מפעילות תאגידי הפרויקט המשותף מערכות אלו הינן בבעלות מלאה של אספן או החברות המוחזקות על ידה (לפי העניין), אינן מוחזקות בשותפות עם בעלי הגגות עליהם הוקמו, ובהתאם משלמות לבעלי הגגות דמי שכירות.

להלן תיאור עיקרי הוראות הסכם השכירות של אספן סולאר והתאגידים המוחזקים על ידה:

במרבית ההסכמים תקופת השכירות הנה 20 שנים או 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה במושכר, מועד החתימה על הסכם השכירות, מועד תחילת הפעילות, מועד ההודעה על הזכייה במכרז מכוחו הוקמו המערכות, מועד קבלת רישיון ייצור, חתימה על הסכם עם חח"י, חיבור המערכת לרשת או תחילת ייצור חשמל.

על פי רוב, דמי השכירות הינם בסכום קבוע, בשיעור קבוע מתקבולי חח"י או מההכנסות השנתיות של המערכת, ובמקרים מסוימים לפי הגבוה או לפי בחירת המשכיר. בחלק מההסכמים המשכיר זכאי גם לתשלום חד-פעמי בסכום קבוע או בסכום קבוע לכל מערכת. בחלק מההסכמים (בעיקר מערכות שהוקצו על גבי מתקנים של רשויות מקומיות) ישנה התחייבות להעמיד ערבות בנקאים לכל תקופת ההסכם.

בחלק מההסכמים קיימת אפשרות למשכיר לקבל לבעלותו את המתקנים בסיום תקופת ההסכם ו/או לאחר הפסקת ההסכם, ובחלקם קיימת אופציה לבעל הנכס לבחור לרכוש את המערכת לפי ערכו או להמשיך בפעילות המערכת בשותפות כאשר הרווחים יחולקו בין הצדדים 50% - 50%.

כמו כן, חלק מההסכמים מקנים זכות לבעל הנכס (בעיקר רשויות מקומיות) להורות על פירוק המערכת והרכבתה מחדש לטובת עבודות בנייה על הגג.

מרבית ההסכמים כוללים זכות למשכיר לביטול ההסכם, במתן הודעה מראש, במקרים כגון: הפרה או הפרה יסודית שלא תוקנה, הליכי חדלות פירעון, אי המצאת ערבות, הליכים פליליים, אי פירעון תשלומים במלואם ובמועד, העברת זכויות בניגוד להסכם, ככל שלמשכיר יהיה צורך במתחם לשם הקמת קומה נוספת למושכר או במקרה של הצללה המצמצמת באופן מהותי את התפוקה. בחלק מההסכמים ביטול מוקדם שלא עקב הפרה מותנה בתשלום פיצוי מוסכם מראש. כמו כן, בחלק מההסכמים קיימת זכות למשכיר לבטל את הסכם השכירות לפי שיקול דעתו, ברוב המוחלט של המקרים כנגד תשלום פיצוי המחושב על בסיס נוסחה הקבועה בהסכם⁹⁹.

⁹⁹ כגון תשלום בגובה התקבולים הצפויים מחח"י עד לתום תקופת ההסכם כשהם מהווים לפי נוסחה הקבועה בהסכם, עלות הקמת המערכת, עלות ההקמה בניכוי סכומים שהתקבלו עד לאותו מועד, עלות פירעון יתרת החוב לבנק בתוספת עלות פירוק המערכת וכיוצ"ב.

6.8.11. חומרי גלם, ציוד וספקים

כאמור לעיל, פעילות ההקמה (EPC) וכן הפעלה והתחזוקה (O&M) של מרבית המערכות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה מבוצעות באמצעות החברה, כחלק מתחום פעילות ההקמה והתחזוקה. לפרטים בדבר תנאי הסכמי ההקמה, הסכמי הפעלה והתחזוקה וכן חומרי הגלם המשמשים את חברות הקבוצה להקמת המערכות הפוטו-וולטאיות ראו סעיפים 6.9.2 ו-6.9.8 להלן, בהתאמה.

תחום ההקמה וההפעלה בישראל של מערכות פוטו-וולטאיות .6.9

מידע כללי על תחום הפעילות .6.9.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו 6.9.1.1

תחום הפעילות מבוסס על שני סוגי פעילות:

(א) הקמה (EPC) של מערכות פוטו-וולטאיות על ידי הקבוצה, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה עבור היזמים של המערכת.

מדובר בהסכם קבלנות לתכנון, רישוי, רכש והקמה של המערכת עד לחיבורה המוצלח לרשת החלוקה, על בסיס Turn-Key, אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הקבוצה כקבלן הקמה של המערכת לבין הבעלים (היזם) של המערכת (המוקמת בעיקר על גגות ומאגרי מים). פעילות זו משולבת בעיקרה עם פעילות הייזום וההשקעה באופן שלמועד התשקיף, עיקר פעילות ההקמה של המערכות מבוצעת עבור יזמים ובעלים שהינם תאגידי הפרויקט המשותף המוחזקים על ידי החברה בשיתוף עם שותפיה.

כמו כן, חלק שאינו מהותי בתחום פעילות זה כולל הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכות המוחזקות במלואן על ידי צדדים שלישיים (שאינם תאגידי הפרויקט המשותף)¹⁰⁰ ושל מערכות המוחזקות בידי החברה ותאגידיה בשליטתה.

למועד התשקיף, הקבוצה השלימה הקמה וחיבור לרשת החלוקה של מערכות בהיקף כולל של כ-93 מגה וואט ונמצאת בשלבים שונים של הליכי הקמה של מערכות בהיקף כולל של כ-145 מגה וואט.

(ב) הפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות על ידי הקבוצה, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה, עבור בעלי הזכויות במערכת.

פעילות זו מבוצעת מכוח הסכם התפעול להפעלה ותחזוקה שוטפת של מערכות שהקמתן הסתיימה והן מצויות בהפעלה מסחרית. הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין החברה כנותנת שירותי הפעלה ותחזוקה של המערכת לבעל הזכויות במערכת.

ככלל, שירותי הפעלה ותחזוקה הינם נלווים להקמת המערכות על ידי הקבוצה כחלק ממענה כולל להקמה ותמיכה במערכת. כמו כן, עיקר השירותים האמורים ניתנים למערכות המוחזקות בידי תאגידי הפרויקט המשותף בתחום הייזום וההשקעה בישראל ובידי החברה ותאגידיה בשליטתה, ואילו חלק לא מהותי משירותים כאמור ניתן למערכות המוחזקות בידי צדדים שלישיים (לרבות מערכות שהוקמו על ידי צדדים שלישיים). למועד התשקיף, הקבוצה מתפעלת, על פי הסכם התפעול, מערכות בהפעלה מסחרית בהיקף כולל של כ-91 מגה וואט.

לפרטים נוספים אודות הקמת המערכות ושירותי הפעלה והתחזוקה ומאפייני ההתקשרות בהסכם ההקמה והסכם התפעול ראו סעיף 6.9.2 להלן.

¹⁰⁰ פעילות זו מבוצעת גם היא במטרה כי בהמשך בעלי מערכות אלו ישתפו פעולה עם החברה להקמת מערכות שיוחזקו על ידי החברה וצדדים שלישיים אלו במשותף.

6.9.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

במסגרת פעילות ההקמה, הקבוצה נדרשת לעמוד בדרישות ואפיוני המערכת המוקמת, בהתאם לאילוצים הרגולטוריים השונים החלים ביחס למערכת מכוח תנאי האסדרה הרלוונטית, תנאי היתרי הבניה והרישוי השונים החלים על המערכות, לרבות בהתאם למפורט בסעיף 6.19 להלן, ותחת אילוצי לוחות הזמנים הנדרשים להקמת המערכות, על מנת לאפשר את הפעלתן תחת האסדרות השונות, והכל בהתאם לדרישות המעוגנות בהסכם ההקמה עם מזמין העבודה שהינו היזם (אשר מרביתם הינם תאגידי הפרויקט המשותף).

לפרטים בדבר כפיפות הפעילות לרגולציה בתחום הרישוי, התכנון והבניה, עבודות הנדסה וקבלנות ועבודות חשמל ובטיחות בעבודה ראו סעיף 6.18 להלן.

6.9.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

כאמור לעיל, עיקר פעילות ההקמה והתחזוקה מבוצעת עבור חברות הקבוצה (תאגידי הפרויקט המשותף). בהתאם, הגידול המשמעותי בהיקפי פעילות תחום הייזום וההשקעה בישראל הביא גם לגידול מקביל בהיקפי תחום ההקמה וההפעלה בישראל.

באשר לשיעורי רווחיות התחום, יצויין כי לאחר ירידה בשיעורי הרווחיות המקובלים של פעילות ההקמה והתחזוקה (עם עליה בהיצע השחקנים בשוק וירידה במחירי החומרים ושירותי ההקמה), בשנים האחרונות, חלה התייצבות מסויימת בשיעור רווחיות תחום הפעילות. יחד עם זאת, ככל שתתגבר התחרות, הדבר עלול להוביל לשחיקה נוספת של שיעורי רווחיות תחום ההקמה וההפעלה.

6.9.1.4 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בעקבות הרחבת פעילות יצור החשמל באמצעות יצרנים פרטים במסגרת רפורמה חקיקתית ורגולטורית ויצירת תמריצים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בשנים האחרונות גדל היצע היצרנים הפרטיים המפיקים חשמל בישראל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות כאלטרנטיבה ליצור חשמל קונבנציונאלי בישראל.

המשך מגמות כאמור, ככל שיימשכו, ביחד עם שיפורים טכנולוגיים שיוזילו את עלויות הקמת המערכות ויגדילו את כושר היצור, ההספק וקיבולת אגירת החשמל, עשויים לתרום להמשך המגמה של הרחבת היצע היצרנים הפרטיים בישראל, לרבות לטובת שימוש עצמי, וכפועל יוצא של הצורך בהקמה ותחזוקה של המערכות במסגרת תחום הפעילות. מנגד, מגמות אלו עלולות לגרום לשחיקה בחסמי הכניסה לתחום הפעילות, להתגברות התחרות ולפגיעה בשיעורי הרווחיות.

6.9.1.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

שינויים טכנולוגיים בתחום האנרגיה המתחדשת כמפורט בסעיף 6.7.7. ו-6.8.1.5 לעיל, עשויים להגדיל את הביקוש לשירותי הקמה, שידרוג ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות.

6.9.1.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם :

6.9.1.6.1 ידע, מוניטין וניסיון בתחום, המאפשרים הקמת פרויקטים בהתאם לצרכי הלקוח, תוך שמירה על מחירים תחרותיים לצד חתירה לרווחיות.

6.9.1.6.2 איתנות פיננסית בשילוב עם תנאים אופטימליים לקבלת מימון חיצוני ומקדמות ממזמין העבודה, לצורך הקמת המערכות בעלות נמוכה.

6.9.1.6.3 פרסום מכסות והליכים תחרותיים, על-ידי הרגולטור והרשויות הרלוונטיות, המאפשרים הקמת מערכות נוספות.

6.9.1.6.4 מקצועיות ויעילות בתחום התכנון, הרישוי, הרכש וההקמה של מערכות לייצור חשמל, אשר יבטיחו את השלמת הפרויקטים במועדס ובתפוקה מירבית של חשמל בהתאם לתנאי השטח, הנתונים הטכניים, ויתר האילוצים בכל פרויקט, בשים לב לצרכי מזמין העבודה.

6.9.1.6.5 כוח אדם בעל ידע וניסיון בתחום הפעילות.

6.9.1.6.6 יכולת עמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתקשרות עם מזמין העבודה.

6.9.1.6.7 יכולת ניטור ובקרה, בזמן אמת, ותחזוקה שוטפת ברמה גבוהה, לשם איתור ותיקון מהיר של ליקויים ותקלות בביצועי המערכות, ולשם ביצוע אופטימיזציה של ייצור החשמל במשך תקופת ההפעלה, בהתאם לצרכי מזמין העבודה.

6.9.1.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

השינויים הטכנולוגיים והאילוצים של בעלי הזכויות במערכות מחייבים היערכות לעדכונים הנדרשים מעת לעת ביחס לתכנון והקמה של המערכות, הן לעניין סוג המרכיבים השונים של המערכות, בהתאם למאפייניי הטופוגרפיים (בין אם מדובר על מתקנים על גגות או מתקנים צפים על מאגרי המים) הן לעניין הטכנולוגיות השונות המשולבות במערכות, ובכלל זה טכנולוגיות ומרכיבים יחודיים של המערכות הצפות על מאגרי המים שהיקף השימוש בהן הולך ומתרחב, והן לעניין שידרוג ואופטימיזציה של המערכות הקיימות, לרבות התקנה של מערכות עם ניצולת אנרגיה גבוהות יותר ו/או יכולות אגירת האנרגיה ו/או ניטור ואופטימיזציה של ניצולת האנרגיה.

לפרטים אודות חומרי גלם, ציוד וספקים של החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 6.9.9 להלן.

6.9.1.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

6.9.1.8.1 חסמי כניסה

- ידע, מומחיות ניסיון - פעילות ההקמה והתחזוקה של המערכות כרוכה בידע מצטבר, מומחיות ונסיון מוכח מבחינת יכולות תיכנון מקצועי ורישוי, יכולות ביצוע של עבודות הנדסיות ועבודות חשמל, הכרת הספקים הרלוונטים לרכיבים השונים וכן עמידה באילוצים לצורך הקמה ותחזוקה של המערכות, בהתאם לרגולציה ודרישות מזמין העבודה, אשר מחייבים הכשרה וטיפול של ההון האנושי של הקבוצה.

- **רישוי** - פעילות ההקמה והתחזוקה של המערכות כרוכה ברישוי, סיווגים והסמכות ביחס לעבודות השונות, כמפורט בסעיף 6.9.1.2 לעיל ובסעיף 6.18 להלן.

- **נגישות למקורות מימון/איתנות פיננסית** - ביצוע עבודות ההקמה כרוך ברכש חומרי הגלם והעסקת עובדים וקבלני משנה מקצועיים בהיקפים כספיים מהותיים לאורך תקופת הקמת המערכות והמצאת ערבויות ביצוע ובדק לטובת מזמין העבודה.

6.9.1.8.2. **חסמי יציאה**

יכולת החברה להשתחרר מהסכמי ההקמה והסכמי התפעול. בהקשר זה יצויין כי כמפורט בסעיף 6.9.2 להלן, הסכמי ההקמה כוללים בין היתר התחייבות למתן אחריות לתקופות ארוכות יחסית של עד 10 שנים על חלק ממרכיבי המערכות, וסנקציות חוזיות, כדוגמת חילוט ערבויות ביצוע וערבויות בדק, וכן הסדרי פיצוי במקרה של הפרה.

6.9.1.9 **תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

ראו סעיף 6.8.1.8 לעיל.

6.9.1.10 **מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

ראו סעיף 6.9.7 להלן.

6.9.2 **מוצרים ושירותים**

כאמור לעיל, תחום הפעילות כולל שני סוגי פעילות:

6.9.2.1 **פעילות הקמה (EPC), של מערכות פוטו-וולטאיות** על ידי הקבוצה, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה, עבור היזמים של הקמת המערכת (בעיקר תאגידי הפרויקט המשותף), בהתבסס על הסכם קבלנות לתכנון, רישוי, רכש והקמה של המערכת על בסיס Turn-Key, בהתאם למאפיינים טופוגרפיים של האתר (בעיקר גגות או מאגרי מים), הקיבולת, הרישוי ולוחות הזמנים להקמה של המערכת, אשר נקבעים על ידי בעל הזכויות במערכת תחת אילוצים רגולטוריים ותנאי האסדרה הרלוונטית.

הסכם ההקמה מסדיר את מערכת היחסים בין החברה כקבלן הקמה של המערכת לבין היזם באתרי הקמת המערכת (לרוב גגות ומאגרי מים) אשר רוכש זכויות במערכת. היזמים כאמור עשויים להיות צדדים שלישיים, תאגידי הפרויקט המשותף עם שותפים (או החברה עצמה ביחס לפרויקטים המוחזקים על ידי החברה בעצמה ו/או באמצעות תאגידיים בשליטה).

פעילות ההקמה כוללת בעיקר את המרכיבים הבאים:

(א) עבודות תכנון ורישוי ההקמה - הכנת תוכניות הנדסיות וחשמליות, תשריטים, מסמכים סביבתיים והידרולוגים, בקשות להיתר בניה וכיוצא"ב. הליכי רישוי מורכבים יותר נעשים בשיתוף פעולה בין היזם לבין החברה כקבלן (ובפרט ביחס למערכות צפות במאגרי מים ומערכות קרקעיות, אשר עשויות לחייב אישורים והיתרים רגולטוריים של רשויות שונות ביחס לשימוש במקרקעין לטובת הקמת המערכת, כגון אישורים של רמ"י, ועדות תכנון ובניה, רשויות כיבוי אש, רשות המים, משרד הבריאות, משרד החקלאות (ביחס לבריכות דגים) וכיוצא"ב).

תיכנון המערכות נעשה בדגש על יעילות ניצולת אנרגטית של המערכת לטווח ארוך בהתבסס על רכש ואינטגרציה של מוצרים באיכות גבוהה וטכנולוגיה מתקדמת. התכנון כולל, בין היתר, תיכנון תחזוקתי של המערכת, ולעיתים גם שילוב מערכת שטיפה אוטומטית של הפאנלים הסולאריים.

(ב) רכש ציוד ועבודות קונסטרוקציה - עבודות הקונסטרוקציה כוללות הכנת תשתיות (הכנה ושדרוג לפי הצורך של תשתיות פיזיות ובכלל זה ביצוע עבודות פינוי, איטום, חיזוק גגות ומבנים, ושדרוג תשתיות חשמל, לפי הצורך), התקנה וסינכרון של כל מרכיבי המערכת שנרכשו (אשר כוללים, ככלל, תשתית התקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה), פאנלים סולאריים המורכבים על הקונסטרוקציה לקליטת אנרגיית השמש, ממירים, אליהם מנותב זרם החשמל מהפאנלים, כבלים, מחברים, ארונות חשמל ומוני ייצור), בהתאם למאפיינים הנדרשים, וחיבורם המוצלח לרשת. כן כוללת פעילות זו החלפה ו/או שידורג על מערכות קיימות. ביצוע העבודות הינו בהתאם לתוכניות מאושרות על ידי היזם.

להלן יתוארו המאפיינים העיקריים של הסכמי ההקמה ביחס לשירותי ההקמה לעיל¹⁰¹:

(1) תקופת ביצוע ההסכם נקבעת בהתאם לאילוצי ההקמה ואילוצי האסדרות השונות. במסגרת זו החברה אחראית בחלק מההתקשרויות לקבלת כל האישורים וההיתרים, לרבות אישור חח"י, לצורך הקמת המערכת, בתוך תקופה מוגדרת ולעיתים גם להשגת המימון הדרוש להקמת המערכת, בפרק הזמן הקבוע בהסכם (לרוב עד שישה (6) חודשים). אי עמידת החברה בהתחייבויות כאמור מפקיעה את תוקף ההסכם ההקמה. כמו כן, במקרה כאמור החברה נושאת לבדה בכל העלויות שהוצאו על ידה עד לאותו מועד. תקופת ההקמה בה מחויבת לעמוד החברה הינה לרוב בטווח של עד 12 חודשים ממועד אישור תוכנית ההקמה ביחס למערכות המוקמות על גגות ומאגרים. אי עמידה בלוחות הזמנים להקמת המערכת עשויה להקנות ליזם עילה לביטול ההסכם ההקמה.

(2) החברה מחויבת לרכוש על חשבונה פוליסות ביטוח עבודות הקמה הכוללת כיסוי ביטוחי לכל העבודות והשירותים הניתנים ושיינתנו על ידו על פי ההסכם ההקמה (לרבות כיסוי אחריות צד שלישי וביטוח אחריות מעבידים) ולרבות במהלך תקופת ההרצה, וכן פוליסת ביטוחי אחריות מוצר ואחריות מקצועית לתקופה של עד 7 שנים לאחר סיום הקמת המערכת, הכל בסכומים הקבועים בכל אחד מההסכמים.

(3) התמורה שהחברה זכאית לקבל הינה קבועה, נגזרת מהספק המערכת המוקמת או נגזרת מעלות ההקמה בתוספת מרווח מוסכם, לפי הנסיבות. התמורה משולמת לחברה בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכמים (לרוב עד 10% משולם כמקדמה, בין 70% ל-85% משולם במהלך ביצוע עבודות ההקמה (בחלוקת למספר אבני דרך הכוללים התקנת תשתיות והקמת הקונסטרוקציה, רכש והתקנה של הציוד (כמחצית מהתמורה) וסיום מוצלח של בדיקות המערכת, ולפחות 10% מהתמורה משולמת עם חיבור המערכת לרשת חשמל, כנגד העברת הבעלות במערכת ליזם). אי עמידה בתשלומי התמורה על ידי היזם מקנה לחברה עילה לביטול ההסכם ההקמה.

¹⁰¹ ההוראות המפורטות להלן כוללות את עיקרי ההוראות החלות במרבית ההסכמים. מטבע הדברים ישנו שוני מסויים בין ההסכמים השונים.

(4) לרוב החברה מעניקה אחריות לטיב עבודות הקמת המערכת (אחריות בדק) לתקופת של שנתיים עד 5 שנים, אחריות ביחס לפאנלים הסולאריים לתקופות של 10-12 שנים אחריות מוצר לתקופות של 20 עד 25 שנים ואחריות לממירים ולקונסטרקציות לתקופות של 5 עד 10 שנים. לרוב, מתן האחריות לתקופה ארוכה מתקופת הבדק כאמור כפופה להתקשרות בהסכם תחזוקה עם החברה. ההחזקה במערכת על כל הסיכונים הכרוכים, למעט האחריות כאמור, עוברת לידי מזמין העבודה עם סיום ההקמה וחיבור המערכת לרשת החשמל.

(5) הסכמי ההקמה כוללים מפרט טכני והספק מוערך של המערכת. לרוב, החברה מתחייבת לתפוקה מינימאלית של המערכת במהלך תקופת אחריות הטיב, בכפוף להתקשרות בהסכם תחזוקה. כמו כן, לעיתים אחריות החברה לתפקודה כאמור הינה לתקופות ארוכות יותר (עד לתום הסכם התחזוקה או 25 שנים, לפי המוקדם, כמפורט בסעיף 6.9.2.2 להלן).

(6) חלק מההסכמים כוללים התחייבות של החברה לתשלום פיצוי מוסכם בגין איחור במסירת המערכת, המחושב לפי מספר ימי האיחור או התפוקה היומית המובטחת של המערכת, לפי העניין, וכן בגין ביצועי חסר של המערכת במהלך תקופת האחריות.

(7) במרבית הסכמי ההקמה, החברה מתחייבת להעמיד למזמין ערבויות ביצוע בהיקף של 5% עד 10% מתמורת שירותי ההקמה וערבויות טיב/בדק בהיקף של 5% עד 10% מתמורת שירותי ההקמה במהלך תקופת האחריות (לרוב לשנתיים ולעיתים לתקופות ארוכות אך לא יותר מתקופת האחריות). בחלק מההסכמים קיימת התחייבות של החברה, במקרה של ליקויים המשפיעות על תפוקת המערכות, להאריך את תוקף ערבות הטיב. כמו כן, בחלק מההתקשרויות החברה מעמידה בטוחות נוספות להבטחת קיום התחייבויותיה על פי הסכם ההקמה וזכויותיה ביזם.

(8) במרבית הסכמי ההקמה קיימת הגבלת האחריות של החברה על פי הסכם ההקמה עד גובה התמורה החוזית עבור ההקמה (אולם לעיתים בסכומים גבוהים יותר) או בהתאם לתכולת הכיסוי הביטוחי של הפרויקט, לפי העניין, וכן סעיפי וויתור על זכות שיבוב ופטור ביחס למזמין העבודה במסגרת הסדרי הביטוח.

(9) החברה אינה רשאית להמחות ו/או לשעבד את התחייבויותיה וזכויותיה על פי הסכם ההקמה, אך רשאית להתקשר עם קבלני משנה לצורך מימוש התחייבויותיה על פי הסכם ההקמה.

6.9.2.2 פעילות ההפעלה והתחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות מבוצעת על ידי הקבוצה, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה, עבור בעלי הזכויות במערכת, בהתבסס על הסכם ההפעלה ותחזוקה שוטפת של המערכת המצוייה בהפעלה מסחרית. הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הקבוצה כנותן שירותי הפעלה ותחזוקה של המערכת לבעלי הזכויות במערכת.

לרוב, שירותי ההפעלה והתחזוקה נלווים לשירותי הקמת המערכות, מסופקים כחלק ממענה כולל שהחברה מציעה להקמה ותמיכה במערכת. עם זאת, לעיתים, שירותים אלו מסופקים גם למערכות שלא הוקמו על ידי הקבוצה.

שירותי ההפעלה והתחזוקה כוללים אחריות על בקרה וניטור של ביצועי המערכת, לרבות ניטור יצור החשמל על בסיס שוטף ובקרת תפוקה; תחזוקה שוטפת של המערכת ומיצוי הביצועים שלה, באמצעות טיפול שגרתי מונע (כגון בדיקות תקופתיות של המערכת וטיפול מונע למניעת תקלות,

בלאי וירידת תפוקה, לרבות שטיפה תקופתית של הפאנלים הסולאריים); טיפול בתקלות (לרבות החלפת חלקי חילוף, ניהול ממשק מול יצרני הציוד השונים וכיוצ"ב); ומימוש אחריות החברה על פי הסכם ההקמה וסיוע במימוש אחריות יצרן.

להלן יפורטו המאפייניים העיקריים של הסכמי ההפעלה והתחזוקה¹⁰²:

(1) תקופת ההסכם הינה לרוב לתקופות ראשוניות של 2-5 שנים עם הארכה אוטומטית מדי שנה, כפוף לזכות היזם שלא לחדש את ההסכם או לסיימו במהלך תקופת ההתקשרות בעילות מקובלות, לרבות אי הפעלת המערכת.

(2) במהלך תקופת ההסכם החברה מחויבת להבטיח תפעול רציף של המערכת ואת זמינות המערכת בהספק שאינו נופל, ככלל, מ-98% מתפוקת המערכת שהוקמה, למעט אם נגרם למערכת נזק שלא במסגרת/עקב שירותי ההפעלה והתחזוקה של החברה ביחס למערכת.

(3) החברה מחויבת לרכוש על חשבונה פוליסות ביטוח סיכוני פעילות, ובכלל זה כיסוי ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, ביטוח אחריות צד שלישי וביטוח אחריות מעבידים, שיחולו במהלך כל תקופת ההסכם.

(4) במרבית ההסכמים התמורה העיקרית לה זכאית החברה נגזרת מההספק המותקן של המערכת (בהתאם לתעריף קבוע ליחידת הספק). התמורה משולמת לחברה באופן שוטף (לרוב על בסיס רבעוני). בגין ירידה בהספק מובטח של המערכת היזם זכאי לשיפוי מוסכם בהתאם לשיעור הירידה בתפוקה.

(5) במרבית הסכמי התפעול קיימת הגבלת האחריות של הקבוצה עד גובה התמורה החוזית או בהתאם לתכולת הכיסוי הביטוחי של החברה, לפי העניין, וכן סעיפי וויתור על זכות שיבוב ופטור ביחס למזמין העבודה במסגרת הסדרי הביטוח.

6.9.3 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות החברה בתחום הפעילות, לשנים 2018 ו-2019 ולחציונים הראשונים של השנים 2019 ו-2020⁽⁴⁾ ביחס לשירותים בעלי מאפיינים כלכליים, עסקיים או ביצועיים דומים בתחום הפעילות אשר שיעור הכנסות החברה מכל אחד מהעיקריים שבהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה:

| 2018 | % מהכנסות החברה | 2019 | % מהכנסות החברה |
|--------|-----------------|---------|-----------------|
| 65,600 | 91% | 113,816 | 80% |
| 1,464 | 2% | 18,700 | 13% |
| 4,380 | 6% | 6,142 | 4% |
| 71,443 | 99% | 138,658 | 98% |

| 1-6/2019 | % מהכנסות החברה | 1-6/2020 | % מהכנסות החברה |
|----------|-----------------|----------|-----------------|
| 64,173 | 97% | 45,691 | 70% |
| --- | --- | 14,853 | 23% |
| 1,393 | 2% | 3,088 | 5% |
| 65,566 | 99% | 63,632 | 97% |

¹⁰² ההוראות המפורטות להלן כוללות את עיקרי ההוראות החלות במרבית ההסכמים. מטבע הדברים ישנו שוני מסויים בין ההסכמים השונים.

(1) ביחס למערכות שהקמתן החלה או הסתיימה במהלך תקופת הפעילות הרלוונטית - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, כי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה במהלך אותה תקופה קלנדרית רלוונטית.

6.9.4 לקוחות

6.9.4.1 תמהיל הלקוחות

למועד התשקיף, לחברה כ-150 לקוחות בתחום הפעילות. רובם המכריע של לקוחות החברה בתחום הפעילות הינם תאגידי פרויקט משותף המוחזקים בשיתוף עם בעלי הזכויות במקרקעין (בעיקר קיבוצים וגופים עסקיים עתירי נדל"ן (בעיקר חברות תעשייה ונדל"ן)).

בשנים 2018-2019 ובמחצית הראשונה של השנים 2019 ו-2020 לא היו לחברה לקוחות מהותיים או פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הפעילות, אשר סך ההכנסות שנבעו לחברה מכל אחד מהם היוו 10% לפחות מסך הכנסות החברה בתקופה האמורה, יתרת ההכנסה הצפויה מהם מהווה לפחות 10% מסך צבר ההזמנות של החברה לתום התקופות האמורות או אשר השליכו על הרווחיות הגולמית של החברה ועל הונה העצמי בשיעור של 10% לפחות מהרווח הגולמי של החברה או הונה ההעצמי של החברה בערך מוחלט, בהתאמה.

כמו כן, לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום הפעילות.

להערכת החברה, להפסקת התקשרותה של החברה עם לקוח מסוים, לא תהיה השפעה מהותית על עסקי הקבוצה, וזאת הן בשל הפיזור מהותי של לקוחות החברה בתחום הפעילות והן בשל חלקו של תחום הפעילות מכלל פעילות הקבוצה.

6.9.4.2 סוגי הלקוחות

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות החברה מלקוחותיה בשנים 2018-2019 ולחציונים הראשונים של השנים 2019 ו-2020, בחתך לפי סוגי לקוחות:

| הכנסות החברה בתחום הפעילות | | | | סוג לקוח |
|----------------------------|---------|----------|----------|---------------------|
| 2018 | 2019 | 1-6/2019 | 1-6/2020 | |
| 37,293 | 102,754 | 44,114 | 54,135 | תאגיד פרויקט משותף* |
| 34,151 | 35,905 | 21,452 | 9,497 | צדדים שלישיים |
| 71,444 | 138,659 | 65,566 | 63,632 | סה"כ |

* הכנסות אלו מהוות הוצאות של תאגידי הפרויקט בתחום הייזום וההשקעה בישראל של החברה.

6.9.4.3 ותק הלקוחות

פעילות ההקמה של המערכות בתחום הפעילות מאופיינת במערכת יחסים פרויקטלית במסגרת הסכמי ההקמה, שהינה קצרת מועד וחד פעמית מטבעה, עד לשידרוג או החלפת המערכת, לפי הצורך בטווח ארוך יותר, ככל שמבוצע. מנגד, פעילות ההפעלה והתחזוקה (אשר לרוב ניתנת ביחס למערכות שהוקמו על ידי החברה) הינה ארוכת טווח מטבעה ונמשכת, לרוב, לאורך חיי המערכת. לפיכך, הרוב המכריע של לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות (שהינם על פי רוב תאגידי הפרויקט המשותף), הינם לקוחות קבועים.

6.9.4.4 תקבולים מלקוחות

החברה פועלת על מנת לצמצם את ההשקעה בהון חוזר וחשיפה לתשלומי הלקוח, לרבות קבלת תקבולים בהתאם להתקדמות הקמת המערכת בכפוף לעמידה באבני דרך כמפורט בסעיף 6.9.2.1 לעיל. להערכת החברה, לנוכח העובדה שהלקוחות העיקריים שלה הינם תאגידי הפרויקט המשותף, כמו גם זהות וטיב השותפים של החברה בתאגיד הפרויקט המשותף, העובדה שהקמת הפרויקטים ממומנת בעיקרה באמצעות מימון חיצוני בהיקף של כ-80%-90% מעלות הקמת הפרויקט אשר קבלתו הינו באחריות החברה - הרי שהסיכון לאי קבלת תשלום עבור פעילות ההקמה אינו מהווה סיכון מהותי עבור החברה. לעניין זה יצוין, כי כאמור לעיל, לחברה אין לקוח אשר יתרת התקבולים להם זכאית החברה ממנו ליום 30 ביוני 2020 מהווה 10% או יותר מסך התקבולים להם זכאית החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים.

לפרטים אודות עיקרי תנאי ההתקשרות טיפוסיים בהסכמי ההקמה והסכמי התפעול ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

לפרטים נוספים אודות אשראי לקוחות בתחום הפעילות ראו סעיף 6.12.2.3 להלן.

6.9.5 שיווק והפצה

פעילות השיווק בתחום הפעילות מבוססת בעיקרה על מאמצי השיווק בתחום היזום וההשקעה בישראל מול השותפים בתאגיד הפרויקט. לפרטים ראו סעיף 6.8.6 לעיל.

6.9.6 הכרה בהכנסות פרויקטליות וצבר הזמנות

6.9.6.1 צבר הזמנות

(1) להלן צבר ההזמנות של הקבוצה (בגין הזמנות מחייבות שטרם הוכרה הכנסה בגין בדוחות הכספיים של החברה) בפילוח לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה (לא כולל ביצוע עבודות להקמה של המערכות המוחזקות במלואן על ידי החברה ו/או תאגידיים בשליטתה):

| תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה (*) | צבר ההזמנות ליום 30.06.2020 (באלפי ש"ח) | צבר ההזמנות סמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח) |
|-------------------------------|---|---|
| רבעון שלישי 2020 | 24,394 | ----- |
| רבעון רביעי 2020 | 18,700 | 26,140 |
| שנת 2021 | 95,500 | 132,740 |
| שנת 2022 | 10,500 | 12,000 |
| שנת 2023 | 10,500 | 12,000 |
| שנת 2024 | 10,500 | 12,000 |
| שנת 2025 | 10,500 | 12,000 |
| סה"כ | 180,594 | 206,880 |

(*) לפרטים אודות מדיניות ההכרה בהכנסות בתחום הפעילות ראו ביאור 2 בדוחות הכספיים של החברה בפרק 9 להלן.

(**) צבר ההזמנות כולל תקבולים שהחברה זכאית לקבל מכוח הסכמי הקמה (EPC), אשר התקבלו מלוא האישורים הנדרשים לתחילת הקמתם ותקבולים שהחברה זכאית לקבל מכוח הסכמי תפעול (O&M) עד לתום תקופת ההסכם.

יודגש, כי צבר ההזמנות אינו כולל הזמנות פוטנציאליות ממערכות לקראת הקמה וממערכות בייזום של הקבוצה, אשר טרם התקבלו מלוא האישורים הנדרשים לתחילת הקמת המערכות מכוחם.

(2) להלן איפיון תמהיל צבר ההזמנות:

צבר ההזמנות עד וכולל שנת 2021, כולל הכנסות צפויות מכוח הסכמי התפעול ומכוח הסכמי הקמה, בהתאם להערכות החברה בדבר צפי ביצוע עבודות ההקמה של המערכות (בהתבסס על לוחות הזמנים הקבועים בהסכמי ההקמה ונסיון העבר בדבר קצב ביצוע העבודות. כ-87% מסך צבר ההזמנות בגין המחצית השנייה של שנת 2020 וכ-89% מסך צבר ההזמנות בגין שנת 2021 כולל הכנסות צפויות מכוח הסכמי הקמה. יתר ההכנסות הכלולות בצבר ההזמנות לתקופות אלו (כ-13% במחצית השנייה של שנת 2020 וכ-11% בשנת 2021) כוללות הכנסות צפויות מהסכמי תפעול. צבר ההזמנות משנת 2022 ואילך כולל אך ורק הכנסות צפויות מכוח הסכמי התפעול של מערכת בהפעלה מסחרית/לאחר הקמה.

(3) להלן צבר ההזמנות של הקבוצה ליום 30 ביוני 2020 בהשוואה לשנים קודמות (באלפי ש"ח)¹⁰³:

| 31.12.2019 | 30.06.2020 |
|------------|------------|
| 164,675 | 180,594 |

לא היו שינויים מהותיים בין ההכנסות בפועל מהקמה ותחזוקה לצבר ההזמנות המפורט לעיל. תמהיל צבר ההזמנות לתום השנים 2019 ו-2018 לעיל אינו שונה באופן מהותי מתמהיל צבר ההזמנות ליום 30 ביוני 2020.

השינויים בצבר ההזמנות במועדים המפורטים לעיל נובעים, בעיקר, מגידול בכמות המערכות בהקמה וכן מגידול בכמות המערכת בהפעלה מסחרית, אשר החברה אחראית על תחזוקתם.

6.9.7 **תחרות**

מבנה התחרות בתחום הפעילות מבוסס בעיקרו על התמחויות של השחקנים השונים לפי סוגי האתרים עליהם מבוצעת ההקמה של המערכות (קרקעות, גגות ומאגרים).

בשוק הקמת המערכות על גגות ומאגרי המים - שהינו השוק העיקרי בו פועלת החברה - קיימים בישראל מספר שחקנים בודדים, לצד החברה, לרבות ענבר אנרגיה סולארית, אלקטרה, נקסטקום ואינטר אלקטריק.

בשוק הקמת המערכות הקרקעיות פועלים מספר מתחרים משמעותיים ובהם אלמור חשמל התקנות ושירותים בע"מ ובלקטריק ישראל בע"מ.

בהתבסס על ניתוח האסדרות השונות, המכסות שהוקצו עד למועד התשקיף ומידע פומבי אודות הפרויקטים השונים שהוקמו בשנים האחרונות בישראל, החברה מעריכה כי הינה אחד הגופים המובילים בישראל בהקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות בהספק העולה על 15 קילו-וואט, המותקנות על גבי גגות ומאגרים וכי נתח השוק שלה בשוק הקמת מערכות פוטו-וולטאיות בישראל מוערך של כ-1046%. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, הינה אחד הגופים המובילים בישראל בהתקנת המערכות הצפות, ואף ביצעה, עד מועד התשקיף, את כמות ההתקנות הגדולה ביותר בישראל של

¹⁰³ אין בידי החברה נתונים בדבר צבר ההזמנות ליום 31.12.2018.
¹⁰⁴ השיעור מבוסס על היקף המערכות המוחזקות על-ידי תאגידי הפרויקט ומערכות הנמצאות בהקמה ולקראת הקמה (כ-208 מגה-וואט), מתוך כלל המערכות בישראל המחוברות לרשת החשמל ונמצאות בהקמה או לקראת הקמה (על פי פרסומי רשות החשמל כ-3,650 מגה-וואט עד לסוף שנת 2020).

המערכות בהפעלה מסחרית המותקנות על גבי מאגרי המים¹⁰⁵. לפרטים בדבר השיטות העיקריות של החברה להתמודדות עם התחרות והגורמים החיוביים והשליליים המשפיעים על מעמדה התחרותי ראו סעיף 6.8.7 לעיל

6.9.8. כּוּשֵׁר יִצוּר

כּוּשֵׁר הַיִצוּר בִּיחֵס לְהַקְמַת הַמַּעֲרָכֵת עַל יְדֵי הַקְּבוצָה הֵינּוּ גְּמִישׁ בְּאֹפֶן יַחֲסִי, בְּהַתְחַשֵּׁב בְּזִמְיֹנוֹת הַמְּלָאִי וְהַרְכֵשׁ שֶׁל מְרַכְיָבֵי הַמַּעֲרָכֹת וְשֶׁל גִּיּוֹס קְבֻלָּנִי מִשְׁנָה, בְּהַתָּאֵם לְצָרְכֵי הַקְּמַת הַמַּעֲרָכֹת, הַיִּקְף הַעֲבוּדוֹת וְלוּחוֹת הַזְּמָנִים לְבִיצוּעַן. חוֹמְרֵי גַלֶּם, צִיּוּד וְסַפְקִים.

6.9.9. חוֹמְרֵי גַלֶּם וְסַפְקִים

6.9.9.1 רְכִיבֵי הַמַּעֲרָכֵת

הַצִּיּוּד הָעִיקָרִי הַמְּשַׁמֵּשׁ אֶת חֲבֵרוֹת הַקְּבוצָה לְצוּרֵךְ הַקְּמָה וְתַחזוּקָה שֶׁל הַמַּעֲרָכֹת בְּתַחוּם הַפְּעִילוֹת כּוֹלֵל פְּאֵנֵלִים סוֹלָאֲרִיִּים, תְּשֵׁתִית הַתְּקֵנָה שֶׁל הַפְּאֵנֵלִים (קוֹנְסְטְרוּקְצִיָּה), מְצוּפִים בִּיחֵס לְמַעֲרָכֹת הַמּוֹתְקָנוֹת עַל גְּבִי מֵאֲגָרֵי מִים, מְמִירִים, כְּבֵלִים, מַחְבָּרִים, אֲרוֹנוֹת חֲשֵׁמֶל וּמוֹנֵי יִצוּר. הַמְּלָאִי הָעִיקָרִי, מְבַחֲנֵת עֵלוֹתוֹ, הֵינּוּ מְלָאֵי הַפְּאֵנֵלִים הַסוֹלָאֲרִיִּים, אֲשֶׁר עֵלוֹת הַרְכֵשׁ שֶׁלּוֹ מִשְׁקֶפֶת, לְמוֹעֵד הַתְּשַׁקִּיף, בֵּין 30% ל-40% מֵעֵלוֹת הַהַקְּמָה שֶׁל הַמַּעֲרָכֵת.

עִיקָר הַצִּיּוּד, מְבַחֲנֵת עֵלוֹתוֹ, הַמְּשַׁמֵּשׁ לְהַקְּמַת הַמַּעֲרָכֵת (פְּאֵנֵלִים סוֹלָאֲרִיִּים, מְמִירִים וְכֵן מְצוּפִים לְטוֹבַת הַקְּמָה עַל מֵאֲגָרֵי מִים) נִרְכֵשׁ מִסַּפְקִים בְּחוּ"ל בְּעִיקָר בְּמִטְבַּע הַדּוֹלָר, אֲךָ גַם בְּמִטְבְּעוֹת אַחֵרִים כּוּנֵן יוֹרוֹ. לְעֵנִיִן זֶה יִצוּיִן, כִּי לְמוֹעֵד הַתְּשַׁקִּיף אֵינָן לְחֲבֵרָה מְדִינִיּוֹת בִּיצוּעַ הַגְּנוּת כִּגַּד תְּנוּדוֹת בְּשַׁעֲרֵי הַחֲלִיפִין שֶׁל הַמִּטְבְּעוֹת הַמְּשַׁמְשִׁים לְבִיצוּעַ רְכֵשׁ הַמְּלָאִי כְּאִמּוֹר.

רְכִישַׁת הַצִּיּוּד מֵהַסַּפְקִים מְבוצֵעֶת, לְרֹב, לְצוּרֵךְ פְּרוֹיִקְטִים סַפְצִיפִיִּים וְלְצָרְכֵי תַחזוּקָה שׁוֹטֶפֶת, עַל בְּסִיס פְּרוֹיִקְטִילִי, בְּהַתָּאֵם לְסוּגֵי הַצִּיּוּד וְלִכְמוּיֹת הַנִּדְרָשִׁים לְכָל פְּרוֹיִקְטֵי תַחזוּקָתוֹ.

6.9.9.2 סַפְקִים, נֹתְנֵי שִׁירוֹתִים וְקְבֻלָּנֵי מִשְׁנָה

הַחֲבֵרָה מְקַפֶּידָה לְרְכוֹשׁ רְכִיבִים לְמַעֲרָכֹת הַפּוֹטוֹ-וּוֹלְטָאִיוֹת מִסַּפְקִים אֲשֶׁר לְמִיטֵב יִדְעַת הַחֲבֵרָה הֵינָם מוֹבִילִים, בְּעֵלִי נִיסוּיִן וּמוֹנִיטִיִן בְּתַחוּם הַפּוֹטוֹ-וּוֹלְטָאִי. רְכִישַׁת הַצִּיּוּד הָעִיקָרִי מְבוצֵעֶת, בְּעִיקָר, מֵהַסַּפְקִים שֶׁלְּהֵלֵן:

יִצְרָנִי פְּאֵנֵלִים - Hanwha Group (גרמניה/סין), Sumec (הונג קונג) JINKO (סין), JA SOLAR (סין).
יִצְרָנִי מְמִירִים - SMA (גרמניה), Kaco newenergy (גרמניה), SOLAR EDGE (ישראל) ו-SUNGROW (סין)

יִצְרָנִי מְצוּפִים - Sungrow (סין) ו-Ciel Etere (צרפת).

תְּשֵׁתִיוֹת הַתְּקֵנָה שֶׁל הַפְּאֵנֵלִים (קוֹנְסְטְרוּקְצִיָּה) - מְבוצֵעֶת מִמְּסַפֵּר יִצְרָנִים בְּיִשְׂרָאֵל.

¹⁰⁵ לְמִיטֵב יִדְעַת הַחֲבֵרָה, לְמוֹעֵד הַתְּשַׁקִּיף הַחֲבֵרָה הַקִּימָה לְמַעֲלָה מ-50% מֵהַמַּעֲרָכֹת הַסוֹלָאֲרִיּוֹת עַל גְּבִי מֵאֲגָרֵי מִים הַמְּצוּיֹת בְּהַפְּעֵלָה מִסַּחֲרִית.

בנוסף, הקבוצה מתקשרת עם נותני שירותים להכנת תוכניות, תשריטים, בקשות להיתר בניה וכיוצ"ב, וכן עם קבלני משנה לביצוע עבודות הקמה, הכוללות בעיקר עבודות תשתיות וקונסטרוקציה ועבודות חשמל (לרבות פינוי, איטום, חיזוק גגות ומבנים, התקנת הקונסטרוקציה, הפנאלים, הממירים, הכבלים, לוחות החשמל, חיבור וחיווט תקשורת וחשמל, ניקיון, טיפול שוטף של המערכות וכיוצ"ב).

להערכת החברה, בשל ריבוי החברות בעולם המייצרות רכיבים למערכות פוטו-וולטאיות, שהינן בעלות יכולות טכניות דומות לספקים מהם רוכשת הקבוצה את הרכיבים כאמור, ובשל ריבוי קבלני משנה המבצעים עבודות הקמה של המערכות, כמו גם הניסיון של החברה בהקמת מערכות פוטו-וולטאיות, אין לה תלות בספק או קבלן משנה כלשהו. יצויין כי על מנת למזער סיכוני התקשרות עם ספקים וקבלני משנה גם בטווח הקצר, החברה נוהגת לתחזק מערכות יחסים עם מספר ספקים וקבלני משנה ביחס מרבית סוגי הציוד והעבודות.

להלן יתוארו עיקרי תנאי ההתקשרות עם ספקי חומרי הגלם וקבלני המשנה:

ספקי ציוד (בעיקר פנאלים וממירים) - הרכישות מבוצעות מכוח הסכמי מסגרת או על בסיס פרויקטאלי, במטבע דולר או אירו, כאשר התשלום מורכב, ככלל, ממקדמה בשיעור של עד כ-10% והיתרה משולמת במזומן כנגד משלוח הציוד או במסגרת תנאי מכתב אשראי בלתי חוזר בתוך 90 ימים, לפי העניין. לרוב לספק קיים שיעבוד על הציוד עד לתשלום מלוא התמורה.

תקופת האחריות הניתנת על-ידי ספקי הפנאלים לפגמים במוצר הינה, בדרך כלל, לתקופות של 10-12 שנים למוצר, בהתאם לסוג הפנאלים. בנוסף, ככלל, ניתנת אחריות לתפוקת הפנאלים עד לתום 25-30 שנים ממועד מסירת הפנאלים, בהתאם לסוגי הפנאלים, עם שיעור ירידה מוסכם בתקופה במהלך תקופת האחריות האמורה (עד לתפוקה מינימלית של כ-80% מהתפוקה המקורית) בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בכתב האחריות. תקופת האחריות המקובלת ביחס לממירים הינה, לרוב, בין 5 ל-10 שנים, עם אפשרויות הרחבה לתקופות של עד 25 שנה. לרוב האחריות הניתנת על ידי ספקי המצופים הינה לתקופה של עד 10 שנים. בהקשר זה יצוין, כי אחריות יצרני הפנאלים והממירים כאמור, אינה מכסה את מלוא התחייבות החברה ומלוא הסיכונים הכרוכים בהפעלת המערכות המותקנות בפרויקטים השונים (הן בהיבט של סכום הנוזק, הן בהיבט של תקופת האחריות והן בהיבט של התנאים לאחריות). דוחותיה הכספיים של החברה אינם כוללים הפרשה בגין אחריות בשל בשל האחריות המתקבלת מיצרני חלקי המערכות, ביטוח אחריות מקצועית של החברה והעובדה כי ביצוע תיקונים אינה כרוכה בעלות כוח-אדם נוספת.

קבלני משנה - מרבית ההתקשרויות עם קבלני המשנה נקבעות על בסיס פאושלי (lump sum) בתמורה לסכום קבוע¹⁰⁶, כאשר התמורה משולמת עבור ביצוע העבודות על-פי ובכפוף לעמידה באבני דרך ולוחות זמנים המפורטים בהסכם. הסכמים עם קבלנים הינם לרוב לביצוע עבודות קבלנות בקשר עם עבודות תשתיות ו/או עבודות קונסטרוקציה להתקנת חלקי המערכת ו/או ביצוע עבודות חשמל, כאשר את מרכיבי המערכת (תשתיות התקנה, לרבות מערכות ציפה למערכת המותקנות על מאגרי מים, וכן פנאלים סולאריים וממירים) ואת תוכניות ההקמה מספקת החברה.

¹⁰⁶ הסכם פאושלי הוא חוזה לביצוע עבודה ו/או מתן שירות בתמורה לסכום כולל וקבוע. המחיר הפאושלי מבטא את הערכתו של מבצע העבודה או נותן השירות ביחס לכמויות שיידרשו לביצוע העבודות ו/או השירותים בפרויקט, באופן שהמחיר הכולל שישולם אינו תלוי בכמויות שתבוצענה בפועל (בין אם אילו תהיינה גבוהות מההערכה או נמוכות ממנה).

ההסכמים עם קבלני המשנה כוללים, לרוב, הוראות בדבר פירוט העבודה נשוא ההסכם ואופן ביצועה, לרבות אפשרות להיעזר בקבלני משנה נוספים, לוחות זמנים ואבני דרך, התמורה ותנאי תשלומה, אחריות קבלן המשנה לעמידה בהוראות הדין (בנוגע להעסקת עובדים, בטיחות וגהות בעבודה וכיוצ"ב), התחייבות הקבלן לעריכת ביטוחים מסוגים ובגבולות אחריות כמפורט בהסכמים (ובהם ביטוח אחריות בגין עבודות קבלניות (כולל ביטוח צד שלישי וביטוח מעבידים) ובגין חבות מוצר), פיצוי מוסכם בגין איחור בביצוע עבודות הנגזר, ככלל, מהספק המערכת, ערבויות ביצוע בהיקף של עד 10% מהיקף העבודות ואחריות טיב לתיקון תקלות לתקופות של כשנתיים, כתלות בסוג העבודה. אחריות קבלן המשנה לשיפוי בגין נזקים שיגרמו במהלך ביצוע העבודות מוגבלת לרוב לגובה התמורה בגין ביצוע העבודות, סכום מוגדר אחר או לפי הכיסוי הביטוחי הרלוונטי, לפי העניין). החברה רשאית, ככלל ובכל עת, לסיים את ההתקשרות עם קבלן המשנה או להקטין את היקף העבודות המבוצעות.

6.9.9.3 להלן רשימת הספקים וקבלני המשנה שהיקף הזמנות שבוצעו מהם מאת הקבוצה, להספקת ציוד וחומרים ו/או לביצוע עבודות, לפי העניין בשנים 2018, 2019 ובמחצית ראשונה של שנת 2020, היווה מעל 5% מעלות המכירות והשירותים של החברה בתקופות הנ"ל:

| צורת ההתקשרות | שיעור הזמנות מעלות המכירות והשירותים של החברה | | | סוג הספק/נותן השירות | שם הספק/נותן השירות |
|-----------------------|---|------|----------|--------------------------|---------------------|
| | 2018 | 2019 | 1-6/2020 | | |
| ראו סעיף 6.9.9.2 לעיל | 8% | --- | --- | יצרן פאנלים פוטו-וולטאים | ספק א' |
| ראו סעיף 6.9.9.2 לעיל | 30% | 20% | --- | יצרן פאנלים פוטו-וולטאים | ספק ב' |
| ראו סעיף 6.9.9.2 לעיל | --- | 6% | 11% | יצרן פאנלים פוטו-וולטאים | ספק ג' |
| ראו סעיף 6.9.9.2 לעיל | --- | 6% | 7% | יצרן פאנלים פוטו-וולטאים | ספק ד' |
| ראו סעיף 6.9.9.2 לעיל | 6% | 5% | 5% | יצרן ממירים וחומרי חשמל | ספק ה' |
| ראו סעיף 6.9.9.2 לעיל | 5% | 5% | 5% | יצרן ממירים וחומרי חשמל | ספק ו' |
| ראו סעיף 6.9.9.2 לעיל | 9% | 8% | 11% | קבלן משנה להקמת המערכות | ספק ז' |

6.10. תחום הייזום וההשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה

6.10.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.10.1.1 כללי

למועד התשקיף החברה פועלת באמצעות נוי-נופר אירופה (אשר מוחזקת 40% על ידי החברה ו-60% על ידי קרן נוי) בתחום הייזום וההשקעה באנרגיות מתחדשות. פעילותה של החברה במסגרת תחום פעילות זה מתמקדת ביזום, מימון, הקמה, תפעול ו/או תחזוקה של פרויקטים לאנרגיה מתחדשת בתחום הסולארי ובתחום הרוח בספרד, באיטליה ובמדינות נוספות באירופה, ככל שיאושרו על ידי השותף הכללי של נוי-נופר אירופה¹⁰⁷.

למועד התשקיף, נוי-נופר אירופה מקדמת, במסגרת תחום פעילות זה, בשיתוף עם קבוצת יזמים מקומיים, רכישה ופיתוח של מספר פרויקטים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות קרקעיות בספרד ובאיטליה באמצעות תאגידי פרויקטים יעודיים בהיקף כולל (לפי אומדן ראשוני) של כ-715 מגה וואט, אשר נמצאים, כל אחד לפי העניין, בשלבי קידום שונים. פעילות זו כוללת הערכות להקמה של פרויקט סולארי פוטו-וולטאי קרקעי בספרד, Olmedilla, הנמצא בשלבי רישוי מתקדמים ובתהליך סגירה פיננסית, בו נרכשו הזכויות על ידי תאגיד הפרויקט בשליטתה של נוי-נופר אירופה (המוחזק), בשרשור סופי, (95% על ידי נוי-נופר אירופה), בהספק מוערך של כ-169 מגה וואט, כמפורט בסעיף 6.10.5 להלן, וכן מספר פרויקטים בספרד ובאיטליה בהספק כולל מוערך של כ-545 מגה וואט, המצויים בשלבי פיתוח שונים לגביהם מתנהלים משאים ומתנים לרכישת הזכויות בהם, ואשר לגבי מערכות בשלבי רישוי בהספק כולל מוערך של כ-205 מגה וואט, המקודמים בספרד, ולגבי מערכות בשלבי רישוי ופיתוח שונים בהספק כולל מוערך של כ-260 מגה וואט, המקודמים באיטליה, נחתמו גם מזכרי הבנות לא מחייבים¹⁰⁸.

6.10.1.2 הסביבה הכללית והתפתחויות בשוקים של תחום הפעילות

שוק האנרגיה המתחדשת בספרד - התפתחות ההיצע

ספרד הינה מהמדינות המובילות באירופה בתחום האנרגיה המתחדשת¹⁰⁹.

הגידול המשמעותי הראשון בהספק המערכות הסולאריות המותקנות בספרד חל בשנים 2007 ו-2008, מכ-512 מגה וואט ב-2007 לכ-2,718 מגה-וואט בשנת 2008, בעיקר הודות לאסדרות תעריפיות (Feed in Tariff), אשר היו כרוכות בסובסידות ממשלתיות¹⁰⁹.

החל מספטמבר 2008, השתנתה מדיניות הממשל בספרד במטרה לבלום את הוצאות הממשלה. שינוי המדיניות גרם, בין היתר, לשינוי תוצאות המערכות הסולאריות שהוקמו. בנוסף, בשנת 2015 נקבעה מגבלה רגולטורית נוספת אשר חייבה בעלי מערכות פוטו-וולטאיות לצריכה עצמית לשלם אגרת רשת וכן תשלום נוסף אשר כונה "מס שמש" או להעביר את עודפי החשמל שלא נצרכו על ידם לרשת החשמל ללא תמורה. בנוסף, חל איסור על החזקה משותפת של מערכות לצריכה עצמית¹⁰⁹.

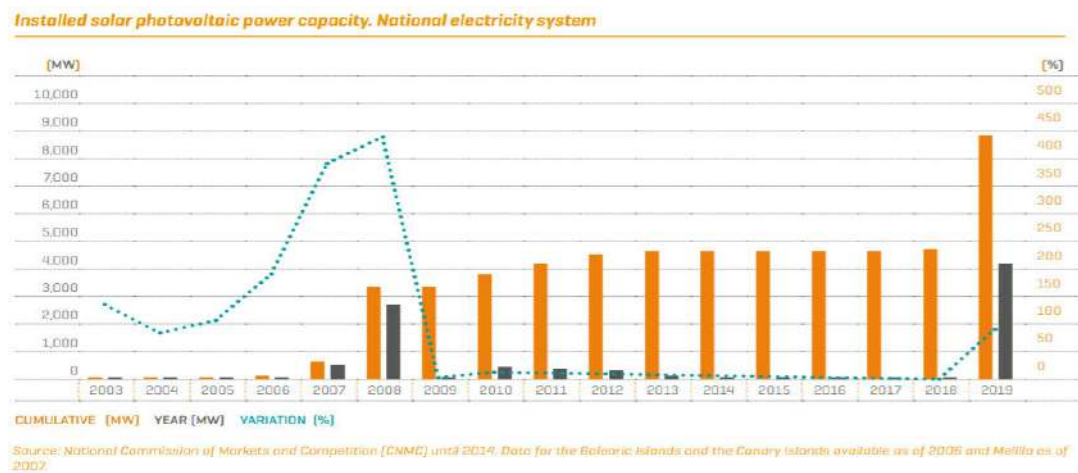
¹⁰⁷ כמפורט בסעיף 6.10.1.3 להלן, למועד התשקיף בכוונת נוי-נופר אירופה לפועל בספרד, איטליה, יוון ופורטוגל.
¹⁰⁸ יתר הפרויקטים בשלבי פיתוח שונים לגביהם מתנהלים משאים ומתנים לרכישת הזכויות בהם בהספק מוערך כולל של כ-80 מגה-וואט מקודמים באיטליה.
¹⁰⁹ מקור: Spain 2020: the road ahead for solar. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

כתוצאה מכך, בשנים 2013 עד 2016 חלה סטגנציה בשוק האנרגיה הסולארית בספרד¹⁰⁹.

בשנת 2017 חל שינוי במדיניות הממשל, בעקבות ההבנה כי המשך הסטגנציה יגרום לאי-עמידה ביעדי קידום האנרגיה המתחדשת. בהתאם, השתנתה מדיניות הממשל לעידוד הקמת מערכות באנרגיות מתחדשות. שינוי המדיניות תרם להתפתחות השוק וכניסת יזמים, משקיעים וחברות הקמה (EPC)¹⁰⁹.

כתוצאה מכך, בשנת 2019, חל גידול של כ-4,213 מגה-וואט בהספק המותקן של מערכות פוטו-וולטאיות, מכ-4,700 מגה-וואט לכ-8,913 מגה-וואט (כ-8.1% מכלל ההספק המותקן בספרד לסוף שנת 2019)¹¹⁰.

להלן גרף המתאר את השינויים בהספק המותקן של מערכות פוטו-וולטאית בשנים 2013 עד 2019¹¹⁰:

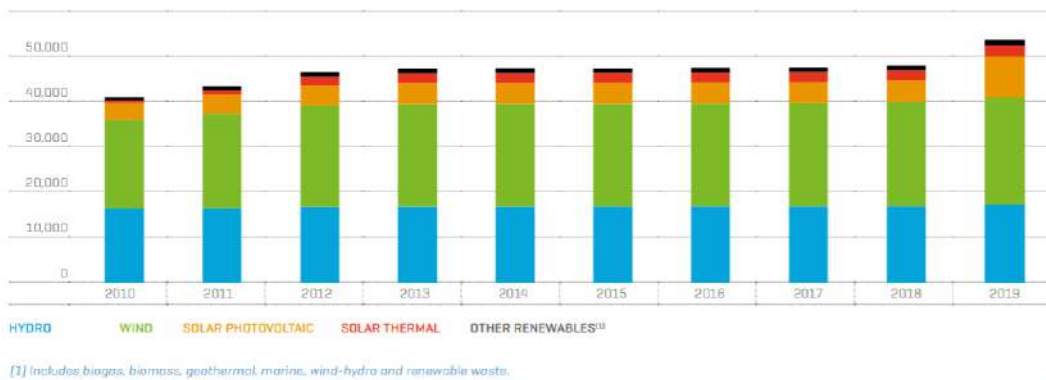


שנת 2019 אופיינה בגידול המשמעותי ביותר בעשור האחרון של מערכות ייצור חשמל המבוססות על אנרגיה מתחדשת בספרד (גידול בהספק של כ-6,693 מגה-וואט המהווה כמעט 14% מהספק הייצור בסוף 2018). כתוצאה מכך, בסוף 2019, לראשונה, אנרגיות מתחדשות היוו כ-50.1% מתוך סך ההספק המותקן של מערכות לייצור חשמל (כ-55,349 מגה-וואט). עיקר הגידול בשנת 2019 נבע מהתקנת מערכות פוטו-וולטאיות (אשר היווה כ-63% מהגידול במערכות החדשות (תרומה של כ-4,213 מגה-וואט כאמור לעיל)) ומערכות רוח (אשר היווה כ-34% מהגידול במערכות תרומה של כ-2,254 מגה-וואט), באופן שהיוו כ-8.1% וכ-23.4%, בהתאמה, מסך ההספק המותקן של אנרגיות מתחדשות בספרד לסוף שנת 2019¹¹⁰.

להלן גרף המתאר את התפתחות בהספקי מערכות מאנרגיה מתחדשת בספרד בשנים 2010 עד 2019¹¹⁰:

¹¹⁰ מקור: https://www.ree.es/sites/default/files/11_PUBLICACIONES/Documentos/Renewable-2019.pdf. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

Evolution of installed renewable power capacity. National electricity system (MW)



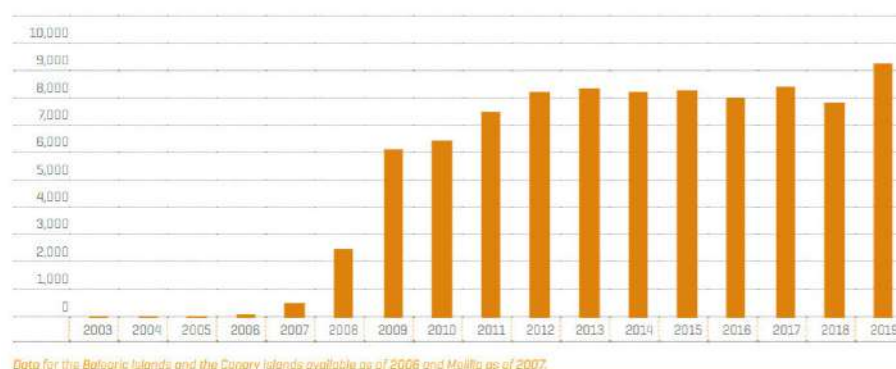
מבחינת היקפי הייצור, בשנת 2019 היקף הייצור הכולל של חשמל בספרד עמד על 260,798 GWh¹¹¹. לאור העלייה המשמעותית בהספק המותקן של אנרגיות מתחדשות ותנאי האקלים הנוחים, נתח ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות (ובכלל זה בתחום הפוטו-וולטאי) עלה בעשור האחרון בכ-4.3% והסתכם בשנת 2019 ב-97,888 GWh, כ-37.5% מהיקף הייצור הכולל¹¹⁰.

בנוסף, בשנת 2019 היקף הייצור ממערכות פוטו-וולטאי גדל בכ-19% והגיע לשיא חדש של ייצור שנתי של כ-9,240 GWh, אשר היווה כ-3.5% מכלל הייצור הלאומי של ספרד¹¹⁰. מגמה זו נמשכה גם במהלך שמונת החודשים הראשונים של שנת 2020, בהם היקף ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות הגיע לשיעור של כ-43.9% מהיקף הייצור הכולל בספרד¹¹².

במהלך שנת 2020 היקף ייצור האנרגיה ממערכות פוטו-וולטאיות המשיך לגדול ביחס להיקף הייצור הכולל, כך שבשמונת החודשים הראשונים של שנת 2020 היקף ייצור החשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית הגיע לכ-10,932 GWh - אשר היווה כ-6.6% מסך החשמל שיוצר בתקופה זו בספרד, ויותר מהכמות שיוצרה במהלך שנת 2019 כולה. כמו כן, בחודש אוגוסט 2020 היקף ייצור החשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית היווה כ-8% מסך ייצור החשמל בחודש זה בספרד¹¹².

להלן השינויים בהיקף ייצור החשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בעשור האחרון¹¹⁰:

Solar photovoltaic power generation. National electricity system (GWh)



¹¹¹ מקור: https://www.ree.es/sites/default/files/11_PUBLICACIONES/Documentos/InformesSistemaElectrico/2019/ISE_2019_eng.pdf. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.
¹¹² מקור: august. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף. <https://www.ree.es/en/press-office/news/press-release/2020/09/demand-electricity-spain-drops-24-august>

סביבה רגולטורית - יעדים ממשלתיים למעבר לאנרגיה מתחדשת

בשנת 2019 השלים האיחוד האירופאי עדכון של מדיניות האנרגיה "Clean energy for all Europeans" אשר קבעה את המסגרת הרגולטורית האירופית הדרושה להשגת יעדי הפחתת פליטת גזי החממה בהתאם להסכם פריז. במסגרת עדכון המדיניות אושר Renewable Energy Directive 2018/2001/EU במסגרתו נקבע יעד לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור של 32% מכלל היקף ייצור החשמל עד לשנת 2030. בחודש דצמבר 2019 הציגה הנציבות האירופית תוכנית פעולה (European Green Deal), הכוללת מגוון יוזמות מדיניות שמטרתן להפוך את אירופה לנקייה מגזי חממה עד שנת 2050.¹¹¹

בהתאם למדיניות האיחוד האירופאי, גם הממשל הספרדי מקדם תוכנית להגדלת היקף השימוש באנרגיות מתחדשות. כדי לעמוד ביעדי האנרגיה והאקלים שהציבה ספרד במסגרת התחייבויותיה לאיחוד האירופי, בשנת 2019 הציג ה-MITECO (Ministry of Ecological Transition) את תוכנית האנרגיה והאקלים הלאומית לשנים 2021-2030 (National Energy and Climate Plan) שמטרתה לעמוד ביעדים הבאים עד לשנת 2030: הפחתה של 23% בפליטת גזי החממה ביחס לשנת 1990, צריכה של 42% אנרגיה מתחדשת מתוך סך האנרגיה הנצרכת, וייצור של 74% מהאנרגיה החשמלית תוך שימוש במקורות אנרגיה מתחדשת.¹¹¹

בהתאם לתוכנית הלאומית לאנרגיה ואקלים הספרדית, היעד עד לשנת 2030 הינו שהספק מותקן של מערכות ייצור החשמל מאנרגיה סולארית יספק חשמל בהספק של 37 אלף מגה-וואט מתוך 157 אלף מגה-וואט (דהיינו כ-24% מההספק הכולל, לצד כ-32% הספק מותקן של מערכות רוח).¹¹³ על מנת לעמוד ביעדיה, מאפשרת ממשלת ספרד ליצרנים למכור את החשמל לרשת במחירי שוק, במסגרת ההסדרה הכללית של שוק החשמל.

למיטב הבנתה של הנהלת נוי-נופר אירופה, לאחר היוועצות עם גורמים שונים בענף, תחזית הפיתוח של שוק החשמל בספרד תלויה במספר רב של מרכיבים, כאשר צוואר הבקבוק המרכזי הוא כושר החיבור של המערכות לרשת החשמל. פיתוחים טכנולוגיים במערכות הסולאריות (כגון הגברת כושר הייצור) ובעיקר פיתוח תחום האגירה (סוללות) מהווים אף הם פרמטרים מרכזיים לפיתוח השוק בעשור הקרוב.

מבחינה תקציבית, בספטמבר 2020 אישר ה-IDAE (Institute for energy diversification and saving) הקצאה של 181 מיליון יורו לתמיכה בפרויקטים מבוססי אנרגיה מתחדשת. סבסוד זה הינו חלק מחבילה סיוע של 316 מיליון יורו שיוזרם על ידי ה-MITECO לפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת להשגת היעדים שהציבה ספרד בעניין זה.¹¹⁴

מבנה שוק החשמל בספרד - ביקושים ותחרות

מכירת החשמל בספרד מבוצעות מכוח הסכמים למכירת חשמל (PPA) או במסגרת שוק תחרותי למסחר בחשמל (בורסת חשמל), המנוהל על ידי OMI-Polo Espanol S.A., במסגרתו יצרני חשמל

¹¹³ <https://www.evwind.es/2019/08/28/request-to-connect-30556-mw-of-wind-power-in-spain/70529>

החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף. ¹¹⁴ מקור: <https://www.idae.es/en/node/14631>; <https://www.idae.es/en/node/14672>. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

פרטיים רשאים למכור את החשמל המיוצר על ידם. מכירת החשמל בבורסה מבוצעת באמצעות "ברוקר" (הגובה עמלה בשיעור של כ-0.3 סנט לכל MWh).

לרוב, מחירי החשמל במסגרת בורסת החשמל הינם גבוהים יותר ממחירי המכירה הנקבעים במסגרת הסכמי ה-PPA. בנוסף, יצרנים אשר בוחרים לסחור בחשמל ולמכור אותו בבורסה, אינם זכאים לקבלת סובסידיות שונות מהמדינה כדוגמת "תעריף הזנה". בהתאם, הסיכון בדבר שינוי הרגולציה ליצרנים אלו הינו נמוך באופן יחסי. מנגד, מחירים אלו משתנים מידי יום, קיימת שונות גבוהה במחירי החשמל בחודשי החורף (עקב השפעת תנאי מזג האוויר על ייצור חשמל באנרגיות מתחדשות (בעיקר הידרו ורוח)) וממילא קיימת חוסר וודאות לגבי מחירים בעתיד, הנובעת משינויים בהיצע ובביקוש לחשמל ובמחירי הדלקים אותם קשה לחזות לתקופות ארוכות.

החברות הדומיננטיות כיום בשוק החשמל הספרדי הן בעיקר חברות מקומיות. שלושת הגופים המרכזיים בתחום הייצור והחלוקה הינם: Iberdrola ו-Naturgy, Endesa, המחזיקים יחד ביותר ב-50% מכוח הייצור ו-80% מרשת החלוקה. שתי חברות בולטות נוספות הינן Viesgo ו-EDP. בנוסף, ישנן כ-200 חברות מקומיות קטנות העוסקות בסחר בחשמל.

תחום הולכת החשמל נשלט על ידי מונופול - Red Eléctrica de España (REE), חברה המוחזקת 80% על ידי הציבור ו-20% על ידי ממשלת ספרד, אשר אמונה על תכנון וביצוע ההשקעות לבניית מערכת ההולכה הארצית.

נכון לשנת 2019 תעריף החשמל הממוצע היה 53.4 אירו ל-MWh, המשקף ירידה של כ-17% ביחס לתעריף החשמל הממוצע ב-2018 בספרד¹¹¹. כמו כן, בשנת 2019 חלה ירידה בביקוש לחשמל בשיעור של 1.6% לעומת הביקוש בשנת 2018¹¹¹.

להערכת החברה, הגורמים המרכזיים העשויים להשפיע על מחירי החשמל בספרד בשנים הבאות הינם: כניסה של פרויקטי אנרגיות מתחדשות חדשים, ובעיקר קצב הכניסה של פרויקטים סולאריים העלולים לגרום לשחיקה בתעריפי החשמל הנמכר על ידי יצרני חשמל סולאריים בשעות הפעילות של מערכות אלו, שינוי בביקוש לצריכת חשמל, קצב הגריטה של תחנות פחמיות וגרעיניות המוריד את היצע החשמל ותורם להעלאת מחירי החשמל, מזג האוויר (תנאי חום וקור קיצוניים המגבירים צריכת חשמל) וקצב ירידת משקעי גשם המגבירים את הייצור בטכנולוגיה הידרואלקטרית. כמו כן, שינויים במחירי הדלקים, ובעיקר הגז הטבעי והסולר, עלולים להשפיע על עלויות ייצור החשמל בתחנות כוח המתבססות על דלקים פוסיליים.

6.10.1.3 מבנה תחום הפעילות

פעילותה של נוי-נופר אירופה מתמקדת, למועד התשקיף, באיתור ורכישה של פרויקטים פוטנציאליים לפיתוח והקמה של מערכות סולאריות פוטו-וולטיות קרקעיות בספרד ובאיטליה, בשיתוף עם קבוצת יזמים מקומיים (להלן: "היזמים המקומיים"), אשר יוחזקו באמצעות תאגידי פרויקטים ייעודיים בשליטת נוי-נופר אירופה, בהם שותפים יזמים המקומיים כבעלי זכויות מיעוט.

למועד התשקיף, ההחזקה העיקרית של נוי-נופר אירופה (95% בשרשור סופי) בשיתוף עם היזמים המקומיים (5% בשרשור סופי) הינה בתאגיד פרויקט OLMEDILLA HIVE, S.L. בספרד, אשר מחזיק בזכויות להקמת פרויקט פוטו-וולטאי קרקעי באזור Castilla La Mancha בספרד, הנמצא בשלבי

רישוי מתקדמים ובתהליך סגירה פיננסית, בהספק מוערך של כ-169 מגה וואט (להלן: "פרויקט Olmedilla"), כמפורט בסעיף 6.10.5 להלן.

בין נוי-נופר אירופה לבין היזמים המקומיים קיימות הסכמות, בקשר עם שיתוף פעולה לרכישה והקמת פרויקטים באירופה, לרבות בקשר עם רכישה והקמה של פרויקט Olmedilla (בסעיף זה להלן: "הפרויקטים המשותפים") עד לרכישת פרויקטים משותפים בהספק מצטבר של 1 GWp (בסעיף זה להלן: "ההספק המירבי")¹¹⁵, אשר קיבלו ביטוי במסגרת הסכם שיתוף פעולה מיום 24 בספטמבר 2020 (בסעיף זה להלן: "הסכם שיתוף הפעולה")¹¹⁶, לפיו, בין היתר:

(א) נוי-נופר אירופה (לרבות באמצעות חברה הונגרית בבעלותה המלאה, המחזיקה בחברת הפרויקט Olmedilla כמפורט להלן (להלן: "חברת ההחזקה")) והיזמים המקומיים מחויבים בהסדרי תיחום פעילות כדלקמן¹¹⁷:

(1) במשך תקופה של 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם שיתוף הפעולה, היזמים המקומיים אינם רשאים להציע פרויקטים נוספים של רוח או סולאר באירופה לגופים שאינם קשורים לחברת ההחזקה, למעט לגופים שאינם גופים ישראלים¹¹⁸ במדינות שאינן ספרד, איטליה, פורטוגל או יוון, והם מחויבים להקדיש את מירב זמנם ומאמצם לקידום שיתוף הפעולה כאמור עם חברת ההחזקה (לבסעיף זה הלן: "תקופת הבלעדיות")¹¹⁹. כמו כן, במהלך תקופה של 12 חודשים העוקבים לתקופת הבלעדיות, הצעת פרויקטים נוספים של רוח או סולאר באירופה על ידי היזמים המקומיים לגופים ישראלים או גופים הנשלטים על ידי ישראלים (שאינם חברת ההחזקה או הגופים הקשורים שלה), כפופה לזכות סירוב ראשונה של חברת ההחזקה.

(2) במהלך תקופת הבלעדיות נוי-נופר אירופה, חברת ההחזקה וכל גוף שקשור אליהם לא יהיו רשאים להשקיע בפרויקטים כלשהם של רוח או סולאר בספרד, איטליה, פורטוגל או יוון, אלא בשיתוף עם היזמים המקומיים. כמו כן, במהלך תקופת הבלעדיות, נוי-נופר אירופה וחברת ההחזקה יהיו מחויבים להעמיד את מרבית האמצעים הכספיים לטובת קידום הסכם שיתוף הפעולה.

(ב) היזמים המקומיים יהיו זכאים להחזקות בתאגידי הפרויקטים המשותפים בטווח של 5% עד 15%, כאשר שיעור החזקותם עולה עם גידול בהיקפם המצטבר של הפרויקטים המשותפים שירכשו, עד להספק המירבי.

(ג) חברת ההחזקה התחייבה לממן את ההשקעה הנדרשת לצורך רכישת והקמת הפרויקטים המשותפים, לרבות בגין חלקם של היזמים המקומיים (עד תקרה מוסכמת ובכפוף לחריגים), כנגד הלוואות ליזמים המקומיים, נושאות ריבית שנתית בטווח של 6%-7%, אשר תפרענה,

¹¹⁵ כאמור לעיל, למועד התשקיף נוי-נופר אירופה והיזמים מחזיקים תאגיד המחזיק זכות להקמת מערכת לייצור חשמל בספק של כ-169 מגה וואט בספרד. בנוסף, מתנהלים מגעים לרכישת פרויקטים נוספים בספרד ואיטליה, המצויים בשלבי פיתוח שונים בהספק כולל של כ-545 מגה-וואט (ובסה"כ כ-715 מגה-וואט).

¹¹⁶ לצד הסכמים ספציפיים ביחס לפרויקט Olmedilla ופרויקט נוסף בספרד אשר רכישתו מקודמת יחד עם היזמים המקומיים, בהספק של כ-105 מגה-וואט (בסעיף זה יחד להלן: "הפרויקטים הראשונים").

¹¹⁷ יובהר, הסדרי תיחום הפעילות האמורים יחולו בתקופות להלן עד לרכישת הפרויקטים המשותפים עם היזמים המקומיים בהספק המירבי.

¹¹⁸ לרבות גופים הנשלטים בידי ישראלים.

¹¹⁹ הגבלה זו לא תחול אם בתוך 6 החודשים הראשונים של תקופת הבלעדיות חברת ההחזקה תדחה שלושה פרויקטים כאמור שהוצעו לה על ידי היזמים המקומיים מסיבות הקשורות בה או בגופים הקשורים שלה.

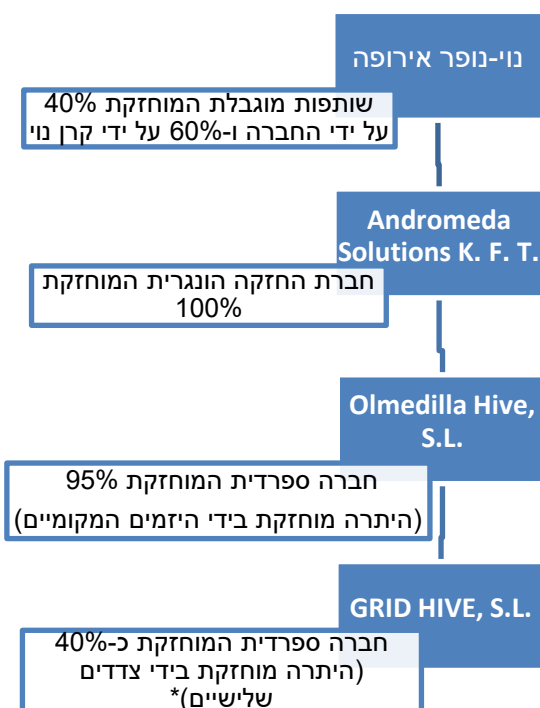
ככלל, מתזרימי הפרויקטים המשותפים בגין חלקם של היזמים המקומיים (להלן בסעיף זה: **ההלוואות ליזמים המקומיים**).

(ד) היזמים המקומיים התחייבו ללוות את כל שלבי הרכישה של הפרויקטים המשותפים, וכן להעניק סיוע, תמיכה ופיקוח בכל שלבי הפיתוח, ההקמה והתפעול של הפרויקטים המשותפים, לרבות בקשר עם התקשרות בהסכמים רלוונטים לקידום פעילות כאמור. לצד החזקה בתאגידי הפרויקטים המשותפים כבעלי זכויות מיעוט (כאמור לעיל) יהיו זכאים היזמים המקומיים בעיקר לתמריצים יזמיים חד פעמיים מחברת ההחזקה בגין איתור הזדמנויות עסקיות ורכישת הזכויות בכל אחד מהפרויקטים המשותפים, הנגזרים מהספק הפרויקטים המשותפים, אשר ישולמו בהתאם לשלבי פיתוח הפרויקטים המשותפים עד הפעלתם המסחרית, וכן לתמורה מתאגידי הפרויקטים המשותפים עבור שירותי ליווי פרויקטים כאמור, בהיקפים כוללים שאינם מהותיים ברמת עלויות הפרויקטים המשותפים.

(ה) נוי נופר אירופה מחויבת להחזיק באמצעי השליטה בחברת ההחזקה בכל עת בה קיימות מחויבויות של חברת ההחזקה כלפי היזמים המקומיים בגין כל הפרויקטים המשותפים עד להפעלתם והיא ערבה לקיומן כלפי היזמים המקומיים. כמו כן, חברת ההחזקה והיזמים המקומיים מנועים מביצוע דיספוזיציה בהחזקותיהם בתאגיד הפרויקט המשותף עד להפעלתו. לאחר הפעלתו, מכירת ההחזקות בתאגידי הפרויקט על ידי היזמים המקומיים כפופה לפירעון מלא של ההלוואה ליזמים המקומיים בגינו ולזכות הצעה ראשונה לחברת ההחזקה, ומכירת ההחזקות בו על ידי חברת ההחזקה כפופה לזכות צירוף וזכות הצטרפות של היזמים המקומיים. לצד האמור, ליזמים המקומיים אופצית מכר בכל אחד מתאגידי הפרויקטים המשותפים למכור לחברת ההחזקה את כל החזקותיהם במחיר המשקף 10% תשואה שנתית על ההשקעה בפרויקט המשותף. האופציה תהיה ניתנת למימוש בתוך 3 שנים ממועד תחילת הקמתו של הפרויקט המשותף, אך קודם למכירת ההחזקה בו על ידי חברת ההחזקה (ככל שתבוצע).

כמו כן, ביחס לפרויקטים המשותפים שאינם הפרויקטים הראשונים (בסעיף זה להלן: **"הפרויקטים העתידיים"**), ליזמים המקומיים זכות הצטרפות, במקרה של מכירת ההחזקות בחברת ההחזקה או מכירת ההחזקות בכל אחד מתאגידי הפרויקטים העתידיים על ידי חברת ההחזקה, פרו ראטה, לזכויות הנמכרות או בגין זכויות היזמים המקומיים בפרויקטים העתידיים הרלוונטיים, כולן או חלקן, לפי העניין, על פי שיקול דעתם של היזמים המקומיים, בתנאים זהים לתנאי המכירה בחברת ההחזקה.

להלן מבנה ההחזקות העיקרי בקשר עם פעילותה של נוי-נופר אירופה למועד התשקיף :



* הוקמה אך ורק לצורך החזקה משותפת עם צדדים שלישיים בתשתיות חיבור משותפות לרשת חשמל עם פרויקט סמוך המוחזק על ידי הצדדים השלישיים. לפרטים ראו סעיף 6.10.6 להלן.

6.10.1.4 מערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה בתחום הפעילות

| פרויקט Olmedilla | |
|--|---------------------------------|
| סטטוס | לקראת הקמה |
| הסדר רגולטורי מתוכנן | מכירה לשוק ללא תמריצים ממשלתיים |
| סך הספק מותקן חזוי (MWp) | 169 |
| סך עלויות הקמה ⁽¹⁾ חזויות (אלפי יורו) | כ-130,000 |
| סך עלויות הקמה ⁽¹⁾ שהושקעו נכון ליום 30.06.2020 (אלפי יורו) | 13,500 |
| שיעור מינוף ⁽²⁾ חזוי (חוב בכיר) | כ-54% |
| מועד הפעלה מסחרית חזוי ⁽³⁾ | מחצית ראשונה של שנת 2022 |
| סך הכנסות חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי יורו) | 14,151 |
| סך EBITDA פרויקטאלי ⁽⁵⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי יורו) | 11,906 |
| סך FFO פרויקטאלי ⁽⁶⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי יורו) | 8,772 |
| ממוצע תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר ⁽⁷⁾ (אלפי יורו) | 5,436 |
| שיעור החזקות החברה, בשרשרת ⁽⁸⁾ | 38% |

⁽¹⁾ בהתחשב בסכומים שהושקעו עד למועד התשקיף, עלויות פיתוח, תשלומים ליזמים מקומיים, ועלויות ההקמה המוערכות של קבלן הקמה שנבחר (להלן: "קבלן ההקמה בספרד") בסך של כ-73 מיליון יורו, שסוכמו עם הקבלן האמור בגין שירותי ההקמה על פי הסכם הקמת הפרויקט כמפורט בסעיף 6.10.7 להלן.

⁽²⁾ למועד התשקיף חברת הפרויקט מנהלת משא ומתן מתקדם עם תאגיד בנקאי בספרד (להלן: "הבנק הספרדי"), על בסיס עקרונות מוסכמים למועד תשקיף זה, למימון הקמת הפרויקט בהיקף של כ-70 מיליון יורו על ידי הבנק הספרדי בשיתוף עם גורמים מממנים נוספים (להלן: "הגורמים המממנים בספרד"), כמפורט בסעיף 6.10.8 להלן.

⁽³⁾ המועד מבוסס על לוחות הזמנים החזויים להשלמת הקמת המערכת.

⁽⁴⁾ ההכנסות בטבלה כוללות, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להספק המערכת בפועל, להיקף הצריכה בזמן אמת מהמערכת, וכן תעריפי החשמל המבוססים על תחזית מחירי החשמל שסופקה לחברה ע"י ספק שירות היצואני ועצמאי, בניכוי עמלות מכירה.

