



רשות ניירות ערך

מחלקת תאגידים

רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים 95464

טל : 02-6556444 פקס : 02-6513160

www.isa.gov.il

יום שלישי 11 דצמבר 2012

11/12/2012

לכבוד

שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "החברה")
הירדן 1א, איירפורט סיטי, לוד 70100

באמצעות פקסימיליה

מספר : 03-6301111

א.ג.נ.

הנדון : הנחיה מקדמית בעניין הטיפול החשבונאי במערכות חשמל פוטו וולטאיות בינוניות בישראל

{סימוכין: בקשת החברה לקבלת הנחיה מקדמית מיום 27.9.2012}

במענה לפנייתכם שבסמך ובהתייחס לטיפול החשבונאי שהועלה על ידכם, הרינו להעלות על הכתב, בקצרה, את עמדת סגל הרשות בהתייחס לנושא שבנדון. עמדה זו מבוססת על המסכת העובדתית שנפרשה במכתביכם, ועליה בלבד, ובהנחה כי היא משקפת את כל הנתונים הרלוונטיים לעניינים האמורים במכתביכם.

פניית החברה עוסקת בטיפול החשבונאי אשר עתיד להיות מיושם בדוחות החברה (על דרך של איחוד דוחותיה של שיכון ובינוי - אנרגיה מתחדשת בע"מ) כתוצאה מהקמת מתקני ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן – "המתקנים"). בפרט, עוסקת הפניה בשאלת כניסת מתקנים אלו לתחולת IFRIC 12 (להלן – "ההבהרה"), וכן – תחת ההנחה שהם נכנסים לתחולת ההבהרה – בשאלת אופן סיווגם בהתאם להוראות ההבהרה.

לעמדת החברה וכפי שמפורט בפנייתכם, מתקנים אלו נכנסים לתחולת ההבהרה ויש לסווגם כנכס פיננסי.

בקשר עם האמור הרינו להודיעכם כי עמדת סגל הרשות בשאלות האמורות הינה כדלהלן -
(1) שאלת תחולת ההבהרה – בשים לב למפורט בפנייתכם סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה המתקנים נכנסים לתחולת ההבהרה. עמדת סגל הרשות

מבוססת על המסכת העובדתית שפורטה במסגרת פנייתה של החברה. מסכת זו כוללת, בין היתר, את העניינים הבאים:

- א. על החברה חלה החובה להפעיל את המתקנים לשם ייצור חשמל בהיקפים שנקבעו וכן להחזיקם במצב תקין וראוי לשימוש, על פי הוראותיה של הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל (להלן – "רשות החשמל"). כמו כן, קיימות סנקציות פוטנציאליות משמעותיות בגין הפרת חובות החברה הן במישור הפלילי והן במישור האזרחי.
- ב. החברה אינה רשאית לשעבד את רישיונה הקבוע, את אמצעי השליטה בחברות הפרויקט שהקימה לשם הקמת המתקנים, את הנכסים המשמשים לביצוע התחייבויותיה מכוח הרישיון או את ההכנסות הצפויות ממכירת חשמל, אלא באישורו של שר האנרגיה והמים.
- ג. בתום תקופת ההסדר הבעלות על המתקנים נותרת בידי החברה, אולם ערך השייר של המתקנים בתום תקופה זו, בדרך של המשך הפעלתם או בדרך של פירוקם, הינו בלתי משמעותי.
- ד. נדרש אישור רשות החשמל לשם מכירת החשמל ללקוח השונה מחח"י. במקרה האמור יהיה על החברה לקבל רישיון חדש להספקה מרשות החשמל ולמכור ללקוח את כל החשמל המיוצר במתקן, וכן להתקשר עם ספק לגיבוי באספקת החשמל ללקוחות.
- ה. תעריף מכירת החשמל לצרכנים פרטיים הינו (נכון להיום) נמוך משמעותית מהמחיר המובטח לחברה עבור החשמל אשר ייוצר במתקנים.

(2) **שאלת אופן סיווג המתקן בהתאם להוראות ההבהרה** - בשים לב לנימוקים המפורטים בפנייתכם סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה, המבוססת על פרשנות תכליתית להבהרה, לפיה המתקנים יסווגו כנכס פיננסי בהתאם להוראות ההבהרה. עמדת סגל הרשות מבוססת על המסכת העובדתית שפורטה במסגרת פנייתה של החברה. מסכת זאת כוללת, בין היתר, את העניינים הבאים:

- א. הסכם רכישת החשמל שנתחם מול **חח"י** מחייב את **חח"י** לרכוש את **כל** כמות החשמל שתייצר החברה, ולכן החברה - הלכה למעשה - אינה חשופה כלל לסיכון ביקוש;
- ב. קרינת השמש ותפוקות המתקן המינימאליות ניתנות למדידה ברמת ודאות גבוהה מאוד. גובה הנכס הפיננסי יבטא את אותם סכומים אשר החברה צפויה לקבל עבור ייצור ומכירת כמויות החשמל המינימאליות אשר ייווצרו ברמת ודאות גבוהה מאוד.

כאמור, עמדת סגל הרשות לעיל נוגעת אך ורק לעובדות שתוארו במכתבכם שבסימוכין וכפי שתוארו, והיא מתייחסת אך ורק לסוגיות שהועלו במסגרתה. בהתאם לנוהל פנייה מקדמית פניית החברה ותשובת סגל הרשות תפורסמה במלואן באתר הרשות.

בכבוד רב,

יבגני אוסטרובסקי, רו"ח

משה גדנסקי, רו"ח
עוזר בכיר לחשבונאי הראשי

העתקים:

סומך חייקין ושות' רואי חשבון בפקס : 03-6848444