



# דו"ח תקופתי לשנת 2023

(”הדו"ח“ או ”הדו"ח התקופתי“)



## תוכן עניינים

03 .....	דבר המנכ"ל
05 .....	חלק א' תיאור עסקית החברה
91 .....	חלק ב' דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
116 .....	חלק ג' דוחות כספיים ליום 31.12.2023
240 .....	חלק ד' פרטים נוספים על החברה
256 .....	חלק ה' הצהרות מנהלים בקשר עם הדיווח הכספי ועל הגילוי

# דבר המנכ"ל



## משקיעים ושותפים יקרים,

פרים אנרגי הוקמה בשנת 2013, מטרת החזון לקדם את ייצור החשמל הירוק בישראל, ולתמוך במימוש יעדן מדינת ישראל בהפחחת הפליטות באמצעות הגדרת ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת. במחצית השנה האחרונות, מאז פטיחת מלחמת "חربות ברזל", נוסף יעד חדש למערכת השיקולים של מדינת ישראל – חיזוק הבטחון האנרגטי של המדינה באמצעות ייצור החשמל ושילוב אמצעי אגירה אשר יאפשרו ניהול מיטבי של משק החשמל גם בעת משבר בטחוני. פרים אנרגי, באמצעות המתקנים הקיימים שהקימה והמתקנים העתידיים שתקים, תסייע למединת

ישראל בחיזוק הבטחון האנרגטי במהלך השנים הקרובות.

החברה מחזיקה בתשומות מחלק להקמת כ- 40 מתקנים סולאריים בהספק של כ- 270 מגה וואט, ברובם בעלות מלאה של החברה, ולצד המתקנים הנוכחיים של החברה יוקמו מתקני אגירה בהיקף של כ- 1.4 ג'יגה וואט שעה. מדובר בהספק של תחנת כח בינונית, עם פיזור גובה ותוספת יתרות באמצעות מתקני אגירה משמעותיים. החברה פועלת במישורים השונים (ספטוטורי, רגולטורי, פיננסי, רכש והקמה) במטרה לחבר את המתקנים במהלך 2024-2025.

רשת החשמל בישראל מכון להיום חסם משמעותי וצואר בקבוק שמעכב את יכולתה של מדינת ישראל לעמוד ביעד שנקבע לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בשיעור של 30% עד שנת 2030. החברה פועלת מול הרשות השונות כדי לסייע בשחרור חסמים, במטרה לאפשר לחברות וליזמים נוספים לקדם ולהרחיב מתקנים סולאריים ומתקני אגירה רבים בישראל.

במהלך השנה الأخيرة חתמה החברה על מספר הסכמים משמעותיים: צירוף קרן הליס כשותפה (50%) בפרויקט תלמיד וחתימה על הסכם למימון הפרויקט עם בנק לאומי; שיתוף פעולה עם לבב אנרגיה ירואה בהקמת מתקני זו שימוש ומתקני אגירה; ועסקת מכירת חשמל לספק החשמל אלקטורה פאואר. בשנת 2024 החברה מצפה להשלים את תהליכי הספטוטוריקה, המימון והרכש, ולהתחיל בהקמת המתקנים לkrarat סוף השנה וכן במהלך שנת 2025. יישום מהלכים אלה יהווה קפיצת מדרגה משמעותית לזרים אנרגי.

שנת 2023 הייתה שנה לא פשוטה למדינת ישראל – במישור האזרחי-חברתי ובמישור הבטחוני. גם בימים אלה המדינה מתמודדת עם מלחמה קשה כאשר החטופים עדים בידי אובייננו. בראיה קדימה אנו מachelים ומיחילים לשלוומם של חילוי וחיילות צה"ל, החזרת החטופים במהלך, הצלמת הפסיכיות שהקריבו מגופם לבטחון המדינה, ומקווים ומאמנים כי מדינת ישראל תדע לעמוד בחזונות של חילוי צה"ל אשר הקריבו את חייהם לטובות בטחון המדינה.

ולסימן – תודה לכל עובדי החברה, לשותפה ולמשקיעים על האמון וה塌מיכה. אנו מחויבים לעשות את מירב המאמצים להגשמת יעדן החברה במהלך השנים הקרובות.



ירון קיקוז

מנכ"ל ודירקטור

# חלק א תיאור עסקית החברה



# חלק א - תיאור עסקיו החברה

פריים אנרגי פ.א. או בע"מ ("החברה") מתכבדת להציג את תיאור עסקיו התאגידיים ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את תיאור החברה וההתפתחות עסקיה, כפי שהללו בשנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים וכיידים) החשי"ל - 1970 ("תקנות הדוחות").

## הגדירות

Preconditions סולאריות קד-ברנע זוהריה "	Preconditions סולאריות קד-ברנע זוהריה בע"מ;
"הבורסה"	הבורסה בתל-אביב בע"מ;
"החברה"	פריים אנרגי פ.א. או בע"מ;
"הdoch התקופתי" או "הdoch"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020;
"הספק"	הספק במונחי DC (למעט אם צוין במשמעות אחרת);
"הקבוצה"	פריים אנרגי והtagידים המוחזקים על ידה, במיוחד או בעקבותיו, הפעילים בתחום הייזום, הקמה והפעלה של מותקים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חוק משק החשמל"	חוק משק החשמל, התשנ"א-1996;
"תקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים וכיידים), החשי"ל-1970"	תקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים וכיידים), החשי"ל-1970;
"חח"י" או "חברת החשמל"	חברת החשמל לישראל בע"מ;
"מערכות" או "מתקנים"	מערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.
"מערכות בהקמה (או לקראת הקמה)"	מערכות שהקמתן הושלמה והוחם בהן מודדים לרשות הרשות הרכולוונטי;
"מערכות המצוית במל"ר"	מערכות המצוית במל"ר בעבודות הקמה או שתחילה הקמתן בפועל צפויו בשנים-עשר (12) החודשים הקרובים;
"מערכות שקיבלו מכסה"	מערכות שקיבלו מכסה או גרטשו לאסדרה לרונטניות שאו בה סיכון לא-קבלת מכסה, או צפויות להורשム לאסדרה למשך 12-12 החודשים הקרובים, ואשר נמצאות בהחלcie תכון ורישוי;
"מערכות שהקמתם וחיבורם לרשות הושלמו חלקית"	מערכות שבוגנים בוצעו השקעות והקמתן הושלמו/הושלמו חלקית וממיהנות לחברו לרשות החשמל
"מערכות בייזום"	מערכות בשלבי ייזום שונים, אשר טרם הבשילו לכדי רישוי;
"סולאר טאן פתרונות סולאריים" או "סולאר טאן"	סולאר טאן פתרונות סולאריים בע"מ;
"פיו פלנאט 2019"	פיו פלנאט 2019 בע"מ;
"פריים תלמידים"	פריים תלמידים בע"מ;
"ק.ו.פ. סולאר" או "ק.ו.פ."	ק.ו.פ. סולאר בע"מ;
"ק.ג.ב. אחזקות סולאריות"	ק.ג.ב. אחזקות סולאריות בע"מ;

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקיו הקבוצה

### 1. תחום פעילות הקבוצה ותיאור כללי של ההתפתחותה העסקית כללי

**1.1** פריים אנרגי פ.א. או בע"מ (להלן - "החברה") התאגידה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013 תחת השם א.ק. י.ו. ניהול פרויקטים בע"מ וביום 3 בנובמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי: פריים אנרגי פ.א. או בע"מ (P.E. Ltd).

**1.2** ביום 25 בפברואר 2021 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקייף מדף (הנושא את תאריך 26 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-023418); ביום 21 במרץ 2021 פרסמה החברה הוועדה משלימה לתשקיף (מס' אסמכתא: 2021-01-040341) (להלן יחד: "התשקיף או "התשקיף להשלמה"), מכוחו הנפקה החברה לראשונה מנויות ונרשמו מנויותיה למסחר בבורסה. ביום 29 במרץ 2021 החל המכשור במניות החברה ומאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית. האמור בתשקיף מובא בדוח זה במלואו על דרך ההפנייה.

**1.3** מנויות החברה נרשמו למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021. אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למנויות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 10 באוגוסט, 2021, ואגרות חוב קונצנטרניות (סדרה ב') שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 20 בפברואר, 2022.

**1.4** ממועד הקמתה פועלת החברה עצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה (להלן: "**הקבוצה**"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישיון, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממוקדות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן: "מתקנים פוטו-וולטאיים" או "**מערכות**" או "**מערכות**") לטוווח ארוך. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל השלביות בשרשראת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישיון והקמה, וכלה בשלב הפעלה המסחרית והפעול של המתקנים.

**1.5** הפעולות בישראל כוללות החזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים, וקידום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה, לרבות חתימה על הסכמים עם בעלי המקומות, קידום סטטוטורי, השגת מכיסה (באמצעות הליך תחרותי או אסדרה של רשות החשמל), היתר בניה (ככל שנדרש), מימון פיננסי, רכש הציוד והקמת המתקן, וכן, לפי העניין, הכנסת שותפים להחזקה משותפת במתקן לרבות ירידה משליטה ועד מכירת המתקן במלואו.

**1.6** בחודש נובמבר 2021 זכתה החברה במיכסה של 475 מגה-וואט (AC) במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1 של רשות החשמל, ובהתאם לתנאי המכרז הפיקידה אצל חברת החשמל לישראל ("חח"י") ערבות הקמה בסך 71.25 מיליון ש"ח ובמקביל הופקד פקדון כספי בبنק בסך של 71.25 מיליון ש"ח.

ימים הזכיה בהליך, הגישה החברה לחח"י עשרות בקשות חיבור לרשות החשמל במקומות בהם החברה התקשרה בהסכמי מתאימים עם בעלי המקומות. נכון למועד פרסום הדוח הכספי קיבלה החברה 38 תשובות מחלוקת להקמת הפרויקטים, בהיקף של כ- 252 מגה-וואט (AC). בנוסף, החברה הגישה בקשות חיבור נוספות במסגרת הגרלה שקיימה רשות החשמל לאחר תאריך המאZN. למועד פרסום הדוח הכספי טרם התקבלו תשובות סופיות לגבי הפרויקטים אשר לגבים הוגשה בקשה במסגרת הגרלה.

**1.7** נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב-36 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות וקרונות של משקים חקלאיים. ההספק הכלול של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבים הכנסות, הינו 30.1 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ-1.19 מגה וואט (חלק החברה בהספק המערמות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית (להלן - "**חלק החברה**"), לפי הפירוט הבא:

**1.7.1** ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ – חמשה פרויקטים פעילים;

**1.7.2** ק.ו.ו.ג. סולאר בע"מ – שלושה פרויקטים פעילים;

**1.7.3** פרויקט תלמידים בע"מ – פרויקט אחד פעיל (שלב א' של הפרויקט);

**1.7.4** סולאר טאן פתרונות סולאריים בע"מ ופיו פלאנט 2019 בע"מ – חברות הפעלה והקמה של הפרויקטים.

**1.8** החברה נוקעת במדינות לפחות חלק ניכר של הפROYיקטים שהיא יוזמת ומקימה היא מצטרפת במהלך הדרך שותף אסטרטגי עד כדי מכירה מלאה של זכויותה בפרויקטים עוד טרם תחילת ההקמה – אשר מחד יכול לשיער במהלך חיiproject (לאורך שלבי ההקמה והפעול) ומצדך ישתתף גם בסיכוןים ובכלכליים של הפרויקט. במסגרת ההתקשרותו להכנסת השותף החברה יורדת משילטה מלאה בפרויקטים לשילטה משותפת (ואף בוחנת אפשרות להעברת השילטה לשותף בהתאם לאופי העסקה), ובמקרה זה הרוח היזמי שנוצר לחברה כתוצאה מהעסקה נכלל בתוצאות החברה בהתאם. צעדים אלה מסיעים לחיזוק החוו העצמי ונזילות החברה, ולצדם החברה בוחנת אפשרותונות שונות לקבלת מימון לפרויקטים המניבים של החברה, לרבות גiros חוב זמן ארוך / או שימוש זכויות בנסיבות בדרך של מכירה לצדים שלישיים / או גiros הלוואות מזרני / או הכנסת משקיעי אקווייטי בפרויקטים / או גiros הון ברמת החברה. כך פועלה החברה בעסקה למטרת מחצית (50%) מהחזקותה בפרויקט תלמידים לkerja הליפס, בחתימה על הסכם מחייב עם להב אנרגיה יrokeה בע"מ ביחס לשיתוף פעולה בהקמת 13 פרויקטים של PV זו שימוש בהיקף של 100 מגה-וואט ולצדם עד 500 מגה וואט שעה אגירה.

## 2. תחומי הפעילות של הקבוצה

### 2.1 תחומי הפעילות של החברה למועד הדוח:

על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה תחום פעילות יחיד. יחד עם זאת, במסגרת תיאור עסקים התגידי כמפורט בסעיף 8 של פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 בחירה החברה להציג ברמת פירוט גבוהה יותר שלושה תחומי פעילות במטרה להבנת מנגנון מפורט לעילויה העסקי, כאמור להלן:

#### 2.1.1 תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ואגורה בישראל

פעילות ייזום והשקעה במתקנים פוטו-וולטאיים בישראל מתחכעת באמצעות תאגידי פרויקטים בשליטה החברה. במסגרת תחום הפעילות פועלת הקבוצה לאתר מתחמים מתאימים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים; לקדם הליכי תכנון לשינוייעוד, אישור תב"ע וקבלת היתריה בניה; להשיג היתרים ורישיונות; להשיגימון; להתקשר בהסכם למכירת החשמל המוצר במתקנים / או לגשת למכרז ערך של רשות החשמל; להתקשרות בהסכם ל渴בלת שירות תכנון הנדסי, אדריכלי וחשמלי, רישוי, שירות הקמה, ושירותי הפעלה ותחזקה של המתקנים.

סה"כ	חו"ל	פרימס דו-שימוש	החברה במיושן או בעקבין	ק.וו.פ. סולאר	פיו פלננט 2019			הספק (MW)	טראם (אגורות)
					באמצעות פרימס תלמים (*)	במיושן	ק.ג.א.ז.קוט סולאריות		
30.2	-		-	1.6	12.1	-	16.5	מערכות בהפעלה משמעותית	הספק (MW)
36	-		-	30	1	-	5		טראם (אגורות)
64%	-		-	100%	50%	-	70%		חלוקת החברה
-	-		-	142	(**)19.9	-	22.48		טראם (אגורות)
13.3	-			0.5	10.9	1.1	0.8	מערכות בהקמה	הספק (MW)
24	-			12	1	8	3		טראם (אגורות)
59%	-			100%	50%	100%	70%		חלוקת החברה
-	-			45	19.9	45	45		טראם (אגורות)
273	-	252	15	0.1	-	4.0	1.9	מערכות לקרויה הקמה	הספק (MW)
58	-	38	1	4	-	14	1		טראם (אגורות)
81%	-	80%	100%	100%	-	100%	70%		חלוקת החברה
1,310		1,260	50						הספק לשעה (MWh)
39		38	1					מערכות אגירה הקמה	טראם (אגורות)
81%		80%	100%						חלוקת החברה
7.9				-	-	7.9	-	מערכות בראשי	הספק (MW)
23						23			טראם (אגורות)
100%				-	-	100%	-		חלוקת החברה
425	300		125	-					הספק (MW)
85%	100%		50%					מערכות בייזום	חלוקת החברה

(\*) לפרטים נוספים בדבר פרימס, לרבות השלמת עסקת מכירת מהחזקות החברה בחברת פרימס תלמים, ראה סעיף 23 (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.  
(\*\*) טראם לשנת 2024 (לאחר הצמדה למדד)

### 2.1.2 תחום שירותים הקמה, הפעלה ותחזקה

הקבוצה, באמצעות החברות הבנות סולאר טאון פתרונות סולריים ופיו פלנארט 2019 ובאמצעות קבלני משנה, פועלת למטרן שירותי תכנון הנדסי, רישיון, רכש והקמה (EPC) של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל, וכן שירותי הפעלה ותחזקה (M&O) של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל.

השירותים בתחום הפעילות ניתנים למועד הדוח רק לתאגידי פרויקטים בשליטת החברה העוסקים בתחום ייזום והשעיה במתקנים פוטו-וולטאיים, ואינם ניתנים לצדים שלישיים. משכך, החברה אינה מגדרה את תחום הפעולות האמור כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים. יחד עם זאת, החברה עשויה לשקל חדש בעtid את הגדרת מגזר הפעולות, בין היתר אמם וכל שהחברה תבחר להעניק שירותי צדים שלישיים.

לאור האמור, למרות שבשלב זה אין מדובר במגזר עסקי בדוחותיה העסקיים, החברה סבורה כי ראוי להציג במסגרת תיאור עסקיה את תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזקה בתחום פעילות נפרד. יההו, כי כל עוד החברה אינה מעניקה שירותי לצדים שלישיים לא צפוי כי יהוו לחברת הכנות מתחום פעילות זה. נכון למועד הדוח, צפיה החברה לרשות הכנות שירותי הקמה ותפעול מתקני דו שימוש אשר יוחזקו במסגרת הסכם להב, וכן מפרויקט תלמידים.

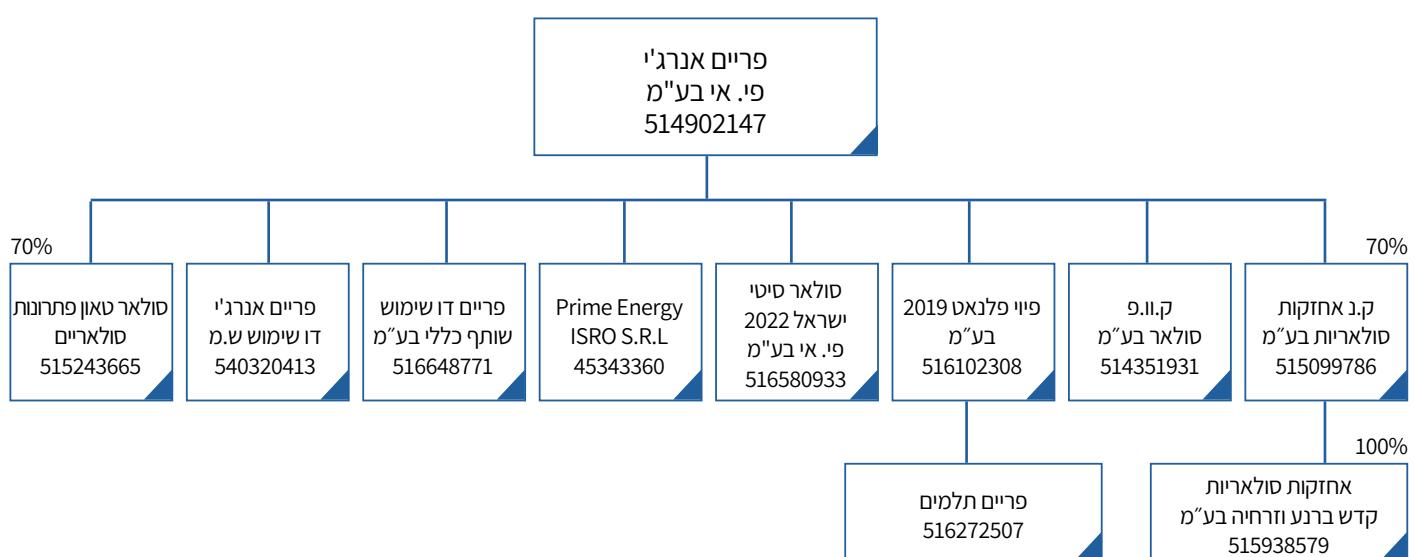
### 2.1.3 תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה

במהלך תקופה הדוח המשיכה החברה לקדם שיטות פעולה עם יזמים מקומיים ברומניה לפעולות ייזום, רכישה, פיתוח והקמה של מערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה על התמקדות החברה בפעילותה בישראל, וזאת לצד המשך קידום שירותי הפעלה ברומניה. פרטים נוספים ראו סעיף 10 ו-21 להלן.

לפרטים נוספים בתחום הפעילות ראו סעיף 8.1 בפרק זה.

## 3. מבנה האחוזות של הקבוצה

### 3.1 תרשימים מבנה החזקות של הקבוצה



## 3.2 החברה מחזיקה בחברות כלולות ובשותפות המפורטוות להלן

**3.2.1 ק.ג. אחזקות סולריות בע"מ** (להלן: "ק.ג. אחזקות סולריות") (70%) – אשר פועלת בתחום ייזום, הקמת והפעלת מתקנים סולאריים. יתרת החזיקות בק.ג. אחזקות סולריות בע"מ (30%) מוחזקת על ידי חברת בר חסן.

**3.2.2 ק.ו.פ. סולאר בע"מ** (להלן: "ק.ו.פ. סולאר") (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות.

**3.2.3 פוי פלנאנט 2019 בע"מ** (להלן: "פי.ו. פלנאנט") (100%) – אשר מחזיקה יחד עם קרן הליס בכל הזכויות ההוניות (100%) בפריים תלמידים (כל אחת מהן ב- 50% מהזכויות ההוניות) וכן ב- 74% מזכויות ההצעה בפריים תלמידים (כל אחת מהן ב- 37% מזכויות ההצעה). יתרת זכויות ההצעה בפריים תלמידים (26%) מוחזקת על ידי אגודה שיתופית תלמידים. בנוסף, פי.ו. פלנאנט מעניקה שירותים היקמה, ניהול ותפעול לחברת פריים תלמידים בע"מ, ומחזיקה בהסתמכו הקמה למספר פרויקטים סולאריים בישראל.

**3.2.4 פריים תלמידים בע"מ** (להלן: "פריים תלמידים") (50%) – אשר פועלת בתחום ייזום, הקמת והפעלת מתקנים סולאריים. מחצית הזכויות ההוניות בפריים תלמידים (50%) מוחזקת על ידי קרן הליס.

**3.2.5 סולאר טאון פתרונות סולאריים** (להלן: "סולאר טאון") (70%) – אשר פועלת בתחום היקמה ותפעול מתקנים סולאריים. יתרת הזכויות בסולאר טאון בע"מ (30%) מוחזקת על ידי חברת בר חסן.

**3.2.6 פריים דו שימוש שותף כללי בע"מ ושותפות מוגבלת פריים אנרגי דו שימוש** – בשנת 2022 הקימה החברה את שותפות פריים אנרגי דו שימוש ש.מ. (בהתאם גם את השותף הכללי בשותפות – פריים דו שימוש שותף כללי בע"מ), אשר בה תרכז הפעולות לצורך מימוש הזכיה בהיליך תחרותי דו-שימוש מס' 1.

– חברת רשומה ברומניה העוסקת בהקמת מתקנים סולאריים ברומניה. **Prime Energy S.R.L ISRO 3.2.7**

## 3.3 פעילות הקבוצה וההתקשרות הכללית של עסקיה

### 3.3.1 השלמת עסקת הליס וחתימה על הסכם מימון עם בנק לאומי

**3.3.1.1** כחלק מאסטרטגיית החברה לשילוב שותפים עסקיים בפרויקטים אוטם היא יוזמת ומתחילה, ביום 15 במאי 2023 חתמה חברת הבת פי.ו. פלנאנט 2019 על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמידים ("עסקת הליס"). ביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מחייב בין חברת פריים תלמידים בע"מ שהנהה חברת נכדה של החברה ("חברת פריים תלמידים") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הסכם המימון"), אשר היווה תנאי מثالה עיקרי להשלמת עסקת הליס, להלן עיקרי הסכם המימון:

**3.3.1.2** בנק לאומי יעמוד מסגרת אשראי בהיקף כולל של 58 מיליון ש"ח, אשר תשמש לצורך מימון הפרויקט. האשראי יעמד בשני שלבים:

(1) משיכת ראשונה בהיקף של 22.0 מ' ש"ח לטובה שלב א' בפרויקט, אשר תועמד עם השלמת התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המימון; המשיכת ראשונה הושלמה במהלך חודש ינואר 2024.

**(2)** משיכת שנייה בהיקף של עד 33.5 מ' ש"ח לטובות שלב ב' בפרויקט, אשר תועמד לאחר השלמת הפרויקט, לחברת המתכנן לרשות החשמל וקבלת תשלום אחד מחח'י.

**3.3.1.3** לאחר המשיכת הראשונה ההלוואה תישא ריבית משתנה בשיעור של פרימיום בתוספת 2%-1%. לאחר המשיכת השנייה יבוצע איחוד של שתי המשיכות, וההלוואה המאוחדת תישא ריבית צמודה למדד המחרים לצרכן בשיעור שייגזר מתשואת אג'ח ממשלתית במ"מ דומה למ"מ ההלוואה, בתוספת מרווה של 2.5%-3.5%.

**3.3.1.4** נקבעו יחסיו ADSCR לחולקה והפרה כמקובל בעסקאות מסוג זה.

**3.3.1.5** נקבעו בטוחות וערבות כמקובל בעסקאות מסוג זה. כן הוסכם כי החברה תעמיד ערבות מוגבלת בסך 3 מיליון ש"ח. ערבות זו תשוחרר לאחר שיתרת ההלוואה והמסגרת לשירות החוב יפחתו מ-55 מיליון ש"ח. ערבות החברה תופעל רק בעת הפרה של תנאי ההלוואה שלא רופאה על-ידי הלואה בהתאם לתקופות הריפוי שנקבעו בהסכם המימן.

**3.3.1.6** בהסכם המימון נקבעו עילות מקובלות להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובهن בין היתר: אי תשלום, אי עמידה באמות מידיה פיננסיות, הפרת התcheinויות, הפרת מציגים, הפרת התcheinויות אחרות של הלואה, חילופין של הלואה, הפסקת פעילות, מעשים בלתי חוקיים ועוד.

לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 14 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-026844), מיום 15 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-051555), מיום 31 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-059328), מיום 28 בספטמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-110799), מיום 11 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-114843), מיום 18 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-117078) ומיום 3 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-131352).

**3.3.1.7** כאמור, במסגרת עסקת הלויס מכירה פ.יו. פלנאות 2019 לקרן הלויס מחצית (50%) מזכויותיה בפרויקט תלמים שהינו פרויקט פוטו וולטאי קרקעי בהיקף של 14 מגה-וואט AC (כ-30 מגה וואט DC) (לעיל ולהלן: "פרויקט תלמים" "החוזה", בהתאם). שווי הפרויקט (100%) שנקבע במסגרת העסקה הינו כ- 72.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחרים לצרכן). לפירוט נוסף, ראה ביאור 23 לדוח הכספי.

**3.3.1.8** לחברת הבת פ.יו פלנאות 2019 ניתנו שתי אופציות לרכוש חוזרת את החזקות הרוכשת בפרויקט תלמים (הניתנות למימוש באוקטובר 2025 ובאוקטובר 2026 או בסimilar לכך), בתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נקבע מגנטון פיזי במידה והחברה לא תמשח את האופציות שניתנו לה. ההסכם כולל מציגים מקובלים מטעם הצדדים וכן מגנטון שיפוי כתוצאה לכך אחד או יותר מהמציגים שניתנו על ידי החברה או חברת הפרויקט בהתאם להסכם איןנו נכון (כלכל-כלכלי למוגבלות מקובלות, כגון רצפה, תקרה ותקרופת שיפוי).

**3.3.1.9** ביום 12 בדצמבר 2023 התמלאו התנאים המתלימים להשלמת העסקה עם קרן הלויס והתקבלת התמורה הראשונית על פי תנאי ההסכם למכירת מחצית (50%) ממניות חברת פרימיום תלמים, בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח (עם ההתאמות שנקבעו בהסכם).

**3.3.1.10** הטיפול החשבונאי בחברת פרים תלמים בע"מ משקף כי גם לאחר השלמת העסקה השיליטה בחברה זו נותרה בידי החברה. כפועל יוצא, נכסיה ופעילותה של פרים תלמים בע"מ ממשיכים להיכלל בעבר בדוחות המאוחדים של הקבוצה. לעומת זאת, לא יוכר רווח בדוח רווח והפסד של החברה כתוצאה מהעסקה. תוצאות העסקה מוצגות בקרן הון עסקאות מול המיעוט.

המידע המפורט בדוח זה, לרבות בדבר העמדת המימון בפועל, כלו או חלקו, עמידה בתנאי הסכם המימון, השלמת הקמתה הפרויקט במועד החזוי על-ידי החברה ותוציאות הפרויקט, מהוות מידע צופה פניעתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע, הערכות ותוכניות החברה נכון למועד זה, הרגולציה בעת הזה והשלב הנוכחי של הפרויקט. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתmesh, או להתmesh באופן חלקית, בשל משתנים רבים אשר אינם בשליטה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים - עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן של גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 23 לפיק א' לדוח התקופתי של החברה, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בהתאם, המידע המובא בדוח זה עלול שלא להתmesh או להתmesh באופן שונה מכפי שנצפה על-ידי החברה.

**3.3.2** תיקון שטרוי נאמנות לאגרות חוב של החברה (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (להלן: "שטרוי הנאמנות" ו"אגרות החוב" בהתאם להתקופה)

**3.3.2.1** במהלך הרביעון השני לשנת 2023 התקיימו דיונים בין החברה לבין סגל רשות ניירות ערך במסגרתם פירטה החברה את עדמתה בקשר עם עדמתה באמת המידה הפיננסית המתיחסת ליחס חוב פיננסי נטו ל EBITDA מתואם, כפי שנקבעה במסגרת שטרוי הנאמנות לסדרות א'ג' של החברה (סדרה א' וסדרה ב'). כפי שפורסם על ידי החברה בדוחן מדי מיום 9 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: מס' אסמכתא: 077028-2023-10-2023), סגל הרשות סבר כי פרשנותה של החברה בקשר עם הכללת רווחים כתוצאה מאיבוד שליטה בחברת פרויקט בחישוב ה EBITDA המתואם, אינו נכון, ובהתאם להערכת סגל הרשות החברה לא הייתה צפואה לעמדת/amongst המידה הפיננסית הנ"ל כפי שדווח על ידה במסגרת הדוחות לרבעון הראשון של שנת 2023.

**3.3.2.2** מיד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2023 החלה החברה במגעים עם בעלי אגרות החוב לצורך התאמת/amongst המידה הפיננסית הנ"ל לפעילותה העסקית של החברה אשר כללה, בין היתר, את דוחית מועד העמידה באמת המידה הפיננסית האמורה מחודש יוני 2023 לחודש ספטמבר 2025, שינוי המשקף את התחזית הנוכחית של חיבור הפרויקטים לאור העיכובים מצד חח'י וביעות בראש החשמל. כמו כן, כללו שטרוי הנאמנות המתוקנים תיקון המתיחס לשוגיה שהייתה בחלוקת מול סגל רשות ניירות ערך, כר' שרווחי החברה כתוצאה ממימוש של מתקנים סולאריים ייכללו באופן מפורש בתחשיב ה-EBITDA המתואם.

**3.3.2.3** בחודש יולי 2023 פרסמה החברה דוח גילוי על פי תקנה 37 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), תש"ל-1970, בדבר תיקון שטרוי הנאמנות, ופעלה לכינוס אסיפות מוחזקים, אשר אישרו את השינויים בשטרוי הנאמנות. עיקרי ההסכנות שהושגו ואושרו על-ידי בעלי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') כפי שאושרו באסיפות מוחזקים שנערכו במהלך חודש יולי 2023, ראה ראה סעיף 4.2 בפרק א' להלן.

### 3.3.3 התקשרות בהסכם למכירת חשמל עם חברת אלקטורה פאוור סופר גז בע"מ

ביום 21 באוגוסט, 2023, התקשרה החברה עם חברת אלקטורה פאוור סופר גז בע"מ, בהסכם למכירת חשמל הנAGER במתכני אגירת אנרגיה. תקופת ההסכם נקבעה למשך 15 שנים ממועד תחילת הספקת החשמל ממתכני האגירה. להערכת החברה, סך הייקף מכירת החשמל המצויב במשך כל תקופת ההסכם נאמד בכ-900-800 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם, צפיה החברה, בין היתר, להקים מתקנים סולאריים בהספק של 75 מגה וואט (AC) ולצדם מתקני אגירה בהיקף של 375 מגה וואט שעה, אשר יספקו את החשמל לחברת אלקטורה פאוור החל משנת 2025.

**3.3.4 השקעה נוספת באנרגיות מתחדשות בע"מ ("אגריליט") על רקע זכייה בהקמת מתקני חולץ**  
ביום 19 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה, יחד עם מושקעים נוספים, בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות בחברת אגריליט ממערכות אנרגיה בע"מ (בהתאם: "המשקיעים נוספים", "אגריליט" ו- "הסכם ההשקעה") שעיקריו יפורטו להלן:

**(1)** החברה והמשקיעים הנוספים השקיעו באגריליט סך של 2 מיליון ש"ח בתמורה להקצתה מניות של אגריליט בשיעור של 10%, כאשר שיעור החברה מתוך הקצאה זו הינו 75% (החזקת של 7.5% במניות אגריליט). חלק החברה המוקרי בהשקעה עמד על 1,500 אלפי ש", נוכן למועד הדוח הכספי הינו 1,750 אלפי ש"ח – ראה פירוט בסעיף (5) להלן.

**(2)** החברה העמידה לרשות המשקיעים הנוספים הלוואה למימון חלקם בהשקעה בעימה הראשונה והשנייה, בסך כולל של 500 אלפי ש". ההלוואה ללא הצמדה בריבית שנתית של 7%,NON RIQUORS ותובטח במניות המשקיעים הנוספים באגריליט. ההלוואה מטופלת בשיטת העלות המכופחת.

**(3)** לחברה ולמשקיעים הנוספים ניתנה אופציה להשקיע 3 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצתה נוספת נספח של מניות אגריליט בשיעור של 10%, כאשר שיעור החברה מתוך הקצאה זו יעמוד על 75%. האופציה לא מומשה ופקעה בחודש אוקטובר 2023.

**(4)** על פי תנאי הסכם ההשקעה, לחברת נתונה הזכות להצטרף כשותפה (50%) בפרויקטים הראשונים של אגריליט בישראל בהיקף של עד 125 מגה-וואט ("הפרויקטים המשותפים"). בכל פרויקט משותף, לאגריליט נתונה האפשרות לקבל מהחברה הלוואה למימון ההון העצמי שאגריליט נדרשת להשקיע בפרויקט המשותף, בריבית שנתית של 8%. בנוסף, החברה תקבל רישיון לא בלעדי, בתנאים מסוימים מועדפים על-פני לקוחות אגריליט לשימושם בתכונות הטכנולוגיות של אגריליט בפרויקטים אגרו-וולטאיים, בין אם במסגרת הפרויקטים המשותפים ובין אם במסגרת פרויקטים אחרים.

**(5)** ביום 29 באוגוסט, 2023 אישר הדירקטוריון את הארכת הלוואה שניתנה לשנה מנכ"ל החברה, במסגרת הסכם ההשקעה בחברת אגריליט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת הלוואה למשקיע הנוסף במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותי במניות אגריליט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023, כרשותה של החברה מתוך הקצאה המקורית הינו 87.5% (החזקת של 8.75% במניות אגריליט). חלק החברה בהשקעה עלה מ- 1,500 אלפי ש" – 1,750 אלפי ש"ח.

### 3.3.5 **תוספת להסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין החברה לבין אנרגיה ירוקה בע"מ**

ביום 17 באוקטובר 2023 דיווח החברה כי חתמה על תוספת להסכם שנחתם בין להב אנרגיה ירוקה בע"מ ביום 17 באפריל 2023 (מס' אסמכות: 116787-01-041451-2023-01-2023) בהתאם להסכם המקורי. במסגרת תוספת זו הוגדלה תכולת הפרויקטים הסולאריים בהסכם שיתוף הפעולה מ - 8 פרויקטים בהסכם המקורי ל - 13 פרויקטים בהספק מצטבר של כ- 100 מגה וואט (AC) ועד 150 מגה וואט (DC), ולצדם מתקנים אגירה בהספק של עד 500 מגה וואט שעה. תקרת ההון העצמי שתעמיד להב עבור הקמת המתקנים הסולאריים ועדכנה ל - 78.3 מיליון שח (לעומת 54 מיליון שח בהסכם המקורי), ובתמורה תשקיע להב אנרגיה את מלאה ההון העצמי הנדרש (עד 20% מעלות ההקמה של המתקן הסולארי), לרבות חלקה של החברה, תיקח על עצמה מחיצות מערכיות ההקמה של הפרויקטים המועברים (בסך של כ- 7.1 מיליון שח במצטבר), ובסיום ההקמה תתבצע התחרבות בין הצדדים כך שעלות ההקמה של המתקן הסולاري בלבד תעמוד על 2,700 ש"ח לקילו-וואט מותקן. להב אנרגיה העמידה את חלקה בערבות בשתי מנות (כ- 4.9 וכ- 2.2 מיליון שח בהתאם). כמו כן, סוכם כי להב אנרגיה תעמיד את מלאה ההון העצמי להקמת פרויקט האגירה (עם תיקה של 20% מעלות ההקמה) בפרויקטים המשותפים.

### 3.3.6 **חתימה על מסמך כוונות למימון עבור פרויקטים דו-שימוש של החברה ולהב אנרגיה ירוקה**

ביום 10 במרץ 2024 נחתם מסמך הבנות בין החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ ("השותפים") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק"), לפיו ישמש הבנק מלוא בכיר במסגרת קונסורציום ממונאים אשר כולל מוסדות פיננסיים המוניים בסעיפים 4-2 לRTOSת הראשמה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("המלויים הנוספים") בקשר למימון הפרויקטים. לפי מסמך ההבנות, הבנק והמלויים הנוספים יעמידו לווה מסגרת חוב בכיר לזמן אורך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח ("סכום המימון") במתכונת של מימון פרויקט נון-ריקורס (Non-Recourse Project Financing) עבור מימון הקמת הפרויקטים שיוקמו על-ידי תאגיד הפרויקט בישראל במהלך השנים 2025-2024. בנוסף, יעמידו הבנק והמלויים הנוספים מסגרות נוספות, בהיקף של עד 160 מיליון ש. השותפים התיחסבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטים בהיקף שלא יפחת מהנדרש לצורך עמידה ביחס הון לחוב של 80:20. הגדרת המינוף ל- 85:15 תאפשר בכפוף לעמידה במספר תנאים ובחלוフ פרק זמן שהוסכם מקבלת היתר הפעלה וחיבור המתקן לרשת החשמל. סכום המימון יעמוד בדרך של מסגרת לזמן אורך, כאשר תשלום הקרן והריבית ישולם בתשלומים רבוניים החל מ-6 חודשים לאחר מועד החיבור לרשת של כל תחת פרויקט, על פי לוח סילוקין והתאמות כפי שייקבעו בהסכם המימון, ובאופן שיישקף מועד פירעון סופי ניהול 20 שנים לאחר הפעלה המסחרית של תחת הפרויקט האחרון, ושיעור קרן שלא עולה על 60% מסכום הקרן בתום 10 שנים לאחר הפעלה המסחרית של תחת הפרויקט האחרון. סכום ההלוואה לזמן אורך ישא ריבית השווה לתשואה אג"ח של מדינת ישראל צמודה למדד בעלות אותה מכ"מ הלואה, בתוספת מרוח שינווע בין 2.2% ל 2.8%.

### 3.3.7 חתימה על הסכם למימון מחדש של 25 מתקנים קיימים בין חברת בת לבן לאומי

ביום 31 במרץ 2024 חתמה חברת הבת ק.ו.פ. סולאר על הסכם למימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ, לפיו הבנק יעמיד בחברה מסגרת אשראי כוללת של 14.0 מיליון ש"ח, בחלוקת לשני שלבים: (1) אשראי בסך של 8.7 מיליון ש"ח למימון מחדש של אשראי כנגד פירעון של 5.3 מיליון ש"ח (2) מסגרת מימון למשיכת בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח. שלב זה הושלם ביום 31 במרץ 2024. (2) מסגרת מימון למשיכת בסך של 5.3 מיליון ש"ח (בשתי פעימות). להערכת החברה עלות השלמת ההקמה של הפרויקטים תשתכם בכ- 1.5 מיליון ש"ח.

הלוואה	חב' ק.ו.פ. סולאר בע"מ
סוג והיקף האשראי	מימון חוב בגין <u>ללאם ארין</u> , (1) אשראי בסך של 8.7 מיליון ש"ח למימון מחדש של 25 מתקנים קיימים ומוחברים לרשת, כנגד פירעון של אשראי קיים בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח. האשראי יumed לתקופה של 7 שנים ויפעל בפרקונות חוזדים. (2) מסגרת מימון למשיכת בסך של 5.3 מיליון ש"ח למימון צבר של 19 מתקנים נוספים (באסדרה תעריפית) אשר חיבורם לשירות צפוי עד סוף שנת 2024 (תוכומם 6 פרויקטים חובו לרשת והיתר ייחובו בחודשים הקרובים). האשראי ממוגרת האשראי יועמד לתקופה של 20 שנה.
הצמדה	קרן וריבית צמודים למדד המחיירים הצרכן
משמעות המימון	משמעות האשראי מתוך המסגרת מתבצע בשתי פעימות: פעימה ראשונה – למימון 6-8 מתקנים ראשונים בשלב הפעולה פעימה שנייה – למימון יתרת המתקנים לאחר שיגיעו לשלב הפעולה
ריבית	4.0%-4.5%
פירעונות	שפיצר, תשלום חדש
התנויות פיננסיות	עמידה ביחס כספי לשירות חוב של לפחות 1.1 בכל עת ו- 1.2 בממוצע רב שנתי; תנאים לחקיקה – אין כספי לפחות 1.18, עדיף תזרימי של לפחות 600 אלף ש"ח בשנה, וקרן לשירות חוב מלאה 1.10 לחפה
בייחנות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שעבוד המתקנים, כל הנכסים והציג של הלואה</li> <li>• שעבודים קבועים לבני הפרויקט, המתקן והתחומות המתקבלות מהם</li> <li>• שעבוד קבוע של מלוא זכויות הלואה על פי ההסכם עם חברת החשמל</li> <li>• שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע והמוניין של הלואה, שעבוד צף על על הנכסים והזכויות של הלואה, והכל בכפוף לעמידה בהחיה'ビו'ת' האג'"י לעוני השבעוד העלי' ע' החזקת החברה במניות הלואה</li> <li>• שעבוד קבוע על זכויות הלואה ע"פ ה嗑כמים המהווים</li> <li>• שעבוד זכויות הלואה במקביל עלי'ם נמצאים המתקנים</li> <li>• שעבוד כל חשבונות הבנק של הלואה</li> <li>• שעבוד פול'יות הביטוח</li> <li>• ערבות של בעלי השילוח בחברה (ערבותות תוסר לאחר השלמת בחינה של 40% מההתקנים על ידי הוועץ הכספי), שעבוד זכויות הביטוח, חמימה על הכספי תPsiול, קבלת התקבולים מחח'י בסך 6 חודשים רצופים, הסבת אחריות האגנלים והມמירים ללואה ואישור בדיקת נאותות משפטית)</li> </ul>
הצהרות	הצהרות מקובלות לגבי הלואה לעניין התאגדות כדין, אי חידות פירעון, אי מעורבות בשוחד, מעורבות בתביעות וכו'ב
קרן לשירות חוב	סך של 730-940 אלף ש"ח, בהתאם לגובה המשיכת מהמסגרת

### 3.3.8 הליכים המשפטיים ברג"ץ בעניין זכיות החברה בהליך תחרותי מס' 1 בעניין אסדרת החוזה שימוש

ביום 10 בנובמבר 2021 (מספר אסמכתא 2021-01-165153) דיווחה החברה על זכיתה במכסהה להקמת פרויקטים סולאריים בהספק של 475 מגה וואט (AC) בהליך תחרותי זו שימוש מס' 1.