שנת ההפעלה הראשונה המייצגת משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. פירעון תשלומי הרוב הבכיר בטווח של חצי שנה לאחר מועד ההפעלה המסחרית.

(5) מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בעלויות התחזוקה השוטפת של המערכת, בהתייחס, בין היתר, לתמורה מוסכמת עבור שירותי התפעול על פי טיוטת הסכם התפעול (O&M) עם קבלן ההקמה ועלות מוסכמת בגין שירותי היזמים המקומיים.

(6) מדד ה-FFO מחושב כ-EBITDA, בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר על בסיס עקרונות מוסכמים עם הבנק הספרדי, אשר עיקריו מפורטים בסעיף 6.10.8 להלן.

(7) ממוצע תזרים פנוי חזוי לאחר שירות החוב מחושב כ-FFO, בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר, במגבלות החלוקה החזויות על בסיס עקרונות מוסכמים עם הבנק הספרדי ובמיסוי בספרד.

(8) הזכויות מבוססות על מכפלת החזקות בשרשור סופי, בהתאם למפורט בסעיף 6.10.1.3 לעיל. יצוין, כי כל ההחזקות בתאגיד הפרויקט משועבדות, למועד התשקיף, לטובת צדדים שלישיים אשר מכרו את כל ההחזקות בו לבעלי המניות של חברת הפרויקט (חברת ההחזקה ההונגרית של נוי-נופר אירופה והיזמים המקומיים), להבטחת תשלום יתרת התמורה למוכרים עבור החזקות אלו, אשר מסתכמת, למועד התשקיף, בסך של כ-4 מיליון יורו (בהתבסס על ההספק המוערך של המערכת). בכפוף לתשלום יתרת התמורה על פי אבני דרך המפורטים בהסכם רכישת ההחזקות בחברת הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.10.5 להלן, ופקיעת עילות לביטולו, ובכפוף לקבלת המימון לפרויקט מהגורמים המממנים בספרד, ההחזקות בחברת הפרויקט צפויות להיות משועבדות לטובת הגורמים המממנים בספרד.

הערכות החברה אודות תעריפים, הספקים, מועדי הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, EBITDA, FFO, ממוצע תזרים פנוי חזוי ושיעורי החזקות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. הערכות האמורות מבוססות על תוכניתיה של נוי-נופר אירופה ביחס לפרויקט לעיל ומאפייני המערכות, אשר עלולות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: היעדר וודאות מלאה לגבי זכויות בחברת הפרויקט, עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, עיכובים בפיתוח גישה לרשת החשמל, עיכובים בהקמת המערכת, שינויים בעלויות הקמה, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות, שינויים במדיניות ו/או עלויות המימון, שינויים בשיעורי הריבית, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל או בעלויות מכירתו בספרד, שינויים בהיקפי צריכת החשמל בספרד, שינויים בשיעורי המס בספרד, שינויים במשק החשמל בספרד, שינויים רגולטורים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאתו לפועל של הפרויקט לעיל המצוי לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי הקמת פרויקט זה כפופה לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיף 6.19 להלן, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן. ככל שנוי-נופר אירופה לא תצליח להוציא לפועל את המערכת המפורטת לעיל, עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד, כפוף להסדרי שיפוי על פי מערכי הסכמים שונים הכרוכים בהקמת המערכת.

6.10.1.5 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקמת מערכת פוטו-וולטאית בספרד, אשר אינה נשענת על סובסידיה ממשלתית, כרוכה בהרשאות ואישורים אדמיניסטרטיביים, ובהם:

- אישורים בקשר עם גישה וחיבור המערכת הפוטו-וולטאית - אישור הפקדת ערבות לצורך קבלת הרשאה להפעלת המערכת ממשד הכלכלה, התעשייה והתחרות של ספרד, אישור גישה לרשת החשמל מחברת החשמל הספרדית (Red Elctrica) ואישור חיבור לרשת החשמל מחברת החשמל הספרדית.

- הרשאות רגולטוריות - ובהן אישורים של רגולטורים ומשרדי ממשלה שונים.

- היתרים סטטוטוריים (לרבות עירוניים) - ובהם היתרים הקשורים בשימוש במקרקעין והתאמתם לתב"ע, והיתרים הקשורים להשלכות היסטוריות וארכיאולוגיות והשלכות סביבתיות של הקמת המערכת וכן היתרי בניה וביצוע עבודות.

6.10.1.6 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ברווחיות

פעילותה של החברה בתחום הפעילות החלה כאמור ברבעון השלישי של שנת 2020 והיא משקפת את פעילותה של נוי-נופר אירופה, ביחס לפרויקט Olmedilla פרויקט לקראת הקמה בספרד בהספק של כ-169 מ"ה-וואט. בשים לב למשאים ומתנים בשלבים שונים, המתנהלים לרכישת זכויות נוספות להקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים בהיקף כולל של כ-545 מגה-וואט בספרד ובאיטליה, המצויים בשלבי פיתוח שונים, ובכפוף להשלמת המשאים ומתנים, רכישת הזכויות בפרויקטים הנ"ל והקמתם, צפוי לחול גידול מהותי בהיקפי הפעילות של נוי-נופר אירופה¹²⁰.

יודגש כי הערכות בדבר הגידול בהיקפי תחום הפעילות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט הגעה להסכמות עם בעלי הפרויקטים בדבר תנאי רכישתם, התקיימות התנאים שיקבעו בהסכמים כאמור בדבר תנאי רכישתם, עמידת הצדדים בהסכמים אלו, קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקטים, השגת המימון הדרוש להקמתם כמו גם, אי-התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

באשר לרווחיות פוטנציאלית של תחום הפעילות, בשים לב לירידה במחירי החשמל בספרד לצד ירידה מסוימת בצריכת החשמל בשנת 2019, אשר עלולה להימשך גם בשנת 2020, כמו גם להשלכות משבר הקורונה על הפעילות הכלכלית, קידום פרויקטים לייצור חשמל המבוססים על אנרגיה מתחדשת ועליה בכמות ה"שחקנים" בשוק זה בספרד, הרווחיות הפוטנציאלית של הפרויקטים עלולה להישחק. מנגד ירידה בעלויות הקמת המערכות הפוטו-וולטאיות ותחזוקתן, הגדלת כושר היצור שלהן ושילוב של טכנולוגיות אגירה עשויים לתרום לשיפור הרווחיות של הפרויקטים הסולאריים. בשם לב למגמות ההפוכות המתוארות לעיל, למועד התשקיף אין ביכולת החברה להעריך את השינויים הצפויים ברווחיות תחום הפעילות.

6.10.1.7 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

ראו סעיפים 6.7.7 ו-6.8.1.5 לעיל.

6.10.1.8 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ראו סעיף 6.8.1.6 לעיל. בנוסף לגורמי ההצלחה המפורטים בסעיף 6.8.1.6, להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים נוספים בתחום הפעילות הינם:

- יצירת קשרים ארוכי טווח עם יזמים מקומיים בעלי יכולות מוכחות באיתור פרויקטים בשלבים שונים של פיתוח בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות הנדסית וסביבתית, המאפשרות הקמת מערכות המבוססות על אנרגיה מתחדשת.

¹²⁰ נוי-נופר אירופה התקשרה כאמור במזכרי הבנות לא מחייבים לרכישת פרויקטים נוספים בספרד בהספק כולל של כ-205 מגה-וואט המצויים בשלבי רישוי ופרויקטים נוספים באיטליה בהספק כולל של כ-260 המצויים בשלבי רישוי ופיתוח שונים ומנהלת מגעים לרכישתם ולרכישת פרויקטים נוספים באיטליה בהספק כולל של כ-80 מגה-וואט בשלבי פיתוח שונים.

- ידע, המאפשר יזום, תכנון ופיקוח על הקמה של פרויקטים, לרבות הקמה של תשתיות חיבור הפרויקטים לרשת החשמל, אשר מסייעים לתכנון נכון וכלכלי של הפרויקטים, באופן המאפשר לגורם המחזיק בהם, מחד - להיות תחרותי, ומאידך - לוודא כי הפרויקטים יהיו רווחיים.
- יצירת קשרים ארוכי טווח ושיתופי פעולה עם קבלנים מובילים בתחום ההקמה והתחזוקה של פרויקטיים קרקעיים בהיקפים גדולים בעלי איתנות פיננסית ויכולות מוכחות לעמוד בלוחות זמנים.
- יכולת וניסיון לנהל השקעות מחוץ לגבולות מדינת ישראל ויצירת קשרים המאפשרים פיקוח שוטף על פעילות תאגידי הפרויקט והתמודדות עם אתגרים, ככל שייתעוררו.

6.10.1.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

ראו סעיף 6.8.1.6 לעיל, בשינויים המחויבים באשר לפעילות באירופה. בנוסף לחסמי הכניסה והיציאה המפורטים בסעיף 6.8.1.7 להערכת החברה, חסמי כניסה ויציאה נוספים המאפיינים את תחום הפעילות ו/או בעלי מאפייני מיוחדים לפעילות באירופה (ובספרד בפרט) הינם:

חסמי כניסה

- יצירת קשרים עם יזמים מקומיים בעלי יכולות מוכחות לאתר הזדמנויות עסקית ולקדמן.
- יכולת איתור פרויקטים בשלבי ייזום שונים בעלי היתכנות גבוהה, באופן יחסי, להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים, לרבות נגישות/יכולת להתחבר לרשת החשמל בספרד.
- הכרה ומומחיות ביחס לאילוצים השונים החלים על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהם, לרבות התהליכים הרגולטוריים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט באופן מהיר ויעיל מחוץ לגבולות מדינת ישראל.

חסמי יציאה

התקשרות בהסכמים מהותיים להקמה ומימון המערכות לאנרגיה מתחדשת ולתחזוקה ותפעול ארוכי טווח, אשר מחייבים את הסכמת נותני השירות להמחאת החיובים והזכויות בידי מקבל השירות.

6.10.1.10 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ראו סעיף 6.8.1.8 לעיל.

6.10.1.11 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראו סעיף 6.10.1.2 לעיל.

6.10.2 מוצרים ושירותים

כאמור לעיל, במסגרת תחום הפעילות, הקבוצה מתמקדת, למועד התשקיף, בהשלמת פיתוח, הסדרת מימון והקמה של מערכת פוטו-וולטאיות קרקעית בספרד בהספק של כ-169 מגה-וואט במסגרת פרויקט Olmedilla, לצורך הקמתה, חיבורה לרשת החשמל הספרדית ומכירת החשמל בבורסת החשמל בספרד.

6.10.3. תחרות

6.10.3.1. לפרטים אודות מבנה שוק והתחרות בשוק החשמל הספרדי ראו סעיף 6.10.1.2 לעיל.

6.10.3.2. להערכת החברה, תחום האנרגיה מתחדשת, אשר נמצא במגמת התרחבות באירופה בכלל, ובספרד בפרט, לרבות ייצור חשמל בטכנולוגיה הפוטו-וולטאית, הינו תחום תחרותי מאוד, אשר בשל עידוד ממשלתי, ירידה בעלויות הקמה ועליה בהספק המערכות, מאופיין בריבוי מתחרים, דבר המשליך גם על תעריפי החשמל בספרד.

לצד האמור, קיימת תחרות על יצירת קשרים, התקשרויות ואיתור מיזמים עם יזמים מקומיים ועם בעלי מקרקעין המתאימים להקמת מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, לרבות מערכות פוטו-וולטאיות. ל"דריסת רגל" ויצירת מוניטין ושיעור רצון בקרב היזמים המקומיים קיימת חשיבות רבה בהרחבת היקפי הפעילות ושיתופי הפעולה עמם לאורך זמן.

6.10.3.3. להערכת החברה, בשים לב להיקף הפרויקטים הפוטנציאליים של נוי-נופר אירופה למועד התשקיף, חלקה בשוק הפקת החשמל בספרד מאנרגיות מתחדשות, לרבות בעתיד הנראה לעין, הינו זניח.

6.10.3.4. להערכת החברה, ניסיונה המקצועי של קרן נוי בתחום התשתיות בישראל ובעולם ושל היזמים המקומיים בספרד עמם פועלת נוי-נופר אירופה, הידוק הקשרים העסקיים עם השותפים המקומיים במטרה למצות את הפוטנציאל של איתור הזדמנויות עסקיות, האיתנות הפיננסית של השותפים בנוי-נופר אירופה, ויכולת ביצוע וניהול פרויקטים על ידם, מסייעים לנוי-נופר אירופה למצות הזדמנויות עסקיות ולפעול לאיתור והקמת מערכות בהספקים משמעותיים.

6.10.3.5. באשר לגורמים השליליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של נוי-נופר אירופה - להערכת החברה, אי הצלחת יצירת קשרים ענפים וארוכי טווח עם יזמים מקומיים, כמו גם הרחבת פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת על ידי גורמים משמעותיים נוספים באירופה, בכלל, ובספרד, בפרט, לאור היעדים הממשלתיים לשילוב האנרגיה המתחדשת, עלולים לפגוע ביכולת החברה לאתר ולנצל הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות ולהוציאן לפועל. לעניין זה יצוין, כי ניסיונה של החברה בתחום הפוטו-וולטאי ושל קרן נוי בתחום התשתיות בישראל ובעולם, כמו גם יצירת קשרים משמעותיים וארוכי טווח עם יזמים מקומיים עשויים לתרום לשיפור מעמדה התחרותי של נוי-נופר אירופה.

6.10.4. עונתיות

לפרטים אודות פרמטריים עונתיים המשליכים על יצור החשמל ראו סעיף 6.8.8 לעיל. יצויין כי בשנים קודמות בספרד, בדומה לישראל, חודשי החורף אופיינו בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, כאשר ככלל, ברבעונים השני והשלישי תפוקת המערכות היתה גבוהה יותר.

6.10.5. זכויות בחברת הפרויקט וניהולה

6.10.5.1. רכישת זכויות ופיתוח הפרויקט

בהתאם להסכם המעודכן, מיום 3 ביולי 2020, לרכישת ההחזקות בחברת הפרויקט Olmedilla Hive, S.L., המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט Olmedilla (להלן בסעיף זה בהתאמה: "חברת הפרויקט" ו-"הסכם הרכישה"), רכשה Andromeda Solutions K. F. T., חברת ההחזקה ההונגרית שבבעלותה המלאה של נוי-נופר אירופה (להלן בסעיף זה: "חברת ההחזקה") יחד עם היזמים המקומיים (להלן

בסעיף זה יחד: "הרוכשים" או "בעלי המניות" את כלל ההחזקות בחברת הפרויקט מצדדים שלישיים (בסעיף זה להלן: "המוכרים") (95% נרכשו על ידי חברת ההחזקה ו-5% על ידי הזמים המקומיים במימון של נוי-נופר אירופה), בתמורה ל-220 אלף יורו למגה וואט של מערכת שתאושר להקמה במסגרת היתרי הפיתוח, המשקפת לפי הספק מוערך של כ-169 מגה וואט, תמורה בסך של כ-37.2 מיליון יורו (להלן בסעיף זה: "התמורה")¹²¹, מתוכה, למועד התשקיף, שולמו למוכרים 90% מהתמורה. תשלום יתרת התמורה בסך של כ-3.7 מיליון יורו, קבוע לתשלום בכפוף לעמידה באבן דרך אחרונה שנקבעה בהסכם הרכישה, בקשר להליכי השלמת רישוי הקמת הפרויקט, ומותנה בהשגת יתרת האישורים וההיתרים הרגולטוריים שיאפשרו את הקמתו, ואשר אי קבלתם עד סוף חודש אפריל 2021 מהווה אחת העילות לביטול הסכם הרכישה על ידי הרוכשים ו/או המוכרים, לפי העניין, בהתאם לסיבה לאי קבלתם. תשלום יתרת התמורה מובטח בשיעבוד על כלל ההחזקות בחברת הפרויקט לטובת המוכרים. ככל שבתוך 4 שנים ממועד הפעלת המערכת תאושר בגינה תוספת הספק - המוכרים יהיו זכאים לתמורה נוספת בתנאים דומים לתמחיר לעיל.

לצד האמור, הרוכשים וחברת הפרויקט התקשרו עם המוכרים בהסכם פיתוח במסגרתו כנגד שירותי פיתוח הפרויקט והשגת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך הקמתו והפעלתו, זכאים המוכרים לתמורה נוספת מחברת הפרויקט, שאינה מהותית ברמת עלויות הפרויקט, הנגזרת מהספק המערכת, בהתאם לאבני דרך עד להפעלת המערכת, כאשר ביטולו של הסכם הפיתוח האמור על ידי המוכרים עקב הפרתו על ידי המוכרים מהווה אחת העילות לביטול הסכם הרכישה על ידי הרוכשים.

6.10.5.2 ניהול חברת הפרויקט

הרוכשים הסדירו את מערכת היחסים ביניהם לבין חברת הפרויקט באופן המשקף שליטה של חברת ההחזקה בחברת הפרויקט עם זכויות מיעוט ליזמים המקומיים, הכוללות זכויות וטו במקרים מסוימים החורגים ממהלך העסקים הרגיל של חברת הפרויקט, בשל טיבם, היקפם המהותי או השפעתם המהותית על פעילות חברת הפרויקט. מימון פעילות חברת פרויקט וקדימות החזריו הוסדרו במסגרת תנאי העמדת המימון על ידי הרוכשים לחברת הפרויקט בכפיפות לקבלת חוב בכיר למימון הפרויקט.

לצד החזקותיהם במניות חברת הפרויקט של הרוכשים, מערכת היחסים ביניהם, לרבות בקשר עם מימון רכישת ההחזקות של הזמים המקומיים בחברת הפרויקט ובקשר עם מתן שירותים לחברת הפרויקט על ידי הזמים המקומיים, הוסדרה גם במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, כמפורט בסעיף 6.10.1.3 לעיל.

6.10.6 מקרקעין

פרויקט Olmedilla ממוקם על קרקע חקלאית בשטח של כ-4,270 אלפי מ"ר, במחוז La Mancha ליד עיירת Olmedilla בחלקה המזרחי של ספרד (דרום מזרחית למדריד), בסמיכות לפרויקטים סולארים קרקעיים אחרים. המקרקעין עליהם ממוקם הפרויקט מוכרים לחברת הפרויקט, לטובת הקמת המערכת ותשתיות חיבורה לרשת החשמל והפעלתם בלבד, עד תום 30 שנים ממועד תחילת הקמת הפרויקט¹²², עם שתי אופציות הארכה לחברת הפרויקט בנות 7 שנים כל אחת, ושתי

¹²¹ לצד העמדת ערבות בסך של כ-1.7 מיליון יורו, חלף המוכרים, לטובת הסדרת גישה וחיבור המערכת לרשת החשמל.
¹²² אי השגת כל האישורים וההיתרים הנדרשים עבור הקמתו של הפרויקט עד 12 באפריל 2022 מקנה לחברת הפרויקט את הזכות לסיים את ההקשרות.

תקופות הארכה אוטומטית נוספות בנות 7 שנים, כפוף לזכות הדדית של הצדדים לסיום ההסכם בטרם חידושן בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. דמי החכירה עבור המקרקעין האמורים מסתכמים בכ- 0.6 מיליון יורו לשנה. הפרויקט מתוכנן לכלול תשתיות חיבור לרשת החשמל, בשיתוף עם חברת פרויקט של המוכרים כמפורט בסעיף 6.10.5 לעיל, העוסקת בפיתוח פרויקט פוטו-וולטאי במקרקעין סמוכים (יחד להלן: "הפרויקט הסמוך"), ובכלל זה קווי חשמל של כ-7 ק"מ ותחנות משנה להשנאה של מתח נמוך למתח גבוה ברשת החשמל. לצורך כך הוקמה חברת GRID HIVE, בספרד (להלן: "חברת תשתיות חיבור לרשת משותפות") המוחזקת כ-40% על ידי חברת הפרויקט וכ-60% על ידי חברת הפרויקט הסמוך של המוכרים (בסעיף זה להלן: "בעלי המניות בחברת התשתיות"), אשר כל מטרתה הינה החזקה בתשתיות חיבור לרשת החשמל המשותפות של בעלי המניות בחברת התשתיות על המקרקעין המוחזקים על ידם, לפי העניין, בכפוף לאישורים רגולטוריים.

בעלי המניות בחברת התשתיות מחויבים להעמיד את המימון הדרוש לצורך פעילותה (הקמה ותפעול התשתיות המשותפות) בהתאם לחלקם היחסי בהחזקות בה. כמו כן, החלטות חריגות/מהותיות בה, לרבות בכל הקשור לשלב הקמת תשתיות החיבור המשותפות לרשת החשמל, וכן שינויים בהחזקות בה, כפופות להסכמת כל בעלי המניות בחברת התשתיות או דירקטורים מטעם כל בעלי המניות בחברת התשתיות, לפי העניין.

חברת הפרויקט של המוכרים הפועלת בסמוך למקרקעי פרויקט Olmedilla התחייבה לשלם לחברת הפרויקט את חלקה היחסי (בהתאם לשיעורים לעיל) עבור שירותי תחזוקה של התשתיות המשותפות של החיבור לרשת החשמל, בהם תישא חברת הפרויקט במסגרת הסכם תפעול הפרויקט, וכן ואת חלקה היחסי (בהתאם לשיעורים לעיל) בעלויות הקשורות בשימוש במקרקעין המשמשים לתשתיות המשותפות כאמור, ככל שחברת הפרויקט תישא בהן חלק חברת תשתיות חיבור לרשת משותפות.

6.10.7 חומרי גלם, ציוד וספקים

במסגרת קידום הפרויקט Olmedilla, למועד התשקיף, חברת הפרויקט סיכמה את עיקרי תנאי ההקשריות עם קבלן ההקמה בספרד (בסעיף זה להלן: "הקבלן") במסגרת התקשרות בהסכם ההקמה (EPC) מיום 22 באוקטובר 2020 וטיוטת ההסכם התפעול (O&M), אשר בכפוף לסגירה פיננסית של פרויקט Olmedilla ועדכונים בהם, ככל שידרשו, יעוגנו בהסכם הקמה מעודכן והסכם התפעול של פרויקט Olmedilla, לפי העניין.

להלן עיקרי תנאי ההתקשרויות כפי שנכללו למועד התשקיף במסגרת ההסכמים האמורים:

6.10.7.1 הסכם ההקמה

(1) שירותי ההקמה כוללים את מכלול השירותים והעבודות הנדרשים לצורך הקמת מערכת פוטו-וולטאית קרקעית בפרויקט Olmedilla, עד לחיבורה לרשת החשמל הספרדית, לרבות תכנון, הנדסה, רכש ציוד, התקנה, בדיקה וחיבור המערכת לרשת החשמל, והקמת תשתיות חיבור לרשת החשמל כאמור בסעיף 6.10.6 לעיל, על בסיס Turn-Key, בהתאם למאפיינים טופוגרפיים של האתר, הקיבולת, הרישוי ולוחות הזמנים להקמה של המערכת בתוך תקופת הקמה והתקנה, המתוכננת בתוך כ-17 חודשים ממועד ההתקשרות (כפוף לחריגה

מוסכמת)¹²³, ובהתאם למפרט טכני, ההספק והתפוקה הנדרשים של המערכת (ובכלל זה הספק מותקן של כ-169 מגה וואט)¹²⁴.

(2) הקבלן מחויב בביטוח כל הסיכונים הכרוכים בביצוע עבודות ההקמה, לרבות ביטוח ציוד הקמה, ביטוח הובלת ציוד, ביטוח אחריות מוצר, ביטוח אחריות אזרחית מלא, כולל ביטוח בגין נזקי גוף ורכוש (ובכלל זה ביטוח אחריות צד שלישי, ביטוח מעבידים וביטוח נזקי איכות הסביבה), ביטוח אחריות מקצועית (בגין עבודות הקמה) וביטוח אובדן רווחים (במקרים של אי עמידה בלוחות זמנים) וכן ביטוחים נוספים בהם מחויב הקבלן על פי דין ו/או אשר יידרשו על ידי חברת הפרויקט. חברת הפרויקט תיכלל במסגרת המוטבים בפוליסות האמורות. כמו כן, הסדרי הביטוח של הקבלן יכללו סעיפי וויתור על זכות שיבוב ביחס לחברת הפרויקט כמזמין העבודה.

(3) התמורה עבור שירותי ההקמה העיקריים של הקבלן (לרבות רכש ציוד והתקנתו) הינה בסכום קבוע, בסך של כ-67 מיליון יורו, בתוספת כ-6 מיליון יורו חלקה של החברה עבור הקמת תשתיות חיבור לרשת החשמל המשותפות (כמפורט בסעיף 6.10.6 לעיל) במסגרת הסכמות של הקבלן עם חברת תשתיות חיבור לרשת משותפות כפי שוגבשו בתנאים דומים לתנאי הסכם ההקמה. התמורה תשולם בהתאם לאבני דרך המפורטים בהסכם, הכוללים מקדמה בשיעור 20% ותשלומים סופיים הכרוכים בבחינת ביצועים והיתרי הפעלה של המערכת בשיעור כולל של 10%. הבעלות על רכיבי המערכת תעבור לבעלות חברת הפרויקט כנגד תשלום מלא בגינם או במועד הבאתם לאתר הפרויקט, לפי המוקדם, אולם האחריות על תחזוקתם, עד לסיום ההקמה ומסירת המערכת לחברת הפרויקט תהיה על הקבלן.

(4) לצד אחריות היצרן בגין הציוד, הקבלן יתחייב להעניק אחריות על טיב עבודות ההקמה (אחריות בדק) לתקופה של 24 חודשים (או עד 36 חודשים בנסיבות מוסכמות) (בסעיף זה להלן: "**תקופות אחריות הטיב**"), כולל הבטחת ביצועי המערכת אשר ייבדקו במהלך תקופת אחריות הטיב, בכפוף ובהתאם לתנאי האחריות.

(5) הקבלן יתחייב בתשלום פיצוי מוסכם בסך שלא יעלה על 25% מתמורת הסכם ההקמה כדלקמן (לפי העניין): (א) בגין איחור בעמידה באבני הדרך להקמת המערכת ובמסירת המערכת/באי עמידת המערכת בהספק הנדרש בתקופת אחריות הטיב, המחושב כפיצוי מוסכם יומי לפי מספר ימי האיחור, עד לתקרה הנגזרת מתמורת הסכם ההקמה (15% מוסכם מתמורת הסכם ההקמה); ו-(ב) בגין אי עמידה בביצועי המערכת במהלך תקופת אחריות הטיב, המחושב כפיצוי מוסכם לפי שיעור ירידה בביצועים המתוכננים, עד לתקרה הנגזרת מתמורת הסכם ההקמה (15% מתמורת הסכם ההקמה) ועד לתום תקופת אחריות הטיב, וכן בגין פגם ארוך טווח בביצועים מתום תקופת האחריות המחושב לפי שיעור ירידה בביצועים המתוכננים.

¹²³ מועד תחילת ההקמה המתוכנן הינו בתוך כחודשיים ממועד ההתקשרות ומועד השלמת התקנה מכאנית של המתקנים והתשתיות מתוכנן בתוך כ-15 חודשים ממועד ההתקשרות.

¹²⁴ יצוין, כי במקביל לקידום הפרויקט לקראת הקמה, לרבות השלמת הליכי הרישוי והסגירת הפיננסית, חברת הפרויקט החלה לקדם מהמחצית השנייה של ספטמבר 2020 ביצוע עבודות מקדמיות הנכללות במפרט העבודות המתוכננות בהסכם ההקמה, בהיקף מוערך של מספר מיליוני יורו (אשר יכללו בתמורה עבור שירותי הקבלן). אם בתוך 9 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם ההקמה בהתחשב בתחילת ביצוע עבודות מקדמיות כאמור, לא יינתן אישור לתחילת ביצוע ההקמה המלאה של הפרויקט (כפוף לסייגים) – הצדדים רשאים לסיים את ההקשרות בהסכם ההקמה.

(6) הקבלן התחייב להעמיד ערבויות להבטחת התחייבויותיו בסך השווה ל- 30% מתמורת הסכם ההקמה, כאשר ערבויות מקדמה בגובה 20% מהתמורה, תוחזרנה לקבלן בהתאם לאבני הדרך לביצוע העבודות, וערבות בגובה 10% מהתמורה תהווה ערבות ביצוע עד להשלמת ההקמה, אשר תוחלף בערבות טיב להבטחת התחייבויות הקבלן בתקופת אחריות הטיב. כמו כן, התחייבויות הקבלן מובטחת בערבות של פירמה בינלאומית העוסקת בקבלנות הקמת תשתיות מהגדולות בספרד, עליה נמנה הקבלן (בסעיף זה להלן להלן: "הערבות").

(7) סך האחריותו של מי מהצדדים להסכם ההקמה בגין הפרות ו/או נזקים שיגרמו על ידו לצד השני לא יעלה, ככלל, על תמורת הסכם ההקמה.

(8) ההסכם ניתן לביטול על ידי חברת הפרויקט, בין היתר, במקרה של הפרות מהותיות, אי עמידה בלוחות זמנים מובטחים (לרבות חריגה העולה על כ-8 חודשים בגין השלמת התקנה מכאנית ו/או בגין השלמת כל עבודות ההקמה וההתקנה, לפי העניין), כשל בחיבור תשתיות לרשת החשמל, אי עמידה בביצועים מינימליים של המערכת (80% מהביצועים המתכוננים), הגעה לתקרות פיצוי מוסכם / תקרת האחריות של הקבלן, היעדר תוקף הערבות או מטעמי נוחות של חברת הפרויקט, כפוף להתחשבות.

6.10.7.2 טיוטת הסכם התפעול

(1) במסגרת הסכם התפעול, הקבלן יתחייב לספק שירותי ניטור ביצועים ותחזוקה של המערכת שתוקם על ידו. שירותים אלו יכללו תחזוקה מונעת ותחזוקה של תיקון ליקויים. במסגרת זו הקבלן יהיה אחראי על כל העלויות הכרוכות במתן השירות והחלפת חלקי המערכת הפגומים, לרבות מימוש אחריות הקבלן במסגרת תקופת אחריות הטיב על פי הסכם ההקמה לעיל, וכן לעריכת כל הביטוחים הנדרשים לצורך כיסוי אחריות בגין מתן השירותים.

(2) תקופת הסכם התפעול הינה 20 שנים ממועד מסירת המערכת לחברת הפרויקט (לרבות במהלך תקופת אחריות הטיב) עם תחנות יציאה כל מספר שנים ואפשרויות הארכה בשנה נוספת כל פעם.

(3) התמורה השנתית בגין שירותי התפעול של המערכת, תהיה בטווח של 0.7-1.2 מליון יורו לשנה (תמורה שנתית העולה על פני תקופת ההתקשרות בחלוף כל תחנת יציאה מהסכם התפעול).

(4) הקבלן יהיה אחראי כי ביצועי המערכת במהלך תקופת הסכם התפעול יהיו בשיעור של 99% במהלך תקופת אחריות הטיב ובשיעור של 98% לאחריה. אי עמידה בביצועים כאמור תזכה את חברת הפרויקט בפיצוי מוסכם בגין כל ירידה בשיעור הביצועים של המערכת עד לירידה של 10% בביצועי המערכת.

(5) מבלי לגרוע מערבויותיו של הקבלן על פי הסכם ההקמה, התחייבותיו של הקבלן על פי הסכם התפעול תובטחנה בערבות ביצוע בגובה מחצית מדמי התפעול השנתיים של המערכת.

(6) היקף האחריותו של מי מהצדדים להסכם התפעול בגין הפרות ו/או נזקים שיגרמו על ידו לצד השני לא יעלה עולה, ככלל, על תמורת הסכם התפעול השנתית.

(7) ההסכם יהי ניתן לביטול על ידי חברת הפרויקט, בין היתר, בשל יתר הפרות מהותיות, והגעה לתקרות פיצוי מוסכם עקב אי שמירה על ביצועי המערכת במהלך שנתיים רצופות.

יובהר, כי למועד התשקיף אין כל וודאות לתנאי ההתקשרות עם הקבלן בהסכם התפעול, מועד ההתקשרות או כי תנאי ההתקשרות יהיו זהים לתנאים המפורטים לעיל. כן יובהר כי מימוש ההתקשרויות בהסכמי ההקמה והתפעול אלו כפופה, בין היתר, להשלמת הליכי הרישוי, לסגירה הפיננסית של הפרויקט, הגעה לנוסחים סופיים עדכניים של ההסכמים, ככל שיידרש עדכונים, והתקיימות התנאים לכניסתם לתוקף.

6.10.8. מימון

לצורך הקמת הפרויקט Olmedilla, למועד התשקיף, פועלת חברת הפרויקט, בשיתוף עם בעלי מניותיה, לביצוע סגירה פיננסית למימון הקמת הפרויקט. במסגרת זו מנהלת חברת הפרויקט משא ומתן מתקדם עם תאגיד בנקאי בספרד (להלן: "הבנק הספרדי"), על בסיס עקרונות מוסכמים למועד תשקיף זה, למימון הקמת הפרויקט בהיקף של כ-70 מיליון יורו על ידי הבנק הספרדי בשיתוף עם תאגיד בנקאי נוסף בספרד (להלן: "הגורמים המממנים בספרד"). עקרונות כאמור כפופים לעדכונים אחרונים, הסכמת ואישורים סופיים, לאחר שהתקבלו אישורי ועדות האשראי של הגורמים המממנים בספרד¹²⁵.

להלן עיקרי הסדרי המימון כפי שקיבלו ביטוי במסמך עקרונות וטיטת הסכם המימון עם הבנק הספרדי:

(1) סכום מסגרת המימון - ייקבע בהתאם לקריטריונים של הבנק הספרדי ביחס להיקף החוב לפרויקט, המוערך, למועד התשקיף, בכ-70 מיליון יורו בתוספת מסגרת ערבויות בנקאיות בסכום לא מהותי (להלן בסעיף זה: "מסגרת המימון").

(2) תנאי העמדת מסגרת המימון - מסגרת המימון תועמד בכפוף להעמדת הון עצמי לפרויקט על ידי בעלי מניותיה של חברת הפרויקט, עמידה ביחס מינוף בשיעור מירבי של 70%, קיומם של אמצעים מספקים לסיום הקמת הפרויקט (1) עד המועד המתוכנן להפעלת המערכת (נכון למועד התשקיף, מחצית ראשונה של שנת 2022), או (2) עד המועד שבו מסגרת האשראי תנוצל במלואה (להלן בסעיף זה: "תקופת הזמינות").

(3) תנאי פירעון מסגרת המימון - החזר הסכומים שימשכו בתקופת הזמינות של מסגרות המימון (להלן בסעיף זה: "ההלוואה") יהיה לאחר מועד ההפעלה המתוכנן של המערכת, בתשלומים חצי שנתיים של קרן וריבית שיבוצעו במהלך תקופה מוערכת של כ-16 עד כ-18 שנים ממועד ההפעלה המתוכנן של המערכת. לצד התשלומים השוטפים כאמור, תהיה התחייבות לביצוע בפירעונות מוקדמים בשיעורים שסוכמו מהתזרים העודף של הפרויקט, באופן שתקופת ההלוואה עשויה להתקצר לתקופה של עד 14 שנים ממועד הפעלת המערכת המתוכנן כאמור.

כמו כן, ההלוואה תהיה ניתנת לפירעון מוקדם, כולה או חלקה, בכפוף לעמידה בתנאי התשלומים ובהיקף מינימאלי של חשבונות הרזרבות. פירעון מוקדם בשל מימון מחדש בטווח של 6 שנים יהיה כפוף לעמלות פירעון מוקדם בשיעור לא מהותי מהסכום הנפרע.

¹²⁵ למועד התשקיף, מועד ההתקשרות עם הגורמים המממנים מתוכנן ל-10 בדצמבר 2020 או סביב תאריך כאמור, כפוף לעדכונים שעשויים לחול במועד המתוכנן.

(4) עלויות המימון - ההלוואה תישא ריבית בשיעור ריבית יורבוור בתוספת מרווח מוסכם בטווח של 2%-2.75% (העולה לאורך תקופת ההלוואה), בתוספת עמלות שונות בהיקף לא מהותי. חברת הפרויקט מחויבת בגידור החשיפה לשיעור הריבית בשיעור של 75% לפחות מיתרת ההלוואה, לתקופה של 14 שנים לפחות.

(5) יחסיי פיננסיים ומגבלות פעילות - חברת הפרויקט תהא מחויבת לעמוד ביחס כיסוי חוב DSCR היסטורי (עבור 12 חודשים אחרונים) מינימלי של 1.05 לפחות, וכן ביחס מינוף מירבי בשיעור של 95% (בהתחשב בטוחות הבעלים כמפורט להלן), באמצעים המשמשים חשבון רזרבה לצרכי שירות חוב (אשר יחד עם בטוחות הבעלים להחזר החוב כאמור להלן יהיו בגובה החזרי חוב צפויים ב-12 החודשים הקרובים) וביחסים פיננסיים נוספים (לרבות בקשר עם חשבונות רזרבה (ובכלל זה חשבון רזרבה לצרכי תחזוקה של המערכת) והון עצמי מינימלי בפרויקט (כולל הלוואות בעלים נחותות ותמורת רכישת הזכויות בפרויקט, בניכוי הלוואות לבעלים)), כפי שייקבעו, ואשר ייבחנו לכל היותר אחת ל-6 חודשים. כן יחולו מגבלות על פעילות חברת הפרויקט, לרבות בקשר עם פעולות מהותיות במהלך עסקים רגיל לקידום הפרויקט והפעלתו, ובכלל זה מגבלות על נטילת מימון, העמדת מימון ובטוחות לצדדים שלישיים, מגבלות דמי ניהול לבעלים וכן מגבלות תשלומים וחלוקות (לרבות החזר הלוואות בעלים ומתן הלוואות לבעלים) לבעלי המניות של חברת הפרויקט (שתתאפשר ממועד הפעלת הפרויקט בלבד), הכפופות לעמידה בתנאים וביחסים פיננסיים נוספים ו/או מחמירים יותר (לרבות יחסי כיסוי חוב (ובכלל זה יחד כיסוי חוב היסטורי של 1.25 ויחס כיסוי חוב חזוי של 1.35 ביחס לתקופה של 12 חודשים, לפי העניין) ויחס מינוף מירבי בשיעור של 75% (ללא התחשבות בטוחות הבעלים כאמור להלן), לצד עמידה ביחסים וגובה חשבונות רזרבה לצרכי שירות חוב ולצרכי תחזוקה של המערכת ועוד).

(6) העמדה לפירעון מידי - הגורמים המממנים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי, בין היתר, בשל אי עמידה ביחסים פיננסיים מינימליים/מירביים, אי עמידה בהתחייבות הבעלים בקשר עם העמדת בטוחות, כמפורט להלן, ובכלל זה אי השלמת הון עצמי נדרש בגין חריגות תקציביות ו/או בגין מימון הקמת תשתיות החיבור לרשת החשמל על ידי חברת הבת (כהגדרתה להלן), אי עמידה בהתחייבויות כפי צדדים שלישיים (למעט חריגים), הפרות הסכמים מהותיים על ידי צדדים שלישיים כלפי חברת הפרויקט (למעט חריגים) או פגיעה בתוקפם, חריגה בלוחות הזמנים להשלמת הקמת המערכת ביותר מ-6 חודשים ממועד ההפעלה המתוכנן, פגיעה בתוקף רשיונות והיתרי הפרויקט וכן זכויות במקרקעין או בנכסים מהותיים אחרים של חברת הפרויקט, שינוי שליטה בחברת הפרויקט, באופן שנוי-נופר אירופה תחדל מלהחזיק ב-95% לפחות מההחזקות בחברה הפרויקט (בשרשור סופי), כפוף להעברה לנעברים מורשים, וכן במקרה בו חברת הפרויקט תחדל להחזיק כ-40% לפחות בחברת תשתיות חיבור לרשת משותפות (כהגדרתה בסעיף 6.10.6 לעיל) (בסעיף זה להלן: "**חברת הבת**"), או שתתקבלה במסגרת האורגנים של חברת הבת החלטות חריגות/מהותיות המחייבת הסכמות ברוב מיוחד/פה אחד או שתוקנינה זכויות נשיה בקשר עם הסכמי הקמה ו/או תפעול של תשתיות חיבור לרשת המשותפות ו/או נכסים אחרים של חברת הבת, ללא הסכמת הגורמים המממנים בספרד.

(7) בטוחות - החזר ההלוואה יובטח, בין היתר, בשיעבודים ראשוניים בדרגה על זכויותיה של חברת הפרויקט מכוח כלל הסכמי הפרויקט, לרבות הסמכי הקמה ותפעול, הסכמי קבלת תמורה עבור הפקת חשמל, תקבולים מחשבונות חברת הפרויקט ונכסי הפרויקט, לרבות כלל ההחזקות בחברת הבת (כ-40%), בכתבי נחיתות על הלוואות בעלים לחברת הפרויקט, בשיעבוד על כלל ההחזקות בחברת הפרויקט¹²⁶ והזכויות הנובעות מהן על פי הסכם בעלי מניות בה ועל זכויות מכוח הלוואת הבעלים (הנחותות) לחברת הפרויקט, וכן בבטחונות נוספים, ככל שידרשו, במקרה של אירועי הפרה ו/או ירידה ביחס כיסוי חוב DSCR היסטורי מינימלי של 1.1, ובהתחייבויות בעלים להעמדת 'הון עצמי' נוסף לכיסוי חריגות תקציביות של הקמת הפרויקט בשיעור מוסכם ולהקמת תשתיות חיבור לרשת החשמל על ידי חברת הבת וכן להבטחת החזרי ההלוואה, המגובות בערבויות בנקאיות מוגדרות, אשר מוערכות למועד התשקיף בסך כולל של כ-10 עד כ-11 מיליון יורו (בטוחות כאמור תועמדה על ידי נוי נופר אירופה באמצעות החברה וקרן נוי בהתאם לחלקם היחסי בנוי-נופר אירופה).

יובהר, כי למועד התשקיף אין כל וודאות לתנאי הסכם המימון, מועד ההתקשרות בהסכם המימון או כי תנאי ההתקשרות יהיו זהים לתנאים המפורטים לעיל. כן יובהר כי ההתקשרות בהסכם המימון, כפופה, בין היתר להשלמת המו"מ עם הבנק הספרדי באשר לתנאי המימון הכיר של הפרויקט, אשר עשוי לגרור עדכונים מהותיים בתנאי המימון כפי שפורטו לעיל, ולעמידה בכל התנאים המוקדמים להעמדתו לטובת חברת הפרויקט, לרבות השלמת הליכי הרישוי של הפרויקט וסגירת תנאי ההתקשרות עם קבלן ההקמה של הפרויקט.

¹²⁶ שיעבוד שני בדרגה בכפיפות לשיעבוד ראשון בדרגה לטובת המוכרים, שניתן לטובת המוכרים כמפורט בסעיף 6.10.5.1, אשר יוסר עם השלמת תשלום מלוא התמורה למוכרים, באופן שעד לביצוע משיכה ראשונה מתוך מסגרת המימון יוסדר לטובת הגורמים המממנים שיעבוד כאמור כשיעבוד ראשון בדרגה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים באזור התעשייה עד הלום, במבנה אותו שוכרת החברה מכוח הסכם שכירות בסכום שאינו מהותי לפעילותה.

המערכות לייצור חשמל שבבעלות חברות הפרויקט מוקמות על גבי מקרקעין (גגות ומאגרים) אשר מושכרים, ניתנים לשימוש או מוחכרים לחברות הפרויקט, לתקופות ארוכות, לרוב עד 24 שנים ו- 11 חודשים.

חברות הפרויקט מקבלות זכות שימוש, הרשאה, שכירות או חכירה (לפי העניין), מבעל הזכות במקרקעין, הקיבוץ, המושב או החברה בעלי המקרקעין, כנגד תשלום דמי שכירות (לעיתים בסכום סימלי ולעיתים בהתאם למקובל בענף). לפרטים ראו סעיף 6.8.10 לעיל.

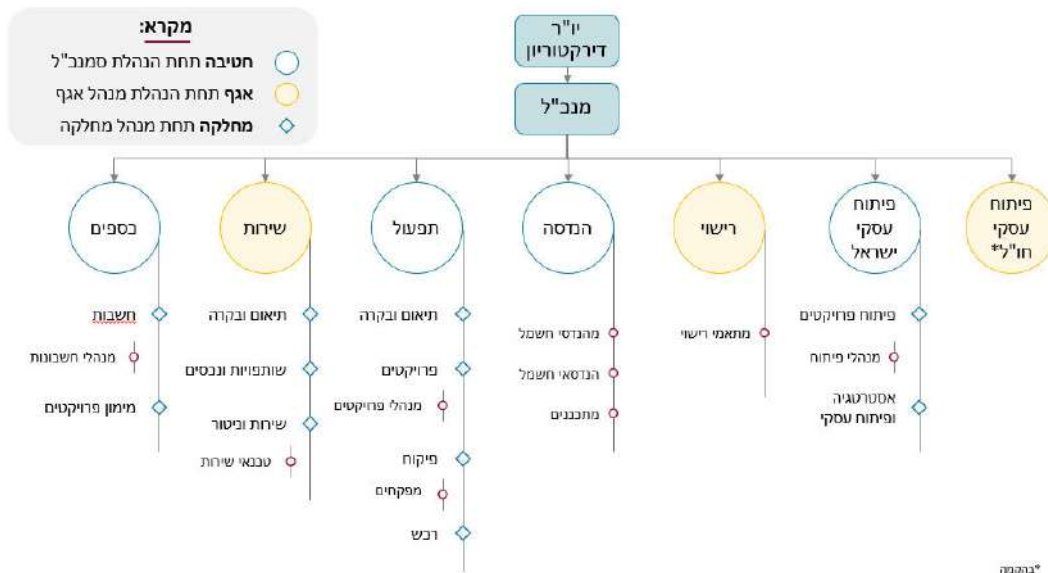
לחברה אין רכוש קבוע מהותי, למעט המערכות לייצור החשמל שבבעלות תאגידי הקבוצה. לפרטים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

בדרך כלל, רכוש המתקנים הינו בבעלות תאגיד הפרויקט, ומשועבד לטובת הגורם המממן לתקופת המימון בלבד.

6.12. הון אנושי

6.12.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



6.12.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ליום 30 ביוני 2020 ולמועד התשקיף, מועסקים בחברה ובחברות הקבוצה מטעמה 32, 37 ו-43 עובדים ונושאי משרה, בהתאמה, בהשוואה ל-23 ביום 31 בדצמבר 2018, בחלוקה כדלקמן:

| 30.06.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | |
|------------|------------|------------|---------------------------------|
| 7 | 7 | 5 | מטה ניהולי, כספים ואדמיניסטרציה |
| 5 | 5 | 4 | מחלקת פיתוח עסקי |
| 4 | 3 | 2 | מחלקת הנדסה |
| 3 | 2 | 1 | מחלקת רישוי |
| 9 | 8 | 6 | מחלקת תפעול |
| 9 | 7 | 5 | מחלקת שירות |
| 37 | 32 | 23 | סה"כ |

העליה במספר העובדים נובעת מגידול בהיקפי פעילות הקבוצה ומהרחבת פעילות הקבוצה לעבודות שבעבר בוצעו באמצעות ספקים וקבלני משנה.

6.12.3. להערכת החברה אין לה תלות מהותית בעובד או נושא משרה מסויים.

6.12.4. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

תנאי ההעסקה של עובדי החברה (לרבות כל נושאי משרה בה) מוסדרים בחוזים אישיים, המשתנים מעובד לעובד, ונקבעים לכל עובד בהתאם לכישוריו, השכלתו ותפקידו.

שכר ותנאים נלווים

ההסכמים האישיים של העובדים מסדירים את תנאי השכר (מרבית העובדים מועסקים במשרות אמון בשכר גלובלי, עם תוספת בגין שעות נוספות) וכוללים תנאים סוציאליים, לרבות הפרשות לקופות וקרנות התשלמות, גמל/פנסיה ופיצויים, לפי העניין, ימי חופשה ומחלה, הבראה, והטבות נוספות (כגון רכב צמוד ומחשב נייד), התחייבות לשמירת סודיות ואי-תחרות במהלך תקופת העסקה, הוראות בנוגע להגנה על קניין רוחני של החברה, וכן תקופת הודעה מוקדמת (לרוב כדון, ולעיתים עד 60 ימים, מלבד נושאי משרה כמפורט בפרק 8).

כל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים. כמו כן, החברה נוהגת להפריש לקופות העובדים החל מהחודש הראשון לעבודתם בחברה. בהתאם, הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר של השנים 2018 ו-2019 וליום 30 ביוני 2020, אינם כוללים התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.

בונוסים

ככלל, בונוסים לעובדים משולמים לפי שיקול דעת החברה. עם זאת, חלק ממנהלי פיתוח פרויקטים זכאים לתגמול משתנה הנגזר מהספק הפרויקטים שהובילו ו/או מסוג הזכויות של החברה בפרויקטים אלו.

הדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-30 ביוני 2020 כוללים הפרשות בגין כל התשלומים הנדרשים על פי דין עד לאותו מועד בגין העסקת העובדים בהתאם לתנאי העסקתם כמפורט בסעיף 6.12.4 לעיל ובסעיף 6.12.5 להלן.

6.12.5. תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

תנאי העסקה של עובדים ונושאי משרה כמפורט בסעיף 6.12.4 לעיל משקפים גם את תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה של החברה, למעט כמפורט בסעיף זה להלן ובפרק 8 להלן.

תגמול הוני

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית הטבות לעובדים, נושאי משרה, יועצים ונותני שירותים (בסעיף זה להלן: "תכנית ההטבות" או "התוכנית" ו-"הניצעים", בהתאמה), מכוחה החברה רשאית להקצות לניצעים, מניות ו/או אופציות הניתנות למימוש למניות החברה (להלן בסעיף זה: "המניות", "האופציות" וביחד: "ניירות הערך").

על פי תנאי תכנית ההטבות, ניירות הערך יוענקו לעובדי החברה ונושאי משרה בה בכפוף לאישור דירקטוריון החברה, אשר יקבע את תנאי ההענקה הספציפיים לכל ניצע, ולתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), ולמי שאינם עובדי החברה או נושאי משרה בה וכן לבעל שליטה, כהגדרתו על פי סעיף 932(9) לפקודה - בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודה.

באשר להענקת ניירות הערך לעובדים ונושאי משרה, החברה מינתה נאמן לתוכנית בהתאם לסעיף 102 לפקודה (בסעיף זה להלן: "הנאמן") ובחרה בהקצאת ניירות הערך לנאמן עבור עובדי החברה ונושאי משרה בה ב'מסלול רווח הון'.

בהתאם לתוכנית ההטבות הקצתה החברה לנאמן, ללא תמורה, על פי סעיף 102 לפקודה, עבור שלושה (3) נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל פיתוח עסקי; להלן: "נושאי המשרה הזכאים"), ביום 10 בספטמבר 2020 (בד בבד עם השלמת השקעתה של קרן נוי בחברה, כמפורט בסעיף 6.17.3 להלן), 51,466 מניות של החברה, אשר היוו באותה עת 9.99%, 9.99% - 5.625%, בהתאמה (סה"כ כ-25.605%), מהוון המניות המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא, בהתחשב בהקצת מניות החברה לקרן נוי בחברה כמפורט בסעיף 6.17.3 להלן). מניות אלו יוחזקו בידי הנאמן עד לחלוף 24 חודשים ממועד הקצאתן. יצויין, כי במסגרת הסכם ההשקעה עם קרן נוי כמפורט בסעיף 6.17.3 להלן, התחייבה החברה לא לבצע הקצאה ניירות ערך נוספת כלשהי מכוח תוכנית ההטבות, למעט ההקצאה שבוצעה לנושאי המשרה הזכאים¹²⁷.

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בהתחשב במניות שהוענקו לנושאי המשרה הזכאים על פי התוכנית ובמניות שהוקצו לקרן נוי כמפורט בסעיף 6.17.3 להלן, ראו סעיף 3.3 לעיל.

¹²⁷ יובהר, כי הקצאת מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות החברה, תבוצע מכוח תוכנית הטבות חדשה ו/או בכל מסגרת חדשה אחרת, אם וככל שתאושר על ידי החברה על פי דין, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך האמורים, לפי העניין, ותעמוד בדרישות תקנון והנחיות הבורסה וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת.

עדכון תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה

לפרטים אודות התגמולים של נושאי המשרה בחברה ובעלי עניין בה, בעלי התגמול הגבוה ביותר בחברה, לרבות בעל השליטה ונושאי המשרה הזכאים, עדכון תנאי כהונתם של נושאי המשרה הזכאים ומענקים ששולמו להם על פי הסכם ההשקעה עם קרן נוי ראו פרק 8 לתשקיף זה. יצויין כי החברה התקשרה בהסכם העסקה עם צד שלישי אשר יכהן בתפקיד מנהל פיתוח עסקי חו"ל החל מחודש דצמבר 2020, בתנאי העסקה דומים לתנאי העסקה הקבועים של נושאי המשרה המפורטים בפרק 8 לתשקיף.

לפרטים אודות תנאי פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ראו בפרק 8 לתשקיף זה.

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

6.13. הון חוזר

6.13.1. כללי

לימים 31 בדצמבר 2019 ו-30 ביוני 2020 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-15,507 וכ-12,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

לצד הנכסים הפיננסיים (אמצעים נזילים) ולצד התחייבויות פיננסיות של החברה (בעיקר אשראי בנקאי של החברה ותאגידיים בשליטתה, אשר היווה את מרבית ההתחייבויות השוטפות של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-30 ביוני 2020), הנכסים התפעוליים (בעיקר הלקוחות והמלאי) וההתחייבויות התפעוליות (בעיקר ספקים ונותני שירותים) של החברה משקפים בעיקר את פעילות החברה בתחום ההקמה וההפעלה.

להערכת החברה בשם לב לתזרים המזומנים השוטף החיובי של החברה, כמו גם העובדה כי הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מהלוואות לזמן קצר המיועדות למימון פרויקטים, אשר במועד חיבורם לחשמל תפרסנה מחדש לטווח ארוך, אין בגרעון בהון החוזר האמור, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

6.13.2. מרכיבי ההון החוזר של חברות הקבוצה¹²⁸

6.13.2.1. מלאי

לפרטים אודות מלאי הציוד בתחום ההקמה וההפעלה ומדיניות רכש הציוד ראו סעיף 6.9.9 לעיל. לפרטים בדבר אופן חישוב שווי המלאי בדוחות הכספיים של החברה ראו ביאור 2 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בפרק 9 להלן. טווח ימי המלאי הממוצעים המשמש לפרויקטים בהקמה של החברה הינו 14, 21 ו-30 ימים לחציון הראשון של שנת 2020, ולשנים 2019 ו-2018, בהתאמה

6.13.2.2. אחריות כלפי לקוחות

ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

¹²⁸ ההון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2020 מסתכם לסך שלילי של כ-12,000 אלפי ש"ח, ומורכב מנכסים שוטפים (כ-86,538 אלפי ש"ח) בניכוי התחייבויות שוטפות (כ-98,698 אלפי ש"ח).

תחום היזום וההשקעה בישראל

אשראי לקוחות בתחום היזום וההשקעה בישראל כולל בעיקר יתרות חובה של לקוחות הקבוצה שהינם צרכי החשמל של המערכות בהפעלה מסחרית, המוחזקים על ידי החברה, בשרשור, באמצעות תאגידי הפרויקט המשותף (שהינם חברות כלולות).

תנאי אשראי ללקוחות חברות הקבוצה נעים בין מזומן לשוטף פלוס 60, כאשר התשלום על-ידי חח"י מבוצע בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60 ימים ממועד המצאת החשבונית לחח"י.

לפירוט בדבר תנאי ההתקשרות עם חח"י ראו סעיף 6.8.5.4 לעיל.

דוחותיה הכספיים של החברה לימים 30 ביוני 2020 ו-31 בדצמבר 2019 אינם כוללים הפרשה לחובות מסופקים בגין לקוחות הקבוצה בתחום היזום וההשקעה.

להלן תנאי תשלום הלקוחות בתחום היזום וההשקעה בישראל:

| ממוצע ימי אשראי ¹²⁹ | | | טווח אשראי לקוחות |
|--------------------------------|------|----------|----------------------------------|
| 2018 | 2019 | 1-6/2020 | |
| 60 | 49 | 54 | מתשלום "שוטף" עד "שוטף" + 60 יום |

להערכת הנהלת החברה למועד התשיעי, יתרת הלקוחות בתחום היזום והשקעה בישראל אינה מייצגת ריכוז משמעותי של סיכון אשראי, לאור תנאי התשלום, הפיזור הרב של לקוחות הקבוצה בתחום היזום וההשקעה וטיב הלקוחות.

תחום ההקמה וההפעלה

אשראי לקוחות בתחום ההקמה וההפעלה בישראל מקבל ביטוי ביתרות הלקוחות בדוחותיה הכספיים של החברה ומורכב בעיקרו מחובות פתוחים.

במסגרת הסכם ההקמה החברה נוהגת כאמור לקבל מקדמות ותשלומים מלקוחות בהתאם לאבני דרך הקבועות בהסכמי ההקמה כאמור בסעיף 6.9.2 לעיל.

להלן תנאי תשלום הלקוחות בתחום ההקמה וההפעלה:

| ממוצע ימי אשראי | | | טווח אשראי לקוחות |
|-----------------|------|----------|--|
| 2018 | 2019 | 1-6/2020 | |
| 40 | 29 | 34 | מתשלום מקדמות ובמזומן ועד ל"שוטף" + 30 יום |

להערכת הנהלת החברה, בשים לב לזהות הלקוחות בתחום זה (מרביתם הינם תאגידי פרויקט משותפים המוחזקים על ידי החברה) ופיזורם, יתרת הלקוחות בתחום ההקמה וההפעלה אינה מייצגת ריכוז משמעותי של סיכון אשראי.

¹²⁹ ימי לקוחות חושבו לפי יחס הלקוחות להכנסות בערכים אבסולוטיים של החברה וחברות הקבוצה, ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה.

תחום הייזום וההשקעה בישראל

הספקים, הזכאים ונותני השירותים העיקריים של הקבוצה בתחום הייזום וההשקעה בישראל הינם החברה, במסגרת הסכמי ההקמה והסכמי התפעול. לפרטים בדבר תנאי הסכמי ההקמה והתחזוקה ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

תחום ההקמה וההפעלה

הספקים והזכאים העיקריים תחום ההקמה וההפעלה הינם ספקי ציוד וקבלני משנה המסייעים להקמת המערכות. החבות כלפי ספקים אלו הינה בעיקרה על בסיס חובות פתוחים. לפרטים אודות תנאי רכש והתקשרות עם קבלני המשנה ראו סעיף 6.9.9 לעיל.

להלן תנאי תשלום לספקים, נותני שירותים וקבלני משנה בתחום ההקמה וההפעלה:

| ממוצע ימי אשראי | | | טווח אשראי ספקים, נותני שירותים וקבלני משנה |
|-----------------|------|----------|---|
| 2018 | 2019 | 1-6/2020 | |
| 64 | 52 | 67 | מתשלום מקדמות ובמוזמן ועד ל"שוטף" + 60 יום |

6.14. ביטוח

חברות הקבוצה המחזיקות במערכות עורכות ביטוחים כדלקמן:

- (א) ביטוח חבות מעבידים בגבולות אחריות של 20 מיליון ש"ח לעובד למקרה ולתקופה;
- (ב) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות של בין 2 מיליון ש"ח לבין 40 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה;
- (ג) ביטוח אש מורחב למערכות, רכוש וציוד המשמש לפעילות ייצור החשמל ולכל רכוש אחר הקשור במערכות הפוטו-וולטאיות;
- (ד) ביטוח אובדן הכנסות בגין אבדן ההכנסות השנתי של כל מערכת בהתאם לגודל המערכת וההכנסה שהיא מפיקה¹³⁰;

כמו כן, פעילות ההקמה של מערכות סולאריות מבוססת בביטוח עבודות קבלניות הכולל פרק רכוש, פרק צד שלישי ופרק חבות מעבידים כמקובל, ביטוח אחריות מקצועית בגבולות אחריות בסך של 10,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח וביטוח אחריות מוצר בגבולות אחריות בסך של 20,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח.

לפרטים בדבר כיסוי ביטוחי של דירקטורים ונושאי משרה ראו סעיף 8.3 בפרק 8 להלן.

6.15. מימון

6.15.1. מבנה המימון

הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי, הלוואות מתאגידים בנקאיים וקרנות השקעה, הלוואות משותפים בתאגידי הפרויקט ומעודפי תזרים מזומנים חיובי של פעילותה.

¹³⁰ הפוליסה מכסה אובדן הכנסות כתוצאה מנזקים שיגרמו למערכות בקרות אירוע ביטוחי המכוסה על פי פוליסת הרכוש (אש) של החברה.

מימון בנקאי

מרבית ההלוואות שניטלו על-ידי חברות הקבוצה הנין הלוואות בנקאיות יעודיות שניטלו על ידי היזם (בין אם על ידי החברה ובין אם על ידי תאגיד הפרויקט) כחוב בכיר פרויקטלי לצורך הקמת המערכות, בהיקף של כ-70%-90% (כ-85% במוצע) מעלות הקמת הפרויקט, כאשר היתרה ממומנת על ידי היזם (החברה והשותפים, ככל שישנם, בשיעורים מוסכמים ביניהם) כהון עצמי בפרויקטים, על דרך הלוואת בעלים בתאגידי הפרויקט כתנאי למימון הבנקאי. לרוב, הלוואות בנקאיות כאמור ניתנות תחילה כאשראי לזמן קצר לתקופות של עד 9 חודשים לטובת הקמת המערכות. לאחר סיום הקמת המערכות ובכפוף לעמידה בתנאים שונים (כגון קבלת היתר הפעלה וחיבור לרשת החשמל, עמידת המערכת בתנאים טכניים ואחרים, עריכת ביטוחים, קבלת כתבי אחריות יצרן לרכיבי המערכת, צבירת כרית בטחון וכיוצ"ב), נפרס החזר האשראי לטווח ארוך במהלך הפעלה מסחרית של המערכות (בין 15 ל-20 שנים).

ביחס להלוואות כאמור בהפעלה מסחרית מתווי המימון כוללים, לרוב, התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות, הכוללות בעיקר: שמירה על יחס כסוי חוב¹³¹ (בין 1.1 לבין 1.25), כאשר ישנן מערכות המוחזקות בידי החברה שיחס זה נבחן לגביהן באופן מצרפי¹³², היקף הכנסות שנתיות, שיעור EBITDA מהכנסות (לא יפחת מ-85%). כמו כן, במערכות מונה נטו, יחס כסוי חוב הנבחן לפי תעריף מובטח ובפריסה ל-10 שנים - לא יפחת מ-1. למועד התשקיף, חברות הקבוצה עומדות באמות המידה הפיננסיות שהן מחוייבים ואף קיים פער בין התוצאות בפועל לאמות המידה אליהן התחייבו.

הלוואות בנקאיות כאמור מובטחות בשעבודים קבועים ושוטפים על כל הזכויות במערכות וזכויות חברות הפרויקט בהסכמים שנחתמו בקשר למערכת (לרבות הסכמי הרשאה והסכמים מהותיים נוספים, הסכמים למכירת החשמל, פוליסות הביטוח, חשבון התאגיד, זכויות החברה ו/או תאגיד הפרויקט הנובעות מהקמה ותפעול של המערכת), ולעיתים גם על הזכויות הנובעות מהחזקה בתאגידי הפרויקט המחזיקים במערכות כאמור. ביחס למערכות המוקמות במסגרת תאגיד הפרויקט - לרוב החברה ערבה לחובות תאגיד הפרויקט כלפי הבנקים המממנים לכל הפחות בהתאם לחלקה היחסי בהחזקות בתאגיד הפרויקט¹³³. ליתרת החוב (ככל שישנו) ערב השותף בפרויקט. כמו כן, מימון בנקאי של הפרויקטים המוחזקים על ידי חברה ו/או תאגידיים בשליטתה, הובטח לרוב בשעבודים צולבים על הפרויקטים בבעלות מלאה של החברה (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה) ובערבויות בעלים של עופר ינאי. למועד התשקיף התקבלו אישורים עקרוניים מכל התאגידיים הבנקאיים המממנים את פעילותה של החברה לביטול הערבויות שהועמדו על ידי בעל השליטה בכפוף להנפקת החברה לציבור, כמפורט בסעיף 6.15.6 להלן.

¹³¹ "יחס כסוי חוב", משמע - היחס בין הרווח התפעולי הפרויקטלי לבין החזרי החוב בתקופה מסוימת (ככל נבחן ברמה שנתית).

¹³² ככלל ירידה מתחת ליחס של 1.1 תהווה עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי וירידה מתחת ליחס של 1.25 תהווה עילה להעלאת שיעור הריבית אותו נושאת ההלוואה. לרוב, ניתן לתקן את העמידה באמות המידה באמצעות העמדת פיקדון או פירעון חלק מההלוואה.

¹³³ חלק מההלוואות שניטלו על ידי חברות הפרויקט המשותף מובטחות בערבות מלאה של החברה ובחלק מההלוואות היקף ערבות החברה נגזר ממכפלה של שיעור החזקות של החברה בתאגיד הפרויקט ב-1.3.

מימון חוץ בנקאי

בחלק מהפרויקטים המוחזקים בידי תאגיד פרויקט משותף, המימון הבכיר לתאגיד הפרויקט המשותף מתקבל מהשותף, אשר עשוי להיות מובטח בשיעבוד הזכויות וההחזקות של החברה בתאגיד הפרויקט המשותף ועד למועד התשקיף הובטח בחלק מהמקרים גם בערבויות של בעל השליטה.

לפרטים אודות מימון ההון העצמי בפרויקטים השונים בשיתוף עם קרן נוי ראו סעיף 6.17 להלן.

6.15.1.2 מימון קבלני

לצד צריכת האשראי במסגרת תחום הייזום וההשקעה בישראל, החברה צורכת מעת לעת אשראי בנקאי כקבלן במסגרת תחום ההקמה וההפעלה, כאשראי און קול לזמן קצר לצורך סגירת פערי תזרים בין התשלומים לספקים וקבלני משנה במסגרת הקמת המערכות לבין התמורה המתקבלת מהיזום על פי הסכמי ההקמה.

החברה התחייבה כלפי חלק מהתאגידים הבנקאים המממנים את פעילותה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כדוגמת עמידה ביחס שירות חוב שלא יפחת מ-1.2, הון עצמי מוחשי שלא יפחת מ-25% מהמאזן ושיעור EBITDA להכנסות שלא יפחת מ-5%. למועד התשקיף החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

אשראי כאמור עשוי להיות מובטח בשיעבודים קבועים על נכסי החברה, כגון שיעבודים על ציוד רכיבי המערכת (עד להעברת הבעלות בהם לידי היזום ככלל שהיזום הינו תאגיד הפרויקט המשותף), זכויות מכוח הסכמי ההקמה ו/או הסכמי התפעול וערבות אישית של עופר ינאי בעל השליטה, הניתנת ללא תמורה לחברה. כאמור לעיל, החברה קיבלה אישורים עקרוניים מהבנקים המממנים את פעילותה לביטול הערבויות שהעמיד בעל השליטה עם הפיכת החברה לחברה ציבורית, כמפורט בסעיף 6.15.6 להלן.

6.15.2 עלות המימון

להלן נתונים בדבר הלוואות בתוקף שניטלו על-ידי חברות הקבוצה ושיעורי הריביות הממוצעות והאפקטיביות בגין אותן הלוואות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 ביוני 2020¹³⁴:

| ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל) (*) | ריבית (ממוצע משוקלל) | יתרה בש"ח ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח) | ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל) (*) | ריבית (ממוצע משוקלל) | יתרה בש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח) | סוג הלוואה | |
|-----------------------------------|----------------------|--|-----------------------------------|----------------------|---|-------------|---|
| הלוואות לזמן ארוך | | | | | | | |
| 3.45% | 3.40% | 149,857 | 3.711% | 3.65% | 105,483 | ריבית משתנה | מימון בכיר בנקאי^(**) |
| 2.89% | 2.85% | 1,067 | 3.04% | 3% | 1,120 | ריבית משתנה | מימון בכיר משותפים בפרויקטים |
| 7.23% | 7% | 1,500 | --- | --- | --- | ריבית משתנה | מימון נחות חוץ בנקאי (לרבות קרן נוי ושותפים)^(***) |
| הלוואות לזמן קצר | | | | | | | |
| 3.59% | 5.53% | 45,780 | 3.73% | 3.67% | 45,828 | ריבית משתנה | מימון בכיר בנקאי^(**) |
| 2.86% | 2.85% | 2,500 | --- | --- | --- | ריבית | מימון בכיר משותפים |

¹³⁴ הסכומים כוללים את כל הלוואות שניטלו על-ידי החברה ויתר חברות הקבוצה, היתרות מוצגות בערך האבסולוטי, ללא התחשבות בשיעור החזקה על-ידי החברה. יצויין, כי מרבית הלוואות ניטלו על-ידי תאגידים המטופלים בדוחות החברה לפי שיטת השווי המאוזן.

| | | | | | | | |
|-------|------|-------|-------|------|-------|----------------|------------------------|
| | | | | | | משתנה | בפריקטים |
| 6.69% | 6.5% | 7,611 | 6.69% | 6.5% | 6,473 | ריבית משתנה | מימון חוץ בנקאי |

* ללא התחשבות בעמלות.

** מימון בכיר לזמן ארוך הינו ככלל בגין מימון פרויקטלי למערכות בהפעלה מסחרית ואילו מימון בכיר לזמן קצר הינו ככלל מימון פרויקטלי למערכות בהקמה או מימון קבלני שוטף של החברה.

*** מימון נחות הינו לרוב מימון שנלקח על ידי החברה או תאגיד מוחזק על ידה לטובת מימון ההון העצמי לפרויקטים. יצוין כי חלק מהמימון הנחות לטובת השותפים מובטח בבטחונות. לפרטים אודות מימון שהועמד על ידי קרן נוי ראו סעיף 6.17.1 להלן.

נכון ליום 30 ביוני 2020, יתרת האשראי שנטלו אספן סולאר וחברות הבנות שלה מתאגידים בנקאיים הסתכמה בכ-80 מיליון ש"ח. בנוסף, יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה על ידי קרן נוי לאספן סולאר הסתכמה בכ-25.6 מיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת עסקת רכישת אספן סולאר, חתמה אספן סולאר על ערבויות להבטחת התאגידים המוחזקים על ידה לתאגיד בנקאי.

לאחר מועד הדוח נטלו חברות הקבוצה הלוואות בסך כולל של כ-119.1 מיליון ש"ח (כ-66.1 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וכ-53 מיליון ש"ח מקרן נוי). מנגד, בתקופה זו נפרע על ידי חברות הקבוצה מימון בכיר ומימון נחות בסך כולל של כ-17.4 מיליון ש"ח.

6.15.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות הלוואות העיקריות בריבית משתנה שנטלו חברות הקבוצה:

| שיעור ריבית (ממוצע משוקלל) בסמוך למועד התשקיף | 1-6/2020 | | 2019 | | 2018 | | מנגנון השינוי | מטרת אשראי |
|---|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------|
| | סכום האשראי ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח) | טווח הריבית | סכום האשראי ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח) | טווח הריבית | סכום האשראי ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח) | טווח הריבית | | |
| כ-3.3% (פריים + כ-1.7%) | 186,704 | 3.9%-3% | 138,402 | -3.15% 3.65% | 105,032 | 3.9% - 3% | פריים + 1.4% עד פריים + 1.9% | מימון פרויקטים |
| כ-3.5% (פריים + כ-1.9%) | 21,611 | -3.35% 3.95% | 20,502 | -3.35% 3.8% | 3,003 | -3.35% 3.95% | פריים + 1.75% עד פריים + 2.2% | מימון הון חוזר |

6.15.4. מסגרות מימון

לחברות הקבוצה מסגרות מימון כמפורט להלן¹³⁵:

| סמוך למועד התשקיף | | 30 ביוני 2020 ** | | 31 בדצמבר 2019 | | מסגרות מימון בנקאי עבור ייזום פרויקטים |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| מימון/אשראי מנוצל (אלפי ש"ח) | מסגרות מימון/אשראי (אלפי ש"ח) | מימון/אשראי מנוצל (אלפי ש"ח) | מסגרות מימון/אשראי (אלפי ש"ח) | מימון/אשראי מנוצל (אלפי ש"ח) | מסגרות מימון/אשראי (אלפי ש"ח) | |
| 189,000 | 462,000 | 122,000 | 402,000 | 60,000 | 60,000 | |
| 12,500 * | 60,000 * | 1,200 | 60,000 | --- | --- | מסגרות מימון מקרן נוי ושותפים עבור ייזום פרויקטים |
| --- | 14,000 | 10,600 | 14,000 | 10,700 | 14,000 | מסגרות מימון בנקאי עבור הקמה |

* ראו סעיף 6.17.1 להלן.

¹³⁵ למעט באשר למסגרת האשראי בנקאי של החברה עצמה כקבלן הקמת המערכות, ניצול יתר מסגרות האשראי הבנקאי כפוף לעמידה בתנאים שונים הנדרשים מכוח תנאי ההתקשרויות עם הבנקים המממנים.

6.15.5 . מימון מהותי

להלן פרטים אודות מימון מהותי שנטלו החברה ותאגידים בשליטתה, אשר יתרתן, מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה, כפי שהם מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 :

| הערות / תנאים מהותיים נוספים | | | | | | | יתרה ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח) | המלווה | הלווה | מספר הלוואה |
|---------------------------------|----------------|--|---|---|--|-------------------------------------|--|--------|-------|---|
| מידע נוסף | זכויות חזרה | בטחונות, שעבודים וערבויות בגין הלוואה, וערכם בדוחות הכספיים | אירוע הפרה, Cross default | אמות מידה פיננסיות וחישוב עמידה ליום 30.06.2020 | מועדי פירעון | תנאי ריבית והצמדה ¹³⁶ | | | | |
| ראו סעיף 6.15.1.1 לעיל | ערבות החברה | שעבוד מדרגה ראשונה של הציוד שיירכש מכספי המימון. לאחר העברת המימון לתאגידי הפרויקט - ערבות החברה לכל החוב ושעבוד על כלל נכסי וזכויות תאגידי הפרויקט כמפורט בסעיף 6.15.1.1 לעיל. | הפרת התחייבויות מכוח המסמכים שנחתמו עם הבנק, הטלת עיקול, מינוי בעל תפקיד, הליכי חדלות פירעון, שינוי מהותי לרעה, התחייבות בלתי חוקית, העמדה לפירעון מיידית על ידי נושאים אחרים. | החל ממועד ההפעלה המסחרית - יחס כיסוי חוב שאינו נמוך מ-1.1 בפרסה ל- 23 שנים ממועד. ליום 30.6.2020 החברה לא נדרשה לעמוד באמות המידה. | ריבית תשלומים חודשיים קרן - תשלום אחד בתום שנתיים וחצי ממועד העמדת ההלוואה. | פריים + 1.7% | --- | החברה | 1 | החברה קיבלה אישור עקרוני בעל פה מתאגיד בנקאי, לקבלת מסגרת אשראי בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח למימון הקמת מערכות תאגידי הפרויקט המשותף המוחזקות על ידי נוי נופר (המערכות נשוא הליך תחרותי מס' 1 למערכות גגות ומאגרים), בתנאי שהספק כל מערכות לא יעלה על 7.5 מנה-וואט. היקף המימון שיועמד על ידי התאגיד הבנקאי יהיה ביחס של 1:5 לסכומי ההון העצמי שיועמדו על ידי קרן נוי לאחר הקמת המערכות יועבר המימון לתאגידי הפרויקט. בתום תקופת הלוואות תינתן לבנק זכות סירוב ראשונה להעמדת מימון שישמש לפירעון הלוואות שיועמדו מכוח מסגרת אשראי זו בתנאים זהים לאלו שיתקבלו מצד שלישי. ברבעון השלישי של שנת 2020 העמיד הבנק אשראי דוקומנטרי בהיקף של כ-33 מיליון ש"ח וקרן נוי העמידה הון עצמי בהיקף של 11.25 מיליון ש"ח לפרויקטים הני"ל, בהתאם להוראות סעיף 6.17.1 להלן. |
| | | | | | | | | | | האשראי ששימש למימון 80% מעלות הקמת 7 פרויקטים המוחזקים על ידי החברה או חברות בשליטתה הפועלים מכוח אסדרת מונה נטו. בחודש יולי 2020 נפרע כ-1 מיליון ש"ח ויתרת האשראי נפרסה לתקופה של 15 שנה. |

¹³⁶ התיאור אינו כולל עמלות עסקה (לרבות עמלת העמדת אשראי, עמלת ביטול מסגרות ועמלת אי-ניצול מסגרות) וריבית פיגורים.

| | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---------|-------|--|--|---|--|---|-----------------------------|--|
| 3 | | | --- | <p>החברה קיבלה מסגרות אשראי בסך כולל של 27.6 מיליון ש"ח למימון 80% מעלות הקמת ארבעה פרויקטים המוחזקים בידי החברה.</p> <p>ברבעון השלישי של שנת 2020 נטלה החברה אשראי בסך כולל של 27.6 מיליון ש"ח.</p> <p>בתום תקופת ההקמה ובכפוף ליצירת שעבודים כמפורט להלן והמצאה לבנק של אחריות יצרן לפנלים לכל תקופת ההלוואה לז"א, אחריות יצרן לממירים לתקופה שלא תפתח מ-5 שנים, אישור חח"י לחיבור המערכות לרשת, אישור לתעריף מובטח של כ-30 אג' מאת חח"י, אישור יועץ מטעם הבנק בתחום האנרגיה הסולארית לתקינות המערכות והחיבור לרשת ואישור מפקח מטעם הבנק של המפרט הטכני של כלל המערכות, ההלוואות יפרסו לתקופה של 20 שנה.</p> | פריים + 1.9% | <p>ריבית תשלומים חודשיים. קרן - 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואות</p> | <p>מהשנה השלישית - כרית ביטחון נוספות בסך 140 אלפי ש"ח בשנה.</p> <p>ליום 30.6.2020 החברה לא נדרשה לעמוד באמות המידה.</p> <p>ירידה ליחס כיסוי בשיעור שבין 125%-ל-110% תביא לעלייה בריבית בשיעור של 0.25%.</p> <p>ירידה ליחס כיסוי נמוך מ-110% תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.</p> <p>במקרה של חריגה מיחסי הכיסוי, הלוות רשאיות לתקן את החריגה בתוך 30 יום ממועד ההפרה, באמצעות העמדת פיקדון או פירעון חלקי של ההלוואה.</p> | <p>שעבודים ובטוחות כמפורט בהלוואה מספר 2 וכן ערבות בעל השליטה.</p> | ל.ר. | |
| 4 | נופר-נוי מאגרים | קרן נוי | 1,250 | <p>במסגרת הסכם הקמת נופר-נוי מאגרים, התחייבה קרן נוי להעמיד לנופר-נוי מאגרים הלוואות מזנין בסך כולל של 60 מיליון ש"ח שישמשו למימון ההון העצמי של מערכות תאגידי הפרויקט המשותף המוחזקות על ידי נופר-נוי מאגרים (המערכות נשוא הליך תחרותי מס' 1 למערכות גנות ומאגרים), אשר יעמדו בתנאים המפורטים בסעיף 6.17.1.2 להלן.</p> <p>ברבעון השלישי של שנת 2020 העמידה קרן נוי כ-10 מיליון ש"ח, כך שלמועד התשקיף יתרת ההלוואה הסתכמה בכ- 11.25 מיליון ש"ח, כן העמידה קרן נוי ערבויות לרשות החשמשל במסגרת הליך תחרותי מס' 1 לגנות ומאגרים.</p> | <p>הלוואה צמודה למדד נושאת ריבית בשיעור שנתי אפקטיבי של 6.5% הנצברת לקרן מידי רבעון.</p> | <p>ההלוואות יפרעו מתוך התזרים הפנוי של נופר-נוי מאגרים, לפי לוח סילוקין מגולף שיסוכם בין הצדדים¹³⁷, עד לפירעונה המלא במועד הפירעון הסופי של החוב הבכיר</p> <p>ליום 30.6.2020 החברה לא נדרשה לעמוד באמות המידה.</p> <p>במקרה של אי-עמידה ביחסי הכיסוי החלק היחסי אשר פירעון נדרש לצורך עמידה ביחסי הכיסוי ייחשב כהלוואה צמודה למדד אשר תיפרע בתשלומים רבעוניים שווים (קרן וריבית) בתוך 5 שנים מהמועד הקובע להעמדתה ("הלוואת הבעלים המואצת")</p> | <p>שעבודים על חשבון החלוקה של נופר-נוי מאגרים (ככל שיהיה), על נכסי נופר-נוי מאגרים בקשר עם נופר-נוי מאגרים, בכפוף לאישור המלווים הבכירים ככל שיידרש (או בשיעבודים מדרגה שניה, במידת האפשר, ככל ששיעבודים מדרגה ראשונה בגין נכסים ו/או זכויות אלה יינתנו למלווים הבכירים).</p> | <p>החברה ערבה לפירעון הלוואות הבעלים המואצת ומחוייבת לפרוע אותה בדרך של העברת התשלום ישירות לקרן נוי.</p> | <p>ראו סעיף 6.17.3 להלן</p> | |

¹³⁷ לוח סילוקין מגולף הינו לוח סילוקין אשר נגזר משיעור התזרים הפנוי המתקבל מידי תקופה, באופן ששיעור אחיד מהתזרים הפנוי ישמש לפירעון ההלוואה.

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|---|---|---|--|-----|---------|----------------|---|
| | | | | לפרטים נוספים, לרבות תנאי הלוואות שיועמדו על ידי קרן נוי לאחר הסגירה הפיננסית של הפרויקטים ראו סעיף 6.17.13.1 | | | | | | | |
| ראו סעיף 6.17.2 | --- | --- | --- | --- | פירעון ממלוא התזרים שיתקבל בנופר-נוי סולאר מאת אספן סולאר (על בסיס cash sweep מלא). | צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית אפקטיבית של 8.25% הנצברת מידי רבעון | במסגרת הסכם השקעה משותפת בנוי-נופר סולאר, התחייבה קרן נוי להעמיד לנוי-נופר סולאר את המימון הדרוש לצורך מימוש האופציה לרכישת 51% מאספן סולאר. בחודש ספטמבר 2020 העמידה קרן נוי את המימון הנדרש, בסך של כ-42.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.2 להלן. | --- | קרן נוי | נופר-נוי סולאר | 5 |

6.15.6 ערבויות בעל השליטה

למועד התשקיף, בעל השליטה, מר עופר ינאי ערב לחובות החברה כלפי תאגידי בנקאיים המממנים את פעילותה השוטפת. ערבויות אלו ניתנו ללא תמורה לבעל השליטה. למועד התשקיף התקבלו אישורים עקרוניים מכל התאגידי הבנקאיים האמורים לביטול ערבויות אלו בכפוף להנפקת מניות החברה לציבור, אשר הותנה על ידי חלק מהתאגידי הבנקאיים בהנפקת מניות החברה לציבור עד סוף שנת 2020.

כמו כן יצוין, כי מר עופר ינאי ערב כלפי אחד מתאגידי הפרויקט המשותף בגין מחויבות החברה כקבלן ביצוע להקמת הפרויקט המוחזק על ידי תאגיד כאמור בערך חוזי שאינו מהותי עבור החברה למועד התשקיף.

6.15.7 שעבודים ומגבלות נוספות

למועד התשקיף עיקר הזכויות בנכסי החברה משועבדים בשיעבודים קבועים לטובת תאגידי בנקאיים וכן כלל נכסי תאגידי הפרויקט וחלק מההחזקות בהם משועבדים לטובת תאגידי בנקאיים וגורמים מממנים אחרים, בשיעבודים קבועים ובשיעבודים צפים (שוטפים), לפי העניין.

במסגרת רוב מסמכי השיעבוד לטובת הבנקים נכללות מגבלות שינוי שליטה/בעלות ביזם (דהיינו החברה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או תאגיד פרויקט המשותף) ובחלק מהמקרים גם בערבים לחובות היזם (לרבות החברה). החברה קיבלה הסכמות מחלק מהבנקים לשינויים במבנה הבעלות והשליטה בחברה הנובעים מהקצאת והעברת מניות החברה לקרן נוי ולנושאי משרה בחברה, כמפורט בסעיף 6.17.3.1 להלן ולהנפקת החברה לציבור, ופועלת לקבלת אישורים כאמור בנקים נוספים, ככל הנדרש.

כמו כן, במסגרת חלק ממסמכי השיעבוד של החברה לטובת הבנקים קיימות מגבלות על ביצוע חלוקות על ידי החברה. החברה פועלת להסרת המגבלות, ככל הנדרש.

כמו כן, רכבי החברה (הניתנים לעובדי החברה) משועבדים בשיעבודים קבועים לטובת חברות ליסינג.

לפרטים נוספים בנוגע לשעבודים וערבויות ראו ביאור 14.ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

6.15.8 אשראי לשנה הקרובה

להערכת החברה, בשנה הקרובה תידרשנה חברות הקבוצה לגייס מימון פרויקטלי בכיר בסך מוערך של כ-300 מיליון ש"ח נוספים לצורך מימון הקמת הפרויקטים, זאת מעבר למימון פרויקטאלי בסך של כ-280 מיליון ש"ח שהועמד לחברות הקבוצה החל מיום 30 ביוני 2020 ועד למועד התשקיף. כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, החברה קיבלה אישורים עקרוניים בעל פה לקבלת מסגרות אשראי בהיקף כולל של כ-280 מיליון ש"ח, מתוכם ניטלו, נכון למועד התשקיף, הלוואות בסך כולל של כ-52 מיליון ש"ח.

באשר ליתר האשראי הדרוש למימון פעילות הקבוצה, לנוכח העובדה כי למועד התשקיף טרם נחתמו הסכמים לקבלת האשראים המפורטים בסעיף זה לעיל, למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר ההתקשרות בהסכמי המימון כאמור וקבלת האשראים.

6.16. מיסוי

ראו ביאור 21 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

6.17. הסכמים מהותיים

6.17.1. הסכם השקעה בפרויקטים על מאגרי מים בשיתוף קרן נוי

6.17.1.1. הקמת תאגיד משותף ושיתוף הפעולה

ביום 23 באפריל 2019 התקשרה החברה בהסכם, כפי שתוקן בימים 6 במאי 2019 ו-6 בנובמבר 2020, עם קרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה (בסעיף זה להלן: "קרן נוי") ונופר-נוי פי וי גיי פי בע"מ, המוחזק על ידי החברה וקרן נוי בהתאם לחלקם בשותפות (בסעיף זה להלן: "השותף הכללי"), בנוגע להקמת נופר-נוי, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות" או "נופר-נוי מאגרים"), אשר תוחזק 85% על ידי החברה ו-15% על ידי קרן נוי (בסעיף זה להלן: "ההסכם").