**העתרה הראשונה שהוגשה בעניין אסדרת זו שימוש - הליך תחרותי מס' 1 לרג"ץ בהליך 4131/23 (העתרה הראשונה)**

**3.3.8.1** ביום 31.5.2023 עתירה החברה לבג"ץ נגד יו"ר רשות החשמל ורשות החשמל (**המשיבים**) בדרישה להורות על מתן מספר סעדים כלהלן הנוגעים לצורך לבצע התאמות ותיקונים בכספי היליך התחרотי מס' 1 להקמת מתקני דז שיכמוש שיחבבו למתח גבה ולמתח נמוך: מתן אפשרות לפרוש מהיליך תחרותי ללא חילוט ערבות, עברו היקר ההספק שלא ניתן לחבר לרשות החלוקה במועדים הקבועים בהיליך התחרотי. זאת, בין היתר, לאור המחסור החמור בתשתיות מספקת ותומכת לחיבור מתקני ייצור לרשות חלוקת החשמל, המסקלת ומונעת אפשרות לעמוד במועד האסדרה שנקבעו על ידי רשות החשמל; הארכת המועדים לנכון מתקן לרשות המחלק, כפי שנקבעו באמת מידה 2220(ה)(10) בספר אמות המידה של רשות החשמל (להלן: **אמות המידה**), כל עוד לא חל שינוי במצב הדברים היוצר מניעה מSpancaron לרשות כאמור, ללא חילוט ערבות; קביעת תעריף ייעודי לתוספת מתקן לאגירת חשמל (להלן: **מתקן אגירה**) לצורך מתן מענה למחסור ברשות חלוקת החשמל. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 20 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא 017925-01-2024) בדבר עדכון לגבי העתירה הראשונה.

#### החלטת רשות החשמל מס' 67804 לאחר הגשת העתירה הראשונה

**3.3.8.2** לאחר הגשת העתירה ובעקבותיה, פרסמה רשות החשמל את החלטתה מיום 6.9.2023 שמספרה 66408 (להלן: **"ההחלטה"**), במסגרתה נקבע כי המועדים בהיליך התחרотי יידחו בתשעה חדשים וכן הוחלט לאפשר ל佐cis לפרש מדייתם בהיליך עד ליום 1.4.2024, בכפוף לחילוט של 15% מערבות הממשלה שעמידו במסגרת זכייתם בהיליך.

#### החלטת בג"ץ בעתירה הראשונה

**3.3.8.3** ביום 19.2.2024 התקיים דיון בעתירה ובמלצת בית המשפט, תוך שמירה על מלא טענותיה של החברה, הוסכם כי העתירה תימחק על מנת שהחברה תוכל למצות את מלא טענותיה מול רשות החשמל בגין החלטה שהתקבלה לאחר הגשת העתירה ובעקבותיה.

#### הכתב למצווי הליכים

**3.3.8.4** בהמשך לכך, ביום 3.3.2024 פנתה החברה לרשות החשמל בכתב מצווי הליכים בהתאם לפסק הדיון בעתירה הראשונה, בו שבה והעלמה החברה את טענותיה ודרישותיה לbijouterie התקנים וההתאמות הנדרשות בכללי היליך התחרотי, בהתאם לسعدים המבוקשים בעתירה הראשונה.

**3.3.8.5** בכתבה בקשה בהיליך, בין היתר, כי לצורך מצווי הליכים נדרש ידחו המשים את מועד הפרישה מהיליך התחרотי שנקבע בהחלטה ליום 1.4.2024, אחרת בגין מנוס תאלץ החברה לפנות בעתירה חדשה לבג"ץ.

**3.3.8.6** ביום 21.3.2024 השיבה הרשות לפניה החברה, בה שבה ודחתה את בקשותיה של החברה.

#### העתירה השנייה שהוגשה בעניין אסדות דז שימוש - היליך התחרотי מס' 1 לבג"ץ בהיליך 2589/24 (העתירה השנייה)

**3.3.8.7** ביום 27 במרץ 2024 עתירה החברה בשנית לבג"ץ במטרה שייקבע תעריף ייעודי למתקני אגירת אנרגיה, שיוארכו המועדים בצורה משמעותית כך שתיתנתן גם שחותן להקים מתקני אגירת חשמל ככל שנדרש, ובבקשה לאפשר פרישה מהיליך התחרотי ללא חילוט ערבות. בנוסף התקשש בית המשפט לקבוע כי המועד האחרון ידחה עד לאחר ההכרעה בעתירה.

**3.3.8.8** ביום 31 במרץ 2024 התקבל צו אראי המאריך את מועד הפרישה מהיליך התחרотי ביחס לעותרת, עד למנת החלטה אחרת. למשיבים ניתנה אפשרות להגיש התייחסות עד ליום 4 באפריל 2024. לצדדים נקבע דיון בעתירה ליום 8 במאי 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2024 מס' אסמכתא 01-030367-2024.

**4. השיקעות בהן החברה ועסקאות במניותה ובאגרות החוב שהונפקו על-ידי החברה**

להלן פרטיהם אודות עסקאות בנויות ערך של בעלי השילטה /או נושאי משרה בחברה מיום 1.1.2023 ועד למועד פרסום של דוח זה.

**4.1** ביום 30 במרץ 2023, הנפקה החברה לשנה למנכ"ל, 147,756 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל- 147,756 מנויות רגילהות ללא ערך נקוב של החברה. זאת בהתאם למפורט בדבר הקצהה פרטית לא חריגה ולא מהותית מיום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-036162).

**4.2** בחודש יולי 2023 נחתם שטר נאמנות מתוקן בין החברה למחזיקי האג"ח. להלן עיקרי ההסכמתו שהושגו ואושרו על-ידי בעלי האג"ח (סדרות א' ו-ב'):

**א)** דחית מועד מדידת אמת המידה "חוב פיננסי" נטו ל- EBITDA מתואם", כך שתחול ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

**ב)** שעבוד מלאה מנויות חברת הבת (100%) פוי פלנאנט 2019 בע"מ (פארি פסו לשתי הסדרות), אשר מחזיקה (באמצעות) חברת הבת שלה - פריימס תלמים בע"מ) בפרויקט תלמים וכן בעוד מספר פרויקטים לא מהותיים (לפניהם הקמה). השעבוד עומד בתוקפו עד ליום 30/9/2025, בכפוף לכך שהחברה תעמדו באמת המידה הפיננסית במועד זה.

**ג)** העמדת פקדון שישועבד לטובת הנאמן, מתוך התמורה שתתקבל מעסקת תלמים, בסך של כ- 28 מ' ש"ח (15 מ' שעבוד הראשון בעסקה וכ- 13 מ' מהשלב השני בעסקה, פארি פסו לשתי הסדרות), עבור פירעון קרן אגרות החוב בסך של כ- 28 מ' שעבור תיפרע ביום 30/6/2024.

**ד)** העמדת פקדון נוסף שישועבד לטובת הנאמן, עבור תשלום הקרן שתיפרע ביום 30/6/2025 (כ- 39.5 מ' שעבור שתי הסדרות), אשר יכול הפקודה של 50% מכל תזרים נטו שתתקבל החברה ממיכרת נכסים /או שחרור פקדון שעומד כנגד ערבותית /או תזרים ממימון לראשונה של נכס מניב.

**ה)** התחייבות לאי יצירת שעבוד על החזקות החברה בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.ג. אחזקות סולריות בע"מ (החזקות החברה %70-) ו- KWP סולאר בע"מ (החזקות החברה %100-), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2025.

**ו)** התחייבות החברה לא לחלק דיבידנד עד ליום 30 בספטמבר 2025.

**ז)** התחייבות החברה לא לגשת למכרזים חדשים בהיקף של מעל 50 מגה וואט עד 30 בספטמבר 2025.

**ח)** תיקון המתיחס לסוגיה שהיתה בחלוקת מול סגל רשות נירית ערך, כך שרווחי החברה כתוצאה ממימוש של מתקנים סולאריים ייכללו באופן מפורש בתחשבון ה- EBITDA המתואם.

**4.2.1** הנהלת החברה ביצעה בוחנה ביחס לשינוי התנאים של סדרות אגרות החוב המפורטות, והגעה למסקנה כי מדובר בשינוי תנאים לא מהותי.

**4.2.2** החברה ערכה תחזית תזרים מזומנים לשנתיים הקרובות העוסקת בין היתר בנסיבות הנדרשת לחברה בכך פרועעת תשלומי הקרן והריבית של הלואאות והאג"ח של החברה, מימון הקמת הפרויקטטים (לרובות מתקני דושימוש) ומימון פעילותה השוטפת של החברה. על פי תחזית זו, לחברת יתרות מזומנים מספקות לעמידה בתחרייבויהה. במסגרת תחזית תזרים המזומנים הנicha החברה, בהתאם להערכותיה בנוגע לעמידה במסות המידע הפיננסיות של האג"ח כאמור לעיל, כי תשלום האג"ח יחולו במועד החוזי והחברה לא תידרש לפירעון המוקדם.

**4.3** ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמאית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח, במתקנות "نمלה מבטחים" וזאת חלף תכנית הרכישה עצמאית קודמת של החברה. נקבע שם כי תקופת היישום של התוכנית הננה החל מיום 3 בספטמבר 2023, ועד ליום 3 במרץ 2024, או עד לרכישת אג"ח בסך הרכישה הכללי, לפי המוקדם מביניהם.

ביום 18 בנובמבר 2023 הודיעה חברת לידר ושות' בית השקעות בע"מ, אשר עימה התקשרה החברה לשם יישום תוכנית הרכישה, כי עמדה בכל חובותיה על פי תוכנית הרכישה העצמאית של החברה. במסגרת תוכנית הרכישה ביצעה החברה רכישה עצמאית של 1,384,108 אגרות חוב סדרה ב' של החברה בסכום כולל כ- 1 מיליון ש"ח וזאת בין התאריכים 4 בספטמבר 2023 ועד 12 בנובמבר 2023 (לפרטים נוספים רואו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2023 מס' אסמכתא 01-125220-2023). אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהרישום.

## 5. חלוקת דיבידנדים

**5.1** מדיניות חלוקת דיבידנד שאושרה במסגרת תשקיף החברה שפורסם במרץ 2021 קובעת כי כל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד חייבת להתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבילות על פי דין. אין במדיניות לכך לחיב את דירקטוריון החברה לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. כל החלטה על חלוקת דיבידנד תתקבל בכפוף לעמידה במבחן החלוקת בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט - 1999 שתיבחן במועד קבלת החלטה על חלוקת הדיבידנד.

**5.2** החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנים שקדמו לתאריך הדוח.

**5.3** נכון למועד הדוח, בהתאם לדוחות הכספיים לחברה אין יתרת עודפים ראויים לחילקה.

**5.4** החברה התחייבה כלפי תאגידים מסוימים שלא לחלק דיבידנד אשר יגרום להפרת התחייבותה של החברה כלפייהם, לרבות התחייבות ליחסים פיננסיים ולרבות כל התחייבות כלפי הבנק לתשלום החלטות השוטפות על חשבון אשראי או/או הלואאות או/או מימון או/או שירותים אחרים. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנדים אשר נקבעו בשור הנאמנות של אגרות החוב להمرة (סדרה א') ובשער הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') ראו **נספח א'** לדוח הדירקטוריון.

**5.5** בחודש يول' 2023 התחייבה החברה למחזקי האג"ח לא לחלק דיבידנד עד ליום 30 בספטמבר 2025.

**5.6** למיטב ידיעת החברה, מעבר למגבילות כאמור, לא חלות עליה מגבלות העולות להשפעה על יכולתה לחלק דיבידנדים, בכפוף לעמידה במבחן החלוקת הקבועים בחוק החברות.

## חלק שני - מידע אחר

### 6. מידעכספי לגבי תחומי הפעולות של הקבוצה

להלן מידעכספי מתוך דוחותה הכספיים לשנים 2022 ו- 2023 (באלפי ש"ח):

#### 6.1 הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	
70,452	34,456	נכסים שותפים
207,138	224,101	נכסים לא שותפים
<b>277,590</b>	<b>258,557</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
58,269	10,249	התחייבויות שותפות
169,332	189,125	התחייבויות לא שותפות
49,989	59,183	סה"כ התחייבויות והו"ן
<b>277,590</b>	<b>258,557</b>	<b>סה"כ התחייבויות והו"ן</b>

#### 6.2 דוחות רווח והפסד

لתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2023	2022	
10,216	6,279	הוצאות מכירות חשמל
		עלות הכספיות:
1,808	944	אחזקת מערכות ונלוות
6,132	5,544	פחת והפחחות
<b>2,276</b>	<b>(209)</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
10,416	10,652	הנהלה וכליות
5,803	450	הוצאות אחרות
<b>(13,943)</b>	<b>(11,311)</b>	<b>הפסד תפעולי</b>
(11967)	(14,256)	הוצאות מימון
3,395	2,408	הכנסות מימון
<b>(21,915)</b>	<b>(23,159)</b>	<b>הפסד לפני מסים על הכספיה</b>
898	1,075	הבטחת מס
<b>(22,017)</b>	<b>(22,084)</b>	<b>הפסד לשנה</b>
(22,084)	(17,802)	סה"כ הפסד לשנה מיוחס ל:
		בעליהם של החברה האם
(19,505)	(20,091)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,512)	(1,993)	רווח (הפסד) מעריכה חדש של רכוש קבוע, נטו ממ
3,447	(1,342)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<b>(17,570)</b>	<b>(23,426)</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</b>
		בעליהם של החברה האם
(16,700)	(20,491)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(870)	(2,935)	זכויות שאינן מקנות שליטה

**6.3** לפרטים נוספים לגבי המצב הכספי ותוצאות פעילות החברה, ראו ביאור 1 ד' לדוחות הכספיים. לנתחים חמוטיים על הפROYקטים בהפעלה מסחרית, בהקמה, לקרהת הקמה, ברישוי וביזום, וכן אומדן תחזיות, ראו סעיף 2.1.2 לדוח הדירקטוריון.

## 7. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

### הסביבה הכלכלית והגורם החיצוני המשפיעים על פעילות החברה

עיסוקה העיקרי של הקבוצה הינו בייזום, תכנון, ביצוע והקמה של פרויקטים ומtran שירותי אחזהה בתחום האנרגיות המתחדשות, הקמת מתקנים טולאריים וمتקני אגירה. המגמה העולמית התומכת בהפחחת פליטת גזי חממה והכרה בנזקי Ziוהם האויר הביאה בשנים האחרונות ל"מהפכה יורקה" בכל הנוגע לייצור חשמל ושימוש באנרגיה מתחדשת, מההו כו�ן חלק עיקרי מקורות ייצור חשמל בעולם. משכך, בנוסף למצב המלחמה בו מצויה מדינת ישראל, פעילות החברה עשוייה להיות מושפעת מ.magמות, רגולציה, אمنות בינלאומיות, אירועים או התפתחויות בסביבה המקרו-כלכליות, הן בישראל והן בעולם, אשר יש בהם כדי להשליך באופן מהותי על התוצאות העסקיות בקבוצה ובחומי פעילותה, כמו זו להלן.

להלן תיאור של המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה ולהערכתה יש להם צפואה להיות מהותית על ההתפתחויות העתידיות בחברה או בתחום פעילותה, לרבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל".

#### 7.1 "המהפכה יורקה"- המגמה העולמית במעבר לאנרגיה מתחדשת

**7.1.1** אנרגיה מתחדשת הינה אנרגיה המופקת בתחוםים טבעיים ממוקורות שאין מתכליים. היא אינה מבוססת על שריפת דלקים מאובנים (fosilium) או על ביקוע גרעיני. המגמה העולמית התומכת בהפחחת פליטת גזי חממה והכרה בנזקי Ziוהם האויר הביאה בשנים האחרונים ל"מהפכה יורקה" בכל הנוגע לייצור חשמל ושימוש באנרגיה מתחדשת, מההו כו�ן חלק עיקרי ממוקורות ייצור חשמל בעולם.

**7.1.2** קידום השימוש באנרגיות מתחדשות עוגן בשורה של הסכמים בינלאומיים, וביניהם הסכם פריז משנת 2016 שעלו חתימות 197 מדינות, ואשרו אוטו 189 מדינות, ביניהן ישראל.<sup>1</sup> הסכם פאריז מגדר ועדים לטטרטוריה העולמית הממוצעת ולעליה בטמפרטורת, וכפועל יוצא כ-75% מהמדינות המשתתפות הציבו יעדים לשילוב אנרגיות מתחדשות בייצור אנרגיה.<sup>2</sup>

**7.1.3** בנובמבר 2021 התקיימה ועידת גלזו לאקלים, בה הוצרה על יעד של הפחתת פליטות פחמן דו חמצני בכ-45% עד שנת 2030, והסכמו על פעולות היערכות ומניעת אסון הקשורים למשבר האקלים העולמי. ישראל הצרפה למספר הסכמים מחייבים שנחכמו במסגרת הוועידה.<sup>3</sup>

**7.1.4** בחודש נובמבר 2022 התקיימה ועידת האקלים השנתית של האו"ם בשארם א-שייח', מצרים, במסגרת נדונו המאיצים העולמיים להפחחת היוף פליטות גזי החממה והתמודדות עם משבר האקלים, ויישום החלטות שהתקבלו בעידת גלזו וביניהן גיבוש מנגנון גלובלי לשחר בפליטות, עמידה ביעד מיכון פתרונות למשבר האקלים בהיקף של כ- 100 מיליארד דולר, וקבעת יעדי מיכון שאפתניים אף יותר, לצד גיבוש מנגנון פיצויים על נזקי אקלים.

:the United Nations, Climate Change, Paris Agreement - Status of Ratification, accessed: December e, Paris Agreement - Status of Ratification .2021 10 [1] International Renewable Energy Agency (IRENA), Climate Change and Renewable Energy (June 2019), p. 18 available at: Climate Change and Renewable Energy: National [2] (Policies and the role of communities, cities and regions (irena.org [3] COP26 (2021):gov.il/BlobFolder/news/ministe-2021

**7.1.5** כיום, מרבית מדינות העולם, וביניהן ישראל, מעודדות הקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בכלל, ומתקנים פוטו-וולטאיים (PV) לייצור חשמל באמצעות שימוש באנרגיית השמש בפרט, קבועות יעדים מסווגות לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת, ומקומות רגולציה החומכת בכך. במקביל, תאגידי ענק בינלאומיים קבעו יעדים צריכה של 100% חשמל ממוקורות אנרגיה מתחדשת עד לשנת 2050 במסגרת יוזמת RE100.

**7.1.6** למדינות האיחוד האירופי, ארצות הברית, סין, וייטנאם ייפן יש את קיובולת האנרגיה הסולארית הגדולה בעולם. בשנים האחרונות, סין התחייבה להגדיל באופן משמעותי משמעותי את האנרגיה הסולארית שלה לייצור חשמל במאמץ לרשון את משבר זיהום האוויר החמור המדינה. במדינות רבות באפריקה מרבית החשמל מיוצר מאנרגיה מתחדשת.

**7.1.7** הפקט אנרגיה ממוקורות מתחדשים אפשרית רק בזמן שאוותם משאבים טבאיים זמינים להפקת אנרגיה. לכן, שימוש רחב היקף באנרגיה מתחדשת דורש פתרונות לאגירת אנרגיה, כדי שיתאפשר לצורכי אותה גם בזמן שימוש האנרגיה כבר אינם זמינים, וכדי ליציב את תנודות המתח שעשויות להיגרם לרשות החשמל; הוא אף דרוש פיתוח הולם של רשות החשמל, שימוש בטכנולוגיות ניהול רשות חשמל מתקדמות שמסוכנות היצוע וביקוש לחשמל באופן שוטף; ויצירת תמהיל טכנולוגיות שיאפשר להרחב כל האפשר את משך הפקט החשמל מאנרגיה מתחדשת (למשל שילוב טכנולוגיות סולריות שמיצירות בשעות היום עם טכנולוגיות רוח שמיצירות גם בשעות הערב).

**7.1.8** השקעה בעולם באנרגיה ממקורות פולטיים כמו פחמן דו-חמצני נמוכה מכך במעטפת עלייה. כך, בשנת 2022 ברחבי העולם השקיעו מעל 1.11 טריליון דולרים במגוון סקוטוים שתומכים במעבר לשימוש באנרגיה עם טביעת פחמן נמוכה, ומדובר בגידול של כ – 33% ביחס לתקופה אשתקד. סקטור שננהה מסך ההשקעות הגדובה ביותר היה סקטור האנרגיות המתחדשות שמשך השקעות לגובה של מעל 495 מיליארד דולר.<sup>4</sup> יחד עם זאת, בין השנים 2021-2022, על רקע השפעת מגפת הקורונה והמלחמה באוקראינה, נרשם עליות במחירים חומרי הגלם לייצור פאנלים סולאריים ובעלויות השינוי. בשנת 2023 מחירי הציז'וד והשינוע ירדו בשיעור חד לרמה הנמוכה מרמתן הראשית שנות 2024 חזר למגמת ירידה.

**7.1.9** מתקני אנרגיה מתחדשת הגיעו לרמת שיא בשנת 2023. בתגובה לפולישה הרוסית לאוקראינה (בשנת 2022), מדינות רבות באירופה החלו למצוור את התלות שלהן בדלקים מאובנים ולהרחיב את קיובולת המתקנים באנרגיה מתחדשת. לשם השוויה, ישראל נמצאת במקום נמוך ביחס למדינות המשתמשות באנרגיה מתחדשת, סה"כ 11%.

## השפעת המגמה העולמית על ישראל במעבר לאנרגיה מתחדשת

**7.1.10** מדינת ישראל הצטנפה לתהליכיים הבינ-לאומיים לקידום אנרגיות מתחדשות, חלק מהתחייבויותיה להפחחת פליטת גזי חממה ויכולת מניסיון ליצור עצמאות אנרגטית וביחסן אנרגטי.

**7.1.11** תחום האנרגיות המתחדשות בארץ ובעולם נושא במידה רבה על אסדרות הנקבעות על ידי הרגולטורים השונים וסובסידיות המתקובלות מהמדינה (בשנים האחרונות בעקבות הפחתה משמעותית בעלות ייצור החשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים פחתה במידה מסוימת גם השפעת החקלאות והסובסידיות<sup>5</sup>).

**7.1.12** פעילות הקבוצהמושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות החלות על תחום פעילותה, ובפרט – אסדרות רשות החשמל לייצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים; מהתעריף בהלים התחרותיים שלפיו מוחיבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המיוצר מהזוכים; ומהתנאים הנדרשים לצורק הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

## 7.2 השפעת גורמים מאקרו כלכליים עולמיים

**7.2.1** בהסתכלות על המגמות העיקריות בעולם, שנת 2023 הייתה השנה בה הפדר וبنקים מרכזים אחרים בעולם הצלחו במאציהם בכל הנוגע למלחמה באינפלציה העולמית שהתעוררה אי-פעם במהלך הקורונה. בתחילת השנה האנפלציה ברחבי העולם הייתה עדין גבוהה מאוד ועמדה על 6.4% בארה"ב ו-8.6% בגוש האירו. עם זאת, מגמה זו החלת לשנתנות כל שהוחדים חלפו ושיעור האינפלציה הלך וירד. ואכן, הعلاות הריבית בעולם נעצרו במחצית השנייה של שנת 2023 כאשר הריבית בארה"ב הגיעה לרמה של 5.5% ובגוש האירו ל-4%. מגמת ההתאוששות נבעה, בין היתר, מהפתיחה המחדשת של סין וסיום מדיניות ה-"אפס COVID" שלה. שרשאות האספקה התאוששו ועלויות הממשלה, כמו גם זמני האספקה, חזרו לרגעות שלפני פרוץ מגיפת הקורונה.

**7.2.2** עם זאת, ישנו גורם העולמי לסכן את ירידת האינפלציה בעולם וזאת על רקע לחצים שמסתמנים לעליות שכר, בעיקר בארה"ב שם שוק העבודה עדין הדוק. הקלה מדיניות הקורונה בסין, צפואה להגבר את הפעולות בעולם ואת הסחר העולמי, אולי במקביל להעלות את הביקושים למוצרים אנרגיה וסחורות. המשך הלחימה באוקראינה נכלל בתחום הבסיסית של בנק ישראל. סיום הלחימה בתקופת התחריז עשו למתן את מחירי האנרגיה והסחורות להאיץ את הפעילות, ולהביא לקצב אינפלציה נמוך, ומנגד, החרפה אפשרית בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעולות הכלכלית, בעיקר באירופה.

## 7.3 המצב המacro כלכלי בישראל - עלית מzd המוצרים לצרכן (אינפלציה) ושיעור הריבית

**7.3.1** בשנת 2023 אופיינה הכלכלה הישראלית בחוסר יציבות אשר נבעה מושפעת שני אירועים פנימיים מהותיים וחסרי תקדים: אירועי הרפורמה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל". למרות זאת, הצמיחה הכלכלית הייתה דומה לככללות המפותחות האחרות (ארה"ב, אירופה, בריטניה ויפן) – אשר צמחו בקצב סביר למורות שיעורי הריבית הגבוהים במהלך השנה.

**7.3.2** חלק מהניסיונות לבסם את עלית המוצרים, העלה בנק ישראל את הריבית (בדומה לבנקים מרכזים בעולם) מרמה של 0.1% בתחילת שנת 2022 ל-4.75% בסוף שנת 2023. בתחילת שנת 2024 הפחתה בנק ישראל את הריבית ב-0.25%, ונוכן למועד פרסום הדוח הכספי עומדת ריבית בנק ישראל על 4.50%, וריבית הפרטים הינה 6.00%.

[5] דוח הכנסת, ליל"ה ש' 10, בעמ. 21.

**7.3.3** במהלך שנת 2023 הושפעו השוקים הפיננסיים בישראל לשילוח מהרפורמה המשפטית שהביאה למחלוקת והשญ מפני השכלותיה השליליות על הכלכלת הישראלית. בעקבות כך והחשש מהורדת דירוג האשראי, החלה הסיטה כספים מהשוק המקומי לחול"ל אשר באה לידי ביטוי הן בחיסכון ארוך הטווח (קרן התפנזה וקופות הגמל) והן בחיסכונות הציבור (בעיקר בקרן התפל וקרן הנאמנות). השקל נחלש ביןואר-אוקטובר 2023, תוך תנודות ורשות את השערם הגבוהים מאז מרץ 2020 (פרוץ משבב הקורונה בארץ), אולם לקראת סוף השנה שבלהתקזק. בנוסף, ההשקעות בהיעף ירדו בשנת 2023, בעיקר בשל האירועים המקומיים. מנגד, נתוני מאקרו חיובים למשק היוו רוח גבית, ביניהם: המשך צמיחה חיובית וגובהה יחסית לחלק מהשוקים המפותחים, שיעור אבטלה נמוך וכן אישורו דירוג האשראי הגבוה של מדינת ישראל ע"י חברת הדירוג הבינלאומית (Moody's) אשר חותמה את הדירוג ברמה של A1 אר הוידה את תחזית הדירוג "מצוין" ל"מצוינה". מצוין כי הורתת דירוג האשראי לא לא שינו ע"י שלוש החברות, לוותה באזהרה מפני ההשלכות השליליות שייהו לשינויים במערכת המשפט על כלכלת ישראל ועל הדירוג. גם בנקים להשקעות בינלאומיים כדוגמת סיטי בנק ומorgan סטנלי פרנסקו אזהרות דומות.

**7.3.4** בחודש אוקטובר 2023 הודיעה חברת הדירוג P&S על הורדת תחזית הדירוג מ"מצוינה" ל"שלילית", בהשפעת האירועים המקומיים במהלך השנה סיבוב אירוני הרפורמה המשפטית ומלחמות "חרבות ברזל" שפרצה ב-7 באוקטובר, והורדת תחזיות למשק המקומי עקב הגידול הצפוי בגירעון בתקציב הממשלה. ביום 9 בפברואר 2024 הודיעה חברת הדירוג Moody's על הורדת הדירוג של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 עם תחזית שלילית. חברת הדירוג צינה כי התמשכות המלחמה עלולה להביא לשינויים חדים בתשומות אגרות החוב הממשלתיות והקונצראניות, בשל עליה בرمאות הסיכון ואי הودאות וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי הבא לידי ביטוי בירידות שערם ותנודות מוגברת.

**7.3.5** בשנת 2023 האינפלציה בישראל עלה בכ-3.0% (לעומת יעד של 3%-3.5% לבנק ישראל, וביחסו לעלייה של 5.3% בשנת 2022). הירידה בשיעור האינפלציה נבעה בין השאר מהשפעת העליה בריבית בנק ישראל, ירידת מחירי הנפט, והאטה בעלות מחירי הדירות והמוסרים במשק.

**7.3.6** בשנת 2023 חלה עלייה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ-3.0%, לעומת עלייה בשיעור של כ-13.2% בשער החליפין של הדולר בשנת 2022. שער החליפין של השקל התאפיין במהלך שנות הרכובונים הראשונים לשנת 2023 במגמת פיחות מול הדולר תוך תנודות גבוהה יחסית. עם פרוץ המלחמה בראשית הרביעון, נצפו ירידות חדשות בשוק ההון המקומי ופיחות חד בשער החליפין של השקל לעומת הדולר, אולם מחודש נובמבר חל מפנה והשוקים המקומיים לרבות השקל נסחרו במגמה חיובית.

**7.3.7** יש לציין, כי נכון למועד פרסום הדוח הכספי האינדיקטוריים לפעילויות הכלכליות מצבייעים על שיפור הדרגיון בפעולות לאחר התכווצות משמעותית בפעולות העסקיות עם פרוץ המלחמה וכן גם ניכרת המתחממות בתנודות בשוקים הפיננסיים.

**7.3.8** להערכת החברה, בשים לב לבנה המימון של קבוצת החברה, בשלב זה, לא ניתן להעריך את השפעת השינויים בסביבת הריבית במשק והעליה במידה המחייבים לצרkan על המשך פעילות החברה.

**7.3.9** בשים לב למאפייני הפעולות של החברה, אשר מייבאת מחו"ל את עיקר תשומותיה לבניית המתקנים הפקה ולטאים ומתקני האגירה, לא ניתן להעריך, בשלב זה, את השפעת השינויים הצפויים בשוק המט"ח (ככל שיתרחשו).

**7.4 השפעת מלחמת "חרבות ברזל"**

**7.4.1** ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל, אשר נמשך גם בימים אלה. עם פרוץ המלחמה נרשמה פגיעה מהותית בפעולות הריאלית במשק, בעיקר דרך ירידת צריכה הضرיטית, והאטה משמעותית עד כדי עצירה בענף הבניה, התעשייה והנסיעות לחו"ל. עם זאת, מתווני בנק ישראל עולה שבמהלך חודש נובמבר החלה התאוששות במרבית ענפי המשק, מלבד ענפי הנדל"ן ותיירות פנאי, והפעולות הכלכלית השתפה ומתקבבת למגמה שאפיינה אותה לפני המלחמה.

**7.4.2** ביחס לפעולות החברה, בשים לב לפעולותה בתחום חינוך למשק, החברה ממשיכה בפעולותה השוטפת בישראל לרבות המשך הייזום, התכנון והקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבליות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף. לעומת הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכנותיה הכספיים. יחד עם זאת, ניתן כי לחברה מערכות הממוקמות באזורי עוטף עזה אשר הגישה אליהן בפרק המלחמה היתה מוגבלת ותחזקת האתרים הופסקה. עם זאת, מדובר בפרק זמן קצר ועובדות ההחזקה חודשו לעת עתה. בנוספף, חלק מעובדי החברה גיסו בצו 8, דבר אשר צמצם את מצב כוח אדם וחיב את החברה להתאים את פעילותה בשל המלחמה.

**7.4.3** בהקשר זה ניתן, כי ביום 29 בנובמבר 2023 הודיעה רשות החשמל על החלטתה להאריך בארבעה חודשים את המועדים להקמת מתקני ייצור תחת מספר הליכים תחרותיים שפורסמו על-ידי רשות החשמל לרבות הליך תחרותי זו שימוש מס. 1. כמו כן, ביום 26 במרץ 2024 פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה נקבעה הארכת מועדים נוספים של חודשים חדשים בכל הארץ ושל ארבעה חודשים נוספים בגבול הצפון ובוטף ישראל שבנגב המערבי.

**7.4.4** מطبع הדברים, למלחמה ולהימשכotta עלולה להיות השפעה על הארכת לוחות הזמן של הקמת הפרויקטים ועל משך פעולות פיתוח צבר הפרויקטים של הקבוצה בישראל ובהתקמה על עיתוי תחילת מכירת החשמל ממתיקנים אלה.

**7.4.5** אי הוואות העסקית והפיננסית גדלה בשל המלחמה, בראש ובראשונה בקשר להימשכotta של המלחמה, עצימותה ותוכנותה, וכמוון שככל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התחמשcotת המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התוצאות הקיימות, נכון למועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2023 וכן ביאור 1 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 של החברה.

**7.5 הרגולציה בישראל**

**7.5.1** כאמור, מדינת ישראל הצטרפה לתהליכים הבין-לאומיים לקידום אנרגיות מתחדשות, חלק מהתחייבותה להפחית פליטת גזי חממה וחלוקת מניסיון יצירת עצמאות אנרגטית וביטחון אנרגטי. בשני העשורים האחרונים התקבלו כמה החלטות ממשלה שמטרתן קידום אנרגיות מתחדשות, ובו, בין היתר, נקבעו לפי החלטות הממשלה, יעדים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת. באוקטובר 2020 החליטה הממשלה לתקן החלטות קודמות בנושא, ולהגדיל את היעד לשנת 2030 17%-ל-30%, ולקבוע יעד ביןים לשנת 2025 בשיעור של 20% (לעומת 15% קודם).

**7.5.2** נכון למועד הדוח, משק החשמל במדינת ישראל עדין נשלט על ידי חברת החשמל, והוא מהוות "ספק שירות חיוני". בנוסף, בעלות חברת החשמל רשות החלוקת והולכה של כל מערכת החשמל בישראל.<sup>6</sup> על אף האמור, בשנים האחרונות חלו רפורמות מרחיקות לכת בתחום החשמל, במסגרתן הוגדל נתח הייצור של יצרני חשמל פרטיים והוקמו תחנות כוח פרטיות, על חשבן צמצום פעילות חברות החשמל בייצור החשמל, אשר נאלצה גם למכור מספר תחנות כח אשר היו בבעלותה.

**7.5.3** בנוסף, בחודש נובמבר 2021 הועבר באופן מלא ניהול מערכת החשמל מחברת החשמל לחברת ממשלתית נפרדת, וביום 7 בספטמבר 2022 נפתח מקטע באספקת החשמל לתחרות כר שהחל מיום 1 בינואר 2023 לא יותר מכיסות ומספקים פרטיים יכולים לצרף צרכני חשמל ללא מגבלות, למעט אפשרות שיווק מתקני ייצור למספק פרטי אשר תכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2024.

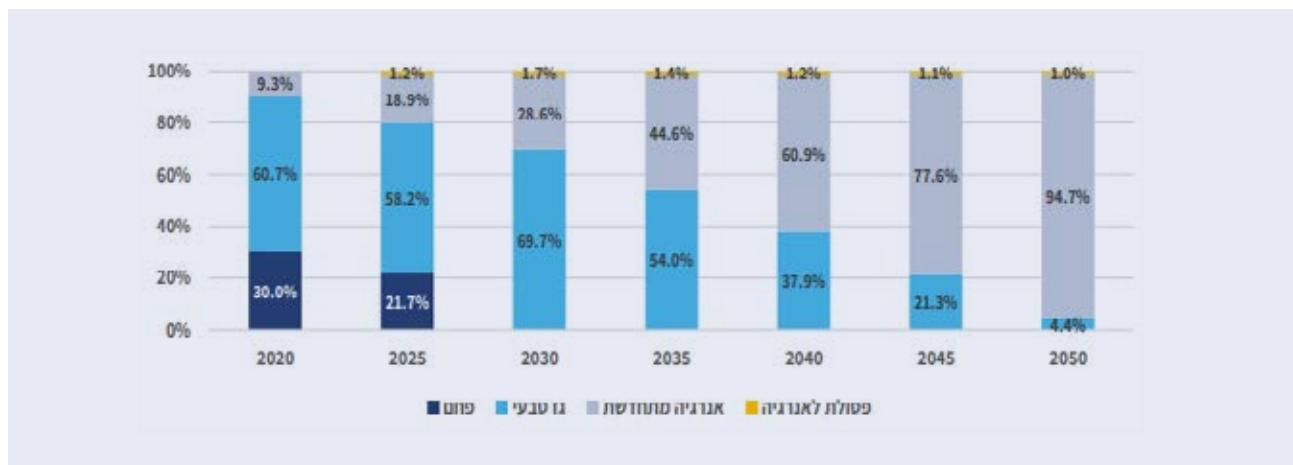
**7.5.4** בשני העשורים האחרונים התקבלו כמה החלטות ממשלה שמטרתן קידום אנרגיות מתחדשות, ובהן, בין היתר, נקבעו לפי החלטות הממשלה, יעדים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.

**7.5.5** ביום 1 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת ממשלה מס' 208 המונה מספר פעולות שמטרתן ליעל את השימוש בקרען לצרכי אנרגיה נקייה, בכך לעודד מעבר לצריכת תחליפי דלקים והגדלת הייקף ההשקעות הפרטיות בתחום. חלק מסעיפי החוק שלבו ב"חוק ההסדרים" והעניקו הקללה לעניין תכנון ובניה של מתקני אנרגיה מתחדשת ובהם מתקני אגירת אנרגיה ומתקנים פוטו-וולטאיים. בנוסף, במהלך אוקטובר 2021 התקבלה החלטת ממשלה מס' 544 שענינה עידוד חדשנות טכנולוגית למאבק בשינוי האקלים במסגרת החלטת על הקמת צוות שיפעל להסרת חסמים רגולטוריים למחקר, פיתוח, ליישום ולהטמעה של טכנולוגיות בתחום.

**7.5.6** בחודש Mai 2022 פרסם משרד האנרגיה את "맵ת הדרכים להגעה לשנת 2030" ש כוללת תוכנית רב-שנתית המפרטת אוזות צעדי מדיניות הנדרשים ממשרד הממשלה שונים להשגת יעד אנרגיה. רשות האנרגיה פרסמה טבלה שמסכמת את כל הצעדים שצפויים מבוחינת אסדרתית עד לשנת 2050, זאת בין היתר לוחות זמנים ליישום הצעדים.

**7.5.7** בחודש דצמבר 2023 פורסם דוח שהוכן על ידי המרכז למחקרomid ומידע של הכנסת בונגע לאנרגיה מתחדשת בישראל, ממנו עולה כי מנתוח נתוני רשות החשמל, נכון לסוף שנת 2022 ההספק המותקן של מתקני אנרגיה מתחדשת היה כ- 4.7 ג'יגה וואט, מזה כ- 91% במתקנים פוטו-וולטאיים (58% במתקנים בדו-שימוש וכ- 33% במתקנים קרעניים), כ- 5% במתקנים תרמו-סולאריים, כ- 3% במתקני רוח, וכ- 1% במתקני ביוגז, הידרו-אלקטורי ומטמננות. מתקנים אלו יצרו חשמל בהיקף של כ- 7,061 מגה וואט/שעה (MWh), כ- 83% מהם במתקנים פוטו-וולטאיים, כ- 11% במתקנים תרמו-סולריים, כ- 4% במתקני רוח, וכ- 2% במתקני ביוגז, הידרו, ביומסה ומטמננות. צריכת החשמל שיצור במתקנים אלו בשנת 2022 הייתה כ- 10.1% מהחסTEL שנוצר באותו שנה. לעומת זאת, יעד הממשלה לשנת 2020 הושג באחור של שנתיים.

**7.5.8** לצורך ההגעה ליעדים בשנים הקרובות, פועל משרד האנרגיה לקידום אנרגיות מתחדשת באמצעות קידום צעדי מדיניות, הסרת חסמים, יצירת אסדרות מתאימות והקמת תשתיות הנדרשות כדי לייצר מענה לצרכי השוק. כך, בשנת 2021 פרסם משרד האנרגיה מפת דרכים למשך דל-פছמן שבה הוגדר ועד-על לשנת 2025 לפוגז חמה מהמגזר האנרגיה יופחו בו כ- 80% בהשוואה לשנת 2015. מדובר בהחלטה שמהווה בסיס ופונצייאלי רב לפיתוח והקמה של פרויקטים פואנו-וילטאים בהספק של כ-12 ג'יגה וואט במשך העשור הקרוב. בתרשים להלן תחזית המשרד להגנת הסביבה בונגע לתמיהל ייצור החשמל בתרחיש הפחתת פליטתו עד שנת 2050:



**7.5.9** בנוסף, בחודש ספטמבר 2022 רשות החשמל פרסמה החלטה מס' 63704 בעניין מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחברים או משולבים ברשות החלה. בהחלטה נקבע שהחל משלטת 2024 יצרני חשמל מnergיות מתחדשות יוכלו לשירות את המתקן הייצור לספק פרטי שימוש ישירות לצרכני קצה. לעניין זה, פרסמה רשות החשמל תחזית צפוייה לשנת 2025 לעניין חלוקה בייצור בין יצרנים פרטיים וחברת החשמל.



**7.5.10** ההחלטה האמורה משתלבת עם ההחלטה על עדכון מקבצי שעות הביקוש לפיו החל משנת 2023 ווגדרו מקבצי שעות הביקוש ביחס לשפל ופסגה בלבד, וشعות הפסגה יוצמצו, כך שיותאמו להרגלי הצריכה הקיימים כולם (נקבע כי בעונת החורף והחורף שעות הפסגה יחולו בין השעות 17:00-22:00 ויאלו בקץ בין השעות 23:00-17:00). העדכון צפוי להאריך את שילוב טכנולוגיות האגירה המאפשרת הזרמת חשמל בשעות הערב והלילה (شعות הפסגה). הלכה למעשה, החלטות אלו פותחות את משק החשמל לתחרות ומאפשרות כניסה של מספקי חשמל "ירטואליים" לשוק החשמל, ובאמצעותם כל צרכן בעל מונה יוכל לרכוש חשמל יRocket.

**7.5.11** בנוסף, אומצו תוכניות תמ"א ייעודיות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים וכן להקמת טורבינות רוח, ואושרה תמ"א 41 ותמ"א 10/2/10 אשר עוסקת בהסדרת מתקנים פוטו-וולטאיים. בנוסף, פורסמה תוכנית תמ"א 1/19/1 לעניין אסדרה סטטוטורית של הקמת מתקני אנרגיה במיקומים נוספים ויישום מסלולי פטור מהיתר למתקני אנרגיה בהספק של עד 600 קילו וואט שעה. לעניין מתקני הדו שימוש מקדמת החברה – תוכנית תמ"א 1/10/1 – תיקון פרק המתקנים הפוטו וולטאיים שתאפשר הקמת מתקני הדו שימוש במיקומים בהם קיבלה החברה תשובה מחלוקת חייבות.

**7.5.12** עד לשנת 2050 תמהיל ההספק המותקן צפוי להשתנות בצורה משמעותית, זאת בהתאם להחלטת הממשלה 465 בדבר קידום אנרגיה מתחדשת במשק החשמל. ההספק המותקן של המתקנים המייצרים חשמל מאנרגיות מתחדשות צפוי לגדול ולהוות יותר משליש מסך ההספק במשק, בעוד שהספק המיוצר מפלח כדלק ראשוני צפוי לרדת עד לרמה של כ-2% בלבד – כמפורט בתרשימים הבא לגבי תחזית הספק המשקי (GW).

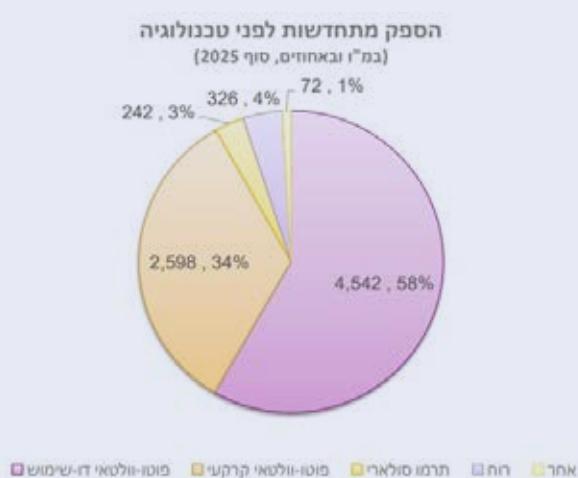


## דו שימוש בישראל

**7.5.13** על רקע תמיכת המשרד לאיכות הסביבה למזעור פגעה בשטחים קקלאים באמצעות קידום פרויקטי ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתכני דו-שימוש והעדפתם על פני בנייה חדשה בשטחים פתוחים, פרסמה ביום 10 בנובמבר 2021 רשות החשמל את תוצאות ההליך התחרותי הראשון להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתכנים בדו-שימוש שייחבו למתח גבוה ולמתח נמוך במסגרת זכתה החברה במרבית המCASTות (לפרטים ראו סעיף 8.1.3 להלן).<sup>8</sup>

**7.5.14** על פי הגדרת רשות החשמל, מתקן בדו שימוש הינו מתקן שאינו כולל גג של בניין, מטמנה, בית עליון, בריכת דגים, מחלף (לרבות שטח כלוא), חניון, מגרש חניה, מתקן הנדי, גדר, מצולות, ומיגון אקוסטי. בנוסף, פרסמה רשות החשמל החלטה בעניין תעריף המשך למתקני ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשות. ההחלטה כוללת העלאת התעריף המשוקל למתקנים הגדולים מ- 100 קילוואט, באמצעות הוספת מדרגת תעריף נוספת – למתקנים בין 100 ל-300 קילוואט בתעריף של 24.5 אגורות.<sup>9</sup> כמו כן, הוואך פטור מהיטלי השבחה למתקנים מסוימים בדו שימוש עד שנת 2025 והורחב למתקנים נוספים, כגון מתקנים על מטמנות, בריכות דגים, קירות אקוסטיים, חניות וחניונים.

**7.5.15** בסוף שנת 2025 ההספק המותקן של מתקני דו שימוש צפוי לעמוד על כ- 4.5 ג'יגה וואט (לעומת כ- 2.0 ג'יגה וואט בשנת 2021), כמו כן בתרשים הבא:



[8] זו ההחלטה, לעיל ה"ש, בעמ' 4.

[9] רשות החשמל, "ירוש החשמל מפרסמת שורה של החלטות שתכליתן האצת קידום אנרגיה מתחדשת לשובת עמידה ביעדים הממשלתיים" (2021). [https://www.gov.il/he/departments/news/press\\_kenes\\_eylat](https://www.gov.il/he/departments/news/press_kenes_eylat)

## 7.6 מכוסות לייצור חשמל

**7.6.1** ייצור חשמל ממוקורות אנרגיה מתחדשת כפוף למכוסות ייצור הנקבעות על ידי רשות החשמל מעת לעת או במסגרת הליכים תחרותיים. בשנים האחרונות, בעקבות פרטום אסדרות שאינן כוללות הליכים תחרותיים, וכן התקדמות הטכנולוגיות בתחום אגירת אנרגיה, חלה הפחתה בתלות במכוסות ייצור חשמל.

**7.6.2** למועד הדוח קיימות מכוסות המאפשרות הקמת מערכות ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ללא צורך בהליכים תחרותיים. פרטים נוספים בדבר אסדרות אלו ראה סעיף 8.1.3 בפרק זה.

## 7.7 תעריפי ייצור חשמל

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

**7.7.2** בשנים האחרונות, לצד ירידה בעליות הציד העיקרי להקמת מתקנים סולאריים (פאנלים ומmirים), חלה ירידה משמעותית בתעריפים המשולמים לייצור חשמל ממוקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט.<sup>10</sup> כך, תעריפי ההזנה לייצור אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ברשת החלוקה ירדו מ-2.34 ש"ח ל-2.34 ש"ח בשנת 2008 ל-37 אג' ל-37 אג' ל-37 אג' לשנת 2015, ובמכרז מיוחר בשנים האחרונות עמדו המחיר על 9-23 אג' ל-37 אג' לשנת 2015. נתונים אלה עשויים ללמד כי קידום הקמה והפעלת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת אינו מבוסס כיוון על סבוזן שימושותי, אם בכלל, כפי שהיא בעבר, אלא מהוות אלטרנטיבה כלכלית ותחרותית בתחום החשמל.

**7.7.3** בנוסף, כאמור בסעיף 8.1.3 להלן, החל מחודש ינואר 2024 תתאפשר פעילות במסגרת מודל השוק אשר מאפשר מכירה ללקוחות קצה וחסמי חשמל בינלאומיים.

## 7.8 עלות חומרי גלם, שינוי וחדשנות טכנולוגיים

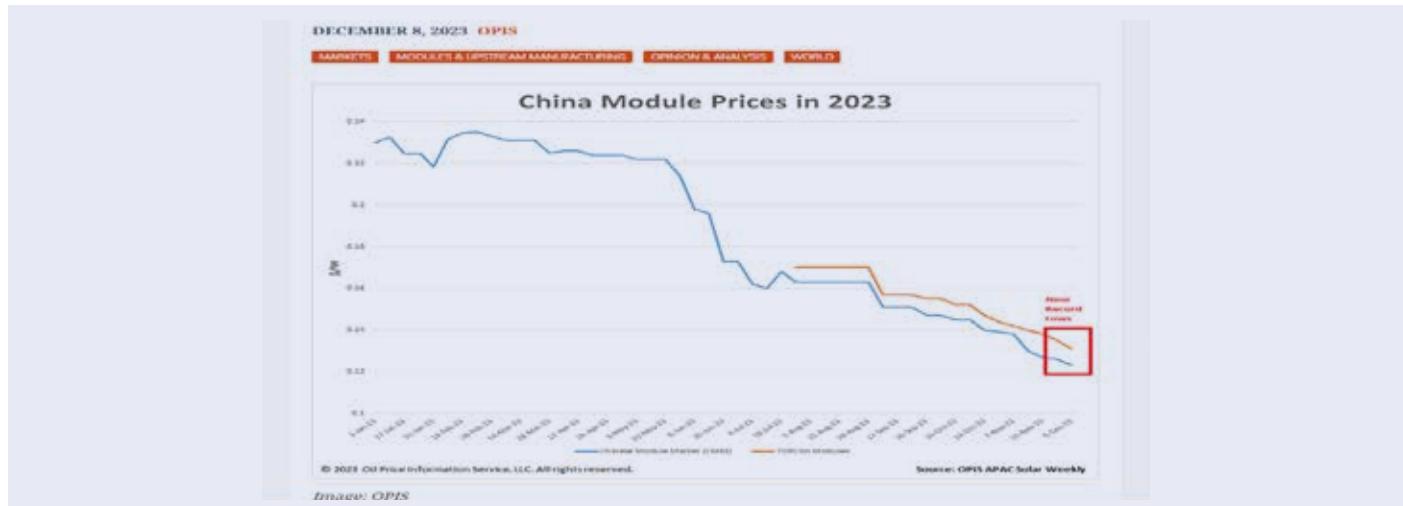
### עלות חומרי גלם

**7.8.1** עיקר העליות הכרוכות בייצור חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות הן עלויות הקמת המערכות, ובפרט – רכישת קולטים פוטו-וולטאים ומmirים. שינויים בעליות אלו משפיעים בצורה ישירה על פעילות הקבוצה, על כדיות רכישת והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידה, ועל הרווחיות שתŃבע מייצור החשמל באמצעותם.

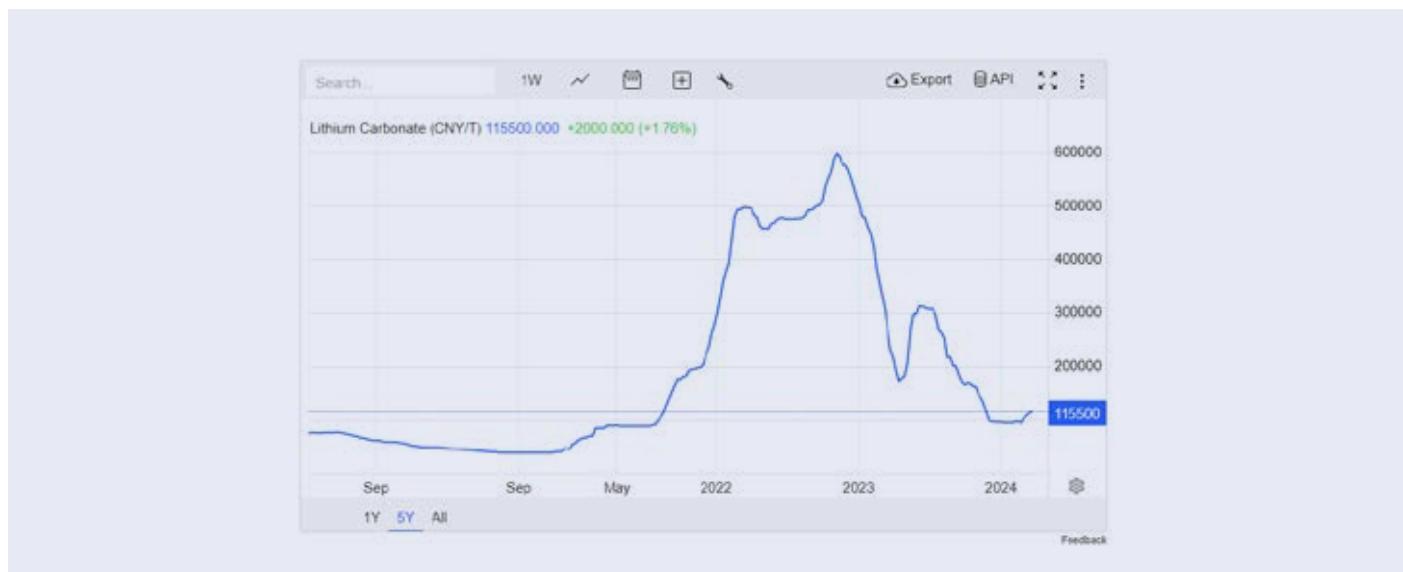
**7.8.2** בשנים 2021-2022, על רקע השפעת מגיפת הקורונה, נרשמו עלויות שימושותיות בעלות הפאנלים הסולאריים שהם חומר הגלם העיקרי במערכות בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ובכל זה במחיר הפליסיליקון המהווה את אחד המרכיבים המרכזיים בתחום ייצור הפאנלים הסולאריים. העלייה במחירים נבעה, בין היתר, מה拯ב הגיאופוליטי שנוצר עקב המלחמה בין רוסיה לבין אוקראינה, המשר הסగרים המתמשכים בסין וברחבי העולם. אך בהמשך השנה ובמהלך 2023, נרשמה ירידה חדה במחירים<sup>11</sup>, בשל עודף היצוא של פאנלים סולאריים הוודות לייצור מוגבר בסין, צבירת מלאים של פאנלים סולאריים (בעיקר באירופה) בשל עיכוב בהקמת מתקנים (גם בשל עלויות הריבית הגבוהות), וכן בשל החלטת הממשל האמריקאי להימנע מרכישת פאנלים סולאריים מיוצרים סיניים.

**7.8.3** ניתן לסייע CiB מהלך שנת 2023 עלויות חומרי הגלם חוזרו לרמה הנמוכה מרמתם ערב התפרצויות נגיף הקורונה, זאת עקב ירידת בהיקף הסחר, עליה במלאים אצל הספקים והמפיצים, ורידת בקצב ההתקנות בעולם בהשפעת סבירות הריביות הגבוהות, ירידת בקצב הצמיחה בסין וירידה הדרגתית בעומס הנמלים וגידול בהיעץ המכלולות.<sup>12</sup>

**7.8.4** להלן גרפ המתאר את ירידת מחירי הפאנלים הסולאריים בשנת 2023:

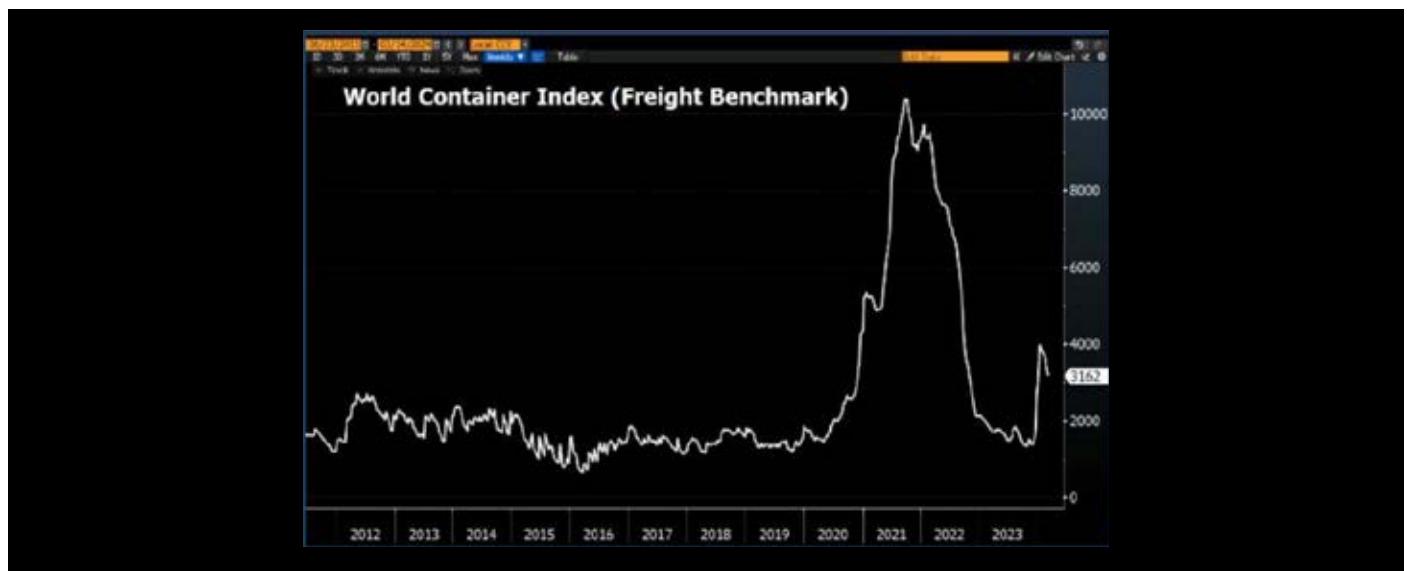


להלן גרפ המתאר את ירידת מחיר הליטיום (אשר משמש מרכיב עיקרי בייצור סוללות לאגירת חשמל) בשנת 2023 (לאחר עלייה חדה בשנים 2021-2022):



## עלות השינוע

**7.8.5** משבר הקורונה שהתחול בשנת 2020 גרם לעליות מחירי השינויים ברחבי העולם, אולם בשנת 2022 התהפקה המגמה, צוואר הבקבוק נפתחו, ומחירי השינויים ירדו באופן חד, לרמה דומה לזה שטרורה בתקופה שלפני משבר הקורונה. עם זאת, ברבעון האחרון של שנת 2023, בהשפעת מלחמת "חרבות ברזל" והמתיחות בים סוף, עלו מחירי ההובלה הימית לישראל, כאשר עלות ההובלה במילויים מסין לישראל עלה מ-2,000 דולר למקולח ל-6,000 דולר למקולח, וכןן למועד פרסום הדוח הכספי ירידה לרמה של כ-3,000 דולר למקולח. להלן גרפף המתאר את השינויים במידה השינוי העולמי במהלך השנים האחרונות:



## 7.9 התפתחויות טכנולוגיות ואגירת אנרגיה

**7.9.1** במנוטק מהשפעת עלות חומרי הגלם והשינויים, החידושים הטכנולוגיים וההתkieדות שחלה בשנים האחרונות בתחום הפוטו-וולטאי מאפשרים הוזלה במחירים הקמת המערכות הסולאריות והגדלת הייצור. בין החידושים האחרונים ניתן למנות פאנלים המשלבים יכולת מגברת של קליטת קרני השמש באמצעות הפאנלים הסולאריים, כגון שימוש בחישונים המאפשרים שינוי זווית וכיוון של הפאנל; טכנולוגיות המאפשרות הקטנת שטח הפאנל מבליע פגוע בכושר הייצור, שיפור איכות המכשירים ותחזוקתם; פיתוח מערכות ושיטות מתקדמות ויעילות ניקי הפאנלים לצורך קיצור תקופת תחזוקתם והגדלת נצילותם, טכנולוגיות לאגירת אנרגיה המשתלבות במערכות לייצור חשמל ועוד.

**7.9.2** עד לשנים האחרונות, סוגית אגירת האנרגיה נחשה לחיסרון הבולט בשימוש באנרגיות מתחדשות, שכן השימוש בחשמל המופק מאנרגיה מתחדשת מתקיים לעיתים בזמןאים אחרים מזמן הפקתה. כך, ביום החשמל ממתיקני אנרגיה מתחדשת בישראל מוזרם לרשף החשמל ואין נאגר. כל עוד שיעור האנרגיה המתחדשת נמוך, לא מתעוררות בעיות אגירה, מפני שהאנרגיה נוצרת בזמן הייצור. ככל שהיצור גדול ושיעורו מכלל יצור החשמל הופך משמעותית יותר, נוצרת בעית אגירה, שכן בשעות מסוימות במהלך היום הייצור גדול מהצריכה, ונדרש לאגור את האנרגיה על מנת שלא תרד לטמיון. נוסף על כן, פתרונות אגירה מסוימים ליציבות תדר הרשת ולהתאמת זמני הייצור לזמן העומס בצריכה. אגירת חשמל נדרש אם כן גם כדי לווסת את החשמל למערכת הולכה.<sup>13</sup>

**7.9.3** פיתוח מואץ של טכנולוגיות אగירת אנרגיה, והוספת יכולת אגירה בהיקפים משמעותיים לצד הגדלת שיעור השימוש באנרגיה מתחדשת, צפוי לתרום להתרפות משק האנרגיה העתידי. ואכן, תחום אגירת האנרגיה, ההולם ופתחה בעולם האנרגיות המתחדשות מביא לפתרונות אגירה המשולבים במתכני אנרגיה מתחדשת, מס' שימוש לייצור התדר ברשת החשמל ולוישות הזרמת החשמל לרשת, ובכך ממשים פתרון חלקי למוגבלות רשת הולכה בклиיניות חשמל ממתקני אנרגיות מתחדשות; מגזרים בין זמני הייצור לצמחי העומס לצרכי (למשל כאשר רוב החשמל מיוצר בשעות היום, אך שעות הצריכה ממשיכות לשעות הערב); ומאפשרים הכנסתה מסיבית של אנרגיה מתחדשת למשך החשמל כתחליף אמיתי לתחנות כוח קונבנציונליות.

**7.9.4** הנידול העולמי בשימוש באנרגיות מתחדשות מחייב לצורך פתרונות אגירה על מנת שתחום זה יוכל לעמוד בבקושים לכל אורך שעות היום ולא תלות בתנאי מזג אוויר. יכולת האגירה הנדרשת כדי לחתם מענה למספר שימושים עיקריים:

- (1) מענה לעלייה המהירה של "עומס נטו" (Load Net) בשעות הערב, כאשר יוצר האנרגיה הסולרית פוחת בקצב מהיר וబיקוש לחשמל נותר גבוה.
  - (2) תחליף להקמת הספק נוספת במענה לשעותשיא הביקוש.
  - (3) איזון לשינויים לא מתוכננים בבקשת או בייצור אנרגיה מתחדשת כתוצאה משתנים לא חוזים במזג האוויר.
  - (4) קליטת עודפי אנרגיה מתחדשת בשעות השפל.
- 7.9.5** כיום, קיימים בשוק מספר פתרונות טכנולוגיים לאגירת אנרגיה כגון: סוללות (Batteries), אגירה שאובה (PUMPED HYDRO-POWER), אגירה באמצעות אנרגיה סולארית-תרמית (Concentrated Solar Power) ואגירה באמצעות מערכות מימן (Flywheel Energy Storage Systems – FESS) ואגירה באמצעות מערכות מימן (Hydrogen Storage).

**7.9.6** יצוין כי כתוצאה מוגבלות רשת החשמל, במסגרת מרבית תשויות המחלוקת שקיבלה החברה לפרויקטים במסגרת הליך תחרותי זו שימוש מספר 1, נקבע כי ניתן לחבר את המתקן הסולארי לרשת החשמל במהלך שנת 2024 או שנת 2025, בכפוף לשילוב אגירה בצד מתקן והזרמת החשמל לרשת בשעות הערב והלילה לפחות תקופה של עד 7 שנים (בתלות במיקום הפרויקט). נכוון למועד פרסום דוח זה, ולמרות פניות חוזרות ונשנות לרשות החשמל, לא פורסם تعريف אגירה ייעודי להליך התחרותי. החברה בוחנת אפשרות שונות בנוגע למתקנים אלה, לרבות האפשרות לשלב מתקן אגירה ולמכור את החשמל למספק חשמל או ללקוחות קצה.

## 7.10 עלויות מימון פרויקטים

פרויקטים להקמת מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת ממominim, כולל, במימון בנקאי או חז' בנקאי (ריבית חסרת סיון) בתוספת מרווה אשר משקף את רמת הסיון של ההלוואה, הנגזרת מאופי הפרויקט, שלב המימון (הכמה או הנבה), תקופת ההלוואה, סיון החברה היזמית וגורמים נוספים. לפיכך, שינויים בעלות גiros החוב משפיעים במישרין על רווחות הפרויקט. פרטים בדבר התרפות האינפלציה והריבית ראו סעיף 7.3 לעיל.

## 7.11 שינוי בשערו חליפין של מטבעות

**7.11.1** פועלות הקבוצה חשופה לשינויים בשערו החליפין של השקל מול דולר ארה"ב או אירו, בשל העובדה כי הכספיות הקבוצה בישראל מתקבעות בש"ח, ואילו חלק ניכר מההוצאות בגין רכישת רכיבי מערכות פוטו-וולטאיות (ובכלל זה פאנלים, ממיררים ומתקני אגירה) נקבע במטבע זר (долר ארה"ב או אירו). בהתאם, אומדן עלויות ההקמה של פרויקטים נקבעים בהתאם להערכות למחיר רכישת ציוד במט"ח על ידי הקבוצה או על ידי קבלנים עימם הקבוצה מתקשרת.

**7.11.2** כמו כן, חלק מההליים התחרותיים המפורסמים על-ידי רשות החשמל, קיימת אפשרות להציג את התעריף הזהה לפחות המחיר לצרכן בישראל או לשינויים בשערו החליפין של השקל מול הדולר או האירו. לעומת זאת, תערIFIי החשמל שחברות הקבוצה הצליחו לקבל אינם צמודים לשינויים בשערו החליפין, אולם אם תבחר הקבוצה לנוקוט בהצמדה כאמור, אז יהיה בך כדי להשפיע על חשיפת פעילות הקבוצה ורווחיותה לשינויים בשערו החליפין. בונוס, כניסה של החברה לפעולות בשוק האנרגיה הסולארית באירופה תביא לפעולות במטבע האירו. לאור האמור, תנודות בשערו החליפין של מטבעות זרים עשויות להשפיע על רווחיות החברה בעtid.

## 7.12 שינוי במחירים דלקים מאובנים

**7.12.1** לשינויים במחירים הגז והנפט השפעה על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיות המתחדשות אשר מהוות אלטרנטיבה לייצור חשמל משליפת דלקים מאובנים. כפי שצוין לעיל, הירידה בעליות ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ושילוב פתרונות אגירה מוביילים להפחחת הקורלציה בין התחומים, ולמייצב האנרגיות המתחדשות מכיוון לייצור חשמל זול וזמן עם קורלציה נמוכה ל贍ינות ומחירים דלקים מאובנים.

**7.12.2** בחודש פברואר 2022 החלה רוסיה במתקפה צבאית על אוקראינה. פלישת רוסיה השפיעה על הכלכלת העולמית הבאה לידי ביטוי בעליית מחירי סחורות, נפט ואנרגיה. כמו כן, הלחימה יצרה תנודות גבואה בבורסות ברחבי העולם. על רקע הפסקת הזדמנות הגז הרוסי לאירופה בקץ 2022, נוצר מחסור חמוץ ומחירים הגז, הפחם והנפט באירופה עלו לשיא.

**7.12.3** עם זאת, החל מהרביעון הרביעי של שנת 2022, מחירי הגז ירדו בחזרה, כתוצאה משני גורמים עיקריים כמפורט להלן: רמות מלאי גבואה של אחסון גז ומצג אויר מתון יחסית לעונת החורף, זאת לצד שורה של צעדים לגיון אספקת הגז, הפחתת צריכת האנרגיה בigenous האירו ומינית עליה החדה במחירים האנרגיה, שהובילו על ידי הנזיבות האירופאית כחלק מהתוכנית המקיפה EU Repower וכחלק מהתurbות החירות של האיחוד האירופי לטיפול במחירים אנרגיה גבוהים, שאושרה על ידי המדינות החברות ב-30.09.2022.<sup>14</sup> בשנת 2023 נמשכה המגמה ומחירים הגז והנפט התייצבו בرمמות נמוכות משמעותית מרמתן בשנת 2022.

**7.12.4** בישראל מרבית ייצור החשמל מבוסס על שריפת גז ממאגרי הגז הקיימים (תמר, לויתן וכריש), אולם היעדים שנקבעו לעשור הקרוב צפויים להגבר את ייצור האנרגיה ממקורות "ירוקים" על חשבון שריפת גז ופחם.

**7.13 אקלים ועונתיות**

**7.13.1** תפוקות מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית מושפעות מרמות קירינת השמש ומתנאי הטמפרטורה והלחץ האטמוספרי. ענןות מרובה, חול, לחות, טמפרטורות שונות מה ממוצע השנהלי ושינויים קיצוניים בתחום מג אויר עלולים להפחית את תפוקת החשמל המיוצרת. בנוסף, אסונות טבע שאינם ניתנים לחיזוי, כגון שיטפונות, סערות חול ורעידות אדמה, עלולים לגרום להשבתה והרס המערכות שהוקמו ובכך לפגוע בתקופת הפעלת הפרויקטים וברוחניותם.

**7.13.2** בכלל, בישראל שטוףת השמש נרשמת קירינת שימוש יציבה לכל אורך השנה, אולם בחודשי הקיץ, בהם הקירינה גבוהה יחסית ולא קיימת ענןות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.

המודיע המובא לעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, נתוני מאקרו וכי"ב כולל מידע צופה פני עתיד, מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדן של החברה, נכון למועד דיווח זה, לרבות בהתחשב בניסיון העבר, וכן על מחקרי שוק, פרסומיים וסקרים בארץ ובעולם שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם תחום הארגונות המתחדשות בישראל ובמדינות בהן פועלת החברה. יובהר, כי הנתונים המפורטים לעיל לא נבדקו בנפרד על ידי החברה, לפיכך יתכן שאינם מלאים. אף על פי כן, להערכת החברה, יש בהם כדי לחת תמונה כללית, גם אם אינה מלאה, לגבי תחומי פעילותה של החברה. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מוחות מהתוצאות והאומדן המפורטים לעיל ולהלן, אם יחול שינוי באחד או יותר מהגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או בשל התממשותם שלஇזיה מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 23.3.2 להלן.

## חלק שלישי - תיאור עסקים החברה לפי תחומי פעילות

### 8. ייזום, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל

#### 8.1 מידע כללי על תחום הפעולות - האנרגיה הפוטו-וולטאית בישראל

##### 8.1.1 כללי

פעולות הקבוצה מתמקדת בייזום, פיתוח, ניהול, ניהול הילכי מימון, הקמה, החזקה והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בעיקר בישראל, באמצעות מערכות מבוססות טכנולוגיית פוטו-וולטאית (PV), הכוללת תאים להמרת קרינת השמש לחשמל. בנוסף, בשנים הקרובות החברה צפוייה להקים מתקני אגירה לצד המתקנים הסולאריים אשר בבעלותה.

הקבוצה מקדמת פרויקטים בתחום הפעולות במתכונת עצמאית (החזקה ב-100% מהפרויקט) או במתכונת התקשרות עם שותפים. החברה יוצרת שותפות בהחזקת פרויקטים בשלבים שונים – החל בשלב הייזום ועד לשלב ההנבה. החברה תשאף להישאר בשליטה או בשליטה משותפת בפרויקטים המשותפים, אולם עשויה חלק מהשותפות לרדת בהחזקתה ולהוות מיעוט. אופי הפעולות זה מאפשר לחברת להינות מדמי ייזום על הפרויקטים כבר בשלבים המוקדמים שלהם, ובתווך כרך לחלוק עם השותף בסיסיים וביסוקונים של הפרויקטים המשותפים. בנוסף, החברה נוהגת בחלוקת מהפרויקטים להתקשר עם בעל המקרקעין בהסכם שלפיו הוא מקבל אחוז מהכנסות הפרויקט ממכירות החשמל, כאשר לרובה הקבוצה תרומה לפרויקט ידע, מומחיות וניסיון בכל הנוגע לייזום, תכנון, רישיון והקמה של הפרויקט, ואילו בעלי המקרקעין מעמיד לטובות הפרויקט המשותף את השטח (גגות או קרקע) שעליו הם יוקמו המתקנים, לתקופה של עד 25 שנה.

זכויות הבעלות או ההחזקה בפרויקט מצויות, ככל, בידי תאגידים ייעודיים (SPC), אשר מוחזקים על ידי החברה בקבוצה, לעיתים במיוחד עם שותף ("תאגיד פרויקט"). תאגיד הפרויקט אחראי על קידום כל החוליות בשרשראת החל בשלב הייזום עד שלב הפעלה המסחרית. לשם כרך מתקשר תאגיד הפרויקט בהסכם עם חברת הקמה מתוך הקבוצה (סולאר טואן, סולאר סייט או חברה אחרת לפי העניין) לקבלת שירותים תכנון, רישיון והקמה (EPC), ולאחר השלמת הפרויקט - בהסכם לקבלת שירותי הפעלה ותחזקה (M&O).

#### 8.1.2 הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים

##### א. פעולות מקדימות

הקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל מחייבת סדרה של פעולות, אשר מתבצעות לרובה על פי סדר זה: איתור שטחים, התקשרות עם בעל המקרקעין בהסכם לקבלת זכויות שימוש במקרקעין עליהם מתוכננים להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, הילcio הרישיון והתכנון הדורשים לצורך הקמת מתקנים מוכתבים על-פי מיקום המתקנים, רישום של המערכת באסדרה הרלוונטיות ושמירת מיכסה, פתיחת תיק חיבור בחח'י, תיאום טכני על ידי חח'י והגשת בקשה לקבלת תשובה מחלוקת לעניין חיבור המערכת שתוקם לרשות החשמל.

לנוכח העומס הגדול ברשות החשמל בישראל, קיבלת תשובה מחלוקת חיובית הנה חיונית וקריטית לצורך התקדמותו של בשלב ההקמה, ומהוות אחד האתגרים המשמעותיים בהליך קידום המתקן של מערכות פוטו-וולטאיות. במקרים שבהם מתקבלת תשובה מחלוקת מוגבלת (או תשובה מחלוקת שלילית) ניתן בנסיבות המתאימות להקים הליך מול חח'י להציג פתרונות שיאפשרו חיבור המערכת באסדרה הרלוונטיות.

**ב. הקמה**  
 הקמת המערכות מחייבת, בין היתר, רכישת הציוד העיקרי (פאנלים סולאריים, ממירים ואגירה לפי העניין), וביצוע עבודות הקמה (המבצעות בקבוצה על ידי סולאר טאון או פוי פלנאר בעצמן ובאמצעות קבלני משנה). הציוד הנרכש והמערכות המוקמות כוללים את הרכיבים העיקריים הבאים:

- (1) פאנלים סולאריים (לוחות של תאים פוטו-וולטאיים המשמשים לקליטת קרני השמש);
- (2) תשתיות התקנה (מסגרות מכניות) שעל גביהן מותקנים הפאנלים הסולאריים;
- (3) ממירים (Inventers) להמרת זרם חשמל ישיר (DC) לזרם חילופין (AC) בהספק המאפשר חיבור לרשת החשמל;
- (4) מוני ייצור חשמל (ספק וモתקן על ידי חברת החשמל);
- (5) ארוןות חשמל;
- (6) תשתיות חשמל להולכת הזרם החשמלי מהפאנלים הסולאריים לממיר הזרם, וממנו למונה היוצר לרשת החשמל; כבילים ומחברים;
- (7) מערכות ניטור תקלות;
- (8) מתקנים אופציונליים משלימים;
- (9) מתקני עיקבה אחר תנועת השמש (Solar Trackers) לצורכי ייצוב הפאנלים בניצב לשמש במשך כל שעות היום (מתאים בעיקר למערכות קרקעיות);
- (10) מתקני שטיפה רובוטיים אוטונומיים;
- (11) מתקני אגירת אנרגיה.

#### ג. שילוב המערכת ברשת ההולכה והחלוקת

חשמל המיוצר באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות יכול להיות מנוטב לאחד (או יותר) מנתיבי ההולכה והחלוקת הבאים: (1) הזנת החשמל המיוצר במתקנים הפוטו-וולטאיים ישירות לרשת החשמל הארץית, אשר המתקנים חוברו אליה; (2) הזנת החשמל המיוצר במתקנים הפוטו-וולטאיים לצריכה עצמאית על ידי הלוקוח שבשטווח מתקנות המערכת (לרוב על גבי גגות של לוכחות מסחריים); (3) הזנת החשמל המיוצר לטעינת מתקן האגירה אשר הותקן בסמוך למתקן הסולארי, כאשר החשמל מוזרם מmaktין האגירה לרשת החשמל בשעות הערב והלילה.

לוחות הזמן להשלמת הקמה של המערכת ושילובה ברשת החלוקה נגזרים מסוג האסדרה שאליה נרשמה המערכת:

- (1) אסדרה تعירפית – השלמת הקמה ושילוב ברשות החלוקה בתוך 270 ימים ממועד קבלת אישור מהח"י על שמירת מכסה למערכת;
- (2) אסדרה מכוח הליכים תחרותיים – השלמת הקמה ושילוב ברשות החלוקה במועדים הקבועים בהליך התחרות;
- (3) יצוין כי קיימת מערכת המאפשרת לחח"י שליטה מלאה במערכות סולאריות מבוזרות חלף חיבור פיזי של המערכת במערכות התקנת תשתיות חשמל, אשר מאפשרת לחברת מערכת לרשות החשמל, גם באזורי עמוסים, אשר אינם יכולים לקלוט את מלאה החשמל המיוצר בהן בכל שעות פעילות המערכת.

### 8.1.3 אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי

**8.1.3.1** פעילות בתחום המתקנים הפוטו-וולטאיים מוסדרת בחוק משק החשמל ותקנות מכוחו, וכן בהוראות והחלטות רשות החשמל המתפרסות מעט לעת. אסדרת הפעולות כוללת תנאים והוראות ביחס למכלול היבטים, לרבות הגדרת מכונות להספק המותקן, אופן התמודדות על מכונות, تعريفים, לוחות זמנים, תנאי סף לקבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון ייצור והספקה, ועוד.

האסדרות ביחס למתקנים פוטו-וולטאיים נחלקות לשוגים שונים, מהם נגזרים התعارיפים. בהתאם להחלטת רשות החשמל, ניתן להקים מערכות מסווגים שונים באתר אחד. במקרה שבו מתקניםRibivo מתקנים יוצרים המחויבים לרשות החלוקה ומשולבים במקום צרכנות, רשאי הצרךן לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשות החלוקה מהתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התשלומים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשות החשמל.

#### א. אסדרת הליכים תחרותיים

עד לשנת 2017, האסדרה ש清华 ביחס להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים התבസה על מכונות תעירף קבועות מראש (צמודות למדד המחויבים צרכן) לתקופה של 20 שנים ממועד תחילת הפעלה המסחרית של המערכת. כל מכסה זכתה לעירף נפרד, והזכיה בעירף המובטח והונטה בעמידה באבני דרך שנקבעו במסגרת האסדרה, על בסיס 'כל הקודם זוכה'. החל משנת 2017 הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים יכולה להתבצע על-פי אסדרת "הליכים תחרותיים לקביעת עירף לייצור חשמל", קרי הליכים תחרותיים המתפרנסים מעט לעת על ידי רשות החשמל להקמת מתקנים במתח עליון, במתח גבוה ובמתח נמוך.

להלן ייסקו עיקרי הליכים תחרותיים שפורסמו על ידי רשות החשמל ורלוונטיים לפעולות החברה:

#### (1) אסדרת מערכות מתח גבוה

אסדרת ייצור חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות המתחרבות לרשות החלוקה (מערכות מתח גבוה) כוללת פרטום הזמנה לקבלת הצעות בהספק שנקבע במסמכי ההליך התחרותי. הזכיה הוא מי שהציג את התעריף הנמוך ביותר לכל קופט"ש מיוצר, מבלי שיש רשות החשמל קבועת מחיר מינימום להגשה. עירף החשמל של ההליך נקבע בשיטת "מחיר שני אחד" (clearing price), לפיו כל המציעים שזכו יקבלו עירף אחד במשך 23 שנים ממועד הפעלה המסחרית של המערכות, בגובה ההצעה הנמוכה ביותר שלא זכתה במרכז. התעריף יהיה צמוד בהתאם לבחירת המחיר (מדד או מט"ח).

בשנים 2017-2023 פורסמו מספר הליכים תחרותיים למערכות מתח גבוה. לפירוט אודות הליכים תחרותיים שפורסמו ראו להלן.

**(2) אסדרת גנות**

אסדרת מערכות לייצור חשמל מטכנולוגיות פוטו-וולטאיות הממוקמות על גבי גגות מבנים כולל פרטום בקשה לקבלת הצעות בהספק שנקבע במסמכי הiliar התחרותי. בדומה לאסדרות מערכות קרקעיות, הזכיה הינה מי השביע את התעריף הנמור ביותר, בעוד התעריף שישולם נקבע בשיטת "מחיר שני אחד" (clearing price), לפיו כל המציעים שזכו יקבלו תעריף אחיד בגין ההצעה הנמוכה ביותר שלא זכתה במכרז. התעריף הזכיה משולם לתקופה של 25 שנים ממועד הפעלה מסחרית, צמוד לנוסחת הצמדה לבחירת המציע (מדצ' או מט'ח). המציע אינו חייב לפרט את הפרויקטטים בהם יעשה שימוש בהספק, אך חייב להקים מערכות בהספק בו זכה לפי לוחות הזמן שנקבעו במסמכי המכרז.

**(3) אסדרת מתקני דו-שימוש שייחבו למתח גובה ולמתח נמוך**

ביום 10 בנובמבר 2021, פרסמה רשות החשמל את תוכניות הiliar התחרותי מס' 1 להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים דו-שימוש שייחבו למתח גובה ולמתח נמוך. התעריף המובטח ישולם בגין החשמל שיוזר לרשת מהמערכות שיוקמו מכוח הiliar התחרותי, הינו בסך של 18.59 אג' לקוט'ש, צמוד למדצ' המחרים לצרכן (התעריף נכון לינואר 2024). התעריף הינו קבוע וצמוד למדצ' מיום הפעלה המסחרית של כל מערכת ועד חדש נובמבר 2039 (ובמתקנים בעומק ישראל ובגבול הצפון – עד מרץ 2040), כאשר לאחר מועד זה החשמל יימכר במחירים שיווי נהוגים באותה העת.

בהתאם לתנאי הiliar התחרותי, יש להגיע לסנכרון של המערכות בתוך 24 חודשים ממועד הודיעת רשות החשמל. עם זאת, רשות החשמל הודיעה על מספר דחיות של המועד שהצטברו (נכון למועד פרסום הדוח הכספי) ל-16 חודשים (ובפרויקטים בעומק עזה ובגבול הצפון – ארבעה חודשים נוספים) עיכוב בהגעה לסנכרון ענייק את האפשרות לרשות החשמל לחייב את ערבותה הקמה, באופן יחסיב, עד לחילופה המוחלט, ביחס לחלק שלא סונכרן, בתום 47 חודשים ממועד הודיעת רשות החשמל. לחברת שמורה הזכות להאריך את המועד המחייב לסנכרון מעבר לתקופה כאמור בעוד 30 חודשים, וזאת בכפוף להעמדת ערבותות נוספת. עוד נקבע במסגרת הiliar התחרותי, כי ככל שייקבעו מגבלות הזרמה במסגרת בקשרות החיבור, הזכיה תהיה רשאית לשלב אמצעי אגירה בפרויקטים כדי לעמוד ב מגבלות הזרמה שנקבעו לה על-ידי המחקק, ותהייה זכאית לתעריף שייקבע על-ידי הרשות בגין הזרמת אנרגיה לרשות מממציע האגירה. נכון למועד פרסום הדוח הכספי רשות החשמל לא פרסמה תעריף ייעודי לאגירה במסגרת הiliar התחרותי.