מטרת ההתקשרות בהסכם היתה כי קרן נוי תעמיד את סכומי ההון העצמי והערבויות הנדרשים לצורך הקמת המערכות הסולאריות שיוקמו על גבי מאגרים מכוח הליך תחרותי מס' 1 לגגות ומאגרים, עד לתום תקופת ההקמה. סכומים אלו יועמדו כהלוואת מזנין, אשר תהיה נחותה לחוב הבכיר שיועמד למימון הקמת המערכות, ויפרעו על פי לוח סילוקין שיסוכם בין החברה לבין קרן נוי במועדי פירעון החוב הבכיר כאמור. סכומים שידרשו לנופר-נוי מאגרים לאחר סיום הקמת הפרויקטים, יועמדו על ידי החברה וקרן נוי בהתאם לחלקם בנופר-נוי מאגרים.

בנוסף, לריבית בגין הלוואות המזנין, קרן נוי זכאית גם ל-Upside מרווחי הפרויקטים, בדרך של הקצאת 15% מהזכויות בנופר-נוי מאגרים והשותף הכללי זה.

במסגרת ההסכם נקבע, כי הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויגישו, באמצעות נופר-נוי מאגרים, הצעות לפרויקטים של הקמת מערכות סולאריות, במסגרת ההליכים התחרותיים הקרובים של רשות החשמל (בסעיף זה להלן: "המכרזים"), וזאת, עד למוקדם מבין: (א) קבלת הודעה מרשות החשמל בדבר זכייתם במכרזים של פרויקטים שהוגשו על ידי השותפות, אשר בגינם קרן נוי העמידה ו/או התחייבה להעמיד הלוואות מזנין בהיקף מצטבר כולל של 60 מיליון ש"ח, או כל היקף אחר שיאושר על ידי הצדדים; או (ב) חלוף 4 שנים ממועד חתימת ההסכם, לפי המוקדם (בסעיף זה להלן: "תקופת שיתוף הפעולה").

6.17.1.2. העברת פעילות לתאגיד המשותף ותיחום פעילות

במסגרת ההסכם החברה התחייבה כי צבר פרויקטים של מערכות סולאריות על מאגרי מים ובריכות דגים (בסעיף זה להלן: "מערכת מאגרי המים") אשר היו אצלה בפיתוח במועד חתימת ההסכם, יועבר במלואו לנופר-נוי מאגרים, לפני הגעתם של הפרויקטים לסגירה פיננסית המאפשרת קבלת החוב הבכיר מצדדים שלישיים למימון הפרויקטים (להלן: "הסגירה הפיננסית"). למועד התשקיף סוכמו הפרויקטים שיועברו לשותפות (להלן: "הפרויקטים המובאים לשותפות"). פרויקטים אלו כוללים את הפרויקטים המוקמים מכוח הליך תחרותי מס' 1 למתקני מאגרים המצויים בהקמה, לקראת הקמה ורישוי כמפורט בטבלאות בסעיף 6.8.1.3.5 לעיל. בהתאם, החברה אינה מחוייבת להציע לנופר-נוי מאגרים קידום פרויקטים נוספים.

אין בהוראות ההסכם כדי למנוע מקרן נוי מלהשתתף בפעילות השקעה בפרויקטים להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובלבד שפרויקטים אלה אינם משתתפים בהליכים תחרותיים שתפרסם רשות החשמל שגם נופר-נוי מאגרים (או תאגידי הפרויקט שלה) יטלו בו חלק, אלא אם ולאחר שזכו בהליך תחרותי כאמור ואינם מתחרים על אותם משאבי רשת בהם עתידים לעשות שימוש הפרויקטים של נופר-נוי מאגרים.

6.17.1.3 מימון פעילות התאגיד המשותף

העמדת מימון על ידי החברה עד הסגירה הפיננסית

החברה תספק לנופר-נוי מאגרים (או לתאגידי הפרויקט, ככל שיוקמו) שירותי ייזום ופיתוח מלאים עד להגעתו של כל פרויקט לסגירה פיננסית (כולל הוצאת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים להקמת הפרויקט), ותישא, בכל העלויות בקשר לכך, למעט תשלום דמי היוון לרמ"י ועלויות אגרות בניה לוועדות המקומיות, ככל שיחולו בקשר עם הפרויקטים לאחר זכיה במכרזים בגינם (להלן בהתאמה בסעיף זה: "עלויות הפיתוח" ו-"עלויות הפיתוח המוחרגות").

במועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, השותפות או תאגיד הפרויקט הרלוונטי, לפי העניין, ישיבו לחברה את מלוא עלויות הפיתוח שהוצאו על ידי החברה בפועל אשר כלולות במודל הפיננסי של הפרויקט, בתוספת החזר עלויות פנימיות בסכומים מוסכמים הנגזרים מהספק המערכות בפרויקט, ובלבד שסכומים אלה יוכרו כהון עצמי על ידי בעלי החוב הבכיר בפרויקט.

העמדת מימון על ידי קרן נוי עד הסגירה הפיננסית

ככל שביצוע תשלום בגין עלויות הפיתוח המוחרגות ביחס לפרויקט מסוים יידרש לפני מועד הסגירה הפיננסית, התשלום האמור ימומן על ידי קרן נוי, באמצעות העמדת הלוואה לנופר-נוי מאגרים (בסעיף זה להלן: "הלוואת דמי היוון"). הלוואת דמי היוון, ככל שתועמד, תהיה צמודה למדד ותישא ריבית בשיעור זהה לשיעור הריבית על הלוואת המזנין (כהגדרתה להלן).

לבקשת קרן נוי, הלוואת דמי ההיוון תובטח בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותיה של נופר-נוי מאגרים להחזר הלוואת דמי ההיוון. במועד הסגירה הפיננסית של הפרויקט הרלוונטי תהפוך הלוואת דמי ההיוון לחלק מהלוואת המזנין הרלוונטית לאותו פרויקט ויוסר השעבוד האמור, ככל שנוצר.

ככל שפרויקט בגינו הועמדה הלוואת דמי ההיוון לא השלים את התנאים למשיכת התשלום הראשון מכוח הסכם מימון החוב הבכיר בתוך 8 חודשים ממועד העמדת הלוואת דמי ההיוון, הלוואת דמי ההיוון תעמוד לפירעון מיידי, ותיפרע **ממלוא התזרים הפנוי** שיתקבל בנופר-נוי מאגרים, מכל פרויקט שיוחזק על ידה, עד לפירעונה המלא (על בסיס cash sweep מלא), בהתאם לסדר קדימויות בפירעון ההלוואות כמפורט להלן.

במקרה של זכיה במכרזים, ערביות ההקמה בגין הפרויקטים לרשות החשמל תועמדה עבור השותפות על ידי קרן נוי, ובתמורה תשלם נופר-נוי מאגרים לקרן נוי עמלה שנתית בגין כל ערבות למשך תקופת הערבות, בגובה העמלה שתשולם על ידי קרן נוי למוסד הפיננסי בגין הוצאתה, בתוספת 0.5%. ככל שערבות ההקמה תחולט, יחושב הסכום שחולט כהלוואת בעלים שהועמדה לשותפות על ידי קרן נוי (בסעיף זה להלן: "הלוואת ערבות ההקמה"), צמודה למדד ונושאת ריבית זהה לריבית הלוואת המזנין (חלף הריבית בגין תקופת הערבות), אשר תיפרע במלואה **ממלוא**

התזרים הפנוי יתקבל בנופר-נוי מאגרים, עד לפירעונה המלאה (על בסיס cash sweep מלא), בהתאם לסדר קדימויות בפירעון ההלוואות כמפורט להלן.

ככל שיחס הכיסוי המחושב, בהינתן הסך הכולל של הלוואות המזנין שקרן נוי העמידה או התחייבה להעמיד לנופר-נוי מאגרים בגין פרויקטים שהגיעו לסגירת פיננסית, בצירוף הלוואות דמי היוון שהועמדו לפירעון מידי והלוואות ערבות ההקמה בגין סכומים שחולטו מכוח ערבויות ההקמה, יפחת מיחס כיסוי חוב מינימאלי וממוצע לאורך כל תקופת האשראי של 1.05; ויחס כיסוי חוב צפוי והיסטורי (12 חודשים קדימה/אחורה) מינימאלי בכל מועד חישוב של 1.05, כולם ביחס לסכומי החוב הבכיר והלוואות המזנין (בסעיף זה להלן: **"יחס הכיסוי הדרוש"**), החלק היחסי מהלוואות דמי ההיוון שהועמדו לפירעון מידי והלוואות ערבות ההקמה בגין הסכומים שחולטו מכוח ערבויות ההקמה, אשר פירעון נדרש לצורך עמידת השותפות ביחס הכיסוי כאמור, ייחשב כהלוואה לשותפות (בסעיף זה להלן: **"הלוואות הבעלים המואצת"**), צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור זהה לריבית הלוואות המזנין, אשר תיפרע בתשלומים רבעוניים שווים (קרן וריבית) בתוך 5 שנים מהמועד הקובע להעמדת הלוואות הבעלים המואצת. **במקרה כאמור, החברה תעמיד לנופר-נוי מאגרים, כהשקעת שותף מוגבל בהון השותפות, את מלוא הסכומים הנדרשים לצורך פירעון הלוואות הבעלים המואצת במועדים הדרושים לתשלום** ואלה ישמשו את השותפות לצורך כך בלבד, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון ההלוואות כמפורט להלן, על דרך העברתם על ידי החברה ישירות לקרן נוי בשם נופר-נוי מאגרים.

סגירה פיננסית והון עצמי להקמת הפרויקטים

הצדדים יפעלו לקבלת מימון הדרוש להקמת הפרויקטים שזכו במכרזים באמצעות אשראי מגופים פיננסיים בשיעור מינוף גבוה ככל הניתן, ללא זכות חזרה לשותפים בנופר-נוי מאגרים מעבר להתחייבותם להזרים את יתרת סכומי ההון העצמי לפרויקטים (בסעיף זה להלן לעיל: **"מימון בכיר"** ו**"המלווים הבכירים"**, לפי העניין).

מלוא ההון והערבויות להבטחת הזרמת ההון העצמי, ככל שיידרשו, על פי הסכמי המימון הבכיר של פרויקטים שיגיעו לידי סגירה פיננסית יועמד על ידי קרן נוי לנופר-נוי מאגרים, כהלוואות מזנין צמודה למדד, הנושאת ריבית בשיעור שנתי אפקטיבי של 6.5% (בתוספת הצמדה למדד), הנצברת לקרן מדי רבעון (בסעיף זה להלן: **"הלוואות המזנין"**). הלוואות המזנין תיפרע מתוך התזרים הפנוי של השותפות, לפי לוח סילוקין מגולף¹³⁸ שיסוכם בין החברה לקרן נוי במועדי פירעון החוב הבכיר, עד לפירעונה המלא של הלוואות המזנין במועד הפירעון הסופי של החוב הבכיר. הלוואות המזנין תובטח בשעבודים על חשבון חלקה של נופר-נוי מאגרים (ככל שיהיה), על נכסי נופר-נוי מאגרים ועל נכסי זכויות החברה בקשר עם נופר-נוי מאגרים, בכפוף לאישור המלווים הבכירים ככל שיידרש (או בשיעבודים מדרגה שניה, במידת האפשר, ככל ששיעבודים מדרגה ראשונה בגין נכסים ו/או זכויות אלה יינתנו למלווים הבכירים). ככל שיועמדו על ידי קרן נוי ערבויות בנקאיות להבטחת הזרמת הון עצמי כאמור, בתמורה להעמדתן תשלם נופר-נוי מאגרים לקרן נוי עמלה שנתית למשך תקופת הערבות, בגובה העמלה שתשולם על ידי קרן נוי למוסד הפיננסי בגין הוצאתה, בתוספת 0.5%.

¹³⁸ לוח סילוקין מגולף הינו לוח סילוקין אשר נגזר משיעור התזרים הפנוי המתקבל מידי תקופה, באופן ששיעור אחיד מהתזרים הפנוי ישמש לפירעון ההלוואה

מימון נוסף לאחר הסגירה הפיננסית

ככל שלנופר-נוי מאגרים יידרש מימון נוסף לאחר העמדת ההון העצמי הנדרש בסגירה הפיננסית (בסעיף זה להלן: "המימון הנוסף"), נופר-נוי מאגרים תפעל, בעדיפות ראשונה, להעמדת המימון הנוסף ממקורותיה הפנימיים (לרבות מתזרים פנוי הנובע מהפרויקטים האחרים המוחזקים על ידה), ורק ככל שהדבר אינו אפשרי, תפנה נופר-נוי מאגרים לקרן נוי לקבלת המימון הנוסף כהלוואת מזנין, ובלבד שהתקיימו התנאים להעמדת הלוואת המזנין ותנאי יחס הכיסוי הדרוש יישמרו.

ככל שנדרש מימון נוסף כאמור עד תום תקופת ההקמה של הפרויקט הרלוונטי, אך התנאים האמורים להעמדת המימון הנוסף על ידי קרן נוי לא יתקיימו, וכן ככל שידרש מימון נוסף כאמור לאחר תום תקופת ההקמה של הפרויקט הרלוונטי, נופר-נוי מאגרים תפנה לשותפיה בבקשה להעמיד את המימון הנוסף, בהתאם ליחס החזקותיהם בשותפות. מימון כאמור יועמד באמצעות הלוואות בעלים לנופר-נוי מאגרים (בסעיף זה להלן: "הלוואות המימון הנוסף"), צמודות למדד, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 8% הנצברת לקרן מדי רבעון, אשר תיפרענה, פרי פסו, מתוך התזרים הפנוי של נופר-נוי מאגרים, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון ההלוואות כמפורט להלן.

ככל ששותף כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון נוסף, השותפים האחרים יהיו רשאים להעמיד במקומו את המימון הנוסף (בסעיף זה להלן: "המימון העודף"), כהלוואות בעלים (בסעיף זה להלן: "הלוואות המימון העודף"), צמודות למדד, אשר תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 10%, הנצברת לקרן מדי רבעון, ואשר תיפרענה מתוך התזרים הפנוי של נופר-נוי מאגרים, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון ההלוואות כמפורט להלן.

ככל שלא יגויס מלוא המימון הנוסף מהשותפים (כולם או חלקם), נופר-נוי מאגרים תהא רשאית לפנות לגיוס מצדדים שלישיים.

סדר פירעון ההלוואות

פירעון הלוואות לשותפים בנופר-נוי מאגרים, עד לפרעון המלא, לפי העניין, יהיה לפי סדר קדימויות כדלקמן (בסעיף זה לעיל: "סדר קדימויות בפירעון ההלוואות"): ראשית הלוואות הבעלים המואצות, ולאחר מכן (לפי סדר הקדימויות) הלוואות המזנין, הלוואות המימון העודף, הלוואות דמי היוון והלוואות ערבות הקמה (פרי-פסו ביניהן), ולבסוף הלוואות המימון הנוסף (פרי פסו בין השותפים בשותפות).

6.17.1.4 ניהול התאגיד המשותף

החלטות נופר-נוי מאגרים והשותף הכללי (לרבות באסיפת בעלי המניות ובדירקטוריון) יתקבלו בהחלטה פה-אחד של השותפים המחזיקים כל אחד לפחות ב-30% מהזכויות בשותפות, וכל עוד החזקותיה של קרן נוי אינן נופלות מ-15% מהון השותפות, קבלת כל החלטה כאמור תדרוש גם את הסכמתה. זאת, למעט החלטות ביחס לנושאים המפורטים להלן אשר יתקבלו ברוב רגיל: החלטות במהלך העסקים הרגיל הנוגעות לניהול השוטף של הפרויקטים ו/או המתקצבות בתקציב המאושר של נופר-נוי מאגרים או כל תאגיד פרויקט ואשר אינן טעונות אישור המלווים מכוח הסכמי המימון הבכיר; מכירה של מלוא החזקותיה של נופר-נוי מאגרים בתאגידי הפרויקט (כולם או חלקם) בתמורה המשקפת שיעור תשואה פנימי (EIRR) של 12% לשנה לפחות לנופר-נוי

מאגרים, ובלבד שהתמורה נטו שתקבל ממכירה כאמור תשמש במלואה לפירעון הלוואות וחלוקה לשותפים המוגבלים לפי סדר הפירעונות הקבוע בהסכם; אישור תכנית עסקית ותקציב, ככל שאינם חורגים ב-15% (לשורת תקציב או במצטבר) מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שימש לצורך הגשת ההצעות במכרזים; יצירה, חתימה, שינוי או תיקון של הסכם, התחייבות או הוצאה שאין בהם כדי לגרום לחריגה של עד 15% (לשורת תקציב או במצטבר) מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שימש לצורך הגשת ההצעות במכרזים ואשר אינם דורשים השקעת הון או העמדת הלוואה ע"י השותפים; ביצוע חלוקה או פירעון הלוואות לשותפים בנופר-נוי מאגרים בהתאם לשיעור אחזקותיהם בשותפות ועל פי סדר ויחסי הפירעון הקבועים בהסכם; התקשרות נופר-נוי מאגרים בהסכמי הלוואה וכן נטילה, העמדה או יצירה של כל חוב, הלוואה או חבות פיננסית (לרבות העמדת ערבויות), ובלבד שיתקבל לכך אישור קרן נוי בכובעה כמלווה המזנין, אשר לא תתנגד לקבלת החלטות כאמור אלא מטעמים סבירים הנוגעים לפגיעה בזכויותיה כמלווה מזנין או בפירעון הלוואת המזנין במלואה ובמועדה; החלטות הנוגעות לתפעול ותחזוקה שוטפים של המערכות הסולאריות שבבעלות תאגידי הפרויקט (ובכלל זאת התקשרויות עם קבלנים) והחלטות בדבר התקנה ושימוש בשיפורים טכנולוגיים במערכות האמורות, בכפוף לכך שהתקשרויות אלו אינן גורמות לחריגה ב-15% (לשורת תקציב או במצטבר) מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שימש לצורך הגשת ההצעות במכרזים, וכן החלטות בדבר מינוי מנכ"ל ונושאי משרה וקביעת שכרם; החלטות הנוגעות לאופן מימוש זכויות נופר-נוי מאגרים בתוקף היותה בעלת מניות או זכויות בתאגידי הפרויקט (בכפוף למגבלות המפורטות לעיל לעניין מכירת החזקות וחריגה מתקציב); החלטות אחרות לגביהן נקבע בהסכם שתתקבלנה ברוב רגיל, כגון קביעת מחיר שיוגש במכרזים ביחס לפרויקטים שאושרו להשתתפות במכרזים וכן קביעת זהות קבלני הקמה וקבלני תפעול ותחזוקה (בין אם זו החברה או צד שלישי) עמם תבצע התקשרות בתנאי שוק) (להלן: **"החלטות הניהול השוטף"**)¹³⁹. החלטות בנוגע להתקשרויות עם החברה כקבלן הקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקטים המוחזקים על ידי השותפות ו/או תאגידי הפרויקט, תתקבלנה על ידי קרן נוי בלבד.

ככל שהחזקותיה של החברה בנופר-נוי מאגרים תרדנה אל מתחת ל-50.01%, השותף הכללי לא יהיה רשאי להתקשר עם החברה בהסכם הקמה ובהסכם תפעול ותחזוקה של הפרויקטים שיזכו במכרזים, ללא אישור קרן נוי, וכי במקרה כאמור נופר-נוי מאגרים וכל תאגיד פרויקט, לפי העניין, יהיו רשאים לבטל מטעמי נוחות את ההתקשרויות הקיימות עם החברה בהסכמים האמורים ולהתקשר עם קבלנים חלופיים.

6.17.1.5 מגבלות העברת זכויות בתאגיד המשותף

ההסכם כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של הצדדים בנופר-נוי מאגרים (למעט לנעברים מורשים), עד למוקדם מבין: (א) תום 36 חודשים ממועד הקמת נופר-נוי מאגרים; או (ב) השלמת שנת תפעול מלאה של פרויקטים בהיקף מותקן מצטבר של 30 מגה-וואט (בסעיף זה להלן: **"תקופת החסימה"**). לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות בנופר-נוי מאגרים (ובשותף הכללי בה, בהתאם) על ידי החברה (למעט לנעברים מורשים) תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה לקרן נוי.

¹³⁹ זכויות החתימה בשותף הכללי של השותפות תהינה זכויות חתימה משותפת של החברה ושל קרן נוי, למעט באשר להחלטות הניהול השוטף.

6.17.1.6 תוקף ההסכם

ההסכם מפרט רשימה של אירועים ונסיבות המביאים לסיום השותפות, ובכלל אלה אם בתום 3 שנים ממועד ההתקשרות בהסכם (דהיינו עד 23 באפריל 2022) לא הגיע אף פרויקט מהפרויקטים לסגירה פיננסית ולא הוחל בהקמתו של אף פרויקט כאמור, בתום תקופת הפרויקט האחרון מבין הפרויקטים שיוחזקו על ידי נופר-נוי מאגרים וכיוצ"ב.

6.17.1.7 סטטוס מימוש ההסכם

למועד התשקיף הצדדים סיכמו את המערכות שיוחזקו באמצעות נופר נוי מאגרים. המדובר במערכות בהספק כולל של כ- 80 מגה-וואט, המצויות בשלבי הקמה, לקראת הקמה ורישוי המוקמות מכוח הליך תחרותי 1 לגות ומאגרים. חלק מתאגידי הפרויקט הוקמו וחלקם מצויים בהליכי התאגדות או יוקמו לקראת הסגירה הפיננסית.

במסגרת פעילות השותפות, העמידה קרן נוי לנופר-נוי מאגרים, עד מועד התשקיף הלוואות דמי היוון, הלוואות ערבות ההקמה, והלוואות מזנין בסך כולל של 11.25 מיליון ש"ח וכן העמידה ערבויות לרשות החשמל במסגרת הליך תחרותי מס' 1 לגות ומאגרים.

6.17.2 הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באספן סולאר בע"מ

6.17.2.1 הקמת תאגיד משותף

ביום 4 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה (בסעיף זה להלן: "קרן נוי"), אשר למועד ההסכם האמור החזיקה ב-49% מהון המניות של אספן סולאר בע"מ (להלן: "אספן סולאר"), אשר תוקן בימים 18 בספטמבר 2020 ו-6 בנובמבר 2020, בנוגע להקמת נופר-נוי סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות") לצורך רכישת יתרת החזקות באספן סולאר מכוח אופציה שהוקנתה לקרן נוי והומחתה על ידי קרן נוי לשותפות (בסעיף זה להלן: "האופציה").

השותפות הוקמה ביום 23 בספטמבר 2020 והיא מוחזקת 65% על ידי החברה ו-35% על ידי קרן נוי¹⁴⁰.

6.17.2.2 העברת פעילות לתאגיד המשותף

ביום 29 בספטמבר 2020, רכשה השותפות 51% מהחזקות באספן סולאר מידי אספן גרופ בע"מ¹⁴¹, בעקבות מימוש אופציית המכר על ידי אספן גרופ בע"מ. רכישת מניות אספן סולאר בוצעה באמצעות הלוואות מזנין שהעמידה קרן נוי לנופר-נוי סולאר, הנפרעת מתוך מלוא התזרים הפנוי שיתקבל בידי נופר-נוי סולאר. חלוקת הרווחים לחברה ולקרן נוי תבוצע רק לאחר פירעון מלוא הלוואות המזנין.

¹⁴⁰ השותף הכללי בשותפות מוחזק על ידי הצדדים באותם שיעורים, בהתאמה.
¹⁴¹ אספן גרופ בע"מ הינה חברה ציבורית, אשר העניקה לקרן נוי אופציה, בקשר עם רכישת החזקותיה האמורות באספן סולאר. לצד האמור החזיקה אספן גרופ בע"מ באופציית מכר מקבילה למכירת החזקות כאמור על ידי אספן גרופ בע"מ לקרן נוי עד 30 בספטמבר 2020 (בסעיף זה להלן: "אופציית המכר"), ואשר מומשה על ידי אספן גרופ בע"מ. למיטב ידיעת החברה, אספן סולאר הינה חברה פרטית העוסקת, בייצור חשמל, באמצעות כ-307 מתקנים סולאריים המוחזקים על ידה, במישרין ובעקיפין, ואשר מותקנים על גגות של מבנים בישראל, בתפוקה של עד 50 קילו-וואט למתקן ובתפוקה כוללת של כ-15.5 מגה-וואט.

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף אספן סולאר מחזיקה במישרין ובאמצעות חברות הבנות, אספן אנרגיה סולארית בע"מ ומילגם סולאר בע"מ (המוחזקות על ידה בשיעור של 100%) וכן באמצעות גרין ריי - המנהלת להפקת אנרגיה ירוקה בע"מ (המוחזקת על ידי אספן אנרגיה סולארית בע"מ בשיעור של 50%) ומיה סול יזמות סולארית בע"מ (המוחזקת על ידה בשיעור של 51%) ב-307 מערכות בהפעלה מסחרית בהספק כולל של כ-15.5 מגה-וואט, אשר הוקמו בשנים 2011-2015 על גבי גגות בבעלות אנשים פרטיים, עיריות ורשויות מקומיות.

במועד רכישת ההחזקות באספן סולאר שילמה השותפות סך כולל של כ-42.6 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ-25 מיליון ש"ח הועמד כהלוואת בעלים לאספן סולאר ושימש לפירעון הלוואות הבעלים שהעמידה אספן גרופ בע"מ לאספן סולאר והתמורה בסך של כ-17 מיליון ש"ח שולמה לאספן גרופ בע"מ כנגד רכישת המניות.

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי החברה תעביר לשותפות, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד הקמתה (כאמור לעיל), את מלוא הזכויות של החברה בפרויקטים סולאריים שבבעלותה בהיקף שלא יפחת מ-8 מיליון ש"ח (עלות הקמה) אשר יעמדו בקריטריונים שייקבעו על ידי הצדדים, ביניהם כי שיעור התשואה להון (EIRR) ריאלי שלא יפחת מ-8.5%, בתנאים שייקבעו בהסכמה בין הצדדים, ככל שיוסכמו (בסעיף זה להלן: "**הפרויקטים המועברים**"). למועד התשקיף, החברה וקרן נוי הגיעו לסיכום בדבר זהות הפרויקטים המועברים, לפיו פרויקטים אלו יכללו פרויקט אחד שסוכם בהספק של כ-2.5 מגה-וואט. עם זאת, תנאי העברה טרם סוכמו סופית.

6.17.2.3 מימון מימוש האופציה והפעילות של התאגיד המשותף

במסגרת ההסכם נקבע כי קרן נוי תעמיד לשותפות את ההון הדרוש לצורך מימוש האופציה ולצורך העמדת מימון בעלים נוסף לאספן סולאר, ככל שיידרש, לבקשת החברה בגין חלקה במימון הנוסף (כהגדרתו להלן). המימון הנ"ל יועמד בהלוואת מזנין צמודה למדד הנושאת ריבית בשיעור שנתי אפקטיבי של 8.25% הנצברת לקרן מידי רבעון (בסעיף זה להלן: "**הלוואת המזנין**"). הלוואת המזנין תהא מסוג נון-ריקורס, תובטח בשעבוד ראשון מדרגה על החזקות השותפות באספן סולאר ובהוראה להעביר את התשלומים ישירות לקרן נוי, ותיפרע מתוך **מלוא התזרים הפנוי** אשר יתקבל בשותפות מאספן סולאר (על בסיס cash sweep מלא) (דהיינו - החברה תתחיל לקבל רווחים מאספן סולאר רק לאחר פירעון מלוא הלוואת המזנין). בחודש ספטמבר 2020 העמידה קרן נוי לשותפות הלוואת מזנין, בסך כולל של כ-42.6 מיליון ש"ח, אשר שימשה למימון רכישת החזקה ב-51% ממניות אספן סולאר על ידי השותפות.

ככל שלשותפות יידרש מימון נוסף (בסעיף זה לעיל ולהלן: "**המימון הנוסף**"), השותפות תפעל, בעדיפות ראשונה, להעמדת המימון הנוסף ממקורותיה הפנימיים (לרבות תזרים פנוי הנובע מהפרויקטים המוחזקים על ידה), ורק ככל שהדבר אינו אפשרי, תפנה לשותפיה בבקשה להעמיד את המימון הנוסף, בהתאם ליחס החזקותיהם בשותפות. המימון הנוסף יועמד על ידי כל שותף בהתאם לחלקו בשותפות באמצעות הלוואת בעלים הנושאת ריבית שנתי בשיעור מינימלי לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, אשר תיפרע מתוך התזרים הפנוי של השותפות, פרי פסו בין הצדדים. ככל ששותף כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון נוסף, השותפים האחרים יהיו רשאים להעמיד במקומו את המימון הנוסף, כהלוואות בעלים אשר תישאנה ריבית בשיעור זהה

לריבית הלוואת המזנין ותיפרע לפני המימון הנוסף (בסעיף זה לעיל ולהלן: "מימון עודף"). ככל שלא יגויס מלוא המימון הנוסף, השותפות תהא רשאית לפנות לגיוסו מצדדים שלישיים.

6.17.2.4 ניהול התאגיד המשותף

השותפות תנוהל באמצעות שותף כללי, אשר מוחזק על ידי החברה וקרן נוי בהתאם לשיעור החזקותיהם בשותפות. החלטות השותפות והשותף הכללי (לרבות באסיפת בעלי המניות ובדירקטוריון) יתקבלו ברוב רגיל (לרבות החלטות הנוגעות לתפעול ותחזוקה שוטפים של המערכות הסולאריות שבבעלות התאגידים המוחזקים (ובכלל זאת התקשרויות עם קבלנים), החלטות בדבר התקנה ושימוש בשיפורים טכנולוגיים במערכות האמורות, נטילת הלוואות, מינוי מנכ"ל ונושאי משרה וקביעת שכרם, חלוקת רווחים וכד') (והכל, בכפוף למגבלות ביחס להחלטות אשר יתקבלו פה אחד). החלטות ביחס לנושאים המפורטים להלן יתקבלו בהסכמה פה-אחד: אישור עסקאות עם בעלי עניין, נושאי משרה, בעלי מניות או כל צד קשור (למעט מינוי המנכ"ל ותנאי כהונתו שיהיו בסמכות החברה בלבד); שינוי בתחום הפעילות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים על ידה; מכירה או רכישה של נכסים מהותיים, למעט מכירה של מלוא אחזקותיה של השותפות באספן סולאר בתמורה המשקפת שיעור תשואה פנימי (EIRR) של 10% לשנה לפחות לכל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות, בהתייחס למלוא הסכומים שהועמדו ו/או יועמדו על ידם בקשר עם אספן סולאר (אשר תתקבל ברוב רגיל); רכישת הפרויקטים המועברים וקביעת התמורה ויתר תנאי רכישתם; שינויים במבנה ההון או החזקות של השותפות או התאגידים בשליטתה; אישור תכנית עסקית ותקציב שנתי לשותפות ולתאגידים בשליטתה החורגים ב-15% או יותר (לשורת תקציב או במצטבר), מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר אושר על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם השותפות; יצירה, חתימה, שינוי או תיקון של הסכם או התחייבות מהותיים של השותפות או תאגיד מוחזק על ידה, "הסכם או התחייבות מהותיים" משמעם, הסכם, התחייבות או הוצאה שיש בהם כדי לגרום לחריגה של 15% או יותר מתקציב השותפות המאושר (לגבי כל שורת תקציב או במצטבר) ו/או הדורשות השקעת הון או העמדת הלוואות על ידי השותפים בשותפות או בעלי המניות בתאגידים המוחזקים (לפי העניין); חלוקה או תשלום אחר לשותפים המוגבלים שלא בהתאם לשיעור אחזקותיהם היחסי בשותפות (או, לפי העניין, החזר הלוואת מימון נוסף פרי-פסו בהתאם לשיעור העמדתו) או שלא בכובעם כמלווי מזנין; תיקון או שינוי מסמכי ההתאגדות של השותפות והתאגידים בשליטתה; קביעת או שינוי זכויות החתימה בשותפות ובתאגידים בשליטתה¹⁴²; פתיחה, פשרה או ניהול של הליך משפטי מהותי בסכום כולל או מצטבר העולה על 100 אלפי ש"ח; הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, שינוי מבני או ארגון מחדש. החלטה בנוגע למינוי מנכ"ל לשותפות או למי מהתאגידים המוחזקים על ידה, יהיה בסמכותה של החברה. החלטות בנוגע להתקשרויות עם החברה כקבלן תפעול ותחזוקה של הפרויקטים המוחזקים על ידי השותפות ו/או תאגידים בשליטתה, לרבות פרויקטים המוחזקים באמצעות אספן סולאר, תתקבלנה על ידי קרן נוי בלבד. החלטות בנוגע להתקשרות השותפות בהסכמי הלוואה וכן נטילה, העמדה או יצירה של כל חוב, הלוואה או חבות פיננסית וכן החלטות בדבר חלוקת רווחים לשותפים, תהינה כפופה לקבלת אישור קרן נוי בכובעה כמלווה המזנין, ובלבד שלא תתנגד לקבלת החלטות כאמור אלא

¹⁴² זכויות החתימה בשותף הכללי של השותפות הינן ככלל זכויות חתימה משותפת של החברה ושל קרן נוי, למעט בנושאים שוטפים לא מהותיים מתוקצבים, לגביהם זכויות החתימה תהינה בידי החברה בלבד.

מטעמים סבירים הנוגעים לפגיעה בזכויותיה כמלווה מזנין או בפירעון הלוואת המזנין במלואה ובמועדה.

6.17.2.5 מגבלות העברת זכויות בתאגיד המשותף

ההסכם כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של השותפים בשותפות (למעט לנעברים מורשים) במשך 36 חודשים ממועד הקמת השותפות (בסעיף זה להלן: "**תקופת החסימה**"). לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות בשותפות (ובשותף הכללי בה, בהתאם) על ידי החברה (למעט לנעברים מורשים) תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה לקרן נוי.

6.17.2.6 תוקף ההסכם ואחריות הצדדים

ההסכם מפרט רשימה של אירועים ונסיבות המביאים לסיום השותפות, לרבות בתום תקופת הפרויקט האחרון מבין הפרויקטים שיוחזקו על ידי השותפות, במישרין או בשרשור. כמו כן, ההסכם כולל פטור מאחריות לחברה בגין נזקים שיגרמו בקשר למתקנים שבבעלות אספן סולאר (למעט אם יגרמו באחריות החברה או מי מטעמה) והתחייבות של קרן נוי לשפות את החברה בגין נזקים כאמור.

6.17.2.7 הסכם בעלי מניות אספן סולאר

במועד השלמת עסקת האופציה, כמפורט לעיל, נכנס לתוקף הסכם בין השותפות, קרן נוי ואספן סולאר, המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע למישור יחסיהם כבעלי מניות באספן סולאר ממועד מימוש האופציה וכל עוד הינם בעלי מניות באספן סולאר, ואשר הצדדים התחייבו לעגן במסגרת התקנון של אספן סולאר. במסגרת ההסכם נקבע כי כל אחת מבין קרן נוי והשותפות זכאית למנות מחצית מכמות הדירקטורים באספן סולאר ומחצית מהדירקטורים שאספן סולאר זכאית למנות בכל אחת מהחברות בשליטתה. כוח ההצבעה של הדירקטורים באספן סולאר יהיה בהתאם לשיעור ההחזקות של בעל המניות שמינה אותם.

ההחלטות בדירקטוריון ובאספות הכלליות של אספן סולאר ויתר החברות המוחזקות על ידה תתקבלנה ברוב קולות, למעט בנושאים הדומים במהותם לנושאים המפורטים בסעיף 6.17.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

הוראות בנוגע למימון נוסף דומות להוראות שנקבעו בעניין זה בהסכם ייסוד השותפות, ביחס למימון הנוסף ולמימון העודף, למעט העובדה כי המימון הנוסף יהיה צמוד למדד וישא ריבית שנתית בשיעור של 8% והמימון העודף ישא ריבית בשיעור של 10%.

6.17.2.8 הסכם אופציה בנופר-נוי אספן

ביום 6 בנובמבר 2020 התקשרו החברה וקרן נוי בהסכם אופציה במסגרתו העניקה החברה לקרן נוי ולכל נעבר שלה (להלן בסעיף זה: "**הרוכש**") אופציית Call לחייב את החברה למכור לרוכש את כל (אך לא פחות מכל) זכויות השותפות של החברה (להלן: "**זכויות האופציה**") ואת כל (אך לא פחות מכל) המניות המוחזקות על ידי החברה בשותף הכללי של השותפות (להלן: "**מניות האופציה**") וביחד עם זכויות האופציה, "**הזכויות והמניות הנמכרות**") כנגד תשלום מחיר המימוש, וכן לכך כי הרוכש יעמיד לשותפות הלוואה (להלן: "**הלוואת הרוכש**"), בסכום השווה למלוא היתרה הבלתי

נפרעת של ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לשותפות נכון למועד השלמת עסקת האופציה (אם הועמדו), אשר תשמש לפירעון ההלוואות שהועמדו על ידי החברה כאמור.

"מחיר המימוש" משמע - סך השווה למכפלת: (1) שיעור זכויות האופציה מתוך כלל הזכויות בשותפות; ב-(2) תזרים המזומנים החוזי שינבע לשותפות מהמערכות שבבעלות התאגידים המוחזקים על ידי השותפות (בשרשור) עד לתום תקופת ההסכמים למכירת חשמל בניכוי תזרים פירעון הלוואת הרוכש¹⁴³, כשהוא מהוון לפי ריבית בשיעור 5%.

האופציה ניתנת למימוש במהלך תקופה בת 24 חודשים החל מיום 6 בנובמבר 2023.

6.17.2.9 יצויין כי ביום 19 באוקטובר 2020 קיבלה אספן אנרגיה סולארית בע"מ מכתב מאת השותפה (50%) בגרין ריי - המנהלת להפקת אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן בסעיף זה: "בעלת המניות בגרין ריי"), במסגרתו טענה כי מכירת השליטה באספן סולאר הקנתה לה זכות סירוב ראשונה לרכוש את יתרת המניות בגרין ריי - המנהלת להפקת אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן: "גרין ריי"). השותפות דחתה טענה זו, אולם הציעה לבחון אפשרות של מכירת יתרת מניות גרין ריי לבעלת המניות בגרין ריי או רכישה ממנה.

6.17.3 הסכם מכר והשקעה של קרן נוי בחברה

6.17.3.1 הסכם ההשקעה בחברה

ביום 31 באוגוסט 2020 התקשרו החברה ובעל השליטה בה, עופר ינאי (להלן: "בעל שליטה") עם קרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. ("קרן נוי"), בהסכם מכר והשקעה בחברה, מכוחו קרן נוי רכשה מניות של החברה בתנאים כדלקמן (להלן בהתאמה: "הסכם ההשקעה" ו-"עסקאות ההשקעה"):

השקעה בחברה והקצאת מניות החברה

בהתאם להסכם ההשקעה, ביום 10 בספטמבר 2020 (בסעיף זה להלן: "מועד ההשלמה"), רכשה קרן נוי מניות של חברה המהוות כ-24.97% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא (להלן: "הון החברה")¹⁴⁴ כנגד סך כולל של 228 מיליון ש"ח, בחלוקה כדלקמן:

- (1) מניות בשיעור של כ-0.33% מהון החברה נרכשו בעסקת מכר מבעל השליטה תמורת 3.1 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנמכרות");
- (2) מניות בשיעור של כ-24.64% מהון החברה נרכשו מהחברה (במסגרת הקצאת מניות) תמורת סך של 224.9 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות המוקצות").

¹⁴³ התזרים יקבע בהסכמה על ידי הצדדים וככל שלא יגיעו להסכמה בתוך 10 ימים ע"י מעריך שווי שימונה עי הצדדים מבין ארבעת פירמות רואי החשבון הגדולות.

¹⁴⁴ בהתחשב בהקצאת מניות החברה ל-3 נושאי משרה בה (להלן: "נושאי המשרה הזכאים"), ללא תמורה, בהתאם לתוכנית ההטבות, כמפורט בסעיף 6.12.5 לעיל, המשקפות במצטבר כ-25.605% מהון החברה, אשר בוצעה בד בבד עם העסקאות האמורות על פי תנאי הסכם ההשקעה להלן: "ההקצאה לנושאי המשרה הזכאים". בעקבות עסקאות ההשקעה וההקצאה לנושאי המשרה הזכאים שיעור החזקותיו של בעל השליטה במניות החברה מסתכם ממועד ההשלמה בכ-49.425% מהון החברה, כאשר עובר למועד ההשלמה החזיק בעל השליטה 100% מהון החברה.

יעוד תמורת המניות המוקצות ותגמולים לבעלי ענין ונושאי משרה

במסגרת ההסכם התחייבה החברה כי למעט תשלום מענקים חד פעמיים, במועד ההשלמה, בסך של 47.9 מיליון ש"ח לשלושה נושאי משרה כמפורט בפרק 8 להלן, היא תעשה שימוש בתמורת המניות המוקצות אך ורק לפעילותה השוטפת, לרבות פיתוח החברה, פיתוח מיזמים חדשים (לרבות בתחומי פעילות חדשים, בכפוף לאישורם בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות (כהגדרתו להלן), ככל שנדרש), השקעה במיזמים באירופה בהתאם להסכם ההשקעה באירופה (כהגדרתו להלן), מימון פעילותם של התאגידים המוחזקים של החברה ומימון הוצאות ההנפקה לציבור על פי תסקיף זה.

כמו כן, במועד ההשלמה התקשרה החברה בהסכם שירותי ניהול עם בעל השליטה, בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה ובהסכמי העסקה מעודכנים עם נושאי המשרה הזכאים בהסכמת קרן נוי, אשר תנאיהם מפורטים בסעיף 8.1.2 בפרק 8 להלן, הקצתה לנושאי המשרה הזכאים מניות מכוח סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, המהוות כ-25.605% מהון החברה, והעניקה כתבי פטור ושיפוי לכל הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים שמונו על ידי קרן נוי על פי הסכם בעלי המניות (כהגדרתו להלן)) בתנאים המפורטים בסעיף 8.3 בפרק 8 להלן. בנוסף התחייבה החברה לא לבצע הקצאה ניירות ערך נוספת כלשהי מכוח תוכנית ההטבות לעובדים, למעט ההקצאה לנושאי המשרה הזכאים, אשר בוצעה במועד ההשלמה בד בבד עם עסקאות ההשקעה.

לפרטים אודות החזקות בעלי ענין בהתחשב במניות שהוענקו לנושאי המשרה הזכאים על פי תוכנית ההטבות כאמור ובמניות שהוקצו לקרן נוי כמפורט לעיל, ראו סעיף 3.2 לעיל.

הנפקת החברה לציבור

במסגרת ההסכם נקבע כי ככל שתבוצע הנפקה ראשונה לציבור (IPO) (להלן: "ההנפקה לציבור") בתוך 12 חודשים מועד ההשלמה, המחיר המזערי למניית החברה במסגרתה לא יפחת מהמחיר למניה הנגזר משווי החברה של 1.0043 מיליארד ש"ח (להלן: "ההנפקה המאושרת"), אלא בכפוף להסכמת קרן נוי. כן נקבע, כי עד להפיכת החברה לחברה ציבורית, שיעור ההון שיוצע להנפיק לציבור, ההסדרים עם בעלי ענין, תגמול לנושאי משרה ועובדים בכירים וקביעת מדיניות התגמול שיאושרו במסגרת ההנפקה המאושרת, וכן ביצוע ההנפקה לציבור לאחר חלוף 12 חודשים ממועד השלמת העסקה, יהיו כפופים לאישורה של קרן נוי. ככל שההנפקה לציבור תכלול הצעת מכר של בעלי המניות בחברה, יהיה כל בעל מניות רשאי להצטרף להצעת המכר לפי שיעור החזקותיו היחסי בחברה.

תיחום פעילות

במסגרת ההסכם התחייבה קרן נוי כי כל עוד תחזיק לפחות 15% מההון המונפק של החברה ולפחות דירקטור אחד בדירקטוריון החברה מונה על ידי קרן נוי או בהמלצתה, היא תעביר לידיעת החברה "הזדמנויות עסקיות" (כהגדרתן להלן) שיבואו לידיעתה¹⁴⁵. אם החברה תחליט שלא לבצע או לאשר הזדמנות עסקית שהוצגה לה על ידי קרן נוי, לרבות במקרה בו החברה לא תודיע לקרן נוי, שהיא מעוניינת לקדם אותה במסגרת החברה, קרן נוי תהיה רשאית לקדם את ההזדמנות העסקית הרלבנטית בעצמה או ביחד עם אחרים.

¹⁴⁵ בהיותה של קרן נוי קרן להשקעה בתחום האנרגיה והתשתיות, לרבות פרויקטים להפקת חשמל ממקורות של אנרגיה מתחדשת.

לעניין זה "הזדמנויות עסקיות" משמע, הזדמנויות לקידום פרויקטים בתחום מערכות פוטו-וולטאיות על גגות ומאגרים בישראל, למעט מתן הלוואות ליזמים ו/או פרויקטים בתחום האמור שאינן כוללות השקעה בהון.

כן התחייבה קרן נוי במהלך שנתיים ממועד ההשלמה, לא לרכוש או להתחייב לרכוש מניות, אופציות או ניירות ערך בחברה יזמית בתחום הפעילות של הקמת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות ומאגרי מים. מגבלה זו אינה חלה ביחס להעמדת הלוואות על ידי קרן נוי לחברה יזמית כאמור (למעט הלוואות המירות) ואינה חלה ביחס להשקעה (לרבות רכישת מניות, אופציות או ניירות ערך) בחברות ייעודיות (SPC) שיוקצו לצורך הקמת פרויקט פוטו-וולטאי על גגות ו/או מאגרי מים.

אחריות ושיפוי

ההסכם כולל התחייבות של בעל שליטה והחברה (כל אחד לחוד) לשיפוי קרן נוי בגין נזקים, הפסד חבות או הוצאה ישירים, עקב אי נכונות/אי דיוק מצגים הכלולים במסגרת הסכם ההשקעה¹⁴⁶ (בסעיף זה להלן: "הנזק"), ובלבד שסך הנזק המצטבר עלה על 3 מיליון ש"ח וסכום השיפוי המצטבר המירבי מוגבל לסך התמורה או מחצית מסך התמורה ששולמה לחברה ולבעל השליטה, בהתאם לעילות השיפוי, כפוף לחריגים (להלן: "השיפוי המירבי", לפי העניין). חובת השיפוי הינה עד לתום 18 או 24 חודשים ממועד ההשלמה, כתלות בסוג המצגים, ולמעט מצגים הקשורים במיסוי שחובת השיפוי הינה עד תום תקופת ההתיישנות הרלוונטית או סגירת תיק השומה, לפי המוקדם. כמו כן, הזכות לשיפוי בתנאים כמפורט בהסכם הינה הסעד היחיד לקרן נוי בגין כל עניין הכרוך במצג מופר, למעט במקרים בהם יקבע כי הנזק מקורו בתרמית, זדון או מצד שווא מכוון.

6.17.3.2 הסכם בעלי המניות וניהול החברה

בד בבד עם הסכם ההשקעה התקשרו בעל השליטה, קרן נוי (והחל ממועד ההשלמה גם נושאי המשרה הזכאים והנאמן על פי תוכנית ההטבות עבורם) בהסכם בעלי מניות בחברה, אשר הוראותיו עוגנו בתקנון החברה והינו בתוקף ממועד ההשלמה ועד מועד ההנפקה לציבור (בסעיף זה להלן: "הסכם בעלי המניות" ו"בעלי המניות", לפי העניין).

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבעה זכאות קרן נוי למינוי שני דירקטורים בדירקטוריון החברה כל עוד היא מחזיקה לפחות 15% מהון המניות המונפק של החברה, המשקף זכויות מיעוט בדירקטוריון (להלן: "הדירקטורים מטעם קרן נוי"); כי ככלל החלטות בדירקטוריון ובאסיפות הכלליות של החברה תתקבלנה ברוב קולות למעט החלטות מסוימות בהן תידרש גם הסכמה של אחד הדירקטורים מטעם קרן נוי לפחות או של קרן נוי באסיפה הכללית, לפי העניין, המאפיינות הגנה על זכויות מיעוט (כגון עסקאות עם בעלי עניין ונושאי משרה, ביצוע חלוקה או כל תשלום אחר לבעלי המניות, החלטות ו/או עסקאות חריגות ו/או שאינן במהלך עסקים רגיל ו/או בסכומים ו/או בנושאים מהותיים שהוגדרו, ובכלל זה אישור הנפקה לציבור של מניות החברה שאינה הנפקה

¹⁴⁶ יצויין כי ההסכם כולל מצגים נפרדים מצד החברה ועופר וכי התחייבות כל אחד מבין החברה ועופר לשיפוי הינה בגין המצגים שניתנו על ידי כל אחד מהם. כן יצויין כי מצגי החברה כוללים מצגים רחבים בנוגע להתאגדותה, הון מניות וסולבנטיות, תאגידי המוחזקים על ידה, פעילותה, הפרויקטים המוחזקים על ידה, בעלות בנכסים וקנין רוחני, מימון, הליכים משפטיים, ערבויות בעלים, דוחות כספיים, מיסוי, מודל פיננסי, חשבונות בנק, עובדים, הלוואות ושיעבודים, הסכמים מהותיים, רישיונות והיתרים, עמידה בהוראות הדין, ביטוח, גילוי נאות ונאותות מצגים. מנגד מצגי עופר כוללים, פרטים בדבר המניות הנמכרות, הסכמי הצבעה שהוא צד להם, היות המניות הנמכרות נקיות וחופשיות, סמכות להתקשר בהסכם וכיוצא"ב. מצגי עופר אינם כוללים מצגים בנוגע לחברה, נכסיה, פעילותה וכיוצא"ב.

מאושרת, וכן אישור שיעור ההון שיוצע להנפיק לציבור בהנפקה לציבור ככל ששיעור זה עולה על 25%, וקביעת מדיניות התגמול הנכללת בתשקיף; כן כולל הסכם בעלי המניות הסדרי העמדת מימון על ידם לחברה, אשר לא מומשו עד מועד התשקיף, מגבלות על העברת מניות והקצאת מניות החברה עד להפיכת החברה לחברה ציבורית, התחייבות כי יערך כיסוי ביטוחי במסגרת פוליסת POSI לטובת כיסוי אחריות בהנפקה לציבור, אשר תחול גם ביחס לחבות בעלי המניות אשר יעמידו למכירה את מניותיהם במסגרת ההנפקה, כיסוי חבותם של נושאי המשרה של בעלי המניות כאמור, וכן כיסוי לחבותם של נושאי המשרה בחברה הנושאים באחריות למצגי התשקיף במסגרתו תבוצע ההנפקה. לפרטים נוספים אודות שיפוי וביטוח אחריות נושאי משרה ובעלי המניות כאמור ראו סעיף 8.3 בפרק 8 להלן.

בתוקף ממועד ההנפקה לציבור יחולו בין בעל השליטה לבין קרן נוי בלבד (להלן: "בעלי המניות העיקריים") הסדרים כדלקמן (אשר קיבלו ביטוי בתקנון החברה שיכנס לתוקף בכפוף להנפקה לציבור, כמפורט בפרק 4 לעיל):

(1) בתקנון החברה עובר למועד ההנפקה הראשונה לציבור תשולב ההוראה לפיה דירקטוריון החברה ימנה עד 9 דירקטורים (לרבות 2 דח"צים).

(2) בעל השליטה התחייב כלפי קרן נוי, באופן בלתי חוזר, להפעיל את מלוא כוח ההצבעה שלו באסיפה הכללית של בעלי מניותיה של החברה על מנת לתמוך במינוי דירקטורים שיומלצו לדירקטוריון החברה על ידי קרן נוי, כדלקמן: (א) כל עוד קרן נוי מחזיקה ב-13% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה או יותר שני דירקטורים שיומלצו ע"י קרן נוי ובהם אחד הדירקטורים הינו דירקטור חיצוני בחברה והדירקטור השני אינו דירקטור חיצוני ו- (ב) כל עוד החזקותיה של קרן נוי נופלות מ-13% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה אך הינן מעל 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה – דירקטור אחד שיומלץ על ידי קרן נוי לדירקטוריון החברה שאינו דירקטור חיצוני.

(2) בתקנון החברה עובר למועד ההנפקה הראשונה לציבור ישולבו הוראות לפיהן ההחלטות בדירקטוריון החברה (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של החברה תתקבלנה ברוב קולות, למעט כמפורט לפרק 4 לתשקיף.

(3) על ההעברה ו/או הענקת זכויות במניות החברה המוחזקות על ידי בעלי המניות העיקריים יחולו, לפי העניין, מגבלות כדלקמן:

(א) כל אחד מבעלי המניות העיקריים יהיה רשאי לשעבד או להעניק זכויות בהחזקותיו במניות החברה לצד שלישי בשיעור שאינו עולה על 3% מהון המניות המונפק של החברה.

(ב) מבלי לגרוע מכל חסימה הקבועה על פי דין, בעלי המניות העיקריים אינם רשאים להעביר את החזקותיהם במניות החברה, כולן או חלקן, במהלך 9 חודשים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (להלן: "תקופת החסימה"), למעט לנעבר מורשה.

(ג) בעלי המניות העיקריים אינם רשאים להעביר את החזקותיהם במניות החברה, בעסקה מחוץ לבורסה, למתחרה ישיר של החברה בתחום הפקת חשמל באמצעות מערכות להפקת אנרגיה סולארית המותקנות על קרקעות, גגות ומאגרי מים.

(ד) כל העברה של מניות בחברה על ידי בעל השליטה הנעשית מחוץ לבורסה בשיעור העולה על 2.5% מהון המניות המונפק של החברה (בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות קשורות עם הנעבר(ים) או צדדים קשורים שלהם הנערכות בטווח של 12 חודשים עוקבים), לאדם או תאגיד שאינו צד להסכם בעלי המניות (לרבות לנעבר מורשה), תהיה מותנית בכך שהנעבר יתחייב בכתב כלפי הצדדים האחרים להסכם בעלי המניות כי הוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר לפי הסכם בעלי המניות וכי הוא יחשב כצד להסכם בעלי המניות כאילו הוא היה המעביר.

(ה) בכל עת מתום תקופת החסימה, מכירת מניות על ידי בעל השליטה בשיעור העולה על 2.5% מהון המניות המונפק של החברה בעסקה אחת או 5% מהון המניות המונפק של החברה במצטבר בתקופה של 12 חודשים עוקבים, במכירה מחוץ לבורסה (בס"ק זה להלן: "**המניות המועברות**"), למעט בהעברה לנעבר מורשה, כפופה למגבלות כדלקמן:

I. **זכות הצעה ראשונה לקרן נוי**, ובלבד ששיעור החזקותיה של קרן נוי בהון המניות המונפק של החברה במועד ההעברה עומד על 10% או יותר מהון המניות המונפק של החברה באותו מועד (בסעיף זה להלן: "**זכות ההצעה הראשונה**");

II. **זכות סירוב ראשון של קרן נוי**, אם זכות ההצעה הראשונה לא נוצלה על ידי קרן נוי, אך בעל השליטה מבקש למכור את המניות המועברות למתחרה של קרן נוי (להלן בסעיף זה: "**הרוכש**"), תינתן לקרן נוי זכות לרכוש את המניות המועברות באותו מחיר ואותם תנאים שהוצעו לרוכש (בסעיף זה להלן: "**זכות הסירוב הראשון**");

III. **זכות הצטרפות של קרן נוי**, במקרה של מכירת מניות החברה על ידי בעל שליטה, בגינה קימת לקרן נוי זכות ההצעה הראשונה, ובלבד ששיעור החזקותיו של בעל השליטה בהון המניות המונפק של החברה עובר למועד המכירה גבוה משיעור החזקותיה של קרן נוי בהון המניות המונפק של החברה. זכות ההצטרפות כאמור הינה בהתאם ליחס בין שיעור מניות קרן נוי ולשיעור המניות המועברות (פרו-ראטה);

IV. כל העברת מניות כאמור הנעשית מחוץ לבורסה לאדם או תאגיד שאינו צד להסכם בעלי המניות (לרבות לנעבר מורשה), תהיה מותנית בכך שהנעבר יתחייב בכתב כלפי הצדדים האחרים להסכם בעלי המניות כי הוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר לפי הסכם בעלי המניות וכי הוא יחשב כצד להסכם בעלי המניות כאילו הוא היה המעביר.

(4) בעלי המניות העיקריים התחייבו, כי לאחר השלמת ההנפקה לציבור הם לא יחזיקו ביחד במניות החברה וכי ככל שקרן נוי תסבור שהוראה כלשהי מהוראות הסכם בעלי המניות עשויה להוביל או תוביל לכך שבעיני רשות מוסמכת כלשהי, בעלי המניות העיקריים או איזה מהם ייחשבו, למחזיקים ביחד, הרי שלקרן נוי תהיה זכות להורות על (א) ביטול ההוראה הספציפית או (ב) תיקון ההוראה הספציפית ככל הנדרש, על מנת להביא לשינוי עמדת הרשות המוסמכת כאמור לעניין החזקה ביחד, והכל מבלי שיהיה בכך לפגוע בתוקפן של יתר הוראות הסכם בעלי המניות (למעט ככל שהדבר נדרש לצורך שינוי עמדת הרשות המוסמכת כאמור).

6.17.4. הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באנרגיות מתחדשות אירופה

6.17.4.1 השקעה בשותפות

בד בבד עם התקשרות בהסכם ההשקעה ובהסכם בעלי המניות כמפורט בסעיף 6.17.3 לעיל, ביום 31 לאוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם נוי אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות")¹⁴⁷, קרן נוי (שותף מוגבל בשותפות), נוי אי.איי. תשתיות ואנרגיה ג'י.פי, שותפות מוגבלת (שותף כללי בשותפות) (להלן: "השותף הכללי היוצא") ונוי-נופר אירופה שותף כללי בע"מ (בסעיף זה להלן: "השותף הכללי"), אשר תוקן ביום 30 בספטמבר 2020, בנוגע לצירופה של החברה, ללא תמורה, כשותפה בשותפות, באמצעות הקצאת זכויות לחברה, כך שהשותפות והשותף הכללי יוחזקו 40% על ידי החברה ו-60% על ידי קרן נוי (בסעיף זה להלן בהתאמה: "הסכם ההשקעה באירופה"); "השותפים המוגבלים" ויחד עם השותף הכללי להלן: "השותפים"¹⁴⁸. בחודש אוקטובר 2020 הושלמה הקצאת 40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה לחברה והחלפת השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "מועד השלמה").

6.17.4.2 תיחום פעילות השותפות

במסגרת הסכם ההשקעה באירופה נקבע כי מטרת השותפות הינה לעסוק ביזום, מימון, הקמה, תפעול ו/או תחזוקה של פרויקטים לאנרגיה מתחדשת בתחום הסולארי ובתחום הרוח בספרד, באיטליה ובמדינות נוספות באירופה, ככל שיאושרו על ידי השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "טריטוריות מאושרות" ו"תחום הפעילות"), לפי העניין, לרבות בפרויקטים אשר למועד ההתקשרות בהסכם ההשקעה באירופה מקודמים על ידי השותפות או נמצאים בשלבי בחינה של השקעה אפשרית בהם (בסעיף זה יחד להלן: "הפרויקטים המקודמים")¹⁴⁹. למועד התשקיף הטריטוריות המאושרות הינן ספרד ואיטליה.

כן נקבע כי השותפות תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה בפרויקטים בתחום הפעילות, עם יעד השקעה ראשוני בהיקף של כ-1GW מותקן על פני מספר שנים. היקף ההון העצמי הדרוש לעמידה ביעד האמור הוערך על ידי השותפים, במסגרת הסכם ההשקעה באירופה, בסך כולל של כ-300 מיליון אירו.

הצדדים התחייבו כי כל שותף מוגבל (או גוף קשור אליו, לפי העניין) המחזיק ב-15% לפחות מהון השותפות או ב-15% לפחות מהון המניות של השותף הכללי, יעביר לשותפות הזדמנויות עסקיות הנוגעות לרכישה, השקעה או פיתוח של פרויקטים בתחום הפעילות¹⁵⁰ (בסעיף זה להלן: "הזדמנויות עסקיות") שיבואו לידיעתו במהלך תקופה של 3 שנים ממועד חתימת הסכם ההשקעה

¹⁴⁷ לאחר מועד השלמה (כהגדרתו להלן), השותפות תשנה את שמה לשם "נוי-נופר אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת", או כל שם אחר אשר יקבע על ידי השותף הכללי ויאושר על ידי רשם השותפויות.

¹⁴⁸ במסגרת זו יוקם השותף הכללי, אשר יוחזק באותם שיעורים על ידי החברה והשותף הכללי היוצא, בהתאמה, ואשר ימונה כשותף הכללי של השותפות במקומו של השותף הכללי היוצא.

¹⁴⁹ הפרויקטים המקודמים באמצעות תאגידי פרויקטים אשר מוחזקים ו/או אשר מתוכננים להיות מוחזקים על ידי השותפות בטווח שיעורים של 85%-95% (בשיתוף עם קבוצת היזמים המקומיים (כהגדרתם להלן), והם כוללים מספר פרויקטים בהיקף כולל (לפי אומדן ראשוני) העולה על 700 מגה וואט, אשר נמצאים, כל אחד לפי העניין, בשלבי קידום שונים, ובכלל זה פרויקט סולארי קרקעי לקראת הקמה Olmedilla הנמצא בשלבי רישוי מתקדמים וסגירה פיננסית, בו נרכשו הזכויות על ידי תאגיד הפרויקט המוחזק, בשיעור של 95%, על ידי השותפות (בשרשור סופי), בהספק מוערך של כ-169 מגה וואט בספרד, כמפורט בסעיף 6.10.5 לעיל, וכן מספר פרויקטים בספרד ובאיטליה בשלבים שונים של פיתוח לגביהם מתנהל מו"מ לרכישת הזכויות בהם ואשר לגבי חלקם נחתמו מזכרי הבנות לא מחייבים.

¹⁵⁰ ביחס לפרויקטים סולאריים ופרויקטי רוח בטריטוריות המאושרות.

באירופה. ככל שהשותפות תחליט שלא לבצע או לא תודיע לשותף המוגבל האמור שהיא מעוניינת לקדם את ההזדמנות העסקית במסגרת השותפות (ובלבד שלגבי הזדמנות עסקית שהוצגה על ידי קרן נוי, ההחלטה שלא לבצע או לאשר הזדמנות עסקית, תתקבל בתמיכת החברה), השותף המוגבל שהציג את ההזדמנות יהיה רשאי לקדם את ההזדמנות העסקית הרלבנטית בעצמו או ביחד עם אחרים.

6.17.4.3 מימון פעילות השותפות

מימון חובה

לאחר העמדת סכום השקעת החברה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים התחייב להעמיד לשותפות, את חלקו היחסי בסכומים הדרושים: (א) למימון ההון הנדרש לפרויקטים ולתאגידיים המוחזקים על ידי קרן נוי, במישרין או בעקיפין (להלן: "התאגידיים המוחזקים") עד למועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, לרבות לפיתוח הפרויקטים וכן לצרכיהם השוטפים של השותפות והתאגידיים המוחזקים; וכן (ב) למימון הסכומים שהשותפות תידרש להשקיע כהון עצמי בתאגידיים המוחזקים הרלבנטיים, והביטחונות שיידרשו להבטחתם, לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקט Olmedilla¹⁵¹ ופרויקט Valdeobispo (I-III)¹⁵², בהתאם להוראות הסכמי המימון הבכיר שלהם (ביחד: "מימון החובה"). הסך הכולל של מימון החובה (לרבות השקעת קרן נוי והשקעת החברה כאמור לעיל) לא יעלה על 80 מיליון אירו. למועד התשקיף העמידו קרן נוי והחברה מימון חובה סך כולל של כ-23.4 וכ-15.7 מיליון אירו, בהתאמה. כמו כן, בכוונת קרן נוי והחברה להעמיד סך נוסף של 11.4 ו-7.6 מיליון אירו, בהתאמה, בסמך לביצוע משיכת הכספים הראשונה מכוח הסכם מימון פרויקט Olmedilla, המפורט בסעיף 6.10.8 לעיל.

היה ושותף מוגבל כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון החובה (בסעיף זה להלן: "שותף מתעכב"), אזי השותפים המוגבלים האחרים שהעמידו את חלקם במימון החובה (בסעיף זה להלן: "השותפים המקיימים") יהיו רשאים להעמיד לשותפות את המימון שלא הועמד על ידי השותף המתעכב כאמור (בסעיף זה להלן: "המימון העודף"), ויחול האמור להלן:

(א) אם מימון החובה הועמד כהשקעה בהון - למשך תקופה בת שישים (60) ימים ממועד העמדת המימון העודף (בסעיף זה להלן: "תקופת הגרייס"), המימון העודף ייחשב כהלוואה שהועמדה על ידי כל אחד מהשותפים המקיימים לשותף המתעכב (פרו-רטה ביניהם), נושאת ריבית של 10.5% ממועד הזרמת המימון העודף לשותף המתעכב (פרו-רטה פירעונה בפועל על ידי השותף המתעכב (קרן וריבית) (בסעיף זה להלן: "הלוואת הגישור"); אם השותף המתעכב לא פרע את הלוואת הגישור במלואה (קרן וריבית) לפני תום תקופת הגרייס: (א) כל שותף מקיים יהא זכאי להקצאת זכויות שותפות, ללא תמורה, באופן ששיעור החזקות של כל שותף מקיים ישקף את שיעור ההזרמות הכולל שהעמיד לשותפות לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלוואת הגישור בתקופת הגרייס),

¹⁵¹ פרויקט בספרד להקמת מערכות לסולאריות קרקעיות בהספק כולל מוערך (אומדן ראשוני) של כ-169 מגה וואט, המוחזק 95% על ידי השותפות בשרשור סופי, באמצעות תאגיד הפרויקט. הפרויקט האמור הינו פרויקט לקראת הקמה, אשר נמצאי בהליכי סגירת פיננסית. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10 לעיל.

¹⁵² פרויקט בספרד להקמת מערכות סולאריות קרקעיות בהספק כולל מוערך (אומדן ראשוני) של כ-105 מגה וואט, אשר לגביו נחתם מזכר הבנות לא מחייב ומתנהל משא ומתן לרכישת הזכויות בו באמצעות תאגיד פרויקט המוחזק 90% על ידי השותפות. הפרויקט האמור הינו פרויקט בשלבי פיתוח מתקדם. לפרטים נוספים פעילות החברה בתחום הייזום וההשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה ראו סעיף 6.10 לעיל.

ובתוספת של 20% על הסכום שהועמד כמימון עודף (בתוספת הריבית) (דהיינו מכפלה במקדם של 1.2), חלקי סך סכומי ההזרמות שהועמדו לשותפות על ידי כלל השותפים המוגבלים עד לאותו מועד, לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלוואת הגישור כאמור); וכן (ב) מיד בתום תקופת הגרייס ידוללו החזקות השותף המתעכב כאמור בפסקה (א) לעיל והלוואת הגישור תיחשב כאילו נפרעה במלואה על ידי השותף המתעכב.

(ב) אם המימון העודף הועמד כערבות - כל שותף מקיים יהא זכאי לעמלת ערבות שנתית בשיעור העמלה ששולמה למוסד הפיננסי שהוציא את הערבות בגין הוצאתה, בתוספת עמלה שנתית נוספת (בסעיף זה להלן: "העמלה השנתית הנוספת") בשיעור של 1.5% מגובה הערבות. במידה והערבות שהועמדה על ידי שותף מקיים תחולט (כפוף לחריגים), אזי הסכום שחולט ייחשב כמימון עודף שהועמד לשותפות על ידי השותף המקיים שהעמיד את הערבות, ויחולו לעניין זה הוראות המפורטות לעיל.

מימון המשך

לאחר הזרמת מימון החובה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים יבחר אם להעמיד לשותפות את חלקו היחסי בסכומים הדרושים, לפי קביעת השותף הכללי: (א) למימון פרויקטים והתאגידים המוחזקים, עד למועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט; (ב) למימון הסכומים שהשותפות תידרש להשקיע כהון עצמי בתאגידים המוחזקים הרלבנטיים (במישרין או בעקיפין), והביטחונות שיידרשו להבטחתם, לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקטים, בהתאם להוראות הסכמי המימון הבכיר שלהם; (ג) למימון פרויקטים לאחר הגעתם לסגירה פיננסית; וכן (ד) לצרכיהם השוטפים של השותפות והתאגידים המוחזקים (ביחד: "מימון המשך").

היה ושותף מוגבל כלשהו יבחר שלא להעמיד את חלקו היחסי במימון המשך, ייחשב אותו שותף כ"שותף מתעכב", והשותפים המקיימים יהיו רשאים, אך לא חייבים, להעמיד במקומו לשותפות את מימון המשך שלא הועמד כאמור (בסעיף זה להלן: "מימון המשך עודף"), ויחולו בעניין זה הוראות המפורטות לעיל ביחס למימון העודף, בשינויים הבאים:

(א) אם מימון המשך הועמד כהשקעה בהון - שיעור הדילול של השותף המתעכב לאחר חלוף תקופת הגרייס (ככל שהשותף המתעכב לא פרע את הלוואת הגישור במלואה (קרן וריבית) עד לתום תקופת הגרייס) יחושב בהתייחס להזרמות הכוללות של השותפים לשותפות אך ללא מכפלה במקדם של 1.2.

(ב) אם מימון המשך הועמד כערבות - שיעור העמלה השנתית הנוספת יהיה 1% מגובה הערבות.

במקרה בו שותף מתעכב לא העמיד מימון חובה או מימון המשך שנדרשו למימון פרויקט מסוים עד לתום תקופת הגרייס, אזי השותף המתעכב לא יהיה רשאי להעמיד מימון לאחר תום תקופת הגרייס, ככל שיידרש, עבור אותו פרויקט, ובהתאם החזקותיו בשותפות ידוללו בגין כל מימון נוסף שיידרש לפרויקט זה, אשר יוזרם רק על ידי השותפים המקיימים אשר העמידו את חלקם במימון הפרויקט הרלבנטי בלבד (ובמקרה כאמור לא ייחשבו הזרמות נוספות אלה כהלוואת גישור שניתן לפרוע אותה) (להלן: "הסדר הדילול"); וכן השותף המתעכב והדירקטורים שמונו מטעמו לשותף הכללי לא יהיו רשאים להשתתף ולהצביע בדיונים וההחלטות הנוגעים לפרויקט הרלבנטי.

6.17.4.4 חלוקות לשותפים ופירעון הלוואות בעלים

הצדדים התחייבו לפעול על מנת שמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של התאגידים המוחזקים יחולק ל-Andromeda Solutions KFT¹⁵³ (להלן: "אנדרומדה"), ושמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של אנדרומדה, בשים לב לצרכי אנדרומדה בהתבסס על תכנית הפיתוח שלה, יחולק לשותפות.

כל תזרים מזומנים חופשי ופנוי שתניב השותפות ישמש לתשלומים לשותפים המוגבלים לפי הסדר כדלקמן: ראשית, לפירעון הלוואות בעלים (ככל שהועמדו), באופן יחסי (פרו-רטה) לשיעור ההלוואות מאותו הסוג שהועמדו על ידם, כפוף להסדר הדילול; שנית, כחלוקות לשותפים, פרו-רטה לפי החזקותיהם בזכויות השותפות במועד החלוקה, כפוף להסדר הדילול.

6.17.4.5 ניהול השותפות

כל שינוי במטרת השותפות כמפורט לעיל, או פעולה שאינם בהתאם למטרת השותפות, טעונים הסכמה פה-אחד של הצדדים. בנוסף, ההחלטות המנויות להלן של השותף הכללי בנוגע לשותפות או לתאגידים המוחזקים, תתקבלנה ברוב קולות האורגנים המוסמכים של השותף הכללי ובלבד שלפחות דירקטור אחד שמונה ע"י החברה (בהחלטות דירקטוריון) או החברה (בהחלטות בעלי מניות) הצביעו בעד ההחלטה: עסקאות בעלי עניין על ידי השותפות או התאגידים המוחזקים, לרבות עסקאות עם שותף או עם נושא משרה, דירקטור או בעל מניות בשותף מוגבל או גופים קשורים שלהם; שינוי בתחום הפעילות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים, לרבות אישור קידום פרויקטים להפקת אנרגיה בטכנולוגיות שאינן רוח או סולארי או במדינות שאינן טריטוריות מאושרות; מכירה או רכישה של נכסים מהותיים מנכסי השותפות או התאגידים המוחזקים (לרבות אחזקות השותפות בתאגידים המוחזקים), למעט מכירה של פרויקטים או תאגידים מוחזקים שתניב לשותפות החזר על ההון (IRR) של 13% או יותר; שינויים במבנה ההון של השותפות או של התאגידים המוחזקים או כל פעולה המשנה את אחזקותיהם של השותפים בשותפות או של השותפים או בעלי המניות בתאגידים המוחזקים, למעט הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניות התאגיד הרלבנטי; שינוי מסמכי התאגדות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים; ביטול או שינוי מהותי של הסכם שיתוף הפעולה (כהגדרתו בסעיף 6.10.1.3 לעיל) בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, כהגדרתה בהסכם (בסעיף זה להלן: "קבוצת היזמים")¹⁵⁴, בקשר עם קידום פרויקטים באירופה (לעיל ולהלן: "הסכם המסגרת לשיתוף פעולה"), או של הסכמי שיתוף הפעולה הפרטניים שנחתמו בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, עד מועד חתימת הסכם המסגרת לשיתוף פעולה (להלן: "הסכמי שיתוף פעולה פרטניים"), וכן כל התקשרות אחרת של השותפות או גוף קשור לה בהסכמי שיתוף פעולה אחרים עם קבוצת היזמים, למעט חריגים המפורטים בהסכם; התקשרות בהסכמים לקבלת שירותי פיתוח עסקי ו/או ניהול שוטף ביחס למספר פרויקטים שיוצעו לקידום, המוחזקים או מקודמים על ידי השותפות או אנדרומדה, שהינם מהותיים לפעילותן (בדומה להסכם המסגרת לשיתוף פעולה, ככל שיחתם), לרבות כל שינוי מהותי או ביטול של התקשרויות אלו; העמדת בטחונות על ידי השותפים המוגבלים להבטחת אשראי

¹⁵³ חברה המאוגדת בהונגריה, המוחזקת 100% על ידי שותפות), המשמשת כזרוע ההשקעות של השותפות בטרטוריות מאושרות.

¹⁵⁴ יזמים מקומיים באירופה הפועלים בשיתוף עם אנדרומדה לקידום הפרויקטים המקודמים, כמפורט בסעיף 6.10.1.3 לעיל.

שיועמד לתאגידים המוחזקים לצורך סגירה פיננסית של פרויקט, למעט התחייבויות להעמדת הון עצמי או העמדת ערבויות להבטחת התחייבויות כאמור; קביעת רזרבות נוספות הנדרשות לשותפות מתוך התזרים הפנוי של השותפות, כהגדרתו בהסכם; קביעת תנאי הלוואות בעלים במקרה בו חברי קבוצה יהיו שותפים מוגבלים בשותפות, כמפורט לעיל; שינוי זכויות החתימה בשותף הכללי¹⁵⁵; העסקה (לרבות, מינוי ו/או סיום העסקה) של נושאי משרה בשותף הכללי, לרבות קביעה ו/או שינוי תנאי העסקתם; אישור התקציב השנתי של השותפות או של השותף הכללי ואישור חריגה של 10% או יותר ממנו; פתיחה או פשרה בהליך משפטי מהותי או בהליך משפטי של השותפות; שינוי מדיניות חלוקות לשותפים; החלטות על אופן כינו ועדת ההיגוי; הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, הקפאת הליכים, הסדר עם נושים או הליך חדלות פירעון אחר; שינוי מבני או ארגון מחדש.

6.17.4.6 מגבלות על העברת זכויות בשותפות

הסכם ההשקעה באירופה כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של השותפים בשותפות (למעט לנעברים מורשים) במשך 24 חודשים ממועד הקצאת זכויות בשותפות לחברה (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה").

לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות שותף מוגבל בשותפות (ובשותף הכללי בהתאם), כולן או חלקן, לרבות חלק יחסי בהלוואות שהעמידו לשותפות על פי הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הזכויות המועברות") תהא כפופה למגבלות כדלקמן (למעט העברה לנעברים מורשים):

(א) זכות הצעה ראשונה לכל השותפים המוגבלים המחזיקים 15% לפחות בשותפות (פרו-ראטה להחזקותיהם) (בסעיף זה להלן: "זכות ההצעה הראשונה");

(ב) זכות סירוב ראשון של קרן נוי (אם מעביר הזכויות בשותפות אינו קרן נוי) במקרה של העברה למתחרה של קרן נוי (דהיינו, תאגיד או קרן להשקעה בתחום התשתיות) (בסעיף זה להלן: "זכות הסירוב הראשון");

(ג) זכות הצטרפות של החברה להעברת הזכויות המועברות על ידי קרן נוי, בהתאם ליחס בין שיעור זכויות החברה בשותפות לשיעור הזכויות המועברות (פרו-ראטה).

6.17.4.7 אחרית ושיפוי

ההסכם כולל התחייבות של השותפות לשפות את החברה, כסעד יחידי (כפוף לחריגים), בגין כל נזק, הפסד חבות או הוצאה ישירים שנגרמו לחברה עקב אי נכונות מצגים שניתנו על יד השותפות במסגרת הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הנזק"), ובלבד שסך הנזק המצטבר עלה על 1 מיליון אירו. סכום השיפוי המצטבר המירבי של השותפות יהיה בגובה סכום השקעת החברה, כפוף לחריגים או מחצית מסכום השקעת החברה, כתלות בסוג המצגים. סכום השיפוי ככל שישולם על ידי השותפות לחברה יהיה בסך המגלם את חלקה של החברה בשיפוי המשולם על ידי השותפות. תוקף חובת השיפוי כאמור, כפוף לחריגים, הינו עד תום 18 או 24 חודשים ממועד ההשלמה, כתלות בסוג המצגים.

¹⁵⁵ זכויות החתימה בשותף הכללי של השותפות הינן ככלל זכויות חתימה משותפת של החברה ושל קרן נוי, למעט בקשר עם התקשרויות ו/או פעולות מסוימות בהיקף של עד 0.5 מיליון יורו, אשר לגביהן זכויות החתימה תהינה בידי קרן נוי בלבד.

6.18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.18.1. היבטים הנוגעים לאיכות הסביבה

היבטי איכות הסביבה הנוגעים לפעילות הקבוצה, עשויים להיות בכל הנוגע לתכנון המערכות הפוטו-וולטאיות, ובישראל גם ביחס להחלפת גגות האסבסט עליהם מוקמות מערכות ופינוי בלאי רכיביהן בסיום פעילותן.

במסגרת קידום סטטוטורי להקמת מערכות קרקעיות הכרוכות בשינוי ייעוד הקרקע, נשקלים שיקולים סביבתיים והשפעתם של המערכות על הסביבה, לרבות מבחינת ניצול קרקע והשפעה נופית-סביבתית, התייחסות לבעלי חיים, נראות, רעש וכיוצ"ב.

במסגרת קידום סטטוטורי להקמת מערכות על גבי מאגרי מים בישראל נשקלים שיקולים סביבתיים כגון פגיעה בדגים המצויין בבריכות הדגים עליהן מוקמות המערכות, זיהום המים וכיוצ"ב.

פירוק גגות אסבסט בישראל מבוצע בהתאם להוראות החוק למניעת מאבקי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, על ידי קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים ולאחר לקבלת היתרי פירוק ופינוי מהמשרד להגנת הסביבה.

לעניין בלאי רכיבי המערכות בישראל, במסגרת החוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012, נקבעה חובה על בעליו של צידוד אלקטרוני ושל סוללות שאינה מהמגזר הפרטי, להתקשר עם גוף יישום מוכר לשם פינוי פסולת הצידוד שברשותו. להערכת החברה, ככל שלא יחול שינוי בחוק, יישום חובה זו לא יהיה כרוך בעלות מהותית לחברה.

6.18.2. פירוט הסיכונים הסביבתיים

למועד התסקיף, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים מהותיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה, או על הוראות דין בתחום הסיכונים הסביבתיים שיש להן השלכות מהותיות על הקבוצה ופעילותה.

6.18.3. הוראות דין רלוונטיות לפעילות הקבוצה

למיטב ידיעת החברה, חברות הקבוצה פועלות על-פי כל דין רלבנטי לשם הפחתת הסיכונים הסביבתיים, ולמיטב ידיעתה, גם עומדות בכל התקנות הסביבתיות הנדרשות לצורך קבלת ההיתרים להקמת והפעלת המתקנים של הקבוצה.

לעניין מערכות פוטו-וולטאיות הוראות הדין בנוגע לסיכונים סביבתיים רלוונטיות בעיקר בעת הקמת המערכות ופירוקן כמפורט לעיל ונוגעים לפירוק גגות אסבסט כמפורט לעיל ופינוי רכיבי המערכת לאחר פירוקם.

6.18.4. מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים

מדיניות חברות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתמקדת בהתאמת פעילות החברה לדרישות הדין בקשר לסיכונים סביבתיים, על מנת לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילות חברות הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי נושאי המשרה בחברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילות חברות הקבוצה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים באופן התואם את הוראות הדין.

למועד התשקיף, החברה או נושאי המשרה בה אינם צד להליכים משפטיים (ובכלל זה להליך משפטי או מינהלי מהותי) הקשורים עם איכות הסביבה. כמו כן, חברות הקבוצה לא היתה צד להליך כאמור. בנוסף, למועד התשקיף, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על חברות הקבוצה.

6.19 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

המסגרת הרגולטורית עליה מושתת פעילות הקבוצה בישראל הינה החקיקה הרלוונטית למשק החשמל באמצעות חוק משק החשמל, תשי"ד-1954, התקנות והכללים שהוצאו מכוחם, וכן החלטות רשות החשמל, לרבות ספרי אמות מידה והחלטות ממשלת ישראל ומשרד האנרגיה והמים.

בנוסף, הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים רגולטוריים ומוסדות שונים, כגון: רשויות מקומיות, חברת החשמל, גופי תכנון ובניה, משרדי ממשלה שונים (כגון משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון) והחלטות, נהלים ותקנים שהתקבלו בגופים הפועלים מטעמם, אשר נדרשים בעיקר טרם הקמתו של המתקן ותחילת הפעלתו המסחרית.

בהמשך לסקירת המדיניות הסביבתית, הרגולציה והאסדרות בתחום הפעילות כמפורט בסעיפים 6.1-6.7.5, 6.8.1.3 ו-6.18.1 לעיל, להלן סקירה תמציתית של הרגולציה הנוספת אשר קיימת בתחום בישראל, למועד התשקיף:

6.19.1 הסדרת פעילות במשק החשמל

חוק משק החשמל ימסדיר את הפעילות במשק החשמל לטובת הציבור, תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות, יעילות והתייעלות אנרגטית, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומיזעור עלויות (ראו סעיף 1 לחוק).

במסגרת חוק משק החשמל נקבע הכלל לפיו לא ניתן לבצע פעילות בתחום החשמל (דהיינו - ייצור, ניהול המערכת, הולכה, אגירה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל), ללא קבלת רישיון לביצוע אותה פעילות, למעט מספר חריגים שהוגדרו בחוק¹⁵⁶. הסמכות ליתן רישיונות ייצור חשמל נתונה על-פי החוק לרשות החשמל, כאשר ביחס להקמת תחנות כח בהספק מותקן העולה על 100 מגה-וואט, נדרש גם אישור שר האנרגיה. במקביל, חוק משק החשמל מעניק לרשות החשמל סמכות לבטל רישיון ייצור חשמל (וכאשר מדובר ברישיון ייצור בהיקף העולה על 100 מגה-וואט - נדרש גם אישור השר) בנסיבות המפורטות בחוק. כן כולל החוק מגבלות לעניין רישיון ייצור חשמל, שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שיעבוד זכויות ברישיון ייצור חשמל.

¹⁵⁶ כדוגמת אדם המייצר חשמל בהספק שאינו עולה על 16 מגה-וואט (או בהספק גבוה יותר שקבעה הרשות בכללים באישור השר), ואינו מוכרו לאחר (שאינו בעל רישיון ספק שירות חיוני) למעט: (א) צרכן בחטיבת קרקע שמוכר חשמל לאדם אחר שיש לו זכות במקרקעין הנכללים בחטיבת הקרקע, או זכות לגבי מקרקעין כאמור ובכלל זה זכות שימוש במקרקעין, וכן מעביר חשמל לאותו אדם; ובלבד שהשימוש העיקרי שצרכן זה עושה בחטיבת הקרקע אינו מכירת חשמל; (ב) אדם המעביר חשמל לצרכן בחטיבת קרקע, ובלבד שייצר את החשמל ביחידת ייצור הנמצאת באותה חטיבת קרקע, או אדם המעביר חשמל לצרכן ממיתקן חשמל המשמש לאגירה שנמצא באותה חטיבת קרקע שבה נמצא הצרכן; (ג) אדם המעביר חשמל שיוצר ביחידת ייצור לצרכן הרוכש אנרגיה תרמית שנוצרה אגב ייצור החשמל באותה יחידת ייצור, ובלבד שרשת החשמל נמצאת בתוואי שבו מונחת התשתית המשמשת להעברת האנרגיה התרמית, ובצמוד לתשתית האמורה.

חוק משק החשמל מגדיר בעל רישיון לניהול המערכת, רישיון הולכה או רישיון חלוקה כ'ספק שירות חיוני', וכן קובע את החובות המוטלות עליו (ליתן שירות לכל הציבור ללא אפליה, להעניק שירותי תשתית לבעלי הרישיונות הפרטיים, ליתן שירותי גיבוי (הכל על-מנת שיוכלו למכור חשמל לצרכנים פרטיים), וכן לרכוש מהם זמינות ואנרגיה בהתאם לתנאי רישיונם).

בנוסף, החוק מסדיר את הקמת רשות החשמל, הרכבה, סמכויותיה, אחריותיה וסדרי עבודתה. כן קובע החוק את אופן קביעת תעריפי החשמל בישראל ועלויות השימוש ברשת החשמל, ואת העונשים על אי-עמידה בהוראות חוק משק החשמל.

בהתאם להוראות חוק משק החשמל, קובעת רשות החשמל את תעריפי מכירת חשמל לצרכנים על-ידי חח"י, תעריפי העלות המערכתית אותו נדרשים יצרני החשמל הפרטי לשלם לחח"י, מתוך התעריף אותו הם גובים מצרכניהם וכיוצ"ב.