**8.1.3.2** לחברה תוכנית עסקית מפורטת לצורך עמידה בלוחות הזמן והצלחה בהקמת מתקני הדו שימוש אשר לגבים התקבלה תשובה מחלוקת חיובית:

1. לחברה הסכמי מקראין ותשבות מחלוקת חיוביות ל- 38 פרויקטים בהספק של כ- 252 מגה וואט (AC).
2. היתרי בניה – החברה פועלת לקבלת היתרי בניה לפרויקטים במהלך שנת 2024.
3. מימון ההקמה – באמצעות חוב בכיר על-ידי קונסorcיזום ממונעים בחו"ל בנק לאומי (ראו סעיף 3.3.4 לעיל). החברה בוחנת מספר אפשרויות להשלמת ההון העצמי הנדרש להקמת הפרויקטים המוחזקים ב- 100%.
4. רכש הזיכוד העיקרי (פאנלים, מכירים, ברזל לקונסטרוקציה ואגירה, לרבות הובלה) יבוצע על-ידי החברה, מול היוצרים המובילים בחו"ל בתחוםים אלה.
5. הקמת הפרויקטים – צפואה להתבצע על-ידי מספר קבלי הימה ו/או חברת בת של החברה עם תקשורת החברה במהלך שנת 2024.

יובהר כי הערכות החברה והמידע המפורט בסעיף זה בקשר עם הפרויקטים שבפיתוח, היקף, תהליכי פיתוחם וקידומם, היכנסותם, התממשותם, לוחות הזמן שלהם להtamמשותם, אופן התממשותם וכן בקשר לעליות והיקפן, וההכנסה הצפואה בגין הינו בבדיקה מידע צופה פנוי עתיד כהגדתו בחוק נירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה מכך שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בשל הצורך בקבלת אישורים או רישיונות אשר אין ודאות כי יתקבלו ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 להלן.

### 8.1.3.3 ריכוז הליכים תחרותיים שבהם השתתפה החברה עד למועד הדוח

החל משנת 2017 ועד מועד הדוח השתתפה החברה זכתה בהליכים תחרותיים אשר פורסמו על ידי רשות החשמל, כדלקמן:

סוג המתקן	מספר הליך תחרותי	שם פרסום	החברה הזוכה	הספק (Mega Watt DC)	תאריך (אגורות, מעודכן לשנת 2024)	חלוקת החברה <sup>16</sup>	ステטוס הפרויקט
מתקנים קראUNITY במתוח גבוה	הליך תחרותי מס' 1	2017	ק.ג. אחזקות סולאריות	11.9 (18.5)	22.48	70%	הפעלה מסחרית
	הליך תחרותי מס' 4	2019	פי.ו. פלאנט 2019 (הועבר לפריימס תלמים)	14.0 (23.0)	19.91	50%	שלב א' בהפעלה מסחרית, שלב ב' בהקמה
מתקנים על גבי גגות ומאגרי מים	הליך תחרותי מס' 3	2020	פי.ו. פלאנט 2019	10.0 (15.0)	20.27	100%	לקראת הקמה
מתקני דו שימוש	הליך תחרותי מס' 1	2021	חברה	252** (300)	*80%	לקראת הקמה	

\* בהתחשב בחלוקת של להב אנרגיה ירקה בפרויקטים המשותפים.

\*\* החברה זכתה במיכסה בהספק של 475 מגה וואט (AC) אולם קיבלה נכון למועד פרסום הדוח הכספי תשובה מחלוקת חיובית בהספק של כ- 252 מגה וואט (AC)

בכוננות הקבוצה למכור את החשמל המוצר במערכות מכוח אסדרת הילכים תחרותיים, כך שכל החשמל שיוצרים לרשות החשמל יימכר בתעריף בהתאם לקבוע באסדרה, ובנוסף ייחובו מתקני אגירה במרבית הפרויקטים העתידיים (ובחלק מהמתקנים הקיימים) של החברה, לצורך מכירת החשמל לספק חשמל ורטוואלי (ראו בסעיף 3.3.2 לעיל).

## ב. אסדרות תעריפיות

### (1) אסדרת ברית מחדל

על פי אסדרה זו משנת 2018<sup>17</sup>, יכול לצركן להקים בחצרו מערכות פוטו-וולטאיות לצריכה עצמית ולמכור לחברת החשמל את עודפי החשמל שלא נחוץ עלידו, ובמקביל נדרש על המurette לשלם עלויות מערכתיות ותשומות נוספיםים נוספיםים למחلك החשמל. התעריף שימושם לצركן בגין מכירת החשמל לחברת החשמל נקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל בתעריף נמוך מהתעריפים שנקבעים בהילכים תחרותיים.

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

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

אסדרה זו מאפשרת לצركן להחליט האם שיטת התחשבנות הינה בגין החשמל המוצר במערכות אשר נמכר במלואו לחברת החשמל בשיטת תשלום ייצור, או בגין החשמל שנמכר לחברת החשמל כאשר ביתרת החשמל נעשה שימוש עצמי (התחשבנות עברו הזרמה למערכת), בגין גם נדרש המחיר לשלם לחברת החשמל עלויות מסויימות במנהל המערכת.

### (3) אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק שבין 15 ועד 50 קילו-וואט (AC)

קיימות אסדרות צרכניות עם תערIFIי הזנה למערכות בהספקים של עד 60 קילו-וואט (AC), כאשר גובה התעריף לכל מערכת הינו בהתאם למועד הכניסה לאסדרה, בתעריפים שנעים בין 1.6 ש"ח לבין 2.2 ש"ח לקוט"ש. נconi למועד הדוח הקבוצה מפעילה בהפעלה מסחרית 25 מתקנים פוטו-וולטאיים לפי אסדרה זו, בהספק כולל של כ- 1.2 מגה-וואט בעלות מלאה של הקבוצה.

### (4) אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק עד 630 קילו-וואט (AC)

החל מרץ 2021 קיימת אסדרה למתקנים בהספק של עד 630 קילו-וואט (AC). התעריף נקבע בהתאם לגודל המתקן (ככל שהמתקן גדול כך התעריף יורד). לחברה יש מספר מתקנים תחת אסדרה זו.

**ג. מכרזים ייעודיים**

מעט לעת מתפרנסים מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל ביוזמת רשות המדינה, וביניהם משרדיה הממשלה, רשות מקרקעי ישראל או החשב הכללי במשרד האוצר. תנאי המכרז נקבעים על ידי המזמין, ועשויים לכלול, לדוגמה, הגשת הצעות לרכישת הקרע שעליה יותקנו המתקנים, תוך הבטחת עירף קבוע לזכרים במכרז, או הגשת הצעות לגובה עירף במקרה שבו הקרע מועמדת לשימוש הזכרים ללא תמורה.

**ד. מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המוחברים או משלבים ברשות החלוקה**

ביום 7 בספטמבר 2022 פרסמה רשות החשמל החלטה בדבר אסדרת פעילותם של מתקני ייצור ואגירה המוחברים או משלבים ברשות החלוקה ("אסדרת מודל השוק"), אשר אלה הם עיקריים:

- 1.** מתן אפשרות החל מיום 1 בינואר 2024 למכור אנרגיה ממתקן ייצור למספק פרטי אשר ימכור שירות לצרכני קצה;
  - 2.** מתן אפשרות למתקנים שקמו/שיוקמו מכוח אסדרות אחרות או מכוח הליכים תחרותיים לעבר לאסדרת מודל השוק;
  - 3.** קליטת תכנית ייצור של מתקני מתח גבוה על ידי המחלק ומתן תכנית העמסה;
  - 4.** יצירת זכות כל הבינו בין הליך שיוור של צרכן לעסקה פרטית לבין שיוור של מתקן ייצור לעסקה פרטית;
  - 5.** תיקון עירף האספקה כך שייבטא את שמיות התמرين להגביל למחירי השוק החיצי שעתיים;
- להערכת החברה, לאורך זמן להחלטה האמורה השפעה חיובית על משק החשמל הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, שכן ההחלטה כאמור צפואה לאפשר לחברה למכור את האנרגיה המיוצרת במתקינה למספק פרטי במסגרת פעילות ייצור ומכירת החשמל אותו החברה מקדמת, ובכך תינתן לחברת היכולה לשלב אגירה במתקני הדו שימוש ובמתקנים האחרים של החברה, לגונולטייב את פעילות מכירת החשמל המיוצר במתקינה תחת אסדרת השוק, ולהאיץ את פעילותה בישראל.

#### 8.1.4 התפתחויות בתחום הפעולות ושינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחיותו

##### א. פיתוח תחום ייצור החשמל לתחרות

תחום ייצור החשמל בישראל חוות בשני העשורים האחרונים התפתחות אשר פותחות אותו בהדרגה לתחרות. בעוד שבמשך היה בישראל גורם ריכוזי אחד, בשליטה המדינה (חברת החשמל), אשר הופק באופן בלעדיו ייצור החשמל, הרי שכיום פעילים בשוק מספר יצורי חשמל פרטיים. יחד עם זאת, על אף ההתקפות, חברת החשמל עדין נהנית מdominance בתחום ייצור החשמל, ושולטת במקטעים קריטיים בשרשראת הייצור והספקה הוודאות לבליידות שיש בידה ביחס לרשות הולכה.

פיתוח תחום ייצור החשמל לתחרות קודמה במידה רבה בידי ביזמת המדינה (משרד האנרגיה ורשות החשמל), כחלק ממדיניות ממשלתית לעידוד הייצור באמצעות אנרגיות מתחדשות (בעיקר אנרגיה פוטו-וילטאית). לשם כך הונקו הקלות ברגולציה, ניתנו סובסידיות, אושרה הגדלת מכנות, נפתחו מכרזים, ועוד.

##### ב. רוחיות

הപטיחה לראשונה של שוק ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת לתחרות, גובטה במדיניות של מתן תמരיצים וסובסידיות. בשנים הראשונות, חלו התקפות בתחום אשר השפיעו על הרוחיות בייצור חשמל: מחד, צומצמו התמരיצים ליזמים והופחתו תעריפי החשמל שהמדינה התחייבה לשלם להם, ומайдך חלה ירידת משמעותית בעליות הקמת מתקנים פוטו-וילטאים ועליה בניצול ובהספק של מערכות שנייה להקים על פני שטח נתון. יzion כי לאחר מגמת עליה חדה במחירים הנוכחי והשינו מהזורה הרחוק במהלך שנת 2020 בשל מגפת הקורונה, עלויות אלה ירדו בשנת 2023 באופן משמעותי ורמאנה הנמוכה מזו שהיהה בשנת 2019 (למעט עליה במחירים השינוי במהלך הרביעי של 2023, ממשועורי לרמה הנמוכה מזו שהיהה בשנת 2019). תהליך המעבר למודל השוק במתכני ייצור בהשפעת מלחמת "חרבות ברזל"). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.4 לעיל. תהליכי המעבר למודל השוק במתכני ייצור ואגירה בישראל החל משנת 2024 יוצר אתגרים משמעותיים ליזמים אשר נאלצים להתמודד עם מכירת חשמל למפעלים פרטיים (חלף חח'י), בתעריף המבוסס על רכיב הייצור המשתנה על-פני עונות השנה ושבות היממה (חלף תעריף קבוע מול חח'י), ולצד הקמת מתכני אגירה שהינם מכשיר חדש וחסית במשק החשמל בישראל. האתגר מתבטא גם בהיקף ההשקעה המוגדל (בשל תוספת ההשקעה במתכון האגירה) וצרכי ההון גדלים, וכן יכולת לממן את הקמת הפרויקטים, כאשר גם הממכנים נדרשים לעדכן את אופן המימון למציאות החדש.

##### 8.1.5 שינוי טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מहותית על תחום הפעולות

בשנתיים האחרונות הוכנסו שיפורים טכנולוגיים משמעותיים בדגמי הפאנלים הסולאריים, המאפשרים ייצור חשמל עלי יותר מאנרגיה מתחדשת, כגון טכנולוגיית ai-Bi-facialolariyot (לייצור תפוקה גבוהה יותר על פני שטח דומה (באמצעות ייצור חשמל שני צדי הפאנל); טכנולוגיית Solar trackers המאפשרת שינוי כיוון הפאנלים הסולאריים לכיוון השימוש; טכנולוגיות ניקוי ושטיפה מתקדמות (רובוטים אוטונומיים) לשיפור תחזוקת הפאנלים והגדלת נצלותם, ועוד.

טכנולוגיה נוספת לשימושה להשפייע מוחותית על תחום הפעולות נוגעת לפתרונותות אגירת אנרגיה. הוולת עלות הקמתן של מערכות אגירת אנרגיה טומנת בחובה יתרונות ממשמעותיים: יכולת להזרים חשמל אגרור בשעות הלילה שבהן המערכת אינן מייצרת חשמל; העלאת היקף הזרמת חשמל בשעות שבהן התערופים גבוהים יותר; הקמת מתקנים פוטו-וילטאיים באזוריים שבהם רשות החשמל אינה מאפשרת קליטת חשמל נוספת. בנוסף, אגירת אנרגיה תורמת ליציבות תדר הרשת ולהתאמת זמני הייצור לצרכי העומס בצריכה. יתרונות אלה צפויים למצוב את המערכות הפוטו-וילטאיות כמקור אנרגיה יציב וקבוע, המסוגל לספק חשמל לפי ביקוש בכל רגע נתון. הפתרונותות הטכנולוגיות לאגירת אנרגיה מגוונות וכוללים בעיקר שימוש בסוללות ואגירה שאובה, אך קיימים פתרונות אגירה נוספים וביניהם אגירה באמצעות מערכות משולבות מיין, ואגירה באמצעות אנרגיה סולארית-תרמית.

כמו כן, בשנים האחרונות נרשמה התקדמות גם בטכנולוגיות פיתוח ממירים, אשר הוזילו באופן משמעותי את עלויות המרת האנרגיה הסולרית המופקת באמצעות הקולטים לחשמל המוזרם לרשות (או למתקן האגירה) והגדילו באופן משמעותי את יעילות המmirים. להערכת החברה, שימוש בטכנולוגיות הקיימות ופיתוחים עתידיים נוספים בתחום יביאו להגדלת הנצלות וכושר הייצור, יקלו על הקמה ותחזוקת המתקנים ויתמכו בהתפתחות והתרחבות תחום הפעולות של החברה.

#### **8.1.6 גורמי ההצלחה הקרייטיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקרייטיים בתחום הפעולות הם:

- (1) איתור ונגישות לעתודות קרקע וಗגות בעלי כדיות כלכלית והיתכנות תכנונית, הנדסית וסביבתית, המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וילטאיות.
- (2) התקשרות בהסכם עם בעלי מקרקעין.
- (3) איתנות פיננסית מספקת לצורך העמדת הון עצמי וערביות לצורך הקמת פרויקטים.
- (4) נגישות למקורות מימון לצורך גישוח חוב חיצוני למימון פרויקטים משוק ההון, מהמערכת הבנקאית או ממקורות אחרים.
- (5) יכולת תכנון וניהול הנדסי להקמת פרויקטים.
- (6) יכולת עמידה בלוחות זמינים המוגדרים באסדרות הרלוונטיות להשלמת פרויקטים.
- (7) מוניטין, מומחיות וניסיון בתחום.
- (8) ניהול מערכת ותחזקהiesel.
- (9) היכרות עמוקה עם הרגולציה והגורמים בתחום הפעולות, יכולת קידום הליכי תכנון שיטוטוריים מול גורמים שונים על מנת להבטיח עמידה בלוחות זמינים.

**(10)** החלטות הרגולטוריים השוניים בנוגע לתרויף, מכשות ותנאי הליכים תחרותיים ורמת התיאום יכולת קידום הרגולציה התומכת בין הרגולטוריים השונים.

**(11)** יתרון לגודל המאפשר, בין היתר, העלאת כוח המיקוח של החברה מול ספקים.

**(12)** נגישות והירות עם ספקים מוביילים המאפשר רכישת חומר גלם במחירים אטרקטיביים ובמועד אספקה סדריים.

### 7.1.8 **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות**

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

#### חסמי כניסה

**(1) יכולות איתור וחיה מקראקיין** – המתאיםים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, על גבי עתודות קרקע וגגות בעלי פוטנציאל כדאיות כלכלית והתקנות תכנונית, הנדסית וסביבהית, בשימ לב למוגבלות תכנון ובניה, מיעוט עתודות קרקע ומוגבלות רשת ההולכה.

**(2) איתנות פיננסית ויכולת מימון** – ייזום פרויקטים בתחום הפעילות מתרפרס על פני תקופת פיתוח הפרויקט, אשר עשויה לאורך מספר שנים ולהצריך השקעות תכופות וגבשות. לצורך כך, נדרש הון עצמי ומקורות מימון, לצד יכולת להעמיד ערבותות ביצוע ובדיקה; קיומ מסגרות אשראי ומקורות מימון לניהול ההזוזר.

**(3) ידע מקצועי, ניסיון ומוניטין** – היכרות עמוקה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות והגורמים בתחום יכולת עמידה בתנאים ובנסיבות הזמן הנדרשים לצורך השלמת כל התהליכים התכנוניים והרגולטוריים הנדרשים וזכיה במכשות ובעריפים כדאיים. מוניטין המביא לשיתופי פעולה מול בעלי קרקעות וגגות וכן מול גורמים ממונים לצורך קידום הפרויקטים. בנוסף, יכולת ביצוע פרויקטים (לרבות פרויקטים מסווג Key Turn), המכחיבים ידע הנדסי וכלכלי, כוח אדם מקצועי, היכרות עם ספקים, היכרות ויכולת קידום פרויקטים מול רשויות מדינה וגופים מקצועיים, ועוד.

**(4) זכיה במכרזים המפורטים במסגרת תחום הפעילות** – מכוח האסדרות השונות; יובהר כי לאור המגמה של רשות החשמל לעبور למודל השוק, לא צפויים להתרשם מכרדים נוספים בטוווח הנראה לעין ולפיכך צומצם חסם כניסה זה.

**(5) זמינות רשת החשמל** – הבטחת מקום במערכת וקיים יכולת חיבור רציפה לרשת החשמל.

**(6) רישיונות** – פעילות הקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים מהיבת רישיונות בהתאם לסוג העבודות והיקפן הכוללות סיוג קובלני מתאים והוכחת ביצוע פרויקטים בהיקפי פעילות ממשמעותיים.

**חסמי יציאה**

- (1) חשיפה לתביעות או לדרישות פיזי בגין השחררות מהתחייבות לפני שותפים לפועלות.
- (2) איתור רוכשים פוטנציאליים לפועלות, אשר יעדכו בתנאי הרישון (ביחס למערכות הפעולות מכוח רישיון) או בתנאים אחרים מכוח הסכמי מימון וכיו"ב; קבלת אישורים הנדרשים לצורך העברת זכויות לצד שלישי.
- (3) חילוץ ערביות הקמה עקב אי עמידה בלוחות זמנים ואובדן התעריף המובטח והמכחה בגיןו.
- (4) מחויבות למתן אחריות לטווח ארוך.
- (5) חשיפה לתביעות או לדרישות פיזי בגין השחררות מהתחייבות לפני מזמן העבודה.
- (6) חילוץ ערביות ביצוע ובדיקה במקרה של הפרה.

**8.1.8 תחליפים למוצרי תחום הפעולות והשינויים החלים בהם**

يוצר חשמל יכול להיעשות באמצעות טכנולוגיות ושיטות שונות, חלקן מסורתיות וחלקן מתקדמות. למועד הדוח, מרבית החשמל שיוצג בישראל יזקרו עודנו בתחום כוח המופעלות על ידי דלקים מאובנים, כגון גז טבעי, תוצרי זיקוק של נפט, פחם, מזוט וסולר. שיטת ייצור זו אمنה ונחשבת לזרלה יחסית, אולם החיסרון העיקרי הוא היזhom הסביבתי שכורע בה. לעומת זאת, שימוש באנרגיות מתחדשות ייחודי לסייעתה ומפחיתה את זיהום האויר ופוליטות הפחמן הדור חמוץ, ומשכך ניכרת מגמה גlobלית (אשר אומצה גם בישראל) לעודד ייצור חשמל בתחום זה.

התחליפים העיקריים לייצר חשמל מתקנים פוטו-וולטאיים, אשר מתבססים על אנרגיה מתחדשת, כוללם שימוש באנרגיית רוח, מערכות תרמו-סולריות, בי-גז, אנרגיה גיאו-טרמינית, אנרגיה הידראולית וכיו"ב. בישראל שוטפת השימוש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית היא הטכנולוגיה המובילה בהשוואה לתחליפי ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.

**8.2 מוצרים ושירותים: המערכות הפוטו-וולטאיות המוחזקות על ידי הקבוצה**

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

### 8.2.1 מערכות בהפעלה מסחרית

למועד הדוח מתקני הקבוצה המצוים בשלבי הפעלה מסחרית מותקנים על גבי גגות במספר אתרים: בני ראם, זרחה, פumi תש"ז, קdash ברנע וישובים שונים באזורי מטה יהודה, וכן מתקן קרקען בתלמידים.

להלן נתונים בנוגע לפרויקטים המצוים בהפעלה מסחרית. הנתונים מוצגים ביחס לכל פרויקט בנפרד, למעט פרויקטים באזורי מטה יהודה שמוצגים במקבץ:

הפרויקט	חברה מחזיקה	MW קפ' AC (DC)	שיעור החזקה	מועד הפעלה מסחרית	זכיות הקבוצה מקרען	תוקף הסכם החשמל	תעריף למיכרת החשמל נכו' לשנת 2024 (KWh)	אסדרה
קדש ברנע	זרחה א' זרחה ב' זרחה א' מתקנים חדשים זרחה ב' מתקנים חדשים	8.5 (11.5)	70%	3.5.2020	שכירות	23 שנים	22.48 אגורות	הליך תחרותי מס' 1 (קרקען)
זרחה א'		1.0 (1.0)	70%	21.5.2019	שכירות	23 שנים	22.48 אגורות	הליך תחרותי מס' 1 (קרקען)
זרחה ב'		0.6 (0.9)	70%	18.4.2019	שכירות	23 שנים	22.48 אגורות	הליך תחרותי מס' 1 (קרקען)
זרחה א' מתקנים חדשים		0.4 (0.6)	70%	12.2023	שכירות	25 שנים	45 אגורות	אסדרה תעירפית
זרחה ב' מתקנים חדשים		0.15 (0.3)	70%	12.2023	שכירות	25 שנים	45 אגורות	אסדרה תעירפית
פumi תש"ז	ק.ג. אחזקות סולאריות בני ראם	1.2 (1.3)	70%	2.5.2019	שכירות	23 שנים	22.48 אגורות	הליך תחרותי מס' 1 (קרקען)
בני ראם		0.6 (0.9)	70%	1.4.2019	שכירות	23 שנים	22.48 אגורות	הליך תחרותי מס' 1 (קרקען)
ק.ו.פ סולאר		1.2 (1.2)	100%	יוני 2011 - ינואר 2012	שכירות	20 שנים	172 אגורות (ממוצע)	אסדרה תעירפית
ק.ו.פ סולאר		0.4 (0.4)	100%	2022-2023	שכירות	25 שנים	45 אגורות	אסדרה תעירפית
פרימס תלמידים		(12.1) 5	50%	17.11.22	שכירות	23 שנים	19.91 אגורות	הליך תחרותי מס' 4 (קרקען)
סה"כ		19.1 (30.2)	-	-	-	-	-	

### 8.2.2 מערכות בהקמה

למועד הדוח הקבוצה מצויה בשלב ההקמה של שלב ב' בפרויקט תלמידים וכן מספר מתקנים על גגות. שלב ב' של פרויקט תלמידים הינו בהיקף של 10.9 מגה וואט DC (מתוך 23.0 מגה וואט לכל הפרויקט). הפרויקט נמצא בסמוך למושב תלמידים, והוקם על בסיס זכיה בהליך תחרותי מס' 4 – קראקען. שלב א' בפרויקט בהיקף של 5 מגה וואט AC הופעל מסחרית בחודש נובמבר 2022, ושלב ב' צפוי להתחבר לרשת במהלך הרבעון השלישי 2024. החברה (באמצעות פיו. פלנקט) מחזיקה נכון למועד פרסום הדוח ב- 50% מהזכויות ההוניות של פרימס תלמידים בע"מ (קרן הלישות מחזיקה ב- 50% הנוטרים) וב- 37% מזכויות ההצבעה בפרימס תלמידים (קרן הלישות מחזיקה ב- 37% ואגדה שיתופית תלמידים מחזיקה ב- 26% מזכויות ההצבעה בפרימס תלמידים). לפרטים בדבר הסכם למיכרת מחצית מזכויות החברה בפרויקט תלמידים, ראו סעיף 16.5 להלן. להלן פילוח הפרויקטים בשלב ההקמה נכון ליום 31.12.2023:

סיה"כ	מערכות טריפיות	הילך תחרותי קרקעי מס' 4	איסטרה
-	45 אג'	19.91 אג'	תעריפים מוגבלים (ש"ח/קוט"ש, נכון למועד פרסום הדוח)
-	25 שנים	23 שנים	תקופת התעריף המוגבל החל ממועד ההפעלה המضمرة
13.3	2.4	10.9	ערך הספק מותקן חזוי (kWMM)
24	23	1	כמות מתקנים
-	Q1-Q4.2024	Q3.2024	מועד הפעלה מסחרית חזויים
29,035	10,658	18,377	ערך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
6,700	-	6,700	ערך עלויות הקמה חזויות (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
80%	80%	80%	שיעור מינוח חזוי (חוב בכיר)
5,993	1,792	4,201	ערך הכנסות חזיות לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
4,615	1,254	3,361	ערך EBITDA פרויקטually חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(3)</sup>
3,109	958	2,151	ערך FFO פרויקטually חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(4)</sup>
2,042	748	1,294	ערך תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר לשנת הפעלה ראשונה מייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(5)</sup>
-	100%	(6) 50%	שיעור החזקתו החברה, בשדרות (ממוצע משוקלל)

(1) אומדן עלויות חזיות מבוסס על הסכמים לרכישת ציוד ועל תנאי הלואאות שתוכמו או אומדן עלויות ותנאי מכון דוחים לפרוייקטים אחרים לאלה.

(2) "הנחיות הראשותה המייצגת" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במחציהם, לראשונה, לא תוגבל המפרט בחומרת החשמל לרשות בזקן אמת, ויעש בתשלומי חוב בכיר.

(3) EBITDA - מחושב כרווח תפעולי בתוספת פחות והפחחות.

(4) FFO - מחושב EBITDA-בכינוי עלויות מכון תשלומים קרי בגין הלוואות החוב הבכיר.

(5) "תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר" – מחושב FFO-בכינוי תשלומים קרי בגין הלוואות החוב הבכיר.

(6) פרטיים בדבר הסכם למכירת מניות מזכירות החברה בפרויקט תלמי, ראה סעיף 3.31 לעיל. נתוני המותקן מוצגים בשיעור של 100%.

**הערכת החברה בדבר טריפיים, הספקים, מועד הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעור מינוף, הכנסות עתידיות, EBITDA, FFO, ממוצע תזרים פנוי חזוי, שיעורי החזקות, שנת הפעלה הראשונה חזiosa ונתנת הפעלה ראשונה מייצגת, הין מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שהתכמסותו אינה ודאית ואני בשיליטה הבלעדית של החברה. ההערכות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, אשר עלולות שלא להתmesh בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכת, שינויים בעלות הקמת המערכת, קבלת תשבות מחלוקת שליליות או מגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסקמי פיתוח עם רם"י, עיכובים באספקת חלקו המערכת, שינויים בשער חיליפין, שינויים בתעריפי אסדרות, שינויים ברגולציה, שינויים בעלות המימון, שינויים בגובה הריבית, לייקום במערכות, שינויים בשער חיליפין, השפעות מזג אוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צricht החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים בשער חיליפין, השלכות משבר הקורונה, וכי"ב. יודגש כי אין כל ודאות בדבר הוצאותם לפועל של הפרוייקטים המוצאים לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפופים לקבלת אישורים ורישונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק זה. ככל שהחברה לא תוכל להוציא לפועל את המערכות המתוארכות לעיל, עיקר החשיפה תחתבא במיקת סכומים שהושקעו, יוושקו, עד לאותו מועד, וכן במערכות המוקמות מכוח זכייה בהילך תחרותי – חילוץ ערבותות הקמה או אבדן מכסת החשמל (במקרה של אי-עמידה בלוחות הזמן).**

### **8.2.3 מערכות לקראת הקמה**

למועד הדוח הקבועה מקדמת פרויקטים בהיקף משמעותי אשר צפויים להתחבר לרשות במהלך השנים 2024-2025. במרבית המתקנים שהחברה תקיים בעתיד היא צפואה לשלב מתקני אגירה אשר ייענו מהمطلوب הסולארי או מרשת החשמל (בשעות השפל) ומכרו את החשמל לספק חשמל בשעות הפסגה. להלן פילוח הפרויקטים לקראות התקמה נכון

ליום 31.12.2023

ס"ה	הילך תחרותי גנוט מ"ס 3 (לרובות אגירה)	מערכות עירפיות	הילך תחרותי מ"ס 1 דו-שימור (לרובות אגירה)*	הילך תחרותי מ"ס 1 קרןיעי אגירה		אסדרה
-	20.27	38.6	18.59 אג'	22.48 אג'	תעריפים מובטחים (ש"ח/קוט"ש, נכון למועד פרסום הדוח)	
-	23 שנים	25 שנים	עד נובמבר 2039 (או מרץ 2040 למתקנים בעוטף זהה וגבול הצפון)	23 שנים	תקופת התעריף המובטח החל ממועד הפעלה המסחרית	
273	15.0	4.1	252	1.9	סך הספק מותקן חזוי (MWp)	
1,310	50	18	1,260	-	סך הספק אגירה (MWh)	
58	1	2024-2025	38	1	כמות מותקנים	
2024-2025	2025	8,264	2025	2025	מועדיו הפעלה מסחרית חזויים	
1,582,344	70,500		1,499,400	4,180	סך עלויות הקמה חזויות (אלפי ש"ח) <sup>(7)</sup>	
18,066	-	-	18,066	-	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)	
	80%	80%	80%	0%	שיעור מנתף חזוי (חוב בכיר)	
195,060	9,140	2,552	182,685	683	סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(8)</sup>	
145,924	6,611	1,786	137,014	513	סך EBITDA פרויקטלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(9)</sup>	
95,423	4,355	1,522	89,033	513	סך FFO פרויקטלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(10)</sup>	
53,010	2,462	1,300	48,752	496	סך תזרום פניו חזוי לאחר שירות חוב בכיר לשנת הפעלה ראשונה מייצגת (אלפי ש"ח) <sup>(11)</sup>	
	100%	100%	80%	70%	שיעור החזקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל)	

\* צוות את כל מתוקני הדו שימוש לאביבם התקבלה תשובה מחלק חיובית, לרבות הפרויקטטים הכלולים בשיתוף הפעולה עם להב ארגניזציה יוקה בע"מ.

(7) אומדן עלויות חוות מושבס על הנחת עלויות ותנאי יימון דומים לפרויקטים בהקמה אשר לגביהם סוכמו תנאים אלה.

"עט פעלת הראשונה המכיצת" – תקופה בת 12 חודשים אשר בהלהב, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בדופן אקט, ותשאבת בשלומי חוב בכיר.

EBITDA - מחושב כרווח תפעולי בתוספת פחות והפחחות.

FFO - מחושב כ-EBITDA בתנאי עלויות מימן בגין הלוואות החוב הבכיר.

(11) סך תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר – מחושב כ-FFO בנייני תשומם קרו בגין הלוואות החוב הבכיר.

הערכתה החברה בדבר תעריפים, הספקים, מועד הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעור מינוף, הכנסות עתידיות, EBITDA, FFO, ממוצע תזרים פנוי חזוי, שיעורי החזקот, שנת הפעלה ראשונה חזiosa ושותת הפעלה ראשונה מייצגת, הין מידע צופה פנו עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שהתמשותו אינה ודאית ואינה בשליטה הבלעדית של החברה. הערכות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, אשר עלולות שלא להתmesh בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינויים בעלות הקמת המערכות, קבלת תשומות מחלוקת שליליות או מוגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רמ"י, עיכובים באספקת חלקו המערכתי, שינויים בשערי חילוף, שינויים בתערימי אסדרות, שינויים ברגולציה, שינויים בעלות המימון, שינויים בגובה הריבית, ליקויים במערכות, השפעות מזג אוויר, שינויים בתערימי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צrichtת החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במקש החשמל, השלכות משבר הקורונה, וכו"ב. יודגש כי אין כל ודאות בדבר הוצאותם לפועל של הפרויקטים המצויים לקרأت הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפופים לקבלת אישורים ורישונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק זה. ככל שהחברה לא תוכל להוציא לפועל את המערכות המתוארות לעיל, עיקר החשיפה תתבטא במחיקת סכומים שהושקעו, יושקעו, עד לאותו מועד, וכן במערכות המוקמות מכוח זכייה בהליך תחרותי – חילוץ ערבותות הקמה או אבדן מכסת החשמל (במקרה של אי-עמידה בלוחות הזמן).

**8.2.4 מערכות ברישוי**

למועד הדוח הקובוצה נמצאת בשלבי רישיון של 23 מתקנים בהספק של כ- 7.9 מגה-וואט, אשר לגבים לחברה הסכמי מכרזין והחברה פועלתקדם אישור חיבור לחברת החשמל. הפרויקטים צפויים ליקום על קרקעות, גגות, לולים וגדירות. להלן נתונים לגבי הפרויקטים ברישוי נכון ליום 31.12.2023:

מערכות תעריפיות	סוגי מערכות ואסדרות
תעריפים חזויים ממוצעים (ש"ח/קוט"ש, נכון למועד פרסום הדוח)	27-45 אג'
תקופת התעריף המבוקשת החל ממועד הפעולה המסחרית	25 שנה
סך הספק מותקן חזוי (kMW)	7.9
מועד עמידה בתנאים לסנכרון	2025
סך עליות הקמה חזויות (אלפי ש"ח)	17,402
שיעור מנוף חזוי (חוב בכיר)	80%
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	3,797
סך EBITDA פרויקטלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	2,658
סך OCF פרויקטלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	2,101
סך תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר לשנת הפעלה ראשונה המייצגת (אלפי ש"ח)	1,633
שיעור החזקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל)	100%

הנתונים בטבלאות דלעיל בוגר למערכות ברישוי מבטאים את הערכות החברה תחת הנחה כי יתקבלו אישורים בדבר מקום ברשות להקמת כל הפרויקטים המפורטים בטבלאות, וכן כי יתקבלו כל האישורים והיתירים הנדרשים להקמת המערכות, לרבות השלמת הליכי התקנון הנדרשים להקמת המערכות. לחברה אין יכולת לאמוד את סיכויי קבלת האישורים והיתירים כאמור לכל הפרויקטים. יתרת ההוצאות מראש בגין הפרויקטים ברישוי הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2023 בסכום דינתי.

### 8.2.5 מערכות בייזום

למועד הדוח הקובוצה נמצאת בשלבי ייזום של מתקנים בהספק של כ-125 מגה וואט אשר צפויים ליקום כמתקנים אגרא וולטאים בשיתוף פעולה עם חברת אגרילויט בע"מ, וכן מתקנים קריקטיים ברומניה בהספק של כ-300 מגה-וואט. להלן פילוח הפרויקטים בייזום נכון ליום 31.12.2023:

סה"כ	מתקנים אגרא וולטאים	פרויקטים קריקטיים ברומניה	סוגי מערכות ואסדרות
425	125	300	ספק הספק מותקן חזוי (MWp)
-	50%	100%	שיעור החזוקות החברה, בשרשור (ממוצע משוקלל)

הנתונים בעבליות דלעיל בוגר למערכות בייזום מבטאים את הערכות החברה תחת הנחה כי יתקבלו אישורים בדבר מקום ברשות להקמת כל הפרויקטים המפורטים בעבליות, וכן כי יתקבלו כל האישורים והיתירים הנדרשים להקמת המערכות, לרבות השלמת הליכי התקנון הנדרשים להקמת המערכות. לחברה אין יכולת לאמוד את סיכויי קבלת האישורים והיתירים כאמור לכל הפרויקטים.

הערכות החברה בדבר הספקים ושיעורי החזקות במערכות ברישיון וביזום הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, המבוסס על תכניות החברה במועד הדוח. התוצאות בפועל עלולות להתמשח באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת תשבות מחלוקת שליליות או מוגבלות, קשיים בהקמת המערכות, אי-קבלת היתירים הדורשים להקמתן, קשיים בהתקשרות בהסכם פיתוח עם רמי"י, שינויים באסדרות השונות, קיומן של מכנות פניות וכי"ב. למועד הדוח אין כל ודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצוים בשלב הייזום, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפויים לקבלת אישורים ורישיונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק זה.

### 8.3 פילוח הכנסות

להלן פילוח הכנסות החברה בתחום הפעולות בשנים 2021, 2022 ו-2023:

2021	2022	2023	באלפי ש"ח
2,649	2,810	3,016	מערכות הפעולות מכוח אסדרה תעריפית
2,543	4,127	3,263	מערכות הפעולות מכוח אסדרת הליך תחרותי

ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך תקופה הפעילות המוצגת בטבלה, נכללו תוצאות בפועל ממועד הפעולה עד לתום השנה הקלאנדרית.

8.4 מזארים חדשים

א. דו שימוש

כלי

**4.1.8** החברה הינה חולצה בהקמת מערכת לשימוש דוואלי. במסגרת זכיית החברה בהילך תחרותי מס' 1 (מתקנים קרקעיים במתח גבואה), הקימה החברה מתיקן בהספק כולל של 11.5 מגה-וואט מעל מפטרמה, כאשר הסככות אותן הקימה החברה, משמשות בו זמןית לשימושים הבאים: (1) בסיס למערכת; -(2) הצלה ומערכת אוורור לבניין החינוך, באמצעות מאוררים בקוטר של 7.2 מטר, כאשר כל מאורר מספק אוורור לשטח נתון של כ-700 מטר בתחום שטח נתון. בכך החברה מונצלת את הקרן אשר משמשת למטרמה גם לצורכי הקמת מערכת סולארית, ובכך משפרת את תנאי המחייה של בעלי החיים הנמצאים במרקען עליון מוקמת המערכת.

**8.4.2** ביום 10 בנובמבר 2021 פרסמה רשות החשמל את תוכנות היליך התחרורי מס' 1 להקמת מתקני DO שימוש שיחוברו למתח גובה ולמתח נמוך, אשר לפיהן הוכרזה החברה כזוכה בהספק של 475 מגה-וואט. החברה צפוייה להקים מתקנים בהיקף של 252 מגה וואט (AC) ולצדם מתקני אגירה בהיקף של כ- 1.26 ג'יגה וואט שעיה. להערכת החברה, יתרונותיה בתחום זה הינם כדלקמן:

- א.** מימוש אופציות החברה ביחס לצבר קרקעות ושטחים שברשותה;
  - ב.** חלקה של החברה בכ- 60% מהפרויקטים הינו 100% וביתרתם 50% (תחת שיתוף הפעולה עם לחב אנרגיה);
  - ג.** שימוש בניסיון החברה בהקמת מתקן זו שימוש הגדול בישראל (פרויקט חדש בRUNU);
  - ד.** זכיה במיכסה בהיקף משמעותי ממשמעותו ברמה משקית;
  - ה.** הקמה מבוצרת של מתקנים סולאריים ומתקני אגירה אשר מקטינים את ייצור הפליטות ומסייעים לביטחון האנרגטי של מדינת ישראל;
  - ו.** הזלה משמעותית על עלויות הרכש וההקמה בשל כה קנייה משמעותית יותרונות לגודל.

לפרטים נוספים בעניין ההליכים שקיימה החברה בעניין היליך התחרותי - 1 דו שימוש ראה סעיף 3.8.3 ליעל.

המידע המפורט בדיווח זה בקשר עם תוכאות העתירה השנייה הנו בבחינת מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומהויה הערכה בלבד המתבססת על המידע, העריכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה במועד הדיווח. בהתאם, המידע כאמור, עשוי להתmesh או להתmesh באופן שונה מהתוצאות מהתוצאות או עליל.

## ב. ההשקעה באגריליט

**8.4.3** ביום 19 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה (יחד עם משלקעים נוספים) בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות בחברת אגריליט, אשר פיתחה טכנולוגיה ייחודית (אגריליט הגישה בקשה לאישור פטנטים בעניין) להקמת מתקן של פאנלים ניידים על קרקע חקלאית, הכוללת טכנולוגיה אשר מנטרת את הקרןנה הנדרשת על-מנת לייצר אופטימיזציה של הנידול החקלאי, ובהתאם לכך מנידת את הפאנלים. בתאריך 7 במאי 2021 אישר פטנט Provisional patent, לאחר שבאפריל 2022 נרשם פטנט בינלאומי PCT המאפשר במשך תקופה של 18 חודשים לרשום את הפטנט בכל מדינה עליה תחיליט אגריליט. בכוונת אגריליט לבצע את הרישום האמור במדינות בהן היא פעילה.

**8.4.4** בטור כר, אגריליט נמצאת בשלבי ייזום של מתקן חלאץ בישראל, הממוקם בחלקן על-ידי המدعן הראשי, ובנוסף, עוסקת בפיתוח וייזום מתקנים אגרו-ו-ולטאים במדינות נוספות, בדגש על ספרד ואיטליה. באוגוסט 2022 זכתה אגריליט במשרד הכלכלה ליצואן מתחילה במסגרת תוכנית "כספי חכם" למימון חלק מפעולתה במדינות אלו. אגריליט הגישה 34 בקשה להקמת פרויקטים במסגרת הליך משותף של משרד האנרגיה ומשרד החקלאות להקמת מתקני חלאץ בתחום האגרו-ו-ולטאי, וביום 6 בינואר 2022 הודיע המدعן הראשי של משרד האנרגיה כי ועדת השיפוט החלטה לקבל את בקשה אגריליט עבורי 12 מתקני חלאץ שהוגשו על-ידי אגריליט ("מתקני חלאץ"). מתקני חלאץ יהיו בהספק כולל של עד 10 מגה-וואט, כאשר התעריף שיישולם בגין החשמל שיודרם לרשות מהמתקנים הינו תעריף קבוע בסך של 20.91 אג' לקוט"ש, צמוד למדד המחיר לצרכן או התעריף הקבוע באסדרות לפרויקטים של עד 630 ק"ו, שהינו תעריף דיפרנציאלי הגובה מתעריף הפיולוטים, כתלות בגודל המתקנים שיוקמו על-ידי אגריליט במסגרת זו. תקופת הפעלתם של מתקני חלאץ הינה 23 שנים, בכפוף, בין היתר, בעמידה בקריטריונים בקשר עם הביצועים החקלאיים בכל מתקן חלאץ.

**8.4.5** כל מתקני חלאץ של אגריליט כמו גם של חברות מתחנות שזכו לצד אגריליט בהליך זה, נמצאים בהליך הסדרה סטטוטורי ייעודי המקודם על ידי גורמי התכנון המכשלהתיים. פרטים נוספים בדבר הסכם השקעה והסכם בעלי המניות באגריליט, ראו סעיף 3.3.4 לעיל.

## 8.5 ל��ות

**8.5.1** למועד הדוח לחברת ל��ות עיקרי מஹוטי יחיד בתחום הפעילות – חברת החשמל. חברת החשמל רוכשת חשמל המיוצר במערכות מأت תאגידי הפרויקט, בתמורה הנגזרת בהתאם לתעריף שנקבע במסגרת האסדרה הרלוונטית ולכמות המוזכרת לרשות החשמל.

**8.5.2** ההתקשרות עם חברת החשמל לרכישת חשמל נעשות על פי הסכמים ארוכי טווח (בין 20 ל-25 שנים, כתלות בתנאי האסדרה הרלוונטי). הסכם הרכישה הנהו הסכם אחד החל על כל יצורני החשמל לפי האסדרות השונות, וכלל התקייבות מצד חח'י לרכוש חשמל בכספי לעמידה באבניה דרך תקופה מוגדרת ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי או בעט קבלת האישור התעריפי מרשות החשמל, לפי העניין. יצורן החשמל, מצדו, מחויב לשלם עלויות חיבור, קריאת מונה וכיו"ב. חח'י רשאית להשאות רכישת חשמל לתקופה מסוימת בהתקיים תנאים שהוגדרו בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם במקרה של מניעה על פי דין לרכישת החשמל. ההסכם כולל בנוסף דרישות טכניות, תנאים לתפעול ותחזוקה של המתקן. הצדדים להסכם רשאים להמחות זכויות מכוחו, והיצרן רשאי לשעבד את ההסכם לטובות מימון ההקמה וההפעלה של מתקן הייצור, בכפוף למסירת הودעה לחח'י.

**8.5.3** בהסכם הרכישה באסדרות תעיריפיות ובהתאם תחרותיים, נדרש היצרן לעורוך ביטוחים כמתחייב מתקנות משק החשמל (תנאים ונוהלים למטען רישיון וחובות בעל רישיון), התשנ"ז-1997, ובכלל זה ביטוח חובות לכיסוי אחריות בעל הרישיון על פי כל דין, ביטוח חובות מעבידים, וביטוח לנכסים, לרכוש, לציד ולמלאי של בעל הרישיון.

**8.5.4** הכנסות הקבועה מחברת החשמל בשנת 2023 ובשנת 2022 עמדו על סך 10,216 אלפי ש"ח, ו- 6,279 אלפי ש', בהתאם, והיוו 100% מסך הכנסות החברה. בסביבות אלה, לאור העובדה כי חברות החשמל הלקוח היחיד של הקבועה בתחום הפעולות, מעריכה החברה כי לקבועה תלות בחברת החשמל.

**8.5.5** החברה צופה כי עם תחילת מכירת חשמל לספקים פרטיים וכן התפתחות מתקינה ברומניה וחתימה על הסכמים למכירת חשמל אשר יוצר בהם, יגוע מAGER ללקוחות החברה ותפחית תלותה של החברה בחברת החשמל.

**8.5.6** צוין כי בהתאם לאסדרת מודל השוק, החל מיום 1 בינואר 2024 תחול החברה, לאחר שתתגיש בקשה לרישיון "ספק חשמל וירטואלי", ולאחר אישור הבקשה, למכור חשמל המוצע במתקינה באופן ישיר ללקוחות קצה (פרטיים או מסחריים). החברה בוחנת בימים אלה את האפשרויות השונות, לרבות האפשרות להגיש בקשה ל渴別ת רישיון מספק חשמל וירטואלי, שיתנה פעולה עם מספק חשמל "רגיל" או וירטורי, מכירת חשמל לספק חשמל שאינו קשור לחברת וירטואלי.

**8.5.7** בטור כ', ביום 21 באוגוסט 2023 התקשרה החברה עם חברת אלקטורה פאוור בהסכם למכירת חשמל הנAGER במתקני אגירת אנרגיה, שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם בהתאם להוראות אסדרת השוק, זאת לצורך מכירת חשמל ממתקני האגירה לאלקטורה פאוור, אשר פועלת כספק חשמל עבור צרכנים פרטיים ועסקים. לפירוט נוסף ביחס להסכם ראו ביאור 23 (2) לדוחות הכספיים ודיווח מיידי שפורסמה החברה ביום 22 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-096627).

## 8.6 תחרות

**8.6.1** תחום ייצור חשמל בטכנולוגיית פוטו-וולטאי בישראל הנהו תחרותי מאד. בשוק פועלים שחקנים רבים, המתחרים על מכשות ייצור חשמל ועל מקום פניו בראשת החשמל (באסדרה תעיריפית או בהליך תחרותי), וכן מתמודדים על איותו מקרקען ושטחים מתאימים להתקנת מערכות וכינסה להתקשרות ארוכות טווח עם בעלי המקרקעין.

**8.6.2** להערכת החברה, למועד הדוח פועלים בישראל עשרות מתחרים בתחום ייצור ומיכרת חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים. המתחרים המרכזיים הם אנרג'יקס אנרגיות מתחדשת בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, EDF Renewables Israel, שיכון ובניו אנרגיה מתחדשת בע"מ, סולגרין בע"מ, עי נופר אנרגי בע"מ, קבוצת דואאל אנרגיה מתחדשת בע"מ, משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ, סולאייר ישראל בע"מ, טראלייט בע"מ, סול נטו גגות בע"מ, גראינטופס נטו בע"מ ועוד.

**8.6.3** להערכת החברה, למועד הדוח נתח השוק של הקבוצה בשוק האנרגיה הפוטו-וולטאית בישראל אינם מהותי.

**8.6.4** הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום פעילותה באמצעות בנייה וחיזוק קשרים עם שותפים ועם גורמים המשפיעים בעיתודות מקרקעין רלוונטיות ועם צרכני חשמל שימושתיים, לרבות מספקי פרטיטים. לחברה הניסיון, המומחיות והיכולות של הקבוצה להוציא לפועל פרויקטים בתחום, על כל שלביהם (יזום, תכנון, רישיון, הקמה, הפעלה וכו'), ולגיס את המימון הנדרש, לצד היורסה המעמיקה של הקבוצה עם הרגולציה החלת בתחום, אשר מסייעים לקבוצה להתמודד עם התחרות. בנוסף, החברה הינה חולאה בהקמת מערכת סולארית לשימוש זמני, ובulant מומחיות וניסיון ייחודיים בייזום, תכנון, רישיון, הקמה והפעלה של מתקני אנרגיה מתחדשת בתחום זה.

**8.6.5** כמו כן, להערכת החברה, להחלטת רשות החשמל בנוגע לאסדרת מודל השוק צפואה השפעה חיובית על משק החשמל הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, שכן ההחלטה כאמור צפואה לאפשר לחברת למכוון את האנרגיה המיוצרת במתקניה לספק פרטיטי במסגרת פעילות אספקת החשמל אותה החברה מקדמת, ובכך תינתן לחברת יכולת לגאון ולטיבב את פעילותה המיצרת במתקניה תחת אסדרת השוק, ולהאיץ את פעילותה בישראל.

הערכות החברה בנוגע לחלוקת הקבוצה בשוק ייצור ומיכרת חשמל, ובדבר יכולותיה להתמודד עם התחרות בתחום מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונה זה בחוק ניירות ערך, אשר אינם זראיים ואניום בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתmesh, ככל או חלפן, או להתmesh באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 בפרק זה.

## 8.7 עונתיות

**8.7.1** יכולתן של מערכות פוטו-וולטאיות ליצור חשמל מושפעת במידה רבה מרמת קרינת השמש וمتנאי טמפרטורה, רוח ולחץ אטמוספריים המופעלים על הפאנלים הסולאריים. על אף שבישראל שטוף השמש קיימת קרינת שמש במשך כל השנה, תנאים אלה משתנים על פני עונות השנה ומשפיעים על הכנסות הקבוצה. כך, בחודשי הקיץ, שבהם יש יותר שעות שמש וקרינת שמש גבוהה, תפוקת המערכות עולה, ואילו בחודשי החורף, שבהם יש שעות שמש מעטות יותר וקרינת שמש נמוכה יחסית, התפוקה פוחתת. בהתאם, הרביעון השני והשלישי בכל שנה נחשבים רביעונים בעלי תפוקה גבוהה יחסית בהשוואה לרביעון הראשון והרביעי.

## 8.8 כושר ייצור

הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים נוספים על ידי הקבוצה תלויות בעיקר באתר מקרקעין מתאים, להציג מכוסות ייצור חשמל, לקבל תשובה מחלוקת חיובית מחברת החשמל ולהציג את המימון הנדרש לפרויקטים. למועד הדוח הקבוצה מחזיקה (לבדה או עם שותפים) מתקנים פוטו-וולטאיים בשלבי הפעלה מסחרית, הקמה ולקראת הקמה בהספק כולל של כ-316.8 מגה-וואט ולצדם מתקני אגירה בהספק של כ-1,310 מגה וואט שעה, וכן מקדמת הקבוצה פרויקטים בהלכי רישיוני ייזום שונים.

**8.9 מקרקעין**

**8.9.1** המתקנים הפטו-וולטאים שבבעלות הקבוצה ומצוים בשלבי הפעלה מסחרית, הקמה, לרבות הקמה ממוקמים על גבי גגות מבנים ועל גבי קרקען בשטחי מקרקעין בבעלות צדדים שלישיים או בבעלות שותפי הקבוצה בתאגיד הפרויקט.

**8.9.2** לצורך פעילותה מתקורת הקבוצה בהסכמי שכירות והרשה או בהסכמים למtan זכות שימוש בגגות ובקרקען, ובדרכי הגישה להם. הסכמים מסווג זה נחתמים כלל למשך ארוך (על פי רוב 24 שנים ו-11 חודשים ממועד תחילת ביצוע עבודות הקבוצה או ממועד החיבור לרשות החשמל), כוללים בין השאר תנאים בדבר דמי שימוש (אשר משתלים במהלך תקופת השימוש, בהתאם לאסדרה הרלוונטיות שללה על הפרויקט); נשיאה בעליות הקמת הפרויקט ותפעולו (רחוב על ידי היוזם); קבלת מימון נגד שעבוד המערכות; פינוי המתקנים בהתאם לתקופת השימוש, ועוד.

**8.9.3** על פי רוב תאגיד הפרויקט זכאי לקבל את מלאו התמורות בגין ייצור החשמל, עם סיום תקופת ההסכם עליו לפנות את המתקנים ולהחזיר את הגג או את הקרקע לבעלם במצבם כפי שהוא ביום מסירת החזקה (אלא אם סוכם כי הזכיות בمت�נים יוחנו בהתאם לתקופת השימוש לבעל המקרקעין).

**8.9.4** במקרים שבהם בעל הזכיות במקרקעין הנה הצרכן של החשמל המיוצר באמצעות המתקנים הפטו-וולטאים, כוללים הסכמי ההתקשרות עמו התחייבות מצדיו לרכוש מהקבוצה חשמל בהתאם למונה החשמל בתרירף תע"ז הרלוונטי לצרכן, לעיתים בגין הנחה שפוכמה בין הצדדים, או בתרירף האסדרה הרלוונטי.

**8.9.5** סך הוצאות דמי השכירות של תאגידיו הפרויקטים בגין שנות 2023 ו-2022 הסתכמו בסך של כ- 302 אלפי ש"ח, וכ- 219 אלפי ש"ח, בהתאם. (בהתעלם מיישום תקן חשבונות 16 IFRS, דמי השכירות בגין שנות 2023 ו-2022 הסתכמו בסך של כ 1,757 אלפי ש"ח וכ- 1,112 אלפי ש"ח).

## 9. תחומי שירותים הকמה, הפעלה ותחזוקה

### 9.1 מידע כללי על תחומי הפעולות

#### 9.1.1 כללי

הקבוצה, באמצעות סולאר טאון (חברה בת המחזיקת בשיעור 70% על ידי החברה), באמצעות סולאר סייטי ישראל 2022 פ.א.י בע"מ (100%), באמצעות חברת הבת פויו פלנרט 2019 בע"מ (100%), ובאמצעות קבלני משנה המועסקים על ידן, פועלת למtan השירותים הבאים לtagidi הפרויקטים בקבוצה:

- (1) שירותים EPC (Engineering, Procurement and Construction) – תכנון, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים; ו-
- (2) שירותים O&M – הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

**שירותי ה-CPC** ניתנים, ככל, על בסיס הסכם קובלנות במסגרת של פתרון כולל "עד מפתח" (Turn-Key), המסדר את מערכת היחסים בין tagidi הפרויקט, אשר יוזם הקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח מסוים (או tagidi השולט בתאגיד הפרויקט), לבן קובלן ההקמה של המערכות. במסגרת זו אחראית חברת ההקמה (בעצמה ובאמצעות קובלני משנה), בין היתר, לביצוע עבודות תכנון הנדסי וחשמלי, רישוי, רכש של ציוד, והקמה של המערכת, בהתאם לבנייה דרך ולוחות זמנים מוסכמים.

למועד הדוח, שירותים CPC ניתנים לתאגידים בקבוצה בלבד (חלקים מוחזקים עם שותפים). הקבועה השלימה עד כה הקמה וחיבור לרשות החלקה של מערכות בהספק כולל של כ-30.5 מגה-וואט, ומוציה בשלבי הקמה וליקראת הקמה של מערכות בהיקף כולל של כ-310 מגה וואט שעיה.

**שירותי ה-M&O** ניתנים, ככל, על בסיס הסכם להפעלה ותחזוקה שוטפת של מתקנים שהקמתם הושלמה, אשר מסדר את מערכת היחסים בין tagidi הפרויקט, המחזק בזכויות הבעלות במערכות פוטו-וולטאיות בשטח מסוים (או tagidi השולט בתאגיד הפרויקט), לבן קובלן הפעלה ותחזוקה של המערכות. במסגרת זו אחראית חברת הבת (בעצמה ובאמצעות קובלני משנה), בין היתר, לדאוג שהמתקנים יתפעלו באופן בטיחותי, ולבצע עבודות בקרה וניתוח ביצועי המערכות (לרבות באמצעות התחרבות למערכת לשילטה מרוחק), טיפולים תקופתיים ושוטפים, פעולות למניעת ליקויים או תקלות, תיקון ליקויים או תקלות שהתגלו, החלפת חלקי חילוף, שטיפה של הפאנלים ועוד.

למועד הדוח שירותים M&O ניתנים לתאגידים בקבוצה בלבד (חלקים מוחזקים עם שותפים), ביחס למערכות בהפעלה מסחרית בהספק כולל של כ-30.5 מגה-וואט.

#### 9.1.2 התפתחות תחומי הפעולות

פעולות הקבועה בתחום מתן שירותים הוקמה, הפעלה ותחזוקה, החלה במהלך שנת 2018 באמצעות חברת הבת (70%) סולאר טאון, והסדרה במתכונתה הנוכחיות בתחילת שנת 2019 עם כניסה של משקיעים לсолאר-טאון. ההחלטה לרכז את מתן השירותים כאמור בחברה בת ייעודית התקבלה על רקע גידול בהיקפי הפעולות של הקבועה בתחום הייזום של מתקנים פוטו-וולטאיים ועל יסוד אסטרטגיה להקים דרום ייעודית בקבוצה אשר תתחילה בהקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים, בהפעלתם ותחזוקתם, עברו תאגידי פרויקט בקבוצה.

בתחילת שנת 2022 החילה הקבועה חברת בת בשם סולאר סייטי ישראל בע"מ (בבעל מלחה 100%) ("**סולאר סייטי ישראל**") לצורך ריכוז פעילותה הוקמה, הפעלה ותחזוקה למתקני DO-שימוש אשר בכוונת החברה להקים חלק מהזוכה בהליך תחרותי DO-שימוש מס' 1, ומתקנים נוספים שיוקמו על-ידי החברה.

[18] פרטיים אודוט הסכם החלפת מנויות שנחתם בין החברה למורים טרוי, במוגרתו העברתו לחברה, בין היתר, 10% מהן המניות המונפק והנפרע של סולאר טאון והוא סעיף 3.2.3(ג) בפרק 3 לתקנון.

בשנת 2023 התקשרה החברה הבת פויי פלנאגט (100%) בהסכם הקמה, ניהול ותחזקה עם חברת פרימס תלמים בע"מ (50%).

### **9.1.3 גורמי ההצלחה הכספיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הכספיים בתחום הפעולות הם:

- (1) ידע, מומחיות וניסיון בתחום התכנון, הרישוי, הרכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים.
- (2) זמינות, יכולת תגובה מהירה ועמידה בLOADOTIMES.
- (3) נגישות, היכרות וכוח מיקוח מול ספקים מוביילים המאפשר רכישת חומר גלם במחירים אטרקטיביים ובמועדן אספקה סדרים.
- (4) מוניטין.
- (5) איתנות פיננסית, נגישות למקורות מימון ומבנה עלויות המאפשר להתמודד על פרויקטים במחיר תחרותי.
- (6) כוח אדם מקצועי.
- (7) היכרות עמוקה עם הרגולציה והגורמים בתחום הפעולות, יכולת קידום הליצי תכנון טטוטוריים מול רשויות וגורמי פיקוח.
- (8) פרישה ארצית ויכולת לספק את כל השירותים תחת קורת גג אחת בהתאם לצרכי הלוקו.
- (9) יתרון בגודל.

### **9.1.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של בתחום הפעולות**

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

#### **חסמי כניסה**

- (1) ידע, מומחיות וניסיון – יכולת ביצוע פרויקטים (לרבוט פרויקטים מסוג Key Turn), המחייבים ידע הנדסי וחלמי, כוח אדם מקצועי, היכרות עם ספקים, היכרות ויכולת קידום פרויקטים מול רשויות מדינה וגופים מקצועיים, ועוד.
- (2) רישיונות – פעילות ההקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים מחייבת רישיונות בהתאם לסוג העבודות והיקפן הכוללות סיווג קובלני מתאים והוכחת ביצוע פרויקטים בהיקפי פעילות משמעותית.
- (3) היכרות וניסיון בעבודה עם קובלני משנה – מרבית העבודה בשיטה מתבצעת באמצעות קובלני משנה, ועל כן נדרש ניסיון, היכרות וקשרים עם קובלני משנה איותיים ומקצועיים.
- (4) איתנות פיננסית – יכולת להעמיד ערבות ביצוע ובדיקה; קיום מסגרות אשראי ומקורות מימון לניהול ההזוז.

**חסמי יציאה**

- (1) מחויבות למתן אחראיות לטוווח ארוך.
- (2) חשיפה לתביעות או לדרישות פיצוי בגין השתחררות מהתחייבויות כלפי מזמין העבודה.
- (3) חילוט ערביות ביצוע ובדיקה במקרה של הפרה.

**9.2 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים**

למועד הדוח, שירותי ההקמה, הפעלה והתחזוקה ניתנים על ידי חברות הקבוצה רק לתאגידי פרויקט בבעלות הקבוצה אשר דוחותיהם הכספיים מואחדים בדוחות הכספיים של החברה. משכך, אין בפילוח הכנסות מהשירותים (קרי, חלוקה בין שירותי הקמת מערכות (EPC) לבין שירותי הפעלה ותחזוקה (M&O)) כדי להוות מידע בעל ערך מהותי.

**9.3LKות**

למועד הדוח לקותות חברות ההקמה והתפעול בקבוצה הפעולות בתחום הפעולות כוללים תאגידי פרויקט בקבוצה המוחזקים בבעלות מלאה (בשרותו) של החברה או ביחד עם שותפים), אשר פועלים ביוזם מתקנים פוטו-וולטאים ומוחזקים בזכויות בהם.

**9.4 תחרות**

בישראל פועלות מספר חברות אשר מתמחות בהקמה של מערכות פוטו-וולטאים על גגות ומערכות פוטו-וולטאים קרקעיות. חלק מהשכנים בתחום פעילים הן ביחס למערכות על גגות והן ביחס למערכות קרקעיות, ואילו אחרים מתמחים רק באחד משני סוגים המערכוות. להערכת החברה, בין השכנים המשמעותיים בתחום הקמת מערכות על גגות ומאגרים נמנים קבוצת אלקטורה, נקסטיקום בע"מ, ענבר אנרגיה סולארית בע"מ, ע. נופר אנרגי בע"מ, אינטראル אלקטטריק והתקנות בע"מ. בין השכנים המשמעותיים בתחום הקמת מערכות קרקעיות נמניםblktrik ישראלי בע"מ ואלמור חשמל התקנות ושירותים בע"מ. להערכת החברה, למועד הדוח נתוח השוק של הקבוצה בשירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאים בישראל אינם מהותי.

**9.5ספקים**

**9.5.1** תשתיות התקנה של הפאנלים (كونסטרוקציה) נרכשות לרוב מיצרנים בישראל, ואילו יתר הצד המשמש להקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות נרכש בעיקר מספקים בחו"ל. הספקים העיקריים בחו"ל מהם מבצעת הקבוצה את הרכש (לרוב במטבע דולר או אירו) הם:

- (1) יצרני פאנלים (סין) – Trina ,Sun Tech ,Eging ,Ja Solar, Sheraphim, Jinko, Jolywood .
- (2) יצרני ממירים – Kaco Newenergy (גרמניה), SMA (גרמניה), SunGrow (סין).
- (3) תשתיות התקנה של פאנלים (كونסטרוקציה) – יצרנים בישראל, בסין ובגרמניה (Jurchen).
- (4) מתקני אגירה – צפויים להירכש שירותי מהייצרנים הגדולים בסין כגון CATL, BYD, และ אחרים.

**9.5.2** רכישת ציוד מספקים נעשית, ככל, לצורך פרויקטים ספציפיים מזוהים מכוח הסכמי מסגרת או הסכם רכישה פרטני. ההתקשרות עם ספקים בחו"ל נעשית לרוב במטבע דולר או אירו, בתנאי תשלום הכללים לעיתים מקדמה ותשולם יתרה במועד ההזמנה או בהתאם לתנאים שהוסכמו במכtab אשראי בלתי חוזר. יצרני הצד מתחייבים לאחראיות ארוכת טווח בהתאם לסוג המוצר. האחראיות המקובלת על פאנלים סולאריים הנה בדרך כלל לתקופה של עד 25 שנים, בעוד שאחראיות המוצרים לממיריהם הנה בדרך כלל לתקופה של 10-5 (עם אופציית להרחבה). יצוין שאחראיות יצרני הפאנלים והממירים אינה מכסה באופן מלא את החשיפה לחברה בגין סיכונים הכרוכים בהפעלת המתקנים (מבחןת סכום הנזק ותקופת האחראיות).

### קבלני משנה

**9.5.3** הקבוצה נוהגת להתקשרות עם מהנדסים, אדריכלים, יועצים ונותני שירותים אחרים לצורך הכנת תוכניות, תשריטים, בקשות להיתר בניה וכיו"ב. כמו כן מתקשרת הקבוצה עם קבלני משנה לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקטים ובכלל זה עבודות תשתיות (פינוי, איטום, חיזוק מבנים, קונסטרוקציה וכיו"ב), התקנות (סנכרון רכיבי המערכת והתקנות על גבי הקונסטרוקציה וכיו"ב), עבודות חשמל (חיווט וחיבור לרשת החשמל וכיו"ב) ועבודות תחזקה (ניקיון, טיפול שופך וכיו"ב).

**9.5.4** בכלל, התקשרויות עם קבלני משנה נעשות על בסיס הסכם פאורלי בתרומות לסכום קבוע כולל ומוסכם מראש, המסתلزم על פי אבני דרך ולוחות זמנים מוגדרים. במסגרת התקשרויות עם קבלני משנה לביצוע עבודות תשתיות ועבודות קונסטרוקציה נושא הקבוצה באחריות לרכישת עיקר הצד הדרוש (תשתיות התקנה, פאנלים סולאריים ומmirים וכו') וכן באחריות לספק לקבלן תוכניות הקמה. לעומת זאת, קבלני המשנה מתחייבים (בדרך כלל) לעמוד בכללי בטיחות בעבודה ובהירות הדין לעניין העסקת עובדים, לעורוך ביטוחים בגבולות האחריות שהוסכמו (לרבות ביטוח אחריות בגין עבודות קבלניות ובגין חבות מוצר), להעמיד ערבות ביצוע, להעניק אחריות בדק, לשפות את הקבוצה בגין נזקים ותקלות, וכיו"ב.

### תלוות בספק או בקבלן משנה

**9.5.5** להערכת החברה, לאור קיומם של מספר יצרי ציוד וספקים למערכות פוטו-וולטאיות בשוק הגלובלי, לאור ריבוי קבלני משנה המתמחים בתחום שירותי ממופרט לעיל, אין לה תלות ביצורן ציוד (ספק) או בקבלן משנה כלשהו.

## 10. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה

### 10.1 כללי

**10.1.1** למועד הדוח הקבועה פועלה באמצעות Prime Energy S.R.L., חברת בת בבעלותה המלאה הרשות הממשלתית רומניה, בתחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה. הפעולות בתחום כוללות ייזום, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות. פעולות שבוצעו בתחום במהלך תקופה הדוח כוללות:

**10.1.2** ביום 14 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב עם בעל קרקעות ומפתח פרויקטים פוטו-וולטאיים ברומניה לקידום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בהיקף של 300 מגה-וואט על מקרקעין שבבעלותו (בשם ק' זה – "המפתח", "הסכם", ו-"הפרויקט", בהתאם), וזאת בהמשך למסחר הבנות שנחתם עם המפתח ביוני 2021. במסגרת ההסכם סוכמו התנאים העיקריים הבאים:

(1) המפתח יספק לחברת שירותים פיתוח עד לקבלת אישור מתאים להקמתם של הפרויקטים (שלב RTB) כאשר ביחס לפרויקט הראשון שיקודם בהיקף של כ-85 מגה-וואט התחייב המפתח למועד תחילת הקמה לא יותר מיום 30 באוקטובר 2023, שצפוי להתחיל לפעול מסחרית במהלך שנת 2024.

(2) בתמורה לשירותי הפיתוח, יהיה זכאי המפתח לתמורה בסך 30,000 אירו (בתוספת מע"מ כדי) בעבר כל מגה-וואט אשר יגיע לשלב RTB, כאשר התמורה תשולם לשיעורין בגין כל 20 מגה-וואט לכל היותר ובתנאי שלפחות 20 מגה-וואט יגיעו לשלב זה.

(3) לאחר אישור סקר היתכנות על ידי החברה, החברה תעמיד ערבות בנקאיות עבור הפרויקט הראשון בסך 1.2 מיליון אירו אשר תוחזר לחברת במועד המוקדם מבינן: (א) תשלום התמורה בגין פיתוח הפרויקט הראשון; או (ב) מועד הגיעו הפרויקט הראשון לסטטוס RTB. החברה זכאית להקטין את גובה הערבות בהתאם בגין כל תשלום שתעביר החברה למפתח.

(4) דמי השכירות להם יהיה זכאי המפתח בגין שכירות המקרקעין עליהם יוקמו הפרויקטים החל ממועד הפעלה המסחרית של כל פרויקט הימם 5% מתקבולי המערכת הסולארית ובនוסף סך של 1,500 אירו להקטאר (10 דונם) בשונה. תקופה השכירות הינה ל-25 שנים עם אפשרות להארכת התקופה עד ל-40 שנים. פרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-049045), המובא במלואו בדוח זה על דרך ההפנייה.

הערכת החברה וה מידע המפורט בסעיף זה בקשר עם פרויקטים בפיתוח ברומניה, היקףם, תהליכי פיתוחם וקידומם, היתכנותם, התממשותם,لوحות הזמינים להtamמשותם, אופן התממשותם וכן בקשר העליות והיקפו, הינו בבחינת מידע צפוי פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתמשח, כולל או חלקן, או להתמשח באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בשל הצורך לקבלת אישורים או רישיונות אשר אין ודאות כי יתקבלו/או בשל התממשות איזה מגורי הסקון הנזכרים בסעיף 23 להלן.

**10.1.3** בישיבתו מיום 29 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה (בישיבתו מיום 29 במרץ 2022), כי לאור זכיית החברה בהליך התחrhoתי דו-שימוש בהפק ש-475 מגה וואט, ולאחר יעדיה של החברה לחברת מתקנים אלה ומתקנים נוספים בישראל לרשף החסמל בשנים הקרובות, נדרש כי החברה תתמקד בפעילותה בישראל, וזאת לצד המשך קידום שיתופי הפעולה לפיתוח פרויקטים קרקעיים ברומניה.

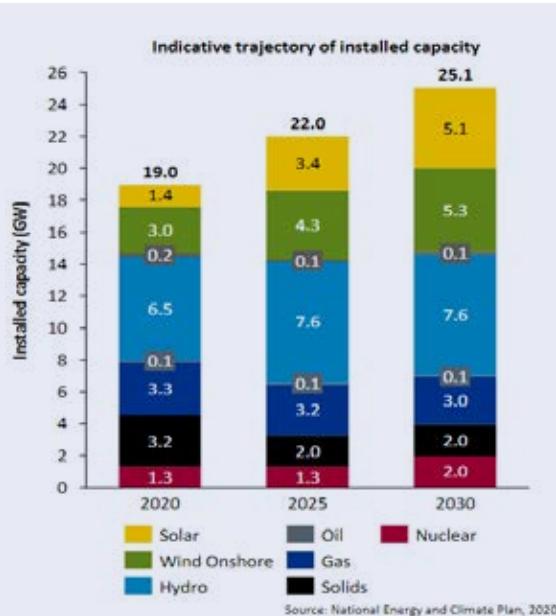
## 10.2 הסביבה הכלכלית והתפתחויות בשוקים של תחום הפעולות

### שוק האנרגיה הפוטו-וולטאי ברומניה

**10.2.1** כמחצית מייצור החשמל במדינה נובע ממתקורות אנרגיה מתחדשת, בעיקר הודות למשאבים טבעיים וביניהם אנרגיה הידרואלית (כ-30%) עם כ-6.3 ג'יגה-וואט מחוברים. עם זאת, פחם עודנו מהווה חלק דומיננטי במקרים ייצור החשמל במדינה (כ-17%). חלקם של האנרגיות המתחדשות ( מלבד אנרגיה הידרואלית) עומד על כ-16%, מתוכם אנרגיית רוח מהווה כ-13% ואנרגיה סולארית כ-3% מהייצור בלבד. ייצור חשמל מאנרגיה סולארית גבר במהלך השנים האחרונות, כך שבשנת 2021 הייצור כליל כ-1.4 ג'יגה וואט.

**10.2.2** בשנים הקרובות צפויה מגמת הפחתה משמעותית בהיקף השימוש בפחם, לצד עלייה בשימוש באנרגיה סולארית ואנרגיית רוח, הודות לירידה בעלות הטכנולוגיה והרווחיות בתחום. תחנות הכוח המונעות בפחם ישנות מאוד וצפויות להיות מוחלפות במקרים אנרגיה מתחדשת על מנת לעמוד בדרישות האיחוד האירופאי להפחית פליטת פחמן דו-חמצני. על פי התוצאות, עד שנת 2050 כ-75% מייצור החשמל במדינה יסתמך על מתקנים אנרגיה מתחדשת.

**10.2.3** בהתאם ליעדים שהוצבו לרומניה על ידי האיחוד האירופאי, עד לשנת 2030 נדרש רומניה לבסס כ-32% מצריכת החשמל על מתקנים אנרגיה מתחדשת, לצד התcheinות להפחית פליטת גזוי חממה לפחות מ-40% מהיקף הפליטות שהיו בשנת 1990, והפחתה של 30% בשימוש על ידי התייעלות אנרגטית. על מנת לעמוד בדרישות אלו, פורסמה באפריל 2020 התוכנית הלאומית העדכנית לאנרגיה וакלים (NECP 2021-30) של רומניה, לפיה כ-30.7% מהצריכה הסופית של אנרגיה ברומניה בשנת 2030 יהיה ממקורות אנרגיה מתחדשת, בעוד שמקורות אנרגיה מתחדשת יהיו מחצית מייצור החשמל במדינה. לפי תוכנית זו, היקף המתקנים הפוטו-וולטאיים במדינה צפוי לגדול משמעותית ל-5.1 ג'יגה-וואט בשנת 2030. להלן נתונים בדבר צפוי ההיקף המותקן בשנים הקרובות:



**10.2.4** מחירי החשמל ברומניה נקבעו בעבר על ידי המחוקק, אך בשנים האחרונות עבר השוק תהילך מדורג להפיקתו לשוק חופשי של מחירים. החל מיום 1 בינואר 2021 הפרק השוק לשוק מחירים חופשי, עם הכנסתו מגנון לעירication הסכמי APP מחוץ ל██חר הרגיל באמצעות בורסת החשמל המרכזית (OPCOM).

**10.2.5** ייצור החשמל ברומניה נמצא בעיקר בעקבות המדינה (כ-70%), וכן גם רשות ההולכה אשר הינה בעלות חברת ממשלתית. עם זאת, חיק הטבעת נשלטת בידי 8 מפעלים פרטיים. משרד האנרגיה הוא הרשות האחראית על שוק החשמל, ובין היתר אחראי על ניהול המשאבים הציבוריים, הנהגת מדיניות וסטרטגיית אנרגיה, פיקוח ואכיפה, בהתאם לתקנות איכות הסביבה וה坦אמה לדרישות האיחוד האירופאי.

### 10.3 סביבה רגולטורית

**10.3.1** מחירי החשמל ברומניה נקבעו בעבר על ידי המחוקק, אך בשנים האחרונות עבר השוק תהילך מדורג להפיקתו לשוק חופשי של מחירים. בין השנים 2007-2017 נקבעו לתקוף מספר רפורמות לצורכי קידום מטרת זו, אולם בשנת 2018 בעקבות מחאה כנגד מחירי החשמל המאמרים נקבע מחדש מגנון של פיקוח על מחירי החשמל. מיום 1 בינואר 2021 הפרק השוק לשוק מחירים חופשי, עם הכנסתו מגנון לעירication הסכמי APP מחוץ לבורסת החשמל (OPCOM).

**10.3.2** שוק האנרגיה המתחדשת ברומניה מפוקח בעיקר על ידי חוק החשמל והגז הטבעי מס' 123/2012, והחוק להקמה ופעולן מערכות לייצור אנרגיה מקורות מתוחדים, מס' 220/2008. הרגולטור אשר אחראי על חוקים אלה והתקנות מכוחם הינו רשות האנרגיה (ANRE), אשר מפקחה גם את הרישיונות הנדרשים לצורכי ייצור חשמל, לתקופה של עד 25 שנה. חיבור פרויקטים לרשות ההולכה והחולקה מחיב קבלת היתרים, ובמידה ונדרשות עבודות חיבור יש להתחבר גם בהסכם חיבור.

**10.3.3** בספטמבר 2020 הושקה פלטפורמה לעירication חזוי APP ארוכי טווח – PCTL, בשוק נפרד על גבי פלטפורמת בורסת החשמל במדינה, באופן אשר מאפשר למשקיעים ליזום מכרז APP לפני הפיכתם ליצרנים מורשים, והדרישה לצורכי הצטרפות לפלטפורמה תהיה חיבור לרשות בלבד. רק פרויקטים חדשים (שהוקמו לאחר 1 ביולי 2020) יוכלו לקחת חלק בפלטפורמה.

**10.3.4** בתאריך 31.12.2021 תוקן חוק מס' 123/2012 ע"י קקיקת חירום ממשלתית מס' 143/2021<sup>19</sup>, כך שבין היתר, ניתנה אפשרות לביצוע מגוון עסקאות מחוץ לבורסת החשמל המרכזית (OPCOM) בכל מסגרות זמן לרבות: הסכמי APP, הסכמי יצוא וייבוא ושירותי יצוב תדר (Balancing Services), וכן נקבע כי בורסת החשמל המרכזית תבטיח את הצעותם של מוציאי מסחר בעלי קיבולת נמוכה, הן בשוק-ahead day והן בשוק תוך-יום, על מנת להבטיח את אפקטיביות השתתפותם של צרכנים בעלי רמות אחסון אנרגיה בקנה מידה נמוך ויכולות מתוחדות, כמו גם השתתפות ישירה של לקוחות. בנוסף, נקבע כי מנהל מערכת ההפצה (OSD) לא יוכל להיות הבעלים, המפתח המנהל או המפעיל של מתקני אגירת אנרגיה.

**10.3.5** בסוף שנת 2022 נרשמה התקדמות נוספת במגנון התמרוץ בעזרת חזוי CFD למערכות פוטו-וולטאיות ורוח, כאשר שר האנרגיה הרומיני הודיע כי יתקיימו המכרזים המתוחדים הראשונים במסגרת התוכנית בתחילת שנת 2023<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> <https://www.dlapiper.com/en/romania/insights/publications/2022/1/romanian-government-approved-the-amendment-of-the-energy-law> [19]  
<sup>20</sup> Announcement for the extension of the period for submitting the questionnaire regarding the expression of interest until 30.12.2022 – Ministry of Energy (gov.ro) [20]

על רקע משבר הגז ומחירי החשמל הגבוהים ברומניה, אומץ בסוף חודש יוני 2022 תיקון לחוק המקרקעין מס.1991/18<sup>21</sup> הנועד להקטין חסמי בנייה של פרויקטי אנרגיה מתחדשת על קרקע חקלאית, בתוקף עד סוף שנת 2026.

**10.3.6** בנוסף, על רקע מחירי החשמל הגבוהים, בחודש ספטמבר 2022 ננכשה לתוקף הוראה זמנית לפיה בין ספטמבר 2022 למרץ 2025, זרנוי חשמל מסויימים אשר החלו את פעילותם לפני אפריל 2022 יוגבלו לתעריף מרבי של 450 לאו לכל 1 מגה-וואט שעה מיוצר. להערכת החברה, ובשים לב לכך שפרויקטיה החברה ברומניה צפויים להיות מניבים החל משנת 2025 ואילך (ובהתאם, החברה טרם חתמה על הסכמי PPA לגיביהם), החברה אינה צופה שהחקיקה, בנוסחה הנוכחי, צפואה להשפיע באופן מהותי על פעילותה או תוצאותיה.

הערכת החברה בדבר השפעת החוקה הצפואה ברומניה על **פעילותה ותוצאותיה של החברה הין מידע צופה פני עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד הדוח, ועל נספח החוקה הנוכחי ברומניה.** הערכות אלו עשויות להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון שינויים ברגולציה ברומניה, **שינויים בתעריפי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צՐיכת החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשכח השם, וכיו"ב.**

#### 10.4 מבנה תחומי הפעילות

**10.4.1** פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה מושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות החולות על תחומי פעילותה במדינות השונות, לרבות תעשייפים למכירת חשמל ותנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. פעילות יוזם מתקנים פוטו-וולטאיים במדינות אירופה מכילה התקדים על פי הנדרש בכל מדינה.

**10.4.2** בرومניה, נדרש לקבל היתר תכנון ובניה מהרשויות המקומיות אשר קובע את הפרמטרים הנדרשים לבניית פרויקט בשיטה מסוימת (לצורך קבלת היתר נדרש לזיקה לקרקע); תעודת אורבנית מהרשויות הכלולות דרישות אורבניות למתקן והויתרים המרכזיים הנדרשים; תכנית תכנון אורבנית; היתר בניה מהרשויות; פרוטוקול לסימום עבודות הכולל אישור לכך שהעבודות בוצעו בהתאם להיתר הבנייה; רישום העבודות במרשמי התכנון; אישור סביבתי המונפק על ידי הרשות האמונה על הגנת הסביבה; היתר סביבתי ובו תנאים ופרמטרים לביצוע פעולות; אישור חיבור טכני לרשת; הסכם חיבור לרשת; תעודה חיבור ורישיון לייצור חשמל ממשרד האנרגיה.

#### 10.5 גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי הצלחה הקרייטיים שתוארו ביחס לפעילויות בתחום יוזם מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל (סעיף 9.1.7 בפרק זה) תקפים, בשינויים המחייבים, גם ביחס לפעילויות יוזם מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה. נוסף על כך, קיימים להערכת החברה גורמי הצלחה קרייטיים נוספים בתחום הפעולות ברומניה:

- (1) יציבות תנאי הרגולציה הקיימת לפיתוח והפעלה של פרויקטים פוטו-וולטאיים;
- (2) תנאי האקלים והסביבה באזורי בהם ממוקמים פרויקטים של הקבוצה;
- (3) רמת התחרויות בשוק המקומי לרכישת פרויקטים ולפעולם;
- (4) יכולת התקשרות ארוכת טווח עם גורמים מקומיים בעלי ניסיון ומוניטין בשוק המקומי בתחום הקמת מערכות פוטו-וולטאיות, ניתוח שוק, מיקומים גיאוגרפיים וכדאיות כלכלית.
- (5) יכולת לפקח על ניהול השקעות בתחום הפוטו-וולטאי מחוץ לישראל ולפעול באופן מהיר ופקטיבי בכל התפתחות עסקית הנוגעת בתחום הפעולות.

## **10.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעולות**

**10.6.1** חסמי הכניסה והיציאה שתוארו ביחס לפעולות בתחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל (סעיף 8.1.7 בפרק זה) תקפים, בשינויים המחייבים, גם ביחס לפעולות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה. בנוסף על כן, קיימים להערכת החברה חסמי כניסה ויציאה נוספים בתחום הפעולות ברומניה:

### **חסמי כניסה**

- (1) יכולת יצירת שיתופי פעולה עם יזמים מקומיים בעלי יכולות מוכחות לאזור הזרמווניות עסקית ולקדם וכן יכולת ולהתקשר עם קבוצי ביצוע בעלי יכולת להקים ולפעול פרויקטים פוטו-וולטאיים תוך עמידה בלוחות זמן;
- (2) יכולת איתור פרויקטים בעלי כדיות כלכליות וסבירות גבוהה להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, תוך הتمודדות ועמידה ברגולציה המקומית ובתנאי השיטה;
- (3) יכולת הتمודדות עם שינויים רגולטוריים, שינויים אפשריים במשמעות המיסוי, עדכונים רגולטוריים ושינויים בريعית;
- (4) חשיפה לשינויים בשערו חליפון של מטבעות.