6.19.2. הסדרת זכויות במקרקעין

לצורך פעילותן, חלק מחברות הפרויקטים נדרשות להסדיר את זכויותיהן במקרקעין עליהם הן מקימות את המערכות. בהתאם, פעילותן מושפעת גם מדיני המקרקעין החלים במקום הקמת מערכתיהן, לרבות חוק מקרקעי ישראל, חוק רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, חוכר או ישוב חקלאי המחזיק במקרקעין מכוח חוזה חכירה אינו רשאי להשכיר בהשכרת משנה מקרקעין נשוא הסכם החכירה לצורך הקמת מערכת פוטו-וולטאיות. בהתאם, הקמת המערכות הקרקעיות והקמת מערכות על מאגרי מים (ולגבי מאגרי מים – למעט מערכות הפועלות מכוח "מונה נטוי") כפופות להתקשרות בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין/למאגרי מים המיועדים למערכת ולעמידה בתנאי הסכם הפיתוח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי החכירה, השכרת המקרקעין נשוא הסכמי החכירה או המחאת הזכויות מכוחם כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, על ישוב חקלאי להחזיק במישרין או בשרשור לפחות 26% מהזכויות בתאגיד (זכויות בהון, זכות למינוי דירקטור וזכות להינות מרווחי התאגיד) שהינו צד להסכם הפיתוח והחכירה.

6.19.3. מיסוי מוניציפלי של מתקנים פוטו-וולטאיים

בחודש מרץ 2015, פורסמו תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות)(תיקון), תשע"ו-2015 (להלן: "תקנות הארנונה"). תקנות הארנונה קובעות לראשונה סיווג נפרד למתקנים סולאריים, ומפרטות את התעריפים המינימאליים והמקסימאליים המותרים לחיוב בדמי ארנונה, תוך הפרדה בין מתקנים הממוקמים על גגות לבין מתקנים שאינם ממוקמים על גגות, ועל-פי גודל המתקן. במסגרת התקנות נקבע תעריף ארנונה נמוך יחסית, המשקף את רצונו של המחוקק לתמרץ את הפעילות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל.

6.19.4. הסדרת תכנון ובניה של המערכות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות, וקובע כי בניה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו, מהווה עבירה פלילית.

פיתוח והקמת פרויקטים על-ידי חברות הקבוצה בישראל, מבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו, בפרט בכל הנוגע לרישוי בניה, בקשה להיתר, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים. כמו כן, פעילות הקמת המערכות הקרקעיות (אשר למועד התשקיף הינן בשלבי פיתוח), כפופה לתהליכים מורכבים של אישור תוכנית סטטוטורית (תב"ע או תת"ל – תוכנית תשתיות לאומית) במוסדות התכנון והבניה הרלוונטיים (כגון ועדת מחוזית, המועצה הארצית לתכנון ולבניה או הועדה לתשתיות לאומיות), בהתאם לסוג המערכת והוראות חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו.

תוכנית המתאר הארצית למתקנים פוטו וולטאיים (תמ"א 10/ד/10)

ביום 9 בנובמבר 2010, אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את עקרונות תכנית המתאר הארצית 10/ד/10 לאסדרת מתקנים פוטו-וולטאיים, אשר נכנסה לתוקף ביום 26 בדצמבר 2010 (להלן בסעיף זה: "תוכנית המתאר הארצית"). תוכנית המתאר הארצית מסדירה את הליכי התכנון למתקנים סולאריים, החל ממתקנים קטנים על גגות ועד למתקנים סולאריים קרקעיים של עד 750 דונם (מעבר להיקף זה תידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית), כדלקמן: הקמת מערכות פוטו וולטאיות מכוח היתר, הכפוף לאישור מוסד התכנון הרלוונטי מותרת ביחס למערכות המוקמות על גגות מבנים שנבנו כחוק (בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית המתאר הארצית) ומערכות על עמודים, טרקרים או קרקע בייעודי קרקע שונים (אחסנה או מבני משק תעשייה, מתקן הנדסי ועוד), בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית המתאר הארצית. הקמת מערכות פוטו-וולטאיות במסלול תכנית, מחייבות הגשת תכנית להפקדה למוסד התכנון הרלוונטי אשר, לעיתים, מותנית גם בהגשת מסמך נופי-סביבתי. ככלל לא תתאפשר הפקדתה של תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח ערכי, כגון שטח המיועד לשמורות טבע, גן לאומי ושטחי יער וייעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז.

בנוסף לתכנית המתאר הארצית, ובמסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה והוראות סעיף 24 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014, קיים פטור מהיתר למערכות פוטו-וולטאיות בהספק של עד 700 קילו-וואט למבנה.

לצד האמור היבטי תכנון ורישוי של הקמת המערכות על מאגרי מים כרוכה ברגולציה של רשות המים (לרבות הגשת דוחות תחזוקה תקופתיים), ואישורים של כיבוי אש ומשרד הבריאות, כאשר מאגרים המוקמים על בריכות דגים מחייבים גם קבלת אישורים של משרד החקלאות, בשים לב בין היתר, למגבלות של שיעורי הכיסוי המותרים של מאגרי המים הנעים ככלל בטווח של 20%-40%.

6.19.5 רישוי עבודות הנדסה קבלניות ועבודות חשמל

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע דרישות רישוי ורישום בפנקס הקבלנים של עבודות הנדסה בנאיות החורגות בהיקפן הכספי או במהותן המקצועית מן התחום כפי שנקבע בתקנות. לצורך ביצוע פעילות ההקמה של המערכות, החברה מחזיקה ברישיון בתוקף המתחדש מעת לעת (רישיון נוכחי הינו בתוקף עד סוף שנת 2020) ורשומה בפנקס הקבלנים מאפריל 2017, לפי סיווג קבלני 1 של קבוצה א' בענף חשמלאות ותקשורת במבנים (160) ובענף מתקני אנרגיה סולרית ותאים פוטו-וולטאיים (191), לעבודות בהיקף כספי של עד כ-1.6 מיליון ש"ח בכל

אחד מהענפים האמורים.

חוק החשמל, התשי"ד-1954 מחייב החזקת רשיון לצורך ביצוע של עבודות חשמל. לצורך ביצוע פעילות ההקמה והתחזוקה של המערכות, רישיון הקבלן של החברה מתיר לה לעסוק בעבודות חשמלאות ותקשורת במבנים ומתקני אנרגיה סולארית על בסיס כישוריהם של שני עובדים. בנוסף, החברה נעזרת בשירותים של קבלני משנה המחזיקים ברישיונות הנדרשים.

6.19.6 הסדרת הבטיחות בעבודה

במסגרת שירותי ההקמה והתפעול שחברות הקבוצה מעניקות, הן עשויות להיות כפופות לחוקי הבטיחות בעבודה, החלים על ביצוע עבודות רלוונטיות, וכן הצווים והתקנות שהותקנו על-פיהם, לרבות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 (להלן: "פקודת הבטיחות"), התקנות והצווים שפורסמו על-פיה, תקנות ארגון הפיקוח על עבודה, וכיוצ"ב, הנוגעות להיבטי בטיחות בעבודה, לרבות עבודה בגובה, עבודות בינוי ועבודות חשמל, מינוי ועדת בטיחות, ממונה על הבטיחות ומינוי מנהל מקצועי בפרויקטים השונים. בהתאם להוראות פקודת הבטיחות, החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי המעניק שירותי ממונה בטיחות.

6.19.7 רשיונות עסק

בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים הטעונים רישוי), תשע"ג-2013, תחנות כוח מחויבות רישיון עסק. בהתאם לחוק משק החשמל תחנת כוח הינה מתקן המשמש לייצור חשמל בהספק העולה על 5 מגה-וואט. הואיל ולמועד התשקיף חברות הקבוצה אינן מחזיקות במערכות בהספק העולה על 5 מגה-וואט, הן אינן מחזיקות ברישיונות עסק. עם זאת, הקמת מערכות בהספקים העולים על 5 מגה-וואט יהיו כפופים, בין היתר, לקבלת רישיון עסקה.

6.19.8 **לפרטים אודות מגבלות סטטוטוריות ורגולטוריות עיקריות בתחום הייזום וההשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה ראו סעיף 6.10.1.5 לעיל.**

6.20 הליכים משפטיים

למועד התשקיף חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים כלשהם.

6.21 יעדים ואסטרטגיה עסקית

למועד התשקיף, האסטרטגיה של החברה הינה:

- (1) שימור מעמדה כאחת החברות המובילות בתחום האנרגיה המתחדשת בכלל, והאנרגיה הסולארית בפרט;
- (2) המשך ייזום וביצוע מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות ומאגרים ושמירת מעמדה של החברה כאחת מבין החברות המובילות בסגמנט זה;
- (3) הרחבת סל הפתרונות המבוססים על אנרגיה סולארית בקרב שותפי הקבוצה, וכניסה לתחומי פעילות משיקים;
- (4) הרחבת פורטפוליו הנכסים של החברה בחו"ל - הן בשותפות עם קרן נוי, והן באופן עצמאי או ביחד עם שותפים נוספים.

בהתאם לאסטרטגיה זו, חברות הקבוצה פועלות בהתאם ליעדים כדלקמן:

- **הרחבת קהל היעד לשיתופי פעולה לצורך יזום והשקעה במערכות פוטו וולטאיות** - כמפורט לעיל, בשנים האחרונות פועלות חברות הקבוצה לייזום והקמה של מערכות פוטו וולטאיות, תוך הרחבת פעילותן גם בקרב שותפים שהינם גופים עסקיים עתירי נדל"ן. שיתופי פעולה אלו הרחיבו את פרוטפוליו הפרויקטים של חברות הקבוצה המצויים בשלבי פיתוח, רישוי, לקראת הקמה והקמה, באופן שלמועד התשקיף פרוטפוליו הפרויקטים של חברות הקבוצה כולל מערכות בהספק כולל של כ-1,254 מגה-וואט. ובנוסף מנהלת החברה, באמצעות נוי-נופר אירופה, מגעים בספרד ובאיטליה לרכישת זכויות בפרויקטים נוספים בהיקף של כ-545 מגה-וואט.

בכוונת חברות הקבוצה לפעול להגדלת היקפי שיתופי הפעולה עם שותפים נוספים, ובכלל זה עם ישוביים כפריים, גופים עסקיים וכיוצ"ב, להרחיב את שיתופי העולה עם שותפיה כיום¹⁵⁷, לייזום, הקמה והשקעה במערכות פוטו-וולטאיות בהיקפים של מאות מגה-וואט נוספים וכן לפעול עם שותפים לצורך השקעה בפעילות כאמור גם בחו"ל. לפרטים אודות שיתוף הפעולה עם קרן נוי בישראל ובחו"ל ראו סעיפים 6.17.1, 6.17.2, 6.17.3 ו-6.17.4 לעיל.

- **הרחבת מגוון הפרויקטים וייזום פרויקטים קרקעים** - כאמור לעיל, להערכת החברה, למועד התשקיף הינה נמנית על השחקים המובילים בתחום האנרגיה הפוטו-וולטאיות על גבי גגות ומאגרים. בכוונת החברה להמשיך בייזום פרויקטים נוספים על גבי גגות ומאגרים וכן למנף את יכולותיה גם לכניסה לפרויקטים קרקעים, הן ביחד עם שותפיה הטבעיים - הקיבוצים - שהינם בעלי קרקעות מתאימות - והן באמצעות השתתפות במכרזים ייעודיים.

- **חדשנות ושימוש בטכנולוגיות חדשניות** - בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחום הייזום וההקמה של מערכות מאנרגיה מתחדשת, תוך שימוש בטכנולוגיות חדשניות, אשר יתרמו להרחבת פרוטפוליו הפרויקטים של חברות הקבוצה. כאמור לעיל, בשנת 2015 הקימה החברה את המערכת הפוטו-וולטאיות הצפה הראשונה בישראל על גבי מאגר מים (מערכת צפה), ובשנת 2018 השיקה את המערכת הצפה הראשונה שלה כמערכת בהפעלה מסחרית. כמו כן, למועד התשקיף החברה פועלת לקבלת האישורים הנדרשים לשימוש בטכנולוגיית אגירת חשמל. בכוונת החברה להמשיך ולבחון שימוש בטכנולוגיות חדשות, אשר יתרמו לשיפור מערכות חברות הקבוצה ומגוון הפרויקטים שלה.

¹⁵⁷ למועד התשקיף לחברה כ-130 שיתופי פעולה עם קיבוצים. ככל שניסיון העבר ימשך גם בשנים הבאות, במסגרתו במהלך השנים הגיעה החברה להסכמות עם שותפיה בדבר הקמת מערכות נוספות בשטחים, להערכת החברה מיצויי שיתופי הפעולה עם שותפיה המקומיים יאפשרו הקמת מאות מערכות נוספות. כך לדוגמא, בשנת 2018 חיברה החברה בקיבוץ בעמק המעיין מערכת ראשונה על גבי גגות בהספק של 0.5 מגה-וואט, בשנת 2019 הקימה מערכת קטנה על גבי מאגר בהספק של 0.4 מגה-וואט, בשנת 2020 הקימה מערכת נוספת על גגות בהספק של 1 מגה-וואט ולמועד התשקיף, החברה מצויה בהיערכות להקמה והליכי רישוי, לפי העניין, של מערכת על גבי מאגר בהספק של כ-10 מגה-וואט, מערכת קרקעית כוללת אגירה בהספק של כ-2.5 מגה-וואט ומערכת על גבי מאגר בהספק של 18 מגה-וואט, אשר על פי תנאי האסדרות צריכות להתחבר לרשת החשמל בשנים 2021 ו-2022. יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של המערכות המצויות בשלבי רישוי, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיפים 6.8.1.1 לעיל ו-6.19.1 להלן, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

- **הרחבת פעילות החברה ברחבי העולם** - בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן נוי, במסגרתו, בין היתר, קרן נוי התחייבה להקצות לחברה זכויות בנוי-נופר אירופה, שותפות המקדמת, באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, הקמה של פרויקט סולארי קרקעי בהיקף של כ-169 מגה-וואט ומצויה במגעים לרכישת פרויקטים נוספים בספרד ואיטליה בהספק כולל של כ-545 מגה-וואט (אומדן ראשוני).

בכוונת החברה לפעול, ביחד עם שותפיה בפרויקטים הנ"ל, לאיתור פרויקטים נוספים והוצאתם לפועל של הפרויקטים המקודמים על ידי נוי-נופר אנרגיה.

בנוסף, בכוונת החברה להרחיב את הפיתוח העסקי של פעילותה ברחבי העולם, ולפעול לאיתור שיתופי פעולה נוספים אשר יאפשרו הקמת מגה-פרויקטים נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת ברחבי העולם.

בכוונת החברה לפעול ליישום האסטרטגיות המפורטות לעיל, בין היתר, תוך שימוש בארגז הכלים המצוי ברשותה, כדלקמן:

- **שותפויות עם קיבוצים ותאגידים עסקיים (חברות נדל"ן להשקעה ומפעלי תעשייה), כולם עתירי נדל"ן** - למועד התשקיף לחברה שותפויות עם עשרות קיבוצים ותאגידים עסקיים עתירי נדל"ן, כדוגמת: מבני תעשייה, אשטרום, אלייד, ירס, קבוצת יצחקי, טאוור, סנו, אקרשטיין, מרכבים, דנשר, מנרב, קרגל, מספנות ישראל, אביגם, פטרוטק, מהדרין, אוברסיז, לובינסקי, גלובוס ותדהר¹⁵⁸. כמו כן, החברה פועלת לאיתור שותפים פוטנציאליים נוספים. להערכת החברה, שותפויות אלו יכולות לתרום להרחבת פרוטפוליו הפרויקטים של חברות הקבוצה.

- **יכולות יזמיות** - במהלך השנים האחרונות עסקה החברה בייזום מאות פרויקטים. להערכת החברה ניסיונה בייזום פרויקטים יתרום למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה.

¹⁵⁸ יצויין כי במסגרת שיתופי פעולה של החברה עם חברות נדל"ן, לרוב, תאגיד הפרויקט המשותף מקים מערכות על גבי מספר גגות מבנים של השותפים. כך לדוגמה, למועד התשקיף, לחברה תאגיד פרויקט משותף עם חברת נדל"ן מובילה בישראל, אשר מצוי בהיערכות להקמה ורישוי של מערכות בהספק כולל של כ-35 מגה-וואט אשר יוקמו בכ-200 אתרים ברחבי ישראל מכוח אסדרה תעריפית והליך תחרותי מס' 1 לגאות ומאגרים. למועד התשקיף, העלות של הקמת מערכות אלו מוערכת בכ-115 מיליון ש"ח, וההכנסה הכוללת הצפויה, הוצאות התפעול הצפויות וה-EBITDA הצפוי בשנת הפעלה ראשונה מייצגת (דהיינו - 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר) מוערכים בכ-26, כ-8 ו-18 מיליון ש"ח, בהתאמה. נתונים אלו הינם בהנחה כי עלויות ותנאי מימון הפרויקטים ברישוי דומים לפרויקטים בהקמה וכן יתקבל אישור בדבר מקום ברשת (אישור מחלק חשמל חיובי) להקמת כל הפרויקטים הנ"ל. עם זאת, למועד התשקיף, אין לחברה כל יכולת לאמוד את סיכויי קבלת תשובות כאמור לכל הפרויקטים ואת עלויות הקמה ותנאי המימון. יודגש, כי הערכות החברה בדבר סך ההכנסות וה-EBITDA בשנת הפעלה ראשונה מייצגת כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות השונות, אשר עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, שינויים בעלויות הקמה, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות או שינויים בשערי מט"ח, שינויים בתעריפי האסדרות, עיכובים בהקמה, בעיות תפעוליות במערכות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בפרט, שינויים בתעריפי החשמל לצרכני המערכות או בעלויות המערכתיות, שינויים במדיניות ו/או עלויות המימון, שינויים בשיערי הריבית, שינויים בהוראות הדין ו/או בהסדרות, ליקויים במערכות, שינויים במזג האוויר, שינויים בשיעורי המס, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (או יוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן. יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של המערכות המצויות בשלבי רישוי, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיפים 6.8.1.1 לעיל ו-6.19 להלן, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

- **פיתוח יכולות ההקמה (EPC), הפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות -** כאמור לעיל, יחודה של החברה הינו בעובדה כי החברה, בהיותה יזם, קבלן הקמה וקבלן הפעלה ותחזוקה, פועלת לכל אורך שרשרת הערך של הקמת המערכות הסולאריות. להערכת החברה, ייחוד זה מקנה לחברה יידע, ניסיון ומוניטין ומאפשר לחברה ליזום פרויקטים הכוללים שימוש בטכנולוגיות ייחודיות (כגון מערכות צפות, מתקני אגירה וכיוצ"ב). בכוונת החברה להמשיך ולחזק את יכולות ההקמה, ההפעלה והתחזוקה, באופן שיתרום גם לפעילות ייזום מערכות קרקעיות ומערכות מאנרגיה מתחדשת מחוץ לישראל.

- **הכנסת קרן נוי -** כאמור לעיל בחודש אוגוסט 2020 הקצתה החברה לקרן נוי מניות בחברה. להערכת החברה, ניסיונה של קרן נוי בתחום התשתיות, כמו גם נגישותה להון, עשוי לסייע לחברה במימוש האסטרטגיה העסקית.

- **חדשנות -** כאמור לעיל, החברה פועלת לאיתור טכנולוגיות חדשניות ושימוש בהן. להערכת החברה, פעילות זו, כמו גם ניסיונה בשימוש בטכנולוגיות חדשניות (כגון מערכות צפות), עשוי גם הוא לתרום למימוש תוכניותיה.

היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל, בדבר אסטרטגיית הפעולה של החברה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות, ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהערכות החברה המפורטות לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה, קושי בהקמת מערכות מהסוגים השונים, קושי באיתור שותפים, קושי באיתור קרקעות להקמת מערכות, אי-קבלת האישורים הנדרשים להקמת המערכות, קושי בהתקשרות עם גורמים שונים הדרושים לצורך הוצאת תוכניות ויעדי החברה לפועל, אי-פרסום הליכים תחרותיים להקמת מערכות, שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל, בעלויות הקמת המערכות, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית למימוש האסטרטגיות המפורטות לעיל וכיוצ"ב או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

למועד התסקיף, לחברה בישראל צבר משמעותי של פרויקטים הנמצאים בשלבים שונים (הקמה, לקראת הקמה, רישוי ופיתוח). לפרטים בדבר צבר הפרויקטים של חברות הקבוצה ראו סעיפים 6.8.1.3.6 ו-6.10.1.4 לעיל. בכוונת החברה לפעול בשנה הקרובה לחיבור המערכות בהקמה ואו לקראת הקמה בישראל לרשת החשמל, במקביל לקידום יתרת הפרויקטים בשלבי רישוי ופיתוח, רישום פרויקטים נוספים לאסדרות תעריפיות והשתתפות בהליכים תחרותיים שיפורסמו על-ידי רשות החשמל.

לצד האמור בכוונת החברה להמשיך בייזום פרויקטים נוספים, הן על גבי גגות ומאגרים, הן על גבי קרקעות, הן עם שותפיה הקיימים בתאגידי הפרויקט המשותף והן באמצעות פניה לשותפים פוטנציאליים חדשים, בהצעה לשיתוף פעולה לצורך הקמת מערכות נוספות, הכל במטרה להרחיב את פרטפוליו הפרויקטים של חברות הקבוצה.

כמו כן, בכוונת החברה להמשיך בקידום השימוש בטכנולוגיית אגירת חשמל ובכלל זה לפעול לחיבור מערכת פוטו-וולטאיות למערכת לאגירת חשמל.

בנוסף, בכוונת החברה לפעול להרחבת פעילותה מחוץ לישראל, הן באמצעות נוי-נופר אירופה העוסקת בקידום פעילות רכישה והקמה של מערכת מאנרגיה מתחדשת בספרד ואיטליה, ובכלל זה להקמת פרויקט Olmedilla בספרד הנמצא בשלבי פיתוח מקדמים ולקראת סגירה פיננסית, כמפורט בסעיף 6.10 לעיל, והן באופן עצמאי, באמצעות שותפים במדינות נוספות. יצויין בהקשר זה כי למועד התשקיף חברות הקבוצה מנהלות מגעים לרכישת פרויקטים המצויים בשלבי ייזום בספרד ואיטליה בהספק כולל של כ-545 מגה-וואט וכי בכוונת החברה להגיע צבר פרויקטים בשלבים שונים ובהספק כולל של כ-1,000 מגה וואט עד לשנת 2021. כמו כן, בהתאם להוראות הסכם ההשקעה באירופה, במהלך התקופה שעד לחודש ספטמבר 2023, החברה וקרן נוי מחויבות באופן הדדי להעביר לנוי-נופר אירופה הזדמנויות עסקיות הנוגעות לרכישה, השקעה או פיתוח של פרויקטים סולארים ופרויקטי רוח בספרד ואיטליה.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה לעיל, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התממשות התכנוני העסקית שלה. תוכניות אלה יכולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה על-ידי החברה, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה, קושי בהקמת המערכות מהסוגים השונים, קושי בקבלת האישורים הדרושים להקמת המערכות, שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל, בעלויות הקמת המערכות, עיכובים בפרסום הליכים תחרותיים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית להקמת המערכות וכיוצ"ב, ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.23 דיון בגורמי סיכון

6.23.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

6.23.1.1 **מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי ריבית** - תנאי הכרחי להקמת מערכת לייצור חשמל והפעלתה המסחרית, הינו היכולת לגייס אשראי, חוב בכיר או מזנין, הנדרשים לצורך ההקמה של המערכות. לפיכך, לתנאים המאקרו-כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת גיוס החוב של הקבוצה. האטה בפעילות הכלכלית בארץ ו/או באירופה ו/או הגבלת מתן אשראי, מכל סיבה שהיא, על-ידי תאגידים בנקאיים או גופים מוסדיים בארץ ו/או באירופה, המעמידים את עיקר החוב הבכיר של חברות הקבוצה הדרוש להקמת המערכות לייצור חשמל, עלולה להוות מחסום ליכולת ההקמה של המערכות לייצור חשמל ומימוש תכניות החברה. בנוסף, האטה כאמור וכן שינויים בשיעורי הריבית ביחס לפרויקטים בישראל ובאירופה, עלולים לגרום לעליה בעלויות מימון הפרויקטים, דבר שיפגע בכדאיות הקמתם.

6.23.1.2 **חשיפה לשינויים בשערי חליפין** - כאמור לעיל, במסגרת פעילות קבלנית של החברה חלק מהותי מרכישות חלקי המערכות לייצור חשמל, מתבצעות מספקים בחו"ל במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו) (לפרטים ראו סעיף 6.9.9 לעיל). בהתאם, הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם היא רכשה או מתעתדת לרכוש חלקים למערכות. במישור היזמי בישראל החשיפה הינה ממועד הזכיה בהליך התחרותי או רישום לאסדרה ועד למועד ההתקשרות בהסכם ההקמה ובמישור הקבלני החשיפה הינה בתקופה שממועד ההתקשרות בהסכם ההקמה ועד רכישת הציוד המיובא נשוא המערכת. במישור היזמי באירופה חשופה החברה לצורך בביצוע השקעות ובהעמדת מקורות מימון כבעלת מניות במטבע היורו, בעוד מקורות המימון שלה לצורך כך הינם, למועד התשקיף, בש"ח. חשיפה כאמור עשויה לקטון בהמשך ככל שפעילות הקבוצה באירופה, במטבע היורו, תניב תזרים מהותי לחברה.

6.23.1.3 **חשיפה לשינויים במדד** - לחברות הקבוצה מספר מתקנים בישראל שהכנסותיהם מחשמל הינם בתעריף המתעדכן אחת לשנה בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן. כמו כן, מספר אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי, קובעות כי תעריף החשמל יוצמד למדד אחת לשנה. בהתאם, בגין מערכות אלו לקבוצה חשיפה לירידה במדד. בנוסף, התעריף המשולם בגין חלק מהמערכות בבעלות חברות הקבוצה הינו קבוע ואינו מוצמד למדד. בהתאם, בגין מערכות אלו קיימת לקבוצה חשיפה לעליה במדד.

6.23.1.4 **מצב המשק הישראלי והספרדי** - בשל אופי פעילות הקבוצה בתחום ייצור החשמל בישראל ובספרד, האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שווקי ההון, שינויים במדיניות הממשלתית ובמדיניות של בנקים מרכזיים ובהם בנק ישראל ובנקים מרכזיים באירופה וכיוצא"ב, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה.

6.23.1.5 **המצב הביטחוני בישראל** - הידרדרות במצב הביטחוני בישראל עלולה להשפיע באופן שלילי על היכולת ליזום פרויקטים חדשים ביישובים החשופים לסיכונים ביטחוניים. כמו כן, אירוע ביטחוני בישראל עלול לגרום לפגיעה במערכות שבבעלות חברות הקבוצה בישראל. בנוסף, הידרדרות ביטחונית משמעותית עלולה לגרום להפניה של תקציבים מתחום האנרגיה המתחדשת בישראל לתחומים אחרים ועל-ידי כך לפגוע בהיקף השוק.

6.23.1.6 **מחירי הגז והנפט** - ירידה במחירי הגז והנפט עלולה להשפיע לרעה על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיה המתחדשת, ולגרום לכך שתחום האנרגיה הסולארית יהווה אלטרנטיבה יקרה יותר ופחות אטרקטיבית מבחינה כלכלית (ולחיפך). עם זאת, לאור העובדה כי קידום מערכות פוטו-וולטאיות מבוצע מתוך מדיניות לצמצום פליטת גזי החממה, להערכת החברה סיכון זה אינו מהותי בתחומי פעילות הקבוצה.

6.23.1.7 **משבר הקורונה** - בחודש דצמבר 2019 התפרץ נגיף הקורונה (COVID19), תחילה בעיר וואהן שבסין ובהמשך ברחבי סין ומעבר לה. ההתפשטות הגלובלית של נגיף הקורונה מהווה סיכון מאקרו כלכלי גלובלי, הגורם לאי ודאות באשר לפעילות הכלכלית העתידית בעולם ולהשפעות הצפויות על האינפלציה ועל השווקים הפיננסיים, על מקורות ההספקה של הציוד להקמת המערכות המיובא על ידי החברה מחו"ל ועל שוק הצריכה של חשמל בישראל ובאירופה, ובספרד בפרט. פוטנציאל הנזק של התפשטות נגיף הקורונה תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטות המחלה בעולם כולו. בשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו על פעילות החברה ותוצאותיה. להערכת החברה, להעמקת המשבר והתמשכותו

בעולם ובישראל, עלולה להיות השפעה שלילית על יכולת הקבוצה להוציא לפועל פרויקטים בשלבי ייזום והקמה, וכן להשפיע לרעה על תעריפי החשמל בספרד. יצויין, כי למועד התשקיף למשבר הקורונה לא היתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי הימשכות המשבר והחרפתו עלולה לגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בזמינות עובדים וקבלני משנה וכיוצא"ב.

6.23.2. גורמי סיכון ענפיים

6.23.2.1 **אי-פרסום מכסות ואי-זכיה בהליכים תחרותיים** - פעילות הקבוצה בישראל תלויה במידה ניכרת בפרסום מכסות והליכים תחרותיים על-ידי רשות החשמל. בנוסף, אי-זכיה במכסות או בהליכים תחרותיים בישראל עלולים להשפיע לרעה על יעדי הקבוצה, תוכניותיה והאסטרטגיה העסקית שלה, בדבר הקמת מערכות נוספות בישראל.

6.23.2.2 **שינויים בסביבה הרגולטורית** - כמפורט בסעיפים 6.7, 6.8.1, 6.10 ו-6.19 לעיל, פעילותה של הקבוצה כפופה לאסדרה בישראל ולדירקטיבות אירופיות בכל הקשור לפעילות באירופה ובספרד בפרט. תחום האנרגיה המתחדשת הינו תחום מתפתח ועל כן הרגולציה עתידה להמשיך להתפתח עמו ואף להשתנות ולהשפיע על פעילות הקבוצה. לפיכך הכנסות חברות הקבוצה, כמו גם מימוש תוכניותיהן חשופים לשינויים בסביבה הרגולטורית.

6.23.2.3 **תלות בקבלת היתרים ואישורים** - לצורך הקמת מערכות לייצור חשמל, יש צורך בביצוע עבודות וקבלת כל האישורים וההיתרים הרלוונטים מהרשויות השונות (בישראל אישורים והיתרים כגון: רשות החשמל, גופים מוניציפאליים, חברת חשמל, גופי התכנון, רשות מקרקעי ישראל וכן משרדי ממשלה כגון משרד הבריאות, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה וכיוצא"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.19 לעיל; בספרד אישורים והיתרים כגון: אישורים של חברת החשמל הספרדית, אישורים של רגולטורים ומשרדי ממשלה, והיתרים סטוטוריים (לרבות בקשר עם השלכות סביבתיות ועם הפעלת המערכות, והיתרים עירוניים). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.1.5 לעיל. אין כל ודאות כי כל ההיתרים והאישורים אכן יינתנו או יינתנו בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים בכל פרויקט. כמו כן, ההיתרים הנ"ל עשויים להיות מותנים בתנאים שונים, דבר העלול לגרום לדחייה בלוחות זמנים או לייקור הליכים, עד לכדי הפיכת הפרויקט ללא כדאי.

6.23.2.4 **תעריפי החשמל** - לחברות הקבוצה בישראל מערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו, הליכים תחרותיים וברירת מחדל המאפשרים צריכה עצמית של החשמל המיוצר במתקן. תעריף החשמל המשולם לחברות הקבוצה הפועלות מכוח אסדרות אלו הינו בהתאם וביחס לתעריף המשולם על-ידי צרכני החשמל באותה עת לספק החשמל שלהם (חח"י, יצרן חשמל פרטי). בספרד פעילות המערכות עשוי להיות כפופה לתעריפים שישוכמו במסגרת הסכמים למכירת חשמל (PPA) או במסגרת שוק תחרותי למסחר בחשמל (בורסת חשמל). בהתאם, ירידה בתעריפי החשמל עלולה לפגוע בהכנסות מהמערכות הפועלות מכוח אסדרות אלו ובהכנסות המערכות המוכרות את החשמל המיוצר בהם בבורסת החשמל.

- 6.23.2.5 **תנאי מזג אוויר ושינויי אקלים** - יכולתה של הקבוצה לייצר חשמל במערכות אנרגיה סולארית, והכנסות הקבוצה ממכירת חשמל כאמור, מושפעות במידה רבה מתנאי מזג האוויר (רמת הקרינה ושעות הקרינה, תנאי טמפרטורה, משטר הרוחות ופרמטרים אקלימיים נוספים). עננות מרובה ותנאי מזג אוויר אשר אינם אופטימאליים, עלולים להשפיע באופן ניכר על תפוקת הפאנלים הסולאריים בעונה מסוימת, וכפועל יוצא מכך - על הכנסותיה של הקבוצה. בהתאם, לשינוי מהותי באקלים עלולה להיות השפעה על הכנסות חברות הקבוצה ותוצאות פעילותן.
- 6.23.2.6 **עליית מחירי תשומות** - עליית מחירי הרכיבים בהם עושה הקבוצה שימוש (ובכלל אלה מחירי הקולטים הפוטו-וולטאיים, הממירים, המצופים וכיוצ"ב), עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה, וכפועל יוצא מכך גם על הכדאיות הכלכלית להקמת המערכות, ככל שאין מתאם בין עלות הרכיבים לתעריף המתקבל ממכירת החשמל. יצויין, כי השנים האחרונות מאופיינות בירידת מחירי הרכיבים השונים, ובעליה במספר הספקים בתחום.
- 6.23.2.7 **עיכובים במועדי אספקת רכיבים** - הקבוצה חשופה לשיבושים באספקת רכיבי המערכות השונים, כתוצאה מסיבות שונות (כגון שיבושי קווי הספקה, סגירת או השבתת נמלים עקב אירועים בטחונים, בריאותיים ושבתות). מקרים אלה עלולים לגרום לעיכוב בהקמת המערכות, ובהתאם גם לאי-עמידה בלוחות זמנים ולחילוט ערבויית שהועמדו על-ידי חברות הקבוצה.
- 6.23.2.8 **עלויות קבלני ביצוע וקבלני משנה** - פעילות ההקמה של המערכות מבוצעת, בין היתר, באמצעות קבלני משנה. בהתאם, מתווה פעילות זה חושף את הקבוצה לשינויים בעלות העסקת קבלני משנה, אשר עלולים לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים השונים. לצד האמור פעילות יזמית באירופה מתוכננת להיות מבוצעת בעיקר באמצעות קבלני ביצוע (לרבות קבלני משנה שלהם). בהתאם, מתווה פעילות זה חושף את פעילות הקבוצה באירופה לשינויים בעלות הקבלנים (לרבות קבלני המשנה שלהם), אשר עלולים לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים השונים באירופה.
- 6.23.2.9 **חשיפה להיקף צריכה במערכות הפועלות מכוח אסדרות צרכניות ולמערכות המוכרות את החשמל שלהן בבורסת החשמל** - הכנסות הקבוצה ממערכות הפועלות מכוח אסדרות צרכניות (הסדר מונה נטו, אסדרות תעריפיות והליך תחרותי) מתקבלות מהצרכנים או מנהלי המערכות אשר בשטחי הצרכנות שלהם מוקמות המערכות. לכן, ירידה בהיקפי צריכת החשמל על-ידי הצרכן או הלקוחות בשטח המוניציפאלי של המנהלי המערכות או נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד הצרכן, עלולה לפגוע בהכנסות תאגיד הפרויקט, ובהתאם בהכנסות הקבוצה. יש לציין כי האסדרות השונות מאפשרות לחברות הקבוצה למכור את החשמל לחח"י, אולם תעריפי החשמל הינם נמוכים יותר. בנוסף, הכנסות מערכות המוכרות את החשמל שלהן בבורסת החשמל תלויות בביקוש לחשמל מידי יום. בהתאם, ירידה בצריכת החשמל, עלולה לגרום לירידה בהכנסות שיתקבלו ממערכות אלו.
- 6.23.2.10 **תלות בחברת החשמל** - כמפורט בסעיף 6.8.5 לעיל, חלק מהכנסות חברות הקבוצה מתקבל מחח"י. כמו כן, חיבור המערכות בהקמה, לקראת הקמה וברישוי אשר יפעלו מכוח הליכים תחרותיים ואסדרות תעריפיות צפוי להגדיל, באופן משמעותי, את היקפי הכנסות חברות הקבוצה מחח"י. קיים סיכון כי במקרה של נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד חח"י תיפגענה הכנסות חברות אלו. עם זאת, לאור חשיבותה של חח"י למשק הישראלי הסיכון לפיו חח"י לא תפרע את התחייבויותיה אינו גבוה.

6.23.2.11 **הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני** - הזרמת החשמל המיוצר במתקניה של הקבוצה לרשת החשמל ומכירתו, תלויה, בין היתר, בזמינות רשת החשמל לקלוט את החשמל האמור. הפרות מצד מנהל רשת החשמל או ספק שירות חיוני האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר, עשויות לגרום לקבוצה לחשיפה בגין חשמל אשר לא ייקלט ברשת ולא תתקבל בגינו תמורה.

6.23.2.12 **תקינות המתקנים, פגעי טבע וטרור** - הכנסות הקבוצה תלויות בתקינות המערכת שלה ובהפקת חשמל מהן. לפיכך, הקבוצה חשופה לבלאי טבעי וכן לבעיות בתקינות המערכות שלה. כמו כן, הקבוצה עשויה להיות חשופה לאירועי טרור, לחבלות, תאונות, גניבות, שריפות וכיוצא"ב. כל אלה עלולים לגרום לעיכוב בלוחות זמנים מתוכננים בפרויקטים ולעלויות נוספות. יצוין, כי חלק מאירועים נזיקיים כאמור אמורים להיות מכוסים, לפחות בחלקם, בביטוחיים השונים.

6.23.2.13 **חשיפה בנושאי מקרקעין** - הקמת מערכות לייצור חשמל מצריכה יצירת זיקה לקרקע עליה מוקמות המערכות וקבלת היתרים ואישורים שונים לצורך העברת תשתיות והצבת ציוד הנדרש למערכות הקבוצה. לעלויות הנלוות לצורך יצירת הזיקה, עשויה להיות השפעה מהותית על רמת הכדאיות והרווחיות בפרויקטים שהקבוצה מקדמת. עלויות אלו עלולות להיות מהותיות בפרט מסגרת הפעילות באירופה, כאשר חיבור מערכות סולאריות קרקעיות באירופה לרשת החשמל, מהמקרקעין עליהם מותקנת המערכת, עשוי לחייב שיתופי פעולה עם בעלי קרקעות סמוכות והקמת תשתיות מהותיות ו/או משותפות לצורך חיבור המערכות למתח גבוה, כולל העברת קווי חשמל ארוכים והקמת תחנות משנה להשנאה של מתח נמוך למתח גבוה ברשת החשמל. בהתאם, הקבוצה פועלת במישור היזמי בישראל לצמצום עלויות אלו, בין היתר באמצעות הקמת מערכת משותפת עם בעלי המקרקעין, המבוססת על הסכמי מיזם, מכוחם מקבל תאגיד הפרויקט את הזיקה לקרקע ובמישור היזמי באירופה הקבוצה עשויה לפעול בשיתופי פעולה עם בעלי פרויקטים סמוכים להקמת תשתיות משותפות לחיבור לרשת החשמל. עם זאת, ההסכמים האמורים ניתנים לביטול בתנאים מסוימים באופן שעלול ליצור לקבוצה חשיפה. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, הקמת מערכות סולאריות קרקעיות ומערכות סולאריות על מאגרי מים בישראל, כפופה להתקשרות בהסכם פיתוח וחכירה עם רשות מקרקעי ישראל ועמידה בתנאי הסכמים אלו.

6.23.2.14 **אי-עמידה בלוחות זמנים להקמת מערכות סולאריות** - ככל שחברות הקבוצה לא יעמדו בלוחות הזמנים להקמת מערכות סולאריות בישראל הקבועות באסדרות השונות, הן עלולות להיות חשופות לאובדן המכסה שאושרה להם ובמקרה של מערכות המוקמות מכוח הליכים תחרותיים גם לחילוט ערביות שניתנות על-ידי חברות הקבוצה במסגרת הזכייה בהליך התחרותי. כמו כן, במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים עלולות להיות מושגות על חברות הקבוצה עלויות נוספות שלא תוכננו מראש, לרבות עלויות מימון מהותיות נוספות.

6.23.2.15 **תחרות** - תחום האנרגיה המתחדשת הולך ומתפתח, ומושך אליו יוזמות רבות, ולפיכך התחרות בענף רבה וצפויה להתגבר. תחרות נרחבת בענף עלולה להשפיע לרעה על יכולת הקבוצה לזכות בפרויקטים או לקבל מכסות ייצור, וכפועל יוצא על תוכניותיה, הכנסותיה ותזרים המזומנים שלה. כמו כן, כניסה מסיבית של פרויקטים סולריים מתחרים, בין אם באמצעות מכירה במחירי שוק ובין אם במסגרת במכרזי תעריף, בשווקים הרלוונטיים לפעילות הקבוצה בהם מבוצעת מכירת חשמל לרשת במחירי שוק (לדוגמאת בספרד), עשויה להוביל לאפקט בו מחירי החשמל בשעות בהן מייצרים חשמל פרויקטים סולאריים של הקבוצה ירדו יותר מירידה ממוצעת במחירי החשמל בעקבות אפקט המכונה "קניבליזציה".

6.23.2.16 **אחריות יצרן מוגבלת, בלאי, אובדן תפוקה והוצאות תיקון הציוד** - אחריות יצרני הציוד אשר משמש להקמת ולתפעול המערכות לייצור החשמל, הינה מוגבלת (בין אם בשל חלוף תקופת אחריות היצרן ובין אם בשל אי-תחולת אחריות היצרן על רכיב מסוים) ולעיתים רבות קשה מאוד לאכוף אותה. משכך, בקרות אירוע הדורש תיקון ו/או החלפה של הציוד, עלולות להיווצר לחברות הקבוצה עלויות כספיות, דבר אשר עלול לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה ולחייב את חברות הקבוצה להשקיע סכומים משמעותיים.

6.23.2.17 **בטיחות** - הפעילות המבוצעת על-ידי החברה במסגרת תחום פעילות ההקמה והתחזוקה כרוכה בסיכונים בטיחותיים הנובעים מביצוע עבודות קבלניות, עבודה בגובה, עבודות חשמל וכיוצא"ב. החברה נוקטת באמצעי הבטיחות הנדרשים למניעת תאונות עבודה או סיכוני בטיחות. עם זאת, התרחשותם של ארועים כאלו עשויה לחשוף את החברה ועובדיה לפגיעות בגוף, נפש, כלכלית ואף להשפיע לרעה על שמה של חברה ועל מצבה הפיננסי. 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.

6.23.3 גורמי סיכון ייחודים

6.23.3.1 **סיום מוקדם של הסכמי שכירות** - המערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה בישראל, מצויות על מקרקעין שבבעלות השותף של החברה בתאגיד הפרויקט המשותף (בעל המערכת), או צד שלישי, מכוח הסכמי שכירות לתקופות של עד 24 שנים ו-11 חודשים. חלק מהסכמי השכירות כוללים תנאים מתלים ותנאים מפסיקים. בנוסף, הסכמי השכירות ניתנים לביטול על-ידי מי מהצדדים במקרים של הפרות יסודיות של הסכמי השכירות. במקרה של ביטול ההסכם, תאגיד הפרויקט (בעל המערכת) מחוייב לפנות את המקרקעין בלוח זמנים המפורט בכל הסכם. עם זאת, לנוכח פיזור המערכות ברחבי הארץ (בקרב שוכרים שונים), הקשרים העסקיים של החברה עם בעלי המקרקעין, כמו גם העובדה כי מרבית בעלי המקרקעין הינם שותפים של החברה בתאגיד הפרויקט המשותף, להערכת החברה, הסיכון של סיום מוקדם של הסכם שכירות אינו גבוה. באשר לפעילות היזום וההשקעה באנרגיות מתחדשות באירופה - הסכמי השכירות הנהוגים ביחס למערכות סולאריות קרקעיות הינם, ככלל, לתקופות ארוכות של עשרות שנים ואינם כוללים ככלל עילות מיוחדות לביטול השכירות (ראו בפרט סעיף 6.10.6 לעיל). לפיכך הסיכון של סיום מוקדם של הסכמי שכירות כאמור אינו גבוה.

6.23.3.2 **סיום מוקדם של הסכמי מכירת חשמל לצרכני הקצה** - כאמור בסעיף 6.8.5 לעיל, חלק מהחשמל המיוצר על-ידי חברות הקבוצה בישראל, נמכר לצרכנים המצויים בסמוך למערכת. קיים חשש כי במקרה של כניסת לקוח הקצה להליכי חדלות פירעון, חברת הפרויקט (בעלת המערכת שמוכרת את החשמל לצרכן) לא תצליח לגבות את מלוא החוב כלפיה. עם זאת, יצויין, כי להערכת החברה לכניסת לקוח מסויים להליכי חדלות פירעון לא תהא השפעה מהותית על הקבוצה, וזאת הן לנוכח העובדה כי מרבית לקוחות הקבוצה הינם מנהלי מערכות הפועלים מכוח הוראות חוק החלות עליהם, אשר מגבילים את פעילותם והן לנוכח העובדה כי תשלומים בגין צריכת החשמל מבוצעים מידי חודש וכי גם במצבי חדלות פירעון, מרבית הלקוחות (ובפרט הקיבוצים, תושביהם, והמפעלים המצויים בשטחיהם) ימשיכו לצרוך חשמל ולשלם בגינו.

6.23.3.3 **הפסקת התקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה** - כאמור בסעיף 6.10 לעיל, פעילות הקבוצה באירופה כרוכה בהתקשרות עם קבלני ביצוע לביצוע כלל עבודות ההקמה והתחזוקה (לרבות באמצעות קבלני משנה שלהם). קיים סיכון כי במקרה של סיום מוקדם של התקשרויות עם מי קבלני הביצוע של הקבוצה באירופה, הדבר יגרום לעיכוב בהקמת המערכות ו/או ברווחיות הקבוצה. כמו כן, כאמור בסעיפים 6.9.9 לעיל, במסגרת תחום פעילות ההקמה והתחזוקה החברה עושה שימוש, בין היתר בקבלני משנה. קיים סיכון כי במקרה של סיום מוקדם של התקשרויות עם מי מקבלני המשנה של הקבוצה הדבר יגרום לעיכוב בהקמת המערכות ו/או ברווחיות הקבוצה. יצויין, כי לאור מגוון קבלני המשנה שהחברה נעזרת בשירותים, כמו גם העובדה כי החלקים הרגישים בעבודות ההקמה והתחזוקה מבוצעים על ידי החברה, להערכת החברה, במקרה כאמור החברה תצליח לאתר קבלני משנה חלופיים, באופן שהפגיעה שתיגרם לקבוצה במקרה כאמור לא תהיה משמעותית.

6.23.3.4 **פעילות ביחד עם שותפים** - פעילות הקבוצה מבוססת על הסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בנוגע להקמת מערכות מסוגים שונים בישראל ובאירופה. כמו כן, מרבית המערכות הפוטו-וולטאיות מוקמות ביחד עם שותפים. קיים חשש כי ייווצרו מחלוקות בין החברה לשותפיה באופן שיעכב את הקמת המערכות על ידם. בנוסף, קיים חשש כי אחד מהשותפים יקלע לקשיים, אשר ישפיעו על פעילות החברה והשותף.

להלן הערכות החברה בדבר מידת השפעתה של גורמי הסיכון האמורים על הקבוצה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון | | | |
|----------------------------|---------------|-------------|--|
| השפעה קטנה | השפעה בינונית | השפעה גדולה | |
| | | | סיכונים מאקרו כלכליים |
| | | X | מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי הריבית |
| | | X | חשיפה לשינויים בשערי החליפין |
| | | X | חשיפה לשינויים במדד (בישראל) |
| | | X | מצב המשק הישראלי והספרדי |
| X | | | המצב הביטחוני בישראל |
| X | | | מחירי הגז והנפט |
| X | | | משבר הקורונה |
| | | | סיכונים ענפיים |
| | | X | אי פרסום מכסות וזכיה בהליכים תחרותיים (בישראל) |
| | | X | שינויים בסביבה הרגולטורית |
| | | X | תלות בקבלת היתרים ואישורים |
| | | X | תערפי החשמל |
| X | | | תנאי מזג אוויר ושינויי אקלים |
| | X | | עליית מחירי תשומות |
| | X | | עיכובים במועדי אספקת רכיבים |

| מידת ההשפעה של גורם | | | |
|---------------------|---------------|-------------|--|
| הסיכון | | | |
| השפעה קטנה | השפעה בינונית | השפעה גדולה | |
| X | | | עלות קבלני ביצוע וקבלני משנה |
| X | | | חשיפה להיקף צריכה באסדרות המאפשרות צריכה עצמית |
| | X | | תלות בחח"י |
| X | | | הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני |
| X | | | תקינות המתקנים, פגעי טבע וטרור |
| X | | | חשיפה לנושאי מקרקעין |
| X | | | אי-עמידה בלוחות זמנים |
| X | | | תחרות |
| X | | | אחריות יצרן מוגבלת, בלאי, ואובדן תפוקה והוצאות תיקון הציוד |
| | X | | בטיחות |
| | | | סיכונים ייחודיים |
| X | | | סיום מוקדם של הסכמי שכירות |
| X | | | סיום מוקדם של הסכמי מכירת חשמל לצרכני קצה (בישראל) |
| X | | | הפסקת התקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה |
| | X | | פעילות ביחד עם שותפים |

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור, מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך התשקיף. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

6.24. חברות בנות וקשורות

6.24.1. להלן פרטים אודות חברות הקבוצה העיקריות:

| מס' / שם החברה | חברת קבוצה | מדינת התאגדות | זכויות החברה בחברת הקבוצה (בשרשור סופי) | זכויות ההצבעה של החברה בחברת הקבוצה (בשרשור סופי) | היקף השקעות החברה בחברת הקבוצה (לרבות באמצעות הלוואות), נכון ליום 30.06.2020 (באלפי ש"ח) | מוניטין שנבע מרכישת חברת הקבוצה (באלפי ש"ח) |
|----------------|-------------------------|---------------|---|---|--|---|
| 1 | נופר-נוי מאגרים | ישראל | 85% | 85% | --- | --- |
| 2 | נוי-נופר אירופה | ישראל | 40% | 40% | --- | --- |
| 3 | נופר-נוי סולאר פרויקטים | ישראל | 65% | 65% | --- | ---- |

6.24.2. להלן פרטים נוספים אודות חברות קבוצה עיקריות (באלפי ש"ח)¹⁵⁹:

| סכומים שבהם חייבה החברה את חברת הקבוצה | | שנת 2018 | | | שנת 2019 | | | חציון ראשון של שנת 2020 | | | | שם חברת הקבוצה | מס' | | |
|--|-----|---------------|----------------------|---------------------|--|-------|---------------|-------------------------|---------------------|--|-------|----------------|-----|---------------------------------|-------------------------|
| | | דיבידנד לחברה | רווח (הפסד) אחרי מס* | רווח (הפסד) לפני מס | סכומים שבהם חייבה החברה את חברת הקבוצה | | דיבידנד לחברה | רווח (הפסד) אחרי מס* | רווח (הפסד) לפני מס | סכומים שבהם חייבה החברה את חברת הקבוצה | | | | | |
| | | | | | דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות | ריבית | | | | דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות | ריבית | | | דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות | ריבית |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 | נופר-נוי מאגרים |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 2 | נוי-נופר אירופה |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 3 | נופר-נוי סולאר פרויקטים |

* הנתונים מוצגים ברמת התאגידים המוחזקים, ומשכך אינם כוללים הוצאות מיסים בשותפויות.

¹⁵⁹ הנתונים משקפים את נתוני החברות בכללותן.

6.24.3 פּרטים בדבר הפסדים צבורים

להלן פירוט בדבר הפסדים צבורים של חברות הקבוצה העיקריות ליום 31 בדצמבר 2019 :

| חלק החברה בהפסד הצבור (באלפי ש"ח) | הפסד צבור (באלפי ש"ח) | הקבוצה התאגידית |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|
| --- | --- | נופר-נוי מאגרים |

להלן פירוט בדבר הפסדים צבורים של חברות הקבוצה העיקריות ליום 30 ביוני 2020 :

| חלק החברה בהפסד הצבור (באלפי ש"ח) | הפסד צבור (באלפי ש"ח) | הקבוצה התאגידית |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|
| --- | --- | נופר-נוי מאגרים |

6.24.4 מחזיקים נוספים בחברות הקבוצה העיקריות:

להלן פירוט המחזיקים ב-25% או יותר מזכויות ההון וההצבעה בחברות הקבוצה העיקריות המוחזקות על ידי החברה (בשרשור):

| שם התאגיד | שם המחזיק (בנוסף לחברות הקבוצה) | שיעור בהון | שיעור בזכויות ההצבעה |
|--------------------------|---------------------------------|------------|----------------------|
| נוי-נופר אירופה | קרן נוי | 60% | 60% |
| נופר- נוי סולאר פרויקטים | קרן נוי | 35% | 35% |

6.25 הסברי הדירקטוריון

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה") לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ושנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן בסעיף 6.23 זה: "תקנות הדוחות").

למועד התשקיף החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות הדוחות. ביום 30 בספטמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלה בדבר פטור מפרסום דוחות רבעוניים כאמור בתקנה 5(ב) לתקנות הדוחות ביחס לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020. עם זאת, עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, בכונת דירקטוריון החברה לקבל החלטה בדבר הפסקת יישום ההקלה בדבר פטור מפרסום דוחות רבעוניים. בנוסף החליט דירקטוריון החברה שלא לאמץ את יתר ההקלות לתאגידים קטנים.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו

העצמי ותזרימי המזומנים שלו

6.25.1 כללי

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על-ידיה, במישרין ובעקיפין, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, בפעילות ייזום והשקעה לטווח ארוך במערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל "נקי" מאנרגית השמש בישראל ובאירופה, וכן בהקמה (EPC), הפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות בעיקר עבור תאגידים המוחזקים על ידה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים.

פעילות הקבוצה כוללת ייזום ופיתוח של פרויקטים פוטו-וולטאים, החל משלבים מקדמיים וראשוניים, לטובת החזקה לטווח ארוך, בישראל ובאירופה. פרויקטים אלו כוללים מערכות גדולות באירופה, המתחברות לרשת ההולכה במתח עליון, בהספק של מאות מגה-וואט, דרך מערכות בישראל המותקנות על גבי גגות, מאגרי מים ובריכות דגים המתחברות לרשת החלוקה במתח גבוה, וכלה במערכות קטנות בישראל בהספקים של עד 200 קילו-וואט, המותקנות על גבי גגות מסחריים ופרטיים, מאגרי מים ובריכות דגים.

למועד התשקיף לחברה שותפויות עם עשרות קיבוצים ותאגידי עסקיים בישראל (חברות נדל"ן להשקעה ומפעלי תעשייה), כולם עתירי נדל"ן. שותפויות אלו תרמו להגדלת צבר הפרויקטים של החברה בישראל ובספרד, כך שלמועד התשקיף לחברות הקבוצה מערכות המצויות בהפעלה מסחרית, הקמה, לקראת הקמה ורישוי בהספק כולל של כ-693 מגה-וואטים (חלק החברה¹ כ-287 מגה-וואט). כמו כן, להערכת החברה, מיצוי שיתוף הפעולה עם השותפים הקיימים יאפשר הקמת מערכות נוספות בהספק של מאות מגה-וואטים נוספים וייזום שיתופי פעולה נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת².

להערכת החברה, ייחודה הינו בעובדה כי החברה, בהיותה יזם, קבלן הקמה וקבלן הפעלה ותחזוקה, פועלת לכל אורך שרשרת הערך של הקמת המערכות הסולאריות. ייחוד זה מקנה לחברה ידע, ניסיון ומוניטין, מאפשר לחברה ליזום פרויקטים הכוללים שימוש בטכנולוגיות ייחודיות (כגון מערכות צפות, מתקני אגירה וכיוצ"ב), מותיר בידי החברה ושותפיה בפרויקטים את מרבית הרווח הנובע מהחזקה של מערכות פוטו-וולטאיות, ותורם לקידום המערכות בבעלות חברות הקבוצה בפרק זמן מהיר יחסית, וכי מערכות אלו תתוכננה ותתחזקנה באופן מיטבי ויעיל.

לצד הרחבת פורטפוליו הפרויקטים של החברה פעלה החברה גם לחיזוק הונה העצמי, בין היתר, באמצעות התקשרות בהסכם השקעה עם קרן נוי - אשר הינה קרן ההשקעה בתשתיות המובילה בתחום האנרגיה המתחדשת בישראל - מכוחו השקיעה קרן נוי בחברה כ-225 מיליון ש"ח וכן התחייבה להקצות לחברה 40% מהזכויות בשותפות העוסקת בייזום פרויקטים מאנרגיה מתחדשת בספרד ואיטליה.

כן פעלה החברה להרחבת פורטפוליו הנכסים בהפעלה מסחרית באמצעות רכישה, ביחד עם קרן נוי (65% החברה ו-35% קרן נוי), של 51% מהון המניות של אספן סולאר בע"מ, חברה המחזיקה ב-307 מערכות בהפעלה מסחרית בהספק כולל של כ-15.5 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.2 לעיל. להערכת החברה, עסקה זו תרמה הן להרחבת היקף הפרויקטים בהפעלה מסחרית המוחזקים על ידי החברה והן לחיזוק יכולות החברה לביצוע עסקאות מיזוג רכישה (M&A).

למועד התשקיף החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, באמצעות תאגידי פרויקט, ב-583 מערכות פוטו-וולטאיות בהפעלה מסחרית, המותקנות על גבי מאגרי מים וגגות של משקים חקלאיים, מבני ציבור, מרכזים לוגיסטיים, מפעלים ומבני נדל"ן, המייצרות ומוכרות חשמל לצרכנים פרטיים, מחלקי חשמל או לחברת חשמל, מכוח אסדרות שונות של רשות החשמל, בהספק כולל של כ-78 מגה-וואט, מתוכו חלקה¹ של החברה הינו כ-29 מגה-וואט.

¹ חלק החברה מחושב בהתאם להספק כל מערכות ולשיעורי ההחזקה של החברה, במישרין או בשרשור, בתאגידי הפרויקט ובתאגידיים באמצעותם מוחזקים תאגידי הפרויקט (שיטת המכפלות).

² בשם לב לעובדה כי טרם נחתמו הסכמים ביחס למערכות אלו, למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר מיצוי שיתופי הפעולה של החברה עם שותפיה והוצאתם לפעול של פרויקטים נוספים כאמור.

בנוסף, למועד התשקיף לחברה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים באמצעות תאגידי הפרויקט, 395 מערכות פוטו-וולטאיות בישראל ובספרד, המצויות בשלבי הקמה ולקראת הקמה, על גבי קרקעות, מאגרי מים וגגות בהספק כולל של כ-314 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-122 מגה-וואט); 558 מערכות פוטו-וולטאיות, בשלבי רישוי, על גבי מאגרי מים, גגות וקרקעות בהספק כולל של כ-301 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-136 מגה-וואט)³, וכן 600 מערכות פוטו-וולטאיות, בשלבי פיתוח, על גבי מאגרי מים, גגות וקרקעות, בהספק כולל של כ-640 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-265 מגה-וואט)³. כמו כן, נוי-נופר אירופה (שותפות המוחזקות %40 על ידי החברה) התקשרה במזכרי הבנות לא מחייבים לרכישת פרויקטים נוספים בספרד בהספק כולל של כ-205 מגה-וואט המצוים בשלבי רישוי וכן מנהלת מגעים לרכישת פרויקטים נוספים באיטליה בהספק כולל של כ-340 מגה-וואט⁴.

6.25.2 תחומי פעילות

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה למועד התשקיף ראו סעיפים 6.2.2, 6.3, 6.8, 6.9 ו-6.10 לעיל וכן ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 המצורפים בפרק 9 לתשקיף.

6.25.3 מבנה החזקות

לפרטים בדבר מבנה החזקות של החברה, ראו סעיף 6.2.4 לעיל.

6.25.4 הסביבה העסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של החברה ראו סעיפים 6.7, 6.8.1, 6.9.1 ו-6.10.1 לעיל.

6.25.5 סקירת התפתחות החברה

השנים 2019 ו-2020 אופיינו בהתפתחות משמעותית בפעילות החברה, אשר באו לידי ביטוי במספר היבטים כדלקמן:

- **זכייה בהליכים תחרותיים** - בשנים 2019 ו-2020 זכתה הקבוצה בהליכים תחרותיים בהספק כולל של כ-158 מגה-וואט AC (חלק החברה¹ כ-80 מגה-וואט AC) וכן רכשה זכויות (מזוכים אחרים) להקמת מערכות בהספק כולל של כ-10.88 מגה-וואט AC (חלק החברה¹ הינו כ-6 מגה-וואט AC). הספקים אלו מאפשרים הקמת מערכות בהספק כולל של כ-250 מגה-וואט DC (חלק החברה¹ כ-120 מגה-וואט DC). על פי תנאי האסדרות השונות, הקמת מערכות אלו וחיבורן לרשת החשמל צפויים להסתיים עד ל-2022.

³ לנוכח השלבים המוקדמים בהם מצויות המערכות בשלבי רישוי ופיתוח, למועד התשקיף, אין כל וודאות בדבר הקמת הפרויקטים בקשר עם המערכת בשלבי רישוי ופיתוח או היקפם הסופי, בין היתר בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לעיל.

⁴ לנוכח השלבים המוקדמים של המגעים, למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר התקשרות נוי-אירופה בהסכמים לרכישת הזכויות פרויקטים אלו ותנאי הרכישה כאמור.

- **רישום לאסדרות** - בשנים 2019 ו-2020 הקבוצה רשמה מערכות פוטו-וולטאיות לאסדרות תעריפיות בתעריף של 0.45 אגורות לקוט"ש בהספק כולל של כ-190 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-72 מגה-וואט), בנוסף למערכות אשר למועד התשקיף מצויות בהפעלה מסחרית. על פי תנאי האסדרות, הקמת מערכות אלו וחיבורן לרשת החשמל צריכים להסתיים עד לשנת 2022.
- **מערכות בהקמה ולקראת הקמה** - למועד התשקיף החברה עוסקת בהקמה של 395 מערכות פוטו-וולטאיות, בהספק של כ-314 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-122 מגה-וואט). השלמת הקמת מערכות אלו צפויה להגדיל את פרוטפוליו המערכות של חברות הקבוצה בכ-404%, להספק כולל של כ-392 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-151 מגה-וואט).
- **מערכות ברישוי** - למועד התשקיף החברה עוסקה בקידום 558 מערכות פוטו-וולטאיות המצויות בשלבי רישוי בהספק של כ-301 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-136 מגה-וואט), אשר להערכת החברה הקמתן תושלם עד סוף שנת 2022. השלמת הקמת מערכות אלו צפויה להגדיל את פרוטפוליו המערכות של חברות הקבוצה להספק כולל של כ-693 מגה-וואט (חלק החברה¹ כ-287 מגה-וואט)⁵.
- **רכישת החזקות באספן סולאר** - בחודש ספטמבר 2020 השלימה החברה, ביחד עם קרן נוי (65% החברה ו-35% קרן נוי), רכישת 51% מהון המניות של אספן סולאר בע"מ (לצד 49% באספן סולאר בע"מ המוחזקים בידי קרן נוי), המחזיקה ב-307 מערכות בהספק כולל של כ-15.5 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.2 לעיל.
- **הסכם שיתוף פעולה עם קרן נוי** - בשנת 2019 התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה עם קרן נוי להקמת נופר-נוי מאגרים, שותפות מוגבלת המוחזקת 85% על ידי החברה ו-15% על ידי קרן נוי, אשר תחזיק במספר מערכות פוטו-וולטאיות בעיקר על גבי מאגרי מים וכן על גבי גגות, בהספק מתוכנן כולל של כ-80 מגה-וואט, המצויות לקראת הקמה וברישוי. במסגרת הסכם זה התחייבה קרן נוי להעמיד לנופר-נוי מאגרים הלוואות מזנין בהיקף מצטבר של 60 מיליון ש"ח למימון ההון העצמי והערבויות הנדרשות להקמה של המערכות הנ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.1 לעיל.
- **הסכם הקצאה עם קרן נוי** - בחודש אוגוסט 2020 התקשרו החברה ובעל השליטה בהסכם מכר מניות עם קרן נוי, מכוחו, בין היתר, קרן נוי רכשה מהחברה ומבעל השליטה, בחודש ספטמבר 2020, מניות של החברה המהוות כ-24.97% מהון המניות של החברה באותה עת (בדילול מלא), כנגד תשלום בסך כולל של כ-228 מיליון ש"ח. בד בבד עם רכישת המניות נכנס לתוקף הסכם בעלי מניות בחברה בין בעל השליטה, קרן נוי ויתר בעלי מניותיה של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17.3 לעיל.

⁵ לנוכח השלבים המוקדמים בהם מצויות המערכות בשלבי רישוי ופיתוח, למועד התשקיף, אין כל וודאות בדבר הקמת הפרויקטים בקשר עם המערכת בשלבי רישוי ופיתוח או היקפם הסופי, בין היתר בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לעיל.

במסגרת הסכם ההקצאה התקשרה החברה עם קרן נוי בהסכם השקעה בנוי-נופר אירופה, שותפות מוגבלת מכוחו הוקצו לחברה 40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה ובשותף הכללי בה. למועד התשקיף, נוי-נופר אירופה עוסקת בהשקעות באירופה בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת ובכלל זה עוסקת בייזום פרויקט פוטו-וולטאי בהספק מתוכנן של כ-169 מגה-וואט המצוי לקראת הקמה וכן בוחנת רכישה של פרויקטים נוספים בספרד ובאיטליה המצויים בשלבי רישוי ופיתוח שונים בהספק כולל (אומדן ראשוני) של כ-545 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.10 ו-6.17.4 לעיל.

6.25.6 נתונים עיקריים אודות המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה, לקראת הקמה בשלבי רישוי ובשלבי פיתוח

להלן טבלאות המתארות בתמצית את מערכות חברות הקבוצה בהפעלה מסחרית, הקמה, קראת הקמה ורישוי⁽¹⁾, בחלוקה לפי מיקום המערכות (המגזר ההתיישבותי ואחרים):

| סה"כ | רישוי | | הקמה ולקראת הקמה ⁽²⁾ | | הפעלה מסחרית | | |
|---------|-----------|----------------|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|--|
| | אחרים | מגזר התיישבותי | אחרים | מגזר התיישבותי | אחרים | מגזר התיישבותי | |
| 693 | 59 | 242 | 209 | 105 | 37 | 41 | סך הספק מותקן (MWp) |
| 1,536 | 265 | 293 | 153 | 242 | 346 | 237 | מספר מערכות |
| --- | 2021-2022 | | 2020-2022 | | מחובר לרשת | | מועדי הפעלה מסחרית חזויים |
| 380,695 | 45,205 | 109,703 | 83,173 | 58,942 | 54,180 | 29,492 | סך הכנסות ⁽³⁾ חזויות לשנת הפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח) |
| --- | 39% | 47% | 37% | 42% | 45% | 31% | שיעור החזקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל) |

⁽¹⁾ הנתונים בטבלה מציגים את תוצאות המערכות (לפי נתוני 100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות בחברה במערכות אלו.

לפירוט אודות מלוא הנתונים בטבלה ראו סעיף 6.8.1.3.6 לעיל (ביחס למערכות בהפעלה מסחרית, הקמה ולקראת הקמה ורישוי) וסעיף 6.10.1.4 לעיל.

⁽²⁾ המערכות בהקמה ולקראת הקמה, כוללות בין היתר פרויקט בהספק כולל של כ-169 מגה-וואט בספרד המוחזק, בשרשור, על ידי נוי-נופר אירופה.

⁽³⁾ הערכות בדבר ההכנסות מבוססות על תעריף מובטח שנקבע באסדרות השונות עבור הזרמה לרשת ולגבי מערכות הפועלות מכוח אסדרת מונה נטו, מערכות תעריפיות ומערכות מכוח הליך תחרותי גם על הערכת החברה בדבר משטר הצריכה של הלקוחות תעריפי החשמל הידועים למועד התשקיף (בניכוי הנחה, ככל שהדבר רלוונטי). הערכות בדבר הכנסות המערכת בספרד מבוססות על תעריפי החשמל הידועים ותחזיות מחירי החשמל שסופקה לחברה.

⁽⁴⁾ 'שנת הפעלה הראשונה המייצגת' משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת.

לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.8.1.3.6 ו-6.10.1.4 לעיל.

ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים, מועדי הפעלה חזויים, הכנסות בשנת הפעלה ראשונה חזויה ושיעורי החזקות הינם בגדר מידע צופה פני עתיד. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות השונות, אשר עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל, שינויים בעלויות הקמה, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות או שינויים בשערי מט"ח, שינויים בתעריפי האסדרות, עיכובים בהקמה, בעיות תפעוליות במערכות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בפרט, שינויים בתעריפי החשמל לצרכני המערכות או בעלויות המערכתיות, שינויים בתעריפי החשמל בספרד, שינויים במדיניות ו/או עלויות המימון, שינויים בשערי הריבית, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, ליקויים במערכות, שינויים במזג האוויר, שינויים בשיעורי המס, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (או יוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לעיל.

יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים בשלבי רישוי, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיפים 6.7.3 לעיל ו-6.19 לעיל, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לעיל. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את המערכות המפורטות לעיל (או איזו מהן), לרבות עקב התקיימות אחד המקרים המפורטים בפסקה לעיל, עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד וכן במערכות המוקמות מכוח זכיה בהליכים תחרותיים, חילוט ערבויות ההקמה.

| הסברי הדירקטוריון | ליום | | | | | | | | סעיף |
|---|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---|
| | 31.12.2018 | | 31.12.2019 | | 30.6.2019 | | 30.6.2020 | | |
| | באלפי ש"ח | | | | | | | | |
| | סכום | % מסך הנכסים | סכום | % מסך הנכסים | סכום | % מסך הנכסים | סכום | % מסך הנכסים | |
| ראו סעיף 6.23.10 "ניזילות" להלן. | 4,031 | 5.3% | 6,184 | 3.9% | 2,237 | 4.3% | 8,147 | 4.3% | מזומנים ושווי מזומנים |
| | 1,557 | 2.0% | 1,163 | 0.7% | 1,670 | 0.8% | 1,446 | 0.8% | מזומנים מוגבלים לזמן קצר |
| הגידול בדצמבר 2019, לעומת דצמבר 2018, נובע בעיקרו מרישום הכנסות לקבל מצדדים קשורים אשר עבורם מקימה החברה מערכות, ואשר נפרעו בחלקם לאחר תאריך החתך. | 31,550 | 41.3% | 42,473 | 27.1% | 51,731 | 30.1% | 56,353 | 30.1% | לקוחות |
| הגידול לעומת התקופות הקודמות נובע ממימון שניתן לחברה כלולה לזמן קצר לצורך הקמת מערכות. | 3,356 | 4.4% | 15,946 | 10.1% | 5,312 | 7.8% | 14,571 | 7.8% | חייבים ויתרות חובה |
| | 3,268 | 4.3% | 5,917 | 3.8% | 3,268 | 3.2% | 5,917 | 3.2% | מלאי |
| לאחר יום 30.6.2020 נפרעה יתרת החוב | 185 | 0.2% | 103 | 0.1% | 156 | 0.1% | 104 | 0.1% | בעלי מניות |
| יתרת נכס המס השוטף קוזזה מיתרת ההתחייבות למס שוטף ליום 31 בדצמבר 2019. | 1,483 | 1.9% | --- | --- | 1,616 | --- | --- | --- | נכס מס שוטף |
| | 45,430 | | 71,786 | | 65,630 | | 86,538 | | סך הכל נכסים שוטפים |
| הגידול בדצמבר 2019, לעומת דצמבר 2018, ובינוי 2020 לעומת יוני 2019, נובע בעיקרו מ: (1) שערך מערכות החברות הכלולות; ו- (2) השקעות נוספות של חברות כלולות. | 18,013 | 23.6% | 31,361 | 20.0% | 20,715 | 21.8% | 40,881 | 21.8% | השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| הגידול נובע מיישום לראשונה של תקן בינלאומי IFRS16 בשנת 2019, והכרה בנכס זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה. | --- | --- | 11,529 | 7.3% | --- | 7.2% | 13,579 | 7.2% | נכס זכות שימוש |
| הגידול בדצמבר 2019, לעומת דצמבר 2018, ובינוי 2020 לעומת יוני 2019, נובע בעיקרו מ: (1) שערך מערכות החברה ו-(2) הקמת מערכות פוטו-וולטאיות נוספות. | 12,395 | 16.2% | 41,676 | 26.6% | 12,161 | 24.7% | 46,360 | 24.7% | רכוש קבוע |
| הקיטון ביוני 2020 נובע ממשיכת הפיקדון. | 612 | 0.8% | 612 | 0.4% | 669 | --- | 49 | --- | פקדונות לזמן ארוך |
| | 31,020 | | 85,178 | | 33,545 | | 100,869 | | סך הכל נכסים לא שוטפים |
| | 76,450 | | 156,964 | | 99,175 | | 187,407 | | סך הכל נכסים |
| הגידול נובע בעיקרו מקבלת הלוואות חדשות לזמן קצר במהלך שנת 2019 בסכום של כ-23,724 אלפי ש"ח. | 30,394 | 39.8% | 54,376 | 34.6% | 50,083 | 29.5% | 55,306 | 29.5% | הלוואות לזמן קצר, משיכת יתר מתאגיד בנקאי וחלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| הגידול נובע מיישום לראשונה של תקן הבינלאומי IFRS16 בשנת 2019, והכרה בנכס זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה. | --- | - | 738 | 0.5% | --- | 0.6% | 1,082 | 0.6% | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| הגידול נובע בעיקר מהוצאות לשלם בגין מערכות פוטו-וולטאיות בהקמה, שטרם נפרעו למועד הדוח על המצב הכספי לאור גידול במערכות שהוקמו בין התקופות. | 11,186 | 14.6% | 22,525 | 14.4% | 13,490 | 12.9% | 24,261 | 12.9% | ספקים ונותני שירותים |
| הגידול בסעיף נובע מגידול במקדמות מלקוחות. | 4,591 | 6.0% | 7,519 | 4.8% | 3,569 | 6.6% | 12,313 | 6.6% | זכאים ויתרות זכות |

| הסברי הדירקטוריון | ליום | | | | | | | | סעיף |
|--|---------------|--------|----------------|--------|---------------|--------|----------------|--------|------------------------------------|
| | 31.12.2018 | | 31.12.2019 | | 30.6.2019 | | 30.6.2020 | | |
| | באלפי ש"ח | | | | | | | | |
| | מסד % הנכסים | סכום | מסד % הנכסים | סכום | מסד % הנכסים | סכום | מסד % הנכסים | סכום | |
| הגידול נובע משערוך אופציות שניתנו לבעלי מניות בחברות כלולות. | 0.3% | 256 | 1.2% | 1,821 | 0.2% | 256 | 1.1% | 2,145 | נגזרים פיננסיים |
| הגידול בחציון הראשון בשנת 2020 נובע מניצול מלוא ההפסדים המועברים בשנת 2019, כתוצאה מעליה בהכנסה החייבת לצרכי מס | --- | --- | 0.1% | 112 | --- | --- | 1.9% | 3,590 | התחייבות מס שוטף |
| | 46,427 | | 87,091 | | 67,398 | | 98,697 | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| הקיטון בשנת 2019 נובע בעיקרו מפירעון הלוואות בסך של כ-1,875 אלפי ש"ח, בקיזוז הלוואות שהתקבלו בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח. | 5.4% | 4,154 | 2.2% | 3,521 | 3.5% | 3,832 | 1.2% | 2,231 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| הקיטון בחציון הראשון של שנת 2020 נובע גם הוא בעיקרו מפירעון הלוואות בסך של כ-1,290 אלפי ש"ח. | --- | --- | 6.8% | 10,830 | --- | --- | 6.8% | 12,669 | התחייבויות בגין חכירה |
| הגידול נובע מיישום לראשונה של תקן בינלאומי IFRS16 בשנת 2019, והכרה בנכס זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה. | 8.2% | 6,291 | 7.6% | 12,005 | 7.1% | 7,740 | 8.5% | 15,965 | מסים נדחים |
| | 10,445 | | 26,356 | | 11,572 | | 30,865 | | סך הכל התחייבויות לא שוטפות |
| | --- | 1 | --- | 1 | --- | 1 | --- | 1 | הון מניות ופרמיה |
| | 17.4% | 13,316 | 11.8% | 18,465 | 12.9% | 14,103 | 12.7% | 23,749 | עודפים |
| הגידול בדצמבר 2019, לעומת דצמבר 2018, וביוני 2020 לעומת יוני 2019, נובע משערוך מערכות החברה ומערכות החברות הכלולות, נטו ממש. | 8.2% | 6,261 | 16.0% | 25,051 | 5.6% | 6,101 | 18.2% | 34,095 | קרנות הון |
| | 19,578 | | 43,517 | | 20,205 | | 57,845 | | סך הכל הון עצמי |
| | 76,450 | | 156,964 | | 99,175 | | 187,407 | | סה"כ מאזן |

| הסברי הדירקטוריון | לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | סעיף |
|--|---------------------------------------|---------|--|--------|--|
| | 2018 | 2019 | 2019 | 2020 | |
| | באלפי ש"ח | | | | |
| הגידול בהכנסות בשנת 2019 נובע מגידול משמעותי בפעילות החברה כתוצאה מהקמת מערכות חדשות. | 72,071 | 141,648 | 66,378 | 65,692 | הכנסות |
| הגידול בהוצאות הפעלה בפעילות החברה אשר גרם לעליה בעלויות הקמת מערכות חדשות. | 61,725 | 120,875 | 59,227 | 48,473 | הוצאות הפעלה |
| הגידול בשיעור הרווח הגולמי בחציון ראשון לשנת 2020 נובע בעיקר מפרויקטים חדשים בסכומים משמעותיים בעלי שיעור רווחיות גבוה מהרגיל וכן כתוצאה מירידת מחירי עלות חלקי המערכות הפוטו וולטאיות | 10,346 | 20,773 | 7,151 | 17,219 | רווח גולמי |
| הגידול בשיעור הרווח הגולמי בחציון ראשון לשנת 2020 נובע בעיקר מפרויקטים חדשים בסכומים משמעותיים בעלי שיעור רווחיות גבוה מהרגיל וכן כתוצאה מירידת מחירי עלות חלקי המערכות הפוטו וולטאיות | 14.36% | 14.67% | 10.77% | 26.21% | שיעור רווח גולמי מההכנסות |
| הגידול בשיעור הרווח הגולמי בחציון ראשון לשנת 2020 נובע בעיקר כתוצאה מעליה בהוצאות השכר בחברה לאור העסקת עובדים נוספים כתמיכה בגידול פעילות החברה. | 3,593 | 4,533 | 1,803 | 2,380 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| הוצאות שיווק ומכירה | 1,939 | 2,298 | 1,197 | 1,236 | הוצאות שיווק ומכירה |
| עיקר הגידול בשיעור הרווח הגולמי בחציון ראשון לשנת 2020 נובע מעליה בעליה בהכנסות ממכירת חשמל של של חברות כלולות, עקב השלמת הקמת מערכות וחיבורן לרשת החשמל. | (282) | 3,523 | 791 | 3,278 | חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| הוצאות אחרות | 27 | --- | --- | --- | הוצאות אחרות |
| הכנסות אחרות | --- | --- | --- | 111 | הכנסות אחרות |
| רווח תפעולי | 5,069 | 10,419 | 3,360 | 10,436 | רווח תפעולי |
| שיעור רווח תפעולי מהכנסות | 7.03% | 7.36% | 5.06% | 15.89% | שיעור רווח תפעולי מהכנסות |
| הגידול נובע מגידול באשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים במהלך שנת 2019 וכן משערוך הנגזרים הפיננסיים כאמור לעיל. | 1,759 | 3,378 | 1,285 | 1,778 | הוצאות מימון |
| רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה | 3,310 | 7,041 | 2,075 | 8,658 | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| שיעור רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה | 4.59% | 4.97% | 3.13% | 13.18% | שיעור רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| הגידול בדצמבר 2019, לעומת דצמבר 2018, וביוני 2020 לעומת יוני 2019, נובע מגידול בהכנסה החייבת של החברה. | 1,113 | 2,169 | 1,448 | 3,772 | הוצאות מסים על ההכנסה |
| רווח לשנה | 2,197 | 4,872 | 627 | 4,886 | רווח לשנה |
| שיעור רווח לשנה | 3.05% | 3.44% | 0.94% | 7.44% | שיעור רווח לשנה |
| הגידול בשנת 2019 לעומת שנת 2018 נובע משערוך מערכות נוספות שהופעלו בשנת 2019 בניכוי הפחתה בגין ירידת שיעור הריבית להיוון. | (682) | 8,522 | - | 265 | הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע |
| הגידול בשיעור הרווח הגולמי בחציון ראשון לשנת 2020 נובע משערוך הרכוש הקבוע של החברות הכלולות. | (627) | 10,545 | - | 9,177 | החלק ברווח כולל אחר (הפסד) של תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר | (1,309) | 19,067 | - | 9,442 | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| שיעור רווח (הפסד) כולל אחר מהכנסות | (1.82%) | 13.46% | - | 14.37% | שיעור רווח (הפסד) כולל אחר מהכנסות |
| סך הכל רווח כולל לשנה | 888 | 23,939 | 627 | 14,328 | סך הכל רווח כולל לשנה |

| הסברי הדירקטוריון | לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | סעיף |
|--|---------------------------------------|----------|--|---------|---|
| | 2018 | 2019 | 2019 | 2020 | |
| | באלפי ש"ח | | | | |
| ראה דוח על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים | (10,607) | 13,395 | (17,480) | 8,833 | תזרים מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת |
| המזומנים נטו ששימשו במהלך התקופה שימשו בעיקר להשקעה במערכות חדשות בסך של כ-19,020 אלפי ש"ח ולהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-3,509 אלפי ש"ח. | (8,593) | (34,506) | (3,681) | (6,166) | תזרים מזומנים נטו ששימשו להשקעה |
| המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2019 נבעו מקבלת אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים. המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בחציון הראשון של שנת 2020 שימשו לפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים. | 20,832 | 23,264 | 19,367 | (704) | תזרים מזומנים נטו מפעילות מימון |

לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 30 ביוני 2020, קיים בחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-15,305 מיליון ש"ח וכ- 12.1 מיליון ש"ח, בהתאמה. בשם לב לעובדה כי לחברה תזרים מזומנים שוטף חיובי, כי הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מהלוואות לזמן קצר המיועדות למימון פרויקטים (הרשומים כנכסים לא שוטפים), אשר במועד חיבורם לחשכל תפרסנה מחדש לטווח ארוך. כמו גם, העובדה כי במהלך חודש ספטמבר 2020 גייסה החברה כ- 224.9 מיליון ש"ח כחלק מעסקת הקצאת מניות לקרן נוי (ראה פרטים 6.17.3 לעיל), להערכת דירקטוריון החברה אין בגירעון בהון החוזר האמור, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

6.25.10 **נתוני פרפורמה:**

בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2020 הושלמו עסקאות הקצאת מניות החברה לקרן נוי והקצאת 40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה לחברה.

נתונים כספיים תמציתיים ביניים במתכונת הצגת נתוני פרפורמה ליום 30 ביוני 2020 נכללים בפרק 9 לתשקיף.

להלן תמצית נתונים כספיים פרפורמה על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ליום 30 ביוני 2020:

| | |
|-----------|---|
| 200,602 | נכסים שוטפים |
| 163,805 | נכסים לא שוטפים |
| (95,107) | התחייבויות שוטפות |
| (23,438) | התחייבויות לא שוטפות |
| (245,862) | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה ^(*) |

^(*) נובע מהוצאה חד פעמית בסך 281 מיליוני ש"ח בגין הקצאת מניות ומענקים לנושאי משרה כמפורט בפרק 8 להלן.

להלן תמצית נתונים כספיים ביניים פרפורמה על הרווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:

| | |
|--------------------------|------------------|
| 65,692 | הכנסות |
| 17,219 | רווח גולמי |
| (271,218) ^(*) | הפסד תפעולי |
| (265,751) ^(*) | הפסד נקי |
| (265,309) ^(*) | רווח (הפסד) כולל |

^(*) כולל הוצאה חד פעמית בסך 281 מיליוני ש"ח בגין הקצאת מניות ומענקים לנושאי משרה כמפורט בפרק 8 להלן.

6.25.11 **מקורות מימון**

הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר, מהנפקת מניות, רווחים שוטפים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואשראי מספקים, כמפורט להלן:

6.25.11.1 **הנפקת מניות** - ביום 10 בספטמבר 2020 הושלמה עסקת השקעה בין החברה לבין קרן נוי, במסגרתו השקיעה קרן נוי בחברה, סך כולל של כ-224.9 מיליון ש"ח, כנגד הקצאת מניות המהוות כ-24.64% מהונה המונפק והנפרע של החברה. להשלמת התמונה יצוין כי במסגרת עסקה זו רכשה קרן נוי מבעל השליטה מניות המהוות כ-0.33% מהחברה תמורת סך כולל של כ-3.1 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 6.17.3 לעיל.

6.25.11.2 **הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)** - ממוצע האשראי לזמן ארוך במהלך תקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 עמד על כ-2.9 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כ-3.8 מיליון ש"ח בשנת 2019 וכ-4.4 מיליון ש"ח בשנת 2018.

השיעור הממוצע של עלות האשראי לזמן ארוך בתקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 עמד על כ-4.3% בהשוואה לכ-4.4% בתקופה המקבילה אשתקד, כ-4.4% בשנת 2019 וכ-4.3% בשנת 2018.

6.25.11.3 **אשראי לזמן קצר** - ממוצע האשראי לזמן קצר במהלך תקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 עמד על כ- 54.8 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-40.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כ-42.4 מיליון ש"ח בשנת 2019 וכ-19.9 מיליון ש"ח בשנת 2018.

השיעור הממוצע של עלות האשראי לזמן קצר בתקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 עמד על כ- 3.5%, בהשוואה לכ-3.7% בתקופה המקבילה אשתקד, כ-3.7% בשנת 2019 וכ-3.6% בשנת 2018.

6.25.11.4 **ספקים** - האשראי הניתן לקבוצה על ידי ספקים נע בין מזומן לכ-60 ימים. ימי ספקים ממוצעים במהלך תקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו בכ-67 ימים בהשוואה לכ-60 ימים בתקופה המקבילה אשתקד, כ-52 ימים בשנת 2019 וכ-64 ימים בשנת 2018.

יתרת האשראי הממוצעת של הספקים בתקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכמה בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-9.9 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, סך של כ-8.7 מיליון ש"ח בשנת 2019 וסך של כ-6.6 מיליון ש"ח בשנת 2018.

6.25.11.5 **לקוחות** - האשראי הניתן על ידי הקבוצה ללקוחות נע בין מזומן לכ-34 ימים. ימי לקוחות ממוצעים במהלך תקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו בכ-34 ימים בהשוואה לכ-30 ימים בתקופה המקבילה אשתקד, כ-29 ימים בשנת 2019 וכ-40 ימים בשנת 2018.

יתרת האשראי הממוצעת של הלקוחות בתקופה של שישה חודשי שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכמה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-11.3 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, סך של כ-9.8 מיליון ש"ח בשנת 2019 וסך של כ-11.2 מיליון ש"ח בשנת 2018.

לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 6.15 לעיל.

6.25.12 **הערכת 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 10.6 לתשקיף.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

6.25.13. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים)(תיקון), התשי"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2021.

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

6.25.14. תרומות

למועד התשקיף אין לחברה מדיניות מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה סכומים לא מהותיים.

6.25.15. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 30 בספטמבר 2020 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית או תאגיד מדווח, לפי העניין), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי למועד התשקיף, מר יוני טל סווג על ידי דירקטוריון החברה כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר מר שלח ראו סעיף 7.1 להלן.

6.25.16. דירקטורים בלתי תלויים

למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות ולא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

6.25.17. מבקר פנימי

למועד התשקיף לא מכהן בחברה מבקר פנימי.

6.25.18 פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם משרד BDO זיו האפט.

להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה:

| שנת 2018 | | שנת 2019 | | סוג השרות | שם המשרד המבקר |
|----------|-------|----------|-------|-----------------------|----------------|
| בש"ח | בשעות | בש"ח | בשעות | | |
| 47,700 | 187 | 180,000 | 643 | ביקורת | BDO זיו האפט |
| --- | --- | 271,000 | 969 | שירותים אחרים (תשקיף) | |

"שירותים אחרים" כוללים שירותי ביקורת בקשר עם הכנת התשקיף.

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

בשם לב לעובדה כי השירותים האחרים כוללים שירותי ביקורת בקשר עם הכנת התשקיף, להערכת החברה, רואה החשבון המבקר עומד בכללי אי-התלות החלים עליו. בהתאם, למועד התשקיף, בכוונת החברה להמשיך את מתן שירותי הביקורת על ידי משרד רואה החשבון המבקר.

6.25.19 מורשי חתימה עצמאיים

למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

6.25.20 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.25.21. מצבת התחייבויות התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו נספח א' לדוח הסברי הדירקטוריון.

נדב טנא, מנכ"ל

עופר ינאי, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 8-3 בדצמבר 2020

נספח א'

מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 30 ביוני 2020:

(א) אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

| סה"כ | ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס) | תשלומי קרן | | | | שקלי צמוד | שקלי לא צמוד | תקופה |
|-------|-------------------------------|------------|------|------|--------------|-----------|------------------|-------|
| | | אחר | יורו | דולר | שקלי לא צמוד | | | |
| 7,918 | 238 | - | - | - | - | 7,680 | שנה ראשונה | |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה שניה | |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה שלישית | |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה רביעית | |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה חמישית ואילך | |
| 7,918 | 238 | - | - | - | - | 7,680 | 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 | | | | שקלי צמוד | שקלי לא צמוד | תקופה |
|--------|-------------------------------|------------|------|------|--------------|-----------|------------------|-------|
| | | אחר | יורו | דולר | שקלי לא צמוד | | | |
| 55,422 | 120 | - | - | - | - | 55,302 | שנה ראשונה | |
| 1,079 | 67 | - | - | - | - | 1,012 | שנה שניה | |
| 533 | 45 | - | - | - | - | 488 | שנה שלישית | |
| 240 | 28 | - | - | - | - | 212 | שנה רביעית | |
| 565 | 46 | - | - | - | - | 519 | שנה חמישית ואילך | |
| 57,839 | 306 | - | - | - | - | 4,208 | 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 | | | | שקלי צמוד | שקלי לא צמוד | תקופה |
|--------|-------------------------------|------------|------|------|--------------|-----------|------------------|-------|
| | | אחר | יורו | דולר | שקלי לא צמוד | | | |
| 63,340 | 358 | - | - | - | - | 62,982 | שנה ראשונה | |
| 1,079 | 67 | - | - | - | - | 1,012 | שנה שניה | |
| 533 | 45 | - | - | - | - | 488 | שנה שלישית | |
| 240 | 28 | - | - | - | - | 212 | שנה רביעית | |
| 565 | 46 | - | - | - | - | 519 | שנה חמישית ואילך | |
| 65,757 | 544 | - | - | - | - | 62,982 | סה"כ | |

(ד) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו")
(באלפי ש"ח)

| סה"כ | ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס) | תשלומי קרן | | | | שקלי צמוד | תקופה |
|-------|-------------------------------|------------|------|------|--------------|-----------|------------------|
| | | אחר | יורו | דולר | שקלי לא צמוד | | |
| 5,203 | - | - | - | - | - | 5,203 | שנה ראשונה |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה שניה |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה שלישית |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה רביעית |
| - | - | - | - | - | - | - | שנה חמישית ואילך |
| 5,203 | - | - | - | - | - | 5,203 | סה"כ |

פרק 7 - ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה

| שם | עופר ינאי | פנחס (פיני) כהן | יוני טל |
|--|---|---|---|
| תפקיד: | יו"ר דירקטוריון | דירקטור | דירקטור |
| שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון: | Ofer Yanay | Pinchas Cohen | Jony Tal |
| מספר זיהוי: | 031919467 | 050594365 | 053343331 |
| תאריך לידה: | 02.02.1975 | 25.05.1951 | 18.6.1955 |
| מען להמצאת כתבי בי-דין: | רח' הפרחים 19/2, רעננה | רח' קפלן 30, הרצליה | תרצה 30, רמת גן |
| נתינות: | ישראל | ישראל | ישראל |
| תחילת כהונה: | 7.4.2011 | 10.09.2020 | 03.12.2020 |
| חבר בוועדות דירקטוריון ¹ : | לא | לא | לא |
| האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני: | לא | לא | מיועד לכהן כדירקטור בלתי תלוי ² |
| האם חברה רואה בו כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית: | לא | לא | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית |
| האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: | לא | לא | כן |
| האם הינו דירקטור / דירקטור חיצוני מומחה: | כן | כן | כן |
| האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו: השכלה: | בעל שליטה בחברה | יו"ר דירקטוריון קרן נוי ונמנה על בעלי שליטה משותפת של קרן נוי | לא |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות: | בוגר פסיקה, מתמטיקה ומדעי המחשב, האוניברסיטה העברית; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון | בוגר הנדסת תעשייה וניהול, אוניברסיטת תל-אביב | בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך כלכלה, אוניברסיטת בר אילן |
| תאגידים בהם משמש כדירקטור: | יו"ר דירקטוריון החברה | יו"ר דירקטוריון ושותף מנהל בקרן נוי; יו"ר דירקטוריון חברת אמריקה ישראל להשקעות (בתחום פיתוח והשקעות נדל"ן); יו"ר עמותת הידידים של המרכז הרפואי על-שם רבין; יו"ר חבר הנאמנים הישראלי של המכון למחקרי בטחון לאומי INSS; אגודת ידידי מכון מאיר, מרכז ציוני-דתי בירושלים; חבר הנאמנים במכון הטכנולוגי חולון HIT | מכהן כיו"ר ועדת אשראי פנימית במנורה מבטחים ביטוח בע"מ. עד יולי 2019: מנהל השקעות ראשי בקבוצת מנורה מבטחים החזקות בע"מ (חברה ציבורית); חבר הנהלה ומשנה למנכ"ל במנורה מבטחים ביטוח בע"מ; דירקטור במספר תאגידים בקבוצת מנורה מבטחים |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה: | במרבית תאגידים מוחזקים של החברה, ובכלל זה בנופר-נוי סולאר שותף כללי בע"מ (שותף כללי נופר-נוי סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת) | קרן נוי ותאגידים המוחזקים על ידה; א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, הבניין ברחוב רוטשילד 72 פיית בע"מ; גני ליאור בע"מ; פניקלאס בע"מ; שביט סיבים אופטיים בע"מ (בפירוק); ינוף החזקות בע"מ; אילנות-אמריקה (ישראל) בע"מ; שכונת פרדסיה שותף כללי בע"מ; הבניין ברחוב כנרת שותף כללי בע"מ; Olmedilla Hive, SL (חברת פרויקט מוחזקת של החברה בספרד בשיתוף עם קרן נוי, בשרשור סופי) | יו"ר קרן אריון (Arion Fund Management LLC) (תאגיד פרטי) למתן הלוואות לנדל"ן בארה"ב |
| האם הינו מורשה חתימה עצמאי: | לא | לא | לא |
| | לא | לא | לא |

¹ עם הפיכת החברה לחברה ציבורית ולאחר מינוי הדירקטורים החיצוניים, תפעל החברה למינוי ועדות דירקטוריון.
² הדירקטור עומד בתנאי כשירות של "דירקטור בלתי תלוי" כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999, בהתאם להצהרתו.

| שם : | נדב טנא | נעם פישר | שחר גרשון | שגיא סנדלר | צור לנס | אלברט (אבי) פיש | אולה קילונובסקי | אורן בן שימול |
|---|--|--|--|--|---|---|---|--|
| מספר זיהוי: | 36194298 | 34826669 | 0407591425 | 036061620 | 022841803 | 027108786 | 307616995 | 037459229 |
| תאריך לידה: | 14.9.1979 | 29.10.1978 | 12.01.1981 | 30.04.1979 | 17.12.1966 | 30.12.1973 | 19.5.1982 | 15.06.1980 |
| תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי: | 01.07.2014 | 19.10.2014 | 01.02.2017 | 01.01.2020 | 01.01.2020 (בשנת 2019 הועסק כמנהל מחלקת תפעול בחברה) | 23.10.2019 | 11.10.2020 | 27.03.2019 |
| התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו: | מנכ"ל; חבר הנהלה בחלק מהתאגידים המוחזקים | סמנכ"ל כספים; חבר הנהלה בתאגידים מוחזקים, ובכלל זה: דירקטור בנופר-נוי פי וי גיי פי בע"מ (שותף כללי בנופר-נוי, שותפות מוגבלת ("נופר-נוי מאגרים")) | סמנכ"ל פיתוח עסקי | סמנכ"ל הנדסה וטכנולוגיות | סמנכ"ל תפעול | מנהל מחלקת שירות | מנהלת מחלקת רישוי | חשב |
| האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד: | בעל עניין | בעל עניין | בעל עניין | לא | לא | לא | לא | לא |
| השכלה: | בוגר כלכלה ומזרח תיכון, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון | בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת חיפה; רו"ח מוסמך | לימודי כלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה | בוגר הנדסת חשמל, המכון הטכנולוגי חולון | בוגר משפטים, אוניברסיטת תל-אביב | בוגר מנהל עסקים, מרכז לימודים אקדמיים אור יהודה | בוגרת גיאוגרפיה, אוניברסיטת בר-אילן; קורס ניהול פרויקטים, מכללת נתיבים | בוגר מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות), הקריה האקדמית אונו; רו"ח מוסמך |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות: | מנכ"ל החברה | סמנכ"ל כספים בחברה | סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה; מנהל פיתוח עסקי בחברת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ | סמנכ"ל הנדסה וטכנולוגיות בחברה; מהנדס ראשי בחברה; ראשי חברת אנרגיקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ | מנהל מחלקת תפעול/ סמנכ"ל תפעול בחברה; מנהל פרויקטים בחברת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ | מנהל מחלקת שירות בחברה; מנהל תפעול ולוגיסטיקה בחברת מי-עדן; מנהל שירות בחברת אמישראל בע"מ | מנהלת מחלקת ומנהלת מחלקת מקורות בחברת א. אפשטיין ובניו; אחראית רישוי בתחום הגז הטבעי בחברת ברן אפקו | חשב בחברה; חשב בחברת הארגו תעשיות בע"מ; חשב קבוצת פלסטו קרגל בע"מ |
| האם הינו מורשה חתימה עצמאי: | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא |

7.3. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

7.4. הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים³

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

| <u>הסעיפים בתקנון</u> | <u>הנושא</u> |
|---------------------------|---|
| 88-92, 85-86 | מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, שכרם וסיומם כהונתם |
| 87 | דירקטורים חליפיים |
| 93 | דירקטורים חיצוניים |
| 94-96 | סמכויות הדירקטוריון |
| 97-111 | פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן |
| 156-161 | מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה |

7.5. פרטים נוספים

- 7.5.1. המשרד הרשום של החברה - ע.י. נופר אנרגי בע"מ
רחוב האודם 4 פארק תעשיות יצהר
א.ת. עד הלום
טלפון: 08-3750060
פקס: 08-3750061
כתובת דוא"ל: office@nofar-energy.co.il
- 7.5.2. עורכי הדין של החברה להנפקה זו - שמענוב ושות' - עורכי דין
רחוב הארבעה 30, מגדל דרומי
קומה 34, תל אביב
- 7.5.3. רואי החשבון של החברה - זיו האפט (BDO)
דרך מנחם בגין 48, תל אביב

³ הנושאים המפורטים בסעיף 7.4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה כפי שמפורסם על-ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2018, 2019 והמחצית הראשונה של 2020: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה, במונחי עלות לחברה וללא מע"מ ככל שנדרש על פי דין:

מחצית ראשונה 2020¹:

| סה"כ (באלפי ש"ח) | תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|------------------|-----------------------------------|------|----------|-----------|-------------------|------|--------------------|--------------------------|-----------|----------------------|------------|
| | אחר (*) | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול | תגמול מבוסס מניות | בנוס | שכר | שיעור החזקות בהון התאגיד | היקף משרה | תפקיד | שם |
| 619 | 29 | | | 420 | | 170 | | 100% | מלאה | יו"ר דירקטוריון פעיל | עופר ינאי |
| 346 | 33 | | | | | | 313 | - | מלאה | מנכ"ל | נדב טנא |
| 370 | 57 | | | | | | 313 | - | מלאה | סמנכ"ל כספים | נעם פישר |
| 427 | 38 | | | | | 40 | 349 | - | מלאה | סמנכ"ל פיתוח עסקי | שחר גרשון |
| 424 | 38 | | | | | 62 | 324 | - | מלאה | סמנכ"ל הנדסה | שגיא סנדלר |

* אחזקות רכב

שנת 2019:

| סה"כ (באלפי ש"ח) | תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|------------------|-----------------------------------|------|----------|-----------|-------------------|------|--------------------|--------------------------|-----------|----------------------|------------|
| | אחר (*) | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול | תגמול מבוסס מניות | בנוס | שכר | שיעור החזקות בהון התאגיד | היקף משרה | תפקיד | שם |
| 886 | 46 | | | 840 | | | | 100% | מלאה | יו"ר דירקטוריון פעיל | עופר ינאי |
| 702 | 73 | | | | | | 629 | - | מלאה | מנכ"ל | נדב טנא |
| 724 | 96 | | | | | | 628 | - | מלאה | סמנכ"ל כספים | נעם פישר |
| 813 | 74 | | | | | 50 | 689 | - | מלאה | סמנכ"ל פיתוח עסקי | שחר גרשון |
| 733 | 93 | | | | | 70 | 570 | - | מלאה | סמנכ"ל הנדסה | שגיא סנדלר |

* אחזקות רכב.

¹ יודגש כי הסכמי נושא המשרה של ה"ה עופר ינאי (יור הדירקטוריון), נדב טנא (מנכ"ל), נועם פישר (סמנכ"ל כספים) ושחר גרשון (סמנכ"ל פיתוח עסקי), כפי שיתוארו להלן הינם ההסכמים עליהם חתמו נושאי המשרה בעבר עם החברה, כאשר החל ממועד התקשרות החברה בהסכם השקעה עם קרן נוי (קרי - יום 10 בספטמבר 2020), עודכנו הסכמי העסקתם של נושאי המשרה האמורים, באופן שמחליף את הסכמי ההעסקה הקודמים, כמפורט בסעיפים 8.1.2 עד 8.1.4 להלן. לפרטים אודות הסכם ההשקעה עם קרן נוי ראה סעיפים 6.4 ו-6.17.3 לתשקיף.

| ס"ה"כ (באלפי ש"ח) | תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) | | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|------|-------------|--------------|-------------------------|------|-----|-----------------------------------|--------------|-------------------------|---------------|
| | אחר (*) | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול | תגמול מבוסס מניות | בנוס | שכר | שיעור החזקות בהון התאגיד | היקף משרה | תפקיד | שם |
| 869 | 59 | | | 812 | | | | 100% | מלאה | יו"ר דירקטוריון פעיל | עופר ינאי |
| 690 | 63 | | | | | | 627 | - | מלאה | מנכ"ל | נדב טנא |
| 707 | 80 | | | | | | 627 | - | מלאה | סמנכ"ל כספים | נעם פישר |
| 700 | 70 | | | | | | 630 | - | מלאה | סמנכ"ל פיתוח עסקי | שחר גרשון |
| 618 | 72 | | | | | 80 | 466 | - | מלאה | סמנכ"ל הנדסה | שגיא סנדלר |

* אחזקת רכב.

8.1.2. תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים לעיל

8.1.2.1. תנאי כהונה והעסקה של מר עופר ינאי, יו"ר דירקטוריון החברה (להלן: "עופר")

בהתאם להסכם בין החברה לבין חברה בשליטתו של עופר (בסעיף זה להלן: "חברת הניהול"), בגין מתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה באמצעותו (בהיקף של משרה מלאה) (בסעיף זה להלן: "התפקיד" ו-"שירותי הניהול", לפי העניין), היתה זכאית חברת הניהול בתקופות לעיל ועד לעדכון כמפורט להלן, לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ) החל ממהלך חודש ינואר 2018, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות הוצאו במסגרת מילוי התפקיד. בנוסף במחצית הראשונה של שנת 2020 שולם לחברת הניהול בנוס כמפורט לעיל.

בתוקף מיום 10 בספטמבר 2020 (להלן: "מועד התוקף"), התקשרו החברה וחברת הניהול בהסכם חדש למתן שירותי הניהול באמצעות עופר לתקופה בלתי קצובה (להלן בסעיף זה: "הסכם הניהול"), אשר עיקריו מפורטים להלן:

(1) חברת הניהול תמשיך להעמיד שירותי ניהול באמצעות עופר (בלבד) במסגרת מילוי התפקיד (מבלי שיתקיימו יחסי עובד מעביד בין עופר לבין החברה), בהיקף של משרה מלאה.

(2) חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בסעיף זה זה: "דמי הניהול"). דמי הניהול יועלו ב-3 השנים שתחילתן במועד התוקף, ב-5% בכל שנה (לעומת שנה קודמת), עם חלוף 12 חודשים, 24 חודשים ו-36 חודשים ממועד התוקף. בנוסף, זכאי עופר לרכב צמוד מדרגה 7, לנשיאה בהוצאות אחזקת רכב, החזר הוצאות שיוציא לצורך מילוי התפקיד, כיסוי ביטוחי, פטור ושיפוי בתנאים המפורטים בסעיף 8.3 להלן.

(3) ההתקשרות בהסכם הניהול ניתנת לסיום על ידי החברה או על ידי חברת הניהול בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים, כפוף לחריגים.

(4) עופר וחברת הניהול מחויבים לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול.

תנאי כהונתו והעסקתו המעודכנים לעיל של מר עופר ינאי הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה המצורפת כנספח א' לפרק 8 זה (להלן: "מדיניות התגמול").

תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל ונושאי משרה הכפופים לו לעיל (להלן: "נושאי המשרה האחרים")

בהתאם להסכמי העסקה בין החברה לבין נושאי המשרה האחרים המפורטים לעיל, בתמורה לכהונתם בתפקידים לעיל, בהיקף של משרה מלאה (בסעיף זה להלן: "התפקידים"), היו זכאים נושאי המשרה האחרים בתקופות לעיל ועד לעדכון כמפורט להלן ביחס לחלקם, לשכר חודשי, בתוספת תנאים נלווים מקובלים בחברה כמפורט בסעיף 6.12.4 בפרק 6 לעיל, לרבות בונוסים לפי שיקול דעת כמפורט לעיל, כאשר בתנאי התגמול האמורים חלו עדכונים במהלך התקופות לעיל, כמפורט בטבלה שלעיל.

כמו כן בגין חודשים יולי ואוגוסט 2019 שולמו לנושאי המשרה הזכאים (בלבד) (כהגדרתם להלן) תשלומים בגין שכר, עדכוני שכר חד-פעמיים ומענקים חד-פעמיים כדלקמן²: למנכ"ל - כ-1,183 אלפי ש"ח (מתוכו כ-1,029 אלפי ש"ח מענקים), סמנכ"ל הכספים - כ-524 אלפי ש"ח (מתוכו כ-370 אלפי ש"ח מענק) וסמנכ"ל פיתוח עסקי כ-168 אלפי ש"ח.

בתוקף ממועד התוקף (10 בספטמבר 2020) עודכנו תנאי כהונתם והעסקתם של כלל נושאי המשרה האחרים, למעט סמנכ"ל ההנדסה, היינו של נדב טנא (מנכ"ל), נועם פישר (סמנכ"ל כספים) ושחר גרשון (סמנכ"ל פיתוח עסקי) (להלן: "נושאי המשרה הזכאים"), במסגרת יחסי עובד מעביד על פי הסכמי העסקה מעודכנים, אשר תנאיהם העיקריים מפורטים להלן (להלן: "הסכמי העסקה המעודכנים"):

(1) בגין מילוי תפקידיהם, לפי העניין, במשרה מלאה, נושאי המשרה הזכאים זכאים לשכר חודשי ברוטו בסך 53 אלפי ש"ח (המשקף עלות העסקה של 70 אלפי ש"ח; להלן בסעיף זה: "השכר"), בתוספת תנאים נלווים כמקובל בחברה, כמפורט בסעיף 6.12.4 בפרק 6 לעיל, לרבות 22 ימי חופשה בשנה, הסדר פנסיוני, קרן השתלמות, רכב צמוד. השכר יעלה ב-3 השנים שתחילתן במועד התוקף, ב-5% בכל שנה (לעומת שנה קודמת), כך שההעלאות כאמור תבוצענה עם חלוף 12 חודשים, 24 חודשים ו-36 חודשים ממועד התוקף.

(2) בנוסף, זכאים נושאי המשרה הזכאים לכיסוי ביטוחי שתערוך החברה, וכן לפטור ולשיפוי בתנאים המפורטים בסעיף 8.3 להלן.

(3) בד בבד עם השלמת העסקה נשוא הסכם ההשקעה עם קרן נוי כמפורט בסעיף 6.4 ו-6.17.3 לתשקיף, קיבלו נושאי המשרה המשרה, במועד התוקף, מענקים כספיים חד פעמיים ותגמול הוני כדלקמן:

| עבוד/ נושא המשרה | תפקיד | מענק כספי חד פעמי (באלפי ש"ח) | תגמול הוני מכוח תוכנית ההטבות על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ב'מסלול רווח הון', כמפורט בסעיף 6.12.5 לעיל. | |
|------------------|-------------------|-------------------------------|---|---|
| | | | שיעור מהון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף | כמות מניות החברה שהוקצו נאמן ³ |
| נדב טנא | מנכ"ל | 32,468 | 9.99% | 20,080 |
| נועם פישר | סמנכ"ל כספים | 11,558 | 9.99% | 20,080 |
| שחר גרשון | סמנכ"ל פיתוח עסקי | 3,896 | 5,625% | 11,306 |
| | סה"כ | 47,922 | 25.605% | 51,466 |

(4) ההתקשרות בהסכמי העסקה המעודכנים ניתנת לסיום על ידי החברה או על ידי מי מנושאי המשרה הזכאים, לפי העניין, בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים, כפוף לחריגים.

(5) נושאי המשרה מחויבים לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול.

² בנוסף, שולמו לנושאי המשרה הנ"ל פידיון ימי חופשה שנצברו עד וכולל אוגוסט 2020.
³ החזקה בידי הנאמן עבור נושא המשרה הזכאים עד לחלוף 24 חודשים ממועד הקצאת המניות, בהתאם למסלול רווח הון.

מר שגיא סנדלר, זכאי החל מחודש ספטמבר 2019 בגין כהונתו כסמנכ"ל הנדסה במשרה מלאה לשכר חודשי בסך של 43,000 ש"ח (ברוטו), בתוספת תנאים נלווים מקובלים בחברה כמפורט בסעיף 6.12.4 בפרק 6 לעיל, לרבות 20 ימי חופשה בשנה, הסדר פנסיוני, קרן השתלמות, רכב צמוד ובנוסעים לפי שיקול דעת כמפורט לעיל, כאשר בתנאי התגמול האמורים חלו עדכונים במהלך התקופות לעיל, כמפורט בטבלה שלעיל.

תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה האחרים החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית הינה בהתאם למדיניות התגמול.

8.1.3 גמול לדירקטורים

נכון למועד התשקיף, חברי הדירקטוריון החברה אינם זכאים לתגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה. החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, הדירקטורים בחברה (שאינם מקבלים תגמול בגין בתפקידים אחרים כעובדים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בתאגידים בשליטתה בהיקף משרה העולה על 50%) עשויים להיות זכאים, בכפוף להוראות הדין, לתגמול והחזר הוצאות בסך שאינו עולה על הסכומים המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס-2000, (להלן: "**תקנות הגמול**").

ביום 3 בדצמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניותיה גמול דירקטורים ליוני טל, כדירקטור בחברה, המיועד לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, באופן שיוני טל יהיה זכאי, החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, לגמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרתה בתקנות הגמול (כפי שתהיה מעת לעת), ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

8.1.4 פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה

לפרטים אודות תנאי כיסוי ביטוחי, פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו סעיף 8.3 להלן.

8.1.5 מדיניות תגמול

מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, בהתאם להוראות הפרק הרביעי א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999, אושרה על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר 2020 והינה מצורפת **כנספת א'** לפרק 8 זה להלן.

8.2 עסקאות עם בעל השליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, ביחס לכל עסקה עם בעלי עניין בחברה ועסקאות שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף:

| בעל המניות שהינו בעל עניין אישי | אישורים | תנאים עיקריים | מועד/תקופת ההתקשרות | תיאור ההתקשרות | הצדדים להתקשרות | סוג ההתקשרות |
|---|---|------------------------|--|---|-------------------------------------|--------------|
| תנאי כהונה והעסקה ועסקאות חריגות | | | | | | |
| עופר ינאי | ההתקשרויות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניותיה בימים 10 ו-30 בספטמבר 2020 וביום 3 בדצמבר 2020, לפי העניין | ראו סעיף 8.1.2.1 לעיל. | מיום 10 בספטמבר 2020 (כפי שעודכן ביום 30 בספטמבר 2020), לתקופה בלתי קצובה, כפוף להודעה מוקדמת בת 6 חודשים והוראות הדין | שירותים יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה לתקופה בלי קצובה | חברת הניהול בשליטת עופר ינאי והחברה | הסכם הניהול |

| | | | | | | |
|---|--|--------------------|--|--|---------------------------|--|
| | | | מיום 10 בספטמבר 2020 לתקופה בלתי קצובה, כפוף לסיום העסקה כנושא משרה והוראות הדין | הסדרת אחריות בגין כהונה כנושא משרה בחברה | עופר ינאי והחברה | פטור ושיפוי |
| | | ראו סעיף 8.3 להלן. | מיום 10 בספטמבר 2020, בקשר עם כיסוי ביטוחי על פי פוליסה נוכחית ומיום 3 בדצמבר 2020 בפוליסת POSI ובפוליסות שוטפות לאחר ההנפקה לציבור. | כיסוי ביטוחי במסגרת פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ובגין הצעה לציבור על פי תשקיף זה | עופר ינאי והחברה | כיסוי ביטוחי |
| | ההתקשרות אושרה על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניותיה ביום 30 בנובמבר 2020 | ראו סעיף 2.15 לעיל | מיום 29 בנובמבר 2020 | קביעת שיעור השתתפות בהצעת המניות ונשיאה בהוצאות ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה על ידי החברה ועל על ידי עופר ינאי | עופר ינאי והחברה | השתתפות בהצעת מניות ובהוצאות ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה |
| | ההתקשרות אושרה על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניותיה ביום 3 בדצמבר 2020 | | מיום 3 בדצמבר 2020 | הקצאת/ מכירת מניות החברה לקרן נוי במסגרת הצעה לא אחידה על פי תשקיף זה, לפי שיקול דעתו של החתם המתמחר, אם וככל שקרן נוי תבקש להשתתף בה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בעמידת החברה בתנאים לרישום של מניות החברה למסחר בבורסה | החברה וקרן נוי | הקצאת/ מכירת מניות החברה לקרן נוי בהצעה לא אחידה על פי תשקיף זה |
| קרן נוי ועופר ינאי בשל העניין האישי כמפורט בסעיף 3.4 א בפרק 3 לעיל. | ההתקשרות המעודכנת אושרה על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניותיה ביום 30 בנובמבר 2020 | ראו סעיף 6.17.1 | 23 באפריל 2019 ותיקונים מהימים 6 במאי 2019 ו-6 בנובמבר 2019 | העמדת סכומי ההון העצמי והערבויות הנדרשים לצורך הקמת המערכות הסולאריות שיוחזקו, בשרשור, ע"י נופר-נוי מאגרים והסדר פעילות נופר נוי מאגרים. | החברה וקרן נוי | הסכם שותפות נופר-נוי מאגרים |
| | ההתקשרות המעודכנת אושרה על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניותיה ביום 30 בנובמבר 2020 | ראו סעיף 6.17.2 | 4 באוגוסט 2020, אשר תוקן בימים 18 בספטמבר 2020 ו-6 בנובמבר 2020 | החזקה משותפת בנופר-נוי סולאר ורכישת מניות אספן סולאר ע"י נופר-נוי סולאר באמצעות הלוואה נון-ריקוס שקרן נוי העמידה לנופר-נוי סולאר | החברה וקרן נוי | הסכם שותפות נופר-נוי סולאר והסכם בעלי מניות אספן סולאר |
| | ההתקשרות אושרה על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות ביום 10 בספטמבר 2020 | ראו סעיף 6.17.3 | 31 באוגוסט 2020 | מכירת מניות החברה על ידי החברה ועופר ינאי לקרן נוי | החברה, קרן נוי ועופר ינאי | הסכם מכר והשקעה של קרן נוי בחברה |
| | ההתקשרות אושרה על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות בימים 10 ו-30 בספטמבר 2020 | ראו סעיף 6.17.4 | 31 באוגוסט 2020, כפי שתוקן ביום 30 בספטמבר 2020 | החזקה משותפת בנופר-נוי אירופה ובשותף הכללי של נופר נוי-אירופה, העוסקת בייזום, מימון, הקמה תפעול ותחזוקה של פרויקטים לאנרגיה מתחדשת בספרד, איטליה ומדינות נוספות באירופה | החברה וקרן נוי | הסכם שותפות עם קרן נוי בנוגע לנוי-נופר אירופה |

| עסקאות לא חריגות | | | | | | |
|------------------|---|--|--|--|---|---|
| עופר ינאי | <p>ההתקשרות לשחרורו של עופר ינאי מכל ערבויות הבעלים לבנקים, בתנאים שיקבעו על ידי הבנקים, אושרה על ידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניותיה ביום 30 בספטמבר 2020</p> | <p>למועד התשקיף התקבל אישורים עקרוניים מכל הבנקים הזכאים לביטול ערבויות אלו, אשר הותנה על ידי חלק מהבנקים בהנפקת החברה לציבור עד סוף שנת 2020. כמו כן, התחייבויות החברה מחודש מאי 2020 המובטחות בערבויות אישיות של עופר ינאי לתאגיד פרויקט משותף להבטחת הקמת הפרויקט המוחזק על ידי תאגיד כאמור בישראל מסתכמות למועד התשקיף לערך חוזי כולל של כ-3.5 מיליון ש"ח וערבות זו תפקע עם מילוי התחייבויותיה של החברה כלפי תאגיד הפרויקט המשותף כאמור.</p> | <p>תוקף הערבויות הינו כבטוחות לנטילת מסגרות אשראי בנקאי ו/או לעמידה בתנאי התקשרויות עם תאגיד פרויקט משותף להקמת הפרויקט המוחזק על ידי תאגיד כאמור בישראל</p> | <p>ערבויות אישיות להבטחת התחייבויות החברה כלפי תאגידי בנקאיים (להלן: "הבנקים הזכאים") וכן כלפי תאגיד פרויקט משותף במסגרת הקמת הפרויקט המוחזק על ידי תאגיד כאמור בישראל</p> | <p>עופר ינאי מול צדדים שלישיים עבור החברה</p> | <p>ערבויות בעלים להבטחת התחייבויות קבלניות ומימוניות</p> |

לצד האמור יצוין, כי מר עופר ינאי ביצע, מעת לעת, משיכות בעלים מהחברה, ללא ריבית וללא הצמדה, בסכומים לא מהותיים לחברה, ואשר יתרתן ליום 30 ביוני 2020 הסתכמה לסך של כ-115 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוחות כספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-30 ביוני 2020 בפרק 9 להלן. ליום 30 בספטמבר 2020 אין יתרות חוב כאמור של עופר ינאי כלפי החברה ו/או כלפי תאגידיים מוחזקים שלה וממועד כאמור ועד למועד התשקיף לא בוצעו משיכות נוספות כלשהן כאמור על ידו מהחברה ו/או מתאגידיים המוחזקים של החברה.

8.3. פטור שיפוי וביטוח

עניינם האישי של בעלי השליטה בכל אחת מההתקשרויות שיוצגו להלן, נובע מן העובדה שהם מוטבים על-פי התקשרויות אלו.

8.3.1 מתן התחייבות לפטור

בימים 10 בספטמבר 2020 וכן בימים 2 ו-5 בנובמבר 2020 וביום 3 בדצמבר 2020, לפי העניין, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן פטור (להלן: "**כתב הפטור**") לכל נושאי המשרה המכהנים בחברה במועדים כאמור (כמפורט בסעיפים 7.1 ו-7.2 פברק 7 לעיל) (להלן ביחד: "**נושאי המשרה המכהנים**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות הדין (לרבות הסעיפים 259⁴ ו-263⁵ לחוק החברות), לפטור מראש את נושאי המשרה המכהנים מכל אחריותם כלפיה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלהם כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בתאגידים קשורים של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או לבקשת תאגידים קשורים של החברה. הפטור מאחריות עקב הפרת חובת הזהירות לא יחול בכל הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגדנושאי המשרה המכהנים כתגובה לתובענה שלהם כנגד החברה, למעט אם התובענה שלהם הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין או בהסכם עבודה אישי בינם לבין החברה.

8.3.2 מתן התחייבות לשיפוי

בימים 10 בספטמבר 2020 וכן בימים 2 ו-5 בנובמבר 2020 וביום 3 בדצמבר 2020, לפי העניין, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה המכהנים. במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין (לרבות סעיף 263 לחוק החברות), לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה שיפורטו להלן, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם, לרבות כל החלטה ו/או מחדל ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה בחברה; (ב) פעולותיהם, לרבות כל החלטה ו/או מחדל ו/או נגזרת שלהן בתוקף כהונתם מטעם החברה או על-פי בקשתה בנושאי משרה בחברה אחרת או בשותפות אחרת, אשר החברה מחזיקה בה מניות או זכויות (לפי העניין), במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (להלן: "**חברה אחרת**") (להלן: "**תאגיד אחר**"), הקשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב פטור בכתב השיפוי או כל חלק מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין, בכפוף להוראות ולהגבלות המפורטות בהם.

⁴ סעיף 259 לחוק החברות קובע: "א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה לכך הוראה בתקנון; (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת זהירות בחלוקה".

⁵ סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה:

(1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) [לחוק החברות];
(2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
(3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
(4) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו."

החבויות וההוצאות האמורות כוללות כל אחת מהחבויות וההוצאות להלן (להלן: **"עילות השיפוי"**):

א. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים כמפורט בכתב השיפוי ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור להלן;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא 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 - **"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית"** ו-**"חבות כספית כחלופה להליך פלילי"** - כמשמעם בסעיף 260 לחוק, כפי שיתוקן מעת לעת

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדך בידי החברה ו/או בידי חברת בת ו/או בידי חברה אחרת ו/או בידי החברה האחרת או בשמן או בידי אדם אחר (לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת), או באישום פלילי שממנו זוכית או באישום פלילי שבו הורשעת בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או הוצאות אחרות שיקבעו בחוק החברות. בסעיף זה: **"אדם אחר"** - לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגדך על דרך של תביעה נגזרת;

ד. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך אכיפה מנהלית" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות (ובכלל זה שכר טרחת עורך דין); לעניין סעיף זה "הליך אכיפה מנהלית" משמעו, הליך לפי פרקים ח' 3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח' 4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), או ט' 1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות (כהגדרתו להלן), הליך לפי פרקים י', י"א ו-י"ב לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994; הליך לפי פרקים ז' 1, ז' 2 ו-ח' 1 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995; הליך לפי פרק ט' 1 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981; הליך לפי פרק ח' לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005; הליך לפי פרק ז' 1 לחוק התחרות, התשמ"ח-1988; הליך לפי החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2012; ובכפוף לכל דין, כל הליך דומה לאלה, יהיה שמו אשר יהיה, בין אם על פי דין קיים ובין אם יחוקק בעתיד - בהיקף, באירועים ובתנאים שנקבעו באותו הדין.

ה. תשלום לנפגע הפרה שיוטל עליך בקשר להליך מנהלי כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת (**להלן: "חוק ניירות ערך"**);

ו. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר או יהיה מותר לשפות אחריות של נושא משרה על-פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

החברה תשפה את נושא המשרה ותשלם לו את החבות הכספית ואת ההוצאות, המפורטות לעיל, אשר לא כוסו במסגרת ביטוח נושאי המשרה בחברה ואשר לא שולמו לנושא המשרה בפועל.

כמו כן, נושא המשרה לא היה זכאי לשיפוי בשל חבות כספית או הוצאות בגין קיבל שיפוי או תשלום מהחברה או מאחרים).

סכום השיפוי שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתב השיפוי ביחס לחבות כספית כמפורט בס"ק (א) לעיל, לא יעלה על סכום מצטבר השווה ל- 10% מהון החברה בהתאם לדוחות הכספיים העדכניים ביותר (רבעוניים או שנתיים) במועד תשלום השיפוי **(להלן: "סכום השיפוי המירבי")**.

מובהר, כי סכום השיפוי המירבי על פי כתב השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה.

8.3.3 **התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה**

8.3.3.1 בימים 10 בספטמבר 2020 וכן בימים 2 ו-5 בנובמבר 2020 וביום 3 בדצמבר 2020, לפי העניין, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ביחס לכלל נושאי המשרה המכהנים, את הכיסוי הביטוחי כדלקמן:

התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (ללא כיסוי לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה - IPO) (להלן: "**הפוליסה הנוכחית**") לתקופה של 12 חודשים החל מיום 8 ביוני 2020, החלה בכל העולם, בגבול אחריות של 2 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח, לרבות בקשר עם כיסוי כהונה כשנושאי משרה מטעם החברה באג"ח משותפים עם קיבוצים. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-6.3 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 5 אלפי דולר לכל תביעה, למעט השתתפות עצמית בגין תביעות בארה"ב וקנדה בסך של 25 אלפי דולר לכל תביעה.

8.3.3.2 ביום 3 בדצמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרויות הבאות:

א. התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI (קר), Public Offering of Securities Insurance)) לכיסוי חבות החברה, נושאי המשרה בה ובעל שליטה בה בשל הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה וכן חבות בעלי המניות המעמידים למכירה את מניותיהם על פי תשקיף זה, לתקופה של 7 שנים ממועד ההנפקה לציבור, בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר לתקופת הביטוח (של 7 שנים) כנגד תשלום פרמיה שלא תעלה על 300 אלפי דולר וההשתתפות העצמית לתביעה לחברה של 150 אלפי דולר לכל תביעה בישראל⁶.

ב. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (ללא כיסוי להנפקה הראשונה - IPO) (להלן: "**הפוליסה השוטפת**") לתקופה של 12 חודשים החל ממועד ההנפקה, החלה בכל העולם, בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת לא תעלה על 150 אלפי דולר. ההשתתפות

⁶ ההחלטה אושרה בהמשך להחלטות מיום 10 בספטמבר 2020 לפיהן אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בד בבד עם השלמת העסקה נושא הסכם ההשקעה עם קרן נוי כמפורט בסעיף 6.4 ו-6.17.3 בפרק 6 לעיל, כי ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה לציבור (IPO) החברה תערוך פוליסת POSI (קר), Insurance Public Offering of Securities) בהיקף הולם בהתחשב בתנאים המוצעים על ידי המבטחים וזאת למשך תקופה של 7 שנים. לפי אישורים אלו הפוליסה כאמור תכלול, בין היתר, כיסוי לעניין חבות בעלי המניות המעמידים למכירה את מניותיהם במסגרת ההנפקה, כיסוי חבותם של נושאי המשרה של בעלי המניות כאמור, וכן כיסוי לחבותם של נושאי המשרה בחברה הנושאים באחריות למצגי התשקיף במסגרתו תבוצע ההנפקה.

העצמית לתביעה לחברה הינה 50 אלפי דולר לכל תביעה, למעט השתתפות עצמית בגין תביעות ני"ע בישראל בלבד בסך של 150 אלפי דולר לכל תביעה, ולמעט השתתפות עצמית בגין תביעות בארה"ב ובקנדה (ללא תביעות ני"ע) בסך של 100 אלפי דולר לכל תביעה.

ג. כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת לא יעלו על 15 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ד. הכללת כלל נושאי המשרה המכהנים בפוליסות שצוינו בס"ק א-ג' לעיל והכללת כלל בעלי המניות של החברה ונושאי המשרה בהם בפוליסה שצויינה בס"ק א', ככל שהפוליסה מכסה את אחריותם.

יצוין כי ההתקשרות לפטור, שיפוי וביטוח אחרית נושאי משרה בחברה כפופות, בין היתר, לאמור בהוראת סעיף 263 לחוק החברות⁷.

8.4. החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין

לפרטים ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל.

⁷ סעיף 263 לחוק החברות קובע כי "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה: (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) [לחוק החברות]; (2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (4) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו.

נספח א' לפרק 8
מדיניות התגמול של החברה

מדיניות תגמול נושאי משרה

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ



1. מטרת מדיניות התגמול

- 1.1 מסמך זה מהווה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה¹ בע"י. נופר אנרג'י בע"מ ("חברה"), כמשמעותה החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
- 1.2 מדיניות תגמול זו הינה מדיניות רב שנתית אשר תעמוד בתוקפה לתקופה של חמש שנים ממועד אישורה וזאת בהתאם לסעיף 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013.
- בסמוך לפני המועד בו יחלפו 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית, ומדי 3 שנים לאחר מכן, וכן כפי שידרש מעת לעת, וועדת התגמול תבחן את מדיניות התגמול ועדכניותה ותמליץ לדירקטוריון החברה על עדכון או הארכת תוקפה וכן תבחן את יישומה.
- 1.3 מדיניות תגמול זו כוללת פירוט בדבר מרכיבי תגמול אשר נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים להם (כולם או חלקם) מכוח הסכמי העסקה או הסכמים למתן שירותי ניהול (לפי העניין) אשר נחתמו או יחתמו עימם. יודגש כי מדיניות התגמול איננה מקנה זכויות לנושאי משרה בחברה, ולא תהיה זכות מוקנית לנושא משרה בחברה, מכוח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו בלבד, לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא משרה יהיו אך ורק אלו שיאושרו לגביהם באופן ספציפי על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה וכפוף להוראות כל דין. החברה תשאף בעת התקשרותה בהסכמי העסקה ו/או הסכמי ניהול חדשים/חידוש הסכמים קיימים, להטמיע וליישם את עקרונות מדיניות התגמול הנכללים להלן, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות תגמול זו, ככל שיידרש ובכפוף להוראות הדין. קביעת תגמול לנושא משרה ברמה מחמירה יותר לעומת המגבלות הקבועות במסמך מדיניות זה לא תחשב סטייה או חריגה מהוראות מדיניות התגמול.
- 1.4 מדיניות התגמול נועדה לקבוע קווים מנחים לעניין אופן התגמול של נושאי המשרה בחברה, במטרה ליצור איזון ראוי בין האינטרס של החברה לתגמול נושאי משרה העומדים ביעדי החברה, לאפשר לחברה לגייס ולשמר נושאי משרה איכותיים לטווח ארוך, ולתת להם תמריץ על הצלחתם בהשגת יעדי החברה, לבין האינטרס של החברה לאמץ נורמות שכר המבטיחות שמבנה התגמול מתיישב עם האסטרטגיה העסקית והכלל-ארגונית של החברה לאורך זמן, ואינו חורג ממדיניות התגמול שהדירקטוריון סבור כי היא תואמת את מטרות החברה ומאפשרת להשיגן

2. הגדרות

"עובדי קבלן המועסקים על ידי החברה" -

עובדים של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיק בפועל שלהם, ועובדים של קבלן שירות המועסקים במתן שירות אצל החברה; לעניין זה "קבלן כוח אדם", "קבלן שירות", "מעסיק בפועל" - כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 "שכר" - ההכנסה שבעדה משולמים דמי ביטוח לאומי לפי פרק ט"ו לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) התשנ"ה-1995.

"מדד הבסיס" -

מדד המחירים לצרכן הידוע לחודש אוגוסט 2020. מובהר כי הסכומים הקבועים במדיניות זו יהיו צמודים לעליית מדד הבסיס, ולא יפחתו מהסכומים הנקובים במדיניות זו.

"נושא משרה" -

כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

"שכר חציוני" -

רמת השכר אשר מחצית מהעובדים משתכרים יותר ממנה ומחציתם פחות ממנה.

¹ משמעות המונח "נושא משרה" במדיניות זו תהא כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

"שכר ממוצע" -

רמת השכר הממוצע, המחושב על ידי חישוב סכום כל התשלומים למועסקים בחברה (בין אם כעובדים או בין אם כיועצים, לרבות עובדי קבלן המועסקים על ידי החברה), וחלוקת סכום זה במספר המועסקים בחברה, בין אם כעובדים ובין אם כיועצים.

3. מטרת מדיניות התגמול ושיקולים בקביעתה

3.1 בבסיס מדיניות התגמול עמדו, בין היתר, השיקולים הבאים:

- 3.1.1 קידום מטרות החברה, תוכנית העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח;
- 3.1.2 יצירת מערך תמריצים סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית, במדיניות ניהול הסיכונים שלה וביחסי העבודה בחברה;
- 3.1.3 גיוס ושימור מנהלים איכותיים מצטיינים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן.
- 3.1.4 גודל החברה ואופי פעילותה;
- 3.1.5 לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים – תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה;
- 3.1.6 מתן כלים נדרשים לצורך גיוס, תמרוץ ושימור נושאי משרה מוכשרים ומיומנים בחברה, אשר יוכלו לתרום לחברה ולהשיא את רווחיה בראייה ארוכת טווח;
- 3.1.7 קשירת תגמול נושאי המשרה לביצועי החברה, תוך התאמת תגמול נושאי המשרה לתרומתם להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה, בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקיד;
- 3.1.8 יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים (רכיבים קבועים מול רכיבים משתנים).
- 3.1.9 יצירת זהות אינטרסים בין מטרות החברה לנושאי המשרה בה.

4. שיקולים בעת קביעת תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה

4.1 להלן שיקולים כלליים אשר יילקחו בחשבון בעת קביעת תנאי התגמול של נושאי משרה בחברה:

- 4.1.1 השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי, ותק (בחברה בפרט ובמקצועו בכלל) והישגיו של נושא המשרה;
- 4.1.2 תפקידו של נושא המשרה, תחומי אחריותו ותנאי העסקתו על פי הסכמי שכר קודמים שנחתמו עימו ו/או, ככל שרלוונטי, עם נושא המשרה שקדם לו בתפקיד;
- 4.1.3 התרומה של נושא המשרה לביצועי החברה, השגת יעדיה האסטרטגיים, מימוש תכניות העבודה שלה, רווחיה, חוסנה ויציבותה;
- 4.1.4 מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה בגין תפקידו בחברה;
- 4.1.5 הצורך של החברה לשמר את נושא המשרה לאור כישוריו, הידע שלו ו/או מומחיותו הייחודית;
- 4.1.6 קיומו או היעדר קיומו של שינוי מהותי בתפקידו או תפקודו של נושא המשרה או בדרישות החברה ממנו;
- 4.1.7 מורכבות ואופי פעילות החברה;
- 4.1.8 תנאי השוק, התחרות והסביבה הרגולטורית בה פועלת החברה;
- 4.1.9 היחס שבין הרכיב הקבוע בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה לרכיבים המשתנים בהתאם להגדרות שנקבעו במסגרת מדיניות זו;

- 4.1.10 סבירות מנגנוני התגמול והיקף הסכומים גם ביחס לתנאים המקובלים בשוק לנושאי משרה המכהנים בתפקידים דומים בחברות דומות ;
- 4.1.11 ביחס לתנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים - האפשרות להפחתת הרכיבים המשתנים על פי שיקול דעת הדירקטוריון והאפשרות לקביעת תקרה לשווי המימוש של רכיבים משתנים הוניים שאינם מסולקים במזומן ;
- 4.1.12 ביחס לתנאי כהונה והעסקה הכוללים מענקי פרישה - תקופת הכהונה או ההעסקה של נושא המשרה, תנאי כהונתו והעסקתו בתקופה זו, ביצועי החברה בתקופה האמורה, תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה ונסיבות הפרישה.

5. היחס בין התגמול לנושאי המשרה לתגמול לשאר עובדי הקבוצה

5.1 בקביעת תנאי התגמול של נושאי משרה בחברה ייבחנו, בין השאר, היחס שבין ממוצע עלות תנאי הכהונה של נושאי המשרה בחברה לבין עלות השכר הממוצע והחציוני של שאר עובדי הקבוצה (לרבות עובדי הקבלן המועסקים אצל הקבוצה) והשפעת הפערים כאמור על יחסי העבודה בחברה. נכון למועד אימוץ מדיניות התגמול בחברה, היחס בין עלות תנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל ונושאי המשרה כפופי המנכ"ל לעלות שכר ממוצעת בחברה הינו כ-3.08, כ-2.44 וכ-1.8, בהתאמה והיחס בין עלות תנאי כהונתם לעלות שכר החציונית בחברה הינו כ-3.28, כ-2.6 וכ-1.92. להערכת דירקטוריון החברה, היחסים כאמור הינם סבירים, ואין בהם כדי להשפיע לרעה על יחסי העבודה בקבוצה.

5.2 סקר שכר השוואתי - benchmark

טרם אישור תנאי תגמול של נושא משרה, החברה תהא רשאית, ככל שהדבר אפשרי, לערוך סקר שכר, באופן עצמאי או באמצעות יועץ חיצוני, או להתבסס על סקר שכר קיים, בנוגע לתגמול המוצע אשר ישווה וינתח את רמת התגמול הכוללת המוצעת לנושא המשרה בחברה מול חבילות תגמול כוללות של נושאי משרה בתפקידים דומים לתפקיד נושא המשרה הרלוונטי, בחברות אחרות מסוגה של החברה ו/או הפועלות בתחומי עיסוקה של החברה, וככל הניתן, בעלות היקף פעילות דומה לזה של החברה.

6. מרכיבי חבילת התגמול

התגמול של נושאי המשרה בחברה יכלול את כל או חלק מרכיבי התגמול הבאים :

- 6.1 שכר בסיס קבוע - שכר בסיס או דמי ניהול.
- 6.2 תנאים נלווים - כמפורט בסעיף 8 להלן.
- 6.3 פטור, שיפוי וביטוח
- 6.4 תנאי סיום כהונה - כמפורט בסעיף 10 להלן
- 6.5 תגמול משתנה (מענקים) - הכולל בין היתר, מענקים מבוססי יעדים ניהוליים ועסקיים.
- 6.6 תגמול משתנה הוני - נועד ליצור קרבת אינטרסים בין השאת הערך לבעלי המניות של החברה, כפי שזו באה לידי ביטוי בעליית ערך המניות של החברה, ובין התגמול הניתן לנושאי משרה בחברה.
- רכיבי התגמול המנויים בסעיפים 6.5 ו-6.6 לעיל יכוונו "רכיבים משתנים".

7. שכר בסיס קבוע

שכר הבסיס לנושאי משרה בחברה (רכיב קבוע בלבד, ללא רכיבים משתנים) ייקבע בהתאם לפרמטרים המנויים בסעיף 4 לעיל, בשים לב לסקר השכר כאמור בסעיף 5.2 לעיל, ובכפוף לתקרת העלות השנתית של הרכיב הקבוע, כמפורט להלן.

לעניין סעיף זה "עלות הרכיב הקבוע" - הרכיב הקבוע בתנאי התגמול של נושא המשרה, במונחי שכר ברוטו (למען הסר ספק, לא כולל תנאים נלווים כמפורט בסעיף 8 להלן ולא כולל רכיבים משתנים).

7.1 מנכ"ל החברה

העלות החדשית של הרכיב הקבוע בתנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה לא תעלה על 80 אלף ש"ח עבור 100% משרה.

7.2 כפופי מנכ"ל

העלות החדשית של הרכיב הקבוע בתנאי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה כפופי מנכ"ל לא תעלה על 80 אלף ש"ח עבור 100% משרה.

7.3 יו"ר דירקטוריון

העלות החדשית של הרכיב הקבוע בתנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר הדירקטוריון לא תעלה על 120 אלפי ש"ח עבור היקף משרה של 100%.

7.4 כללי

7.4.1 סכומי התקרה המפורטים בסעיף 7 זה לעיל יהיו צמודים לעלייה במדד הבסיס. בנוסף, בשלוש השנים הראשונות של תקופת מדיניות תגמול זו, תעלה תקרת עלות הרכיב הקבוע בשיעור נומינאלי של 5% וסך הכול 15% בתקופת מדיניות התגמול.

7.4.2 במקרה בו היקף המשרה של נושא המשרה בפועל שונה מזה שצוין בסעיף 7 לעיל, תקרת העלות השנתית של הרכיב הקבוע הנ"ל תחושב באופן יחסי להיקף משרתו של נושא המשרה בפועל.

7.4.3 החברה תהא רשאית לקבוע בהסכם ההעסקה הפרטני של נושא המשרה כי רכיב השכר הקבוע יהא צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

7.4.4 עדכון השכר הקבוע (קרי, ללא התחשבות בעלות העסקה בגין תגמול משתנה) בשיעור של עד 5% בשנה ו-15% מתנאי הכהונה שאושרו לאחרונה ע"י ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (לגבי סמנכ"ל שאינו דירקטור ו/או בעל שליטה) והאסיפה הכללית (לגבי מנכ"ל החברה שאינו דירקטור ו/או בעל שליטה), ייחשבו כשינוי לא מהותי, ובלבד שתנאי הכהונה לאחר העדכון תואמים את מדיניות התגמול של החברה. הגורם אשר יהא מוסמך לאשר שינוי כאמור הינו, ביחס לנושא משרה כפוף מנכ"ל שאינו דירקטור ו/או בעל שליטה – מנכ"ל החברה, וביחס למנכ"ל החברה שאינו דירקטור ו/או בעל שליטה – ועדת התגמול של החברה. יובהר כי שינוי לא מהותי בגמול לו יהיה זכאי דירקטור ו/או בעל שליטה בחברה יהיה כפוף לאישורים הנדרשים על פי חוק החברות.

8. תנאים נלווים לתגמול נושאי המשרה

8.1 נושאי המשרה אשר הינם עובדי החברה יהיו זכאים (לכל הפחות) לתנאים הסוציאליים עפ"י חוק, כגון, חסכון פנסיוני, הפרשות לפיצויים, ביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה, מחלה, הבראה, הוצאות נסיעה וכיוצ"ב.

8.2 נוסף על כך, חבילת התגמול של נושאי המשרה עשויה לכלול תנאים נלווים נוספים בהתאם למקובל בשוק (לרבות גילום ההוצאות בגינם), לרבות:

8.2.1 זכאות לקבלת רכב מהחברה (לרבות בדרך של ליסינג) בדרגה שאינה גבוה מדרגה 7, לרבות השתתפות בהוצאות רכב, דלק, חניה ונלוות, לרבות, לפי החלטת החברה, גילום שווי רכב והוצאות נלוות.

8.2.2 תקשורת ומדיה (כגון טלפון נייד, טלפון נייד, מחשב, אינטרנט, מנוי לעיתונים), לרבות גילום שווי הוצאות אלו.

8.2.3 מתנות לחג.

8.2.4 הפרשות לביטוח מנהלים/קרן פנסיה (לרבות הפרשות בגין תגמולים, פיצויי פיטורין והפרשה בגין אובדן כושר עבודה) והפרשות לקרן השתלמות.

8.2.5 ימי חופש אף מעבר לקבוע בחוק, לרבות זכאות לצבירת ימי חופשה ופדיון ימי חופשה.

8.2.6 השתלמויות מקצועיות, דמי חבר ללשכות מקצועיות.

8.2.7 ימי מחלה, החל מיום ההיעדרות הראשון ואף מעבר לקבוע בחוק.

8.2.8 כמו-כן, נושאי המשרה בחברה זכאים גם להחזר הוצאות במסגרת תפקידם (לרבות, אך לא רק, החזר הוצאות בגין ארוחות, הוצאות נסיעה, הוצאות אירוח ושהייה בחו"ל ובישראל). סכום החזר ההוצאות אינו מוגבל בסכום אולם הוא ישולם כנגד הצגת קבלות מתאימות כדין או באמצעות נשיאה ישירה של החברה בהוצאות אלו.

8.3 לגבי נושאי משרה המועסקים כעצמאיים או נותני שירותי - החברה תהא רשאית החליט כי התנאים הנלווים יגולמו בדמי הניהול, וזאת למעט החזרי הוצאות שהוצאו במסגרת התפקיד כמקובל בחברה. בהתאם, דמי הניהול לא יעלו 130% מהשכר המפורט בסעיפים 7.1 עד 7.3 לעיל, לפי העניין.

8.4 העמדת הלוואות לנושאי משרה בחברה:

החברה תהיה רשאית, בנסיבות מיוחדות בלבד, ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי חוק החברות, להעניק הלוואות לנושאי משרה בחברה, ובלבד שבכל מקרה סכום הקרן הבלתי נפרע הכולל של כל ההלוואות לנושא משרה כלשהו לא יעלה על סך השווה ל-3 פעמים העלות החודשית של הרכיב הקבוע כהגדרתו בסעיף 7 לעיל של נושא המשרה הרלוונטי, כי תקופת הפירעון של הלוואה כלשהי לא תעלה על 3 שנים ממועד העמדת הלוואה, וכי ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי אשר לא יפחת משיעור הריבית שנקבע מעת לעת כאמור בסעיף 2(א)(3) לתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985.

9. פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה

9.1 **כתבי שיפוי לנושאי משרה:** נושאי המשרה בחברה יהיו זכאים לשיפוי, בהתאם לכתבי שיפוי שיוענקו להם בנוסח שיאושר מעת לעת על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.

9.2 **פטור לנושאי משרה:** החברה תהא רשאית להעניק לנושא המשרה בחברה פטור, מראש, מאחריות בגין הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, על פי כל דין, לרבות לנושאי משרה שהינם בעלי השליטה או קרוביו, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי תקנון החברה, הכל בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה.

9.3 **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:** בכפוף להוראות הדין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נושאי המשרה יהיו זכאים ליהנות מכיסוי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שתרכוש החברה, מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה תהיה כפופה לאישור ועדת התגמול (ולאישור דירקטוריון החברה - ככל שנדרש עפ"י דין) בלבד, ככל שפוליסת הביטוח תעמוד בתנאים המפורטים להלן, ובלבד שההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה:

9.3.1 גבול אחריות המבטח במסגרת פוליסת הביטוח כאמור לא יעלה על סך של 50 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח.

9.3.2 הפרמיה השנתית וההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד רכישת פוליסת הביטוח.

9.3.3 ההתקשרות היא בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

9.3.4 הפוליסה יכול שתכלול כיסוי ביטוחי לחברה עצמה (entity cover) מפני תביעות לפי דיני ניירות ערך שיוגשו נגדה וגם נגד נושא משרה בחברה.

9.3.5 כמו כן, החברה תהיה רשאית לרכוש ו/או לאשר כיסוי ביטוחי, לפי שיקול דעתה ובהתאם לנסיבות, בקשר עם פוליסת POSI ו/או פוליסת ביטוח Run Off לדירקטורים, לנושאי המשרה ולבעלי תפקיד מרכזי בחברה, לתקופה שלא תעלה על שבע שנים, בהיקפי הכיסוי האמורים לעיל ובפרמיה ודמי השתתפות בהתאם למקובל בשוק במועד רכישתה.

10. תנאי סיום כהונה

10.1 פיצויי פיטורין

10.1.1 נושאי משרה שהינם עובדים בחברה יהיו זכאים לפיצויי פיטורין, בסכום שלא יעלה על מכפלת שכרו החודשי ברוטו של נושא המשרה הרלוונטי בעת סיום העסקתו בחברה במספר שנות העסקתו בחברה, או לפיצויים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, הן בסיום ההעסקה של נושא המשרה בחברה ביוזמת החברה והן בסיום ההעסקה של נושא המשרה בחברה מיוזמתו.

10.1.2 נושאי משרה המועסקים בחברה באמצעות הסכם למתן שירותים לא יהיו זכאים לפיצויי פיטורין.

10.2 הודעה מוקדמת

10.2.1 תקופת ההודעה המוקדמת תיקבע באופן פרטני בהסכם העסקתו של כל נושא משרה.

10.2.2 תקופת ההודעה המוקדמת לא תעלה על שישה 6 חודשים.

10.2.3 מנכ"ל החברה (לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל) או דירקטוריון החברה (לגבי המנכ"ל) יהיו רשאים להחליט האם נושא המשרה ימשיך למלא את תפקידו במהלך תקופת ההודעה המוקדמת אם לאו. כן יהיו מנכ"ל החברה (לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל) או דירקטוריון החברה (לגבי המנכ"ל) להחליט כי ישולם לנושא משרה דמי הודעה מוקדמת (חלף תקופת הודעה מוקדמת).

10.2.4 במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יהיה זכאי נושא המשרה לשכר בסיס ולתנאים נלווים (כמפורט בסעיפים 7 ו-8 לעיל ובהתאם להסכם העסקתו של נושא המשרה הרלוונטי). כמו כן, עשוי נושא המשרה להיות זכאי, ביחס לתקופה שבה הועסק בפועל, גם למענקים, בהתאם לתנאי העסקתו הפרטניים.

11. מענקים

חבילת התגמול של נושא משרה בחברה עשויה לכלול זכאות למענקים מבוססי יעדים מדידים ולמענקים בשיקול דעת, כמפורט להלן:

11.1 תקרת המענקים:

סכום המענקים מבוססי יעדים מדידים (כאמור בסעיף 11.2 להלן) בתוספת סכום המענקים בשיקול דעת (כאמור בסעיף 11.3.1 להלן), אשר יכול וישולמו לנושא משרה בגין שנה קלנדארית כלשהי, לא יעלה:

(א) ביחס למנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה - על עלות הרכיב הקבוע של המנכ"ל או יו"ר דירקטוריון החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לעיל), לפי העניין, ביחס לתקופה של 9 חודשים. מתוך סכום זה, לא יעלה סכום המענקים בשיקול דעת (כאמור בסעיף 11.3.1 להלן) על עלות הרכיב הקבוע של המנכ"ל או יו"ר דירקטוריון החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לעיל) ביחס לתקופה של שלושה חודשים;

ו-(ב) ביחס לנושאי משרה כפופי מנכ"ל - על עלות הרכיב הקבוע (כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לעיל) של נושא המשרה ביחס לתקופה של 6 חודשים.

11.2 מענק מבוסס יעדים מדידים:

סכום המענק המבוסס על יעדים מדידים יחושב בהתבסס על קריטריונים הניתנים למדידה, אשר יקבעו (ככל שיקבעו) ביחס לכל נושא משרה, בהתאם לתפקידו של נושא המשרה הרלוונטי. היעדים יכללו יעדים פיננסיים (שיעור תשואה פנימי על ההון, רווח נקי, רווח תפעולי, EBITDA, FFO ויעדי תזרים) יעדים תפעוליים (חסכון בעלויות הקמת פרויקטים והוצאות הנהלה וכלליות, התקשרות בהסכם מימון, גיוס הון /חוב), יעדי אסטרטגיה (ייזום פרויקטים חדשים, עמידה באבני דרך של פרויקטים, עמידה בלוחות זמנים של פרויקטים, זכיה במכרזים, קבלת היתרי בניה ואישורים לשינוי יעוד הקרקע, והתקשרות בהסכמים משמעותיים) יעדים אישיים (עמידה בבטיחות ונהלי איכות, עמידה בלוחות זמנים, עמידה בתקציב, תרומה להשגת יעדים אסטרטגיים, גיוס עובדים) ויעדי ממשל תאגידי.

היעדים יוגדרו מראש אחת לשנה, לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של כל שנה, ויכללו לפחות שני יעדים. בנוסף, ביחס לכל יעד ייוחס משקל מתוך מרכיב התגמול מבוסס היעדים לו יהיה זכאי נושא המשרה באם יושג היעד או היעדים האמורים. סכום המענק שינתן בגין עמידה בכל יעד לא יעלה על סך

השווה לרכיב הקבוע לתקופה של 3 חודשים. היעדים למנכ"ל החברה יקבעו מידי שנה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה והיעדים לנושאי המשרה כפופי המנכ"ל יקבעו על ידי מנכ"ל החברה. ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע טווח מינימאלי בגינו לא ישולם מענק לפי יעד כלשהו ויעד מספרי בגינו ישולם מלוא רכיב המענק עבור אותו היעד.

11.3 מענקים בשיקול דעת:

11.3.1 החברה תהא רשאית לקבוע כי התגמול המשתנה, כולו או חלקו, יוענק על פי קריטריונים איכותיים שאינם ניתנים למדידה, אלא לפי שיקול דעתם, בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לחברה. היקף המענק בשיקול דעת למנכ"ל החברה יהיה מוגבל לסך השווה לרכיב הקבוע לתקופה של 3 חודשים ויאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

11.3.2 היקף המענק בשיקול דעת לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל יקבע על ידי ועדת הגמול ודירקטוריון החברה. על אף האמור, מנכ"ל החברה יהיה רשאי לאשר לנושאי משרה הכפופים לו מענק בשיקול דעת, בתנאי שהיקף המענק בשיקול דעת (ביחד עם מענקים חד פעמיים שיאושרו לו) לא יעלה על סך השווה לרכיב הקבוע לתקופה של 3 חודשים.

11.3.3 היקף המענק בשיקול דעת יתבסס, בין היתר על הקריטריונים הבאים:

- תרומת נושא המשרה לעסקיה של החברה, רווחיה, חוסנה ויציבותה;
- הצורך של החברה לשמר נושא משרה בעל כישורים, ידע או מומחיות ייחודיים;
- מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה;
- שינויים שחלו באחריות נושא המשרה במהלך השנה;
- שביעות הרצון מתפקוד נושא המשרה (לרבות הערכה למידת המעורבות והאכפתיות שמגלה נושא המשרה בביצוע תפקידו);
- הערכת יכולתו של נושא המשרה לעבוד תוך תיאום ושיתוף פעולה עם הצוות;
- תרומתו של נושא המשרה לממשל התאגידי וסביבת בקרה ואתיקה נאותים;
- הערכה אישית אשר תינתן על ידי נושא המשרה הממונה על מקבל המענק, תוך פירוט הנימוקים הענייניים העומדים בבסיס המלצתו.

11.3.4 מענק חד פעמי

בנוסף על המענקים הקבועים בסעיף 11.2 ו-11.3.1 לעיל, החברה תהיה רשאית להעניק לנושא משרה מענק חד פעמי, בשל תרומה ייחודית ו/או מאמצים ניכרים ו/או הישגים מיוחדים ויוצאי דופן לחברה, אשר לנושא המשרה הייתה תרומה משמעותית בהשגתם ו/או בקרות אירוע עסקי מהותי ויוצא דופן אשר יש בו כדי לקדם את טובתה של החברה ואת תוכניתה האסטרטגית. סכום המענק החד פעמי למנכ"ל החברה (ככל שיוענק) לשנה קלנדארית, לא יעלה על עלות הרכיב הקבוע (כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לעיל) של מנכ"ל החברה ביחס לתקופה של שלושה חודשים. בנוסף, סכום המענק החד פעמי לנושאי משרה כפופי מנכ"ל (ככל שיוענק) לשנה קלאנדארית, לא יעלה על עלות הרכיב הקבוע (כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לעיל) של נושאי משרה כפופי מנכ"ל ביחס לתקופה של שלושה חודשים.

ככל שהמענק החד פעמי יכלול חלק בשיקול דעת, אזי ביחס למנכ"ל החברה, חלק המענק החד פעמי בשיקול דעת ביחד עם סכומי מענקים אחרים שינתנו למנכ"ל החברה באותה שנה קלנדארית על בסיס קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (מענק בשיקול דעת), לא יעלו על סך השווה לרכיב הקבוע לתקופה של 3 חודשים.

מנכ"ל החברה יהיה רשאי לאשר לנושאי משרה הכפופים לו מענק חד פעמי, בתנאי שסכום המענק החד פעמי שיאושר על ידי המנכ"ל, ביחד עם המענק בשיקול דעת שיקבע על ידו לא יעלה על סך השווה לרכיב הקבוע של אותו נושא משרה לתקופה של 3 חודשים.

11.4 השבה של מענק שניתן על יסוד מידע כספי מוטעה Clawback

- 11.4.1 ככל שיתברר ששולם לנושא משרה מענק אשר התבסס במישרין על נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של שלוש שנים לאחר מועד תשלום המענק, ישיב נושא המשרה לחברה כל סכום ששולם לו ביתר (ולהיפך).
- 11.4.2 החברה תהיה רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה מכל סכום שעליה לשלם לנושא המשרה (גם במקרה בו נסתיימה העסקתו של נושא המשרה) בחברה. בכל מקרה, האורגנים המוסמכים בחברה יקבעו את עיתוי, אופן ותנאי ההשבה כאמור.
- 11.4.3 השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת משינוי בדין החל או בתקינה הנוגעת לכללים החשבונאיים.
- 11.4.4 במקרים חריגים (כגון הפרה של הוראות הדין), תהיה לדירקטוריון החברה הסמכות לדחות את תשלום המענק או להפחית את סכום המענקים להם זכאי נושא משרה, בהתאם לשיקול דעתו המלא של הדירקטוריון.

11.5 נושאים נוספים:

- 11.5.1 עיתוי תשלום: המענק ישולם לנושאי המשרה לגבי כל שנה קלנדארית של תקופת העסקה לא יאוחר מ-30 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים, בהתאם להסכם העסקה.
- 11.5.2 חלקיות המענק ותקופת אכשרה: נושא משרה יהיה זכאי למענק רק בתנאי שהועסק (לרבות בהתקשרות של מתן שירותים) בחברה (לרבות בחברות בנות או קשורות לחברה) לפחות שנת עבודה אחת נכון למועד גיבוש הזכאות למענק. היה ונושא משרה יסיים את תפקידו בתקופה לפני תום שנה קלנדארית, אזי, ככל שתנאי העסקתו יכללו זכאות למענק, בגין אותה שנה שבמהלכה הסתיימה כהונתו יהא זכאי נושא המשרה למענק על פי דוחותיה הכספיים הסקורים המאוחדים האחרונים של החברה לרבעון האחרון לפני סיום כהונתו (וככל שבמהלך תקופת ההודעה המוקדם לא יגיע לחברה, ללא התחשבות בתקופת ההודעה המוקדמת). לדוגמא, אם נושא המשרה יסיים את תפקידו במהלך חודש אפריל 2021, חישוב המענק יעשה על פי רווח החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2021.
- 11.5.3 למעט אם נקבע במפורשת אחרת בהסכם העסקה אישי, כל תשלום אשר ישולם לנושא המשרה על חשבון גמול משתנה על-פי מדיניות תגמול זו, ככל שישולם, אינו ולא יחשב כחלק משכרו הרגיל של נושא המשרה לכל דבר ועניין ולא יהווה בסיס לחישוב או לזכאות או לצבירה של זכות נלווית כלשהי, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא ישמש כרכיב הנכלל בתשלום חופשה, פיצויי פיטורים, הפרשות לקופות הגמל וכיו"ב.
- 11.5.4 מיסוי – ככל שיהיה חיוב במס כלשהו או בתשלום חובה אחר בגין התגמול המשתנה (ביטוח לאומי, מס בריאות ממלכתי וכו') בגין ו/או עקב תוכנית התגמול, יישא בו נושא המשרה על-פי דין (ככל שהוא יחול על נושא המשרה לפי דין).
- 11.5.5 חישוב המענק השנתי, ככל שהינו נגזר מנתונים בדוחות הכספיים של החברה, יתבסס על נתונים אלו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשנה הרלוונטית.

11.6 מענקי פרישה

- 11.6.1 במקרה של סיום יחסים ביוזמת החברה, לאחר תקופת כהונה שלא תפחת מ-3 שנים בחברה, תהיה לחברה - בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין - הסמכות להעניק מענק פרישה (מעבר לתשלומים על-פי חוק) שלא יעלה על סך השווה למכפלה של שנות ההעסקה של נושא המשרה, במשכורתו האחרונה (משכורת חודשית ברוטו) בכפוף לאמור בסעיף 11.6.4 להלן.
- 11.6.2 במקרה של סיום יחסים ביוזמת נושא המשרה, לאחר תקופת כהונה שלא תפחת מ-3 שנים בחברה, תהיה לחברה - בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין - הסמכות להעניק מענקי פרישה (מעבר לתשלומים על-פי חוק) שלא יעלה על סך השווה למכפלה של שנות ההעסקה של נושא המשרה, במחצית משכורתו האחרונה (משכורת חודשית ברוטו) בכפוף לאמור בסעיף 11.6.4 להלן.
- 11.6.3 הקריטריונים שייבחנו לצורך הענקת מענקי פרישה יכללו, בין היתר, את אלה:

- נסיבות הפרישה (לרבות גיל, מצב רפואי, סיום יחסים ביוזמתו או ביוזמת המעביד);
 - תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה במהלך תקופת כהונתו;
 - ביצועי החברה בתקופת כהונתו;
 - ותק בחברה;
 - המלצה ואישור מנכ"ל (או יו"ר דירקטוריון, במקרה של מנכ"ל פורש).
- 11.6.4 מענק ההסתגלות (ככל שיוענק) ומענק הפרישה (ככל שיוענק) יחדיו, לא יעלו על שש משכורות חודשיות ברוטו.

12. תגמול הוני

- 12.1 האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים, מעת לעת, להקצות לנושאי המשרה בחברה, כחלק מחבילת התגמול של נושאי המשרה, אופציות, אופציות פאנטום, יחידות מניה חסומות ומניות חסומות, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני שתאומץ בחברה.
- 12.2 כמות האופציות, יחידות המניה החסומות והמניות החסומות אשר תוענק לנושא משרה בפועל תהיה כפופה להחלטת האורגנים המוסמכים של החברה.
- 12.3 במסגרת הדיון בהענקת תגמול הוני יבחנו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הרציונל העומד בבסיס ההענקה, ובפרט את היות ההענקה האמורה תמריץ ראוי להשאת ערך החברה לטווח ארוך.
- 12.4 תקרת שווי במועד ההענקה - השווי ההוגן המרבי במועד ההענקה של תגמול הוני המסולק במכשירים הוניים, אשר יוענק לנושא משרה יחיד, על-פי אחת משיטות הערכת השווי המקובלות, בחלוקה למספר שנות הבשלה, קרי תקרת שווי התגמול ההוני לשנה במועד ההענקה, לא תעלה על התקרות המפורטות להלן (יובהר כי סכום זה אינו בהכרח עקבי עם סכומי רישום ההוצאה בדוחות הכספיים על פי כללי החשבונאות הנהוגים בישראל).
- 12.4.1 מנכ"ל - 12 משכורות (במונחי משרה מלאה);
- 12.4.2 יו"ר דירקטוריון - 12 משכורות (עבור היקף משרה מלאה)
- 12.4.3 כפופי מנכ"ל - 12 משכורות (במונחי משרה מלאה);
- 12.5 מחיר המימוש (אופציות) - מחיר המימוש של אופציות שיוענקו לנושא משרה לא יפחת ממוצע משוקלל של מחיר מניית החברה בבורסה בשלושים 30 הימים האחרונים שלפני מועד אישור הדירקטוריון ביחס להקצאתן. מחיר המימוש יהיה כפוף להוראות התאמה שיהיו קבועות בתכנית התגמול ההוני (בהתאם לנוסחה מעת לעת) ו/או בכתב ההקצאה. בנסיבות חריגות בהן חלה תנודה משמעותית במחירי ניירות הערך של החברה בתקופה שלפני מועד ההקצאה של כתבי אופציה כלשהם על ידי החברה יהיו רשאים ועדת התגמול והדירקטוריון לקבוע תקופה קצרה או ארוכה יותר לבחינת המחיר הממוצע המשוקלל של מניית החברה טרם ההענקה.
- 12.6 תקופת הבשלה - כתבי האופציה שיוענקו לנושאי משרה יבשילו במספר מנות, אשר יקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ויבשילו על פני שלוש שנים לפחות ממועד הענקתן, החל מתום שנה ממועד הענקתן. זאת, כפוף למנגנוני התאמה והאצה כפי שייקבעו בתכנית התגמול ההוני ו/או בכתב ההקצאה.
- 12.7 מועד פקיעה (אופציות) - אופציות שהוקצו ולא מומשו יפקעו בתוך תקופה שלא תעלה על 10 שנים ממועד הקצאתן.

13. תגמול דירקטורים

- 13.1 גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים ייקבע בהתאם לסכומים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000 ("תקנות הגמול")), בהתאם לדרגה בה תסווג החברה מעת לעת על פי תקנות הגמול. עם זאת, החברה תהא רשאית לאשר תשלום ל"תוספת מומחיות" לדירקטור מומחה (בהתאם להגדרת המונח "דירקטור חיצוני מומחה" בתקנות הגמול), בהתאם להוראות תקנות הגמול.
- 13.2 גמול דירקטורים, למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים, ולמעט יו"ר הדירקטוריון ודירקטורים אשר מקבלים גמול בגין כהונתם כנושאי משרה (שאינם דירקטורים) בחברה, לא יעלה על הגמול המירבי הקבוע

בתקנות הגמול, בהתאם לדרגה בה תסווג החברה מעת לעת על פי תקנות הגמול (לרבות זכאות ל"תוספת מומחיות" לדירקטור מומחה (בהתאם להגדרת המונח "דירקטור חיצוני מומחה" בתקנות הגמול), בהתאם להוראות תקנות הגמול).

13.3 גמול כאמור בסעיף 13.1 לעיל לא ישולם לדירקטורים המקבלים גמול בגין כהונתם בנושאי משרה (שאינם דירקטורים) בחברה. אולם, יכול שישולם לדירקטור גמול נוסף בגין כהונה כדירקטור בתאגידי המוחזקים על ידי החברה.

13.4 כלל חברי הדירקטוריון יהיו זכאים ליהנות מהסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה, שיפוי ופטור, כאמור בסעיף 9 לעיל וכמקובל בחברה, וכן להחזר הוצאות שהוצאו במסגרת תפקידם ובכפוף להוראות כל דין.

14. יחס בין רכיב התגמול הקבוע לתגמולים המשתנים

14.1 מנכ"ל - היחס בין העלות השנתית של הרכיבים המשתנים (קרי, הרכיבים המשתנים בסעיפים 11 ו-12 לעיל) בחבילת התגמול של מנכ"ל החברה, לבין העלות השנתית של הרכיב הקבוע (כאמור בסעיף 7 לעיל) בחבילת התגמול של מנכ"ל החברה לא יעלה על 160%.

14.2 נושאי משרה כפופי מנכ"ל - היחס בין העלות השנתית של הרכיבים המשתנים (קרי, הרכיבים המשתנים בסעיפים 11 ו-12 לעיל) בחבילת התגמול של נושאי המשרה כפופי המנכ"ל לבין העלות השנתית של הרכיב הקבוע בחבילת התגמול שלהם (כאמור בסעיף 7 לעיל) לא יעלה על 140%.

14.3 יו"ר הדירקטוריון - היחס בין העלות השנתית של הרכיבים המשתנים (קרי, הרכיבים המשתנים בסעיפים 11 ו-12 לעיל) בחבילת התגמול של יו"ר הדירקטוריון לבין העלות השנתית של הרכיב הקבוע בחבילת התגמול שלו (כאמור בסעיף 7 לעיל) לא יעלה על 100%.

15. הארכה ושינוי של הסכמים קיימים עם נושאי המשרה

15.1 טרם אישור הארכת הסכם העסקת נושא משרה, תיבחן חבילת התגמול הקיימת (ככל שהארכה הינה ללא שינוי בתנאים) או חבילת התגמול המוצעת (ככל שהארכה הינה בשינוי תנאים) של נושא המשרה, בהתייחס לפרמטרים בסעיף 4 לעיל, וככל הניתן גם בשים לב לסקר שכר עדכני כאמור בסעיף 5.2 לעיל.

15.2 בכפוף להוראות הדין, שינויים לא מהותיים בתנאי הכהונה של מנכ"ל החברה יהיו טעונים אישור מראש של ועדת התגמול בלבד, אם זו אישרה כי מדובר בשינוי בתנאי העסקה שאינו מהותי.

15.3 בכפוף להוראות הדין, שינויים לא מהותיים בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה, יאושרו בידי מנכ"ל החברה בלבד, ולא יהיו טעונים אישור של ועדת התגמול, ובלבד שתנאי הכהונה וההעסקה של אותו נושא משרה תואמים את הוראות מדיניות תגמול זו.

15.4 לעניין סעיפים 15.2 ו-15.3 לעיל, "שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה" - שינוי שאינו עולה על 5% ביחס לכלל תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה, בכל שנה קלנדארית, אך במצטבר, לא יותר מ-15% ביחס לכלל תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ועל ידי האסיפה הכללית של החברה, ככל שרלוונטי), וכי התגמול יעמוד ביתר הוראות מדיניות תגמול זו.

16. כללי

16.1 אישור תגמול לנושא משרה בהתאם למדיניות תגמול זו, יהא על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, ובכפוף להוראות כל דין כפי שתחולנה מעת לעת.

16.2 דירקטוריון החברה מופקד על ניהול מדיניות התגמול ועל יישומה ועל כל הפעולות הנדרשות לשם כך, לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי יישומה.

16.3 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יבחנו, מעת לעת, את מדיניות התגמול וכן את הצורך בהתאמתה, בין היתר, בהתאם לשיקולים ולעקרונות המפורטים במדיניות זו. התאמות כאמור, תובאנה לאישור בדרך הקבועה על פי דין.

פרק 9 - דו"חות כספיים

הדירקטוריון של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה")

האודם 4, פארק תעשיות יצהר, עד הלום.

א.ג.נ.