### **חסמי יציאה**

- (1) התקשרות בהסכם מוחותים להקמה ומימון מערכות פוטו-וולטאיות, אשר המוחאות טעונה הסכם הצד הממן או נותן השירות.

**10.7 תחרות**

שוק האנרגיה הפוטו-וולטאית באירופה בכלל וברומניה בפרט מתאפיין במבנה מבוצר הכולל מגוון יזמים, ובכללם חברות גדולות החולשות על תחומיים רבים בשוק האנרגיה, לצד יזמים עצמאיים וקטנים המפתחים פרויקטים בהספקים נמוכים. עיקר התחרות בתחום מתמקדת באיתור ורכישת פרויקטים בשלב ייזום, הקמה או לפני חיבור המאפשרים לאחר בדיקת נאותות עמידה ברף סיכון נמוך, עמידה בדרישות הרגולציה, قادرות כלכלית ויכולת סחרות עתידית.

להערכת החברה, תחום הפעולות ברומניה הינו תחרותי ביותר, הן בשל הוולה בעליות הקמה, הן בשל ריבוי המתרנים על מגוון המתקנים והאסדרות, והן בשל השאייה לעמידה ביעדי ייצור החשמל ממוקורות אנרגיה מתחדשת, הקלות ברגולציה והזרמת הכספיים הרבה בתחום. על אף האמור, להערכת החברה יצירת קשרים ארוכי טווח עם יזמים וקבלנים מקומיים בעלי מוניטין ומומחיות באיתור פרויקטים כדוגמת העומדים בתנאי הרגולציה וכן עם גורמים ממונאים עשויים לתרום להמשך פיתוח תחום הפעולות ומתן יתרון על פני מתרנים.

**10.8 עונתיות**

ככל, עונות השנה, שעות היום והשתנות במהלך היום ותנאי מג האויר משפיעים על מערכות לייצור חשמל ברומניה באופן שבו תפוקת החשמל במתקנים הפעילים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, וכפועל יוצא ההכנסות מייצור החשמל במהלך הרבעון השני והשלישי הין בדרך כלל גבוהות מההכנסות ברבעון הראשון והרביעי של השנה.

**10.9 כשר ייצור**

היקף פעילותה של הקבוצה בתחום הפעולות מושפע מהיקף ההון העצמי שבאפשרותה להשקיע בפרויקטים, בהשלמת עסקאות רכישה או השקעה בפרויקטים שזכו באסדרה תעריפית ותנאיימון הניתנים לפרויקטים.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעולות התאגיד בכללות

### 11. רכוש קבוע, מקרקעין, ומתקנים

**11.1** המתקנים הפטו-ולטאים המניבים שבבעלות הקבוצה ממוקמים למועד הדוח על גבי קרקעות וಗגות מבנים. פרטים אודות עיקרי הזכויות במסגרת הסכמים למתן זכות שימוש בגגות ובקרקעין ראו סעיף 8.9 בפרק זה.

**11.2** למעט המתקנים הפטו-ולטאים שבבעלות הקבוצה, אין בעלותה רכוש קבוע מהותי אחר. הזכויות במתקנים אשר בבעלות הקבוצה, אשר הוקמו באמצעות מימון חיצוני משועבדות לרשות פירעון הלוואות שניטלו במסגרת הסכמי המימון הרלוונטיים. פרטים נוספים הרכוש קבוע ראו ב-items 2 - 6 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

**11.3** משרדיה החברה ממוקמים ברח' לח"י 2, קומה 5, ראשון לציון, בשטח שוכרת החברה מצד שלישי בסכום לא מהותי לפעילותה.

### 12. הון אנושי

**12.1** נכון למועד הדוח, מטה הנהלת הקבוצה פועל במבנה ארגוני כדלקמן:



\* גב' רחל קיקוז הנה אחotta של מר ירון קיקוז

### 12.2 מצבת עובדים ונתוני שירותים לחברת

בסמוך למועד הדוח מועסקים בקבוצה כ-13 עובדים, בפיזור לפי תחומיים כמפורט להלן:

31.12.2023	סה"כ למועד הדוח	
9	6	מטה הנהלה
5	5	הנדסה ותפעול
1	1	רישוי ותוכנו
1	1	אדמיניסטרציה
<b>16</b>	<b>13</b>	<b>סה"כ</b>

**12.3 תלות באיש מפתח**

להערכת החברה, נכון למועד הדוח אין לחברה תלות באיש מפתח.

**12.4 תגמול עובדים וносאי משרה**

**12.4.1** החברה אינה קשורה לארגון ייצוגי (הסתדרות הכללית וכדומה) ואני קשורה בהסכם או תקנה נובעים מקשר לארגון ייצוגי, כגון הסכמים קיבוציים, אלא אם חל עליהם צו הרחבה. התקשרות החברה עם עובדיה או נתני שירותים מעוגנת בהסכם העסקה אישיים או הסכמים למtan שירותים באמצעות חברות בבעלות נתני שירותים כאמור, או הסכמי העמדת שירותים כעוסק מורשה.

**12.4.2** הסכמים כאמור מתיחסים, בין היתר, לתנאי התגמול,ימי חופשה,תנאים נלוויים,טבות סוציאליות,התכניות לשימורה על סודיות,אי-תחרות ושמירה על זכויות קניין רוחני של החברה מפני צד שלישי כרכושה הבלעדי של החברה. הסכמי העסקה הנם, על פי רוב, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מוקדמת מראש על פי דין, למעט במקרים חריגים המאפשרים הפסקה מיידית כמתואר בהסכם.

**12.4.3** הסכמי העסקה עם חלק מנושאי המשרה בחברה כוללים בין היתר תmericiy Tagmole honi (הקצתת מנויות) בגין יעדים המותנים בעליית שווי החברה מאז הנפקתה. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה בכירה בחברה ראו תחת תקנה 21 בפרק ד' – פרטים נוספים.

**12.4.4** ביום 11 בפברואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה בחברה לרבות הענקת אופציות (להלן: "מדיניות Tagmole") בהתאם להוראות סעיף 262א לחוק החברות ולהתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, אשר עודכנה ביום 24 באפריל 2022. לפירוט מדיניות התגמול של החברה ראו תחת תקנה 21 בפרק ד' – פרטים נוספים.

**12.4.5** ביום 29 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה אימוץ תכנית אופציות חדשה, אשר בין היתר, כוללת עדכונים נדרשים לתקנית האופציות 2021, חלופות תגמולHonin נספנות (כגון יחידות מניה Chscomot – RSU), וכן אפשרות למימוש באמצעות מגנון מכ潮湿 Neto (תכנית האופציות החדשה). ביום 11 בינואר 2023 הוגשה תכנית האופציות החדשה לרשות המיסים ובחולף 30 ימים (דהיינו, החל מיום 11 בפברואר 2023) תאפשר הענקה על פי סעיף 102 לפקודה לפיה.

**12.4.6** ביום 30 במרץ 2023, הנפקה החברה לשנה למנכ"ל, 147,756 כתבי אופציה לא רשומים למשך, הניטנים למימוש ל- 147,756 מנויות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. זאת בהתאם למפורט בדוח בדבר הקצתה פרטית לאחריגה ולא מהותית מיום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-036162).

**13. הון חזר**

**13.1** לתאריכים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022, ההון העצמי של החברה הינו 49,989 אלפי ש"ח ו- 59,183 אלפי ש"ח (בהתאם לכל אחת מהשנים).

לחברה הון חזר חייבי לתאריך 31 בדצמבר 2023 בסך של 12,183 אלפי ש"ח, והוא חזר חייבי לתאריך 31 בדצמבר 2022 בסך של 24,207 אלפי ש"ח.

בתאריכים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרת מזומנים של כ- 30,375 אלפי ש"ח וכ- 27,565 אלפי ש"ח בהתאם.

לחברה תזרים שלילי מתמשך מפעילות שופטת בסך של 4,267 אלפי ש"ח ו- 14,312 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022 בהתאם.

לחברה התחייבויות לבני הаг"ח של החברה (סדרות א' ו-ב') שיתרתן בספרים הינה 131,183 אלפי ש"ח למועד הדוח. שתי סדרות הаг"ח עומדות לפירעון בתשלומים سنתיים לא שווים החל מיום 30 ביוני 2024 כאשר התשלום הראשון, אשר מסוג לזמן קצר ויחול באותו מועד, כולל קרן רויבית בסך של כ- 28 מיליון ש"ח והתשולם הצפוי ביום ה- 30 ביוני 2025 הינו 40 מיליון ש"ח. הריבית מושלמת אחת לחצי שנה (בחודש יוני ובחודש דצמבר), לפרטים נוספים ראה ביאור 16.

**13.2 אשראי ל��וחות**

נכון למועד דוח זה, לחברה לקוחות עיקרי מהוותי יחיד – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי לח"י נעים בין שופף פלוס 30 לשופף פלוס 60). ימי ל��וחות ממוצעים במהלך שנת 2023 הסתכמו בכ- 50 ימים. בדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 לא נכללה הפרשה לחובות מסופקים בגין ל��וחות.

**13.3 אשראי ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים**

ספקיה העיקריים של הקבוצה הנם ספקי ציוד, נותני שירותים וקבלני משנה להקמת הממערכות. תנאי התשלום לספקים, נותני שירותים וקבלני משנה נעים בין תשלום מקומות במזומנים עד תשלום על בסיס שופף + 90.

יתרת האשראי הממוצעת של הספקים במהלך שנת 2023 הסתכמה בסך של כ- 2,861 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 2,831 אלפי ש"ח בשנת 2022. ממוצע ימי האשראי הינו כדלקמן:

ממוצע ימי אשראי ספקים		
2021	2022	2023
43	41	40

#### 14. מימון

ככל, מימון פרויקטים בתחום הפטו-וולטאי מבוסס על שכבת חוב בכיר בנקאי או מוסדי בשיעור של כ-90%-80% מעלות הקמת הפרויקט, בעוד שעובד כל הנכסים והזכויות של תאגיד הפרויקט, והעמדת ערבות חברת השותפים בתאגיד הפרויקט (בדרך כלל, על פי חלקם הייחודי בפרויקט) / או ערבות בעל השיטה. הגורם הממוצע מסתמך בהעמדת המימון, בין היתר, על התחריותיות חח", מחלוקת החכם או הזכרן אשר במרקען שלו מוקמים המתקנים, לרכוש את החכם המיצר במערכת, כולל או מkeitתו, בתעריפים ידועים וקבועים מראש לתקופה ארוכה או בתעריפי התעוז"ז החלים על הזכרן הרלוונטי. יתרת המימון לפרויקט (בשיעור של כ-20%-10%) מבוססת על הון עצמי שמעמידה הקבוצה והשותף (ככל שיש שותף) לרוב על פי שיעור האחזקות הייחודי של הצדדים בתאגיד הפרויקט.

#### 14.1 מימון פרויקטאי - בנקאי

רוב המימון לפרויקטים (Project Finance) של הקבוצה מקורו בהלוואות בנקאיות ייעודיות שניטלו כחוב בכיר על ידי תאגיד הפרויקט או החברה (כ-90%-80% בפועל מעלות הקמת הפרויקט), וב haloואות בעליים (המעמדות כהון עצמי לפרויקט). החוב הבכיר הבנקאי נשען על בעוחות אשר העמדו על ידי תאגיד הפרויקט (זכויות במערכות הפטו-וולטאיות ובಹסכים שנחתמו בקשר עמן) ולעתים גם על זכויות חיים בתאגיד הפרויקט. פירעון צפוי להתבצע מתוך תקציבי הפרויקט במהלך תקופה הפעלה המסחרית.

בדרכ' כל ההלוואות הבנקאיות מעמדות לתקופה ארוכה – בהתאם לתקופת התעריף המובטח עם "זנב" של שנה (בד"כ). לעיתים הן נחלקות לשני שלבים: בשלב ראשון מעמדת haloואה לזמן קצר לטובה הקמת הפרויקט, ובשלב הבא, לאחר השלמת הפרויקט (ובכפוף לתנאים מסוימים), פירעון haloואה נפרס לזמן ארוך במהלך הפעלה המסחרית. ההלוואות לזמן ארוך כוללות לרוב התחריות לעמידה באמות מידת פיננסיות כדוגמת יחס כספי חוב מינימלי, היקף הכנסות, EBITDA וכיו"ב.

#### 14.2 מימון מבנקלאומי לפריימס תלמים

ביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מהיבין בין חברת פריימס תלמים בע"מ שהנה חברת נכדה של החברה ("חברת פריימס תלמים") לבניון בנק לאומי לישראל בע"מ ("הסכם המימון"), אשר היווה תנאי מתלה עיקרי להשלמת עסקת הליזינג. פרטים נוספים הסכם המימון, ראו סעיף 3.3.1 להלן.

#### 14.3 מסמך הבנות בין החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ (מצד אחד) לבנק לאומי (מצד שני)

לאחר תאריך הדוח, ביום 10 במרץ 2024 נחתם מסמך הבנות בין החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ ("השותפים") לבניון בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק"), לפיו ישמש הבנק מארגן אשראי מלווה בכיר במסגרת קונסורציום ממכנים ("הملווים הנוספים") בקשר למימון הקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בהיקף של עד 100 מגה-וואט (AC) ועד 500 מגה-וואט שעיה אגירה, אשר לגבייהם יש לחברת הסכם אופציה להרשאה במרקען ותשובות מחלוקת תחת אסדרת הליך תחרותי זו שימוש מס' 1.

נכון למועד דוח זה טרם נחתם הסכם מהיבין בין הצדדים וכי תנאי המימון כאמור עשויים להשתנות במסגרת חתימת הסכם מהיבין. חתימה על הסכם מימון מפורט ומהיבין, כפופה, בין היתר, לקבלת מלאה האישורים הנדרשים על ידי הארגנים של הבנק ושל המלווים הנוספים, ולהשלמת בדיקת נאותות משפטית, חשבונאית, הנדסית וכלכליות לשבעות רצון הבנק והמלווים הנוספים. פרטים נוספים הסכם המימון, ראו סעיף 3.3.6 לעיל.

**14.4 עלות המימון**

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת והריבית האפקטיבית על הלואות הקבועה שהן בתוקף, או שהיו בתוקף, ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאים למקורות אשראי חוץ-בנקאים:

סוג הלואה	ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2022		יריבת משתנה	מקורות בנקאים
	יריבת אפקטיבית	יריבת ממוצעת	יריבת אפקטיבית	יריבת ממוצעת		
הלואות לזמן ארוך						
4.012%	4.01%	45,444	2.93%	2.9%	47,914	

**14.5 אשראי לשנה הקרובה**

להערכת החברה, בשנתיים הקרובות יידרשו חברות הקבועה לגייס מימון פרויקטלי בכיר בהיקף מוערך של מאות מיליון ש"ח לצורכי מימון הקמת הפרויקטים, בעיקר במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1. בהקשר זה, לאחר תאריך המאוזן חתמה החברה לצד להב אנרגיה יrokeha בע"מ עלacock הבנות לקבלת מסגרות אשראי למימון הקמת הפרויקטים המשותפים. לפרטים נוספים הסכם המימון, ראו סעיף 3.3.6 לעיל.

בנוסף, במהלך השנה הקרובה צפויה לקדם מימון להקמת יתרת צבר הפרויקטים (בהספק של כ- 150 מגה וואט AC ולצדם מתקני אירה בהספק של כ- 750 מגה וואט שעה), לרבות באמצעות חוב בכיר, חוב נחות ו/או באמצעות צירוף שותף.

במהלך המחציון השני של 2024 צפויה להתבצע המשיכה השנייה מבנק לאומי בקשר עם מימון פרויקט תלמידים, בסך של 33.5 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). לפרטים נוספים הסכם המימון, ראו סעיף 3.3.1 לעיל.

במהלך שנת 2024 צפויה חברת הבית ק.יו.ג. סולאלר לבצע משיכות אשראי ממוגרת בסך של 5.3 מיליון ש"ח שהוקצתה לחברה הבית בסכם שנחתם עם בנק לאומי בחודש מרץ 2024. לפרטים נוספים הסכם המימון, ראו סעיף 3.3.8 לעיל.

המידע המפורט בדוח זה בקשר עם אפשרות להתקשרות עם הבנק ועם המלווה הנוספים בסכם למימון והקמה של הפרויקטים, כולל או חלקם, הננו בבחינת מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, העריכות, והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, בדיקות נאותות, תהליכי הנדרשים לצורך הוצאה הסכם המימון לפועל, ובהתחשבות כל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתmesh באופן שונה מהתואר לעיל.

14.6 מהותיות להואות

להלן פרטים אודוט הלואאות מהותיות שנעלו חברות הקבוצה, אשר יתרתן מהוות 5% או יותר מכך נכסי החברה לפי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023:

3.3.7(\*) הלוואה נפרעה לאחר תאריך המאזן, לפרטים נוספים בסעיף 7.

הלווה	הملווה	ירלה ליום 31.12.2022 (מיליארדי ש"ח)	מועד על ספקה של הלוואה	מידע כלילו על ההלוואה	תנאי ריבית והאדםה	מועד פירעון	პינסיפיות	ארועה הפהה, Cross default	פירעון מידי	בוחנויות, שבעודים, עבריות
ק.ג. אחזקות <sup>23</sup>	בנק הפולדים	3.533-כ	15.11.2018	ריבית בסיכון בני אדם בלבד 4.50% למשך 30/6/2037	תשולמי קרן ריבית ובונומי, מועד פירעון סופי של תשיין הלוואה (ה) 30/6/2037	ריבית בסיכון בני אדם בלבד 4.40% למשך	ADSCR 1.25	ארועה הפהה שלא מתפרק בטענה שאלתן בעקבות הפסם הולאומן; זההה שונייה לא-מלאת; ישוי כבגה של הלוואה; פירוט רקורד נטען בקשר לתפקידו של המילך או מינויו;/נכש+/נכש+/טפס/מג'ן;/טבי פירוט;/אקס+;/טבוקיד א/or בקשר לדמותו; מנו ו/or קוקו פירוק, שוויי מבנה, יריד מההקה של 60% בחרבה; ארועה או שוויי כבגב בחרבה בעל השעה שלילית מנוחית; ביטול רישוי אוricן של הרהרה.	ארועה הפהה שלא מתפרק בטענה שאלתן בעקבות הפסם הולאומן; זההה שונייה לא-מלאת; ישוי כבגה של הלוואה; פירוט רקורד נטען בקשר לתפקידו של המילך או מינויו;/נכש+/נכש+/טפס/מג'ן;/טבי פירוט;/אקס+;/טבוקיד א/or בקשר לדמותו; מנו ו/or קוקו פירוק, שוויי מבנה, יריד מההקה של 60% בחרבה; ארועה או שוויי כבגב בחרבה בעל השעה שלילית מנוחית; ביטול רישוי אוricן של הרהרה.	עובד כל הסלולות, הרכוש הבוטיקי והברית הפוליטי; עבריות - כל געל מניות מר יצחק חסאן;

## בטבלה זו:

ADSCL – יחס שירות החוב לגבי כל תקופה של 12 חודשים אשר יוחשב כיחס בין תזרים המזומנים בזמן לתקופה הרלוונטית לבין סכומי הקרן והוצאות המימון שיעמדו לתשלום בתקופה הרלוונטית.

LLCR – היחס בין הסכם של תזרים המזומנים נטו (אחרי הוצאות) החזו עד למועד הפירעון הסופי, כשהוא מהוון בריבית הלוואה עד למועד החישוב, ביחד עם פקdon הרזרבה, לבין היתריה התלויה ועומדת של ההלוואה.

מיסוי 15

לפרטים בדבר חמישיו החל על החברה ראו ביאור 29 לדוחות הבסטויים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

**16. הסכמי מהותיים**

**16.1** לפרטים אודוט הסכמי מימון פרויקט בנקאי, ראו סעיף 2.14 בפרק זה.

**16.2** לפרטים אודוט חתימה על מסמך כוונות למימון צפוי של כ-700 מיליון ש' עבור פרויקטי הדז'ו-שימוש של החברה וubo'ו פרויקט תלמידים עם בנק לאומי לישראל, ראו סעיף 3.3.6 וסעיף 14.3 לעיל בפרק זה.

ובהර כ' המידע המפורט בסעיף זה, ובכלל זה השלמת העסקה וחתימת הסכם מחיב בוגר למכירת מחצית מפרויקט תלמידים, כמו גם הערכת הצדדים למימון פרויקט תלמידים בחו"ב בכיר לאחר השלמת העסקה, הנה בבחינת מידע צופה פנוי עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, הערכות, התוצאות והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, בדיקות נגישות, תהליכי הנדרשים לצורך הוצאה הסכם מימון לפרויקט תלמידים לפועל, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתmesh באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

**17. הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים**

**17.1** ביום 15 במאי 2023 חתמה חברת הבת פיי פלאנטס 2019 בע"מ על הסכם מחיב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמידים, וביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מחיב בין חברת פרויקט תלמידים בע"מ שהנה החברה נסדה של החברה ("חברת פרויקט תלמידים") לבון בנק לאומי לישראל בע"מ ("הסכם המימון"), אשר היווה תנאי מטה עיקרי להשלמת עסקת הלישוס. במסגרת הסכם הלישוס מכירה פ.יו. פלאנטס 2019 בע"מ לkrן הלישוס מחצית (50%) מזכויותיה בפרויקט תלמידים שהינו פרויקט פוטו וולטאי קרקע בהיקף של 14 מגה-וואט AC (כ-23.0 מגה וואט DC) (להלן: "פרויקט תלמידים" "ההסכם", בהתאם). שווי הפרויקט (100%) שנקבע במסגרת העסקה הינו כ- 72.5 מיליון ש"ח (צמוד לממד המחרים לצרכן). לפירוט נסוף, ראה ביאור 3.3.1.

**17.2** ביום 17 באוקטובר 2023 נחתמה תוספת להסכם שנחתם בין החברה לבין להב אנרגיה בחודש אפריל 2023. במסגרת תוספת זו הוגדלה תכולת הפROYיקטים הסולאריים בהסכם שיתוף הפעולה מ – 8 פרויקטים ל – 13 פרויקטים בהספק מצטבר של כ- 100 מגה וואט (AC) ועוד 150 מגה וואט (DC). תקרת ההון העצמי שתעמיד להב עבר הקמת המתקנים הסולאריים עודכנה ל – 78.3 מיליון שח (לעומת 54 מיליון שח בהסכם המקורי). כמו כן, להב העמידה ערבות נספחת בסך 2.25 מיליון שח עבור חלקה בפרויקטים הנוספים. עוד סוכם כי הצדדים ייפעלו להקמת מערכות לאגירת חשמל בהיקף של עד 500 מגה וואט שעה לצד המתקנים הסולאריים המשותפים, ויפעלו למכירת החשמל ממתקני האגירה למספק חשמל וירטואלים או ללקוחות קצה. להב אנרגיה תעמיד את מלאה ההון העצמי עבור הקמת מתקני האגירה, בשיעור שלא עולה על 20% מעלות כל פרויקט. ההון שתעמיד להב עבור חלקה של החברה יועמד לחברת הפרויקט כהלואת בעליים אשר תוחזר להב אנרגיה בקדימות מתחם חלק החברה בתזרים כולל הפרויקטים. להערכת החברה עלות הקמה הכלולת של המתקנים הסולאריים ומתקני האגירה המשותפים עם להב אנרגיה תשתכם בכ – 650-700 מיליון שח. נכון למועד הדוח הצדדים פועלים לקבלת מימון בגין הקמת הפרויקטים המשותפים באמצעות חוב בגין.

**17.3** לעניין התקשרות החברה מיום 19 באוקטובר 2021 בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מנויות בחברת אגריליבן מערכות אנרגיה בע"מ ראה סעיף 4.3.4 לעיל וכן ביאור 9 לדוחות הכספיים.

**17.4** ביום 30 במרץ 2020 נחתם הסכם שיתוף פעולה בין פויי פלנאות 2019 לבין מפעלי רמת נגב בע"מ ("רמת נגב"), לפיו רמת נגב תקשר בין פויי פלנאות 2019 לבין בעלי זכויות במרקיען, על-מנתקדם התקשרות של הצדדים בהסכם שכירות, לפיו בעלי הזכויות יעמิดו את המקרקעין לפויי פלנאות 2019, לשם הקמת מערכות. נכון למועד הדוח, במסגרת שיתוף הפעולה האמור, חתמה פויי פלנאות 2019 על הסכמי שכירות/רשות שימוש עם בעלי זכויות בהיקף מצטבר של כ-1,800 דונם.

**17.5** ביום 14 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב עם בעל קרקע ופתח פרויקטים פוטו-וולטאים בرومניה לקידום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאים בהיקף של 300 מגה-וואט על מקרקעין שבבעלותו. פרטים נוספים, ראו סעיף 10 לעיל.

**18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**  
מימון פוטנציאלי שיתופי המתוירים לעיל, לרבות השלמת משא ומתן והתקשרות בהסכם מחייב בין החברה למשקיע בפרויקט דו שימוש של החברה הינו מייד צופה פני עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-וודאיות וכן על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתmesh, ככל או חלקן, או להתmesh באופן שונה, שנכפה, לרבות בשל גורמים אשר אינם בשליטה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התמשותם.

פעילות החברה מושפעת מרגולציה בנושאים איכوت הסביבה, אשר מiodעת למנוע או למנוע פגעה במערכות אקלזיות, בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה ובונף. רגולציה כאמור רלוונטית, לפי העניין, ביחס לשלבים של הפעולות: רישי והקמת מתקנים פוטו-וולטאים, הפעלתם, פירוקם ופינויים:

**שלב הקמה** - במסגרת הליכי התכנון והבנייה (לרובות שינוי ייעוד של הקרקע) של אתרי הקבוצה מעורבות רשותות סביבתיות, כגון יחידות סביבתיות מקומיות, ונשקלים שיקולים סביבתיים. ראו למשל:

**(1) חמ"א 10/ד** – הtmp"א אינה מאפשרת אישורה של תכנית למתיקן פוטו-וולטאי אם חיבורו לרשת החשמל תחייב הקמת קווים חשמל על (400 קילו-וואט) שאינם קיימים או מאושרים. כמו כן, הtmp"א אינה מאפשרת הקמת מתיקן פוטו-וולטאי בשטח פתוח עירכי (שמורת טבע, גנים לאומיים, יער לסוגיו, חוף רחצה, נחל וסביבותיו, פארק עירוני או מטרופוליני); בתחום הסביבה החופית (למעט בייעוד של מתקן הנדסי / אחסנה / מבנה משק, ובבלבד שייעוד זה נמצא בתחום שטח המועד לבינוי או לפיתוח); בשטח פתוח במחוזות מרכז ותל אביב (למעט שמורות מופרים כגון מאגרים, מטמננות ומחצבות). עוד קובעת הtmp"א כי יש להימנע ככל האפשר מהקמת מתקנים פוטו-וולטאים בשטחים בעלי איות אקולוגיות חשובות ו/או בשטחים שבהם קיים חשש מגעיה ברכץ שטחים פתוחים. עקרונות אלו שנקבעו במסגרת הtmp"א, מטרתם למנוע ולמזער ככל הניתן, את הפגיעה במערכות אקולוגיות, בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה ובנוף.

**(2) קרינה בלתי מייננת** – הממירים במתיקנים הפוטו-וולטאים מייצרים סיבים שבבו שדה אלקטרו-מגנטי. בהתאם לעיקנון הזהירות המונעת, יש למנוע שהיא ממושכת בסמוך לממיר. לפי עדמת המשרד להגנת הסביבה מרץ 2009 – אין חשש מסכנת קרינה בלתי מייננת הנפלטת ממתיקן פוטו-וולטאי המהווה השפעה לבריאות הציבור השוהה בקרבתו, וזאת בתנאי שהמירים מותקנים למרחק של 4 מטר לפחות מאזור שהוא אנשים דרך קבע.<sup>24</sup> נכון להיום, הממירים החדשים מושכללים יותר וمبטיים עצומות נמוכות של שטף מגנטי, כך שערכיהם אלו עומדים בהמלצות המשרד להגנת הסביבה. השדה עצמו אינו קורן למעט קרינה זניחה מהאנטורותים, אך שלא נשקפת סכנת קרינה לסביבה. בנוסף נעשות פעולות למצער סכנת קרינה לעובדי החוות הסולאריות באמצעות הקפדה על כללי בטיחות.<sup>25</sup>

**שלב הפירוק** – בהתאם לשימוש בהתאם להסכמים עם בעלי הקרקע או המבנה תידרש הקבוצה לפעול לפירוק מתקניה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איות הקרקע בהתאם להנחיות הרלוונטיות, המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ושרות הטבע והגנים. בישראל, היבטי איות הסביבה מובאים בחשבון גם ביחס להחלה גגות האסבטום עליהם מוקמות מערכות החברה ופינוי בלאי רכיביהם בסיום פעילותן.

**(א) החוק למניעת מגע אלקטרוני ואבק מזיק, התשע"א – 2011** – על פי החוק, נדרש מזמין עבודה באסבטום לקבל היתר לכל עבודה המבצעת באסבטום. כמו כן, עבודה אסבטום חייבת להתבצע על ידי קובלן אסבטום בעל רישיון מתאים, ולאחר קבלת היתר פירוק ופינוי מהמשרד להגנת הסביבה. לעניין זה, פרסם משרד הגנת הסביבה הנחיות העוסקות ביצוע עבודה אסבטום ופינוי המוצר<sup>26</sup>. נכון למועד הדוח, החברה כפופה לחוק, התקנות שהוצאו מכוחו לרבות אמות המידה והנחיות המנחות.

**(ב) החוק לטיפול סביבתי בצד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב – 2012** – מטרת החוק היא לצמצם את כמות הפסולת האלקטרונית ולמנוע הטמנתה, ולהקטין את ההשפעות השליליות על הסביבה. החוק מטיל אחריות מורחבת על יצרנים ויוצרים למחרר פסולת ציוד וסוללות. בהקשר זה נקבעה חובה על מחזק בפיקוח בפיקוח ציוד וסוללות שאינה מהמגזר הביתי, להתחש עם גוף יישום מוכר לשם פינוי פסולת הצד והסוללות שברשותו.

[24] רואו את עדמת המשרד להגנת הסביבה בהקשר לכך: <http://www.sviva.gov.il/InfoServices/ReservoirInfo/DocLib2/Publications/P0501-P0600/p0506.pdf>.

[25] החל מ-29.9.2020 מחייבות חברות המתקינות מערכות סולאריות, למונת מטען בטיחות בעבודה, ביחס למשך 8 שעות לפחות לפחות לפחות למשך. רואו את הפרסום לאחר משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים <https://www.gov.il/he/departments/news/enforcement-work-regulations-height-ElectricityProfessionals/Documents/Betihut%20Solarit.pdf>

[26] להרבה רואו ורואה תוצאות שיפורם על ידי המשרד להגנת הסביבה – הנחיות המשרד להגנת הסביבה – בעניין ביצוע אסבטום מצומצמת ויפוי מזרק אסבטום (מעודכן לתאריך 4 במרץ 2018). <http://www.sviva.gov.il/subjectsevn/>

## **סיכום סביבתיים בפועל באירופה**

ביחס לשלבים של הפעולות: רישיון והקמת מתקנים, הפעלתם, פירוקם ופינויים.

החקיקה במדינת אירופה מוכוונת על ידי דירקטיבות ה-UE. למדינות האיחוד האירופי מכנה משותף רגולטורי הנובע מדריקטיב של הגנת הסביבה, אולם יתרונו הבדלים באופן היישום של הדירקטיבות. האיזון בין האינטראס לפתח אנרגיות מתחדשות לבני האינטראס למגוון פגיעה בשיקולי סביבה שונות ממדינה למדינה באירופה ותלויה במדינות הרשות השונות.

החברה רואה בניהול סיכונים סבירתיים חלק אינטגרלי ממדיניותה, ומכירה בחשיבות ההקפדה על הרגולציה בתחום. למועד הדוח חברות החברא או נושאי מושבה בהן אינם צד להליכים משפטיים או מנהליים בקשר עם איכויות הסביבה.

#### **19. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגידי**

פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהוותי מהוראות חוק, רגולציה ואסדרה של רשות המדינה בתחום ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בישראל. המטרת הרגולטורית העיקרית המסדרה את התחום מעוגנת בחוק משק החשמל, תשנ"ו-1996 (להלן: "חוק משק החשמל"); התקנות, ההוראות והכללים שהותקנו מכוחו; החלטות ממשלה ישראל ומשרד האנרגיה והמים; וכן החלטות רשות החשמל, לרבות ספרי אמות מידת. בד בבד, הפעולות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים נוספים, כגון רשות מקומות, גורמי תכנון ובניה (ועודות תכנון ומנהל התכנון לרבות מנהל מקרקעי ישראל) ומשרד ממשלה שונים (כדוגמת משרד האנרגיה, משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון).

להלן סקירה מתומצתת של הרגולציה העיקרית הנוגעת לפעילויות החברה, נכון למועד דוח זה (להרחבה בנושא סוג האסדרות בתחום ייצור החשמל ראו סעיף 8.1.3 בפרק זה):

## 19.1 רגולציה משק החשמל בישראל

מטרת חוק משק החשמל (בסעיף זה להלן: "החוק") על-פי סעיף 1 לחוק, היא "להסדיר את הפעולות במשק החשמל לטובות הציבור, וזאת תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות,יעילות והתייעלות אנרגטית, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומצוור עליות". "פעולות" בתחום משק החשמל הוגדרה בחוק כדלקמן: "כל אחד מהלאה: ייצור, ניהול המערכת, הולכה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל"<sup>27</sup>. פעילות כאמור טעונה אסדרה באמצעות רישיון, תוך שנקבע כי "לא ניתן לאדם ראשון ליותר מפעילות אחת" למעט במקרים חריגים שפורטו בחוק.<sup>28</sup> בשים לבലאמור, ייצור חשמל בישראל מחייב בקבלה רישיון לייצור חשמל, ומכירת חשמל לצרכנים בישראל מחייבת קבלת רישיון להספקת חשמל (רישיון מספק) (אללא אם הספקת החשמל נעשית ישירות לצרכן ללא שימוש ברשות החשמל). חוק משק החשמל כולל הוראות בעניינים נוספים הנוגעים לפעולות השחקנים בתחום, ובכלל זה לעניין שינויי מבנים בעקבות הרישוי, העברת שליטה בעקבות הרישוי או שעבוד זכויות ברישוי לייצור חשמל.<sup>29</sup>

<http://www.sviva.gov.il/subjectsenv/> | בירוחם נושא של מושב ElectricityProfessionals/Documents/Bethurith620Solarit.pdf

<http://www.sviva.gov.il/subjectsenv/>, (2018, ינואר 4) מינימליזציה של סיכון לבריאות וسلامת העובדים מ asbestos/asbestosremoving/documents/asbestis\_small.job.pdf

<sup>27</sup> ב' דוחן רוא שוק חתול (תיקון מ-5); טו' דוחן 2 לוחות שוק חתול (תיקון מ-16).

[29] ראו טעני 11 להלן משל הטענה.

© 2024 All rights reserved. This material may not be reproduced without the express written consent of the author.

78

מכוח חוק משק החשמל הוקמה רשות החשמל, אשר התפקידים העיקריים שנעמדו לה הם קביעת תעריפים שגובה "ספק שירות חיוני" ודרכי\_Uדרכו נטול; קביעת אמות מידת לרמה, לטיב וליכות השירות שנorton בעל רישיון ספק שירות חיוני ופיקוח על מילוי חובותיו על פי אמות המידה; מתן רישיונות ופיקוח על מילוי תנאים שנקבעו ברישיונות. בנוסף כולל החוק גם התקיחות לקביעת תעריפי החשמל בישראל, עלויות השימוש בראשת החשמל, ועונשים בגין אי-עמידה בהוראות החוק.<sup>30</sup>

בהתאם להוראות החוק, חברת החשמל מוגדרת כ"ספק שירות חיוני", בשל מעמדה הייחודי והדומיננטי בספק החשמל הישראלי, והעובדה כי באחריותה התשתיות ומתקני הוהלכה בראשת החשמל. בנוסף, הוגדרו גם מחלקי חשמל כ"ספקי שירות חיוני" המחייבים לחתן שירות לכלל הציבור ללא אףיה, ולהעניק שירות תעשייתי לבניין רישיונות פרטיים, שירותי גיבוי, והתחייבות לרכוש חשמל מצורנים פרטיים בהתאם לתנאי הרישיון והאיסודה.

כאמור לעיל, החל מעת 2018 הקמה והחזקה של מערכות ייצור חשמל בהיקף קטן מ-16 מגה-וואט אין כפיפות עוד לקבלת רישיון. מערכות העולות על הספק זה נדרשות לרישיון בהתאם לתקנות משק החשמל (תנאים ונוהלים למטען רישיון וחובת בעל רישיון), התשנ"ח-1997, אשר לשם קבלתו נדרש מספר פרטיים על בעלי המערכת, עמידה בתנאים ובדרישות החלים על החברה, בעלייה ונושאי המשרה בה לעניין אי-העמדה לדין, אי-מינוי כניסה נכסים או פרקלט, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% מעלות הקמת המערכת<sup>31</sup>, וכן הוכחת זיקה לקרקע, קבלת היתר בנייה, החזקת מערכות ייצור וציוד תקין, עמידה בהוראות החוק והרגולציה לשמירה על הסביבה ועוד.

## 19.2 רגולציה מקרקעין

הרבית המקראות בישראל הן בעלות המדינה ומוניות על ידי רשות מקראן ישראלי (להלן: "רמ"י"). למדינה, באמצעות רמי'י ומוסדות התקנון, יש שליטה רבה באופן הקצאת המקראות לשימושים שונים. קידום פרויקטים פוטו-וולטאיים על קראות המוניות על ידי רמ"י מחייב עמידה ברגולציה הרלוונטיות ובдинי המקראן, לרבות חוק מקראן ישראלי, התש"ך-1960, חוק רשות מקראן ישראלי, התש"ך-1960.

בוחלתות רמ"י נקבעו תנאים שונים וمبرилות על פיתוח פרויקטים אנרגיה מתחדשת על קראות המדינה, כגון איסור על החכמת משנה של מקראן לצורך הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים. בהתאם, הקמת מתקנים קראניים כפופה להתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י. בנוסף, השכמת מקראן מוחקרים, או המכחאת זכויות בהם, כפופה לאישור רמ"י.

מגילה נוספת ביחס לריבוי בעליים והברת בעלות. כך למשל, במקרים רבים, למעט מבנים צמודי קרקע, המבנה הוא בעלות משותפת של מספר ישויות. מצב דברים זה מצריך הסכמה של 100% ושיתוף פעולה בין מספר צדדים כדי לקדם מיזמים פוטו-וולטאיים על גגות בתים משותפים, נתן אשר מנסה בפועל על ביצוע פרויקטים מסווג זה.<sup>32</sup> זאת ועוד, לאור הדרישה לקיום טופס 4 כנתן להקים מערכת כאמור במהלך הבניה של בניין חדש, אלא רק לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4.

באשר למקראן ביישובים חקלאיים, קבעה רשות מקראן ישראלי כי על היישוב החקלאי להחזיק, במישרין או בשרשור, לפחות 26% מהזכויות (זכויות בהון, זכויות ברוחים זכויות למינוי דירקטוריום) בהתאם אשר הנה צד לה攝ם הפיתוח והחכירה.

[30] ואו טעיף 30 לחוק משק החשמל.

[31] לגבי אגדים אחרים ובירורים שוטפים, אגדות שיטופיות וחברות ללא הון מנויות נדרשת ערבות בנקאית בשיעור זה, לפחות כל תקופת הרישיון.

[32] [32] תזכיר הוועדת השałומים מעת 2018 אישר את ריבוי מודדים לשבי. לשבי, אלומן למענד הדוח טרם תזכיר החוק. הצעה זו מופיעה גם בטיעות חוק ההסדרים לשנת 2020. משרד האוצר, אגף התקציבים, אגף התקציבים, טיעות התקציבים.

[33] הכלכלה (חוק ההסדרים) לשנת 2020, בעמ' 4; הכנסת אגריגת מהuadaה בישראל – ריקע וטוגיות לדין, בעמ' 43-42 (19.10.2020) (להלן: "דו"ח המכנת").

### 19.3 רגולציה תכנון ובניה

הकמת מתקנים פוטו-וולטאיים כפופה להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") והתקנות מכוחו, לתב"ע ולהייתי בנייה. בנוסף, מתקנים קרקעים מחייבים אישור תכניות (תב"ע או תב"ל) וקבלת אישורים (לפי הצורך) של מוסדות התכנון והבנייה (ועדה מחוזית, המועצה הארץית לתוכנית ולבנייה או הוועדה לתשתיות לאומיות).

#### תמ"א 10/ט<sup>33</sup>

בתאריך ה- 29.01.2009 התקבלה החלטת הממשלה מס' 4450 אשר הציבה יעד לפיו עד לשנת 2010 כ- 10% מייצור החשמל במדינה יופק מאנרגיה מתחדשת. הקו המנחה בהחלטה קבוע כי לצורך הגשמת היעד יעשה שימוש נרחב בטכנולוגיה הסולארית.

הואיל ומשאב הקרקע במדינת ישראל הינו מוגבל, במטרה לישם את החלטת הממשלה נדרשה תוכניות מתאר ארציות אשר מטרתה עידוד ניצולה של אנרגיית השמש לצורך חשמל בתוך שטח המדינה תוך מזעור הפגיעה בשטחים פתוחים. בעקבות האמור, ביום ה- 26.12.2010 אישרה הממשלה את תמ"א 10/ד אשר קובעת כללים מנחים לאישורם של מתקנים פוטו-וולטאיים במדינת ישראל. תכנית זו מתמקדת במתקנים קטנים וולטאים קטנים ובינויים (בשטח של עד 750 דונם).<sup>34</sup> התמ"א מתייחסת למתקנים אשר יוכלו על גגות ובשטחים מתאימים וקובעת את הכללים והנהיות לאישור הקמתם. בנוסף, במטרה שלא לפגוע בקו הנוף נקבעו בתמ"א הגבלות גובה למתקן וכן הגבלות בנוגע לשטח הבניה המותר.