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ המיועד להתפרסם בחודש דצמבר

2020 (להלן: "מסמך ההצעה התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר ל**תשקיף מסמך ההצעה**-שבנדון:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2020 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2020 על דוח פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2020 בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

זיו האפט

רואי חשבון

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|--|
| 2 | דוח רואה חשבון המבקר על הדוחות הכספיים |
| 3-4 | דוחות על המצב הכספי |
| 5 | דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 6-7 | דוחות על השינויים בהון |
| 8-9 | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 10-51 | ביאורים לדוחות הכספיים |
| 52 | נספח החזקות |



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 29 בנובמבר 2020

- 2 -

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|----------------|----------------|-------|---|
| 2018 | 2019 | | |
| באלפי ש"ח | | | |
| | | | <u>נכסים</u> |
| | | | נכסים שוטפים: |
| 4,031 | 6,184 | 5 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 1,557 | 1,163 | | פקדונות מוגבלים לשימוש |
| 31,550 | 42,473 | 6 | לקוחות |
| 3,356 | 15,946 | 7 | חייבים ויתרות חובה |
| 3,268 | 5,917 | | מלאי |
| 185 | 103 | | בעלי מניות |
| 1,483 | - | | נכס מס שטרף |
| <u>45,430</u> | <u>71,786</u> | | סך הכל נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים: |
| 18,013 | 31,361 | 8 | השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| - | 11,529 | 9 | נכס זכות שימוש |
| 12,395 | 41,676 | 10 | רכוש קבוע |
| 612 | 612 | | פקדונות לזמן ארוך |
| <u>31,020</u> | <u>85,178</u> | | סך הכל נכסים לא שוטפים |
| <u>76,450</u> | <u>156,964</u> | | סך נכסים |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|----------------|----------------|-------|---|
| 2018 | 2019 | | |
| באלפי ש"ח | | | |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות: |
| | | | הלוואות לזמן קצר, משיכת יתר מתאגיד בנקאי וחלויות שוטפות |
| 30,394 | 54,376 | 11 | בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| - | 738 | 9 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות |
| 11,186 | 22,525 | 12 | ספקים ונותני שירותים |
| 4,591 | 7,519 | 13 | זכאים ויתרות זכות |
| 256 | 1,821 | | נגזרים פיננסיים |
| - | 112 | 21 | התחייבות מס שוטף |
| <u>46,427</u> | <u>87,091</u> | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות: |
| 4,154 | 3,521 | 15 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| - | 10,830 | 9 | התחייבויות בגין חכירות |
| 6,291 | 12,005 | 21 | מסים נדחים |
| <u>10,445</u> | <u>26,356</u> | | סך הכל התחייבויות לא שוטפות |
| | | | הון: |
| 1 | 1 | 16 | הון מניות |
| 13,316 | 18,465 | | עודפים |
| 6,261 | 25,051 | | קרן הון |
| <u>19,578</u> | <u>43,517</u> | | סה"כ הון |
| <u>76,450</u> | <u>156,964</u> | | סך ההתחייבויות וההון |

29 בנובמבר, 2020

| נעם פישר סמנכ"ל כספים | נדב טנא מנכ"ל | עופר ינאי יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים לפרסום |
|--------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
|--------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------|

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | ביאור | |
|------------------------------|---------|---------|-------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | | |
| באלפי ש"ח | | | | |
| 42,872 | 72,071 | 141,648 | 17 | הכנסות |
| 35,499 | 61,725 | 120,875 | 18 | עלויות הקמה והפעלה |
| 7,373 | 10,346 | 20,773 | | רווח גולמי |
| 1,363 | 1,939 | 2,298 | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 3,349 | 3,593 | 4,533 | 19 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| | | | | חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת |
| (2,539) | (282) | 3,523 | 8 | השווי המאזני, נטו |
| 155 | 27 | - | | הוצאות אחרות |
| 5,045 | 5,069 | 10,419 | | רווח תפעולי |
| 925 | 1,759 | 3,378 | 20 | הוצאות מימון |
| 4,120 | 3,310 | 7,041 | | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| 1,055 | 1,113 | 2,169 | 21 | הוצאות מסים על ההכנסה |
| 3,065 | 2,197 | 4,872 | | רווח לשנה |
| | | | | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): |
| 3,230 | (627) | 10,545 | | פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: |
| 758 | (682) | 8,522 | | החלק ברווח (הפסד) כולל אחר של תאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| | | | | הערכה מחדש בגין רכוש קבוע |
| 3,988 | (1,309) | 19,067 | | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| 7,053 | 888 | 23,939 | | סך הכל רווח כולל לשנה |
| 30.65 | 21.97 | 48.72 | 22 | רווח בסיסי למניה 0.01 ש"ח (בש"ח) |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

| סה"כ | עודפים | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע אלפי ש"ח | הון המניות הנפרע | |
|---------------|---------------|---|------------------|---|
| 19,578 | 13,316 | 6,261 | 1 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 |
| 4,872 | 4,872 | - | - | רווח לשנה |
| | | | | <u>רווח כולל אחר:</u> |
| 8,522 | - | 8,522 | - | הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע |
| 10,545 | - | 10,545 | - | החלק ברווח כולל אחר של תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| 19,067 | - | 19,067 | - | סה"כ רווח כולל אחר |
| 23,939 | 4,872 | 19,067 | | סך רווח כולל |
| - | 277 | (277) | - | העברת קרן הון הערכה מחדש בגין רכוש קבוע לעודפים |
| 43,517 | 18,465 | 25,051 | 1 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

| | | | | |
|---------------|---------------|--------------|----------|---|
| 18,690 | 10,775 | 7,914 | 1 | יתרה ליום 1 בינואר 2018 |
| 2,197 | 2,197 | - | - | רווח לשנה |
| | | | | <u>הפסד כולל אחר:</u> |
| (682) | - | (682) | - | הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע |
| (627) | - | (627) | - | החלק בהפסד כולל אחר של תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| (1,309) | - | (1,309) | - | סה"כ הפסד כולל אחר |
| 888 | 2,197 | (1,309) | | סך רווח (הפסד) כולל |
| - | 344 | (344) | - | העברת קרן הון הערכה מחדש בגין רכוש קבוע לעודפים |
| 19,578 | 13,316 | 6,261 | 1 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

| סה"כ | עודפים אלפי ש"ח | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | הון המניות הנפרע | |
|---------------|--------------------|---|------------------------|---|
| 13,637 | 9,533 | 4,103 | 1 | יתרה ליום 1 בינואר 2017 |
| 3,065 | 3,065 | - | - | רווח לשנה |
| 758 | - | 758 | - | <u>רווח כולל אחר:</u> |
| 3,230 | - | 3,230 | - | הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע |
| 3,988 | - | 3,988 | - | החלק ברווח כולל אחר של תאגידים המטופלים לפי |
| 7,053 | 3,065 | 3,988 | - | שיטת השווי המאזני |
| (2,000) | (2,000) | - | - | סה"כ רווח כולל אחר |
| - | 177 | (177) | - | סך רווח כולל |
| 18,690 | 10,775 | 7,914 | 1 | דיבידנד |
| | | | | העברת קרן הון הערכה מחדש בגין רכוש קבוע |
| | | | | לעודפים |
| | | | | יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח | | |
| 3,065 | 2,197 | 4,872 |
| 503 | 653 | 919 |
| 925 | 1,759 | 3,378 |
| (2,539) | (282) | 3,523 |
| (1,111) | 2,130 | 7,820 |
| (1,672) | 1,940 | (2,649) |
| (1,275) | (20,905) | (10,992) |
| (232) | 158 | (206) |
| (2,216) | (254) | 2,927 |
| 812 | (185) | 81 |
| 1,989 | 6,170 | 11,339 |
| 1,055 | 1,113 | 421 |
| - | (1,023) | 1,595 |
| (1,539) | (12,986) | 2,516 |
| (719) | (772) | (594) |
| - | 198 | - |
| (727) | (1,374) | (1,219) |
| (1,031) | (10,607) | 13,395 |
| (440) | (2,494) | (3,509) |
| - | - | (12,382) |
| (312) | (1,123) | 394 |
| (1,918) | (4,976) | (19,015) |
| 41 | - | 6 |
| (2,629) | (8,593) | (34,506) |
| 5,380 | 21,376 | 23,724 |
| - | - | (85) |
| 3,160 | 1,450 | 1,500 |
| (3,661) | (1,994) | (1,875) |
| 4,879 | 20,832 | 23,264 |
| 1,219 | 1,632 | 2,153 |
| 1,180 | 2,399 | 4,031 |
| 2,399 | 4,031 | 6,184 |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
רווח לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

פחת והפחתות
הוצאות מימון
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

קיטון (גידול) במלאי
קיטון בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות שינוי בבעלי מניות
גידול בספקים ונותני שירותים
שינוי במיסים נדחים
גידול (קיטון) בהתחייבות מס שוטף

מיסים על הכנסה ששולמו
מיסים שהתקבלו
ריבית ששולמה במזומן

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
הלוואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים בשימוש
השקעות ברכוש קבוע
מימוש רכוש קבוע

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון התחייבויות בגין חכירה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
תרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|------|--------|
| אלפי ש"ח | | |
| 2,000 | - | - |
| - | - | 11,653 |

נספח א' - תנועות מהותיות שאינן במזומן
דיבידנד שלא שולם במזומן
הכרה לראשונה בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין
חכירה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 1 - כללי:

א. ע.י נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה ביום 7 באפריל 2011, כחברה פרטית, על פי חוק החברות, בבעלות מלאה של מר עופר ינאי, מייסד ויו"ר דירקטוריון החברה, ונכון למועד הדוחות הכספיים, בעל השליטה ובעל המניות היחיד בחברה. החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום הינו אודם 4 פארק תעשייה יצהר, עד הלום.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על-ידיה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, בפעילות ייזום והשקעה לטווח ארוך במערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל "נקי" מאנרגיית השמש בישראל, וכן בהקמה (EPC) והפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות בעיקר עבור תאגידי המוחזקים על ידה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, וכן עבור צדדים שלישיים בישראל.

בשנת 2013 החלה החברה לעסוק בפעילות ייזום בתחום האנרגיה המחדשת, באמצעות פניה לבעלי גגות, מאגרי מים וקרקעות בהצעה לשיתוף פעולה בדרך של הקמת תאגידי פרויקט משותף אשר יהיה בעלים של מערכת לייצור חשמל על גבי גגות, מאגר מים וקרקעות של השותף ויחזק על ידי החברה והשותף יחד בשיעורים מוסכמים.

לצד פעילות הייזום כאמור, החלה החברה לעסוק גם בהקמה ובהפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, כקבלן ביצוע, בעיקר עבור תאגידי המוחזקים על ידי החברה ביחד עם שותפים, בעלי גגות ומאגרי מים עליהם מוקמת המערכת, תוך מתן מענה מקיף לצרכי ייזום הפרויקטים ושילוב אופטימלי של פעילות הייזום ופעילות ההקמה וכן הפעלה ותחזוקה של המערכות הפוטו-וולטאיות.

ראה גם ביאור 26 אירועים לאחר תאריך המאזן בקשר להשקעת קרן נוי בחברה ולהשקעות משותפות עם קרן נוי בחו"ל.

ב. ליום 31 בדצמבר 2019, קיים בחברה גרעון בהון החוזר בסך של 15.3 מיליון ש"ח. במועד אישור הדוחות הכספיים, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר האמור, כדי להצביע על בעיית מזילות בחברה מהסיבות המפורטות להלן: לחברה קיים תזרים מזומנים שוטף חיובי; הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מהלוואות לזמן קצר המיועדות למימון פרויקטים, אשר במועד חיבורם לחשמל תפרסנה מחדש לטווח ארוך. כמו כן, במהלך חודש ספטמבר 2020, גייסה החברה כ-224.9 מיליון ש"ח, כחלק מעסקת הקצאת מניות לקרן נוי (למידע נוסף ראה ביאור 26 – אירועים לאחר תאריך המאזן).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס עלות, למעט: חלק מפריטי רכוש קבוע הנמדדים לפי מודל הערכה מחדש, התחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, והשקעות בעסקאות משותפות ובחברות כלולות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים מוצגים בשקל חדש (ש"ח) וכל הסכומים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם כן צוין אחרת.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

ג. השקעה בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלחברה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. החברה מטפלת בעסקה משותפת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

השקעות ראשוניות בחברות כלולות, בעת הקמת תאגידי הפרויקט, לרבות הלוואות בעלים, מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני, היות והן מהוות חלק מהשקעות השותפים.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה, בסעיף חלק החברה בהפסדי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

במועד איבוד ההשפעה המהותית, החברה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היו מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בחברה, לרבות חברה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של כל החברות המוחזקות הינו שקל.

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו שקל.

עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד.

פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

א. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ב. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ג. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. החברה מכירה בהכנסה מחוזי ההקמה לאורך זמן. החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (שיטה המבוססת על תשומות).

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל.

הקצאת מחיר העסקה

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה.

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן בוחנת החברה בדוחותיה הכספיים את הצורך בהכרה בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כשאר החברה שולטת במועד ההיפוך של ההפרש הזמני וכל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

יא. חכירות (תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS16-16)

החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחזרה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספת של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

החברה מיישמת את התקן בגין גגות של מבנים או מאגרים, אותם היא חוכרת ועליהם היא מקימה מתקנים פוטו-וולטאיים.

נכס זכות השימוש מופחת, בהתאם לשיטת הקו הישר, על פני 25 שנה. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

החברה כחוכר

חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחברה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החוכר או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.

הפחתת הנכס מתבצעת על פני אורך החיים השימושיים שלו, אם קיימת ודאות סבירה שהחברה תשיג בעלות בנכס בתום תקופת החכירה, אחרת, החברה מפחיתה את הנכס לאורך התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכס.

חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החוכר, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

י.ב. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

| שיעור הפחת | |
|----------------------|--------|
| מתקנים פוטו-וולטאיים | 4% |
| ריהוט וציוד משרדי | 7%-15% |
| מחשבים | 33% |
| רכבים | 15% |

שיפורים במושכר מופחתים על פני תקופה הקצרה מבין אורך החיים השימושיים של השיפור ובין תקופת השכירות. אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחרים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

שערך מערכות פוטו-וולטאיות נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, דרך רווח כולל אחר בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות לעודפים כאשר הנכס נגרע, וגם במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו.

הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

במועד ההערכה מחדש, הערך בספרים ברוטו הותאם באופן שהוא עקבי עם ההערכה מחדש של הנכס.

ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן ההערכה מחדש בגין אותו נכס. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש דרך רווח כולל אחר.

יג. ירידת ערך נכסים

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים (למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים בגין חוזים ועלויות להשגה או לקיום של חוזים, נכסי מסים נדחים, נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ונכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה), המחייבים בחינה לירידת ערך.

לצורך בחינה לירידת ערך של נכס שאינו מוניטין, חישה החברה את הסכום בר השבה של הנכס. כאשר הסכום בר השבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך והפחיתה את הערך בספרים של הנכס לסכום בר השבה שלו. החברה הכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל הערכה מחדש, אז הפסד טופל כהקטנת הערכה מחדש (ראה ביאור יב 2. לעיל).

אם לא ניתן היה לאמוד את הסכום בר השבה של נכס בודד, החברה חישה את הסכום בר השבה של היחידה המניבה מזומנים אליה שייך הנכס. כאשר החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים, החברה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר השבה שלהם).

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, שהוכר בתקופות דיווח קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. החברה ביטלה הפסד מירידת ערך של נכס, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בחישוב הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד שבו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ביטול ההפסד מירידת ערך הגדיל את הערך בספרים של הנכס לסכום הנמוך מבין הסכום בר ההשבה שלו לבין הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים הוקצה לנכסי היחידה באופן יחסי לערכם בספרים וטופל באופן דומה.

ביטול הפסד מירידת ערך הוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז הביטול טופל כהגדלה של ההערכה מחדש.

ד. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיושמת:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את הגישה המקלה שנקבעה בתקן, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשירי חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

3. גרעית נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- ב. החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- ג. החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

- במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
- לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.
- ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.
לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.
כתבי אופציות שניתנו לצדדים שלישיים לרכישת חלק החברה בחברות כלולות הוכרו כנגזרים פיננסיים בדוחותיהם הכספיים של החברה. נגזרים פיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

5. גרעית התחייבויות פיננסיות

- החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת.
- התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
- במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.
- כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.
- במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

טז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

יז. מגזרי פעילות

המתכונת לדיווח מגזרי של החברה נערכה בהתאם לאופן שבו המידע מוצג למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה.

הדיווחים המועברים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים, משקפים את סך הכנסות החברה ואת חלקה בהכנסות החברות הכלולות מייצור חשמל, של כל המתקנים המניבים המוחזקים על-ידי החברה, (במישרין ו/או בעקיפין), בדרך של איחוד יחסי, באמצעות מדד ה-EBITDA הפרויקטאלי, המחושב כסך המצרפי של הרווח הגולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בהתאם לסכומים שנכללו בדוחות הכספיים של תאגידי הפרויקטים.

יח. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י.ט. הטבות עובד

הטבות עובדים לטווח קצר: החברה סיווגה הטבה כהטבת עובד לטווח הקצר כאשר ההטבה חזויה להיות מסולקת במלואה לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירות המתייחס. הטבות עובד לטווח קצר כוללות משכורות, דמי הבראה, ימי מחלה והפקדות לביטוח לאומי. עלות הטבת עובד לטווח קצר הוכרה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, עם קבלת השירותים מהעובד. כשלחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת שניתנת לאמידה מהימנה למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד שבו קמה המחויבות.

הטבות עובדים לאחר סיום ההעסקה: בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג החברה, חייבת החברה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו, או יפרשו מעבודתם ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו. התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ורכיב הגמל שהחברה מחויבת בהפקדתו לטובת העובד מטופלים כתוכניות להפקדה מוגדרת. החברה הכירה בעלות ההטבה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, לפי הסכום שיש להפקיד במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד

כ. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית 2015-2017

בחודש דצמבר 2017 פרסם ה- IASB מספר תיקונים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. בין היתר, פרסם תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 23. התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשראי כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע.

2. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה- IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

ליישום הפרשנות לא היתה השפעה מהותית.

3. תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

שליטה

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברות בהן הוענקו כתבי אופציות לצדדים שלישיים לרכוש את חלקה של החברה. החברה בוחנת האם כתבי האופציות מקנות לצדדים שלישיים את היכולת הנוכחית להתוות את הפעילויות הרלוונטיות. כדי שזכות תהיה ממשית, למחזיק הזכות צריכה להיות היכולת המעשית לממש את הזכות. הקביעה האם הזכויות הן ממשיות דורשת שיקול דעת תוך לקיחה בחשבון של העובדות והנסיבות.

למועד הדוח הכספי לחברה ישנן שתי חברות מוחזקות בשיעור של 100%. לשותפים קיימת אופציה לרכישת מניות החברות המוחזקות כך שתותיר את החברה בשיעור אחזקה של בין 20%-25%. להערכת החברה, האופציות הינן ממשיות כיוון שהן בתוך הכסף וניתנות למימוש מיידי. לפיכך חברות אלו לא אוחדו וטופלו בהתאם לשיטת השווי המאזני.

השפעה מהותית

לצורך בחינת השפעה מהותית בחברות מוחזקות מביאה החברה בחשבון את קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש באופן מיידי ואשר מספקות במהות את היכולת להשפיע על המדיניות הכספית והתפעולית של החברות הכלולות. קביעה זו דורשת שיקול דעת תוך לקיחה בחשבון של העובדות והנסיבות.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

הערכה מחדש של רכוש קבוע

החברה מודדת מתקנים פוטו וולטאיים המהווים רכוש קבוע 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 הונו במחיר הון המשוקלל, המשקף את רמת הסיכון של הפעילות. בכל מועד חתך, בוחנת הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית להערכת השווי המעודכנת על מערכות שחברו 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.

שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

החכירה. החברה נעזרת לעיתים במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספת.

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך):

נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

קביעת מחיר העסקה והסכומים שהוקצו למחויבויות ביצוע

בעסקאות מול לקוחות הכוללות תמורה משתנה בוחנת החברה בהסתמך על ניסיון העבר שלה, תחזיות עסקיות ובהתאם לתנאים כלכליים קיימים האם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר.

בעת קביעת מחיר העסקה עם לקוחותיה, לוקחת החברה בחשבון את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, כגון הנחות, קנסות, תמריצים, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בנוסף, החברה בוחנת עבור כל עסקה הכוללת תמורה משתנה מהי השיטה שתייצג בצורה טובה יותר את סכום התמורה שהחברה תהיה זכאית לו, שיטת התחלת או שיטת הסכום הסביר ביותר.

ביאור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 ול-IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה.

התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במקרה בו הזכויות הנתרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב-IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא.

אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 3,937 | 5,173 |
| 22 | 311 |
| 72 | 700 |
| 4,031 | 6,184 |

במטבע ישראלי
במטבע חוץ
פיקדונות שיקליים לזמן קצר

ביאור 6 - לקוחות:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 12,350 | 9,200 |
| 752 | 2,287 |
| 4,992 | 20,711 |
| 13,456 | 10,275 |
| 31,550 | 42,473 |

חובות פתוחים
המחאות לגבייה
צדדים קשורים
הכנסות לקבל

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 228 | 740 |
| 1,261 | 2,308 |
| - | 12,382 |
| 1,867 | 516 |
| 3,356 | 15,946 |

הוצאות מראש
מוסדות ממשלתיים
צדדים קשורים (*)
מקדמות לספקים

(*) הסכום במלואו מורכב מהלוואה לזמן קצר, שניתנה במהלך שנת 2019, לחברה מוחזקת.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 8 - השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים בשיטת השווי המאזני:

א. בהמשך לאמור בביאור 1 לעיל, החברה מתקשרת עם צדדים שלישיים (לרוב קיבוצים ומושבים), בהסכם להקמת תאגיד משותף המוחזק באחוזים מוסכמים. החברה מקימה עבור התאגיד המשותף מתקנים פוטו-וולטאיים. מימון המתקן נעשה בחלקו ע"י הלוואת בעלים והיתר בהלוואה בנקאית. הכנסות התאגיד המשותף הינן מהפקת החשמל.

לפירוט התאגידים המוחזקים ע"י החברה למועד הדוח, ראה נספח.

| <u>ליום 31 בדצמבר</u> | | |
|-----------------------|---------------|--|
| <u>2018</u> | <u>2019</u> | |
| <u>אלפי ש"ח</u> | | |
| 15,963 | 18,013 | יורת פתיחה |
| 2,494 | 3,509 | השקעות נוספות במהלך השנה |
| 282 | (3,523) | חלק החברה ברווחים (הפסדים) |
| (726) | 13,362 | חלק בקרן הון הערכה מחדש של רכוש קבוע (1) |
| <u>18,013</u> | <u>31,361</u> | יורת סגירה |

(1) בקשר עם מערכות פוטו-וולטאיות שנמדדו בשווי הוגן, השווי הוגן נמדד במועד חיבור כל מערכת לרשת החשמל, בהתאם לתחזית תזרימי המזומנים ושיעור ההיוון של 5.2% אשר נקבע על-ידי מעריך שווי בלתי-תלוי (בשנת 2018: 6.4%). בכל מועד חתך, בוחנת הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית להערכת השווי המעודכנת על מערכות שחוברו בתקופות קודמות ושווין הוגן נמדד בעת חיבורן לרשת. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, מעודכן שווי הוגן של מערכות אלו.

ב. מידע נוסף בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע נוסף בדבר המצב הכספי המצרפי ותוצאות הפעולות המצרפיות של החברות הכלולות (ללא התאמה לשעורי הבעלות המוחזקים בידי החברה):

1. דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח

| <u>31 בדצמבר</u> | | |
|------------------|-------------|------------------------------|
| <u>2018</u> | <u>2019</u> | |
| <u>אלפי ש"ח</u> | | |
| 11,678 | 24,805 | נכסים שוטפים |
| 145,600 | 260,882 | נכסים לא שוטפים |
| (18,446) | (48,375) | התחייבויות שוטפות |
| (105,781) | (174,451) | התחייבויות לא שוטפות |
| (33,051) | (62,861) | הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

2. תוצאות הפעולות של החברות הכלולות

| <u>לשנה שהסתיימה ביום</u> | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|----------------------|
| <u>31 בדצמבר</u> | | | |
| <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2019</u> | |
| <u>אלפי ש"ח</u> | | | |
| 13,184 | 14,706 | 21,624 | הכנסות |
| (1,688) | (759) | 1,102 | רווח נקי (הפסד) |
| 11,821 | (337) | 25,919 | רווח (הפסד) כולל (*) |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 9 - חכירות:

א. מידע לגבי נכסי זכות שימוש:

| |
|---------------|
| ליום |
| 31 בדצמבר |
| 2019 |
| 11,653 |
| (124) |
| 11,529 |

נכס זכות שימוש
בניכוי פחת שנצבר

ב. מידע כמותי נוסף לגבי חכירות:

| |
|---------------|
| לשנה שהסתיימה |
| ביום |
| 31 בדצמבר |
| 2019 |
| 170 |
| 255 |

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ג. התחייבויות בגין חכירה:

| |
|----------------|
| ליום 31 בדצמבר |
| 2019 |
| - |
| 11,579 |
| 170 |
| 74 |
| (255) |
| (738) |
| 10,830 |

יתרה ליום 1 בינואר 2019
הסדרים חדשים בתקופת הדוח
הוצאות מימון
שערך מדד
תשלום
בניכוי חלויות שוטפות התחייבות בגין חכירה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 10 - רכוש קבוע:

1. הרכב ותנועה במהלך השנה:

| סך-הכל | שיפורים במושכר | ריהוט וציוד | כלי רכב אלפי ₪ | מחשבים ותוכנות | מערכות פוטו וולטאיות בהקמה | מערכות פוטו וולטאיות | |
|---------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------|---|
| | | | | | | | עלות: |
| 14,128 | 103 | 55 | 505 | 137 | 4,976 | 8,352 | יתרה ליום 1 בינואר, 2019 |
| 19,015 | - | - | 130 | 18 | 18,867 | - | תוספות (*) |
| - | - | - | - | - | (23,843) | 23,843 | העברות |
| (11) | - | (11) | - | - | - | - | גריעות |
| 11,067 | - | - | - | - | - | 11,067 | הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל אחר |
| 44,199 | 103 | 44 | 635 | 155 | - | 43,262 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 |
| | | | | | | | פחת נצבר: |
| 1,733 | 34 | 29 | 350 | 115 | - | 1,205 | יתרה ליום 1 בינואר, 2019 |
| 795 | 15 | 8 | 71 | 21 | - | 680 | תוספות |
| (5) | - | (5) | - | - | - | - | גריעות |
| 2,523 | 49 | 32 | 421 | 136 | - | 1,885 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 |
| 41,676 | 54 | 12 | 214 | 19 | - | 41,377 | עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019 |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך):

1. הרכב ותנועה במהלך השנה (המשך):

| סך-הכל | שיפורים במושכר | ריהוט וציוד | כלי רכב אלפי ש"ח | מחשבים ותוכנות | מערכות פוטו | |
|---------------|-------------------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| | | | | | וולטאיות בהקמה | מערכות פוטו וולטאיות |
| 10,038 | 103 | 55 | 505 | 137 | - | 9,238 |
| 4,976 | - | - | - | - | 4,976 | - |
| (886) | - | - | - | - | - | (886) |
| 14,128 | 103 | 55 | 505 | 137 | 4,976 | 8,352 |
| 1,080 | 19 | 21 | 274 | 82 | - | 684 |
| 653 | 15 | 8 | 76 | 33 | - | 521 |
| 1,733 | 34 | 29 | 350 | 115 | - | 1,205 |
| 12,395 | 69 | 26 | 155 | 22 | 4,976 | 7,147 |

עלות:

יתרה ליום 1 בינואר, 2018
תוספות (*)
הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל אחר

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

פחת נצבר:

יתרה ליום 1 בינואר, 2018
תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018

(*) כולל עלויות מימון בסך של כ- 649 אלפי ש"ח וכ- 241 אלפי ש"ח, לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו 2018 בהתאמה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך):

2. טכניקות הערכת שווי

- א. השווי ההוגן של המערכות הפוטו-וולטאיות (להלן: "המערכות") נקבע לפי ההוראות של IFRS 13. לצורכי קביעת השווי ההוגן, נעזרת החברה במערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים והשווי ההוגן נקבע בעיקרו על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי אותם מערכי שווי חיצוניים.
- ב. השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הבלתי ממונפים המופקים מהמערכות. תזרימי המזומנים הווננו 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 שוויין ההוגן של מערכות אלו.
- ג. שיעורי היוון אשר שימשו לצורך השווי ההוגן של הרכוש הקבוע, הינם 5.2%, 6.4% ו 5.2% לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017, בהתאמה.
- ד. מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

3. פרטים נוספים:

- א. יתרת מערכות פוטו וולטאיות אם הנכסים היו מוצגים לפי עלות, לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, הינה 29,357 אלפי ש"ח ו 6,765 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ב. שיטת הפחת ששימשה את החברה להפחתת הרכוש הקבוע היא שיטת הפחת הקו הישר.
- ג. מלבד המערכות הפוטו-וולטאיות בבעלות החברה, מחזיקה החברה במערכות פוטו-וולטאיות רבות נוספות, הרשומות תחת הישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- ד. יתרת קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע (לרבות חלקה של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) ליום 31 בדצמבר, 2019 הינה 21,616 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2018 – 6,261 אלפי ש"ח).

4. רכוש קבוע בהקמה

- במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 השלימה החברה את הקמתן של מערכות בסכום כולל של כ- 23,843 אלפי ש"ח.

(* לשעבודים וערבויות ראה ביאור 14.ג. להלן).

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 11 - הלוואות לזמן קצר, משיכת יתר מתאגיד בנקאי וחלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 1,417 | - | משיכה ממסגרת אשראי בנקאי |
| 1,816 | 2,074 | חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 27,161 | 52,302 | הלוואה מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר |
| 30,394 | 54,376 | (1) (2) |

(1) הלוואות און קול מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה של פריים + 1.9% עד פריים + 2.2% לפירעון במהלך השנה הקרובה.

(2) הלוואות לזמן קצר בסך 6.3 מיליוני ש"ח, לפירעון במהלך השנה הקרובה. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור 6%.

ב. אמות מידה פיננסיות:

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדות החברה וכל חברות הפרויקט באמות המידה הנדרשות. ראה גם ביאור 14 להלן.

ביאור 12 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|-----------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 9,824 | 9,228 | חובות פתוחים |
| 770 | 12,617 | הוצאות לשלם (*) |
| 592 | 680 | המחאות לפירעון |
| 11,186 | 22,525 | |

(*) עיקר הסכום נובע מהתחייבות לספקים ונותני שירותים בקשר עם הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים.

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------------|-----------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 528 | 443 | עובדים ומוסדות בגין שכר |
| 334 | 601 | הפרשה לחופשה והבראה |
| 3,595 | 6,141 | מקדמות מלקוחות צדדים קשורים |
| 134 | 334 | זכאים אחרים |
| 4,591 | 7,519 | |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. התקשרויות

1. הסכם השקעה בפרויקטים על מאגרי מים בשיתוף קרן נוי

ביום 23 באפריל 2019 התקשרה החברה בהסכם, כפי שתוקן ביום 6 במאי 2019, עם קרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה (להלן: "קרן נוי") ונופר-נוי פי וי ג'י פי בע"מ (להלן: "השותף הכללי"), בנוגע להקמת נופר-נוי, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות" או "נופר-נוי מאגרים"), אשר תוחזק 85% על ידי החברה ו-15% על ידי קרן נוי (להלן: "ההסכם").

במסגרת ההסכם נקבע, כי הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויגישו, באמצעות נופר-נוי מאגרים, הצעות לפרויקטים של הקמת מערכות סולאריות, במסגרת ההליכים התחרותיים הקרובים של רשות החשמל (להלן: "המכרזים"), וזאת, עד למוקדם מבין: (א) קבלת הודעה מרשות החשמל בדבר זכייתם במכרזים של פרויקטים שהוגשו על ידי השותפות, אשר בגינם קרן נוי העמידה ו/או התחייבה להעמיד הלוואות מזנין בהיקף מצטבר כולל של 60 מיליון ש"ח, או כל היקף אחר שיאושר על ידי הצדדים; או (ב) חלוף 4 שנים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "תקופת שיתוף הפעולה").

החברה התחייבה כי צבר פרויקטים של מערכות סולאריות על מאגרי מים ובריכות דגים בסעיף זה להלן: "מערכת מאגרי המים" אשר היו אצלה בפיתוח במועד חתימת ההסכם (למעט מערכות כאמור במסגרת אסדרות מונה נטו המקודמות על ידי החברה), לרבות כל הזכויות והחובות בו, יועבר במלואו לשותפות, לפני הגעתם לסגירה פיננסית המאפשרת קבלת החוב הבכיר מצדדים שלישיים למימון הפרויקטים (להלן: "הסגירה הפיננסית"). עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים, סוכמו הפרויקטים שיועברו לשותפות (להלן: "הפרויקטים המובאים לשותפות") והחברה אינה מחוייבת להציע לנופר-נוי מאגרים קידום פרויקטים נוספים.

הפרויקטים המובאים לשותפות שיוגשו למכרזים יעמדו בתנאים המפורטים להלן במצטבר, אלא אם סוכם אחרת עם קרן נוי (להלן: "הפרויקטים המוסכמים"): (1) המודל הפיננסי של הפרויקטים ישקף עמידה בתנאי הוראות ההסכם, לרבות לעניין יחס המינוף, תנאי מימון החוב הבכיר בתנאי שוק, תנאי התקשרות עם קבלני ההקמה, התפעול והתחזוקה בתנאי שוק וכיוצ"ב; וכן - (2) המודל הפיננסי ישקף יחסי כיסוי מינימאליים ביחס לסכומי החוב הבכיר וסכומי הלוואות המזנין הצפויים בחישוב מצטבר, כמפורט להלן: יחס כיסוי חוב מינימאלי וממוצע לאורך כל תקופת האשראי - 1.05; יחס כיסוי חוב צפוי והיסטורי (12 חודשים קדימה/אחורה) בכל מועד חישוב - 1.05 (להלן: "יחס הכיסוי הדרוש").

החברה תהיה רשאית לפתח באופן עצמאי (שלא במסגרת השותפות) ועל חשבונה את הפרויקטים המובאים לשותפות שאינם הפרויקטים המוסכמים בתנאים דומים מהותית לתנאים בהם הובאו לאישור השותפות.

אין בהוראות ההסכם כדי למנוע מקרן נוי מלהשתתף בפעילות השקעה בפרויקטים להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובלבד שפרויקטים אלה אינם משתתפים בהליך תחרותי במסגרת מרכזי רשות החשמל שגם השותפות (או תאגידי הפרויקט שלה) נוטלת בו חלק, אלא אם ולאחר שזכו בהליך תחרותי כאמור ואינם מתחרים על אותם משאבי רשת עם הפרויקטים של השותפות.

החברה תהיה אחראית ותספק לשותפות (או לתאגידי הפרויקט, ככל שיוקמו) שירותי ייזום ופיתוח מלאים עד להגעתו של כל פרויקט לסגירה פיננסית (כולל הוצאת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים להקמת הפרויקט), ותישא, למעט באשר לתשלום דמי היוון לרמ"י ועלויות אגרות בניה לוועדות המקומיות, ככל שיחולו בקשר עם פרויקטים לאחר זכיה במכרזים בגינם (להלן: "עלויות הפיתוח המוחרגות"), בכל העלויות בקשר לכך (בסעיף זה להלן: "עלויות הפיתוח"). במועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, השותפות או תאגידי הפרויקט הרלוונטי, לפי העניין, ישיבו לחברה את מלוא עלויות הפיתוח שהוצאו על ידי החברה בפועל מול צדדים שלישיים, בתוספת החזר עלויות פנימיות בסכומים מוסכמים הנגזרים מהספק המערכות בפרויקט שהוצאו על ידי החברה, ובלבד שסכומים אלה יוכרו כהון עצמי על ידי בעלי החוב הבכיר בפרויקט.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

ככל שביצוע תשלום בגין עלויות הפיתוח המוחרגות ביחס לפרויקט מסוים יידרש לפני מועד הסגירה הפיננסית בגינו, התשלום האמור ימומן על ידי קרן נוי, באמצעות העמדת הלוואה לשותפות (להלן: "הלוואת דמי היוון"), אשר תהיה צמודה למדד ותישא ריבית בשיעור זהה לשיעור הריבית על הלוואת המזנין ככל שתועמד לשותפות על ידי קרן נוי. לבקשת קרן נוי, הלוואת דמי היוון תובטח בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותיה של השותפות להחזר. במועד הסגירה הפיננסית של הפרויקט הרלוונטי תהפוך הלוואת דמי היוון לחלק מהלוואת המזנין הרלוונטית לאותו פרויקט ויסור השעבוד האמור, ככל שנוצר. במקרה שהפרויקט בגינו הועמדה הלוואת דמי היוון לא השלים את התנאים לביצוע המשכה הראשונה מכוח סגירה פיננסית בתוך 8 חודשים ממועד העמדת הלוואת דמי היוון, הלוואת דמי היוון תעמוד לפירעון מיידי, ממלוא התזרים הפנוי של השותפות, עד לפירעונה המלא על בסיס cash sweep מלא, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון הלוואות כמפורט להלן.

במקרה של זכיה במכרזים, ערבויות ההקמה בגין הפרויקטים לרשות החשמל תועמדה עבור השותפות על ידי קרן נוי, ובתמורה תשלם השותפות לקרן נוי עמלה שנתית בגין כל ערבות למשך תקופת הערבות, בגובה העמלה שתשולם על ידי קרן נוי למוסד הפיננסי בגין הוצאתה, בתוספת 0.5%. ככל שערבות ההקמה תחולט, יחושב הסכום שחולט כהלוואת בעלים שהועמדה לשותפות על ידי קרן נוי (להלן: "הלוואת ערבות ההקמה"), צמודה למדד ונושאת ריבית זהה לריבית הלוואת המזנין, אשר תיפרע במלואה ממלוא התזרים הפנוי של השותפות, עד לפירעונה המלא על בסיס cash sweep מלא, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון הלוואות כמפורט להלן.

ככל שיחס הכיסוי המחושב, בהינתן הסך הכולל של הלוואות המזנין שקרן נוי העמידה או התחייבה להעמיד לשותפות בגין פרויקטים שהגיעו לסגירת פיננסית, בצירוף הלוואות דמי היוון שהועמדו לפירעון מיידי והלוואות ערבות ההקמה בגין סכומים שחולטו מכוח ערבויות ההקמה, יפחת מיחס הכיסוי הדרוש, החלק היחסי מהלוואות דמי היוון שהועמדו לפירעון מיידי והלוואות ערבות ההקמה בגין הסכומים שחולטו מכוח ערבויות ההקמה, אשר פירעון נדרש לצורך עמידת השותפות ביחס הכיסוי כאמור, ייחשב כהלוואה לשותפות (בסעיף זה להלן: "הלוואת הבעלים המואצת"), צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור זהה לריבית הלוואת המזנין, אשר תיפרע בתשלומים רבעוניים שווים (קרן וריבית) בתוך 5 שנים מהמועד הקובע להעמדת הלוואת הבעלים המואצת. החברה תעמיד לשותפות כהשקעת שותף בהון השותפות את מלוא הסכומים הנדרשים לצורך פירעון הלוואת הבעלים המואצת במועדים הדרושים לתשלומם ואלה ישמשו את השותפות לצורך כך בלבד בהתאם לסדר קדימויות בפירעון הלוואות כמפורט להלן, על דרך העברתם על ידי החברה ישירות לקרן נוי בשם השותפות.

הצדדים מתחייבים לפעול למימון הקמת הפרויקטים שזכו במכרזים באמצעות אשראי מגופים פיננסיים בשיעור מינוף גבוה ככל הניתן ובמתווה limited recourse, דהיינו ללא זכות חזרה לשותפים בשותפות מעבר להתחייבותם להזרים את יתרת סכומי ההון העצמי לפרויקטים (להלן ולעיל: "מימון בכיר" ו"המלווים הבכירים", לפי העניין).

מלוא ההון והערבויות להבטחת הזרמת ההון העצמי, ככל שיידרשו, על פי הסכמי המימון הבכיר של פרויקטים שיגיעו לידי סגירה פיננסית יועמד על ידי קרן נוי לשותפות, כהלוואת מזנין צמודה למדד, הנושאת ריבית בשיעור שנתי אפקטיבי של 6.5%, הנצברת לקרן מדי רבעון (בסעיף זה להלן: "הלוואת המזנין"). הלוואת המזנין תיפרע מתוך התזרים הפנוי של השותפות, עד לפירעונה המלא במועד הפירעון הסופי של החוב הבכיר, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון הלוואות כמפורט להלן. הלוואת המזנין תובטח בשעבודים על חשבון החלוקה של השותפות (ככל שיהיה), על נכסי השותפות ועל נכסי זכויות החברה בקשר עם השותפות, בכפוף לאישור המלווים הבכירים ככל שיידרש (או בשיעבודים מדרגה שניה, במידת האפשר, ככל ששיעבודים מדרגה ראשונה בגין נכסים ו/או זכויות אלה יינתנו למלווים הבכירים). ככל שיועמדו על ידי קרן נוי ערבויות בנקאיות להבטחת הזרמת הון עצמי כאמור, בתמורה להעמדתן תשלם השותפות לקרן נוי עמלה שנתית למשך תקופת הערבות, בגובה העמלה שתשולם על ידי קרן נוי למוסד הפיננסי בגין הוצאתה, בתוספת 0.5%.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

ככל שלשותפות ידרש מימון נוסף לאחר העמדת ההון העצמי הנדרש בסגירה הפיננסית (בסעיף זה להלן: "המימון הנוסף"), השותפות תפעל, בעדיפות ראשונה, להעמדת המימון הנוסף ממקורותיה הפנימיים (לרבות תזרים פנוי הנובע מהפרויקטים האחרים המוחזקים על ידה), ורק ככל שהדבר אינו אפשרי, ביחס למימון הנוסף הנדרש עד תום תקופת ההקמה של הפרויקט הרלוונטי תפנה השותפות לקרן נוי לקבלת המימון הנוסף כהלוואת מזנין, ובלבד שתנאי יחס הכיסוי הדרוש יישמרו. ככל שתנאים אלו להעמדת המימון הנוסף על ידי קרן נוי לא יתקיימו, השותפות תפנה לשותפיה בבקשה להעמיד את המימון הנוסף, בהתאם ליחס החזקותיהם בשותפות. מימון כאמור יועמד באמצעות הלוואות בעלים לשותפות (בסעיף זה להלן: "הלוואות המימון הנוסף"), צמודות למדד, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 8% הנצברת לקרן מדי רבעון, אשר תיפרענה, פרי פסו, מתוך התזרים הפנוי של השותפות, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון ההלוואות כמפורט להלן.

ככל ששותף כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון נוסף, השותפים האחרים יהיו רשאים להעמיד במקומו את המימון הנוסף (בסעיף זה להלן: "המימון העודף"), כהלוואות בעלים (בסעיף זה להלן: "הלוואות המימון העודף"), צמודות למדד, אשר תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 10%, הנצברת לקרן מדי רבעון, ואשר תיפרענה מתוך התזרים הפנוי של השותפות, בהתאם לסדר קדימויות בפירעון ההלוואות כמפורט להלן.

ככל שלא יגויס מלוא המימון הנוסף, השותפות תהא רשאית לפנות לגיוס מצדדים שלישיים.

החזר ההלוואות לעיל לשותפים בשותפות, עד לפרעון המלא, לפי העניין, יהיה לפי סדר קדימויות בפירעון ההלוואות כדלקמן (בסעיף זה לעיל: "סדר קדימויות בפירעון ההלוואות"): ראשית הלוואות הבעלים המואצות, ולאחר מכן (לפי סדר הקדימויות) הלוואות המזנין, הלוואות המימון העודף, הלוואות דמי היוון והלוואות ערבות הקמה (פרי-פסו ביניהן), ולבסוף הלוואות המימון הנוסף (פרי פסו בין השותפים בשותפות). החלטות השותפות והשותף הכללי (לרבות באסיפת בעלי המניות ובדירקטוריון) יתקבלו בהחלטה פה-אחד של השותפים המחזיקים כל אחד לפחות ב-30% מהזכויות בשותפות, וכל עוד החזקותיה של קרן נוי אינן נופלות מ-15% מהון השותפות, קבלת כל החלטה כאמור תדרוש גם את הסכמתה. זאת, למעט החלטות ביחס לנושאים המפורטים להלן אשר יתקבלו ברוב רגיל: החלטות במהלך העסקים הרגיל הנוגעות לניהול השוטף של הפרויקטים ו/או המתקצבות בתקציב המאושר של השותפות או כל תאגידי פרויקט ואשר אינן טעונות אישור המלווים מכוח הסכמי המימון הבכיר; מכירה של מלוא החזקותיה של נופר נוי-מאגרים בתאגידי הפרויקט (כולם או חלקם) בתמורה המשקפת שיעור תשואה פנימי (EIRR) של 12% לשנה לפחות לנופר-נוי מאגרים, ובלבד שהתמורה נטו שתתקבל ממכירה כאמור תשמש במלואה לפירעון הלוואות וחלוקה לשותפים המוגבלים לפי סדר הפירעונות הקבוע בהסכם; אישור תכנית עסקית ותקציב, ככל שאינם חורגים ב-15% (לשורת תקציב או במצטבר) מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שימש לצורך הגשת ההצעות במכרזים; יצירה, חתימה, שינוי או תיקון של הסכם, התחייבות או הוצאה שאין בהם כדי לגרום לחריגה של עד 15% (לשורת תקציב או במצטבר) מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שימש לצורך הגשת ההצעות במכרזים ואשר אינם דורשים השקעת הון או העמדת הלוואה ע"י השותפים; חלוקה או פירעון הלוואות לשותפים בנופר-נוי מאגרים בהתאם לשיעור אחזקותיהם בשותפות ועל פי סדר יחסי הפירעון הקבועים בהסכם; התקשרות נופר-נוי מאגרים בהסכמי הלוואה וכן נטילה, העמדה או יצירה של כל חוב, הלוואה או חבות פיננסית (לרבות העמדת ערבויות), ובלבד שיתקבל לכך אישור קרן נוי בכובעה כמלווה המזנין, אשר לא תתנגד לקבלת החלטות כאמור אלא מטעמים סבירים הנוגעים לפגיעה בזכויותיה כמלווה מזנין או בפירעון הלוואות המזנין במלואה ובמועדה; החלטות הנוגעות לתפעול ותחזוקה שוטפים של המערכות הסולאריות שבבעלות תאגידי הפרויקט (ובכלל זאת התקשרויות עם קבלנים) והחלטות בדבר התקנה ושימוש בשיפורים טכנולוגיים במערכות האמורות, בכפוף לכך שהתקשרויות אלו אינן גורמות לחריגה ב-15% (לשורת תקציב או במצטבר) מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שימש לצורך הגשת הצעות במכרזים, וכן החלטות בדבר מינוי מנכ"ל ונושאי משרה וקביעת שכרם; החלטות הנוגעות לאופן מימוש זכויות נופר-נוי מאגרים בתוקף היותה בעלת מניות או זכויות בתאגידי הפרויקט (בכפוף למגבלות המפורטות לעיל לעניין מכירת החזקות וחריגה מתקציב); החלטות אחרות לגביהן נקבע בהסכם שתתקבלנה ברוב רגיל, כגון קביעת מחיר שיוגש במכרזים ביחס לפרויקטים שאושרו להשתתפות במכרזים וכן קביעת זהות קבלני הקמה וקבלני תפעול ותחזוקה (בין אם זו החברה או צד שלישי) עמם תבצע התקשרות בתנאי שוק (להלן: "החלטות הניהול השוטף"). החלטות בנוגע להתקשרויות עם החברה כקבלן או נותן שירותי ניהול לגבי הקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקטים המוחזקים על ידי השותפות ו/או תאגידי הפרויקט, תתקבלנה על ידי קרן נוי בלבד.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

ככל שהחזקותיה של החברה בשותפות תרדנה אל מתחת ל-50.01%, השותף הכללי יהיה רשאי להתקשר עם החברה בהסכם הקמה ובהסכם תפעול ותחזוקה של הפרויקטים שיזכו במכרזים, ללא אישור קרן נוי, וכי במקרה כאמור השותפות וכל תאגיד פרויקט, לפי העניין, יהיו רשאים לבטל מטעמי נוחות את ההתקשרויות הקיימות עם החברה בהסכמים האמורים ולהתקשר עם קבלנים חלופיים.

ההסכם כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של הצדדים בשותפות (למעט לנעברים מורשים), עד למוקדם מבין: (א) תום 36 חודשים ממועד הקמת השותפות; או (ב) השלמת שנת תפעול מלאה של פרויקטים בהיקף מותקן מצטבר של 30 מגה-וואט (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה"). לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות בשותפות (ובשותף הכללי בה, בהתאם) על ידי החברה (למעט לנעברים מורשים) תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה לקרן נוי.

ההסכם מפרט רשימה של אירועים ונסיבות המביאים לסיום השותפות, ובכלל אלה אם בתום 3 שנים ממועד ההתקשרות בהסכם (דהיינו עד 23 באפריל 2022) לא הגיע אף פרויקט מהפרויקטים המובאים לשותפות לסגירה פיננסית ולא הוחל בהקמתו של אף פרויקט כאמור.

ראה גם ביאור 26 להלן, אירועים לאחר תאריך המאזן, בקשר להשקעת קרן נוי בחברה ולהשקעות משותפות עם קרן נוי בחו"ל.

ב. מימון פרויקטים בטחונות ואמות מידה פיננסיות

החברה ממנת את הפרויקטים בבעלותה ואת הפרויקטים בחברות הכלולות, באמצעות הלוואות פרויקטאליות מתאגידים בנקאיים.

על פי מתווה המימון, בשלב הראשון ניתנת לתאגיד הפרויקט הלוואה לזמן קצר למשך תקופת ההקמה – לפרק זמן של 9 חודשים, כאשר התנאים המרכזיים לכך הינם: השקעת הון עצמי של 20% מהון הפרויקט לכל הפחות; ערבות בעלי המניות ביישות; שעבוד הצידוד; ולעיתים שיעבוד שוטף על הזכויות ביישות.

עם סיום עבודות ההקמה, נפרסת הלוואה לזמן ארוך, כאשר התנאים המרכזיים לכך הינם: קבלת היתר הפעלה; קבלת דוח יועץ טכני; רישום שעבוד פוליסת ביטוח יזמי למתקן. אחת לשנה נבחנת עמידה ביחס כיסוי חוב המוגדר כסך הכנסות מיצור חשמל, חלקי הוצאות המימון בתוספת החזרי קרן הלוואה. במידה והיחס קטן מ-1.1, לבנק הזכות להעמדת האשראי לפירעון המיידי.

ביכולתה של החברה, לתקן את יחס הכיסוי על ידי הזרמת הון לחברת הפרויקט.

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדות החברה וכל חברות הפרויקט באמות המידה הנדרשות.

ג. ערבויות ושעבודים

1. ליום 31 בדצמבר 2019, בעל השליטה, מר עופר ינאי ערב לחובות החברה כלפי תאגידים בנקאיים ממנים את פעילותה השוטפת, לחלק מחובות החברה כלפי תאגידים הבנקאיים וכלפי חלק מהשותפים, לרבות שותפים שהעמידו מימון לטובת החברה.

בכפוף להשלמת תהליך הנפקת מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, תוסר ערבותו של בעל השליטה לחובות החברה לתאגידים הבנקאיים.

2. ליום 31 בדצמבר 2019, חלק מהזכויות בנכסי החברה משועבדים בשיעבודים קבועים לטובת תאגידים בנקאיים וכן כלל נכסי תאגיד הפרויקט וחלק מההחזקות בהם משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים וגורמים ממנים אחרים, בשיעבודים קבועים ובשיעבודים צפים (שוטפים), לפי העניין.

3. במסגרת רוב מסמכי השיעבוד לטובת הבנקים נכללות מגבלות שינוי שליטה/בעלות ביזם ובחלק מהמקרים גם בערבים יזם (לרבות החברה).

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 15 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור הריבית | |
|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|
| 2018 | 2019 | | |
| אלפי ש"ח | | % | |
| 2,809 | 3,272 | 1.9-6.8 | ריבית משתנה |
| 3,161 | 2,323 | 2.9-4.7 | ריבית קבועה (1) |
| <u>5,970</u> | <u>5,595</u> | | |
| (1,816) | (2,074) | | בניכוי חלויות שוטפות בגין הלוואות |
| <u>4,154</u> | <u>3,521</u> | | |

(1) השווי ההוגן של ההלוואות השוטפות תואם בקירוב לערכם בספרים מאחר והשפעת ההיוון אינה מהותית. השווי ההוגן של הלוואות לא שוטפות בריבית משתנה קרוב מאד לשווי שלהן בספרים. השווי ההוגן בהשוואה לערך בספרים של הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה הסתכם לסך של כ-2.1 מיליון ש"ח, וכ-2.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019, בהתאמה, ולסך של כ-2.9 מיליון ש"ח וכ-3.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018, בהתאמה.

ביאור 15 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. מועדי הפירעון של ההלוואות בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------------|-----------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 1,816 | 2,074 | שנה ראשונה |
| 1,530 | 1,666 | שנה שנייה |
| 1,162 | 659 | שנה שלישית |
| 612 | 899 | שנה רביעית |
| 850 | 51 | שנה חמישית |
| - | 246 | שנה שישית ואילך |
| <u>5,970</u> | <u>5,595</u> | |

(*) לשעבודים וערבויות ראה ביאור 14 לעיל.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 16 - הון:

א. הון המניות:

| ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 | |
|-----------------------------|--------|
| מונפק ונפרע | רשום |
| 1,000 | 50,000 |

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות מקנות למחזיק בהן את הזכות להשתתף באסיפות הכלליות, לקבל חלק מרווחי החברה עם חלוקתם ולקבל חלק מעודפי החברה בעת פרוק.

ב. ביום 19 באוגוסט 2020, בוצע פיצול בהון המניות הרשום הקיים של החברה (share split) ביחס של 1:100, כך שלאחר השינוי, הון המניות הרשום של החברה הועמד על סך של 50,000 ש"ח המחולקים ל-5,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת וההון המונפק והנפרע עומד על 100,000 מניות של 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ג. ב-10 לספטמבר 2020, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הוקצו 51,466 מניות לנושאי משרה בחברה וכן הוקצו 49,534 מניות על-פי הסכם השקעה לקרן נוי, להרחבה ראה ביאור (2)26 ו-(3)26 בהתאמה.

ביאור 17 - הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------|---------------|----------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 42,416 | 71,444 | 138,658 |
| 456 | 627 | 2,990 |
| 42,872 | 72,071 | 141,648 |

הכנסות הקמה והפעלה של מערכות

הכנסות מייזום והשקעה

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 18 - עלויות הקמה והפעלה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 15,325 | 18,345 | 46,142 | עבודות חוץ |
| 15,086 | 36,845 | 64,284 | חומרים |
| 393 | 531 | 690 | הוצאות פחת |
| 3,072 | 3,171 | 5,099 | הוצאות שכר |
| 1,019 | 1,845 | 3,033 | אחזקה ותפעול |
| 604 | 988 | 1,627 | הוצאות אחרות |
| 35,499 | 61,725 | 120,875 | |

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 2,188 | 1,450 | 2,076 | הוצאות שכר |
| 223 | 208 | 276 | החזקת כלי רכב |
| 434 | 1,248 | 1,327 | שירותים מקצועיים |
| 117 | 236 | 256 | אחזקה |
| 110 | 122 | 229 | הוצאות פחת |
| 277 | 329 | 369 | הוצאות אחרות |
| 3,349 | 3,593 | 4,533 | |

ביאור 20 - הוצאות מימון:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 735 | 1,375 | 1,549 | ריבית ועמלות |
| - | - | 170 | הוצאות מימון בגין חכירה |
| 19 | 7 | - | הפרשי שער |
| 171 | 377 | 1,659 | שערוך נגזרים פיננסיים ואחרות |
| 925 | 1,759 | 3,378 | |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 21 - מיסים על ההכנסה:

א. שיעורי המס החלים על החברה:

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%. שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 ואילך הינו 23% ובשנת 2017 הינו 24%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ב. על האגודות השותפויות, המוחזקות על ידי החברה, חל סעיף 62 לפקודת מס הכנסה, הקובע כי בכפוף לבחירת האגודה, דינה של אגודה שיתופית חקלאית, לעניין מס, יהיה כדי השותפות.

האגודות המוחזקות על ידי החברה, בחרו באפשרות זו, ולפיכך, חבות המס שלהן, חלות על החברה לפי חלקה.

ג. שומות סופיות:

ככלל, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה עד שנת המס 2014 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

ד. מיסים נדחים:

| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019</u> | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <u>ליום 31 בדצמבר 2018</u> | <u>תנועה שהוכרה ברווח או הפסד</u> | <u>תנועה ברווח כולל אחר</u> | <u>ליום 31 בדצמבר 2019</u> | |
| (5,436) | (1,424) | (5,292) | (12,152) | רכוש קבוע - מערכות פוטו וולטאיות |
| 3,289 | (3,289) | - | - | הפסדים לצורכי מס |
| (4,221) | 4,221 | - | - | הכנסות נדחות |
| | 9 | - | 9 | חכירות |
| 77 | 61 | - | 138 | אחרים |
| <u>(6,291)</u> | <u>(422)</u> | <u>(5,292)</u> | <u>(12,005)</u> | |

ה. מיסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד:

| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> | | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2019</u> | |
| <u>אלפי ש"ח</u> | | | |
| - | - | 1,725 | מיסים שוטפים |
| - | - | 22 | מיסים בגין שנים קודמות |
| 1,055 | 1,113 | 422 | מיסים נדחים |
| <u>1,055</u> | <u>1,113</u> | <u>2,169</u> | |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 21 - מיסים על ההכנסה (המשך):

1. פחת מואץ- מס הכנסה:

פרטים בדבר סביבת המס וההפרשה למסים של החברה ותאגידיה בישראל נקבעו בהתחשב בהוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א – 1961 (להלן "הפקודה"). לגבי חלקה של החברה בישויות מוחזקות - על פי הוראות סעיף 63 לפקודה, יראו את החלק שכל שותף זכאי לו בשנת המס מהכנסת השותפות כהכנסתו של אותו שותף והיא תיכלל בדוח המס שלו. 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 העבירה ועדת הכספים עדכון לתקנות לפיו הפחת המואץ יינתן למערכות פוטו-וולטאית אשר מייצרות חשמל לצריכה עצמית, אשר יחלו בהפעלה מסחרית עד יום 31.12.2019.

2. מס תאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המסים על ההכנסה שהוכר ברווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|--|--------------|--------------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| 4,120 | 3,310 | 7,041 |
| 24% | 23% | 23% |
| 989 | 762 | 1,619 |
| רווח לשנה לפני ניכוי מיסים על ההכנסה | | |
| שיעור מס חברות שחל על החברה | | |
| המס התיאורטי | | |
| תוספת (חיסכון) במס בגין: | | |
| חלק החברה בהפסדי (ברוחי) תאגידיים מוחזקים המטופלים | | |
| - | (65) | 811 |
| - | - | 22 |
| - | - | (649) |
| 63 | 361 | - |
| 3 | 55 | 366 |
| <u>1,055</u> | <u>1,113</u> | <u>2,169</u> |
| בשיטת השווי המאזני | | |
| מיסים בגין שנים קודמות | | |
| ניצול הפסדים שלא הוכר בגינם מיסים נדחים | | |
| הפסדים מועברים שלא הוכר בגינם מיסים נדחים | | |
| הוצאות לא מוכרות ואחרים | | |
| סה"כ מיסים על ההכנסה | | |

ביאור 22 - רווח למניה לבעלי מניות:

להלן נתוני הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה (ראה גם ביאור 16 לעיל):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---------|---------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| 3,065 | 2,197 | 4,872 |
| 100,000 | 100,000 | 100,000 |
| הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה | | |
| הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש | | |
| לצורך חישוב רווח בסיסי למניה | | |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 23 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי

עיקר פעילות החברה נעשית מול חברות מוחזקות.

הקניות והמכירות לצדדים קשורים מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית וישוּבן יעשה במזומן. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם. לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 ו- 2019, החברה לא רשמה כל הפרשה לחובות מסופקים בגין סכומים לקבל מצדדים קשורים.

ב. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 4,992 | 20,711 |
| - | 12,382 |
| 3,595 | 6,141 |

לקוחות
חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------|---------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| 15,433 | 37,293 | 102,754 |
| (2,539) | (282) | 3,523 |

הכנסות
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

ד. אנשי המפתח הניהוליים של החברה כוללים את חבר הדירקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|-------|-------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| 1,245 | 1,439 | 1,469 |

מספר מקבלים

הוצאות שכר ודמי ניהול

ה. הסכמי שכר וניהול שנחתמו לאחר תאריך המאזן

1. תנאי כהונה והעסקה של מר עופר ינאי, יו"ר דירקטוריון החברה

בהתאם להסכם בין החברה לבין חברה בשליטתו של מר עופר ינאי (להלן: "חברת הניהול"), בגין מתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה באמצעותו (בהיקף של משרה מלאה), היתה זכאית חברת הניהול בתקופות לעיל ועד לעדכון כמפורט להלן, לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ), בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות במסגרת מילוי התפקיד.

בתוקף מיום 10 בספטמבר, 2020 (להלן: "מועד התוקף"), התקשרו החברה וחברת הניהול בהסכם חדש למתן שירותי הניהול באמצעות בעל השליטה לתקופה בלתי קצובה (להלן בסעיף זה: "הסכם הניהול"), אשר במסגרתו נקבעו תנאים אשר עיקריהם מפורטים להלן:

1) חברת הניהול תמשיך להעמיד שירותי ניהול באמצעות בעל השליטה במסגרת מילוי התפקיד, בהיקף של משרה מלאה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 23 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

- (2) חברת הניהול תמשיך להיות זכאית לדמי הניהול החודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) כנגד חשבונית מס כדין בגין מילוי התפקיד (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יועלו ב-3 השנים שתחילתן במועד התוקף, ב-5% בכל שנה, כך שההעלאות כאמור תבוצענה עם חלוף 12 חודשים, 24 חודשים ו-36 חודשים ממועד התוקף. בנוסף, זכאי בעל השליטה לתשלום החזרי הוצאות שהוצאו לצורך מילוי התפקיד, כנגד חשבוניות, ובכלל זה החזר בגין הוצאות אש"ל, חניה, נסיעות, טיסות ורכב, לכיסוי ביטוחי שתערוך החברה, וכן פטור ושיפוי בתנאים.
- (3) ההתקשרות בהסכם הניהול ניתנת לסיום על ידי החברה או על ידי חברת הניהול על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 6 חודשים, כפוף לחריגים.
- (4) בעל השליטה וחברת הניהול מחויבים לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול.
- (5) תנאי כהונתו והעסקתו של בעל השליטה הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

2. תנאי כהונה והעסקה של המנכ"ל

בהתאם להסכמי העסקה בין החברה והמנכ"ל, בתמורה לכהונתו, בהיקף של משרה מלאה, יהיה זכאי המנכ"ל בתקופות לעיל ועד לעדכון כמפורט להלן ביחס לחלקו, לשכר חודשי, בתוספת תנאים נלווים מקובלים בחברה.

החל ממועד התוקף עודכנו תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל, במסגרת יחסי עובד מעביד על פי הסכמי העסקה מעודכנים, אשר תנאיהם העיקריים מפורטים להלן:

- (1) בגין מילוי תפקידיו, במשרה מלאה, זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך 53 אלפי ש"ח, בתוספת תנאים נלווים כמקובל בחברה, לרבות 22 ימי חופשה בשנה, הסדר פנסיוני, קרן השתלמות, רכב צמוד ועוד, כאשר השכר משקף עלות העסקה לחברה של כ-70 אלפי לחודש. השכר יועלה ב-3 השנים שתחילתן במועד התוקף, ב-5% בכל שנה, כך שההעלאות כאמור תבוצענה עם חלוף 12 חודשים, 24 חודשים ו-36 חודשים ממועד התוקף.
- (2) בנוסף, זכאי המנכ"ל לכיסוי ביטוחי שתערוך החברה, וכן פטור ושיפוי.

- א. בקשר להקצאת מניות לאחר תאריך המאזן לשלושה נושאי משרה, ביניהם המנכ"ל, ראה ביאור 26(2) להלן.
- ז. בקשר למכירת מניות ע"י בעל השליטה ותשלום חד פעמי שניתן לנושאי משרה, ביניהם המנכ"ל, ראה ביאור 26(4) להלן.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 24 - מגזרי פעילות

נכון למועד הדוח, לחברה מספר פעילויות הכוללות שני מגזרים, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות שלה. יחידות עסקיות אלו כוללות תחומי פעילות ונבחנות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים, בין היתר בשל העובדה שהן עשויות להצריך טכנולוגיות ודרכי פעולה שונות.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של החברה:

ייזום והשקעה במערכות פוטו-וולטאיות:

עיסוק בייזום, רישוי, ניהול ומימון, של מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל מאנרגיה סולארית בישראל, בטכנולוגיה פוטו-וולטאיות, על גבי גגות, מאגרי מים וקרקעות, במטרה להחזיק בהן כבעלים לטווח ארוך, לרבות באמצעות תאגידים משותפים המוחזקים יחד עם צד שלישי אשר ההשקעה בהם מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כהשקעה בחברות לפי שיטת השווי המאזני.

הקמה והפעלה של מערכות פוטו-וולטאיות:

בהקמה (EPC), ובהפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה. במסגרת תחום פעילות זה, החברה עוסקת בעיקר בהקמה וכן בהפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות המוחזקות על ידי החברה בשיתוף עם צדדים שלישיים, באמצעות תאגידי הפרויקט המשותף, במסגרת פעילות החברה בתחום היזום וההשקעה, וכן בהקמה ו/או בהפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות המוחזקות במלואן על ידי צדדים שלישיים.

מגזר פעילות ההקמה אינו כולל הכנסות מהקמה של מערכות פוטו-וולטאיות לשימוש עצמי של החברה.

הדיווחים המועברים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים, משקפים את סך הכנסות החברה ואת חלקה בהכנסות החברות הכלולות מייצור חשמל, של כל המתקנים המניבים המוחזקים על-ידי החברה, (במישרין ו/או בעקיפין), בדרך של איחוד יחסי, באמצעות מדד ה-EBITDA הפרויקטאלי, המחושב כסך המצרפי של הרווח הגולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות, בהתאם לסכומים שנכללו בדוחות הכספיים של תאגידי הפרויקטים.

התאמות לדוח הכספי להכנסות מחיצוניים, כוללות את ביטול חלק החברה בהכנסות החברות הכלולות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

התאמות לדוח הכספי לתוצאות המגזר - EBITDA כוללות את ביטול חלק החברה של החברות הכלולות המוצגות בהתאם לשיטת המאזני, וכן התאמה לא מהותית של ביטול הוצאות הפחת בעלות המכירות.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 24 - מגזרי פעילות (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

| סך הכל | התאמות לדוח הכספי | הקמה והפעלה | ייזום והשקעה | |
|--------------|-------------------|-------------|--------------|--|
| 38,894 | (6,796) | 35,904 | 9,786 | הכנסות מחיצוניים |
| 102,754 | - | 102,754 | - | הכנסות בין מגזריות |
| 141,648 | (6,796) | 138,658 | 9,786 | סה"כ הכנסות |
| 20,773 | (5,560) | 19,029 | 7,304 | תוצאות המגזר - EBITDA |
| | | | | הוצאות (והכנסות) שלא הוקצו למגזרים: |
| | | | | חלק החברה בהפסדי תאגידיים |
| | | | | מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| 3,523 | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 4,533 | | | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 2,298 | | | | הוצאות מימון |
| 3,378 | | | | |
| 7,041 | | | | רווח לשנה לפני מס |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

| סך הכל | התאמות לדוח הכספי | הקמה והפעלה | ייזום והשקעה | |
|--------------|-------------------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| 34,778 | (3,489) | 34,151 | 4,116 | הכנסות מחיצוניים |
| 37,293 | - | 37,293 | - | הכנסות בין מגזריות |
| 72,071 | (3,489) | 71,444 | 4,116 | סה"כ הכנסות |
| 10,346 | (3,235) | 10,270 | 3,311 | תוצאות המגזר - EBITDA |
| | | | | הוצאות (והכנסות) שלא הוקצו למגזרים: |
| | | | | חלק החברה ברווחי תאגידיים מוחזקים |
| | | | | המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| (282) | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 3,593 | | | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 1,939 | | | | הוצאות אחרות |
| 27 | | | | הוצאות מימון |
| 1,759 | | | | |
| 3,310 | | | | רווח לשנה לפני מס |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 24 - מגזרי פעילות (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

| סך הכל | התאמות לדוח הכספי | הקמה והפעלה | ייזום והשקעה | |
|--------------|-------------------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| 15,889 | (3,066) | 15,433 | 3,522 | הכנסות מחיצוניים |
| 26,983 | - | 26,983 | - | הכנסות בין מגזריות |
| 42,872 | (3,066) | 42,416 | 3,522 | סה"כ הכנסות |
| 7,373 | (2,610) | 7,106 | 2,877 | תוצאות המגזר - EBITDA |
| | | | | הוצאות (והכנסות) שלא הוקצו למגזרים: |
| | | | | חלק החברה ברווחי תאגידיים מוחזקים |
| (2,539) | | | | המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| 3,349 | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,363 | | | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 155 | | | | הוצאות אחרות |
| 925 | | | | הוצאות מימון |
| 4,120 | | | | רווח לשנה לפני מס |

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, ספקים וזכאים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר וזמן ארוך, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של אופציות שניתנו לבעלי מניות בחברות כלולות נמדד לפי רמה 3 במדרג השווי ההוגן, השינוי בשווי נדקף מידי שנה לדוח על הרווח והפסד לסעיף הוצאות מימון.

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה.

1. סיכונים שוק:

סיכונים שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכונים השוק אליהם חשופה החברה כוללים סיכון בגין תנודתיות מדד המחירים לצרכן וסיכון ריבית.

2. סיכון ריבית:

לתאגידי המשנה של החברה הלוואות בריבית משתנה. אין לחברה מכשירים המצמצמים את חשיפתה לשינוי בשער הריבית המשתנה.

3. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקרו מלקוחותיה, בנקים וחייבים אחרים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

לקוחות:

לדעת החברה אין צורך בהפרשה לירידת ערך לגבי חובות שאינם בפיגור או בפיגור של עד 60 ימים, וזאת בהתבסס על ניסיון העבר לגבי חובות אלו וכן כיוון שעיקר הסכום מורכב מצדדים קשורים. ליום 31 בדצמבר 2019, 100% מיתרת הלקוחות מהווים לקוחות שאין צורך בהפרשה לירידת ערך בגינם.

4. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון שלה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו, שואפת החברה להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), כדי לענות על הדרישות החזיות, לתקופה של 45 ימים לפחות.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית ושערי החליפין לסוף תקופת הדיווח:

| מועדי פירעון | | | | | | | ליום 31 בדצמבר 2019 |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|
| במהלך השנה הקרובה | בין שנה ל-2 שנים | בין שנים ל-3 שנים | בין שנים ל-4 שנים | בין שנים ל-5 שנים | מעל 5 שנים | סך-הכל | |
| 7,457 | - | - | - | - | - | 7,457 | זכאים שונים ויתרות-זכות |
| 22,525 | - | - | - | - | - | 22,525 | ספקים ונותני שירותים |
| 738 | 738 | 738 | 738 | 738 | 7,877 | 11,567 | התחייבויות בגין חכירות |
| 52,302 | - | - | - | - | - | 52,302 | הלוואות לזמן קצר, משיכות יתר |
| 2,234 | 1,745 | 695 | 950 | 51 | 234 | 5,909 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 85,256 | 2,483 | 1433 | 1688 | 789 | 8,111 | 99,760 | סך-הכל |

| מועדי פירעון | | | | | | | ליום 31 בדצמבר 2018 |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|
| במהלך השנה הקרובה | בין שנה ל-2 שנים | בין שנים ל-3 שנים | בין שנים ל-4 שנים | בין שנים ל-5 שנים | מעל 5 שנים | סך-הכל | |
| 4,576 | - | - | - | - | - | 4,576 | זכאים שונים ויתרות-זכות |
| 11,186 | - | - | - | - | - | 11,186 | ספקים ונותני שירותים |
| 28,577 | - | - | - | - | - | 28,577 | הלוואות לזמן קצר, משיכות יתר |
| 1,723 | 1,653 | 1,229 | 647 | 901 | - | 6,153 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 46,062 | 1,653 | 1,339 | 647 | 901 | - | 50,492 | סך-הכל |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

5. ניהול ההון:

החברה כוללת כהון את הון המניות הנפרע וקרן הון בגין הערכה מחדש.

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או של חלוקות רווחים. על מנת לעמוד במטרה זו, שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה. בקבלת ההחלטות על שינויים בהון, החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 26 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי:

1. הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באספן סולאר בע"מ

ביום 4 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה (בסעיף זה להלן: "קרן נוי"), אשר למועד ההסכם האמור החזיקה ב-49% מהון המניות של אספן סולאר בע"מ (להלן: "אספן סולאר"), אשר תוקן בימים 18 בספטמבר 2020 ו-6 בנובמבר 2020, בנוגע להקמת נופר-נוי סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות"), אשר תחזק 65% על ידי החברה ו-35% על ידי קרן נוי, שתממש אופציה שהוענקה לקרן נוי לרכישת יתרת 51% מההחזקות באספן סולאר (בסעיף זה להלן: "האופציה") מידי אספן גרופ בע"מ וכן תחזיק בפרויקטים סולארים נוספים שיועברו לשותפות על ידי החברה.

במסגרת ההסכם נקבע כי מיד לאחר קבלת האישורים הנדרשים, קרן נוי תמחה לשותפות, ללא תמורה, את זכויותיה בקשר עם האופציה. ביום 29 בספטמבר 2020 הועברו 51% מהזכויות באספן סולאר בע"מ לידי השותפות.

כן נקבע בהסכם, כי החברה תעביר לשותפות, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד הקמתה, את מלוא הזכויות של החברה בפרויקטים סולאריים שבבעלותה בהיקף שלא יפחת מ-8 מיליון ש"ח (עלות הקמה) אשר יעמדו בקריטריונים שייקבעו על ידי הצדדים, ביניהם כי שיעור התשואה להון (EIRR) ריאלי שלא יפחת מ-8.5%, בתנאים שייקבעו בהסכמה בין הצדדים, ככל שיוסכמו (בסעיף זה להלן: "הפרויקטים המועברים").

מימון ההון הדרוש לשותפות לצורך מימוש האופציה ולצורך העמדת מימון בעלים נוסף לאספן סולאר, ככל שיידרש, לבקשת החברה בגין חלקה במימון הנוסף (כהגדרתו להלן), יועמד על ידי קרן נוי לשותפות, בהלוואת מזנין צמודה למדד הנושאת ריבית בשיעור שנתי אפקטיבי של 8.25% הנצברת לקרן מידי רבעון (בסעיף זה להלן: "הלוואת המזנין"). הלוואת המזנין תהא מסוג נון-ריקורס, תובטח בשעבוד ראשון מדרגה על החזקות השותפות באספן סולאר ובהוראה להעביר את התשלומים ישירות לקרן נוי, ותיפרע אך ורק מתוך מלוא התזרים הפנוי של השותפות אשר יבצע מהחזקה באספן סולאר (על בסיס cash sweep מלא), קודם לפירעון המימון העודף והמימון הנוסף. ככל שלשותפות יידרש מימון נוסף (בסעיף זה לעיל ולהלן: "המימון הנוסף"), השותפות תפעל, בעדיפות ראשונה, להעמדת המימון הנוסף ממקורותיה הפנימיים (לרבות תזרים פנוי הנובע מהפרויקטים המוחזקים על ידה), ורק ככל שהדבר אינו אפשרי, תפנה לשותפיה בבקשה להעמיד את המימון הנוסף, בהתאם ליחס החזקותיהם בשותפות. המימון הנוסף יועמד על ידי כל שותף בהתאם לחלקו בשותפות באמצעות הלוואת בעלים הנושאת ריבית שנתי בשיעור מינימלי לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, אשר תיפרע מתוך התזרים הפנוי של השותפות, פרי פסו בין הצדדים. ככל ששותף כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון נוסף, השותפים האחרים יהיו רשאים להעמיד במקומו את המימון הנוסף, כהלוואת בעלים אשר תישאנה ריבית בשיעור זהה לריבית הלוואת המזנין ותיפרע לפני המימון הנוסף (בסעיף זה לעיל ולהלן: "מימון עודף"). ככל שלא יגויס מלוא המימון הנוסף, השותפות תהא רשאית לפנות לגיוס מצדדים שלישיים.

ביום 9 בספטמבר 2020 הודיעה אספן גרופ בע"מ על מימוש אופציה המכר וביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה רכישת החזקה ב-51% ממניות אספן סולאר על ידי נופר-נוי סולאר פרויקטים. מימוש האופציה האמורה בוצע באמצעות הלוואת המזנין שהעמידה קרן נוי לנופר-נוי סולאר פרויקטים, בסך של כ-42.6 מיליון ש"ח - מתוכו סך של כ-25 מיליון ש"ח הועמד כהלוואת בעלים לאספן סולאר ושימש לפירעון הלוואות הבעלים שהעמידה אספן גרופ בע"מ לאספן סולאר והתמורה בסך של כ-17 מיליון ש"ח שולמה לאספן גרופ בע"מ כנגד רכישת המניות.

השותפות תנוהל באמצעות שותף כללי, אשר יוחזק על ידי החברה וקרן נוי בהתאם לשיעור החזקותיהם בשותפות. החלטות השותפות והשותף הכללי (לרבות באסיפת בעלי המניות ובדירקטוריון) יתקבלו ברוב רגיל, (לרבות ומבלי לגרוע ביחס לתפעול ותחזוקה שוטפים של המערכות הסולאריות שבבעלות התאגידים המוחזקים (ובכלל זאת התקשרויות עם קבלנים), התקנה ושימוש בשיפורים טכנולוגיים במערכות האמורות, נטילת הלוואות, מינוי מנכ"ל ונושאי משרה וקביעת שכרם, חלוקת רווחים וכד') (הכל, בכפוף למגבלות ביחס להחלטות אשר יתקבלו פה אחד). החלטות ביחס לנושאים המפורטים להלן יתקבלו בהסכמה פה-אחד: אישור עסקאות עם בעלי עניין, נושאי משרה, בעלי מניות או כל צד קשור (למעט מינוי המנכ"ל ותנאי כהונתו שיהיו בסמכות החברה בלבד); שינוי בתחום הפעילות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים על ידה; מכירה או רכישה של נכסים מהותיים למעט מכירה של מלוא אחזקותיה של השותפות באספן סולאר בתמורה המשקפת שיעור תשואה פנימי (EIRR) של 10% לשנה לפחות לכל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות, וזאת בהתייחס למלוא הסכומים שהועמדו ו/או יועמדו על ידם בקשר עם אספן סולאר (אשר תתקבל ברוב רגיל); רכישת הפרויקטים המועברים וקביעת התמורה ויתר תנאי רכישתם; שינויים במבנה ההון או ההחזקות של השותפות או התאגידים בשליטתה; אישור תכנית עסקית ותקציב שנתי לשותפות ולתאגידים בשליטתה החורגים ב-

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 26 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

15% או יותר (לשורת תקציב או במצטבר), מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שאושר על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם השותפות; יצירה, חתימה, שינוי או תיקון של הסכם או התחייבות מהותיים של השותפות או תאגיד המוחזק על ידה, "הסכם או התחייבות מהותיים" משמעם, הסכם, התחייבות או הוצאה שיש בהם כדי לגרום לחריגה של 15% או יותר מתקציב השותפות המאושר (לגבי כל שורת תקציב או במצטבר) ו/או הדורות השקעת הון או העמדת הלוואות על ידי השותפים בשותפות או בעלי המניות בתאגידים המוחזקים (לפי העניין); חלוקה או תשלום אחר לשותפים המוגבלים שלא בהתאם לשיעור אחזקותיהם היחסי בשותפות (או, לפי העניין, החזר הלוואת מימון נוסף פרי-פסו בהתאם לשיעור העמדתו) או שלא בכובעם כמלווי מזנין; תיקון או שינוי מסמכי ההתאגדות של השותפות והתאגידים בשליטתה; קביעת או שינוי זכויות החתימה בשותפות ובתאגידים בשליטתה; פתיחה, פשרה או ניהול של הליך משפטי מהותי בסכום כולל או מצטבר העולה על 100 אלפי ש"ח; הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, שינוי מבני או ארגון מחדש. החלטה בנוגע למינוי מנכ"ל לשותפות או למי מהתאגידים המוחזקים על ידה, יהיה בסמכותה של החברה. החלטות בנוגע להתקשרויות עם החברה כקבלת תפעול ותחזוקה של הפרויקטים המוחזקים על ידי השותפות ו/או תאגידים בשליטתה, לרבות פרויקטים המוחזקים באמצעות אספן סולאר, תתקבלנה על ידי קרן נוי בלבד.

החלטות בנוגע להתקשרות השותפות בהסכמי הלוואה וכן נטילה, העמדה או יצירה של כל חוב, הלוואה או חבות פיננסית וכן החלטות בדבר חלוקת רווחים לשותפים, תהינה כפופה לקבלת אישור קרן נוי בכובעה כמלווה המזנין, ובלבד שלא תתנגד לקבלת החלטות כאמור אלא מטעמים סבירים הנוגעים לפגיעה בזכויותיה כמלווה מזנין או בפירעון הלוואת המזנין במלואה ובמועדה.

ההסכם כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של השותפים בשותפות (למעט לנעברים מורשים) במשך 36 חודשים ממועד הקמת השותפות (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה"). לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות בשותפות (ובשותף הכללי בה, בהתאם) על ידי החברה (למעט לנעברים מורשים) תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה לקרן נוי.

ההסכם מפרט רשימה של אירועים ונסיבות המביאים לסיום השותפות, לרבות בתום תקופת הפרויקט האחרון מבין הפרויקטים שיוחזקו על ידי השותפות, במישרין או בשרשר.

כמו כן, ההסכם כולל פטור מאחריות לחברה בגין נזקים שיגרמו בקשר למתקנים שבבעלות אספן סולאר (למעט אם יגרמו באחריות החברה או מי מטעמה) והתחייבות של קרן נוי לשפות את החברה בגין נזקים כאמור.

במועד השלמת עסקת האופציה יכנס לתוקף הסכם בין השותפות, קרן נוי ואספן סולאר, המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע למישור יחסיהם כבעלי מניות באספן סולאר ממועד מימוש האופציה וכל עוד הינם בעלי מניות באספן סולר, ואשר הצדדים התחייבו לעגן במסגרת התקנון של אספן סולר. במסגרת ההסכם נקבע כי כל אחת מבין קרן נוי והשותפות זכאי למנות מחצית מכמות הדירקטורים באספן סולאר ומחצית מהדירקטורים שאספן סולאר זכאית למנות בכל אחת מהחברות בשליטתה. כוח ההצבעה של הדירקטורים באספן סולאר יהיה בהתאם לשיעור ההחזקות של בעל המניות שמינה אותם.

ההחלטות בדירקטוריון ובאספות הכלליות של אספן סולאר ויתר החברות המוחזקות על ידה תתקבלנה ברוב קולות, למעט בנושאים מסוימים.

הוראות בנוגע למימון הנוסף דומות להוראות שנקבעו בעניין זה בהסכם ייסוד השותפות, ביחס למימון הנוסף ולמימון העודף, למעט העובדה כי המימון הנוסף יהיה צמוד למדד וישא ריבית שנתית בשיעור של 8% והמימון העודף ישא ריבית בשיעור של 10%.

מינוי מנכ"ל לחברה, יהיה בסמכותה של נופר-נוי. ככל שמנכ"ל כאמור יהיה נושא במשרה במקביל אצל מי מבעלי המניות של החברה (או אצל תאגידים קשורים אליהם), לא יהיה זכאי המנכ"ל כאמור לשכר בגין תפקידו.

ביום 6 בנובמבר 2020 התקשרו החברה וקרן נוי בהסכם אופציה במסגרתו העניקה החברה לקרן נוי ולכל נעבר שלה (להלן בסעיף זה: "הרוכש") אופציית Call לחייב את החברה למכור לרוכש את כל (אך לא פחות מכל) זכויות השותפות של החברה (להלן: "זכויות האופציה") ואת כל (אך לא פחות מכל) המניות המוחזקות על ידי החברה בשותף הכללי של השותפות (להלן: "מניות האופציה" וביחד עם זכויות האופציה, "הזכויות והמניות הנמכרות") כנגד תשלום מחיר המימוש, וכן לכך כי הרוכש יעמיד לשותפות הלוואה (להלן: "הלוואת הרוכש"), בסכום השווה למלוא היתרה הבלתי נפרעת של הלוואות שהועמדו על ידי החברה לשותפות נכון למועד השלמת עסקת האופציה (אם הועמדו), אשר תשמש לפירעון הלוואות שהועמדו על ידי החברה כאמור.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 26 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

"מחיר המימוש" משמע - סך השווה למכפלת: (1) שיעור זכויות האופציה מתוך כלל הזכויות בשותפות; ב-(2) תזרים המזומנים החזוי שינבע לשותפים בשותפות מהמערכות שבבעלות התאגידים המוחזקים על ידי השותפות (בשרשור) עד לתום תקופת ההסכמים למכירת חשמל, כשהוא מהוון לפי ריבית בשיעור 5%, בהפחתת סכום הלוואת הרוכש (ככל שתועמד).

האופציה ניתנת למימוש במהלך תקופה בת 24 חודשים החל מיום 6 בנובמבר 2023.

2. תכנית תגמול עובדים

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית הטבות לעובדים, נושאי משרה, יועצים ונותני שירותים להקצאת מניות ו/או אופציות הניתנות למימוש למניות החברה

על פי תנאי תכנית ההטבות, ניירות הערך יוענקו לעובדי החברה ונושאי משרה בה בכפוף לאישור דירקטוריון החברה, אשר יקבע את תנאי ההענקה הספציפיים לכל ניצע, ולתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), ולמי שאינם עובדי החברה או נושאי משרה בה וכן לבעל שליטה, כהגדרתו על פי סעיף 9(32) לפקודה - בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודה.

באשר להענקת ניירות הערך לעובדים ונושאי משרה, החברה מינתה נאמן לתוכנית בהתאם לסעיף 102 לפקודה (בסעיף זה להלן: "הנאמן") ובחרה בהקצאת ניירות הערך לנאמן עבור עובדי החברה ונושאי משרה בה ב'מסלול רווח הון'.

בהתאם לתוכנית ההטבות הקצתה החברה לנאמן, ללא תמורה, על פי סעיף 102 לפקודה, עבור שלושה נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל פיתוח עסקי, להלן: "נושאי המשרה המזכאים"), ביום 10 בספטמבר 2020, 51,466 מניות של החברה, אשר היוו באותה עת 9.99%, 9.99% ו-5.63%, בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מניות אלו יוחזקו בידי הנאמן עד לחלוף 24 חודשים ממועד הקצאתן.

3. הסכם ההשקעה בחברה – קרן נוי 3

ביום 31 באוגוסט 2020 התקשרו החברה ובעל השליטה בה, עופר ינאי (להלן: "בעל שליטה") עם קרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. ("קרן נוי"), בהסכם מכר והשקעה בחברה, מכוח קרן נוי רכשה מניות של החברה בתנאים כדלקמן (להלן בהתאמה: "הסכם ההשקעה" ו-"עסקאות ההשקעה"):

בהתאם להסכם ההשקעה, ביום 10 בספטמבר 2020, קרן נוי רכשה מניות של חברה המהוות כ-24.97% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא (להלן: "הון החברה") במסגרת עסקאות שלובות וכנגד סך כולל של 228 מיליון ש"ח, בהתאם למפורט להלן:

(1) רכישת חלק מהחזקותיו של בעל השליטה במניות החברה, כ-0.33% מהון החברה בעסקת מכר תמורת תשלום של 3.1 מיליון ש"ח לבעל השליטה (להלן: "תמורת המניות הנמכרות");

(2) הקצאת מניות החברה, המהוות כ-24.64% מהון החברה תמורת הזרמה לחברה של 224.9 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות המוקצות").

החברה לא תבצע הקצאה ניירות ערך נוספת כלשהי מכוח תוכנית ההטבות, למעט ההקצאה לנושאי המשרה הזכאים (המשקפות במצטבר זכאות למניות החברה המהוות כ-25.605% מהון החברה), אשר בוצעה במועד ההשלמה בד בבד עם עסקאות ההשקעה.

כמו כן, שולם תשלום חד פעמי בסך 47.9 מיליון ש"ח לשלושה נושאי משרה.

4. הסכם בעלי מניות וניהול חברה

בד בבד עם הסכם ההשקעה התקשרו בעל השליטה וקרן נוי בהסכם בעלי מניות בחברה, אשר נכנס לתוקף ב-10 בספטמבר 2020, ואשר הצטרפו אליו במועד ההשלמה גם נושאי המשרה הזכאים והנאמן על פי תוכנית ההטבות עבורם (בסעיף זה להלן: "הסכם בעלי המניות" ו"בעלי המניות", לפי העניין), אשר ההסכמות על פיו עוגנו בתקנון החברה.

בהתאם להסכם בעלי המניות, בתוקף ממועד ההשלמה ועד ההנפקה לציבור:

א. קרן נוי זכאית לייצוג בדירקטוריון החברה באמצעות שני דירקטורים כל עוד היא מחזיקה לפחות 15% מהון

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 26 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

- המניות המונפק והנפרע של החברה, המשקף זכויות מיעוט בדירקטוריון (להלן: "הדירקטורים מטעם קרן נוי");
- ב. החלטות בדירקטוריון ובאסיפות בעלי המניות של החברה תתקבלנה ברוב קולות למעט החלטות מסוימות בהן תידרש גם הסכמה של אחד הדירקטורים מטעם קרן נוי לפחות או של קרן נוי באסיפת בעלי מניותיה של החברה, לפי העניין.
- ג. בין בעלי המניות נקבעו מגבלות העברת ההחזקת במניות החברה והקצאת מניות החברה עד להפיכת החברה לחברה ציבורית.
- ד. תקנון החברה יכלול הוראות המאפשרות שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה.
- ממועד ההנפקה לציבור יחולו בין בעל השליטה לבין קרן נוי בלבד (להלן: "בעלי המניות העיקריים") הסדרים כדלקמן:
- א. דירקטוריון החברה ימנה 9 דירקטורים (לרבות 2 דח"צים) ובעל השליטה מחויב כלפי קרן נוי באופן בלתי חוזר, להפעיל את מלוא כוח ההצבעה שלו באסיפה הכללית של בעלי מניותיה של החברה על מנת לתמוך במינוי דירקטורים שיומלצו לדירקטוריון החברה על ידי קרן נוי, כדלקמן: (א) כל עוד קרן נוי מחזיקה ב-13% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה או יותר - שני דירקטורים שיומלצו ע"י קרן נוי ו- (ב) כל עוד החזקותיה של קרן נוי נופלות מ-13% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה אך הינן מעל 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה – דירקטור אחד שיומלץ על ידי קרן נוי לדירקטוריון החברה.
- ב. ההחלטות בדירקטוריון החברה (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של החברה תתקבלנה ברוב קולות, למעט מקרים המפורטים בהסכם.
- ג. בעלי המניות העיקריים מסכימים, כי לאחר השלמת ההנפקה לציבור הם לא יחזיקו ביחד במניות החברה וכי ככל שקרן נוי תסבור שהוראה כלשהי מהוראות הסכם בעלי המניות עשויה להוביל או תוביל לכך שבעיני רשות מוסמכת כלשהי, בעלי המניות העיקריים או איזה מהם ייחשבו, למחזיקים ביחד, הרי שלקרן נוי תהיה זכות להורות על (א) ביטול ההוראה הספציפית או (ב) תיקון ההוראה הספציפית ככל הנדרש, על מנת להביא לשינוי עמדת הרשות המוסמכת כאמור לעניין החזקה ביחד, והכל מבלי שיהיה בכך לפגוע בתוקפן של יתר הוראות הסכם בעלי המניות (למעט ככל שהדבר נדרש לצורך שינוי עמדת הרשות המוסמכת כאמור).

5. הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באנרגיות מתחדשות אירופה

ביום 31 לאוגוסט התקשרה החברה בהסכם עם נוי אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות"), קרן נוי (שותף מוגבל בשותפות), נוי אי.איי. תשתיות ואנרגיה ג'י.פי, שותפות מוגבלת (שותף כללי בשותפות) (להלן: "השותף הכללי היוצא") ו-נוי-נופר אירופה שותף כללי בע"מ (בהקמה) (בסעיף זה להלן: "השותף הכללי"), בנוגע לציפוי של החברה, ללא תמורה, כשותפה בשותפות, באמצעות הקצאת זכויות לחברה, כך שהשותפות והשותף הכללי יוחזקו 40% על ידי החברה ו-60% על ידי קרן נוי (בסעיף זה להלן בהתאמה: "הסכם השקעה באירופה"); "השותפים המוגבלים" ויחד עם השותף הכללי להלן: "השותפים"). העסקה תושלם בחודש אוקטובר 2020, הושלמה הקצאת 40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה לחברה והחלפת השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "מועד ההשלמה"). במסגרת הסכם השקעה באירופה נקבע כי מטרת השותפות הינה לעסוק ביזום, מימון, הקמה, תפעול ו/או תחזוקה של פרויקטים לאנרגיה מתחדשת בתחום הסולארי ובתחום הרוח בספרד, באיטליה ובמדינות נוספות באירופה, ככל שיאושרו על ידי השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "טריטוריות מאושרות" ו"תחום הפעילות", לפי העניין), לרבות בפרויקטים אשר למועד ההתקשרות בהסכם השקעה באירופה מקודמים על ידי השותפות או נמצאים בשלבי בחינה של השקעה אפשרית בהם (בסעיף זה יחד להלן: "הפרויקטים המקודמים").

כן נקבע כי השותפות תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה בפרויקטים בתחום הפעילות, עם יעד השקעה ראשוני בהיקף של כ-GW1 מותקן על פני מספר שנים. היקף ההון העצמי הדרוש לעמידה ביעד האמור הוערך על ידי השותפים, במסגרת הסכם השקעה באירופה, בסך כולל של כ-300 מיליון אירו.

הצדדים התחייבו כי כל שותף מוגבל (או גוף קשור אליו, לפי העניין) המחזיק ב-15% לפחות מהון השותפות או ב-15% לפחות מהון המניות של השותף הכללי, יעביר לשותפות הזדמנויות עסקיות הנוגעות לרכישה, השקעה או פיתוח של פרויקטים בתחום הפעילות (בסעיף זה להלן: "הזדמנויות עסקיות") שיבואו לידיעתו במהלך תקופה של 3 שנים ממועד חתימת הסכם השקעה באירופה. ככל שהשותפות תחליט שלא לבצע או לא תודיע לשותף המוגבל האמור שהיא מעוניינת לקדם את ההזדמנות העסקית במסגרת השותפות (ובלבד שלגבי הזדמנות עסקית שהוצגה על ידי

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 26 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

קרן נוי, ההחלטה שלא לבצע או לאשר הזדמנות עסקית, תתקבל בתמיכת החברה), השותף המוגבל שהציג את ההזדמנות יהיה רשאי לקדם את ההזדמנות העסקית הרלבנטית בעצמו או ביחד עם אחרים.

ממועד ההשלמה ועד להעמדת סכום השווה ל-66.666% מהשקעת קרן נוי (להלן: "השקעת החברה"), מלוא המימון שיידרש לשותפות יועמד על ידי החברה בלבד (catch up). למועד אישור הדוחות הכספיים העמידה החברה את מלוא השקעת החברה בסך של כ-15.7 מיליון אירו.

"השקעת קרן נוי" משמע - סך הסכומים שהעמידה קרן נוי לשותפות החל ממועד הקמתה (העומד למועד חתימת הסכם ההשקעה באירופה על כ-13.7 מיליון אירו (קרן וריבית)), בתוספת ריבית בשיעור שנתי נומינלי של 10.5% החל ממועד החתימה על הסכם ההשקעה באירופה, וכן סכומים נוספים שיוזרמו על ידי קרן נוי לשותפות לאחר מועד חתימת הסכם ההשקעה באירופה, בתוספת ריבית בשיעור שנתי נומינלי של 10.5% החל ממועד הזרמת סכומי מימון כאמור לשותפות. לאחר העמדת סכום השקעת החברה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים התחייב להעמיד לשותפות, את חלקו היחסי בסכומים הדרושים: (א) למימון ההון הנדרש לפרויקטים ולתאגידים המוחזקים על ידי קרן נוי, במישרין או בעקיפין (להלן: "התאגידים המוחזקים") עד למועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, לרבות לפיתוח הפרויקטים וכן לצרכיהם השוטפים של השותפות והתאגידים המוחזקים; וכן (ב) למימון הסכומים שהשותפות תידרש להשקיע כהון

עצמי בתאגידים המוחזקים הרלבנטיים, והביטחונות שיידרשו להבטחתם, לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקט Olmedilla ופרויקט, Valdeobispo (I-II) בהתאם להוראות הסכמי המימון הבכיר שלהם (ביחד: "מימון החובה").

הסך הכולל של מימון החובה (לרבות השקעת קרן נוי והשקעת החברה כאמור לעיל) לא יעלה על 80 מיליון אירו. למועד אישור הדוחות הכספיים העמידו קרן נוי והחברה מימון חובה בסך כולל של כ-23.4 וכ-15.7 מיליון אירו, בהתאמה.

היה ושותף מוגבל כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון החובה (בסעיף זה להלן: "שותף מתעכב"), אזי השותפים המוגבלים האחרים שהעמידו את חלקם במימון החובה (בסעיף זה להלן: "השותפים המקיימים") יהיו רשאים להעמיד לשותפות את המימון שלא הועמד על ידי השותף המתעכב כאמור (בסעיף זה להלן: "המימון העודף"), ובמקרה כאמור יחול האמור להלן:

(א) אם מימון החובה הועמד כהשקעה בהון - למשך תקופה בת שישים (60) ימים ממועד העמדת המימון העודף (בסעיף זה להלן: "תקופת הגרייס"), המימון העודף ייחשב כהלואה שהועמדה על ידי כל אחד מהשותפים המקיימים לשותף המתעכב (פרו-רטה ביניהם), נושאת ריבית של 10.5% ממועד הזרמת המימון העודף לשותפות ועד למועד פירעונה בפועל על ידי השותף המתעכב (קרן וריבית) (בסעיף זה להלן: "הלואת הגישור"); אם השותף המתעכב לא פרע את הלואת הגישור במלואה (קרן וריבית) לפני תום תקופת הגרייס: (א) כל שותף מקיים יהא זכאי להקצאת זכויות שותפות, ללא תמורה, באופן ששיעור החזקות של כל שותף מקיים ישקף את שיעור ההזרמות הכולל שהעמיד לשותפות לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלואת הגישור בתקופת הגרייס), ובתוספת של 20% על הסכום שהועמד כמימון עודף (בתוספת הריבית) (דהיינו מכפלה במקדם של 1.2), חלקי סך סכומי ההזרמות שהועמדו לשותפות על ידי כלל השותפים המוגבלים עד לאותו מועד, לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלואת הגישור כאמור); וכן (ב) מיד בתום תקופת הגרייס ידוללו החזקות השותף המתעכב כאמור בפסקה (א) לעיל והלואת הגישור תיחשב כאילו נפרעה במלואה על ידי השותף המתעכב.

(ב) אם המימון העודף הועמד כערבות - כל שותף מקיים יהא זכאי לעמלת ערבות שנתי בשיעור העמלה ששולמה למוסד הפיננסי שהוציא את הערבות בגין הוצאתה, בתוספת עמלה שנתי נוספת (בסעיף זה להלן: "העמלה השנתית הנוספת") בשיעור של 1.5% מגובה הערבות. במידה והערבות שהועמדה על ידי שותף מקיים תחולט (כפוף לחריגים), אזי הסכום שחולט ייחשב כמימון עודף שהועמד לשותפות על ידי השותף המקיים שהעמיד את הערבות, ויחולו לעניין זה הוראות המפורטות לעיל.

לאחר הזרמת מימון החובה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים יבחר אם להעמיד לשותפות את חלקו היחסי בסכומים הדרושים, לפי קביעת השותף הכללי: (א) למימון פרויקטים והתאגידים המוחזקים, עד למועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט; (ב) למימון הסכומים שהשותפות תידרש להשקיע כהון עצמי בתאגידים המוחזקים הרלבנטיים (במישרין או בעקיפין), והביטחונות שיידרשו להבטחתם, לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקטים, בהתאם להוראות הסכמי המימון הבכיר שלהם; (ג) למימון פרויקטים לאחר הגעתם לסגירה פיננסית; וכן (ד) לצרכיהם השוטפים של השותפות והתאגידים המוחזקים (ביחד: "מימון המשך").

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 26 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

היה ושותף מוגבל כלשהו יבחר שלא להעמיד את חלקו היחסי במימון ההמשך, ייחשב אותו שותף כ"שותף מתעכב", והשותפים המקיימים יהיו רשאים, אך לא חייבים, להעמיד במקומו לשותפות את מימון ההמשך שלא הועמד כאמור (בסעיף זה להלן: "מימון המשך עודף"), ויחולו בעניין זה הוראות המפורטות לעיל ביחס למימון העודף, בשינויים הבאים:

(א) אם מימון ההמשך הועמד כהשקעה בהון - שיעור הדילול של השותף המתעכב לאחר חלוף תקופת הגרייס (ככל שהשותף המתעכב לא פרע את הלוואת הגישור במלואה (קרן וריבית) עד לתום תקופת הגרייס) יחושב בהתייחס להזרמות הכוללות של השותפים לשותפות אך ללא מכפלה במקדם של 1.2.

(ב) אם מימון ההמשך הועמד כערבות - שיעור העמלה השנתית הנוספת יהיה 1% מגובה הערבות.

במקרה בו שותף מתעכב לא העמיד מימון חובה או מימון המשך שנדרשו למימון פרויקט מסוים עד לתום תקופת הגרייס, אזי השותף המתעכב לא יהיה רשאי להעמיד מימון לאחר תום תקופת הגרייס, ככל שיידרש, עבור אותו פרויקט, ובהתאם החזקותיו בשותפות ידוללו בגין כל מימון נוסף שיידרש לפרויקט זה, אשר יזרם רק על ידי השותפים המקיימים אשר העמידו את חלקם במימון הפרויקט הרלבנטי בלבד (ובמקרה כאמור לא ייחשבו הזרמות נוספות אלה כהלוואת גישור שניתן לפרוע אותה) (להלן: "הסדר הדילול"); וכן השותף המתעכב והדירקטורים שמונו מטעמו לשותף הכללי לא יהיו רשאים להשתתף ולהצביע בדיונים וההחלטות הנוגעים לפרויקט הרלבנטי.

הצדדים התחייבו לפעול על מנת שמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של התאגידים המוחזקים יחולק ל- Andromeda Solutions KFT (להלן: "אנדרומדה"), ושמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של אנדרומדה, בשים לב לצרכי אנדרומדה בהתבסס על תכנית הפיתוח שלה, יחולק לשותפות. כל תזרים מזומנים חופשי ופנוי שתניב השותפות ישמש לתשלומים לשותפים המוגבלים לפי הסדר כדלקמן: ראשית, לפירעון הלוואות בעלים (ככל שהועמדו), באופן יחסי (פרו-רטה) לשיעור ההלוואות מאותו הסוג שהועמדו על ידם, כפוף להסדר הדילול; שנית, כחלוקות לשותפים, פרו-רטה לפי החזקותיהם בזכויות השותפות במועד החלוקה, כפוף להסדר הדילול.

כל שינוי במטרת השותפות כמפורט לעיל, או פעולה שאינם בהתאם למטרת השותפות, טעונים הסכמה פה-אחד של הצדדים. בנוסף, ההחלטות המנויות להלן של השותף הכללי בנוגע לשותפות או לתאגידים המוחזקים, תתקבלנה פה-אחד על ידי האורגנים המוסמכים של השותף הכללי: עסקאות בעלי עניין על ידי השותפות או התאגידים המוחזקים, לרבות עסקאות עם שותף או עם נושא משרה, דירקטור או בעל מניות בשותף מוגבל או גופים קשורים שלהם; שינוי בתחום הפעילות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים, לרבות אישור קידום פרויקטים להפקת אנרגיה בטכנולוגיות שאינן רוח או סולארי או במדינות שאינן טריטוריות מאושרות; מכירה או רכישה של נכסים מהותיים מנכסי השותפות או התאגידים המוחזקים (לרבות אחזקות השותפות בתאגידים המוחזקים), למעט מכירה של פרויקטים או תאגידים מוחזקים שתניב לשותפות החזר על ההון (IRR) של 13% או יותר; שינויים במבנה ההון של השותפות או של התאגידים המוחזקים או כל פעולה המשנה את אחזקותיהם של השותפים או בעלי המניות בתאגידים המוחזקים, למעט הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניות התאגיד הרלבנטי; שינוי מסמכי התאגדות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים; ביטול או שינוי מהותי של הסכם המסגרת לשיתוף פעולה (אם וככל שיחתם) בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, כהגדרתה בהסכם ("קבוצת היזמים"), בקשר עם קידום פרויקטים באירופה (לעיל ולהלן: "הסכם המסגרת לשיתוף פעולה"), או של הסכמי שיתוף הפעולה הפרטניים שנחתמו בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, עד מועד חתימת הסכם המסגרת לשיתוף פעולה (להלן: "הסכמי שיתוף פעולה פרטניים"), וכן כל התקשרות אחרת של השותפות או גוף קשור לה בהסכמי שיתוף פעולה אחרים עם קבוצת היזמים, למעט חריגים המפורטים בהסכם; התקשרות בהסכמים לקבלת שירותי פיתוח עסקי ו/או ניהול שוטף ביחס למספר פרויקטים שיוצעו לקידום, המוחזקים או מקודמים על ידי השותפות או אנדרומדה, שהינם מהותיים לפעילותן (בדומה להסכם המסגרת לשיתוף פעולה, ככל שייחתם), לרבות כל שינוי מהותי או ביטול של התקשרויות אלו; העמדת בטחונות על ידי השותפים המוגבלים להבטחת אשראי שיועמד לתאגידים המוחזקים לצורך סגירה פיננסית של פרויקט, למעט התחייבויות להעמדת הון עצמי או העמדת ערבויות להבטחת התחייבויות כאמור; קביעת רזרבות נוספות הנדרשות לשותפות מתוך התזרים הפנוי של השותפות, כהגדרתו בהסכם; קביעת תנאי הלוואות בעלים במקרה בו חברי קבוצה יהיו שותפים מוגבלים בשותפות, כמפורט לעיל; שינוי זכויות החתימה בשותף הכללי; העסקה (לרבות, מינוי ו/או סיום העסקה) של נושאי משרה בשותף הכללי, לרבות קביעה ו/או שינוי תנאי העסקתם; אישור התקציב השנתי של השותפות או של השותף הכללי ואישור חריגה של 10% או יותר ממנו; פתיחה או פשרה בהליך משפטי מהותי או בהליך משפטי של השותפות; שינוי מדיניות חלוקות לשותפים; הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, הקפאת הליכים, הסדר עם נושים או הליך חדלות פירעון אחר; שינוי מבני או ארגון מחדש.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 26 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

הסכם ההשקעה באירופה כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של השותפים בשותפות (למעט לנעברים מורשים) במשך 24 חודשים ממועד הקמת השותפות (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה").

לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות שותף מוגבל בשותפות (ובשותף הכללי בהתאם), כולן או חלקן, לרבות חלק יחסי בהלוואות שהעמידו לשותפות על פי הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הזכויות המועברות") תהא כפופה למגבלות כדלקמן (למעט העברה לנעברים מורשים):

(א) זכות הצעה ראשונה לכל השותפים המוגבלים המחזיקים 15% לפחות בשותפות (פרו-ראטה להחזקותיהם) (בסעיף זה להלן: "זכות ההצעה הראשונה");

(ב) זכות סירוב ראשון של קרן נוי (אם מעביר הזכויות בשותפות אינו קרן נוי) במקרה של העברה למתחרה של קרן נוי (דהיינו, תאגיד או קרן להשקעה בתחום התשתיות) (בסעיף זה להלן: "זכות הסירוב הראשון");

(ג) זכות הצטרפות של החברה להעברת הזכויות המועברות על ידי קרן נוי, בהתאם ליחס בין שיעור זכויות החברה בשותפות לשיעור הזכויות המועברות (פרו-ראטה).

ההסכם כולל התחייבות של השותפות לשפות את החברה, כסעד יחיד (כפוף לחריגים), בגין כל נזק, הפסד חבות או הוצאה ישירים שנגרמו לחברה עקב אי נכונות מצגים שניתנו על ידי השותפות במסגרת הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הנזק"), ובלבד שסך הנזק המצטבר עלה על 1 מיליון אירו. סכום השיפוי המצטבר המירבי של השותפות יהיה בגובה סכום השקעת החברה, כפוף לחריגים או מחצית מסכום השקעת החברה, כתלות בסוג המצגים. סכום השיפוי ככל שישולם על ידי השותפות לחברה יהיה בסך המגלם את חלקה של החברה בשיפוי המשולם על ידי השותפות. תוקף חובת השיפוי כאמור, כפוף לחריגים, הינו עד תום 18 או 24 חודשים ממועד השלמה, כתלות בסוג המצגים.

6. התפרצות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-COVID-19 ("קורונה"), בעקבותיו מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. במהלך חודש מרס 2020 אף הכריזה מדינת ישראל על מצב חירום. החל מחודש מאי, החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על המגבלות שנקבעו. עם זאת, התפשטות נגיף הקורונה טרם נבלמה וקיים חוסר וודאות באשר לצעדים והאמצעים אשר עשויים להינקט על-ידי רשויות המדינה בעתיד הקרוב ובטווח הרחוק.

למשבר הקורונה השלכות עמוקות ושונות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות בשערי החליפין של המטבעות השונים וכדומה, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן שיידרש ולהתמודד עימן.

החברה בחנה את המצב הכספי של החברה, תוצאות הפעילות שלה, הנזילות, מקורות המימון והיכולת לעמוד בפירעון התחייבויותיה וסבורה, נכון למועד פרסום הדוח, כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם משבר זה ולפרוע את התחייבויותיה.

להתמשכות ולהחרפת ההתפשטות עלולה להיות השלכה שלילית, לרבות מהותית, על (בין היתר) הכלכלה העולמית ובכלל כך על המשק הישראלי (לרבות מיתון), על זמינות חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילות החברה (לרבות באמצעות קבלני משנה) ועל זמינות כוח האדם. אולם, לאור העדר הוודאות, לא ניתן לאמוד בצורה וודאית את השפעת האירועים באופן מלא ככל שהמשבר יחמיר או ימשך זמן רב.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

נספח החזקות

להלן רשימת התאגידים המוחזקים של החברה ושיעורי ההחזקה בהם, לימים 31 לדצמבר 2019 ו-2018:
כל החברות התאגדו בישראל ומקום פעילותן העיקרי הוא בישראל.

| 31.12.2018 | 31.12.2019 | שם היישות |
|------------|------------|---|
| 25% | 25% | נופר אנרג'י אור הנר אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר אנרג'י – אורים אגש"ח בע"מ |
| 30% | 30% | נופר אלמוג אגש"ח בע"מ |
| 23% | 23% | אלפא נופר אנרגיה אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | נופר אנרג'י אשלד שותפות מוגבלת |
| 25% | 25% | נופר גבעת השלושה אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | נופר גשור אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | ד.נ. אנרגיות מתחדשות - אגש"ח בע"מ |
| 20% | 20% | דורות נופר אנרגיה אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | נופר-דיין אנרגיה בע"מ |
| 25% | 25% | נופר אנרג'י דליה אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר אנרג'י דנשר שותפות מוגבלת |
| - | 25% | נופר דפנה אגש"ח בע"מ |
| 8% | 8% | דראל - נופר קיבוצים בע"מ |
| 25% | 25% | נופר חצור אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר קבוצת יבנה אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | יזרעאל נופר אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר כפר מנחם אגש"ח בע"מ |
| 20% | 20% | נופר אנרג'י כרמים אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר להב אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר אנרג'י להבות הבשן אגש"ח בע"מ |
| - | 100% | מ.נ. סולאר אנרג'י בע"מ |
| 20% | 20% | נופר אנרג'י-מנרב שותפות כללית |
| - | 25% | נופר מצר אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | נופר משמר הנגב אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר משמר הנגב אנרגיה חלופית אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | ג'אמפו נגבה אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר ניר דוד אגש"ח בע"מ |
| - | 45% | נופר ניר דוד מדגה אגש"ח בע"מ |
| 20% | 20% | נופר ניר יצחק אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר סעד אנרגיה חלופית אגש"ח בע"מ |
| 20% | 20% | נופר אנרג'י פרוד אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | נופר צאלים אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | קיימות בני דרום אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר-רוחמה מערכות סולאריות אגש"ח בע"מ |
| - | 45% | נופר שדה בוקר תעשייה אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר שדה יואב אנרגיה אגש"ח בע"מ |
| 40% | 40% | אנרגיות שדה נחמיה אגש"ח בע"מ |
| 25% | 25% | נופר אנרג'י שובל אגש"ח בע"מ |
| 18% | 18% | ש.נ.א.י. אגש"ח בע"מ |
| - | 100% | נופר תעשייה 1 בע"מ |
| - | 25% | נופר פארק אדיסון, שותפות מוגבלת |
| - | 15% | נופר עציון רבדים אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | נופר כרם שלום אגש"ח בע"מ |
| - | 25% | גונן נופר אגש"ח בע"מ |
| 50% | 50% | נופר עמיעד אגש"ח בע"מ |
| 18% | 18% | עין צורים נופר אגש"ח בע"מ |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואה חשבון המבקר |
| 3-4 | דוחות ביניים על המצב הכספי |
| 5 | דוחות ביניים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 6-7 | דוחות ביניים על השינויים בהון |
| 8-9 | דוחות ביניים על תזרימי המזומנים |
| 10-20 | באורים לדוחות הכספיים ביניים |



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת ע.י. נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 יוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 ומיידיים), 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 מבירורים, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב, 29 בנובמבר 2020

ע.י נופר אנרג'י בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | |
|-------------------|---------------|------|
| | 2019 | 2020 |
| מבוקר | לא מבוקר | |
| | אלפי ₪ | |

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| 6,184 | 2,237 | 8,147 |
| 1,163 | 1,670 | 1,446 |
| 42,473 | 51,371 | 56,353 |
| 15,946 | 5,312 | 14,571 |
| 5,917 | 3,268 | 5,917 |
| 103 | 156 | 104 |
| - | 1,616 | - |
| <u>71,786</u> | <u>65,630</u> | <u>86,538</u> |

| | | |
|---------------|---------------|----------------|
| 31,361 | 20,715 | 40,881 |
| 11,529 | - | 13,579 |
| 41,676 | 12,161 | 46,360 |
| 612 | 669 | 49 |
| <u>85,178</u> | <u>33,545</u> | <u>100,869</u> |

| | | |
|----------------|---------------|----------------|
| <u>156,964</u> | <u>99,175</u> | <u>187,407</u> |
|----------------|---------------|----------------|

נכסים
נכסים שוטפים:
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות מוגבלים לשימוש
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי
 בעלי מניות
 נכס מס שוטף
סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:
 השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
 נכס זכות שימוש
 רכוש קבוע
 פקדונות לזמן ארוך
סך הכל נכסים לא שוטפים

סך נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | |
|-------------------|---------------|------|
| | 2019 | 2020 |
| מבוקר | לא מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר, משיכת יתר מתאגיד בנקאי וחלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות נגזרים פיננסיים
התחייבות מס שוטף

סך הכל התחייבויות שוטפות

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| 54,376 | 50,083 | 55,306 |
| 738 | - | 1,082 |
| 22,525 | 13,490 | 24,261 |
| 7,519 | 3,569 | 12,313 |
| 1,821 | 256 | 2,145 |
| 112 | - | 3,590 |
| <u>87,091</u> | <u>67,398</u> | <u>98,697</u> |

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירות מסים נדחים

סך הכל התחייבויות לא שוטפות

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| 3,521 | 3,832 | 2,231 |
| 10,830 | - | 12,669 |
| 12,005 | 7,740 | 15,965 |
| <u>26,356</u> | <u>11,572</u> | <u>30,865</u> |

הון:

הון מניות
עודפים
קרן הון

סך הכל הון

| | | |
|----------------|---------------|----------------|
| 1 | 1 | 1 |
| 18,465 | 14,103 | 23,749 |
| 25,051 | 6,101 | 34,095 |
| <u>43,517</u> | <u>20,205</u> | <u>57,845</u> |
| <u>156,964</u> | <u>99,175</u> | <u>187,407</u> |

סך ההתחייבויות וההון

29 בנובמבר, 2020

נעם פישר
סמנכ"ל כספים

נדב טנא
מנכ"ל

עופר ינאי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים
לפרסום

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | |
|---------------------------------------|---|--------|--|
| | 2019 | 2020 | |
| מבוקר | לא מבוקר | | |
| | באלפי ש"ח | | |
| 141,648 | 66,378 | 65,692 | הכנסות |
| 120,875 | 59,227 | 48,473 | עלויות הקמה והפעלה |
| 20,773 | 7,151 | 17,219 | רווח גולמי |
| 2,298 | 1,197 | 1,236 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 4,533 | 1,803 | 2,380 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 3,523 | 791 | 3,278 | חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי |
| - | - | 111 | המאזני, נטו |
| | | | הכנסות אחרות |
| 10,419 | 3,360 | 10,436 | רווח תפעולי |
| 3,378 | 1,285 | 1,778 | הוצאות מימון |
| 7,041 | 2,075 | 8,658 | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| 2,169 | 1,448 | 3,772 | הוצאות מסים על ההכנסה |
| 4,872 | 627 | 4,886 | רווח לתקופה |
| | | | רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): |
| 10,545 | - | 9,177 | פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: |
| 8,522 | - | 265 | החלק ברווח כולל אחר של תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי |
| | | | המאזני |
| | | | הערכה מחדש בגין רכוש קבוע |
| 19,067 | - | 9,442 | סה"כ רווח כולל אחר |
| 23,939 | 627 | 14,328 | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| 48.72 | 6.27 | 48.86 | רווח בסיסי למניה 0.01 ש"ח (בש"ח) |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים על השינויים בהון

| סה"כ | עודפים | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | הון המניות הנפרע |
|------|--------|--|------------------------|
| | | לא מבוקר | |
| | | אלפי ש"ח | |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

| | | | | |
|---------------|---------------|---------------|----------|---|
| 43,517 | 18,465 | 25,051 | 1 | יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר) |
| 4,886 | 4,886 | - | - | רווח לתקופה |
| | | | | <u>רווח כולל אחר:</u> |
| 265 | - | 265 | - | הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע |
| 9,177 | - | 9,177 | - | החלק ברווח כולל אחר של תאגידיים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| 9,442 | - | 9,442 | - | סה"כ רווח כולל אחר |
| 14,328 | 4,886 | 9,442 | - | סך רווח כולל |
| - | 398 | (398) | - | העברת קרן הון הערכה מחדש בגין רכוש קבוע לעודפים |
| <u>57,845</u> | <u>23,749</u> | <u>34,095</u> | <u>1</u> | יתרה ליום 30 ביוני 2020 |

| סה"כ | עודפים | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | הון המניות הנפרע |
|------|--------|--|------------------------|
| | | לא מבוקר | |
| | | אלפי ש"ח | |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

| | | | | |
|---------------|---------------|--------------|----------|---|
| 19,578 | 13,316 | 6,261 | 1 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר) |
| 627 | 627 | - | - | רווח לתקופה |
| 627 | 627 | - | - | סך רווח כולל |
| - | 160 | (160) | - | העברת קרן הון הערכה מחדש בגין רכוש קבוע לעודפים |
| <u>20,205</u> | <u>14,103</u> | <u>6,101</u> | <u>1</u> | יתרה ליום 30 ביוני 2019 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים על השינויים בהון

| סה"כ | עודפים | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | הון המניות הנפרע |
|------|----------|--|------------------------|
| | (מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

| | | | |
|--------|--------|--------|---|
| 19,578 | 13,316 | 6,261 | 1 |
| 4,872 | 4,872 | - | - |
| 8,522 | - | 8,522 | - |
| 10,545 | - | 10,545 | - |
| 19,067 | - | 19,067 | - |
| 23,939 | 4,872 | 19,067 | - |
| - | 277 | (277) | - |
| 43,517 | 18,465 | 25,051 | 1 |

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח לשנה

רווח כולל אחר:

הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע
החלק ברווח כולל אחר של תאגידים המטופלים לפי
שיטת השווי המאזני
סה"כ רווח כולל אחר

סך רווח כולל

העברת קרן הון הערכה מחדש בגין רכוש קבוע לעודפים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | |
|------------------------------------|---|----------------------|
| | 2019 | 2020 |
| | מבוקר | לא מבוקר אלפי ש"ח |
| 4,872 | 627 | 4,886 |
| 919 | 252 | 1,047 |
| 3,378 | 1,285 | 1,778 |
| 3,523 | 791 | 3,278 |
| 7,820 | 2,328 | 6,103 |
| (2,649) | - | - |
| (10,992) | (19,820) | (13,880) |
| (206) | (1,363) | 610 |
| 2,927 | (1,021) | 4,794 |
| 81 | 29 | 1 |
| 11,339 | 2,304 | 1,736 |
| 421 | 1,449 | 1,297 |
| 1,595 | (134) | 3,478 |
| 2,516 | (18,556) | (1,964) |
| (594) | (594) | - |
| - | - | 1,002 |
| (1,219) | (1,285) | (1,194) |
| 13,395 | (17,480) | 8,833 |
| (3,509) | (3,492) | (1,037) |
| (12,382) | - | (238) |
| 394 | (113) | (282) |
| (19,015) | (18) | (5,172) |
| - | (58) | 563 |
| 6 | - | - |
| (34,506) | (3,681) | (6,166) |
| 23,724 | 19,795 | 930 |
| (85) | - | (344) |
| 1,500 | 500 | - |
| (1,875) | (928) | (1,290) |
| 23,264 | 19,367 | (704) |
| 2,153 | (1,794) | 1,963 |
| 4,031 | 4,031 | 6,184 |
| 6,184 | 2,237 | 8,147 |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
פחת והפחתות
הוצאות מימון
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
גידול במלאי
גידול בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
שינוי בבעלי מניות
גידול בספקים ונותני שירותים
שינוי במיסים נדחים
שינוי בנכס/ התחייבות מס שוטף

מיסים על הכנסה ששולמו
מיסים שהתקבלו
ריבית ששולמה במזומן
מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

השקעות בתאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
הלוואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
מימוש (השקעה ב) פקדון מוגבל
השקעה ברכוש קבוע
שינוי בפקדונות לזמן ארוך
מימוש רכוש קבוע

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון:

אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים
פירעון התחייבויות בגין חכירה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | |
|---------------------------------------|--|------|
| | 2019 | 2020 |
| מבוקר | לא מבוקר | |
| אלפי ש"ח | | |

11,653

-

2,291

נספח א' – תנועות מהותיות שאינן במזומן
הכרה לראשונה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

באור 1 - כללי:

א. ע.י נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה ביום 7 באפריל 2011, כחברה פרטית, על פי חוק החברות, בבעלות מלאה של מר עופר ינאי, מייסד ויו"ר דירקטוריון החברה, ונכון למועד הדוחות הכספיים, בעל השליטה ובעל המניות היחיד בחברה.

החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום הינו אודם 4 פארק תעשיה יצהר, עד הלום.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על-ידיה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, בפעילות ייזום והשקעה לטווח ארוך במערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל "נקי" מאנרגיה השמש בישראל, וכן בהקמה (EPC) והפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות בעיקר עבור תאגידים המוחזקים על ידיה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, וכן עבור צדדים שלישיים בישראל.

בשנת 2013 החלה החברה לעסוק בפעילות ייזום בתחום האנרגיה המחדשת, באמצעות פניה לבעלי גגות, מאגרי מים וקרקעות בהצעה לשיתוף פעולה בדרך של הקמת תאגידי פרויקט משותף אשר יהיה בעלים של מערכת לייצור חשמל על גבי גגות, מאגר מים וקרקעות של השותף ויחזק על ידי החברה והשותף יחד בשיעורים מוסכמים.

לצד פעילות הייזום כאמור, החלה החברה לעסוק גם בהקמה ובהפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, כקבלן ביצוע, בעיקר עבור תאגידים המוחזקים על ידי החברה ביחד עם שותפים, בעלי גגות ומאגרי מים עליהם מוקמת המערכת, תוך מתן מענה מקיף לצרכי ייזום הפרויקטים ושילוב אופטימלי של פעילות הייזום ופעילות ההקמה וכן הפעלה ותחזוקה של המערכות הפוטו-וולטאיות.

ב. ליום 30 ביוני 2020, קיים בחברה גרעון בהון החוזר בסך של 12.1 מיליון ש"ח. במועד אישור הדוחות הכספיים, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר האמור, כדי להצביע על בעיית מזילות בחברה מהסיבות המפורטות להלן: לחברה קיים תזרים מזומנים שוטף חיובי; הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מהלוואות לזמן קצר המיועדות למימון פרויקטים, אשר במועד חיבורם לחשמל תפרסנה מחדש לטווח ארוך. כמו כן, במהלך חודש ספטמבר 2020, גייסה החברה כ- 224.9 מיליון ש"ח, כחלק מעסקת הקצאת מניות לקרן נוי (להרחבה ראה ביאור 4(3) להלן).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים"). לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

באור 3 -

מידע נוסף בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

להלן מידע נוסף בדבר המצב הכספי המצרפי ותוצאות הפעולות המצרפיות של החברות הכלולות (ללא התאמה לשעורי הבעלות המוחזקים בידי החברה):

א. בדוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח :

| לידוע | לידוע 30 יוני | |
|-----------------|---------------|------------|
| | 2019 | 2020 |
| לידוע 31 בדצמבר | | |
| (מבוקר) | (לא מבוקר) | (לא מבוקר) |
| | אלפי ש"ח | |
| 24,805 | 10,948 | 57,934 |
| 260,882 | 145,318 | 365,373 |
| (48,375) | (13,586) | (92,572) |
| (174,451) | (110,293) | (245,771) |
| (62,861) | (32,387) | (84,964) |

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ב. תוצאות הפעולות של החברות הכלולות :

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשנה חודשים שהסתיימו ביום 30 יוני | |
|------------------------------|-----------------------------------|------------|
| | 2019 | 2020 |
| (מבוקר) | (לא מבוקר) | (לא מבוקר) |
| 21,624 | 8,345 | 14,704 |
| 1,102 | 555 | 412 |
| 25,919 | 555 | 25,985 |

הכנסות
רווחי נקי
רווח כולל אחר (*)

באור 4 -

מידע על מגזרי פעילות:

א. נכון למועד הדוח, לחברה מספר פעילויות הכוללות שני מגזרים, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות שלה. יחידות עסקיות אלו כוללות תחומי פעילות ונבחרות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים, בין היתר בשל העובדה שהן עשויות להצריך טכנולוגיות ודרכי פעולה שונות.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של החברה:

ייזום וההשקעה במערכות פוטו-וולטאיות:

עיסוק בייזום, רישוי, ניהול ומימון, של מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל מאנרגיה סולארית בישראל, בטכנולוגיה פוטו-וולטאיות, על גבי גגות, מאגרי מים וקרקעות, במטרה להחזיק בהן כבעלים לטווח ארוך, לרבות באמצעות תאגידים משותפים המוחזקים יחד עם צד שלישי אשר ההשקעה בהם מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כהשקעה בחברות לפי שיטת השווי המאזני.

הקמה והפעלה של מערכות פוטו-וולטאיות:

בהקמה (EPC), ובהפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה. במסגרת תחום פעילות זה, החברה עוסקת בעיקר בהקמה וכן בהפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות המוחזקות על ידי החברה בשיתוף עם צדדים שלישיים, באמצעות תאגיד הפרויקט המשותף, במסגרת פעילות החברה בתחום היזום וההשקעה, וכן בהקמה ו/או בהפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות המוחזקות במלואן על ידי צדדים שלישיים.

מגזר פעילות ההקמה אינו כולל הכנסות מהקמה של מערכות פוטו-וולטאיות לשימוש עצמי של החברה.

הדיווחים המועברים למקבל החלטות התפעולי הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים, משקפים את סך הכנסות החברה ואת חלקה בהכנסות החברות הכלולות מייצור חשמל, של כל

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

באור 4 - מידע על מגזרי פעילות (המשך):

המתקנים המניבים המוחזקים על-ידי החברה, (במישרין ו/או בעקיפין), בדרך של איחוד יחסי, באמצעות מדד

ה-EBITDA הפרויקטאלי, המחושב כסך המצרפי של הרווח הגולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות, בהתאם לסכומים שנכללו בדוחות הכספיים של תאגידי הפרויקטים.

התאמות לדוח הכספי להכנסות מחיצוניים, כוללות את ביטול חלק החברה בהכנסות החברות הכלולות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

התאמות לדוח הכספי לתוצאות המגזר - EBITDA כוללות את ביטול חלק החברה של החברות הכלולות, המוצגות בהתאם לשיטת המאזני, וכן התאמה לא מהותית של ביטול הוצאות הפחת בעלות המכירות.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

| סך הכל בדוח הכספי | התאמות לדוח הכספי | הקמה והפעלה | ייזום והשקעה | |
|-------------------|-------------------|-------------|--------------|---|
| (לא מבוקר) | | | | |
| באלפי ש"ח | | | | |
| 11,557 | (5,021) | 9,497 | 7,081 | הכנסות מחיצוניים |
| 54,135 | - | 54,135 | - | הכנסות בין מגזריות |
| 65,692 | (5,021) | 63,632 | 7,081 | סה"כ הכנסות |
| 17,219 | (4,853) | 16,446 | 5,626 | תוצאות המגזר - EBITDA |
| | | | | <u>הוצאות (הכנסות) שלא הוקצו למגזרים:</u> |
| | | | | חלק החברה בהפסדי תאגידי |
| | | | | מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי |
| | | | | המאזני |
| 3,278 | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 2,380 | | | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 1,236 | | | | הכנסות אחרות |
| (111) | | | | הוצאות מימון |
| 1,778 | | | | |
| 8,658 | | | | רווח לתקופה לפני מס |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

| סך הכל בדוח הכספי | התאמות לדוח הכספי | הקמה והפעלה | ייזום והשקעה | |
|-------------------|-------------------|-------------|--------------|---|
| (לא מבוקר) | | | | |
| באלפי ש"ח | | | | |
| 22,264 | (2,244) | 21,452 | 3,056 | הכנסות מחיצוניים |
| 44,114 | - | 44,114 | - | הכנסות בין מגזריות |
| 66,378 | (2,244) | 65,566 | 3,056 | סה"כ הכנסות |
| 7,151 | (2,049) | 7,040 | 2,160 | תוצאות המגזר - EBITDA |
| | | | | <u>הוצאות (הכנסות) שלא הוקצו למגזרים:</u> |
| | | | | חלק החברה בהפסדי תאגידי מוחזקים |
| | | | | המטופלים לפי שיטת השווי המאזני |
| 791 | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,803 | | | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 1,197 | | | | הוצאות מימון |
| 1,285 | | | | |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

2,075

רווח לתקופה לפני מס
מידע על מגזרי פעילות (המשך):
באור 4 -
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

| סך הכל | התאמות לדוח הכספי | הקמה והפעלה | ייזום והשקעה | |
|--------------|----------------------|----------------|--------------|--|
| | (מבוקר) | | | |
| | באלפי ש"ח | | | |
| 38,894 | (6,796) | 35,904 | 9,786 | הכנסות המגזר |
| 102,754 | - | 102,754 | - | |
| 141,648 | (6,796) | 138,658 | 9,786 | |
| 20,773 | (5,560) | 19,029 | 7,304 | תוצאות המגזר - EBITDA |
| | | | | <u>הוצאות (והכנסות) שלא הוקצו למגזרים:</u> |
| | | | | חלק החברה בהפסדי תאגידים |
| | | | | מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי |
| | | | | המאזני |
| 3,523 | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 4,533 | | | | הוצאות מכירה ושיווק |
| 2,298 | | | | הוצאות מימון |
| 3,378 | | | | |
| 7,041 | | | | רווח לשנה לפני מס |

ב. עונתיות:

הכנסות החברה מייצור חשמל, תלויות במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאים סביבתיים נוספים המשפיעים על המערכות, ועל כן מושפעות מעונתיות, כך שחודשי החורף מאופיינים בתפוקה מוכה יותר יחסית לשאר השנה.

בנוסף לשונות בהספקי המערכות, ככלל ברבעון השלישי של כל שנה ההכנסות הינן גבוהות יותר מיתר השנה גם בשל העובדה כי תעריף החשמל במערכות בהסדרת "מונה נטו" גבוה יותר בחודשים אלו, מה שמשפיע על סך ההכנסות המתקבלות בחברה בגין כל קוט"ש הנמכר בתעריף זה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

באור 5 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי:

1. הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באספן סולאר בע"מ

ביום 4 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה (בסעיף זה להלן: "קרן נוי"), אשר למועד ההסכם האמור החזיקה ב-49% מהון המניות של אספן סולאר בע"מ (להלן: "אספן סולאר"), אשר תוקן בימים 18 בספטמבר 2020 ו-6 בנובמבר 2020, בנוגע להקמת נופר-נוי סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות"), אשר תוחזק 65% על ידי החברה ו-35% על ידי קרן נוי, שתממש אופציה שהוענקה לקרן נוי לרכישת יתרת 51% מההחזקות באספן סולאר (בסעיף זה להלן: "האופציה") מידי אספן גרופ בע"מ וכן תחזיק בפרויקטים סולארים נוספים שיועברו לשותפות על ידי החברה.

במסגרת ההסכם נקבע כי מיד לאחר קבלת האישרים הנדרשים, קרן נוי תמחה לשותפות, ללא תמורה, את זכויותיה בקשר עם האופציה. ביום 29 בספטמבר 2020 הועברו 51% מהזכויות באספן סולאר בע"מ לידי השותפות.

כן נקבע בהסכם, כי החברה תעביר לשותפות, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד הקמתה, את מלוא הזכויות של החברה בפרויקטים סולאריים שבעלותה בהיקף שלא יפחת מ-8 מיליון ש"ח (עלות הקמה) אשר יעמדו בקריטריונים שייקבעו על ידי הצדדים, ביניהם כי שיעור התשואה להון (EIRR) ריאלי שלא יפחת מ-8.5%, בתנאים שייקבעו בהסכמה בין הצדדים, ככל שיוסכמו (בסעיף זה להלן: "הפרויקטים המועברים"). מימון ההון הדרוש לשותפות לצורך מימוש האופציה ולצורך העמדת מימון בעלים נוסף לאספן סולאר, ככל שיידרש, לבקשת החברה בגין חלקה במימון הנוסף (כהגדרתו להלן), יועמד על ידי קרן נוי לשותפות, בהלוואת מזנין צמודה למדד הנושאת ריבית בשיעור שנתי אפקטיבי של 8.25% הנצברת לקרן מידי רבעון (בסעיף זה להלן: "הלוואת המזנין"). הלוואת המזנין תהא מסוג נון-ריקורס, תובטח בשעבוד ראשון מדרגה על החזקות השותפות באספן סולאר ובהוראה להעביר את התשלומים ישירות לקרן נוי, ותיפרע אך ורק מתוך מלוא התזרים הפנוי של השותפות אשר ינבע מההחזקה באספן סולאר (על בסיס cash sweep מלא), קודם לפירעון המימון העודף והמימון הנוסף.

ככל שלשותפות יידרש מימון נוסף (בסעיף זה לעיל ולהלן: "המימון הנוסף"), השותפות תפעל, בעדיפות ראשונה, להעמדת המימון הנוסף ממקורותיה הפנימיים (לרבות תזרים פנוי הנובע מהפרויקטים המוחזקים על ידה), ורק ככל שהדבר אינו אפשרי, תפנה לשותפיה בבקשה להעמיד את המימון הנוסף, בהתאם ליחס החזקותיהם בשותפות. המימון הנוסף יועמד על ידי כל שותף בהתאם לחלקו בשותפות באמצעות הלוואת בעלים הנושאת ריבית שנתית בשיעור מינימלי לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, אשר תיפרע מתוך התזרים הפנוי של השותפות, פרי פסו בין הצדדים. ככל ששותף כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון נוסף, השותפים האחרים יהיו רשאים להעמיד במקומו את המימון הנוסף, כהלוואת בעלים אשר תישאנה ריבית בשיעור זהה לריבית הלוואת המזנין ותיפרע לפני המימון הנוסף (בסעיף זה לעיל ולהלן: "מימון עודף"). ככל שלא יגויס מלוא המימון הנוסף, השותפות תהא רשאית לפנות לגיוס מצדדים שלישיים.

ביום 9 בספטמבר 2020 הודיעה אספן גרופ בע"מ על מימוש אופציה המכר וביום 29 בספטמבר 2020 הושלמה רכישת ההחזקה ב-51% ממניות אספן סולאר על ידי נופר-נוי סולאר פרויקטים. מימוש האופציה האמורה בוצע באמצעות הלוואת המזנין שהעמידה קרן נוי לנופר-נוי סולאר פרויקטים, בסך של כ-42.6 מיליון ש"ח - מתוכו סך של כ-25 מיליון ש"ח הועמד כהלוואת בעלים לאספן סולאר ושימש לפירעון הלוואות הבעלים שהעמידה אספן גרופ בע"מ לאספן סולאר והתמורה בסך של כ-17 מיליון ש"ח שולמה לאספן גרופ בע"מ כנגד רכישת המניות.

השותפות תנוהל באמצעות שותף כללי, אשר יוחזק על ידי החברה וקרן נוי בהתאם לשיעור החזקותיהם בשותפות. החלטות השותפות והשותף הכללי (לרבות באסיפת בעלי המניות ובדירקטוריון) יתקבלו ברוב רגיל, (לרבות ומבלי לגרוע ביחס לתפעול ותחזוקה שוטפים של המערכות הסולאריות שבעלות התאגידים המוחזקים (ובכלל זאת התקשרויות עם קבלנים), התקנה ושימוש בשיפורים טכנולוגיים במערכות האמורות, נטילת הלוואות, מינוי מנכ"ל ונושאי משרה וקביעת שכרם, חלוקת רווחים וכד' (והכל, בכפוף למגבלות ביחס להחלטות אשר יתקבלו פה אחד). החלטות ביחס לנושאים המפורטים להלן יתקבלו בהסכמה פה-אחד: אישור עסקאות עם בעלי עניין, נושאי משרה, בעלי מניות או כל צד קשור למעט מינוי המנכ"ל ותנאי כהונתו שיהיו בסמכות החברה בלבד); שינוי בתחום הפעילות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים על ידה; מכירה או רכישה של נכסים מהותיים למעט מכירה של מלוא אחזקותיה של השותפות באספן סולאר בתמורה המשקפת שיעור תשואה פנימי (EIRR) של 10% לשנה לפחות לכל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות, וזאת בהתייחס למלוא הסכומים שהועמדו ו/או יועמדו על ידם בקשר עם אספן סולאר (אשר תתקבל ברוב רגיל); רכישת הפרויקטים המועברים וקביעת התמורה ויתר תנאי רכישתם; שינויים במבנה ההון או ההחזקות של השותפות או התאגידים בשליטתה; אישור תכנית עסקית ותקציב שנתי לשותפות ולתאגידים בשליטתה החורגים ב - 15% או יותר (לשורת תקציב או במצטבר), מהתקציב הקבוע במודל הפיננסי אשר שאושר על ידי הצדדים במועד חתימת ההסכם השותפות; יצירה, חתימה, שינוי או תיקון של ההסכם או התחייבות מהותיים של השותפות או תאגיד המוחזק על ידה, "ההסכם או התחייבות מהותיים" משמעם, ההסכם, התחייבות או הוצאה שיש בהם

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 לינוי 2020

באור 5 -

אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

כדי לגרום לחריגה של 15% או יותר מתקציב השותפות המאושר (לגבי כל שורת תקציב או במצטבר) ו/או הדורשות השקעת הון או העמדת הלוואות על ידי השותפים בשותפות או בעלי המניות בתאגידים המוחזקים (לפי העניין); חלוקה או תשלום אחר לשותפים המוגבלים שלא בהתאם לשיעור אחזקותיהם היחסי בשותפות (או, לפי העניין, החזר הלוואות מימון נוסף פרי-פסו בהתאם לשיעור העמדתו) או שלא בכובעם כמלווי מזנין; תיקון או שינוי מסמכי ההתאגדות של השותפות והתאגידים בשליטתה; קביעת או שינוי זכויות החתימה בשותפות ובתאגידים בשליטתה; פתיחה, פשרה או ניהול של הליך משפטי מהותי בסכום כולל או מצטבר העולה על 100 אלפי ש"ח; הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, שינוי מבני או ארגון מחדש. החלטה בנוגע למינוי מנכ"ל לשותפות או למי מהתאגידים המוחזקים על ידה, יהיה בסמכותה של החברה. החלטות בנוגע להתקשרויות עם החברה כקבלן תפעול ותחזוקה של הפרויקטים המוחזקים על ידי השותפות ו/או תאגידים בשליטתה, לרבות פרויקטים המוחזקים באמצעות אספן סולאר, תתקבלנה על ידי קרן נוי בלבד.

החלטות בנוגע להתקשרות השותפות בהסכמי הלוואה וכן נטילה, העמדה או יצירה של כל חוב, הלוואה או חבות פיננסית וכן החלטות בדבר חלוקת רווחים לשותפים, תהינה כפופה לקבלת אישור קרן נוי בכובעה כמלווה המזנין, ובלבד שלא תתנגד לקבלת החלטות כאמור אלא מטעמים סבירים הנוגעים לפגיעה בזכויותיה כמלווה מזנין או בפירעון הלוואות המזנין במלואה ובמועדה.

ההסכם כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של השותפים בשותפות (למעט לנעברים מורשים) במשך 36 חודשים ממועד הקמת השותפות (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה"). לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות בשותפות (ובשותף הכללי בה, בהתאם) על ידי החברה (למעט לנעברים מורשים) תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה לקרן נוי.

ההסכם מפרט רשימה של אירועים ונסיבות המביאים לסיום השותפות, לרבות בתום תקופת הפרויקט האחרון מבין הפרויקטים שיוחזקו על ידי השותפות, במישרין או בשרשר.

כמו כן, ההסכם כולל פטור מאחריות לחברה בגין נזקים שיגרמו בקשר למתקנים שבבעלות אספן סולאר (למעט אם יגרמו באחריות החברה או מי מטעמה) והתחייבות של קרן נוי לשפות את החברה בגין נזקים כאמור.

במועד השלמת עסקת האופציה יכנס לתוקף הסכם בין השותפות, קרן נוי ואספן סולאר, המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע למימוש יחסיהם כבעלי מניות באספן סולאר ממועד מימוש האופציה וכל עוד הינם בעלי מניות באספן סולר, ואשר הצדדים התחייבו לעגן במסגרת התקנון של אספן סולר. במסגרת ההסכם נקבע כי כל אחת מבין קרן נוי והשותפות זכאית למנות מחצית מכמות הדירקטורים באספן סולאר ומחצית מהדירקטורים שאספן סולאר זכאית למנות בכל אחת מהחברות בשליטתה. כוח ההצבעה של הדירקטורים באספן סולאר יהיה בהתאם לשיעור ההחזקות של בעל המניות שמינה אותם.

ההחלטות בדירקטוריון ובאספות הכלליות של אספן סולאר ויתר החברות המוחזקות על ידה תתקבלנה ברוב קולות, למעט בנושאים מסוימים.

הוראות בנוגע למימון הנוסף דומות להוראות שנקבעו בעניין זה בהסכם ייסוד השותפות, ביחס למימון הנוסף ולמימון העודף, למעט העובדה כי המימון הנוסף יהיה צמוד למדד וישא ריבית שנתית בשיעור של 8% והמימון העודף ישא ריבית בשיעור של 10%.

מינוי מנכ"ל לחברה, יהיה בסמכותה של נופר-נוי. ככל שמנכ"ל כאמור יהיה נושא במשרה במקביל אצל מי מבעלי המניות של החברה (או אצל תאגידים קשורים אליהם), לא יהיה זכאי המנכ"ל כאמור לשכר בגין תפקידו.

ביום 6 בנובמבר 2020 התקשרו החברה וקרן נוי בהסכם אופציה במסגרתו העניקה החברה לקרן נוי ולכל נעבר שלה (להלן בסעיף זה: "הרוכש") אופציית Call לחייב את החברה למכור לרוכש את כל (אך לא פחות מכל) זכויות השותפות של החברה (להלן: "זכויות האופציה") ואת כל (אך לא פחות מכל) המניות המוחזקות על ידי החברה בשותף הכללי של השותפות (להלן: "מניות האופציה" וביחד עם זכויות האופציה, "הזכויות והמניות הנמכרות") כנגד תשלום מחיר המימוש, וכן לכך כי הרוכש יעמיד לשותפות הלוואה (להלן: "הלוואת הרוכש"), בסכום השווה למלוא היתרה הבלתי נפרעת של ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לשותפות נכון למועד השלמת עסקת האופציה (אם הועמדו), אשר תשמש לפירעון ההלוואות שהועמדו על ידי החברה כאמור.

"מחיר המימוש" משמע - סך השווה למכפלת: (1) שיעור זכויות האופציה מתוך כלל הזכויות בשותפות; ב-(2) תזרים המזומנים החזוי שינבע לשותפים בשותפות מהמערכות שבבעלות התאגידים המוחזקים על ידי השותפות (בשרשור) עד לתום תקופת ההסכמים למכירת חשמל, כשהוא מהווה לפי ריבית בשיעור 5%, בהפחתת סכום הלוואות הרוכש (ככל שתועמד).

האופציה ניתנת למימוש במהלך תקופה בת 24 חודשים החל מיום 6 בנובמבר 2023.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

באור 5 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

2. תכנית תגמול עובדים

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית הטבות לעובדים, נושאי משרה, יועצים ונותני שירותים להקצאת מניות ו/או אופציות הניתנות למימוש למניות החברה

על פי תנאי תכנית ההטבות, ניירות הערך יוענקו לעובדי החברה ונושאי משרה בה בכפוף לאישור דירקטוריון החברה, אשר יקבע את תנאי ההענקה הספציפיים לכל ניצע, ולתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), ולמי שאינם עובדי החברה או נושאי משרה בה וכן לבעל שליטה, כהגדרתו על פי סעיף 32(9) לפקודה - בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודה.

באשר להענקת ניירות הערך לעובדים ונושאי משרה, החברה מינתה נאמן לתוכנית בהתאם לסעיף 102 לפקודה (בסעיף זה להלן: "הנאמן") ובחרה בהקצאת ניירות הערך לנאמן עבור עובדי החברה ונושאי משרה בה ב'מסלול רווח הון'. בהתאם לתוכנית ההטבות הקצתה החברה לנאמן, ללא תמורה, על פי סעיף 102 לפקודה, עבור שלושה נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל פיתוח עסקי, להלן: "נושאי המשרה המזכאים"), ביום 10 בספטמבר 2020, 51,466 מניות של החברה, אשר היוו באותה עת 9.99%, 9.99% ו-5.63%, בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מניות אלו יוחזקו בידי הנאמן עד לחלוף 24 חודשים ממועד הקצאתן.

3. הסכם ההשקעה בחברה – קרן נוי 3

ביום 31 באוגוסט 2020 התקשרו החברה ובעל השליטה בה, עופר ינאי (להלן: "בעל שליטה") עם קרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. ("קרן נוי"), בהסכם מכר והשקעה בחברה, מכוחו קרן נוי רכשה מניות של החברה בתנאים כדלקמן (להלן בהתאמה: "הסכם ההשקעה" ו-"עסקאות ההשקעה"):

בהתאם להסכם ההשקעה, ביום 10 בספטמבר 2020, קרן נוי רכשה מניות של חברה המהוות כ-24.97% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא (להלן: "הון החברה") במסגרת עסקאות שלובות וכנגד סך כולל של 228 מיליון ש"ח, בהתאם למפורט להלן:

- (1) רכישת חלק מהחזקותיו של בעל השליטה במניות החברה, כ-0.33% מהון החברה בעסקת מכר תמורת תשלום של 3.1 מיליון ש"ח לבעל השליטה (להלן: "תמורת המניות הנמכרות");
- (2) הקצאת מניות החברה, המהוות כ-24.64% מהון החברה תמורת הזרמה לחברה של 224.9 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות המוקצות").

החברה לא תבצע הקצאה ניירות ערך נוספת כלשהי מכוח תוכנית ההטבות, למעט ההקצאה לנושאי המשרה הזכאים (המשקפות במצטבר זכאות למניות החברה המהוות כ-25.605% מהון החברה), אשר בוצעה במועד ההשלמה בד בבד עם עסקאות ההשקעה. כמו כן, שולם תשלום חד פעמי בסך 47.9 מיליון ש"ח לשלושה נושאי משרה.

4. הסכם בעלי מניות וניהול חברה

בד בבד עם הסכם ההשקעה התקשרו בעל השליטה וקרן נוי בהסכם בעלי מניות בחברה, אשר נכנס לתוקף ב-10 בספטמבר 2020, ואשר הצטרפו אליו במועד ההשלמה גם נושאי המשרה הזכאים והנאמן על פי תוכנית ההטבות עבורם (בסעיף זה להלן: "הסכם בעלי המניות" ו"בעלי המניות", לפי העניין), אשר ההסכמות על פיו עוגנו בתקנון החברה.

בהתאם להסכם בעלי המניות, בתוקף ממועד ההשלמה ועד ההנפקה לציבור:

- א. קרן נוי זכאית לייצוג בדירקטוריון החברה באמצעות שני דירקטורים כל עוד היא מחזיקה לפחות 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, המשקף זכויות מיעוט בדירקטוריון (להלן: "הדירקטורים מטעם קרן נוי");
- ב. החלטות בדירקטוריון ובאסיפות בעלי המניות של החברה תתקבלנה ברוב קולות למעט החלטות מסוימות בהן תידרש גם הסכמה של אחד הדירקטורים מטעם קרן נוי לפחות או של קרן נוי באסיפת בעלי מניותיה של החברה, לפי העניין.
- ג. בין בעלי המניות נקבעו הסדרי העמדת מקורות מימון על ידם לטובת פעילות החברה, אשר לא מומשו עד מועד התשיף.
- ד. בין בעלי המניות נקבעו מגבלות העברת החזקת המניות החברה והקצאת מניות החברה עד להפיכת החברה לחברה ציבורית.
- ה. תקנון החברה יכלול הוראות המאפשרות שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 לינוי 2020

באור 5 -

אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

- ממועד ההנפקה לציבור יחולו בין בעל השליטה לבין קרן נוי בלבד (להלן: "בעלי המניות העיקריים") הסדרים כדלקמן:
- א. דירקטוריון החברה ימנה 9 דירקטורים (לרבות 2 דח"צים) ובעל השליטה מחויב כלפי קרן נוי באופן בלתי חוזר, להפעיל את מלוא כוח ההצבעה שלו באסיפה הכללית של בעלי מניותיה של החברה על מנת לתמוך במינוי דירקטורים שיומלצו לדירקטוריון החברה על ידי קרן נוי, כדלקמן: (א) כל עוד קרן נוי מחזיקה ב-13% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה או יותר - שני דירקטורים שיומלצו ע"י קרן נוי ו- (ב) כל עוד החזקותיה של קרן נוי נופלות מ-13% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה אך הינן מעל 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה – דירקטור אחד שיומלץ על ידי קרן נוי לדירקטוריון החברה.
 - ב. ההחלטות בדירקטוריון החברה (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של החברה תתקבלנה ברוב קולות, למעט מקרים המפורטים בהסכם.
 - ג. בעלי המניות העיקריים מסכימים, כי לאחר השלמת ההנפקה לציבור הם לא יחזיקו ביחד במניות החברה וכי ככל שקרן נוי תסבור שהוראה כלשהי מהוראות הסכם בעלי המניות עשויה להוביל או תוביל לכך שבעיני רשות מוסמכת כלשהי, בעלי המניות העיקריים או איזה מהם יחשבו, למחזיקים ביחד, הרי שלקרן נוי תהיה זכות להורות על (א) ביטול ההוראה הספציפית או (ב) תיקון ההוראה הספציפית ככל הנדרש, על מנת להביא לשינוי עמדת הרשות המוסמכת כאמור לעניין החזקה ביחד, והכל מבלי שיהיה בכך לפגוע בתוקפן של יתר הוראות הסכם בעלי המניות (למעט ככל שהדבר נדרש לצורך שינוי עמדת הרשות המוסמכת כאמור).

5. הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באנרגיות מתחדשות אירופה

ביום 31 לאוגוסט התקשרה החברה בהסכם עם נוי אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות"), קרן נוי (שותף מוגבל בשותפות), נוי אי.איי. תשתיות ואנרגיה ג'י.פי, שותפות מוגבלת (שותף כללי בשותפות) (להלן: "השותף הכללי היוצא") ו-נוי-נופר אירופה שותף כללי בע"מ (בהקמה) (בסעיף זה להלן: "השותף הכללי"), בנוגע לצירופה של החברה, ללא תמורה, כשותפה בשותפות, באמצעות הקצאת זכויות לחברה, כך שהשותפות והשותף הכללי יוחזקו 40% על ידי החברה ו-60% על ידי קרן נוי (בסעיף זה להלן בהתאמה: "הסכם ההשקעה באירופה"); "השותפים המוגבלים" יחד עם השותף הכללי להלן: "השותפים"). העסקה תושלם בחודש אוקטובר 2020, הושלמה הקצאת 40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה לחברה ווהחלפת השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "מועד השלמה").

במסגרת הסכם ההשקעה באירופה נקבע כי מטרת השותפות הינה לעסוק ביזום, מימון, הקמה, תפעול ו/או תחזוקה של פרויקטים לאנרגיה מתחדשת בתחום הסולארי ובתחום הרוח בספרד, באיטליה ובמדינות נוספות באירופה, ככל שיאשרו על ידי השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "טריטוריות מאושרות" ו"תחום הפעילות", לפי העניין), לרבות בפרויקטים אשר למועד ההתקשרות בהסכם ההשקעה באירופה מקודמים על ידי השותפות או נמצאים בשלבי בחינה של השקעה אפשרית בהם (בסעיף זה יחד להלן: "הפרויקטים המקודמים"). כן נקבע כי השותפות תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה בפרויקטים בתחום הפעילות, עם יעד השקעה ראשוני בהיקף של כ-1 GW מותקן על פני מספר שנים. היקף ההון העצמי הדרוש לעמידה ביעד האמור הוערך על ידי השותפים, במסגרת הסכם ההשקעה באירופה, בסך כולל של כ-300 מיליון אירו. הצדדים התחייבו כי כל שותף מוגבל (או גוף קשור אליו, לפי העניין) המחזיק ב-15% לפחות מהון השותפות או ב-15% לפחות מהון המניות של השותף הכללי, יעביר לשותפות הזדמנויות עסקיות הנוגעות לרכישה, השקעה או פיתוח של פרויקטים בתחום הפעילות (בסעיף זה להלן: "הזדמנויות עסקיות") שיבואו לידיעתו במהלך תקופה של 3 שנים ממועד חתימת הסכם ההשקעה באירופה. ככל שהשותפות תחליט שלא לבצע או לא תודיע לשותף המוגבל האמור שהיא מעוניינת לקדם את ההזדמנות העסקית במסגרת השותפות (ובלבד שלגבי הזדמנות עסקית שהוצגה על ידי קרן נוי, ההחלטה שלא לבצע או לאשר הזדמנות עסקית, תתקבל בתמיכת החברה), השותף המוגבל שהציג את ההזדמנות יהיה רשאי לקדם את ההזדמנות העסקית הרלבנטית בעצמו או ביחד עם אחרים. ממועד השלמה ועד להעמדת סכום השווה ל-66.666% מההשקעת קרן נוי (להלן: "השקעת החברה"), מלוא המימון שיידרש לשותפות יועמד על ידי החברה בלבד (catch up). למועד אישור הדוחות הכספיים העמידה החברה את מלוא השקעת החברה בסך של כ-15.7 מיליון אירו.

"השקעת קרן נוי" משמע - סך הסכומים שהעמידה קרן נוי לשותפות החל ממועד הקמתה (העומד למועד חתימת הסכם ההשקעה באירופה על כ-13.7 מיליון אירו (קרן וריבית)), בתוספת ריבית בשיעור שנתי נומינאלי של 10.5% החל ממועד החתימה על הסכם ההשקעה באירופה, וכן סכומים נוספים שיוזרמו על ידי קרן נוי לשותפות לאחר מועד חתימת הסכם ההשקעה באירופה, בתוספת ריבית בשיעור שנתי נומינאלי של 10.5% החל ממועד הזרמת סכומי מימון כאמור לשותפות.

לאחר העמדת סכום השקעת החברה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים התחייב להעמיד לשותפות, את חלקו היחסי בסכומים הדרושים: (א) למימון ההון הנדרש לפרויקטים ולתאגידים המוחזקים על ידי קרן נוי, במישרין או

אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

בעקפין (להלן: "התאגידים המוחזקים") עד למועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, לרבות לפיתוח הפרויקטים וכן לצרכיהם השוטפים של השותפות והתאגידים המוחזקים; וכן (ב) למימון הסכומים שהשותפות תידרש להשקיע כהון עצמי בתאגידים המוחזקים הרלבנטיים, והביטחונות שיידרשו להבטחתם, לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקט Olmedilla ופרויקט Valdeobispo (I-II) בהתאם להוראות הסכמי המימון הבכיר שלהם (ביחד: "מימון החובה"). הסך הכולל של מימון החובה (לרבות השקעת קרן נוי והשקעת החברה כאמור לעיל) לא יעלה על 80 מיליון אירו. למועד אישור הדוחות הכספיים העמידו קרן נוי והחברה מימון חובה בסך כולל של כ-23.4 וכ-15.7 מיליון אירו, בהתאמה. היה ושותף מוגבל כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון החובה (בסעיף זה להלן: "שותף מתעכב"), אזי השותפים המוגבלים האחרים שהעמידו את חלקם במימון החובה (בסעיף זה להלן: "השותפים המקיימים") יהיו רשאים להעמיד לשותפות את המימון שלא הועמד על ידי השותף המתעכב כאמור (בסעיף זה להלן: "המימון העודף"), ובמקרה כאמור יחול האמור להלן:

(א) אם מימון החובה הועמד כהשקעה בהון - למשך תקופה בת שישים (60) ימים ממועד העמדת המימון העודף (בסעיף זה להלן: "תקופת הגרייס"), המימון העודף ייחשב כהלוואה שהועמדה על ידי כל אחד מהשותפים המקיימים לשותף המתעכב (פרו-רטה ביניהם), נושאת ריבית של 10.5% ממועד הזרמת המימון העודף לשותפות ועד למועד פירעונה בפועל על ידי השותף המתעכב (קרן וריבית) (בסעיף זה להלן: "הלוואת הגישור"); אם השותף המתעכב לא פרע את הלוואת הגישור במלואה (קרן וריבית) לפני תום תקופת הגרייס: (א) כל שותף מקיים יהא זכאי להקצאת זכויות שותפות, ללא תמורה, באופן ששיעור החזקות של כל שותף מקיים ישקף את שיעור ההזרמות הכולל שהעמיד לשותפות לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלוואת הגישור בתקופת הגרייס), ובתוספת של 20% על הסכום שהועמד כמימון עודף (בתוספת הריבית) (דהיינו מכפלה במקדם של 1.2), חלקי סך סכומי ההזרמות שהועמדו לשותפות על ידי כלל השותפים המוגבלים עד לאותו מועד, לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלוואת הגישור כאמור); וכן (ב) מיד בתום תקופת הגרייס ידוללו החזקות השותף המתעכב כאמור בפסקה (א) לעיל והלוואת הגישור תיחשב כאילו נפרעה במלואה על ידי השותף המתעכב.

(ב) אם המימון העודף הועמד כערבות - כל שותף מקיים יהא זכאי לעמלת ערבות שנתית בשיעור העמלה ששולמה למוסד הפיננסי שהוציא את הערבות בגין הוצאתה, בתוספת עמלה שנתית נוספת (בסעיף זה להלן: "העמלה השנתית הנוספת") בשיעור של 1.5% מגובה הערבות. במידה והערבות שהועמדה על ידי שותף מקיים תחולט (כפוף לחריגים), אזי הסכום שחולט ייחשב כמימון עודף שהועמד לשותפות על ידי השותף המקיים שהעמיד את הערבות, ויחולו לעניין זה הוראות המפורטות לעיל. לאחר הזרמת מימון החובה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים יבחר אם להעמיד לשותפות את חלקו היחסי בסכומים הדרושים, לפי קביעת השותף הכללי: (א) למימון פרויקטים והתאגידים המוחזקים, עד למועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט; (ב) למימון הסכומים שהשותפות תידרש להשקיע כהון עצמי בתאגידים המוחזקים הרלבנטיים (במישרין או בעקפין), והביטחונות שיידרשו להבטחתם, לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקטים, בהתאם להוראות הסכמי המימון הבכיר שלהם; (ג) למימון פרויקטים לאחר הגעתם לסגירה פיננסית; וכן (ד) לצרכיהם השוטפים של השותפות והתאגידים המוחזקים (ביחד: "מימון המשך").

היה ושותף מוגבל כלשהו יבחר שלא להעמיד את חלקו היחסי במימון המשך, ייחשב אותו שותף כ"שותף מתעכב", והשותפים המקיימים יהיו רשאים, אך לא חייבים, להעמיד במקומו לשותפות את מימון המשך שלא הועמד כאמור (בסעיף זה להלן: "מימון המשך עודף"), ויחולו בעניין זה הוראות המפורטות לעיל ביחס למימון העודף, בשינויים הבאים:

(א) אם מימון המשך הועמד כהשקעה בהון - שיעור הדילול של השותף המתעכב לאחר חלוף תקופת הגרייס (ככל שהשותף המתעכב לא פרע את הלוואת הגישור במלואה (קרן וריבית) עד לתום תקופת הגרייס) יחושב בהתייחס להזרמות הכוללות של השותפים לשותפות אך ללא מכפלה במקדם של 1.2.

(ב) אם מימון המשך הועמד כערבות - שיעור העמלה השנתית הנוספת יהיה 1% מגובה הערבות.

במקרה בו שותף מתעכב לא העמיד מימון חובה או מימון המשך שנדרשו למימון פרויקט מסוים עד לתום תקופת הגרייס, אזי השותף המתעכב לא יהיה רשאי להעמיד מימון לאחר תום תקופת הגרייס, ככל שיידרש, עבור אותו פרויקט, ובהתאם החזקותיו בשותפות ידוללו בגין כל מימון נוסף שיידרש לפרויקט זה, אשר יזרם רק על ידי השותפים המקיימים אשר העמידו את חלקם במימון הפרויקט הרלבנטי בלבד (ובמקרה כאמור לא ייחשבו הזרמות נוספות אלה כהלוואת גישור שניתן לפרוע אותה) (להלן: "הסדר הדילול"); וכן השותף המתעכב והדירקטורים שמונו מטעמו לשותף הכללי לא יהיו רשאים להשתתף ולהצביע בדיונים וההחלטות הנוגעים לפרויקט הרלבנטי.

הצדדים התחייבו לפעול על מנת שמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של התאגידים המוחזקים יחולק ל- Andromeda Solutions KFT (להלן: "אנדרומדה"), ושמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של אנדרומדה,

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

באור 5 -

אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

בשים לב לצרכי אנדרומדה בהתבסס על תכנית הפיתוח שלה, יחולק לשותפות.

כל תזרים מזומנים חופשי ופנוי שתייב השותפות ישמש לתשלומים לשותפים המוגבלים לפי הסדר כדלקמן: ראשית, לפירעון הלוואות בעלים (ככל שהועמדו), באופן יחסי (פרו-רטה) לשיעור הלוואות מאותו הסוג שהועמדו על ידם, כפוף להסדר הדילול; שנית, כחלוקות לשותפים, פרו-רטה לפי החזקותיהם בזכויות השותפות במועד החלוקה, כפוף להסדר הדילול.

כל שינוי במטרת השותפות כמפורט לעיל, או פעולה שאינם בהתאם למטרת השותפות, טעונים הסכמה פה-אחד של הצדדים. בנוסף, ההחלטות המנויות להלן של השותף הכללי בנוגע לשותפות או לתאגידים המוחזקים, תתקבלנה פה-אחד על ידי האורגנים המוסמכים של השותף הכללי: עסקאות בעלי עניין על ידי השותפות או התאגידים המוחזקים, לרבות עסקאות עם שותף או עם נושא משרה, דירקטור או בעל מניות בשותף מוגבל או

גופים קשורים שלהם; שינוי בתחום הפעילות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים, לרבות אישור קידום פרויקטים להפקת אנרגיה בטכנולוגיות שאינן רוח או סולארי או במדינות שאינן טריטוריות מאושרות; מכירה או רכישה של נכסים מהותיים מנכסי השותפות או התאגידים המוחזקים (לרבות אחזקות השותפות בתאגידים המוחזקים), למעט מכירה של פרויקטים או תאגידים מוחזקים שתייב לשותפות החזר על ההון (IRR) של 13% או יותר; שינויים במבנה ההון של השותפות או של התאגידים המוחזקים או כל פעולה המשנה את אחזקותיהם של השותפים או בעלי המניות בתאגידים המוחזקים, למעט הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניות התאגיד הרלבנטי; שינוי מסמכי התאגדות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים; ביטול או שינוי מהותי של הסכם המסגרת לשיתוף פעולה (אם וככל שיחתם) בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, כהגדרתה בהסכם (להלן: "קבוצת היזמים"), בקשר עם קידום פרויקטים באירופה (לעיל ולהלן: "הסכם המסגרת לשיתוף פעולה"), או של הסכמי שיתוף הפעולה הפרטניים שנחתמו בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, עד מועד חתימת הסכם המסגרת לשיתוף פעולה (להלן: "הסכמי שיתוף פעולה פרטניים"), וכן כל התקשרות אחרת של השותפות או גוף קשור לה בהסכמי שיתוף פעולה אחרים עם קבוצת היזמים, למעט חריגים המפורטים בהסכם; התקשרות בהסכמים לקבלת שירותי פיתוח עסקי ו/או ניהול שוטף ביחס למספר פרויקטים שיוצעו לקידום, המוחזקים או מקודמים על ידי השותפות או אנדרומדה, שהינם מהותיים לפעילותן (בדומה להסכם המסגרת לשיתוף פעולה, ככל שייחתם), לרבות כל שינוי מהותי או ביטול של התקשרויות אלו; העמדת בטחונות על ידי השותפים המוגבלים להבטחת אשראי שיועמד לתאגידים המוחזקים לצורך סגירה פיננסית של פרויקט, למעט התחייבויות להעמדת הון עצמי או העמדת ערבויות להבטחת התחייבויות כאמור; קביעת רזרבות נוספות הנדרשות לשותפות מתוך התזרים הפנוי של השותפות, כהגדרתו בהסכם; קביעת תנאי הלוואות בעלים במקרה בו חברי קבוצה יהיו שותפים מוגבלים בשותפות, כמפורט לעיל; שינוי זכויות החתימה בשותף הכללי; העסקה (לרבות, מינוי ו/או סיום העסקה) של נושאי משרה בשותף הכללי, לרבות קביעה ו/או שינוי תנאי העסקתם; אישור התקציב השנתי של השותפות או של השותף הכללי ואישור חריגה של 10% או יותר ממנו; פתיחה או פשרה בהליך משפטי מהותי או בהליך משפטי של השותפות; שינוי מדיניות חלוקות לשותפים; הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, הקפאת הליכים, הסדר עם נושים או הליך חדלות פירעון אחר; שינוי מבני או ארגון מחדש.

הסכם ההשקעה באירופה כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של השותפים בשותפות (למעט לנעברים מורשים) במשך 24 חודשים ממועד הקמת השותפות (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה").

לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות שותף מוגבל בשותפות (ובשותף הכללי בהתאם), כולן או חלקן, לרבות חלק יחסי בהלוואות שהעמידו לשותפות על פי הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הזכויות המועברות") תהא כפופה למגבלות כדלקמן (למעט העברה לנעברים מורשים):

(א) זכות הצעה ראשונה לכל השותפים המוגבלים המחזיקים 15% לפחות בשותפות (פרו-ראטה להחזקותיהם) (בסעיף זה להלן: "זכות ההצעה הראשונה");

(ב) זכות סירוב ראשון של קרן נוי (אם מעביר הזכויות בשותפות אינו קרן נוי) במקרה של העברה למתחרה של קרן נוי (דהיינו, תאגיד או קרן להשקעה בתחום התשתיות) (בסעיף זה להלן: "זכות הסירוב הראשון");

(ג) זכות הצטרפות של החברה להעברת הזכויות המועברות על ידי קרן נוי, בהתאם ליחס בין שיעור זכויות החברה בשותפות לשיעור הזכויות המועברות (פרו-ראטה).

ההסכם כולל התחייבות של השותפות לשפות את החברה, כסעד יחידי (כפוף לחריגים), בגין כל נזק, הפסד חבות או הוצאה ישירים שנגרמו לחברה עקב אי נכונות מצגים שניתנו על ידי השותפות במסגרת הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הנזק"), ובלבד שסך הנזק המצטבר עלה על 1 מיליון אירו. סכום השיפוי המצטבר המירבי של השותפות יהיה בגובה סכום השקעת החברה, כפוף לחריגים או מחצית מסכום השקעת החברה, כתלות בסוג

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ליוני 2020

באור 5 - אירועים לאחר תאריך דוח על המצב הכספי (המשך):

המצגים. סכום השיפוי ככל שישולם על ידי השותפות לחברה יהיה בסך המגלם את חלקה של החברה בשיפוי המשולם על ידי השותפות. תוקף חובת השיפוי כאמור, כפוף לחריגים, הינו עד תום 18 או 24 חודשים ממועד ההשלמה, כתלות בסוג המצגים.

6. התפרצות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-COVID-19 ("קורונה"), בעקבותיו מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. במהלך חודש מרס 2020 אף הכריזה מדינת ישראל על מצב חירום. החל מחודש מאי, החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על המגבלות שנקבעו. עם זאת, התפשטות נגיף הקורונה טרם נבלמה וקיים חוסר וודאות באשר לצעדים והאמצעים אשר עשויים להינקט על-ידי רשויות המדינה בעתיד הקרוב ובטווח הרחוק.

למשבר הקורונה השלכות עמוקות ושונות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות בשערי החליפין של המטבעות השונים וכדומה, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן שיידרש ולהתמודד עימן.

החברה בחנה את המצב הכספי של החברה, תוצאות הפעילות שלה, הנזילות, מקורות המימון והיכולת לעמוד בפירעון התחייבויותיה וסבורה, נכון למועד פרסום הדוח, כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם משבר זה ולפרוע את התחייבויותיה.

להתמשכות ולהחרפת ההתפשטות עלולה להיות השלכה שלילית, לרבות מהותית, על (בין היתר) הכלכלה העולמית ובכלל כך על המשק הישראלי (לרבות מיתון), על זמינות חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילות החברה (לרבות באמצעות קבלני משנה) ועל זמינות כוח האדם. אולם, לאור העדר הוודאות, לא ניתן לאמוד בצורה וודאית את השפעת האירועים באופן מלא ככל שהמשבר יחמיר או ימשך זמן רב.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים פרפורמה ליום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר על מידע כספי תמציתי פרפורמה |
| 3-4 | דוחות כספיים תמציתיים ביניים פרפורמה על המצב הכספי |
| 5 | דוחות כספיים תמציתיים ביניים פרפורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 6-12 | ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרפורמה ליום 30 ליוני 2020 |

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ על דוחות כספיים ביניים פרופורמה

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של ע.י. נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי פרופורמה על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוח התמציתי פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", בכפוף להנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו 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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" ולהנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פיסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2.2 לדוחות הכספיים פרופורמה הנ"ל בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ביניים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון הטעות בטיפול החשבונאי הנובע מטיפול בהשקעה לפי שיטת השווי המאזני חלף חברה מאוחדת. סקרנו גם את ההתאמות המתוארות לעיל, אשר יושמו כדי להציג מחדש את הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. התאמות אלה הינן באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על התאמות אלו בהתבסס על סקירתנו. בהתאם לכך, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור כי התאמות אלו אינן נאותות. דוח סקירה מיוחד זה מחליף את דוח הסקירה המיוחד מיום 28 באוקטובר 2020.