תמ"א 10/ד קבעה כי תינתן עדיפות להקמת מתקנים על גגות וחיזיות או לדו-שימושיות בקרקע על פני הקמת מתקנים על הקרקע. כמו כן, תמ"א 10/ד מאפשרת התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידי יזמים בשני מסלולים: היתר ותוכנית. מסלול היתר (אשר ינתן על ידי מוסד התכנון הרלוונטי) חל על מתקנים הממוקמים על גגות מבנים או על עמודים, טרקרים או על הקרקע (אם מוסד התכנון שוכנע כי לא ניתן להקים על גג מבנה), בכפוף לאחזויי בנייה המותרים ולמגבילות אחרות בתב"ע. מסלול תכנית מחייב אישור של מוסד התכנון הרלוונטי לתוכנית שהופקדה (ובנסיבות מסוימות מחייב גם הגשת מסך ניפוי-סיבתי). ככל, לא תתאפשר הפקدة תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח ערכי, כגון שטח המועד לשמרות טבע, גן לאומי ושטחי יער וייעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז.

לענין זה צוין כי על פי הודעת משרד האנרגיה, בחוק ההסדרים נקבע תיקון קייקה שיאפשר פטור מהיתר הבניה על בריכות דגים. תיקון זה נערך בדצמבר 2021 וצפו להכנס לתוקף ברבעון הראשון של 2022.<sup>35</sup>

[33] תמ"א 10/ד – תוכנית מתאר ארציות למתקנים פוטו וולטאיים של המועצה הארץית לתוכנו ולבניה (דצמבר 2010); רואו הנאמר על התכנית גם בדו"ח שניית 7A של מבקר המדינה קידום אנרגיות מתחדשות והחפתת התהווות בדלקים, בעמ' (להלן: דו"ח מבקר המדינה).

[www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Documents/2020/71A/2020-71A-103-Dekel.pdf](http://www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Documents/2020/71A/2020-71A-103-Dekel.pdf)

[34] יודגש כי עבור לחקף של 750 דונם, תידרש תוכנית מתאר ארציות או תוכנית תשתית לאומיות.

[35] משרד האנרגיה, מכתב מענה לביקשת מידע, 5 בדצמבר 2021.

**תמ"א 41<sup>37</sup>**

משרד האנרגיה בשיתוף מנהל התכנון, מקדים תכנית מתאר ארצית (תמ"א 41) לתשתיות משק האנרגיה, אשר נועדה לתשתית מעינה לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו- 2050. התכנית מתכלהת את תכניות המתאר הקיימות בתחום האנרגיה ועוסקת בקידומן ושילובן של תשתיות החשמל והגז הטבעי, תזקיקי דלק וגז פחמיימי מעובה (גפ"ם) ואנרגיות מתחדשות, זאת תוך שימוש דגש לעמידה בייעדי הממשלה להפקת אנרגיה ממוקורת מתחדשים. תמ"א 41 קובעת עקרונות מנחים לפיתוח פיזי של תשתיות משק האנרגיה ולהשגת יתרות תכנונית. התמ"א נוננת הנחיות לקידום כל תשתיות האנרגיה, לרבות אנרגיה מתחדשת, משרינית שטחים עבור אטרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות וمعدכנות הוראות לעניין אנרגיית רוח ואנרגיה פוטו-וולטאית. תמ"א 41 מהווה את הנדרש הפטוטורי למימוש מסמך המדיניות של משרד האנרגיה. לאחר שתואשר, תמ"א 41 אמורה להיכלל במסגרת תמ"א 1 שאושרה במסגרת החלטה מס' 4838 מיום 12.01.2020 ("תמ"א 1"), ולהחליף, בין היתר, את הוראות פרק המתקנים הפוטו-וולטאים שבתמ"א 1, שהוראותיו אמורים להחליף, בין היתר את הוראות תמ"א 10/ד/10 לעיל.

**תמ"א 10/ד/2<sup>38</sup>**

באוקטובר 2019 התקיימה ישיבה של ועדת העורכים של תמ"א 10/ד/2.10. בישיבה הוצע לתקן את הוראות תמ"א 10/ד/10 למתן היתרים למתקנים פוטו-וולטאים באופן שייתווסףו הוראות המאפשרות הוצאת היתרים מכוחה של התמ"א במלולים וביעודי קרקע חדשים, ובכך לאפשר את הקמתם בשטחים מבונים ומופרים תוך שימוש הניצול של הקרקע. כמו כן, הוצע לאפשר הקמת מתקני אగרת חשמל בתוכניות מאושזרות להקמת מתקנים פוטו-וולטאים. ועדת העורכים החליטה להוסיף את התקן המאפשר הקמת מתקנים בשטחים מבונים ומופרים. בדצמבר 2019 הועבירה התוכנית המתוקנת לועדות המחויזות לקבלת העורთיהן בנושא, ולהשגת הציבור. בשל משבר הקורונה, נדחו המועדים להגשת השגות הציבור.

**רפורמת חוק הפרויקטים**

רפורמת חוק הפרויקטים מאפשרת לקבל פטור מהיתרי בנייה עבור מתקנים פוטו-וולטאים לצרכנים ביתיים. גובה הפטור הוא עד 15 קוט"ש מותקן. רף זה עשוי להתאים לצרכנים ביתיים במבנים צמודי-קרקע,อลם במבנה משותפים צפוי שטח הוגג הפוטנציאלי להתקנת מערכת יהיה גדול יותר, הוא עשוי לעבור את רף הפטור.<sup>39</sup>

**דמי ארנונה**

מתקנים פוטו-וולטאים מחויבים בדמי ארנונה לרשות המקומית, אשר בשטחה המוניציפלי מותקים המתקנים. גובה מתקנים פוטו-וולטאים (המינימאלי והמקסימלי) מוסדר בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשות המקומות), התשס"ז-2007, תוך הבחנה בין מתקנים הממוקמים על גגות למתקנים קרקעיים.

[37] תמ"א 41 – תכנית מתאר ארצית כוללת תשתיות משק האנרגיה (03.05.2018).  
[38] תמ"א 10/ד/2 – תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו ווולטאים (שינוי מס' 2) (לידין במועדצה הארץית 3.12.19).

[39] מכון ירושלים לחקר הרוחות ייצור האנרגיה הסולרית עלי גני מג'ורס, בעמ' 30 (יולי, 2016).

**19.4 רישיון**

פעילות ההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות ותחזוקתן מחייבת רישיון, בכפוף לאופי הפעולות והיקפה:

- (1) ביצוע עבודות הנדסה בנאיות, בהיקף כספי העולה על הקבוע בתננות או שהן בתחום מקטני שנקבע בתננות, חייבות להתבצע רק על ידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים, אשר קיבל רישיון לענפים או לענפי משנה של עבודות אלה.<sup>40</sup>
- (2) ביצוע עבודות חשמל, ובכלל זה הקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, מחייב רישיון לפי חוק החשמל, התשי"ד-1954.
- (3) הפעלת תחנות כוח (בהספק העולה על 5 מגה-וואט) מחייבת רישיון עסק בהתאם לכך רישיון עסקים (עסקים הטעונים רישיון), התשע"ג-2013.

**20 הליכים משפטיים**

נכון למועד הדוח לא תלויים ועומדים הליכים משפטיים מהותיים שהקבוצהצד להם. לפרטים אודות תביעות לא מהותיות נגד חברות בננות ראו ביאור 20א' לדוחות הכספיים.

**21 יעדים ואסטרטגייה עסקית**

**21.1** אסטרטגיית החברה היא לפעול המשך גידול וצמיחה בהספק המותקנים העיקריים דו-שימוש ובמספר המתקנים אשר בבעלות הקבוצה, בין היתר באמצעות רכישת מתקנים חדשים (בשלבי ייזום ופיתוח שונים); והתמודדות במכרזים והליכים תחרותיים לרבות לזכות שימוש בקרונות; וכן באמצעות כניסה לתחום האגירה ושילובה בפרויקטים המפותחים על ידי החברה.

**21.2** בכוונת החברה לבחון חלופות להרחבת פעילותה בישראל בתחוםים מסוימים, לרבות:

**פוטו-וולטאי + אגירה** – בשנים האחרונות עלה משמעותית הצורך באגירת אנרגיה משק החשמל (ראו סעיף 7.5 בפרק זה). להערכת החברה, בשנים הקרובים צפוי כיינטן דגש על פתרונות אגירה במכרז רשות החשמל למתקנים פוטו-וולטאיים. בהליק תחרותי דו-שימוש מס' 1 נקבע כי ככל ויקבעו מגבלות הזרמה במסגרת בקשרות החיבור, הזוכה יהיה רשאי לשלב אמצעי אגירה על מנת לעמוד במגבליות הזרמה שנקבעו לו על ידי המחקיק והוא זכאי לتعريف שיקבע על ידי הרשות בגין הזרמת אנרגיה לרשות מאמצעי האגירה. לאור זכייתה של החברה בהליק התחרותי בהספק של 475 מגה-וואט (AC), היא צפואה לשלב במתקינה מתקני אגירה ולהזרים אנרגיה ממתකני האגירה שיישולבו במתקנים הסולאריים, כפי שמצוין בהחלטה. בהתאם, מתאימה החברה את יכולותה לצורכי שילוב אגירה במתקינה, ובמסגרת זאת נבחנות מספר אפשרויות רבות הקמת האגירה על-ידי החברה או על-ידי מספק חשמל חיצוני שירכש את החשמל מהמתקן הסולארי בשעות היום וימכור את החשמל בשעות השיא (בין השעות 00:00-22:00 ו-23:00-00:00 בקייז').

**אנרגיית רוח** – בכוונת החברה, ככל שייבאו בפניה ההזדמנויות בתחום, לבחון כדיות השקעה בפרויקטים לייצור חשמל באמצעות אנרגיית רוח בישראל.

**21.3** בסמוך למועד פרסום הדוח החליט דירקטוריון החברה (בישיבתו מיום 29 במרץ 2022), כי לאור זכיות החברה בהילך התחרотי דו-שימוש בהספק של 475 מגה וואט, ולאחר יעדיה של החברה לחיבור מתקנים אלה ומתקנים נוספים בישראל לרשות החשמל בשנים הקרובות, נדרש כי החברה תתמקד בפעולתה בישראל, וזאת לצד המשך קידום שיתופו הפעולה לפיתוח פרויקטים קרקעיים ברומניה.

**21.4** החברה עוקבת אחר התפתחויות רגולטוריות וחדשניות טכנולוגיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים, אשר עשויים ליצור הזרמים עסקיים עבור החברה. החברה בוחנת, ותבחן בעתיד, את יעדיה האסטרטגיים והעסקיים מעט לעת.

היעדים והסטרטגייה העסקית של החברה, ובכלל זה כוונות החברה בדבר **שילוב מתקני אגירה במתකנה**, פעילותה באירופה, זכיה במכרזים ופרויקטים הכלולים פתרונות אגירה וכו'ב, הינו מידע צופה פנוי עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכתות החברה ביחס להתחזיות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקימית בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה מכפי שנცפה, לרבות בשל עיכוב בחזרה לשגרת פעילות סדירה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטהה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התמשותם.

## 22 צפי להתחזות בשנה הקרובה

החברה הציבה לעצמה יעד להתמקד בשנה הקרובה ביעדים העסקיים הבאים:

- (א) השלמת הקמה של מתקנים המצוים למועד הדוח בשלב הקמה ולקראת הקמה;
- (ב) שימוש זכיות החברה בהילך התחרотי דו-שימוש מס' 1 והקמת מתקנים כולל סגירת מימון, הוצאה היתרים, תכנון ורכש;
- (ג) **שילוב מתקני אגירה בפרויקט** החברה בייזום ולקראת הקמה, וזאת בכפוף לכדיות הכלכליות של ההשקעה במתתקן האגירה;
- (ד) **איתור מתקנים חדשים** (בשלבי ייזום ופיתוח שונים) לרכישה;
- (ה) **התמודדות במכרזים והליך תחרותיים** (לרבות מכרזים והליכים הכלולים פתרונות זכות שימוש בקרקעויות), ככל שייתבצעו;
- (ו) הרחבת תחום האגרו-ולטאי במישרין ובאמצעות חברת אגראלייט;
- (ז) המשך קידום שיתופי הפעולה לפיתוח פרויקטים קרקעיים ברומניה.

הצפי להתחזות בשנה הקרובה, ובכלל זה, כוונות החברה בדבר **השלמת הקמה של מתקנים**, שימוש זכיות החברה בהילך התחרотי דו-שימוש מס' 1, **איתור מתקנים חדשים לרכישה**, זכיה במכרזים והליך תחרותיים והרחבת תחום האגרו-ולטאי, והמשך קידום שיתופי הפעולה לפיתוח פרויקטים קרקעיים ברומניה הינו מידע צופה פנוי עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכתות החברה ביחס להתחזיות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקימית בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה מכפי שנცפה, לרבות בשל עיכוב בחזרה לשגרת פעילות סדירה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטהה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התמשותם.

**23 דין בגורם סיכון**

להלן סקירה בדבר גורמי הסיכון אשר להם עשויה להיות השפעה מहותית על פעילות החברה ועל תוכנותיה העסקיות:

**1.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים****23.1.1 המצב הביטחוני בישראל**

שינויים במצב הביטחוני והמדיני עשויים להשפיע על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני, עשויה, בין היתר, להוביל להעברת התקציב המועד לתחום האנרגיה המתחדשת בישראל, לתחומים אחרים ובכך, לפגוע בהיקף השוק וביכולת לפתח פרויקטים חדשים. כמו כן, החברה עשויה להיתקל בקשיים בפיתוח וייזום פרויקטים בישראל החשופים לסיכון ביטחוניים. בנוסף, מערכות שנמצאות בבעלות החברה עלולות להיפגע של אירעון ביטחוני.

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל, אשר נמשך גם ביוםים אלה. ביחס לפעולות החברה, ישים לב לפעילותה בתחום חינוי למשק, החברה ממשיכה בפעולותה השוטפת בישראל לרבות המשר היוזם, התוכנן וההකמה של הפרויקט, והכל תחת המגבילות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף. למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מहותית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכנותיה הכספיים. עם זאת, למועד הדוח, קיימ חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמנסכה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכנותיה הכספיות.

להרחבה ופרטים נוספים להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 7.4 לעיל לפרק א' זה.

**23.1.2 האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית בשוק העולמי**

لتנאים המאקרו-כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מहותית על יכולת החברה לגייס מימון. האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית בשוק הישראלי או העולמי עשויים להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לגייס מימון, מהוות תנאי הכרחי לצורק ההקמה של המערכות. סיכון זה עלול להתmesh בשל גורמי מאקרו כגון מצב שוק ההון בישראל ובעולם, מדיניות ממשלתית, מדיניות מוניטרית של בנקים מרכזיים, וכו'ב. פגעה בגורמים למקורות מימון עלולה להוות חסם משמעותי למבצעים תכנוניים החברה ויכולתה לקדם פרויקטים.

**23.1.3 שינוי בשער ריבית**

פרויקטים להקמת מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת ממומנים, כולל, במימון בנקאי או חוץ בנקאי במינוף גבוה יחסית. לפיכך, שינויים בשער ריבית ישפיעו על עלויות המימון ועל רווחיות הפרויקט. בתגובה לעליית סיבת האינפלציה, בנקים מרכזיים ברחבי העולם, וביניהם ישראל, החלו תהליך של העלאת הריבית המוניטרית וצמצום הדרוגתי במדינות המוניטרית, כך שלאחר עשור של סיבת ריבית אפסית, הכלכלה עולמית נדרשת להסתגל לשביבת ריבית גבוהה.

על פי התחזית המקרו-כלכליות שגיבשה חטיבת המחקר בבנק ישראל בינואר 2024 בוגר למשך מעתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והיריבית (אשר נבנתה תחת ההנחה שהשפעה הכלכליות היירה של מלחתת חרבות ברzel הגיעה לשיאה בربعון הרביעי של 2023, ושיהיא תימשך עד סוף 2024 אך בעוצמות הולכת ופוחתת), התוצר צפוי לצמיחה בשיעור של 2% בכל אחת מהשנתיים 2023-2024, בדומה וב-5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. בربعון הרביעי של 2024 הריבית צפוייה לעמוד על 4.0%/3.75%.

להערכת החברה, ולנוכח העובדה שנכון למועד פרסום דוח זה הלואות החברה והאג"ח שהונפקו על-ידה נושאות ריבית קבועה, העליה בריבית צפוייה להשפעה על עליות המימון במימון פרויקטים ובגיסוי חוב עתידיים של החברה. העליה בריבית צפוייה להשפעה לרעה על רווחיות הפרויקטים העתידיים, אולם להערכת החברה למורות מגמה זו הרוחניות צפוייה לעמוד על תשואה זו ספרתית על ההון העצמי המושקע בפרויקטים.

#### **23.1.4 שינוי בשערו חליפין**

הוביל ובמסגרת הפעולות הקובלנית של הקבוצה היא רוכשת ציוד וחומר גלם למערכות הפוטו-וולטאיות מספקים בחו"ל במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו), תנודות בשערו חליפין של מטבעות זרים צפויות להשפעה על רווחיות החברה בעתיד.

#### **23.1.5 שינוי במידד המחרים לצרכן**

רווחיות פרויקטים עשויה להיות מושפעת משינויים במידד המחרים לצרכן. חלק מהפרויקטים פועלים בתעריף אשר אינו כולל הצמדה למדד, ואחרים פועלים בתעריף מודם אשר מתעדכן אחת לשנה. על פי התחזית המקרו-כלכליות שגיבשה חטיבת המחקר בבנק ישראל שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. במהלך עסוקה החזופה החברה לשינויים במידד המחרים לצרכן: הלואות וחכירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לשינויים מודמים בגין שינוי שיעורי המدد. ציוון, כי הכנסותיה של החברה מחברת חשמל צמודות למדד המחרים לצרכן באופן המתעדכן אחת לשנה ואשר מוגבהת לתקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המدد תביא לעלייה בהכנסות מייצור חשמל ותקטין חשיפה זו. על מנת למצוות את החשיפה לשינויים באינפלציה החברה נוקטת במידיניות לפיה בפרויקטים בהם תעריף החשמל צמוד ממד – המימון יהיה צמוד ממד, ובפרויקטים בהם התעריף לא צמוד – המימון יהיה לא צמוד למדד.

#### **23.1.6 שינוי במחורי הגז והנפט**

יצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית מהווה חלופה לייצור חשמל בטכנולוגיות מסורתיות המתבססות על גז או נפט. ירידה במחורי הגז והנפט עלולה להוביל לידי כך שייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית יהווה חלופה פחות כדאית מבחינות עלויות.

בחודש פברואר 2022 החלה רוסיה במתקפה צבאית על אוקראינה. לפליית רוסיה השפעה על הכלכלת העולמית הבאה לידי ביטוי בעליית מחירי סחורות, נפט ואנרגיה. כמו כן, הלחימה יצרה תנודות גבואה בבורסות ברחבי העולם. על רקע הפסקת הזורמת הגז הרוסי לאירופה בקייז 2022, נוצר מחסור חמוץ ומחררי הגז, הפחם והנפט באירופה על שיא. עם זאת, במהלך רביעון הרביעי של שנת 2022, מחירי הגז ירדו בחזרות. בשנת 2023 התייצבו מחירי הנפט והגז, ונכון להיום הם מושפעים מהביקושים השוטפים, מהחולאות היצרניות לגבי היקפי הייצור וההפקה, וכן מאירועים גיאו פוליטיים שונים.

### 23.1.7 מצב המשק הישראלי

**23.2** לעניין מצבו המקורי כלכלי בישראל ראו הרחבה בסעיף 7.3 לעיל.

### 23.3 גורמי סיכון ענפיים

#### 23.3.1 תקינה ורגולציה

תחום האנרגיות המתחדשות בארץ ובעולם נושאן במידה רבה על אסדרות הנקבעות על ידי רגולטורים וסובסידיות המתקבלות מהמדינה. פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות במשק החשמל, ובפרט – אסדרות רשות החשמל ליצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים; מהתעריף בהליכים התחרותיים שלפיו מחייבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המוצר מהזוכים; מעבר למודל שוק חופשי, ומהתנאים החדשניים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. בהקשר זה, החברה חשופה לסיכון הנובע משינויים ברגולציה הקיימת ובהחלטות הממשלה הרלוונטיות לתחומי פעילותה בישראל. כמו כן, שינויים רגולטוריים שייבאו להעדפת טכנולוגיות חלופיות לייצור חשמל על פני הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית עשויים לפגוע בפעולתה העסקית.

#### 23.3.2 אקלים

תפקת מערכות החברה הינה פועל יוצא של עצמת קרינת השמש ופרמטרים אקלימיים נוספים, דוגמת שעות קרינת השמש, תנאי הטמפרטורה, הלחץ האטמוספרי, משטר הרוחות ועוד. יכולתה של החברה לייצר חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית והכנסותיה מכירת חשמל כאמור, מושפעות במידה רבה מתנאי מג האויר. עונות מרובה, רוחות, לחות, תנאי טמפרטורה השונים מהממוצע השנתי, ושינויים קיצוניים בתנאי מג אויר עלולים להפחית את תפקת החשמל המוצרת, וכפועל יוצא – להשפיע על הכנסותיה של החברה ורווחיותה. בנוסף, אסונות טבעיים ניתנים לחיזוי, כגון שיטפונות, סערות חול ורעידות אדמה, עלולים לגרום להשבתה והרס המערכות שהוקמו ובכך לפגוע בתקופת הפעלת הפרויקטים וברוחניותם. בכלל, בישראל שטופת השמש נרשמת קרינת שמש יציבה לכל אורך השנה, אולם בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עוננות מרובה, תפקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.

#### 23.3.3 אי קבלת רישיונות או מכסות

פעולות ההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות ותחזוקתן מחייבות רישיון, בכפוף לאופי הפעולות והיקפה. בהקשר זה, כפופה החברה לאישורים והיתרים מגופים שונים בישראל כגון: רשות החשמל, גופים מוניציפליים, חברת החשמל, גופי התקנון, רשות מקרקעי ישראל. בד בבד, הפעולות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים נוספים, כגון רישיונות מקומיות, גורמי תכנון ובניה (ועדות תכנון ומנהל תכנון לרבות מנהל מקרקעי ישראל) ומשרדי ממשלה אחרים (כדוגמת משרד האנרגיה, משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון). צוין כי אין ודאות כי כל היתריהם והאישוריהם הנדרשים להקמת פרויקטים של החברה ינתנו בכלל, בכפוף לתנאים, או ממועד שייביא לדחיה בלוחות הזמן ל להקמת פרויקט באופן שייביא לפגיעה בצדאיות).

#### 23.3.4 שינויים בתעריפי הזנה ותעריפים בהליכים תחרותיים ותלות בחברת החשמל

لتעריפי החשמל השפעה משמעותית על הכנסות החברה ורווחיותה. מתקני הקבוצה המחברים לרשות החלוקה פועלם על פי תעריף שנקבע באסדרות הרלכנית על ידי רשות החשמל, והם קבועים בהתאם לתנאי אותה אסדרה. בשנים האחרונות חלה ירידת ממשמעותית בתעריפי החשמל בישראל המשולמים לייצור מקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט. ירידת בתעריפי החשמל עלולה לפגוע בהכנסות מהמערכות הפעולות מכוח אסדרות אלו.

### 23.3.5 תלות בחברת החשמל כלוקח יחיד

לחברה קיימת תלות בחברת החשמל לישראל, בהיותה ללקוח היחיד למעוד הדוח (וקשורה בהסכם ארוכי טווח מול הקבוצה). יחד עם זאת, בהתחשב במאפייני זה<sup>ii</sup>, ובדיםגים שוטפים המצביעים לאגרות החוב שלה (אשר מתחשבים, בין היתר, במעמד המונופוליסטי של חח'י במשק החשמל ובחטיבתה למשך החשמל, בתמיכה לה זוכה חח'י לאור השנים מהמדינה ובקיים של יתרות נזילות כתוכאה משמריה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה) - סבורה החברה כי ההסתברות לחדלות פירעון של חח'י הנה זניחה.

### 23.3.6 גידול בעלות חברות, חומרי גלם ושינויו מסין לישראל

עיקר העליות הכרוכות בייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאיות הן עלויות הקמת המערכת, ובפרט – רכישת קולטים פוטו-וולטאיים וממירם. שינויים בעלות הרכש משפיעים במישרין על פעילות הקבוצה, על כדיות הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, ועל הרוחניות מייצור החשמל באמצעותם. התפתחויות טכנולוגיות בתחום הפוטו-וולטאי ובתחומים MISIKIM (כגון אגירת אנרגיה, נקיי רובוטים של פאנלים וכיו<sup>iii</sup>) בעשויות להשפיע על נזילות המתקנים ועל רווחיהם. במהלך שנות 2023 עלויות חומרי הגלם ירדו לרמה הנמוכה מרמתם ערב התפרצונות נגיף הקורונה, זאת עקב ירידת בהיקף הסחר, עליה במלאים אצל הספקים והMPI, ירידת בקצב ההתקנות בעולם בהשפעת שביתת הריביות הגבות, ירידת בקצב הצמיחה בסין לעומת התפתחות במחירים חומריו הגלם. בשנת 2023 נרשמה מגמת ירידת בעלות השינוי של מוצרים והם חזרו לרמתם ערב התפרצונות נגיף הקורונה, אולם החל מהרבעון הרביעי ישנה עלייה בעלות השינוי כתוכאה מהתקפות החות'ים על מיצריים סוף.

### 23.3.7 אי פרוסום מכשות ואי-זכיה בהילכים תחרותיים

רשות החשמל היא הגוף הממונה על פרוסום מכשות והילכים תחרותיים בישראל. אי-זכיה במכשות נוספת ומכירת חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית עשוי לרעעה על התפתחות פועלותה של הקבוצה, יעדיה ותוכנוניתה האסטרטגיות לפעולות בישראל.

### 23.3.8 עיכובים במועדוי אספקת רכיבים

шибוש קווי הספקה, סגירה או השבתה של שדות תעופה או נמלים עקב אירועים בייטחוניים, בריאותיים, שביתות וכיו<sup>iv</sup>, עלולים להוביל לשיבושים באספקת רכיבי המערכות השונים וכפועל יוצא מכך, לעיכוב בהקמת המערכות ולא-עמידה בלוחות זמן נזימים שנקבעו באסדרות השונות, עד כדי חילוט ערביות.

### 23.3.9 תקינות המתקנים ופגיעה טבע

הכנסות החברה תלויות בתקינה הפוטו-וולטאים ובהפקת חשמל מהן. תקלות במתקני החברה עשויות להיגרם מן השימוש ושחיקה של המוצרים, והן מאירועי טורר, תבליות, תאונות, גנבות, שריפות, רעידת אדמה, שינויי אקלים קיצוניים, אסונות טבעי וכיו<sup>v</sup>. ליקויים אלו, כמו גם הצורך במתן שירותים על ידי החברה בקרות אירוע הדורש תיקון או או החלפה של הציוד, עלולים לגרום לעיכוב בלוחות זמן נזימים מתוכנים בפרויקטים ולעלויות ממשמעויות נוספות. יצוין כי חלק מהנדקים כאמור מוכסים, לפחות חלקם, בביטחון שונים, והיפויו הגדול של המתקנים מקטים את הסיכון בהיבט זה.

### 23.3.10 תחרות

בשנים האחרונות חוווה שוק האנרגיה העולמי מהפכה יrokה, במסגרתה גובר השימוש באנרגיה הסולארית. ישראל הצטרפה למדינות רבות בעולם המעודדת הקמת תעשיית אנרגיה מתחדשת בתחוםן, תוך השקעת משאבים משמעותית והקמת מערכות רגולטוריות המძדירה את פעילותם. בנוסף, בשנים האחרונות פתרונות אגירה בתכנוי אנרגיה מתחדשת, אשר מביאים לניצול מוגדל ומירבי של מתקנים אלה. תחום האנרגיה המתחדשת הינו תחום מפותח, אשר מושך אליו יוזמות רבות ולפיכך, התחרות בענף רבבה וצפואה להתגבר. החרפת התחרות עלולה לפגוע בנוח השוק של החברה, בעסקיה, הכנסותיה ותזרים המזומנים שלה.

### 23.3.11 הפורט מצד מנהל המערכת או ספק שירות חוינו

הזרמת החשמל המיצר במתיקני הקבוצה לרשת החשמל ומיכירתו תלויים, בין היתר, בזמיןנות רשת החשמל לקלוט את החשמל שמיוצר על ידי הקבוצה. לכן, להפורט מצד מנהל המערכת או ספק שירות חוינו, האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיצר במערכותיה של הקבוצה, עלולה להיות השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות.

### 23.3.12 רגולציה מקרען

הרבית הקראקות בישראל הן בעלות המדינה ומונוהלות על ידי רשות מקרקעין ישראל (להלן: "רמ"י"). למדינה, באמצעות רמי' ומוסדות התכנון, יש שליטה רבה באופן הקצתה הקראקות לשימושים שונים. מתקנים פוטו-וולטאיים מותקנים, בדרך כלל, על פני הקראק או על גבי גגות. לפיק, קידום פרויקטים פוטו-וולטאיים על קראקות המונוהלות על ידי רמ"י מחייב עמידה ברגולציה הרלוונטי למקראקן. גורם נוסף שעשוי להשפיע על יכולתה של הקבוצה להרחיב את פעילותה ולהתקשר בפרויקטים חדשים, הוא היעדר יכולת של הקבוצה לאטור קראקות זמינות, המתאימות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים.

### 23.3.13 בטיחות

הפעולות המבוצעות על-ידי החברה במסגרת תחום פעילות ההקמה והתחזקה כרוכה בסיכון בטיחותיים הנובעים מביצוע עבודות קבלניות, עבודה גבוהה, עבודה נמוכה וcoil"ב. תאונה העבודה עשויה להשפיע עובדי החברה ועובד קבלני משנה לפגיעות בגוף, נש ו Abedן כושר השתכרות. על אף שהקבוצה נוקטת באמצעות הבטיחות הנדרשים למניעת תאונות עבודה או פגיעה בטיחות, הדבר אינו מונע את התקיימות של תאונות אלו. לחברה פוליטות ביוזם המCASTות תביעות בגין נזקי גוף ורכוש. במקרה בו פוליטות הביטוח לא תכenna את אותם נזקים, כולל או חלקם, עלולה הקבוצה לשלם לאוותם נפגעים סכומים מהותיים.

### 23.3.14 Sicconi סייבר

החברה מוצעת שימוש בתחום הסייבר באופן שוטף במערכות טכנולוגיות מידע, תקשורת ומערכות עיבוד נתונים ופעולות האבטחה שהחברות מיישמות בתחום הסייבר יכולות להיות רבות ומגוונות. מצורפות לכך מוגמות לפעולות: החברה מסתיעת, בין היתר, במערכות טכנולוגיות שונות. החברה עשויה להשתמש באמצעות הגנה מגוונים להגנה על מערכות המידע וייצור החשמל מפני התקפות סייבר, מסתיעת במנהל אבטחת מידע ISO, יעצים מקצועיים וספקים היוצרים נוספים, מעות לעת.

חשיבות הגנת מערכות החברה השונות מפני התקפת סייבר ושימור יכולת התאוששות מהירה במקורה של התקפה ברורים ולשם כך החברה הטמעה כל הגנה נדרשים, ניהול עבודה, מדיניות אבטחה, בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות האחרנות, והנחיות משרד האנרגיה והרשויות לניריות ערך המתחדשות מעות לעת. חלק קטן ממנגנוני האבטחהווים נוקטת החברה הם:

- הגנת מערכות מחשוב בכלי ניטור ובקרה מסוג RDX\EDR ויצירת מנגנונים להגנה על מערכות מחשוב מפני התקפות שונות כמו וירוסים, תופעות הסייבר השונות וכו'
- אבטחת משתמשים - יצירת מנגנון אבטחה כדי למנוע התקפות של משתמשים מתחודים ולחסל חשבונות שלא מורשים.
- גיבוי ו恢復 מידע - יצירת מנגנון לגיבוי מידע ו恢復ו כדי להבטיח את הגנת המידע מפני אבדן ונזק

- אבטחת רשותות - יצירת מנגנוני אבטחה כדי למנוע התקפות על רשותות תקשורת ולהבטיח את הגנת המידע המועבר דרך האינטרנט
- מעקב וזיהוי - יצירת מערכות מעקב וזיהוי על מנת לזהות התקפות ופעולות זדוניות ולזהות ניסיונות חדירה למערכת המידע.
- הגנת מידע רגולטורית - יצירת מנגנוני אבטחה על מנת לעמוד בדרישות הרגולציה המתיחסות לאבטחת מידע ולהבטיח שהארגון עומד בתקני הגנת המידע והסיבר.
- חינוך והכשרה - הכשרת עובדים לפעולות מתוך הבנה עמוקה של הסיכונים הסייברים ושימוש בכלים אבטחתיים כדי למנוע התקפות ולהפחית את סיכון חדירה.
- עדכוני אבטחה - תכנון ויישום עדכוני אבטחה כדי להפחית סיכון אבטחה ולעמוד בתקני הגנת המידע.
- פיקוח וניטור - מעקב ופיקוח על פעילות המערכת המידע והסיבר כדי לזהות פעילות חשודה ולצאת לקרה התקפות אפשריות בזמן אמת.
- מערכת הלבנת קבצים

מדיניות ניהול סיוני הסייבר בחברה מנויה על ידי סמנכ"ל ההנדסה בכפיפות למנכ"ל החברה. במסגרת פעילות החברה בתחום אבטחת המידע, בין היתר, נערך סקר סיוני סייבר תקופתי שעל בסיסו נבנית תוכנית לצמצום חשיפות, מושמעות מתודולוגיות לניהול סיוני סייבר ובחינת סבירותם, נבנית תוכנית עבודה שנתית להתמודדות עם סיוני סייבר וקיימת פעילות שוטפת להעלאת מודעות בקרב העובדים. בחברה נהלים בתחום התמודדות עם סיוני סייבר, בין היתר נוהל תגובה לאירועים הכלול צוות למונה ראשוני. בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותה של מערכת אבטחת המידע של החברה, בין היתר הוטמעה מערכת לאיסוף וניתוח נתונים שמשמעת בזיהוי פרצות אבטחה, מערכת שמרתיעה בפני פעילות חשודה בראשת, וכן מערכת זיהוי והגנה מפני איומים בעת גליהה במערכות האינטרנט והגנה מפני גניבת זהויות. מערכת זו מנוהרת 24 שעות ביום מה ע"ז צוות אנליסטים ייעודי.

יחד עם זאת, יובהר, כי לא ניתן וודאות ביחס ליכולת החברה למניעת מוחלטת של התקפות סייבר. על אף הפעולות הרבות הננקוטות על ידי החברה למניעת התקפות סייבר, להתרחשו של אירוע כאמור עשוי להיות השפעה מहותית על פעילות החברה. בוסף, החברה עשויה להידרש לשאת בעלות להגנת מערכות המידע, כמו גם לתקן נזק שייגרם מפגעים כאלה ככל שתறחשו כולל, למשל, הקמת מערכות הגנה פנימיות, יישום אמצעי הגנה נוספים מפני איומי סייבר, הגנה מפני התדיינות משפטית כתוצאה ממתקפת סייבר, תשלום פיצויים או נקיטת צעדים מתקנים אחרים כלפי צדדים שלישיים.

### **23.3.15 תחרות על משאב רשות**

לאור בעיות תשתיות והטור שהצטבר בחיבור לרשת החשמל, משאב הרשות הפך לצורן בקבוק, באופן שחייב מתעכבות במתח תשבות מחילק, והמעבר לשוק משוכל דורש יותר השקעות בשל תוספת אגירה. כל אלו מקשימים על היזמים בקידום והקמת פרויקטים.

### **23.3.16 גורמי סיון מיוחדים לחברת**

#### **23.3.16.1 סיום מוקדם של הסכמי שכירות**

חברות הקבוצה קשורות בהסכם שכירות ובהסכם הרשותה וקיבלה זכויות שימוש עם בעלי הזכויות בשטחים שעליים מוקמים המתקנים. סיום מוקדם של הסכמי השכירות בשל התקיימותם של תנאים מוגבלים או מפסיקים עלול לפגוע לרעה בעילות הקבוצה.

### 23.3.16.2 הפקת התקשרות עם קבלני משנה

פעילות הקבוצה בישראל ובארופה כרוכה בהתקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה. כפועל יוצא מכר, הפקת התקשרות עם קבלני הביצוע /או קבלני המשנה, עלולה להוביל לעיכוב בהקמת הממערכות ולאו-עמידה בלוחות זמינים.

### 23.3.16.3 שיתוף פעולה עם שותפים

חלק מהפרויקטים של הקבוצה מבוצעים ביחד עם שותפים. לפרק, קיומן של מחלוקת בין הקבוצה לשותפה עלול לעכב קידום פרויקטים. בנוסף, היקלעות אחד מהשותפים לקשיים פיננסיים, עלולה להשפיע על פעילות הקבוצה.

להלן טבלת סיכונים אפשריים, לפי הערכת החברה, ומידת השפעתם על החברה. הערכות החברה מבוססות על צפי סביר ולא על התרחשויות אירופיים חריגים בהיקפם, בעוצמתם או בזמן הזמן שלהם:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורם סיכון
השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>סיכום מכר</b>			
X			התפשטות נגדי הקורונה SICOV-19
	X		המצטבר הביטחוני בישראל – "מלחתות חורבות ברזל"
	X		האטטה כלכלית ואי-ודאות בשוק העולמי
		X	שינויים בשעריו ריבית
		X	שינויים בשעריו מטבע זה
	X		שינויים במדד המחייבים לצרכן
X			שינויים במחירים הגז והנפט
	X		מצבי המשק הישראלי
<b>סיכום ענפיים</b>			
		X	תקינה ורגולציה
X			אקלים
		X	אי-קבالت רישיונות או מכסות
		X	שינויים בתעריפי חשמל
	X		תלות בחברת החשמל כלקו יחיד
		X	עלות שחזורות, חומר גלם, שירותים אספקה ושינויים טכנולוגיים
	X		אי-פרוסם מכסות ואי-זכיה בהיליכים תחרותיים (ישראל)
	X		יעדים במועד אספקת רכיבים
X			תקינות המתקנים ופגעי טבע
	X		תחרות
X			הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני
X			רגולציה מוקעתן
	X		בטיחות
	X		סיכום סיבר
	X		תחרות על משאב רשת
<b>ביטחונות</b>			
X			סיכום סיבר
X			תחרות על משאב רשת
X			שיתוף פעולה עם שותפים

# חלק ב דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני פריים אנרג'י פ.א.י בע"מ

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023



דירקטוריון פריים אנרגי פ.י. אי בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתימה בתאריך הדוח (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנה 10 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים וכיידים), התש"ל-1970.

## 1. תיאור מצב עסקית התקגיד

### כללי

פריים אנרגי פ.י. אי. בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013 תחת השם א.ק. ירון ניהול פרויקטים בע"מ וביום 3 בנובמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי: פריים אנרגי פ.י. אי בע"מ (Prime Energy P.E. Ltd).

### 1.1 תחומי פעילות

**1.1.1** ממועד הקמתה פעולות החברה עצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה (להלן: "**הקבוצה**"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזקה של מערכות לייצור חשמל ממוקמות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן: "**מערכות פוטו-וולטאיים**" או "**מערכות**") לטוווח ארוך. הקבוצה הנה בועל יכולת, ידע, ניסיון וכומחית לפעול באופן עצמאי בכל השלבי תשריט, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישיון והקמה, וכליה בשלב ההפעלה המסחרית והפעול של המתקנים.

**1.1.2** הפעולות בישראל כוללת החזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים, וקידום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה, לרבות חתימה על הסכמים עם בעלי הקרקעות, קידום סטטוטורי, השגת מכיסה (באמצעות הליך תחרותי או אסדרה של רשות החשמל), היתר בניה (ככל שנדרש), מימון פיננסי, רכש הציוד והקמת המתקן, וכן, לפי העניין, הכנסת שותפים להחזקה משותפת במתקן לרבות ירידה ממשיטה ועד מכירת המתקן במלואו.

**1.1.3** תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה. ליום 31 בדצמבר 2023, החברה טרם החלה בפעולות הקמה באירופה, ולפיכך הפעולות בתחום זה טרם קיבלה ביתוי בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 ו-21 לפרק א' לדוח התקופתי.

**1.2** החברה נוקטת במדינות אליהו חלק ניכר של הפרויקטים שהיא יודמת ומוקמה היא מצורפת במהלך הדרך שותף אסטרטגי (עד כדי מכירה מלאה של זכויותה בפרויקטים עוד טרם תחילת הקמה) – אשר מחד יכול לשיער במהלך חי הפרויקט (לאורך שלבי הקמה והפעול) ומайдן ישתחף גם בסיכון ובסיכון של הפרויקט. במסגרת ההתקשרות להכנסת השותף החברה, יורדת ממשיטה מלאה בפרויקטים לשיער משותפת (ואף בוחנת אפשרות להעברת השליטה לשותף בהתאם לאופי העסקה), ובכךże הרוחה היזמי שנוצר לחברה כתוצאה מהעסקה בכלל בתוצאות החברה בהתאם. עדשים אלה מסיעים לחיזוק ההוו העצמי ונזילות החברה, ולצדם החברה בוחנת אפשרותונות שונות לקבלת מיכון לפרויקטים המניבים של החברה, לרבות גiros חוב זמן אחר / או מימוש זכויות במכסות בדרך של מכירה לצדדים שלישיים / או גiros להלוואות מדאנן / או הכנסת משקיעי אקו"ם בפרויקטים / או גiros הון ברמת החברה. כך פעולה החברה בעסקה למטרת מחצית (50%) מהחזקתו בפרויקט תלמידים לkerja הלישס ובחתימה על הסכם מחייב עם להב אנרגיה ירקה בע"מ ביחס לשיתוף פעולה בהקמת 13 פרויקטים של PV זו שימוש בהיקף של 100 מגה-וואט ולצדם עד 500 מגה וואט שעה אגירה.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה למועד הדוח ראו סעיף 2.1 לפרק תיאור עסקיו התאגיד – חלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן ביאור 1ד' לדוחות הכספיים.