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב, 29 בנובמבר 2020

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים פרופורמה על המצב הכספי

| ליום 30 ביוני 2020 | | | |
|-----------------------|--|-----------------------|--|
| נתוני פרופורמה (*) | התאמות פרופורמה (*) אלפי ₪ (בלתי מבוקר) | נתוני התאגיד בפועל | ביאור |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים: |
| 122,211 | 114,064 | 8,147 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 1,446 | - | 1,446 | פקדונות מוגבלים לשימוש |
| 56,353 | - | 56,353 | לקוחות |
| 14,571 | - | 14,571 | חייבים ויתרות חובה |
| 5,917 | - | 5,917 | מלאי |
| 104 | - | 104 | בעלי מניות |
| <u>200,602</u> | <u>114,064</u> | <u>86,538</u> | סך הכל נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים: |
| 103,817 | 62,936 | 40,881 | השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת |
| 13,579 | - | 13,579 | השווי המאזני |
| 46,360 | - | 46,360 | נכסי זכות שימוש |
| 49 | - | 49 | רכוש קבוע, נטו |
| <u>163,805</u> | <u>62,936</u> | <u>100,869</u> | פקדונות לזמן ארוך |
| | | | סך הכל נכסים לא שוטפים |
| <u><u>364,407</u></u> | <u><u>177,000</u></u> | <u><u>187,407</u></u> | סך נכסים |

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור ד2'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים פרופורמה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים פרופורמה על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2020

| נתוני פרופורמה (*) | התאמות פרופורמה (*) אלפי ₪ | נתוני התאגיד בפועל | ביאור |
|---------------------|-------------------------------|--------------------|-------|
| (בלתי מבוקר) | | | |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר, משיכת יתר מתאגיד בנקאי וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות נגזרים פיננסיים התחייבות מס שוטף

סך הכל התחייבויות שוטפות

| | | |
|---------------|----------------|---------------|
| 55,306 | - | 55,306 |
| 1,082 | - | 1,082 |
| 24,261 | - | 24,261 |
| 12,313 | - | 12,313 |
| 2,145 | - | 2,145 |
| - | (3,590) | 3,590 |
| <u>95,107</u> | <u>(3,590)</u> | <u>98,697</u> |

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות בגין חכירות מסים נדחים

סך הכל התחייבויות לא שוטפות

| | | |
|---------------|----------------|---------------|
| 2,231 | - | 2,231 |
| 12,669 | - | 12,669 |
| 8,538 | (7,427) | 15,965 |
| <u>23,438</u> | <u>(7,427)</u> | <u>30,865</u> |

הון

הון מניות
עודפים
קרן הון

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| 458,655 | 458,654 | 1 | ב.2 |
| (246,888) | (270,637) | 23,749 | |
| 34,095 | - | 34,095 | |
| <u>245,862</u> | <u>188,017</u> | <u>57,845</u> | |
| <u><u>364,407</u></u> | <u><u>177,000</u></u> | <u><u>187,407</u></u> | |

סך ההתחייבויות וההון

29 בנובמבר 2020

| נעם פישר סמנכ"ל כספים | נדב טנא מנכ"ל | עופר ינאי יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים לפרסום |
|--------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
|--------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------|

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 2ד'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים פרופורמה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

דוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2020

| נתוני פרופורמה (*) | התאמות פרופורמה (*) | נתוני התאגיד בפועל | ביאור |
|--------------------|------------------------|-----------------------|--|
| באלפי ₪ | | | |
| (בלתי מבוקר) | | | |
| 65,692 | - | 65,692 | הכנסות |
| 48,473 | - | 48,473 | עלויות הקמה והפעלה |
| 17,219 | - | 17,219 | רווח גולמי |
| 1,236 | - | 1,236 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 284,034 | 281,654 | 2,380 | ב.2 ג.2 הוצאות הנהלה וכלליות |
| 3,278 | - | 3,278 | חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת |
| (111) | - | (111) | השווי המאזני, נטו |
| | | | הכנסות אחרות, נטו |
| (271,218) | (281,654) | 10,436 | רווח (הפסד) תפעולי |
| 1,778 | - | 1,778 | הוצאות מימון |
| (272,996) | (281,654) | 8,658 | רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| (7,245) | (11,017) | 3,772 | הוצאות מסים על ההכנסה (הטבת מס) |
| (265,751) | (270,637) | 4,886 | רווח נקי (הפסד) |
| | | | <u>רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):</u> |
| 9,177 | - | 9,177 | פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: |
| 265 | - | 265 | החלק ברווח כולל אחר של תאגידי המטופלים לפי |
| | | | שיטת השווי המאזני |
| | | | הערכה מחדש בגין רכוש קבוע |
| 9,442 | - | 9,442 | סה"כ רווח כולל אחר |
| (256,309) | (270,637) | 14,328 | סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| (2,657.51) | (2,706.37) | 48.86 | רווח (הפסד) בסיסי למניה 0.01 ש"ח (בש"ח) |

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 2ד'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים פרופורמה.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 ליוני 2020

באור 1 - כללי:

דוחות הפרופורמה נערכו על מנת לשקף אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך הדוחות הכספיים. ע.י נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה ביום 7 באפריל 2011, כחברה פרטית, על פי חוק החברות, בבעלות מלאה של מר עופר ינאי, מייסד ויו"ר דירקטוריון החברה, ונכון למועד ה-30 ביוני 2020, בעל השליטה ובעל המניות היחיד בחברה.

החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום הינו אודם 4 פארק תעשייה יצהר, עד הלום.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על-ידיה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, בפעילות ייזום והשקעה לטווח ארוך במערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל "נקי" מאנרגיה השמש בישראל, וכן בהקמה (EPC) והפעלה ותחזוקה (O&M) של מערכות פוטו-וולטאיות בעיקר עבור תאגידים המוחזקים על ידיה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים, וכן עבור צדדים שלישיים בישראל.

בשנת 2013 החלה החברה לעסוק בפעילות ייזום בתחום האנרגיה המחדשת, באמצעות פניה לבעלי גגות, מאגרי מים וקרקעות בהצעה לשיתוף פעולה בדרך של הקמת תאגידי פרויקט משותף אשר יהיה בעלים של מערכת לייצור חשמל על גבי גגות, מאגר מים וקרקעות של השותף ויחזק על ידי החברה והשותף יחד בשיעורים מוסכמים.

לצד פעילות הייזום כאמור, החלה החברה לעסוק גם בהקמה ובהפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, כקבלן ביצוע, בעיקר עבור תאגידים המוחזקים על ידי החברה ביחד עם שותפים, בעלי גגות ומאגרי מים עליהם מוקמת המערכת, תוך מתן מענה מקיף לצרכי ייזום הפרויקטים ושילוב אופטימלי של פעילות הייזום ופעילות ההקמה וכן הפעלה ותחזוקה של המערכות הפוטו-וולטאיות.

באור 2 - אירועי הפרופורמה:

א. הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באנרגיות מתחדשות אירופה

ביום 31 לאוגוסט התקשרה החברה בהסכם עם נוי אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת (בסעיף זה להלן: "השותפות"), קרן נוי (שותף מוגבל בשותפות), נוי אי.איי. תשתיות ואנרגיה ג'.פי, שותפות מוגבלת (שותף כללי בשותפות) (להלן: "השותף הכללי היוצא") ו-נוי-נופר אירופה שותף כללי בע"מ (בהקמה) (בסעיף זה להלן: "השותף הכללי"), בנוגע לצירופה של החברה, ללא תמורה, כשותפה בשותפות, באמצעות הקצאת זכויות לחברה, כך שהשותפות והשותף הכללי יחזקו 40% על ידי החברה ו-60% על ידי קרן נוי (בסעיף זה להלן בהתאמה: "הסכם ההשקעה באירופה"); "השותפים המוגבלים" ויחד עם השותף הכללי להלן: "השותפים"). בחודש אוקטובר 2020, הושלמה הקצאת 40% מהזכויות בנוי-נופר אירופה לחברה והחלפת השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "מועד ההשלמה").

במסגרת הסכם ההשקעה באירופה נקבע כי מטרת השותפות הינה לעסוק ביזום, מימון, הקמה, תפעול ו/או תחזוקה של פרויקטים לאנרגיה מתחדשת בתחום הסולארי ובתחום הרוח בספרד, באיטליה ובמדינות נוספות באירופה, ככל שיאושרו על ידי השותף הכללי (בסעיף זה להלן: "טריטוריות מאושרות" ו"תחום הפעילות", לפי העניין), לרבות בפרויקטים אשר למועד ההתקשרות בהסכם ההשקעה באירופה מקודמים על ידי השותפות או נמצאים בשלבי בחינה של השקעה אפשרית בהם (בסעיף זה יחד להלן: "הפרויקטים המקודמים").

כן נקבע כי השותפות תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה בפרויקטים בתחום הפעילות, עם יעד השקעה ראשוני בהיקף של כ-GW1 מותקן על פני מספר שנים. היקף ההון העצמי הדרוש לעמידה ביעד האמור הוערך על ידי השותפים, במסגרת הסכם ההשקעה באירופה, בסך כולל של כ-300 מיליון אירו.

הצדדים התחייבו כי כל שותף מוגבל (או גוף קשור אליו, לפי העניין) המחזיק ב-15% לפחות מהון השותפות או ב-15% לפחות מהון המניות של השותף הכללי, יעביר לשותפות הזדמנויות עסקיות הנוגעות לרכישה, השקעה או פיתוח של פרויקטים בתחום הפעילות (בסעיף זה להלן: "הזדמנויות עסקיות") שיבאו לידיעתו במהלך תקופה של 3 שנים ממועד חתימת הסכם ההשקעה באירופה. ככל שהשותפות תחליט שלא לבצע או לא תודיע לשותף המוגבל האמור שהיא מעוניינת לקדם את ההזדמנות העסקית במסגרת השותפות (ובלבד שלגבי הזדמנות עסקית שהוצגה על ידי קרן נוי, ההחלטה שלא לבצע או לאשר הזדמנות עסקית, תתקבל בתמיכת החברה), השותף המוגבל שהציג את ההזדמנות יהיה רשאי לקדם את ההזדמנות העסקית הרלבנטית בעצמו או ביחד עם אחרים.

ממועד ההשלמה ועד להעמדת סכום השווה ל-66.666% מהשקעת קרן נוי (להלן: "השקעת החברה"), מלוא המימון שיידרש לשותפות יועמד על ידי החברה בלבד (catch up). למועד התשקיף העמידה החברה את מלוא השקעת החברה בסך של כ-15.7 מיליון אירו.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 ליוני 2020

באור 2 - אירועי הפרופורמה (המשך):

לאחר העמדת סכום השקעת החברה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים התחייב להעמיד לשותפות, את חלקו היחסי בסכומים הדרושים: (א) למימון ההון הנדרש לפרויקטים ולתאגידים המוחזקים על ידי קרן נוי, במישרין או בעקיפין (להלן: "התאגידים המוחזקים") עד למועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט, לרבות לפיתוח הפרויקטים וכן לצרכיהם השוטפים של השותפות והתאגידים המוחזקים; וכן (ב) למימון הסכומים שהשותפות תידרש להשקיע כהון עצמי בתאגידים המוחזקים הרלבנטיים, והביטחונות שיידרשו להבטחתם, לצורך הסגירה הפיננסית של פרויקט Olmedilla ופרויקט Valdeobispo (I-II) בהתאם להוראות הסכמי המימון הבכיר שלהם (ביחד: "מימון החובה").

הסך הכולל של מימון החובה (לרבות השקעת קרן נוי והשקעת החברה כאמור לעיל) לא יעלה על 80 מיליון אירו. למועד התשקיף העמידו קרן נוי והחברה מימון חובה בסך כולל של כ-23.4 וכ-15.7 מיליון אירו, בהתאמה.

היה ושותף מוגבל כלשהו לא יעמיד את חלקו היחסי במימון החובה (בסעיף זה להלן: "שותף מתעכב"), אזי השותפים המוגבלים האחרים שהעמידו את חלקם במימון החובה (בסעיף זה להלן: "השותפים המקיימים") יהיו רשאים להעמיד לשותפות את המימון שלא הועמד על ידי השותף המתעכב כאמור (בסעיף זה להלן: "המימון העודף"), ובמקרה כאמור יחול האמור להלן:

(א) אם מימון החובה הועמד כהשקעה בהון - למשך תקופה בת שישים (60) ימים ממועד העמדת המימון העודף (בסעיף זה להלן: "תקופת הגרייס"), המימון העודף ייחשב כהלוואה שהועמדה על ידי כל אחד מהשותפים המקיימים לשותף המתעכב (פרו-רטה ביניהם), נושאת ריבית של 10.5% ממועד הזרמת המימון העודף לשותפות ועד למועד פירעונה בפועל על ידי השותף המתעכב (קרן וריבית) (בסעיף זה להלן: "הלוואת הגישור"); אם השותף המתעכב לא פרע את הלוואת הגישור במלואה (קרן וריבית) לפני תום תקופת הגרייס: (א), כל שותף מקיים יהא זכאי להקצאת זכויות שותפות, ללא תמורה, באופן ששיעור החזקות של כל שותף מקיים ישקף את שיעור ההזרמות הכולל שהעמיד לשותפות לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלוואת הגישור בתקופת הגרייס), ובתוספת של 20% על הסכום שהועמד כמימון עודף (בתוספת הריבית) (דהיינו מכפלה במקדם של 1.2), חלקי סך סכומי ההזרמות שהועמדו לשותפות על ידי כלל השותפים המוגבלים עד לאותו מועד, לרבות המימון העודף (בתוספת הריבית שנצברה על הלוואת הגישור כאמור); וכן (ב) מיד בתום תקופת הגרייס ידוללו החזקות השותף המתעכב כאמור בפסקה (א) לעיל והלוואת הגישור תיחשב כאילו נפרעה במלואה על ידי השותף המתעכב.

(ב) אם המימון העודף הועמד כערבות - כל שותף מקיים יהא זכאי לעמלת ערבות שנתית בשיעור העמלה ששולמה למוסד הפיננסי שהוציא את הערבות בגין הוצאתה, בתוספת עמלה שנתית נוספת (בסעיף זה להלן: "העמלה השנתית הנוספת") בשיעור של 1.5% מגובה הערבות. במידה והערבות שהועמדה על ידי שותף מקיים תחולט (כפוף לחריגים), אזי הסכום שחולט ייחשב כמימון עודף שהועמד לשותפות על ידי השותף המקיים שהעמיד את הערבות, ויחולו לעניין זה הוראות המפורטות לעיל.

לאחר הזרמת מימון החובה במלואו, כל אחד מהשותפים המוגבלים יבחר אם להעמיד לשותפות את חלקו היחסי בסכומים הדרושים, לפי קביעת השותף הכללי (ביחד: "מימון המשך").

היה ושותף מוגבל כלשהו יבחר שלא להעמיד את חלקו היחסי במימון המשך, ייחשב אותו שותף כ"שותף מתעכב", והשותפים המקיימים יהיו רשאים, אך לא חייבים, להעמיד במקומו לשותפות את מימון המשך שלא הועמד כאמור (בסעיף זה להלן: "מימון המשך עודף"), ויחולו בעניין זה הוראות המפורטות לעיל ביחס למימון העודף, בשינויים הבאים:

(א) אם מימון המשך הועמד כהשקעה בהון - שיעור הדילול של השותף המתעכב לאחר חלוף תקופת הגרייס (ככל שהשותף המתעכב לא פרע את הלוואת הגישור במלואה (קרן וריבית) עד לתום תקופת הגרייס) יחושב בהתייחס להזרמות הכוללות של השותפים לשותפות אך ללא מכפלה במקדם של 1.2.

(ב) אם מימון המשך הועמד כערבות - שיעור העמלה השנתית הנוספת יהיה 1% מגובה הערבות.

במקרה בו שותף מתעכב לא העמיד מימון חובה או מימון המשך שנדרשו למימון פרויקט מסוים עד לתום תקופת הגרייס, אזי השותף המתעכב לא יהיה רשאי להעמיד מימון לאחר תום תקופת הגרייס, ככל שיידרש, עבור אותו פרויקט, ובהתאם לחזקותיו בשותפות ידוללו בגין כל מימון נוסף שיידרש לפרויקט זה, אשר יזרם רק על ידי השותפים המקיימים אשר העמידו את חלקם במימון הפרויקט הרלבנטי בלבד (ובמקרה כאמור לא ייחשבו הזרמות נוספות אלה כהלוואת גישור שניתן לפרוע אותה) (להלן: "הסדר הדילול"); וכן השותף המתעכב והדירקטורים שמונו מטעמו לשותף הכללי לא יהיו רשאים להשתתף ולהצביע בדיונים וההחלטות הנוגעים לפרויקט הרלבנטי.

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 לינוי 2020

באור 2 - אירועי הפרופורמה (המשך):

הצדדים התחייבו לפעול על מנת שמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של התאגידים המוחזקים יחולק ל- Andromeda Solutions KFT (להלן: "אנדרומדה"), שמלוא תזרים המזומנים הפנוי לחלוקה של אנדרומדה, בשים לב לצרכי אנדרומדה בהתבסס על תכנית הפיתוח שלה, יחולק לשותפות.

כל תזרים מזומנים חופשי ופנוי שתניב השותפות ישמש לתשלומים לשותפים המוגבלים לפי הסדר כדלקמן: ראשית, לפירעון הלוואות בעלים (ככל שהועמדו), באופן יחסי (פרו-רטה) לשיעור הלוואות מאותו הסוג שהועמדו על ידם, כפוף להסדר הדילול; שנית, כחלוקות לשותפים, פרו-רטה לפי החזקותיהם בזכויות השותפות במועד החלוקה, כפוף להסדר הדילול.

כל שינוי במטרת השותפות כמפורט לעיל, או פעולה שאינם בהתאם למטרת השותפות, טעונים הסכמה פה-אחד של הצדדים. בנוסף, ההחלטות המנויות להלן של השותף הכללי בנוגע לשותפות או לתאגידים המוחזקים, תתקבלנה פה-אחד על ידי האורגנים המוסמכים של השותף הכללי: עסקאות בעלי עניין על ידי השותפות או התאגידים המוחזקים, לרבות עסקאות עם שותף או עם נושא משרה, דירקטור או בעל מניות בשותף מוגבל או גופים קשורים שלהם; שינוי בתחום הפעילות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים, לרבות אישור קידום פרויקטים להפקת אנרגיה בטכנולוגיות שאינן רוח או סולארי או במדינות שאינן טריטוריות מאושרות; מכירה או רכישה של נכסים מהותיים מנכסי השותפות או התאגידים המוחזקים (לרבות אחזקות השותפות בתאגידים המוחזקים), למעט מכירה של פרויקטים או תאגידים מוחזקים שתניב לשותפות החזר על ההון (IRR) של 13% או יותר; שינויים במבנה ההון של השותפות או של התאגידים המוחזקים או כל פעולה המשנה את אחזקותיהם של השותפים או בעלי המניות בתאגידים המוחזקים, למעט הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניות התאגיד הרלבנטי; שינוי מסמכי התאגדות של השותפות או איזה מהתאגידים המוחזקים; ביטול או שינוי מהותי של הסכם המסגרת לשיתוף פעולה (אם וככל שיחתם) בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, כהגדרתה בהסכם (להלן: "קבוצת היזמים"), בקשר עם קידום פרויקטים באירופה (לעיל ולהלן: "הסכם המסגרת לשיתוף פעולה"), או של הסכמי שיתוף הפעולה הפרטניים שנחתמו בין השותפות ו/או אנדרומדה לבין קבוצת היזמים, עד מועד חתימת הסכם המסגרת לשיתוף פעולה (להלן: "הסכמי שיתוף פעולה פרטניים"), וכן כל התקשרות אחרת של השותפות או גוף קשור לה בהסכמי שיתוף פעולה אחרים עם קבוצת היזמים, למעט חריגים המפורטים בהסכם; התקשרות בהסכמים לקבלת שירותי פיתוח עסקי ו/או ניהול שוטף ביחס למספר פרויקטים שיוצעו לקידום, המוחזקים או מקודמים על ידי השותפות או אנדרומדה, שהינם מהותיים לפעילותן (בדומה להסכם המסגרת לשיתוף פעולה, ככל שייחתם), לרבות כל שינוי מהותי או ביטול של התקשרויות אלו; העמדת בטחונות על ידי השותפים המוגבלים להבטחת אשראי שיועמד לתאגידים המוחזקים לצורך סגירה פיננסית של פרויקט, למעט התחייבויות להעמדת הון עצמי או העמדת ערבויות להבטחת התחייבויות כאמור; קביעת רזרבות נוספות הנדרשות לשותפות מתוך התזרים הפנוי של השותפות, כהגדרתו בהסכם; קביעת תנאי הלוואות בעלים במקרה בו חברי קבוצה יהיו שותפים מוגבלים בשותפות, כמפורט לעיל; שינוי זכויות החתימה בשותף הכללי; העסקה (לרבות, מינוי ו/או סיום העסקה) של נושאי משרה בשותף הכללי, לרבות קביעה ו/או שינוי תנאי העסקתם; אישור התקציב השנתי של השותפות או של השותף הכללי ואישור חריגה של 10% או יותר ממנו; פתיחה או פשרה בהליך משפטי מהותי או בהליך משפטי של השותפות; שינוי מדיניות חלוקות לשותפים; הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, הקפאת הליכים, הסדר עם נושים או הליך חדלות פירעון אחר; שינוי מבני או ארגון מחדש.

הסכם ההשקעה באירופה כולל איסור על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בחלקם של השותפים בשותפות (למעט לנעברים מורשים) במשך 24 חודשים ממועד הקמת השותפות (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה").

לאחר תקופת החסימה, העברת זכויות שותף מוגבל בשותפות (ובשותף הכללי בהתאם), כולן או חלקן, לרבות חלק יחסי בהלוואות שהעמידו לשותפות על פי הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הזכויות המועברות") תהא כפופה למגבלות כדלקמן (למעט העברה לנעברים מורשים):

(א) זכות הצעה ראשונה לכל השותפים המוגבלים המחזיקים 15% לפחות בשותפות (פרו-ראטה להחזקותיהם) (בסעיף זה להלן: "זכות ההצעה הראשונה");

(ב) זכות סירוב ראשון של קרן נוי (אם מעביר הזכויות בשותפות אינו קרן נוי) במקרה של העברה למתחרה של קרן נוי (דהיינו, תאגיד או קרן להשקעה בתחום התשתיות) (בסעיף זה להלן: "זכות הסירוב הראשון");

(ג) זכות הצטרפות של החברה להעברת הזכויות המועברות על ידי קרן נוי, בהתאם ליחס בין שיעור זכויות החברה בשותפות לשיעור הזכויות המועברות (פרו-ראטה).

ההסכם כולל התחייבות של השותפות לשפות את החברה, כסעד יחידי (כפוף לחריגים), בגין כל נזק, הפסד חבות או הוצאה ישירים שנגרמו לחברה עקב אי נכונות מצגים שניתנו על ידי השותפות במסגרת הסכם ההשקעה באירופה (בסעיף זה להלן: "הנזק"), ובלבד שסך הנזק המצטבר עלה על 1 מיליון אירו. סכום השיפוי המצטבר המירבי של השותפות יהיה בגובה סכום השקעת החברה, כפוף לחריגים או מחצית מסכום השקעת החברה, כתלות בסוג

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 לינוי 2020

באור 2 - אירועי הפרופורמה (המשך):

המצגים. סכום השיפוי ככל שישולם על ידי השותפות לחברה יהיה בסך המגלם את חלקה של החברה בשיפוי המשולם על ידי השותפות. תוקף חובת השיפוי כאמור, כפוף לחריגים, הינו עד תום 18 או 24 חודשים ממועד ההשלמה, כוללות בסוג המצגים.

ב. הנפקת זכויות

ביום 31 באוגוסט 2020 התקשרו החברה ובעל השליטה בה, עופר ינאי (להלן: "בעל שליטה") עם קרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה ש.מ. ("קרן נוי"), בהסכם מכר והשקעה בחברה, מכוחו קרן נוי רכשה מניות של החברה בתנאים כדלקמן (להלן בהתאמה: "הסכם ההשקעה" ו-"עסקאות ההשקעה"): בהתאם להסכם ההשקעה, ביום 10 בספטמבר 2020, קרן נוי רכשה מניות של חברה המהוות כ-24.97% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא (להלן: "הון החברה") במסגרת עסקאות שלובות וכנגד סך כולל של 228 מיליון ש"ח, בהתאם למפורט להלן:

1. רכישת חלק מהחזקותיו של בעל השליטה במניות החברה, כ-0.33% מהון החברה בעסקת מכר תמורת תשלום של 3.1 מיליון ש"ח לבעל השליטה (להלן: "תמורת המניות הנמכרות");

2. הקצאת מניות החברה, המהוות כ-24.64% מהון החברה תמורת הזרמה לחברה של 224.9 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות המוקצות").

החברה לא תבצע הקצאה ניירות ערך נוספת כלשהי מכוח תוכנית ההטבות, למעט ההקצאה לנושאי המשרה הזכאים (המשקפות במצטבר זכאות למניות החברה המהוות כ-25.605% מהון החברה), אשר בוצעה במועד ההשלמה בד בבד עם עסקאות ההשקעה. כמו כן, שולם תשלום חד פעמי בסך 47.9 מיליון ש"ח לשלושה נושאי משרה. בד בבד עם הסכם ההשקעה התקשרו בעל השליטה וקרן נוי בהסכם בעלי מניות בחברה, אשר נכנס לתוקף ב-10 בספטמבר 2020, ואשר הצטרפו אליו במועד ההשלמה גם נושאי המשרה הזכאים והנאמן על פי תוכנית ההטבות עבורם (בסעיף זה להלן: "הסכם בעלי המניות" ו"בעלי המניות", לפי העניין), אשר ההסכמות על פיו עוגנו בתקנון החברה. בהתאם להסכם בעלי המניות, בתוקף ממועד ההשלמה ועד ההנפקה לציבור:

1. קרן נוי זכאית לייצוג בדירקטוריון החברה באמצעות שני דירקטורים כל עוד היא מחזיקה לפחות 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, המשקף זכויות מיעוט בדירקטוריון (להלן: "הדירקטורים מטעם קרן נוי");

2. החלטות בדירקטוריון ובאסיפות בעלי המניות של החברה תתקבלנה ברוב קולות למעט החלטות מסוימות בהן תידרש גם הסכמה של אחד הדירקטורים מטעם קרן נוי לפחות או של קרן נוי באסיפת בעלי מניותיה של החברה, לפי העניין.

3. בין בעלי המניות נקבעו הסדרי העמדת מקורות מימון על ידם לטובת פעילות החברה, אשר לא מומשו עד מועד התשקיף.

4. בין בעלי המניות נקבעו מגבלות העברת החזקות במניות החברה והקצאת מניות החברה עד להפיכת החברה לחברה ציבורית.

5. תקנון החברה יכלול הוראות המאפשרות שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה.

ממועד ההנפקה לציבור יחולו בין בעל השליטה לבין קרן נוי בלבד (להלן: "בעלי המניות העיקריים") הסדרים כדלקמן:

1. דירקטוריון החברה ימנה 9 דירקטורים (לרבות 2 דח"צים) ובעל השליטה מחויב כלפי קרן נוי באופן בלתי חוזר, להפעיל את מלוא כוח ההצבעה שלו באסיפה הכללית של בעלי מניותיה של החברה על מנת לתמוך במינוי דירקטורים שיומלצו לדירקטוריון החברה על ידי קרן נוי, כדלקמן: (א) כל עוד קרן נוי מחזיקה ב-13% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה או יותר - שני דירקטורים שיומלצו ע"י קרן נוי ו- (ב) כל עוד החזקותיה של קרן נוי נופלות מ-13% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה אך הינן מעל 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה - דירקטור אחד שיומלץ על ידי קרן נוי לדירקטוריון החברה.

2. ההחלטות בדירקטוריון החברה (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של החברה תתקבלנה ברוב קולות, למעט מקרים המפורטים בהסכם.

3. בעלי המניות העיקריים מסכימים, כי לאחר השלמת ההנפקה לציבור הם לא יחזיקו ביחד במניות החברה וכי ככל שקרן נוי תסבור שהוראה כלשהי מהוראות הסכם בעלי המניות עשויה להוביל או תוביל לכך שבעיני רשות

מוסמכת כלשהי, בעלי המניות העיקריים או איזה מהם יחשבו, למחזיקים ביחד, הרי שלקרן נוי תהיה זכות להורות על (א) ביטול ההוראה הספציפית או (ב) תיקון ההוראה הספציפית ככל הנדרש, על מנת להביא לשינוי

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 ליוני 2020

באור 2 - אירועי הפרופורמה (המשך):

עמדת הרשות המוסמכת כאמור לעניין החזקה ביחד, והכל מבלי שיהיה בכך לפגוע בתוקפן של יתר הוראות הסכם בעלי המניות (למעט ככל שהדבר נדרש לצורך שינוי עמדת הרשות המוסמכת כאמור).

ג. תכנית תגמול עובדים

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית הטבות לעובדים, נושאי משרה, יועצים ונותני שירותים להקצאת מניות ו/או אופציות הניתנות למימוש למניות החברה

על פי תנאי תכנית ההטבות, ניירות הערך יוענקו לעובדי החברה ונושאי משרה בה בכפוף לאישור דירקטוריון החברה, אשר יקבע את תנאי ההענקה הספציפיים לכל ניצע, ולתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), ולמי שאינם עובדי החברה או נושאי משרה בה וכן לבעל שליטה, כהגדרתו על פי סעיף 9(32) לפקודה - בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודה.

באשר להענקת ניירות הערך לעובדים ונושאי משרה, החברה מינתה נאמן לתוכנית בהתאם לסעיף 102 לפקודה (בסעיף זה להלן: "הנאמן") ובחירה בהקצאת ניירות הערך לנאמן עבור עובדי החברה ונושאי משרה בה ב'מסלול רווח הון'. בהתאם לתוכנית ההטבות הקצתה החברה לנאמן, ללא תמורה, על פי סעיף 102 לפקודה, עבור שלושה נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל פיתוח עסקי, לעיל: "נושאי המשרה הזכאים"), ביום 10 בספטמבר 2020, 51,466 מניות של החברה, אשר היוו באותה עת 9.99%, 9.99% ו-5.63% בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מניות אלו יוחזקו בידי הנאמן עד לחלוף 24 חודשים ממועד הקצאתן.

ד. הצגה מחדש

החברה תיאמה, בדרך של הצגה מחדש, את דוחותיה הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע את ביטול איחוד דוחותיה הכספיים של נופר-נוי סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת (להלן: "נופר-נוי סולאר"), בה מחזיקה החברה 65% היות וחשיפתה של החברה לתשואות משתנות בנופר-נוי סולאר אינו מקיים באופן מספק את הגדרת השליטה בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 10.

להלן השפעת ההתאמות על הדוחות הכספיים:

בדוחות כספיים תמציתיים ביניים פרופורמה על המצב הכספי

| כמוצג בדוחות כספיים אלו | השינוי אלפי ש"ח | כפי שדווח בעבר (*) |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|
|----------------------------|--------------------|-----------------------|

ליום 30 ביוני 2020

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------|
| 200,602 | (80,544) | 281,146 | סך הכל נכסים שוטפים |
| 163,805 | (184,943) | 348,748 | סך הכל נכסים לא שוטפים |
| (95,107) | 18,005 | (113,112) | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| (23,438) | 231,235 | (254,673) | סך הכל התחייבויות לא שוטפות |
| (245,862) | - | (245,862) | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| - | 16,247 | (16,247) | הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 יוני 2020

באור 2 - אירועי הפרופורמה (המשך):

ד. הצגה מחדש (המשך)

בדוחות כספיים תמציתיים ביניים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| כמוצג בדוחות כספיים אלו | השינוי אלפי ש"ח | כפי שדווח בעבר (*) | |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|---|
| | | | <u>לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020</u> |
| 65,692 | (15,241) | 80,933 | הכנסות |
| 17,219 | (4,981) | 22,200 | רווח גולמי |
| (265,751) | 390 | (266,141) | הפסד לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה |
| - | (573) | 573 | רווח לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>(265,751)</u> | <u>(183)</u> | <u>(265,568)</u> | הפסד |
| (256,309) | 390 | (256,699) | הפסד כולל לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה |
| - | (573) | 573 | רווח לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>(256,309)</u> | <u>(183)</u> | <u>(256,126)</u> | הפסד כולל לתקופה |
| <u>(2,657.51)</u> | <u>3.90</u> | <u>(2,661.41)</u> | הפסד בסיסי למניה 0.01 ש"ח (בש"ח) |

(*) טיוטא לא ציבורית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

דוחות הפרופורמה נערכו על מנת לשקף אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך הדוחות הכספיים. דוחות הפרופורמה נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 4 להלן.

באור 4 - הנחות הפרופורמה העיקריות:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ערוכים על בסיס הדוחות הכספיים של החברה בתוספת השלכות הפרופורמה כמתואר בביאור 2 לעיל.

להלן הנחות הפרופורמה העיקריות ששימשו בעריכת דוחות הפרופורמה:

1. הסכם השקעה משותפת עם קרן נוי באנרגיות מתחדשות באירופה

ביום 30 ביוני 2020, השקיעה החברה סך של כ- 63 מיליון ש"ח בנוי אנרגיות מתחדשות אירופה, כאמור בביאור 2 א לעיל (הסכום שהושקע בפועל במהלך חודש אוקטובר 2020).

2. הנפקת זכויות ותשלום בונוס לנושאי משרה

א. ביום 30 ביוני 2020 בוצעה הקצאה בשיעור של כ- 24.64% מהון החברה לקרן נוי בתמורה למזומן בסך של 224,900 אלפי ש"ח.

ב. ביום 30 ביוני 2020 שילמה החברה בונוס לנושאי משרה בעלות כוללת לפני מס של 47,900 אלפי ש"ח. ההוצאה נכללה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח רווח או הפסד פרופורמה לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020. השפעת המס נכללה בסעיף הוצאות מסים על הכנסה.

ג. השפעת המס של עלות הבונוס הוכרה כקיטון ההתחייבות השוטפת לצורכי מס וקיטון התחייבות למס נדחה במאזן פרופורמה ליום 30 ביוני 2020.

3. תוכנית תגמול לעובדים

ביום 1 בינואר 2020 בוצעה הקצאה בשיעור של כ- 25.61% מהון החברה לנושאי משרה בכירים ללא תמורה. שווי ההטבה נמדד בהתאם לשווי החברה הנגזר מההקצאה לקרן נוי (כמפורט בסעיף 2 לעיל) ונכלל כהוצאה

ע.י נופר אנרג'י בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים פרופורמה ליום 30 ליוני 2020

באור 4 - הנחות הפרופורמה העיקריות (המשך):

3. תוכנית תגמול לעובדים (המשך)

בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח רווח או הפסד פרופורמה לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.

4. רווח (הפסד) למניה פרופורמה חושב תחת הנחה כי הנפקת הון מניות החברה לקרן נוי ולנושאי המשרה בוצעה ביום 30 ביוני 2020, כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל.

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה),
התשכ"ט-1969

ממועד חתימת הדוחות כספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 (קרי - יום 29 בנובמבר 2020) ועד
למועד טיוטת התשקיף לא אירעו 'אירועים לאחר תקופת הדיווח', כהגדרתם בתקני ה-IFRS (IAS)
10 - אירועים לאחר תקופת הדיווח):

נעם פישר, סמנכ"ל כספים

נדב טנא, מנכ"ל

עופר ינאי, יו"ר

תאריך: 8-3 בדצמבר 2020

לכבוד

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: אישור הכללת הערכת שווי בטייטת-תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של בכוונת-ע.י. נופר אנרג'י בע"מ העומד להגיש לרשות ניירות-ערך-להתפרסם בחודשים אוקטובר עד-דצמבר 2020 (להלן: "טייטת-התשקיף")

הרינו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללת הערכת שווי של מערכות סולאריות מיום 19.10.2020 המצורפת בזאת, אשר נערכה לצורך הדוחות הכספיים של (לרבות בדרך של הפניה) בטייטת-תשקיף אשר-בכוונת-ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-30 ביוני 2020, בתשקיף החברה העומד להתפרסם להגיש לרשות ניירות-ערך-בחודשים אוקטובר עד-דצמבר 2020.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בטייטת-התשקיף.

בברכה,

גיי.אס.אי יעוץ כלכלי בע"מ בע"מ

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

הערכת שווי מערכות סולאריות

אוקטובר 2020



GIZA SINGER EVEN

GIZA SINGER EVEN LTD

Aviv Tower, 7 Jabotinsky St. Ramat Gan 5252007
www.gse.co.il

- עבודה זו הוכנה על ידי ג'י.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ג'י.אס.אי") עבור ע.י. נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "מזמינת העבודה"), לצורך הערכת שווי מערכות סולאריות (הערכה מחדש של רכוש קבוע) שהיו בשלב הפעלה מסחרית ליום 31 בדצמבר 2019 והערכת שווי מערכות סולאריות נוספות שהפעלתן החלה במחצית הראשונה של 2020, ליום 30 ביוני 2020. כמו כן, עבודתנו כללה הערכת שווי של המערכות הסולאריות שהיו בשלב הפעלה מסחרית לימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2017 ו-31 בדצמבר 2016 (להלן: "העבודה").
- ידוע לנו כי העבודה מיועדת לשמש את מזמינת העבודה, בין היתר, לצרכי דוחות כספיים רבעוניים ותקופתיים, ועל כן אנו מסכימים שהעבודה תאזכר ו/או תיכלל בכל דוח שתפרסם מזמינת העבודה, לרבות צירוף תשקיף, בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו.
- לצורך הכנת העבודה, התבססנו על מצגים, תחזיות והסברים שקיבלנו ממזמינת העבודה ו/או ממי מטעמה (להלן: "המידע"). ג'י.אס.אי מניחה שמידע זה הוא מהימן ואינה מבצעת בדיקה עצמאית של המידע, כמו כן, לא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירות המידע. המידע לא נבדק באופן בלתי תלוי, ולפיכך עבודה זו אינה מהווה אימות לנכונות, לשלמות ולדיוק של מידע זה.
- היה והמידע והנתונים עליהם הסתמכה ג'י.אס.אי אינם שלמים, מדויקים או מהימנים תוצאות עבודה זו עלולות להשתנות. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכן את העבודה לאור נתונים חדשים שלא הובאו בפנינו. למען הסר ספק, עבודה זו תקפה למועד חתימתה בלבד.
- עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות ואינה באה במקומה. העבודה אינה כוללת ביקורת חשבונאית לגבי ההתאמה לכללי החשבונאות. ג'י.אס.אי אינה אחראית לאופן ההצגה החשבונאית של הדוחות הכספיים של החברה לגבי דיוק ושלמות הנתונים ולהשלכות של אותה הצגה חשבונאית במידה וקיימות.
- עבודה זו כוללת תיאור של עיקרי המתודולוגיה וההנחות ששימשו בהערכת השווי. התיאור מתייחס לנהלים המהותיים והעיקריים אותם יישמנו ואיננו מהווה תיאור שלם ומפורט של הניתוח הכלכלי אותו ביצענו.
- עבודה זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שנתקבל, בין היתר, מאת מזמינת העבודה. המידע מבוסס בחלקו על ידע קיים במזמינת העבודה למועד העבודה, וכן על הנחות וציפיות שונות הנוגעות הן לחברה והן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק בו פועלת החברה, מתחרים פוטנציאליים ומצב המשק בכללותו. יודגש כי אין כל וודאות שהנחות וציפיות אלו יתממשו, באופן מלא או חלקי.
- הערכה כלכלית אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו. כמו כן, העבודה איננה מיועדת לקבוע את שווי החברה עבור משקיע ספציפי ואין בה משום ייעוץ או חוות דעת משפטית.
- אנו מאשרים בזה כי אין לנו תלות במזמינת העבודה ו/או בחברה. כמו כן, שגר טרחתנו אינו תלוי בתוצאות הפעילות של החברה או כל פעולה עסקית הקשורה בחברה.
- במסגרת התקשרות זו, מזמינת העבודה תשפה את ג'י.אס.אי בסכום מצרפי העולה על סכום שהוא פי שלוש משכר הטרחה אשר שולם לנו בפועל עבור עבודה זו, בגין כל טענה או תביעה אשר תופנה כלפינו ואשר הערכת השווי הסתמכה עליו.
- ג'י.אס.אי וכל חברה הנשלטת על ידה במישרין ו/או בעקיפין וכן כל בעל שליטה, נושא משרה ועובד במי מהן, אינם אחראיים לכל נזק, אובדן הפסד או הוצאה מכל סוג שהוא, לרבות ישיר ו/או עקיף שייגרמו למי שמסתמך על האמור בעבודה זו כולה או חלקה. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדאיות רכישת ניירות ערך של החברה.

מקורות המידע

- מידע ונתונים פיננסיים ותפעוליים של המערכות הסולאריות אשר התקבלו מהחברה למועדי החתך השונים.
- שיחות ופגישות עם ההנהלה ונציגים של מטעמה.
- חומר רקע ונתוני שוק, מתוך מידע גלוי המתפרסם באתרי אינטרנט, כתבות בעיתונות ומקורות פומביים אחרים.

פרטי החברה המעריכה

- ג'.א.א. ייעוץ כלכלי בע"מ הינה חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ, אשר הינה פירמת ייעוץ פיננסי ובנקאות להשקעות מובילה בישראל. לפירמה ניסיון עשיר בליווי החברות הגדולות, ההפרטות הבולטות והעסקאות החשובות במשק הישראלי, אותו צברה במהלך שלושים שנות פעילותה. גיזה זינגר אבן פועלת בשלושה תחומים, באמצעות חטיבות עסקיות עצמאיות ובלתי תלויות: ייעוץ כלכלי; בנקאות להשקעות; מחקר אנליטי וממשל תאגידי.
- העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח איתן כהן, שותף ומנהל המחלקה הכלכלית בגיזה זינגר אבן, בעל ניסיון של למעלה מ-13 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים. בעבר שימש כמנהל מחלקה כלכלית בחברה יזמית בתחום התשתיות וכמנהל במחלקה הכלכלית של KPMG (סומך חייקין). איתן הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שני במתמטיקה פיננסית מאוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

ג'.א.א. ייעוץ כלכלי בע"מ

19 באוקטובר, 2020

| עמוד | פרק |
|------|---|
| 5 | תמצית מנהלים |
| 6 | פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית |
| 12 | פרק ב - הערכת שווי הרכוש הקבוע |
| 15 | נספחים |

תיאור תמציתי של החברה ותחומי פעילותה

- נופר אנרג'י בע"מ עוסקת בייזום, פיתוח, מימון, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (מערכות סולאריות) הממוקמים על מקרקעין, גגות מבנים ומאגרי מים.
- החברה פועלת במישרין ובאמצעות תאגידיים בשליטתה ו/או בשליטה משותפת עם בעלי הזכויות במקרקעין אשר על פי רוב הינם מושבים, קיבוצים, יישובים כפריים, גופים עסקיים בעלי נכסים עתירי נדל"ן ועוד.
- החברה פועלת בכל שלבי שרשרת ההקמה וההפעלה של המערכות הסולאריות. במרבית הפרויקטים החברה הינה היזם, קבלן הקמה, קבלן הפעלה ואחראית על התחזוקה.

שווי הוגן מערכות סולאריות

- השווי ההוגן של המערכות הסולאריות נאמד באמצעות שיטת היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים ("Unleveraged DCF"). תזרימי המזומנים הווננו במחיר ההון המשוקלל, המשקף את רמת הסיכון של הפעילות, כמפורט בטבלה להלן:

| 30/06/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | מועד חתך שיעור היוון |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------|
| 5.00% | 5.20% | 6.40% | 5.20% | 5.40% | |

- להלן פירוט תוצאות הערכת השווי:

| 30/06/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | אלפי ש"ח |
|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
| 25 | 98 | 61 | 53 | 37 | מספר פרויקטים בהפעלה |
| 12,877 | 50,539 | 25,769 | 22,075 | 16,011 | הספק כולל KWp |
| 5.00% | 5.20% | 6.40% | 5.20% | 5.40% | שיעור היוון |
| 86,162 | 295,204 | 159,436 | 149,114 | 113,146 | שווי הוגן (100%) |
| 30,020 | 125,126 | 42,058 | 42,256 | 29,249 | שווי הוגן (חלק החברה) |

- הערכת שווי ליום 30 ביוני 2020, בוצעה למערכות סולאריות אשר הפעלתן המסחרית החלה במחצית הראשונה של 2020.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

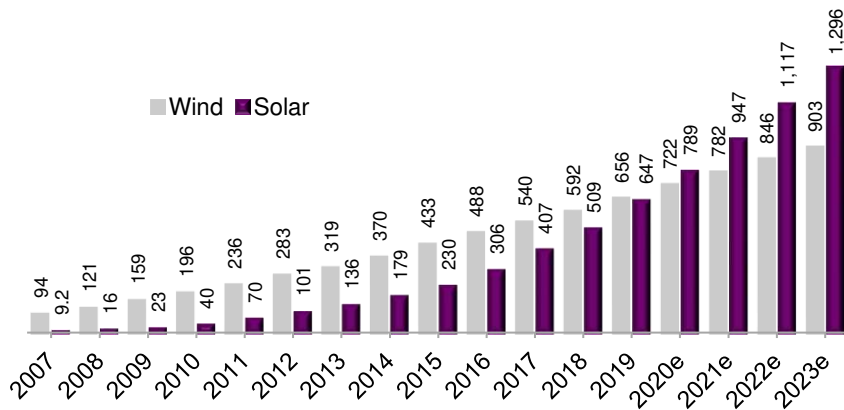
תיאור החברה

- תחום הפעילות של החברה מתאפיין בתחרותיות רבה, לאור קיומם של הליכים תחרותיים לקבלת חלק במכסות המוצעות לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית. בשוק הישראלי קיימות כיום מספר מתחרות הפועלות כזמיות פרויקטים לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה זו, ביניהן: אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, סול נטו גגות בע"מ וגרינטופס נטו בע"מ אשר הינן המתחרות מרכזיות בתחום ייצור ומכירת חשמל באמצעות מערכות סולאריות המותקנים על פני גגות ומאגרי מים; וכן, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אי.די.אף אנרג'י נובל ישראל, אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ ושיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ אשר הינן מתחרות מרכזיות בתחום ייצור ומכירת חשמל באמצעות מערכות סולאריות קרקעיות.
- החברה התאגדה בשנת 2011, כחברה פרטית ומוחזקת על ידי עופר ינאי, מייסד ויו"ר דירקטוריון החברה.
- בשנת 2013 החלה החברה לעסוק בפעילות ייזום בתחום האנרגיה המתחדשת, באמצעות פניה לבעלי גגות, מאגרי מים וקרקעות בהצעה לשיתוף פעולה באמצעות תאגידים ייעודיים משותפים להקמת מערכות סולאריות.
- החברה פועלת בכל שלבי שרשרת ההקמה וההפעלה של המערכות ובמרבית הפרויקטים החברה הינה היזם, קבלן הקמה, קבלן הפעלה ואחראית על התחזוקה. שילוב זה, מקנה לחברה יתרון בכך שמותיר את מרבית הרווח מבעלות על המערכות הסולאריות בידי החברה ושותפיה. בנוסף, שילוב יכולות אלו מאפשר פיתוח שיתופי פעולה להקמת מערכות נוספות.
- נכון ליום 30 ביוני 2020, בבעלות החברה כ-271 מערכות סולאריות בהפעלה מסחרית, בהספק כולל של 62,361 KWp ובעלות הקמה כוללת של כ-290 מ' ש"ח.
- בחודש אוגוסט 2020 התקשרו החברה ובעל השליטה בהסכם מכר מניות עם קרן נוי, במסגרתו רכשה הקרן מהחברה ומעופר ינאי (בעל השליטה) כ-25% מהון המניות של החברה כנגד תשלום של כ-225 מ' ש"ח.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

אנרגיות מתחדשות בעולם

- להלן התפתחות ההספק של ההתקנות המצטברות למתקני רוח ומתקני פוטו-וולטאים (ביחידות GW) בין השנים 2007-2023:²



- כחלק ממגמה עולמית להפחתת פליטת גזי חממה והרצון להימנע מהסתמכות על אנרגיה המבוססת על חומרים מתכלים, מדינות רבות מעודדות השקעה בהקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות.
- יותר מ-150 מדינות בעולם מקדמות מדיניות התומכת בייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות כאשר על פי התחזיות, בשנת 2050 אנרגיות מתחדשות יספקו 62% מסך צריכת האנרגיה העולמית¹.
- אנרגיה מתחדשת מהווה כיום כ-68% מסך ההתקנות החדשות של מתקני ייצור האנרגיה בעולם (כ-95% באירופה), וכ-13% מסך ייצור החשמל בעולם.
- נכון לסוף שנת 2019, ההספק המותקן של מתקני הרוח ומתקנים פוטו-וולטאיים בעולם הגיע לכדי כ-1,300 ג'יגה-וואט. כמו כן, בשנת 2019 חל גידול של כ-30% בהתקנות של מתקנים פוטו-וולטאיים ורוח בהשוואה ל-2018.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

אנרגיות מתחדשות בעולם

- להלן תרשים המציג את היקף ההשקעות העולמי באנרגיה נקייה (במיליארד דולר) בין השנים 2006-2019:³



- ההשקעה העולמית באנרגיות מתחדשות מצויה במגמת עלייה כאשר בשנת 2019 הושקעו כ-364 מיליארד דולר, וצפוי כי מגמה זו תימשך.
- השיפורים הטכנולוגיים בעשור האחרון, היתרונות לגודל, רשתות הספקה תחרותיות וניסיון רב יותר של היזמים והמפתחים, הפכו את ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת להיות תחום תחרותי ובחלק גדול מהמקרים אף זול יותר מייצור חשמל מדלקים פוסיליים.⁴ לדוגמא, בעוד שעלות ייצור חשמל (KWh/דולר) מדלקים פוסיליים ירדה משנת 2010 עד שנת 2019 בכ-13%, עלות הייצור באמצעות אנרגיה סולארית ירדה בכ-48% באותה תקופה.
- הירידה בעלויות ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת הגדילה את הכדאיות הכלכלית של המשקיעים גם בתנאי שוק ללא סובסידיות והסדרות תומכות מצד המדינות.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

אנרגיה מתחדשת בישראל

- המגמה העולמית לא פסחה על ישראל, שהינה מדינה שטופת שמש, ובעלת תנאים מיטביים לייצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים.
- בשנת 2009 התקבלה החלטת ממשלה מס' 4450 "קביעת יעד מנחה וגיבוש כלים לקידום אנרגיות מתחדשות בפרט באזור הנגב והערבה", אשר עיגנה את מדיניות משרד האנרגיה והמים ("משרד האנרגיה") וקבעה יעד מנחה לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף של 10% מצריכת האנרגיה בישראל עד שנת 2020.
- במרץ 2019, קבעה החלטת ממשלה יעד של 17% ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת עד לשנת 2030, שרובו המכריע צפוי ממתקנים סולאריים המבוססים על אנרגיית שמש⁵. ביוני 2020 הציג שר האנרגיה יובל שטייניץ ורשות החשמל תוכנית להגדלת היקף ייצור החשמל ממקורות סולאריים עד לכ-30% מסך ייצור החשמל בישראל עד לשנת 2030⁶.
- נכון לינואר 2020, ההספק המותקן המצטבר של מתקני אנרגיה מתחדשת בישראל עומד על כ-2,020 מגה-וואט, המהווים כ-11% מהספק הייצור הכולל של חשמל בישראל (לשנת 2019). בהתאם לנתוני משרד האנרגיה, נמצאים בתהליך הקמה כ-1,500 מגה-וואט נוספים.
- פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים בישראל ומכירתו לחח"י ולצרכנים פרטיים, לפי העניין, מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות המפורסמות מכוחו. בנוסף רשות החשמל (האחראית על אסדרת משק החשמל בישראל) מפרסמת מעת לעת הוראות והחלטות שונות שמטרתן, בין היתר, לקדם פיתוח משק חשמל תחרותי בישראל.
- ההחלטות האמורות עוסקות, בין היתר, במכסות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בתעריפים שישולמו ליצרני החשמל וביתר התנאים בהם נדרשים היזמים לעמוד על מנת להקים מערכת לייצור חשמל. לפיכך, להוראות הרגולציה ישנה השפעה ישירה על יכולת הקמת פרויקטים כמו גם על היקפי ורווחיות הפעילות בתחום.
- השנים האחרונות אופיינו בשינויים משמעותיים בסביבה הרגולטורית בישראל, באופן אשר הטיב עם פעילות יצרני חשמל פרטיים.
- במהלך השנים האחרונות אושרה רפורמה מקיפה בשוק משק החשמל, הכוללת: הפרדת ניהול המערכת מחח"י והפיכתה ליחידה עצמאית נפרדת; צמצום היקפי הפעילות של חח"י במקטע הייצור; הגדלת כושר הייצור של יצרני חשמל פרטיים בדרך של הפרטת תחנות כוח; פתיחת חסמים רגולטוריים; הגדלת מכסות ייצור; אפשרות הקמת מערכות הפועלות מכוח הסדרות שונות במקום צרכנות אחד וכיוצ"ב.
- על-פי הפרסומים, מטרת הרפורמה הינה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, ומהווה את אחד החסמים המשמעותיים בפיתוח משק החשמל מבוסס אנרגיה מתחדשת בישראל.

⁵ https://www.gov.il/BlobFolder/news/plan_2030/he/2030summary.pdf

⁶ https://www.gov.il/BlobFolder/rfp/shim_2030yaad/he/Files/Shimuah_yaad_2030n_work_n.pdf

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

אנרגיות מתחדשות בישראל

- קיימות מספר אסדרות בתחום הפוטו וולטאי, כמפורט להלן:
 - אסדרה מבוססת מכסות תעריף קבוע - פעלה עד לשנת 2016 וקבעה תעריף קבוע (אשר השתנה ממכסה למכסה) לתקופה של 20 שנה ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן, צמוד למדד המחירים לצרכן.
 - אסדרה מבוססת מכרזי תעריף - פועלת החל משנת 2017, אז החלה רשות החשמל לפרסם הליכים תחרותיים אשר במסגרתם מוקמים מתקנים פוטו וולטאיים. במסגרת הליכים אלו, מתחרים המציעים למכור לרשות החשמל בהספק המבוקש, בתעריף הזוכה ולמשך תקופה אשר מוגדרת בהליכים התחרותיים.
 - אסדרת מונה נטו - פעלה החל בסוף שנת 2012 על לסוף שנת 2018. על פי ההסדר, בסוף כל תקופת חשבון מבוצע חישוב של היקף צריכת החשמל והיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה ונוצר הפרש חיובי, קרי, הצריכה נמוכה מהיקף הייצור, נשמר לזכות הצרכן קרדיט חיובי לתקופה של שנתיים. במקרה של הפרש שלילי, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף הייצור.
- תעריפי החשמל עברו שינויים בשנים האחרונות וכחלק מהמאבק ביוקר המחיה והביקורת הציבורית אודותיו, צומצמו הסובסידיות הממשלתיות והטבות אחרות (כגון פחת מואץ) שניתנו ליזמים הפועלים בתחום, והוסדרה רגולציה חדשה ('אסדרת ההליכים התחרותיים'), אשר מטרתה להוזיל את עלות רכישת החשמל על-ידי הח"י, באמצעות הליכים תחרותיים המבטיחים מכסות ייצור ליזמים אשר יציעו לייצר חשמל בתעריפים הנמוכים ביותר.

- מגמות אלו גרמו לכך, שבעוד שבעשור האחרון תעריפי החשמל ששולמו ליזמים בתחום הפוטו-וולטאי מכוח אסדרות תעריפיות, נעו בין 37 אג' לקוט"ש (קילו-וואט לשעה) ל-2.05 ש"ח לקוט"ש (צמוד למדד), תעריף החשמל שישולם לזוכי ההליכים התחרותיים שפורסמו על-ידי רשות החשמל בחודשים מרץ 2017 עד נובמבר 2019, נע בין 14.44 אג' לקוט"ש לבין 19.90 אג' לקוט"ש (צמוד למדד).
- הירידה במחירי החשמל מתאפשרת בעיקר הודות לירידה המשמעותית בעלויות רכיבי המערכות הפוטו-וולטאיות ועלויות ההקמה.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

גורמי סיכון עיקריים

- במסגרת עבודה זו הערכנו את השווי ההוגן של מערכות סולאריות בשלב הפעלה מסחרית בלבד. מטבע הדברים, גורמי הסיכון המשמעותיים המאפיינים את שלב הייזום אינם משפיעים על שווי המערכות. עם זאת, קיימים מספר גורמי סיכון למערכות סולאריות אשר נמצאות בשלב ההפעלה, כמפורט להלן:
 - אקלים: תפוקות המערכות הסולאריות, וכפועל יוצא רווחיותן, מושפעות בעיקר מרמות קרינת השמש ומתנאי הטמפרטורה והלחץ האטמוספרי. לכן, בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עננות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.
 - תקינות המערכות: המערכות חשופות לבלאי טבעי ולתקלות, לרבות בפעולת תחנות המשנה להעברת החשמל לרשת. אחריות יצרני הציוד הינה מוגבלת, בין אם בשל חלוף תקופת אחריות היצרן ובין אם בשל אי-תחולת אחריות היצרן על רכיב מסוים. כמו כן, המערכות עשויות להיות חשופות לאירועי טרור, לחבלות, תאונות, גניבות ושריפות העלולים לגרום לעלויות נוספות הנובעות מתיקון המפגעים. יצוין כי חלק מאירועים נזיקיים כאמור אמורים להיות מכוסים, לפחות בחלקם, בביטוחים השונים.
 - הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני: הזרמת החשמל המיוצר במתקני החברה ומכירתו, תלויה, בין היתר, בזמינות רשת החשמל לקלוט את החשמל. הפרות מצד מנהל רשת החשמל או ספק שירות חיוני האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר, עשויות לגרום לחברה לחשיפה בגין חשמל אשר לא ייקלט ברשת ולא תתקבל בגינו תמורה.
- חשיפה להיקף הצריכה במערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו: הכנסות החברה ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו מתקבלות מהצרכנים אשר בשטחם מוקמות המערכות. ירידה בהיקפי צריכת החשמל על-ידי הצרכן או נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד הצרכן, עלולה לפגוע בהכנסות תאגיד הפרויקט, ובהתאם בהכנסות החברה. יש לציין כי ההסדרה מאפשרת לתאגידיים למכור את החשמל לחח"י, אולם תעריפי החשמל הינם נמוכים יותר.
- סיום מוקדם של הסכמי מכירת חשמל לצרכני הקצה: החשמל המיוצר נמכר לצרכנים המצויים בסמוך למערכת. קיים חשש כי במקרה של כניסת לקוח הקצה להליכי חדלות פירעון, חברת הפרויקט לא תצליח לגבות את מלוא החוב כלפיה. עם זאת, רמת הסיכון נמוכה יחסית שכן התשלומים בגין צריכת החשמל מבוצעים מידי חודש וכי גם במצבי חדלות פירעון, מרבית הלקוחות (ובפרט הקיבוצים, תושביהם, והמפעלים המצויים בשטחיהם) ימשיכו לצרוך חשמל ולשלם בגינו.

פרק א - תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית

השפעת משבר הקורונה

- במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, התפרץ בעולם נגיף הקורונה. התפשטות הנגיף שהחלה בסין והתרחבה במהרה לישראל ושאר העולם, הובילה לירידות שערים חדות בבורסות השונות, לאי וודאות בכלכלה העולמית ולנזק כלכלי בעקבות השבתת עסקים רבים, האטה בייצור ובעיכוב במשלוחים ובתחבורה הבינלאומית בכלל.
- במהלך חודשים מרץ-אפריל, והן בחודש ספטמבר של שנת 2020, הטילה ממשלת ישראל סגר, שבמסגרתו הצטמצמה פעילות המשק והובילה להשבתה של מקומות עבודה ומפעלים אשר הוגדרו כ"לא חיוניים". השבתות אלו והשלכות שליליות של משבר כלכלי עשויות להוביל לירידה בצריכת החשמל המשקית וכפועל יוצא להביא לפגיעה בפעילות החברה.
- יחד עם זאת, יודגש כי חוזי החברה למכירת חשמל, על פי רוב, אינם תלויים בצריכת החשמל בפועל, וייצור החשמל במערכות הקיימות ממשיך כסדרו. לפיכך, התפשטות הנגיף עד כה, לא הובילה לפגיעה מהותית בפעילות המערכות הפועלות, אם בכלל, ולא השפיעה על תוצאות הערכת השווי נשואת דוח זה.

פרק ב - הערכת שווי מערכות סולאריות

המסגרת החשבונאית

- על פי סעיף 31 לתקן חשבונאות בינלאומי 16 - רכוש קבוע, לאחר ההכרה כנכס, פריט רכוש קבוע, שניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן, יוצג בסכום משוערך, שהוא שווי ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. הערכות מחדש יבוצעו באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח.
- על פי תקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים.

מתודולוגיה

- השווי ההוגן של הנכסים (מערכות סולאריות) נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים (Unleveraged DCF) אשר צפויים לנבוע מהנכסים בעתיד.
- בהתאם לדרישת ההנהלה, אמדנו את השווי ההוגן של המערכות הסולאריות אשר היו במצב הפעלה מסחרית בכל מועד חתך ועל בסיס החזקה מלאה על ידי החברה (100%), כאשר 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 נקבעה בהתאם ליתרת התקופה החוזית בהסכמים ואינה כוללת ערך גרט.

הנחות עבודה מרכזיות

- תחזית ההכנסות עבור כל מערכת סולארית נאמדה כמכפלת ההספק המותקן, שיעור דגרגציה⁷ של כ-0.5% לשנה, אומדן שעות שמש שנתיות של כ-1,740, בהתאם להערכות החברה, והתעריף, בהתאם לאסדרה הרלוונטית, כמפורט להלן.

| מועד חתך | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| מזנה נטו* | | | | | |
| מספר מערכות | 17 | 29 | 33 | 67 | 80 |
| הספק כולל KWp | 8,777 | 14,250 | 17,044 | 40,314 | 49,580 |
| תעריף ממוצע (ש"ח) | 0.39** | 0.40 | 0.42 | 0.39 | 0.39 |
| תעריף קבוע | | | | | |
| מספר מערכות | 20 | 25 | 28 | 31 | 42 |
| הספק כולל KWp | 7,234 | 7,824 | 8,725 | 10,225 | 12,781 |
| תעריף ממוצע (ש"ח) | 0.56 | 0.55 | 0.54 | 0.52 | 0.47 |

*בסוף כל תקופת חשבון מבוצע חישוב של היקף צריכת החשמל והיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה והמערכת הסולארית מייצרת חשמל מעבר לצריכה בפועל של הצרכן, החשמל העודף מוזרם לרשת החשמל וערכו נשמר בקרדיט כספי עבור צריכה עתידית. במידה וייצור החשמל נמוך מהצריכה בפועל, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף הייצור. חברת הפרויקט מספקת ללקוח את החשמל בתמורה להחזר כספי עבור הזיכוי מחברת החשמל.

**התעריף החזוי בכל מועד חתך נאמד בהתאם לתעריף ששולם בפועל בשנה הקודמת.

7. דגרגציה הינו קצב השחיקה ביכולת ייצור החשמל של הפאנל. הונח שיעור של 0.5% בשנה כמקובל בענף.

פרק ב - הערכת שווי מערכות סולאריות

הנחות עבודה מרכזיות (המשך)

- להלן מרכיבי ההוצאות אשר יוחסו עבור כל מערכת סולארית:
 - הוצאות שכירות: הוצאות שכירות אשר משולמות לבעלי גגות ומקרקעין עליהם מותקנות המערכות.
 - הוצאות תחזוקה (O&M): עלויות תחזוקה של הפאנלים הסולאריים.
 - דמי ניהול (SPC Cost): כיסוי הוצאות אשר שימשו לביטוחים, שירותים מקצועיים והנה"ח.
 - הוצאות הפחת הוערכו בהתאם ליתרת הרכוש הקבוע למועד העבודה ובקצב הפחתה של 4 שנים, בהתאם להטבת הפחת המואץ ממנה נהנית החברה.
 - שיעור המס אשר הונח בשנות התחזית הינו בהתאם לשיעור המס הסטטוטורי בישראל לטווח הארוך - 23%.

שיעור ההיוון

- שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים נאמד ע"י ממוצע משוקלל של מקורות ההון (WACC) והערכתנו את הסיכון הגלום בפעילות.
- להלן פירוט הפרמטרים המרכיבים את מחיר ההון המשוקלל ליום 31 בדצמבר 2019:

| הערה | ערך | פרמטר |
|------|--------|-----------------------|
| 1 | 0.84% | ריבית חסרת סיכון (Rf) |
| 2 | 3.34% | מחיר החוב (Rd) |
| 3 | 23.00% | שיעור מס (T) |
| 4 | 9.10% | מחיר ההון העצמי (Ke) |
| 5 | 60.00% | שיעור מינוף (D/V) |
| 6 | 5.20% | WACC |

הערות לטבלה:

1. על פי עקום ממשלתי חסר סיכון (מקור: מרווח הוגן) למח"מ התזרים המאוחד (כ-8.6 שנים).
 2. ריבית חסרת סיכון בתוספת מרווח 2.5%, המבוסס על המרווח המקובל בעסקאות למימון פרויקטים סולאריים שבוצעו בעת האחרונה, כפי שדווח על ידי חברות ציבוריות⁸. מחיר החוב משקף דירוג A3.
 3. בהתאם לשיעור המס הסטטוטורי שחל על החברה.
 4. על פי רוב, שיעור תשואה להון עצמי המשמש בהערכות שווי בגישת היוון תזרימי המזומנים נאמד באמצעות מודל ה-CAPM, המבוסס בחלקו על פרמטרים הנמדדים מנתוני מסחר של חברות השוואה ציבוריות הדומות במאפייניהן לנשוא הערכת השווי. מטבע הדברים, חלק מהחברות הציבוריות הרלוונטיות להערכת השווי הנדונה פועלות במספר סגמנטים נוספים של תחום האנרגיה המתחדשת מלבד מערכות סולאריות, ומחזיקות בפרויקטים בשלבים שונים של יזום, הקמה ותפעול. לחלקן אף פעילות מחוץ לישראל.
- הערכת השווי הנדונה בוצעה כאמור למערכות סולאריות בשלב הפעלה מסחרית בלבד ועל כן, להערכתנו קיים פער מהותי בין מאפייני הסיכון של חברות השוואה לבין הסיכון הגלום בתזרימי המזומנים הצפויים מהמערכות שהוערכו במסגרת עבודה זו. לאור זאת, אמדנו את שיעור ההיוון באמצעות הערכת הדירוג הראוי למחיר ההון העצמי במימון מערכות סולאריות בשלב הפעלה מסחרית, כאשר נקודת המוצא הינה מחיר החוב.

8. סולג'רין: <https://maya.tase.co.il/reports/details/1276340/2/0>. דוראל: <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1322001-1323000/P1322390-00.pdf>. משק אנרגיה: <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1300001-1301000/P1300282-00.pdf>.

פרק ב - הערכת שווי מערכות סולאריות

ממצאים

- בהתאם להנחות המפורטות לעיל, להלן השווי ההוגן של המערכות הסולאריות שהיו במצב הפעלה מסחרית במועדי החתך:

| 30/06/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | אלפי ש"ח |
|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
| 25 | 98 | 61 | 53 | 37 | מספר פרויקטים בהפעלה |
| 12,877 | 50,539 | 25,769 | 22,075 | 16,011 | הספק כולל KWp |
| 5.00% | 5.20% | 6.40% | 5.20% | 5.40% | שיעור היוון |
| 86,162 | 295,204 | 159,436 | 149,114 | 113,146 | שווי הוגן (100%) |
| 30,020 | 125,126 | 42,058 | 42,256 | 29,249 | שווי הוגן (חלק החברה) |

- הערכת שווי ליום 30 ביוני 2020, בוצעה למערכות סולאריות אשר הפעלתן המסחרית החלה במחצית הראשונה של 2020.
- לתחזית תזרימי מזומנים מצרפית ראו נספח א'
- להלן ניתוח רגישות לשווי ההוגן (חלק החברה) של המערכות הסולאריות ביחס לשינויים בשיעור ההיוון למועדים הרלוונטיים:

| 6.2% | 5.7% | 5.2% | 4.7% | 4.2% | שיעור היוון |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|
| 115,713 | 120,263 | 125,126 | 130,332 | 135,910 | שווי הוגן ליום 31.12.2019 |

| 6.0% | 5.5% | 5.0% | 4.5% | 4.0% | שיעור היוון |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------|
| 27,636 | 28,786 | 30,020 | 31,346 | 32,771 | שווי הוגן ליום 30.6.2020 |

על פי מסמך מתודולוגיה של חברת מידרוג ל"חובות נחותים, מכשירים היברידיים ומניות בכורה בתחום מימון תאגידי" מדצמבר 2019, המרווח בין חוב פרויקטאלי לא מובטח למכשיר פיננסי בנחיתות עמוקה הינו 2-3 נוטשים. רמת הסיכון של ההון העצמי הינה גבוהה יותר ועל כן הפחתנו 4 נוטשים נוספים ובסה"כ 8 (על פי ניסיוננו בליווי חברות בהליכי דירוג, יש להוסיף נוטש בגין הפער בין חוב מובטח לחוב שאינו מובטח), כלומר עקום בדירוג B2. תשואת עקום B2 במח"מ התזרים המאוחד הינה 9.1%. על פי ניסיוננו, מחיר ההון הנדרש בעסקאות לרכישת פרויקטים בהפעלה מסחרית נע בטווח של 7%-10% ועל כן מחיר ההון העצמי שהתקבל בחישובינו הינו בטווח הסביר.

5. שיעור המינוף הנורמטיבי בהתבסס על מאפייני הענף, בהתחשב במבנה ההון הנוכחי והצפוי של הפרויקטים.
6. מחיר ההון המשוקלל חושב על בסיס ממוצע משוקלל בהתאם לשיעור המינוף הנבחר, כמפורט להלן:

$$WACC = KE * (1 - \frac{D}{V}) + RD * \frac{D}{V} * (1 - T)$$

- שיעורי ההיוון ליתר מועדי החתך נאמדו באותו אופן ומפורטים בטבלה להלן:

| 30/06/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | מועד חתך |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 5.00% | 5.20% | 6.40% | 5.20% | 5.40% | שיעור היוון |

תחזית תזרים מזומנים

• להלן תחזית תזרים המזומנים למועד 31.12.2016:

| 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | אלפי ש"ח |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 12,373 | 12,436 | 12,498 | 12,561 | 12,624 | 12,688 | 12,752 | 12,816 | 12,880 | הכנסות |
| (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | הוצאות |
| 10,737 | 10,800 | 10,862 | 10,925 | 10,988 | 11,052 | 11,116 | 11,180 | 11,244 | רווח תפעולי |
| (2,066) | (1,802) | (1,674) | (1,340) | (1,075) | (920) | (775) | (541) | (351) | הוצאות מס |
| 8,671 | 8,997 | 9,189 | 9,585 | 9,913 | 10,131 | 10,341 | 10,639 | 10,893 | תזרים לאחר מס |

| 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | אלפי ש"ח |
|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8,656 | 10,295 | 11,321 | 12,007 | 12,067 | 12,128 | 12,189 | 12,250 | 12,312 | הכנסות |
| (1,367) | (1,542) | (1,602) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | (1,636) | הוצאות |
| 7,289 | 8,753 | 9,720 | 10,371 | 10,431 | 10,492 | 10,553 | 10,614 | 10,676 | רווח תפעולי |
| (1,676) | (2,013) | (2,236) | (2,385) | (2,399) | (2,413) | (2,427) | (2,441) | (2,362) | הוצאות מס |
| 5,612 | 6,740 | 7,484 | 7,985 | 8,032 | 8,079 | 8,126 | 8,173 | 8,314 | תזרים לאחר מס |

| 2041 | 2040 | 2039 | 2038 | 2037 | 2036 | 2035 | אלפי ש"ח |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 2,546 | 4,952 | 5,404 | 5,432 | 5,459 | 5,565 | 6,859 | הכנסות |
| (414) | (873) | (954) | (954) | (954) | (969) | (1,168) | הוצאות |
| 2,133 | 4,078 | 4,450 | 4,477 | 4,505 | 4,597 | 5,691 | רווח תפעולי |
| (491) | (938) | (1,024) | (1,030) | (1,036) | (1,057) | (1,309) | הוצאות מס |
| 1,642 | 3,140 | 3,427 | 3,447 | 3,468 | 3,540 | 4,382 | תזרים לאחר מס |

• להלן תחזית תזרים המזומנים למועד 31.12.2017:

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | אלפי ש"ח |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 16,471 | 16,554 | 16,637 | 16,721 | 16,805 | 16,889 | 16,974 | 17,060 | 17,145 | הכנסות |
| (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | הוצאות |
| 14,177 | 14,260 | 14,343 | 14,427 | 14,511 | 14,595 | 14,680 | 14,766 | 14,851 | רווח תפעולי |
| (3,158) | (3,059) | (2,969) | (2,512) | (1,707) | (1,399) | (1,151) | (927) | (610) | הוצאות מס |
| 11,019 | 11,201 | 11,373 | 11,915 | 12,804 | 13,196 | 13,529 | 13,838 | 14,241 | תזרים לאחר מס |

| 2035 | 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | אלפי ש"ח |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 10,835 | 12,652 | 14,311 | 15,357 | 16,063 | 16,144 | 16,225 | 16,306 | 16,389 | הכנסות |
| (1,829) | (2,031) | (2,200) | (2,260) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | (2,294) | הוצאות |
| 9,006 | 10,621 | 12,110 | 13,098 | 13,769 | 13,850 | 13,931 | 14,012 | 14,094 | רווח תפעולי |
| (2,071) | (2,443) | (2,785) | (3,012) | (3,167) | (3,185) | (3,192) | (3,204) | (3,222) | הוצאות מס |
| 6,935 | 8,178 | 9,325 | 10,085 | 10,602 | 10,664 | 10,739 | 10,809 | 10,872 | תזרים לאחר מס |

| 2042 | 2041 | 2040 | 2039 | 2038 | 2037 | 2036 | אלפי ש"ח |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 2,002 | 5,873 | 8,379 | 8,948 | 8,993 | 9,206 | 9,521 | הכנסות |
| (410) | (1,046) | (1,500) | (1,580) | (1,580) | (1,604) | (1,638) | הוצאות |
| 1,593 | 4,827 | 6,878 | 7,369 | 7,414 | 7,603 | 7,883 | רווח תפעולי |
| (366) | (1,110) | (1,582) | (1,695) | (1,705) | (1,749) | (1,813) | הוצאות מס |
| 1,959 | 5,937 | 8,461 | 9,063 | 9,119 | 9,352 | 9,696 | תזרים לאחר מס |

• להלן תחזית תזרים המזומנים למועד 31.12.2018:

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | אלפי ש"ח |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 19,323 | 19,420 | 19,517 | 19,615 | 19,714 | 19,813 | 19,913 | 20,013 | 20,114 | הכנסות |
| (2,635) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | הוצאות |
| 16,687 | 16,784 | 16,882 | 16,980 | 17,079 | 17,178 | 17,277 | 17,378 | 17,478 | רווח תפעולי |
| (3,412) | (3,432) | (3,358) | (3,089) | (2,835) | (2,135) | (1,636) | (1,127) | (751) | הוצאות מס |
| 13,276 | 13,353 | 13,524 | 13,891 | 14,244 | 15,043 | 15,642 | 16,250 | 16,727 | תזרים לאחר מס |

| 2036 | 2035 | 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | אלפי ש"ח |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 12,326 | 13,654 | 15,484 | 17,158 | 18,219 | 18,939 | 19,034 | 19,130 | 19,226 | הכנסות |
| (1,982) | (2,170) | (2,372) | (2,542) | (2,601) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | (2,635) | הוצאות |
| 10,344 | 11,483 | 13,112 | 14,616 | 15,618 | 16,304 | 16,399 | 16,494 | 16,590 | רווח תפעולי |
| (2,379) | (2,641) | (3,016) | (3,362) | (3,404) | (3,424) | (3,444) | (3,384) | (3,404) | הוצאות מס |
| 7,965 | 8,842 | 10,096 | 11,255 | 12,214 | 12,880 | 12,955 | 13,110 | 13,186 | תזרים לאחר מס |

| 2043 | 2042 | 2041 | 2040 | 2039 | 2038 | 2037 | אלפי ש"ח |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 1,483 | 4,494 | 8,536 | 11,163 | 11,680 | 11,746 | 11,997 | הכנסות |
| (200) | (743) | (1,376) | (1,836) | (1,917) | (1,918) | (1,947) | הוצאות |
| 1,283 | 3,751 | 7,160 | 9,327 | 9,763 | 9,828 | 10,050 | רווח תפעולי |
| (295) | (863) | (1,647) | (2,145) | (2,246) | (2,260) | (2,311) | הוצאות מס |
| 988 | 2,889 | 5,513 | 7,182 | 7,518 | 7,567 | 7,738 | תזרים לאחר מס |

תחזית תזרים מזומנים

• להלן תחזית תזרים המזומנים למועד 31.12.2019:

| 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | אלפי ש"ח |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 34,525 | 34,699 | 34,874 | 35,049 | 35,225 | 35,403 | 35,581 | 35,759 | 35,939 | הכנסות |
| (6,894) | (6,895) | (6,896) | (6,898) | (6,893) | (6,895) | (6,896) | (6,897) | (6,898) | הוצאות |
| 27,632 | 27,804 | 27,977 | 28,151 | 28,332 | 28,508 | 28,685 | 28,862 | 29,041 | רווח תפעולי |
| (6,010) | (5,515) | (5,329) | (4,462) | (3,856) | (3,179) | (2,917) | (2,382) | (1,777) | הוצאות מס |
| 21,622 | 22,290 | 22,648 | 23,689 | 24,476 | 25,329 | 25,768 | 26,480 | 27,264 | תזרים לאחר מס |

| 2037 | 2036 | 2035 | 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | אלפי ש"ח |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 26,621 | 27,024 | 28,426 | 30,331 | 32,079 | 33,215 | 34,010 | 34,181 | 34,353 | הכנסות |
| (6,227) | (6,259) | (6,454) | (6,664) | (6,841) | (6,896) | (6,932) | (6,933) | (6,935) | הוצאות |
| 20,395 | 20,765 | 21,972 | 23,667 | 25,238 | 26,319 | 27,078 | 27,248 | 27,418 | רווח תפעולי |
| 4,691 | 4,776 | 5,053 | 5,443 | 5,805 | 6,053 | 6,182 | 5,986 | (5,964) | הוצאות מס |
| 15,704 | 15,989 | 16,918 | 18,224 | 19,433 | 20,265 | 20,896 | 21,262 | 21,454 | תזרים לאחר מס |

| 2044 | 2043 | 2042 | 2041 | 2040 | 2039 | 2038 | אלפי ש"ח |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 9,064 | 16,187 | 19,123 | 23,035 | 25,594 | 26,158 | 26,298 | הכנסות |
| (2,314) | (4,383) | (4,948) | (5,647) | (6,111) | (6,192) | (6,195) | הוצאות |
| 6,750 | 11,804 | 14,175 | 17,388 | 19,483 | 19,966 | 20,102 | רווח תפעולי |
| (1,552) | (2,715) | (3,260) | (3,999) | (4,481) | (4,592) | (4,624) | הוצאות מס |
| 5,197 | 9,089 | 10,915 | 13,389 | 15,002 | 15,374 | 15,479 | תזרים לאחר מס |

תחזית תזרים מזומנים

• להלן תחזית תזרים המזומנים למועד 30.06.2020 (עבור המערכות החדשות שנוספו במחצית הראשונה של שנת 2020 בלבד):

| 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | H2/2020 | אלפי ש"ח |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 8,819 | 8,864 | 8,908 | 8,953 | 8,998 | 9,043 | 9,089 | 9,134 | 4,590 | הכנסות |
| (1,820) | (1,821) | (1,821) | (1,821) | (1,817) | (1,817) | (1,817) | (1,818) | (909) | הוצאות |
| 6,999 | 7,043 | 7,087 | 7,132 | 7,181 | 7,226 | 7,271 | 7,317 | 3,681 | רווח תפעולי |
| (1,012) | (889) | (621) | (187) | (101) | - | - | - | - | הוצאות מס |
| 5,987 | 6,154 | 6,466 | 6,945 | 7,080 | 7,226 | 7,271 | 7,317 | 3,681 | תזרים לאחר מס |

| 2037 | 2036 | 2035 | 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | אלפי ש"ח |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 8,430 | 8,472 | 8,515 | 8,558 | 8,601 | 8,644 | 8,688 | 8,731 | 8,775 | הכנסות |
| (1,832) | (1,827) | (1,828) | (1,828) | (1,828) | (1,824) | (1,824) | (1,825) | (1,825) | הוצאות |
| 6,598 | 6,645 | 6,687 | 6,730 | 6,772 | 6,820 | 6,863 | 6,907 | 6,950 | רווח תפעולי |
| (1,518) | (1,528) | (1,538) | (1,548) | (1,558) | (1,569) | (1,579) | (1,429) | (1,438) | הוצאות מס |
| 5,081 | 5,117 | 5,149 | 5,182 | 5,215 | 5,252 | 5,285 | 5,477 | 5,512 | תזרים לאחר מס |

| 2045 | 2044 | 2043 | 2042 | 2041 | 2040 | 2039 | 2038 | אלפי ש"ח |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 1,935 | 8,139 | 8,180 | 8,221 | 8,263 | 8,304 | 8,346 | 8,388 | הכנסות |
| (443) | (1,833) | (1,834) | (1,834) | (1,835) | (1,830) | (1,831) | (1,831) | הוצאות |
| 1,492 | 6,306 | 6,346 | 6,387 | 6,428 | 6,474 | 6,515 | 6,557 | רווח תפעולי |
| (343) | (1,450) | (1,460) | (1,469) | (1,478) | (1,489) | (1,498) | (1,508) | הוצאות מס |
| 1,149 | 4,855 | 4,887 | 4,918 | 4,949 | 4,985 | 5,017 | 5,049 | תזרים לאחר מס |

פרמטרים לחישוב שיעור ההיוון

- להלן הפרמטרים אשר שימשו לחישוב שיעור ההיוון למועדי החתך:

| 30/06/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | פרמטר |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| 0.55% | 0.84% | 2.08% | 1.43% | 1.93% | ריבית חסרת סיכון |
| 3.05% | 3.34% | 4.58% | 3.93% | 4.43% | מחיר החוב |
| 8.60% | 9.10% | 10.74% | 8.42% | 8.31% | מחיר ההון העצמי |
| 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | D/V |
| 5.00% | 5.20% | 6.40% | 5.20% | 5.40% | WACC |

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Bezalel Rodrig
Nimrod Zohar
Ido Lachman
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Ofir Saada
Oren Klagsbald
Adi Mashiach
Nofar Haber

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 Tel: פקס: 972-3-6133355 Fax:
דוא"ל: mail@shimonov.com E-mail:
www.shimonov.com

ישראל שמעונוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
עינה וקסלר
קורין ביטון
לירון אזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
בצלאל רודריג
נמרוד זוהר
עידו לכמן
איתמר נבית
טל נער
אוריה מנסור
אופיר סעדה
אורן קלגסבלד
עדי משיח
נופר חבר

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד מר עופר ינאי
ר' האודם 4, פארק תעשיות יצהר ר' הפרחים 19/2
רעננה עד הלום
לכבוד

8-3 בדצמבר 2020

ג.א.נ.,

הנדון: ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה") טיוטת תשקיף להשלמה בדבר הצעה לציבור של מניות החברה ("ניירות הערך המוצעים") של החברה וכן טיוטת תשקיף מדף של החברה

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי:

- הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בטיוטת התשקיף על פיה בכוונת החברה ומר עופר ינאי להציע את ניירות הערך המוצעים (להלן: "טיוטת התשקיף").
- החברה מוסמכת להנפיק ומר עופר ינאי מוסמך להציע את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בטיוטת התשקיף.
- הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמים נכללים בטיוטת התשקיף. הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בטיוטת התשקיף.

בכבוד רב,

עיינה וקסלר, עו"ד איגור כץ, עו"ד טל נער, עו"ד נופר חבר, עו"ד
שמעונוב ושות', עורכי דין

- 10.2. **הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם**
לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו ההוצאות הקשורות בלהצעת ניירות הערך והנפקתם.
- 10.3. **עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים**
- 10.3.1. במסגרת ההודעה המשלימה יכללו פרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים (ככל שישולמו), עמלות לחתם המתמחר ועמולת למפיצים.
- 10.3.2. החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.
- 10.3.3. ככל שיידרש, תדווח החברה אודות ההוצאות והעמלות המעודכנות, במסגרת ההודעה המשלימה.
- 10.4. **הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**
למעט הקצאת מניות לנושאי משרה בחברה כמפורט בסעיפים 6.4, 6.12.5 ו-6.17.3 – לעיל, בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.
- 10.5. **עיון במסמכים**
עותק מהתשקיף, מכל חוות דעת הנזכרת בתשקיף ומתקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי החברה ברחוב האודם 4, פארק תעשיות יצהר, א.ת. עד הלום, בשעות העבודה המקובלות.

10.6 הערכות שווי

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, החברה עשתה שימוש בהערכות שווי מהותיות / מהותיות מאוד כדלקמן:

| | |
|---|--|
| <p>מערכות סולאריות בהפעלה מסחרית 30/6/2020 ו- 31/12/2019, 31/12/2018, 31/21/2017, 31/12/2016</p> | <p>זיהוי נושא ההערכה: עיתוי ההערכה:</p> |
| <p>שווי הוגן באלפי ש"ח: 31/12/2016 – 113,146 (חלק החברה – 29,249) 31/12/2017 – 149,148 (חלק החברה – 42,267) 31/12/2018 – 159,436 (חלק החברה – 42,058) 31/12/2019 – 295,204 (חלק החברה – 125,126) 30/6/2020 – 86,162 (חלק החברה – 30,020) - הערכת השווי בוצעה לפרויקטים אשר נוספו במחצית הראשונה של השנה בלבד.</p> | <p>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:</p> |
| <p>גי.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "החברה המעריכה") הינה חברה בת של חברת גיזה זינגר אבן בע"מ, אשר הינה פירמת ייעוץ פיננסי ובנקאות להשקעות מהמובילות בישראל. לפירמה ניסיון עשיר בליווי החברות הגדולות, ההפרטות הבולטות והעסקאות החשובות במשק הישראלי, אותו צברה במהלך שלושים שנות פעילותה. גיזה זינגר אבן פועלת בשלושה תחומים, באמצעות חטיבות עסקיות עצמאיות ובלתי תלויות: ייעוץ כלכלי; בנקאות להשקעות; מחקר אנליטי וממשל תאגידי.</p> <p>העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח איתן כהן, שותף ומנהל המחלקה הכלכלית בגיזה זינגר אבן, בעל ניסיון של למעלה מ-13 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים. בעבר שימש איתן כהן כמנהל מחלקה כלכלית בחברה יזמית בתחום התשתיות וכמנהל במחלקה הכלכלית של KPMG (סומך חייקין). איתן כהן הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שני במתמטיקה פיננסית מאוניברסיטת בר אילן.</p> <p>לחברה המעריכה אין תלות בחברה ושכר טרחתה אינו תלוי בתוצאות הפעילות של החברה או כל פעולה עסקית הקשורה בחברה.</p> | <p>זיהוי מעריך השווי:</p> |
| <p>החברה תשפה את החברה המעריכה בסכום מצרפי העולה על סכום שהוא פי שלוש משכר הטרחה אשר שולם לחברה המעריכה בפועל עבור הערכת השווי, בגין כל טענה או תביעה אשר תופנה כלפי החברה המעריכה ואשר הערכת השווי הסתמכה עליו.</p> | <p>התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</p> |
| <p>היוון תזרימי המזומנים (DCF) - השווי ההוגן של הנכסים (מערכות סולאריות) נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים (Unleveraged DCF) אשר צפויים לנבוע מהנכסים בעתיד.</p> | <p>מודל ההערכה:</p> |
| <p>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 נקבעה בהתאם ליתרת התקופה החוזית בהסכמים ואינה כוללת ערך גרט. תחזית ההכנסות עבור כל מערכת סולארית נאמדה כמכפלת ההספק המותקן, שיעור דגרגציה של כ-0.5% לשנה, אומדן שעות שמש שנתיות של כ-1,740 והתעריף, בהתאם לאסדרה הרלוונטית. שיעורי ההיוון למועדים 31/12/2016, 31/21/2017, 31/12/2018, 31/12/2019 ו-30/6/2020 הינם 5.4%, 5.2%, 6.4%, 5.2%, 5%, בהתאמה.</p> | <p>המתודולוגיה והנחות עיקרית לפיהן בוצעה הערכת השווי:</p> |

פרק 11 - חתימות

החברה:

ע.י. נופר אנרגיי בע"מ

המזיע:

עופר ינאי