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף לפרק תיאור עסקיו התאגיד – חלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

### 1.3 מבנה החזקות

לפרטים בדבר מבנה החזקות של החברה, ראו סעיפים 3.1 ו-3.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

### 1.4 סביבה עסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של החברה, ראו סעיפים 7, 8.1, 9.1 ו-10.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

### 1.5 סקירת התפתחות פעילות הקבוצה

לפירוט בדבר התפתחות פעילות הקבוצה ובנוי הדרך המשמעותי לאורך השנים ראו סעיף 3.3 בפרק א' לדוח התקופתי.  
להלן יוצגו אירועים מוחותים בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח -

#### 1.5.1 השלמת עסקת הליס וחטימה על הסכם מימון עם בנק לאומי

**1.5.1.1** כחלק מאסטרטגיית החברה לשילוב שותפים עסקיים בפרויקטיהם אוחם היא יודמת ומתחפעת, ביום 15 במאי 2023 חתמה חברת הבת פי ו' פלנאנט 2019 על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמידים ("**עסקת הליס**"). ביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מחייב בין חברת פרים תלמידים בע"מ שהנהה חברת נכדה של החברה ("**חברת פרים תלמידים**") לבן בנק לאומי לישראל בע"מ ("**הסכם המימון**"), אשר היווה תנאי מثالה עיקרי להשלמת עסקת הליס, להלן עיקרי הסכם המימון:

**1.5.1.2** בנק לאומי יעמיד מסגרת אשראי בהיקף כולל של 58 מיליון ש"ח, אשר תשמש לצורכי מימון הפרויקט. האשראי יועמד בשני שלבים:

**(1)** משיכה ראשונה בהיקף של 22.0 מ' ש"ח לטובה שלב א' בפרויקט, אשר תעמד עם השלמת התנאים המתלימים שנקבעו בהסכם המימון; המשיכה הראשונה הושלמה במהלך חודש ינואר 2024.

**(2)** משיכה שנייה בהיקף של עד 33.5 מ' ש"ח לטובה שלב ב' בפרויקט, אשר תעמד לאחר השלמת הפרויקט, חיבור המתקן לרשת החשמל וקבלת תשלום אחד מהח"ן.

**1.5.1.3** לאחר המשיכה הראשונה הלוואה תישא ריבית משתנה בשיעור של פרים בתוספת 2%-3%. לאחר המשיכה השנייה יבוצע איחוד של שתי המשיכות, והלוואה המאוחdetת תישא ריבית צמודה לממד המחרים לצרכן בשיעור שיגזר מתשואה אג"ח ממושלתית במח"מ דומה למ"מ ההלוואה, בתוספת מרוחך של 2.5%-3.5%.

**1.5.1.4** נקבעו יחסיו ADSCR לחלוקת והפרה כמקובל בעסקאות מסוג זה.

**1.5.1.5** נקבעו בטוחות וערביות כמקובל בעסקאות מסוג זה. כן הוסכם כי החברה תעמיד ערבות מוגבלת בסך 3 מיליון ש"ח. ערבות זו תשוחרר לאחר שיתרת ההלוואה והמסגרת לשירות החוב יפחתו מ-55 מיליון ש"ח. ערבות החברה הופעל רק בעת הפרה של תנאי ההלוואה שלא רופאה על-ידי הלוויה בהתאם לתקופות הריפוי שנקבעו בהסכם המימון.

**1.5.1.6** בהסכם המימון נקבעוceilות מקובלות להעמדת הלוואה לפירעון מיידי כמקובל בהסכם מסוג זה, ובهن בין היתר: אי תשולם, או מידת האמות מידת פיננסיות, הפרת התcheinויות, הפרת מציגים, הפרת התcheinויות אחרות של הלוואה, חזרות פירעון של הלוואה, הפסקת פעילות, מעשים בלתי חוקיים ועוד.

לפרטים נוספים ראה דווחים מיידיים של החברה מיום 14 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-026844), מיום 15 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051555), מיום 31 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-059328), מיום 28 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-110799), מיום 11 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-114843), מיום 18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117078) ומיום 3 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-131352).

**1.5.1.7** כאמור, במסגרת עסקת הליסוס מכירה פ.י. פלנאט 2019 לקרן הליסוס מחצית (50%) בזכותה בפרויקט תלמידים שהינו פרויקט פoco וולטאי קרקעי בהיקף של 14 מגה-וואט AC (כ- 23.0 מגה וואט DC) (לעיל ולהלן: "פרויקט תלמידים" "הסכם", בהתאם). שווי הפרויקט (100%) שנקבע במסגרת העסקה הינו כ- 72.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן). לפירות נוסף, ראה ביאור 23 לדוח הכספי.

**1.5.1.8** לחברת הבת פ.י פלנאט 2019 ניתנו שתי אופציות לרכישת החזקות הרוכשת בפרויקט תלמידים (הניתנות למימוש באוקטובר 2025 ובאוקטובר 2026 או בסמוך לכך), בתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נקבע מנגנון פיצוי במידה והחברה לא תמשח את האופציות שניתנו לה. ההסכם כולל מציגים מקובלים מטעם הצדדים וכן מנגנון שיפוי כתוצאה מכך אחד או יותר מהמציגים שניתנו על ידי החברה או חברת הפרויקט בהתאם להסכם איןנו נכון (כלכלי-כלכלי למוגבלות מקובלות, כגון רצפה, תקרה ותקופת שיפוי).

**1.5.1.9** ביום 12 בדצמבר 2023 התמלאו התנאים המתלים להשלמת העסקה עם קרן הליסוס והתקבלת התמורה הראשונית על פי תנאי ההסכם למיכרת מחצית (50%) ממניות חברת פרים תלמידים, בסך של כ-3.24 מיליון ש"ח (עם ההתאמות שנקבעו בהסכם).

**1.5.1.10** הטיפול החשבוני בחזקות החברה בחלוקת פרים תלמידים בע"מ משקף כי גם לאחר השלמת העסקה השיטה בחברה זו נותרה בידי החברה. כפועלי יצוא, נכסיה ופעילותה של פרים תלמידים בע"מ ממשיכים להיכילו בעבר בדוחות המאוחדים של הקבוצה. ככלומר, לא יוכר רווח בדוח רווח והפסד של החברה כתוצאה מהעסקה. תוצאות העסקה מוצגות בקרן/non-UESKAOT מול המיעוט.

ה מידע המפורט בדוח זה, לרבות בדבר העמדת המימון בפועל, כולל או חלקו, עמידה בתנאי הסכם המימון, השלמת הקמת הפרויקט במועד החוזי על-ידי החברה ותוצאות הפרויקט, מהוות מידע צופה פuni עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע, העריכות ותוכניות החברה נכון למועד זה, הרגולציה בעת הזה והשלב הנוכחי של הפרויקט. העריכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתmesh, או להתmesh באופן חלק, בשל משתנים רבים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים - עסקים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן של גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 23 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בהתאם, המידע המובא בדוח זה עלול שלא להתmesh או להתmesh באופן שונה מהותית מכפי שנצפה על-ידי החברה.

**1.5.2** תיקון שטרו נאמנות לאגרות חוב של החברה (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (להלן: "שטרו הנאמנות" ו"אגרות החוב" בהתאם)

**1.5.2.1** במהלך הרביעון השני לשנת 2023 התקיימו דיונים בין החברה לבין סגל רשות ניירות ערך במסגרת פירטה החברה את עמדתה בקשר עם עמידה באמצעות המידה הפיננסית המתיחסת לחוב פיננסי נטו ל-EBITDA בהתאם, כפי שנקבעה במסגרת שטרו הנאמנות לסדרות א"ח של החברה (סדרה א' וסדרה ב'). כפי שפורסם על ידי החברה בדוח מידי מיום 9 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-10-077028), סגל הרשות סבר כי פרשנותה של החברה בקשר עם הכללת רווחים כתוצאה מאיבוד שליטה בחברת פרויקט באמצעות המידה הנכונה, ובהתאם להערכת סגל הרשות החברה לא הייתה צפיה לעמוד באמת המידה הפיננסית הנ"ל כפי שדווח על ידה במסגרת הדוחות לרבעון הראשון של שנת 2023.

**1.5.2.2** מיד עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2023 החלה החברה במגעים עם בעלי אגרות החוב לצורך התאמת המידה הפיננסית הנ"ל לפועלותה העסקית של החברה אשר כללה, בין היתר, את דחית מועד העמידה באמת המידה הפיננסית האמורה מחודש יוני 2023 לחודש ספטמבר 2025, שינוי המשך את התחזית הנוכחיית של חיבור הפרויקטים לאור העיכובים מצד חח'י וביעות בראשת החשמל. כמו כן, כללו שטרו הנאמנות המתוקנים תיקון המתיחס לשוגיה שהיתה בחלוקת מול סגל רשות ניירות ערך, כך שרווחי החברה כתוצאה ממימוש מתקנים סולאריים יכולו באופן מפורש בתיחסב ה-EBITDA בהתאם.

**1.5.2.3** בחודש יולי 2023 פרסמה החברה דוח גילוי על פי תקנה 37C לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), תש"ל-1970, בדבר תיקון שור הנאמנות, ופעלה לכינוס אסיפות מוחזקים, אשר אישרו את השינויים בשטרו הנאמנות. להלן עיקרי ההסכםות שהושגו ואושרו על-ידי בעלי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב'), באסיפות מוחזקים שנערכו במהלך חודש יולי 2023:

**(1)** דחית מועד מדידת אמת המידה "חוב פיננסי נטו ל-EBITDA בהתאם", כך שתחול ביחס לדוחות הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

**(2)** שעבוד מלא מנויות חברת הבת (100%) פיו פלאנט 2019 בע"מ (פארি פסו לשתי הסדרות), אשר מחזיקה באמצעות חברת הבת שלה - פריים תלמים בע"מ) בפרויקט תלמים וכן בעוד מספר פרויקטים לא מהותיים (לפני הקמה). השעבוד יעמוד בתוקפו עד ליום 30/9/2025, בכפוף לכך שהחברה תעמוד באמת המידה הפיננסית במועד זה.

**(3)** העמדת פקדון שישועבד לטובת הנאמן, מתוך התמורה שתתאפשר מעסקת תלמים, בסך של כ- 28 מ' ש"ח 15 מ' מהשלב הראשון בעסקה וכ- 13 מ' מהשלב השני בעסקה, פארি פסו לשתי הסדרות), עבור פירעון קרן אגרות החוב בסך של כ- 28 מ' ש' אשר תיפרע ביום 30/6/2024.

**(4)** העמדת פקדון נוסף שישועבד לטובת הנאמן, עבור תשלום الكرן שתיפרע ביום 30/6/2025 (כ- 39.5 מ' ש', פארি פסו לשתי הסדרות), אשר יכול הפקדה של 50% מכל תזרים נטו שתתקבל החברה מכירת נכסים ו/או שחרור פקדון שעומד כנגד ערבותות ו/או תזרום ממון לראשונה של נכס מניב.

**(5)** התחייבות לאייצרת שעבוד על החזקות החברה בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ (החזקות החברה 70%) ו-KWP סולאר בע"מ (החזקות החברה 100%), וזאת עד ליום 30/9/2025.

**(6)** התחייבות החברה לא לחלק דיבידנד עד ליום 30/9/2025.

(7) התחייבות החברה לא לגשת למוצרים חדשים בהיקף של מעל 50 מגה וואט עד 30/9/2025.

(8) תיקון המתיחס לסוגיה שהיתה בחלוקת מול סגל רשות נירט ערך, כך שרווחי החברה כתוצאה ממימוש של מתקנים סולאריים יוכלו באופן מפורש בתחריב ה-EBITDA המתוأم.

(9) הנהלת החברה ביצעה בחינה ביחס לשינוי התנאים של סדרות אגרות החוב המפורטות, והגיעה למסקנה כי מדובר בשינוי תנאים לא מהותי.

לפריים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 9, 13, ו-23 ביולי 2023 (מספרי אסמכתאות 2028-077028, 2023-10-077079, 2023-01-079476, 2023-10-077823, 2023-10-083829, 2023-10-083820 ו- 2023-10-083820, בהתאם) ובאיורים 1ד' ו-7ד' לדוחות הכספיים.

### **1.5.3 התקשרות בהסכם למכירת חשמל עם חברת אלקטרה פאוור סופר גז בע"מ**

ביום 21 באוגוסט, 2023, התקשרה החברה עם חברת אלקטרה פאוור סופר גז בע"מ, בהסכם למכירת חשמל הנAGER במתכני אגירת אנרגיה. תקופת ההסכם נקבעה למשך 15 שנים ממועד תחילת הספקת החשמל ממתכני האגירה. להערכת החברה, סך היקף מכירת החשמל המוצטבר למשך כל תקופת ההסכם נאמד בכ-900-800 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם, צפואה החברה, בין היתר, להקים מתקנים סולאריים בהספק של 75 מגה וואט (AC) ולצדם מתקני אגירה בהיקף של 375 מגה וואט שעיה, אשר יספקו את החשמל לחברת אלקטרה פאוור החל מישנת 2025.

### **1.5.4 השקעה נוספת באגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ ("אגראלייט") על רקע זכייתה בהקמת מתקני חלאץ**

ביום 19 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה, יחד עם מושקיעים נוספים, בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות בחברת אגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ (בהתחממה: "המשקיעים הנוספים", "אגראלייט" ו- "הסכם השקעה") שעיקוריו יפורטו להלן:

(1) החברה והמשקיעים הנוספים השקיעו באגראלייט סך של 2 מיליון ש"ח בתמורה להקצתה מניות של אגראלייט בשיעור של 10%, כאשר שיעור החברה מתוך הקצאה זו הינו 75% (החזקת של 7.5% במניות אגראלייט). חלק החברה המקורי בהשקעה עמד על 1,500 אלף ש"ח, ונכן למועד הדוח הכספי הינו 50,1,750 אלף ש"ח – ראה פירוט בסעיף 5 להלן.

(2) החברה העמידה לרשות המשכנים הנוספים הלואאה למימון חלקם בהשקעה בפעימה הראשונה והשנייה, בסך כולל של 500 אלפי ש"ח. ההלוואה לא הצמדה בריבית שנתיות של 7%,NON ריקורס ותובעת במניות המשכנים הנוספים באגראלייט. ההלוואה מטופלת בשיטת העלות המופחתת.

(3) לחברה ולמשקיעים הנוספים ניתנה אופציה להשקיע 3 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצתה נוספת של מניות אגראלייט בשיעור של 10%, כאשר שיעור החברה מתוך הקצאה זו יעמוד על 75%. האופציה לא מומשה ופקעה בחודש אוקטובר 2023.

(4) על פי תנאי הסכם ההשקעה, לחברה נתונה הזכות להצטרף כשותפה (50%) בפרויקטים הראשונים של אגראלייט בישראל בהיקף של עד 125 מגה-וואט ("הפרויקטים המשותפים"). בכל פרויקט משותף, לאגראלייט נתונה האפשרות לקבל מהחברה הלואאה למימון ההון העצמי שאגראלייט נדרש להשקיע בפרויקט המשותף, בריבית שנתיות של 8%. בנוסף, החברה תוכל רישיון לא בלבד, בתנאים מסוימים מועדפים על-פני לקוחות אגראלייט להשתמש בפיתוחים הטכנולוגיים של אגראלייט בפרויקטים אגרא-וולטאיים, בין אם במסגרת הפרויקטים המשותפים ובין אם במסגרת פרויקטים אחרים.

(5) ביום 29 באוגוסט, 2023 אישר הדירקטוריון את הארכת הלהואה שניתנה לשנה מנכ"ל החברה, במסגרת הסכם ההשקה בחברת אגריליט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת הלהואה למשקיע הנוסף במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותיו במניות אגריליט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023, כך ששיעור החברה מתוך ההקצתה המקורי היה 87.5% (החזקת של 8.75% במניות אגריליט). חלק החברה בהשקה עלה מ- 1,500 אלפי ש"ל ל- 1,750 אלפי ש"ח.

#### **1.5.5 תוספת להסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין להב אנרגיה יroke'a בע"מ**

ביום 17 באוקטובר 2023 דיווח החברה כי חתמה על תוספת להסכם שנחתם בין להב אנרגיה יroke'a בע"מ ביום 17 באפריל 2023 (מספר אסמכתאות: 2023-01-116787 ו- 041451-2023-01-041451) בהתאם להתקשרות זו הוגדלה תכולת הפרויקטים הסולאריים בהסכם שיתוף הפעולה מ- 8 פרויקטים בהסכם המקורי ל- 13 פרויקטים בהספק מצטבר של כ- 100 מגה וואט (AC) ועוד 150 מגה וואט (DC), ולצדם מתקני אגירה בהספק של עד 500 מגה וואט שעיה. תקרת ההון העצמי שתעמיד להב עבור הקמת המתקנים הסולאריים עודכנה ל- 78.3 מיליון שח (לעומת 54 מיליון שח בהסכם המקורי), ובתמורה תשקיע להב אנרגיה את מלאה ההון העצמי החדש (עד 20% מעלות ההקמה של המתקן הסולארי), לרבות חלקה של החברה, תיקח על עצמה מחצית מעורבות ההקמה של הפרויקטים המועברים (בפרק של כ- 7.1 מיליון שח במצבבר), ובסיום ההקמה תבצע התשכבות בין הצדדים כך שעולות ההקמה של המתקן הסולארי בלבד תעמוד על 2,700 ש"ח לקילו-וואט מותקן. להב אנרגיה העמידה את חלקה בערבות בשתי מנות (כ- 4.9 ו- 2.2 מיליון שח בהתאם). כמו כן, סוכם כי להב אנרגיה תעמיד את מלאה ההון העצמי להקמת פרויקט האגירה (עם תיקרה של 20% מעלות ההקמה) בפרויקטים המשותפים.

#### **1.5.6 השלמת תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח**

ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח, במתקנות "נמל מבטחים", אשר מעניקה, לפי עמדת ס gal רשות ניירות ערך, הגנה לתאגיד וכל מי שפועל ככלוחו לצורך ביצוע התוכנית מפני הפרת הוראות הדין לעניין איסור השימוש במידע פנים, וזאת חלף תכנית הרכישה העצמית הקודמת של החברה. תקופת היישום של התוכנית היא החל מיום 3 בספטמבר 2023, ועד ליום 3 במרץ 2024, או עד לרכישת אג"ח בסך הרכישה הכלל, לפי המוקדם מביניהם.

ביום 18 בנובמבר 2023 הודיעה חברת לידר ושות' בית השקעות בע"מ, אשר עימה התקשרה החברה לשם יישום תוכנית הרכישה, כי עמדה בכל חובהה על פי תוכנית הרכישה העצמית של החברה. במסגרת תוכנית הרכישה ביצעה החברה רכישה עצמית של 1,384,108 אגרות חוב סדרה ב' של החברה בסכום כולל של כ- 1 מיליון ש"ח ועודאת בין התאריכים 4.9.2023 - 12.11.2023. אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהמחזור. בגין רכישה זו הכירה החברה ברווח של 362 אלף ש"ח בדוחותיה הכספיים.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא 125220-01-125220).

**1.5.7** חתימה על מסמך כוונות למימון עבור פרויקט הדו-שימוש של החברה ולהב אנרגיה ירואה בע"מ ביום 10 במרץ 2024 נחתם מסמך הבנות בין החברה ולהב אנרגיה ירואה בע"מ ("השותפים") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק"), לפיו ישמש הבנק מלאה בכיר במסגרת קונסורציום ממכנים אשר יכול מוסדות פיננסיים המנויים בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("המלווים הנוסףים") בקשר למימון הפרויקט. לפי מסמך הבנות, הבנק והמלווים הנוסףים יעמיצו ללווה מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח ("סכום המימון") במתכונת של מימון פרויקטילינו-ריקורס (Non-Recourse) (Project Financing) עבור מימון הקמת הפרויקט שיווקמו על-ידי תאגיד הפרויקט בישראל במהלך השנים 2024-2025. בנוסף, יעמיצו הבנק והמלווים הנוסףים מסגרות נוספות, בהיקף של עד 160 מיליון ש. השותפים התחייבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטים בהיקף שלא יופחת מהנדרש לצורך עמידה ביחס הון לחוב של 80:20. הגדלת המינוח 15:85 תאפשר בכספי לעמידה במספר תנאים ובחלווי פרק זמן שהוסכם מתקבל היתר הפעלה וחיבור המתקן לרשות החשמל. סכום המימון יועמד בדרך של מסגרת לזמן ארוך, כאשר תשומות הקרן והריבית ישולמו בתשלומי רביעוניים החל מ-6 חודשים לאחר החיבור לרשות של כל תת פרויקט, על פיו לחסוך ותואמות כפי שייקבעו בהסכם המימון, ובאופן שיישקף מועד פירעון סופי שיחול 20 שנים לאחר הפעלה המשחרית של תת הפרויקט האחרון, ושיעור קרן שלא עולה על 60% מסכום הקרן בתום 10 שנים לאחר הפעלה המשחרית של תת הפרויקט האחרון. סכום ההלוואה לזמן ארוך ישאר ריבית השווה לחושאת אג"ח של מדינת ישראל צמודה למדד בעלות אותה מה"מ הלואה, בתוספת מרווה שינוע בין 2.2% ל-2.8%.

### 1.5.8 הגשת עתירה נוספת נספתח לבג"ץ

**1.5.8.1** בהמשך לדיווח החברה מיום 10 בנובמבר 2021 (מספר אסמכתא 165153-2021) בדבר זכייה של החברה במיכסה להקמת פרויקטים סולאריים בהספק של 475 מגה וואט (AC) בהליק תחרותי זו שימוש מס. 1 ולדיווח החברה מיום 20 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא 017925-2024) בדבר עדכון לגבי הדיוון בבג"ץ ("הbag"ץ הראשון"), ולאחר העובדה שביום 14 בדצמבר 2023 פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה אפשר לזכים במיכסה להחזיר לחח"י מיכסה (בהיקף מלא או חלק ביחס לזכיה שלהם) עד ליום 1 באפריל 2024 ("המועד האחרון") עם חילוץ ערבות בהיקף של 15% מהערבות שהועמדה ביחס למיכסה שתוחזר, ולאחר שפניות נוספות של החברה לרשות החשמל לקבלת הסעדים שהתקשו לבג"ץ הראשון וכן לדוחות את המועד האחרון נענו בשלילה, החברה הגישה ביום 27 במרץ 2024 עתירה נוספת לבג"ץ במטרה שייקבע תעריף ייעודי למתיקני אגירת אנרגיה, שיוארכו המועדים בצורה משמעותית כך שתיתנתן גם שهوات להקים מתקני אגירת חשמל כל שנדרש, ובבקשה לאפשר פרישה מהליק תחרותי ללא חילוץ ערבות. בנוסף הבקשה בית המשפט לחת צו אՐעִי במעטם צד אחד ולאחר מכן מכן צו בגיןם לפיו יידחה המועד האחרון עד לאחר ההכרעה בעתירה.

**1.5.8.2** ביום 31 במרץ 2024 התקבל צו אՐעִי המאריך את מועד הפרישה מהליק תחרותי ביחס לעתרת, עד למתן החלטה אחרת. למשיבים ניתנה אפשרות להגיש התיחשות עד ליום 4 באפריל 2024. כן נקבע דין בעתירה ביום 8 במאי 2024.

### 1.5.9 חתימה על הסכם למימון מחדש של 25 מתקנים קיימים בין בנק לאומי

ביום 31 במרץ 2024 חתמה חברת הבת ק.ו.ג. סולאר על הסכם למימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ, לפיו הבנק יעמיד לחברת אשראי קופלת של 14.0 מיליון ש. בחלוקת לשני שלבים: (1) אשראי בסך של כ- 8.7 מיליון ש. למימון מחדש כנגד פירעון של אשראי קים בסך של כ- 5.9 מיליון ש. שלב זה הושלם ביום 31 במרץ 2024. (2) מסגרת למימון המשיכה בסך של 5.3 מיליון ש. (בשתי פעימות). להערכת החברה עלות השלמת הקמה של הפרויקטים תסתכם בכ- 1.5 מיליון ש.

הלווה	חב' ק.וו.פ. סולאר בע"מ
סוג והיקף האשראי	מיון חוב בכיר לזמן ארוך, (1) אשראי בסך של 8.7 מיליון ש"ל למימון מחדש של 25 מתקנים קיימים ומוחברים לרשת, נגד פירעון של אשראי קיים בסך של כ- 5.9 מיליון ש". האשראי יועמד לתקופה של 7 שנים ויפרע בפירעונות חדשים. (2) מסגרת למימון למשיכת בסך של 5.3 מיליון ש"ל למימון צבר של 19 מתקנים נוספים (באסדרה תעריפית) אשר חיבורם לרשת צפוי עד סוף שנת 2024 (מתוכם 6 פרויקטים חוברו לרשת ויתר יוח보ו בחודשים הקרובים). האשראי מסגרת האשראי יועמד לתקופה של 20 שנה.
האדם	קרן וריבית צמודים למדד המחרים הצרך
משמעות מסגרת המימון	משמעות האשראי מתוך המסגרת תtabצע בשתי פעימות: פעימה ראשונה – למימון 6-8 מתקנים הראשונים בשלב הפעולה פעימה שנייה – למימון יתרת המתקנים לאחר שיגיעו שלב הפעולה
ריבית	4.0%-4.5%
פירעונות	שפיצר, תשלום חודשי
התניות פיננסיות	עמידה ביחס כיסוי לשירות חוב של לפחות 1.1 בכל עת ו- 1.2 בממוצע רב שנתי; תנאים לחילוקה – יחס כיסוי לפחות 1.18, עדיף תזרימי של לפחות 600 אלף ש"ב בשנה, וכן כיסוי חוב מלאה יחס כיסוי להפרה 1.10.
ביטחונות	• שעבודד המתקנים, כל הנכסים והציג של הלווה • שעבודדים קבועים לגבי הפרויקט, המתקן והתחומות המותקבלות מהם • שעבודד קבוע של מלא זכויות הלואה על פי הפסכם עם חברת החשמל • שעבודד קבוע על הוון המניות הבטתי נפרע והמנוטין של הלואה, שעבודד צף על על הנכסים והזכויות של הלואה, והכל בכפוף לעמידה בהתחייבות למסקיעי האג"ח לעניין השعبدד השילילי על החזקת החברה במניות הלואה • שעבודד קבוע על זכויות הלואה ע"פ הפסכם המוחזקים • שעבודד זכויות הלואה במרקען עליהם נמצא המתקנים • שעבודד כל חשבונות הבנק של הלווה • שעבודד פוליטות הביטוח • ערבות של בעל שליטה בחברה (ערבותה תסור לאחר השלמת בינה של 40% מהמתקנים על ידי הייעץ הטכני, שעבודד צף על הפסכם הכספי תעבור, קבלת תקבולים מוח"י במשך 6 חודשים רצופים, הסבת אחריות הפאנלים והממירים ללואה ואישור בדיקת נאותות משפטית)
הצהרות	הצהרות מקובלות לגבי הלואה לעניין התאגדות כדי, אי חדלות פירעון, אי מעורבות בשוחד, מעורבות בתביעות וכי"ב
קרן לשירות חוב	סך של 940-730 אלף ש", בהתאם לגובה המשיכה מהמסגרת

## 1.6 שביבה עסקית והשפעות מאקרו-כלכליות

### 1.6.1 השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

**1.6.1.1** ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל, אשר נמשך גם נכון למועד פרסום הדוח הכספי. ביחס לפעילויות החברה, בשים לב לפעילות בתחום חיוני למשק, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת בישראל לרבות המשר הייזום, התכנון והקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבליות הנדרשות והנהניות מפיקוד העורף. למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכניות הכספיים. יחד עם זאת, ניתן כי לחברה מערכות הממוקמות באזורי עוטף עזה אשר הגישה אליהם בפרק המלחמה הייתה מוגבלת ותחזקתה האתרים הופסקה. עם זאת, מדובר בפרק זמן קצר ועובדות התחזקה חודשה לעתה. בנוסף, חלק מעובדי החברה גויסו בצו 8, ובשל כך הוצטמצמה מצבת כוח האדם והחברה התאימה את פעילותה בצל המלחמה. מטיבם הדברים, למלחמה ולהימשכותה עלולה להיות השפעה על הארקט לוחות הזמן של הקמת הפרויקטים ועל משך פעולות פיתוח צבר הפרויקטים של הקבוצה בישראל ובהתקמה על עיתויי תחילת מכירת החשמל מתקנים אלה.

**1.6.1.2** למועד הדוח, קיימ חוסר ודאות בקשר להתקפות המלחמה, היקפה, התמשותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעrire בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. בנוסף, על רקע השפעת מלחמת "חרבות ברזל", נרשמו עלויות בעלות השינויו כמשמעותי בסעיף 7.8.5 בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

## 1.6.2 גילוי ייעודי בדבר השפעות האינפלציה ושינויים בשיעורי הריבית על החברה

**1.6.2.1** בשנת 2023 אופיינה הכללה הישראלית בחוסר יציבות אשר נבעה מהשפעת שני אירועים פנימיים מהותיים וחסרי תקדים: אירועי הרפורמה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל". למרות זאת, הצמיחה הכלכלית הייתה דומה לכלכלות המפותחות האחרות (ארה"ב, אירופה, בריטניה ויפן) – אשר צמיחו בקצב שביר למרות שיעורי הריבית הגבוהים במהלך השנה.

**1.6.2.2** חלק מהnision לבולם את עלויות המוצרים, הعلاה בנק בישראל את הריבית (בדומה לבנקים מרכזיים בעולם) מרמה של 0.1% בתחילת שנת 2022 ל- 4.75% בסוף שנת 2023. בתחילת שנת 2024 הפחתה בנק ישראל את הריבית ב- 0.25%, ונכון למועד פרסום הדוחכספי עומדת ריבית בנק ישראל על 4.50%, וריבית הפריים הינה 6.00%.

**1.6.2.3** במהלך שנת 2023 השפעו השוקים הפיננסיים בישראל לשילוח מהרפורמה המשפטית שהביאה למחראה גברת וחשש מפני השלכותה השליליות על הכללה הישראלית. בעקבות כך והחשש מהורדת דירוג האשראי, החלה הסעת כספים מהשוק המקומי לחו"ל אשר באה ידי ביוטי הן בחסקון ארוך הטווח (קרן התפנסיה ו קופות הגמל) והן בחסקונות הציבור (בעיקר בקרןנות הסל וקרןנות הנאמנות). השק נחלש ביןואר אוקטובר 2023, תוך תנודות ורשם את השערים הגבוהים מאז מרץ 2020 (פרוץ משבה הקורונה בארץ), אולם לקראת סוף השנה שב להתחזק. בנוסף, ההשעות בהיינך ירדו בשנת 2023, בעיקר בשל האירועים המקומיים. מנגד, נתוני מאקרו חיובים למשק הייוו רוח גביה, ביניהם: המשך צמיחה חיובית וגובהה יחסית לחקל מהשווקים המפותחים, שיעור אבטלה נמוך וכן אישורו דירוג האשראי הגבוה של מדינת ישראל ע"י חברת הדירוג הבינלאומית (Moody's) אשר הותירה את הדירוג ברמה של A- אך הורידה את תחזית הדירוג מ"חיובי" ל"ציביה". ציון כי הותרת דירוג האשראי ללא שינוי ע"י שלוש החברות, לוותה באזהרה מפני ההשלכות השליליות שייהו לשינויים במערכת המשפט על כלכלת ישראל ועל הדירוג. גם בנקים להשעות בינלאומיים כדוגמת סיטי בנק ומorgan סטנלי פרסמו זהירות דומות.

**1.6.2.4** בחודש אוקטובר 2023 הודיעה חברת הדירוג P&S על הורדת תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", בהשפעת האירועים המקומיים במהלך השנה סבב אירועי הרפורמה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב- 7 באוקטובר, והורדת התחזיות למשך המקומי עקב הגידול הצפוי בಗירעון בתקציב הממשלה. ביום 9 בפברואר 2024 הודיעה חברת הדירוג Moody's על הורדת הדירוג של מדינת ישראל מ- A- 1A ל- 2A עם תחזית שלילית. חברת הדירוג צינה כי התמשות המלחמה עלולה להביא לשינויים חדים בתשואות אגרות החוב הממשלתיות והקונצראניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי הבא לידי ביטוי בירידות שערים ותנודות מגברת.

**1.6.2.5** בשנת 2023 האינפלציה בישראל עלה בכ- 3.0% (לעומת יעד של כ- 3%-1 למשך ישראל, והשווה לעלייה של 5.3% בשנת 2022). הירידה בשיעור האינפלציה נבעה בין השאר מהשפעת העלייה בריבית בנק ישראל, ירידת מחירי הנפט, והאטה בעלות מחירי הדיור והמוסרים במשק.

**1.6.2.6** בשנת 2023 חלה עלייה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ- 3.0%, לעומת זאת עלייה בשיעור של כ- 13.2% בשער החליפין של הדולר בשנת 2022. שער החליפין של השקל התאפיין במהלך שלושת הרביעונים הראשונים לשנת 2023 בognitoות פיזיות מול הדולר תוך תנודות גבוהות יחסית. עם פרוץ המלחמה בראשית הרביעון הרביעי, נצפו ירידות חדות בשוק ההון המקומי ופיזיות חד בשער החליפין של השקל לעומת הדולר, אולם מחודש נובמבר חל מפנה והשוקים המקומיים לרבות השקל נסחרו בognito חביבית.

**1.6.2.7** יש לציין, כי נכון למועד פרסום הדוח האנדייקטוריים לפעולות הכלכלית מצביים על שיפור הדרגי בפעולות לאחר התקומות משמעותית בפעולות העסקית עם פרוץ המלחמה וכן גם ניכרת המתמתנות בתנודותיהם בשוקים הפיננסיים.

**1.6.2.8** להערכת החברה, בשים לב לבנה המימון של קבוצת החברה, בשלב זה, לא ניתן להעריך את השפעת השינויים בסביבת הריבית במשק והעליה במדד המחיים לצרכן על המשך פעילות החברה.

**1.6.2.9** בשים לב למאפייני הפעולות של החברה, אשר מייבאת מחו"ל את עיקר תשומותיה לבניית המתקנים הפטו וולטיים ומתקני האגירה, לא ניתן להעריך, בשלב זה, את השפעת השינויים הצפויים בשוק המט"ח (ככל שיתרחשו).

**1.6.2.10** הגידול בשיעור הריבית עשוי להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה על הלואות שהחברה תיטול בעתיד. בכלל, המימון הפרויקטאי שהחברה נוטלת הינו בריבית קבועה (צמודה למדד או שkeit לאמודה) לטווח ארוך, בהתאם לתקופת התעריף המובטח (עמ "זנב" סטנדרט). בנוסף, שתי סדרות האג"ח שהנפיקה החברה נשאות ריבית קבועה (שkeit לא צמודה באג"ח סדרה א' ושkeit צמודה למדד באג"ח סדרה ב'), ולכן החברה אינה חשופה לשינוי בריבית האג"ח. בכלל, החברה מקפידה להקביל את מרכיב ההצמדה במימון הפרויקטאי לאופי התעריף המובטח (צמוד מzd או שקל לא צמוד), על מנת להימנע מחשיפה למדד במימון הפרויקטאי.

**1.6.2.11** לאור כל האמור, החברה מעריכה כי השפעת עלויות האינפלציה בטוויה הקצר והבינוני לא צפופה להיות מהותית. עם זאת, להערכת החברה ככל שמדובר בעלייה באינפלציה ועלית הריבית ימשכו, הדבר עלול לפגוע ברווחיות החברה מהפרויקטים העתידיים שתקים (בעיקר בשל הגידול בעלות המימון).

לפרטים נוספים בדבר השפעות מאקרו-כלכליות על פעילות החברה, ראו סעיפים 7, 8.1, 9.1, ו- 10.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

הערכתותיה של החברה באשר למגמות, תחזיות והתפתחויות בסביבה המקור-כלכליות כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על פרסומים פומביים ועל ציפיות והערכתות לגבי התפתחויות כלכליות או משקיות, אשר התחמשותם אינה ודאית ואינה בשליטה החברה. לפיכך, ייתכן כי התפתחויות והמגמות המפורטות לעיל תהיה בפועל שונות, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התחמשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 23 לפרק א' - **תיאור עסקיו התאגיד המצורף לדוח התקופתי.**

הערכתותיה של החברה באשר למגמות, תחזיות והתפתחויות בסביבה המקור-כלכליות כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על פרסומים פומביים ועל ציפיות והערכתות לגבי התפתחויות כלכליות או משקיות, אשר התחמשותם אינה ודאית ואינה בשליטה החברה. לפיכך, ייתכן כי התפתחויות והמגמות המפורטות לעיל תהיה בפועל שונות, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התחמשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 23 לפרק א' - **תיאור עסקיו התאגיד המצורף לדוח השנתי לשנת 2022.**

### **1.7 הערכות שווי מהתוויות:**

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה, עתה החברה, בין היתר, שימוש בהערכת השווי כמפורט בטבלה להלן.

להלן פרטים בדבר הערכות השווי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך, דוחות תקופתיים ומידים, התש"ל-1970:

שם הנושא ההערכה:	7 מערכות לייזור חשמל בחברת הבת קג אחזקות סולאריות בע"מ
תאריך ההערכה:	31/12/2023
שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:	48 מיליון ש"ח
דוחי מעריך השווי:	חברת Wise Consulting ("החברה המעריצה") המתמחה בתחום שירותי "יעוץ כלכלי, אסטרטגי ומימון", אשר היו שותפים ב.TODO התהילcis הכלכליים המשמעותיים ביותר בישראל. החברה המעריצה מציעה חיבור ייחודי בין ההיסטוריה והאקדמיה לפרקטיות ולצרכים העסקיים. השירותים הכספיים: חוות דעת מומחאה כלכלית, בדיקות כדיות כלכליות והערכתות שווי, ליווי בתהליכי רגולציה, עיצוב וליווי מכרזים, הכנת תוכניות כלכליות ואסטרטגיות עבור המדיניה ועבור גופים ציבוריים ופרטיים.
התיחסות להסכם שיפוי עם מעריך השווי:	בחברה המעריצה מאמרים שאין להם עניין אישי בפעולות החברה, למעט שכר הטרחה שהם מקבלים עבור עבודתה זו, וכן כי שכר הטרחה אינו מונחה בתוצאות הדעת. כמו כן החברה התחייבת לשפנות את החברה המעריצה בגין סכום, חובות או הוצאה ששולמו על ידי החברה המעריצה או שיתדרש לשלם עלipo קביעה שיפוטית (לבנות פטיקה בורר) בגין חבעה, דרישות, טענה או הליכים אחרים שייקטו נגד שיעלם נובעת או קשורה, בנסיבות או בעקביפין, לביצוע העבודה מעלה לשולש פעמים גובה שכר הטרחה בגין עבודתה זאת. ההתחייבות לשיפוי לא תחול אם ייקבע כי החברה המעריצה פעלת בקשר עם ביצוע העבודה בודד או ברשותו רבתה.
מודל ההערכה:	היוון תזרימי המזומנים (DCF) - השווי ההוגן של הנכסים (מערכות סולאריות) נמדד באמצעות היוון תזרימי המזומנים הבלתי מכונפים אשר צפויים לנבוע מהנכסים בעתיד.
邏輯 והנחה עיקריות לפיהם בוצעה הערכת השווי:	השוק כפי שהוא ידועים בכל מועד תחר. ההוצאות בכל מועד תחר נקבע בהתאם ליתרת התקופה החוויתית בהסכמים ואינה כוללת ערך גראט. תחזית ההכנסות עבור כל מערכת סולארית נameda מכפלת ההספק הכווק, שיעור דרגציה של C – 0.4% לשנה, אומדן שעות שמש בהתאם להערכת החברה והערוף, בהתאם לנקבע במכרז של הליך תחרות. שיעורי היוון למועד 31/12/2023 הינו 6%.

**חלק שני -** הסבר הדירקטוריון למבצע עסקית התאגיד תוצאות פעולותינו, הרווח העצמי ותזרימי המודכנים שלו

2. דוח על המזב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023

**3.2** תוצאות הצעילות של החברה למקוות הדוח ותונינט צ'ייריט אודום בעלותן של חברות

### 2.1.1 המתקנים שבבעלויות הקבוצה בהפעלה משחרית (אלפי ש"ח)

תוצאות הפרויקט לתקופה של שנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2022 (*)				תוצאות הפרויקט לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023 (*)										
תזרים תפעולי פוי לאחר שירותים	FFO	EBITDA מייצור חosal	הכנסות חosal	תזרים תפעולי פוי לאחר שירותים	FFO	EBITDA	הכנסות חosal	מייצור פריקטאלית	יתרת הלוואות פריקטאלית	עלות במספרים	עלות מוסכמת (DC)	MW הספק (DC)	שיעור החזקקה	פרויקטים
(750)	1,060	1,894	3,125	(22)	2,054	3,464	4,442	39,209	48,077	16.5	70%	5 מתקנים הלי תחרותי (קרקע) 1		
489	2,404	2,943	3,016	1,129	2,737	3,247	3,373	6,234	12,750	1.6	100%	30 מתקנים אדרורות ורשויות		
38	38	38	138	1,582	1,582	1,582	2,403	-	23,874	12.1	50%	הלי תחרותי קרקע מס' (**) 4		
<b>(223)</b>	<b>3,503</b>	<b>4,875</b>	<b>6,279</b>	<b>2,690</b>	<b>6,373</b>	<b>8,293</b>	<b>10,217</b>	<b>45,443</b>	<b>84,700</b>	<b>30.2</b>		<b>סה"כ</b>		

(\*) תוצאות הפרויקט 100% ולא חלק החברה.

(\*\*) המתקן לחברת רברעון הבבלי של 2022 כולל שני חלקים: בטבלה זו מוצג החלק הראשי (לרובות הרחבתו מ- 7.7 מגה-היאט DC ל- 12.1 מגה-היאט DC), אשר נקבע למועד הדוח מוקדם במלואו מהנה העצמי של החברה. החלק השני מוצג בטבלאות בסעיפים 2.1.2 ו- 2.1.3 להלן.

#### **2.1.2. המתקנים שבבעלות הקבוצה בהקמה (אלפי ש"ח)**

תוציאות חוזיות לפרויקט לשנת פעילות מיצגית (שנת הפעלה מלאה בראשונה)				מועד הפעלה משמעותית	עלויות שהושקעו	תעריף לקוט"ש לשנת 2024 (אג'')	הספק MW (DC)	שיעור החזקה	פרויקטים
תזרום תפעולי פנוי לאחר שיעור חוב	FFO מייצור חשמל	EBITDA מייצור חשמל	הכנסות מייצור חשמל						
1,294	2,151	3,361	4,201	Q3.2024	18,377	19.9	10.9	50%	הליך תחרותי 4 קרקען מס' 4
748	958	1,254	1,792	Q1.2024-Q4.2024	10,658	45	2.4	100%	מערכות תראיפיות
<b>2,042</b>	<b>3,109</b>	<b>4,615</b>	<b>5,993</b>		<b>29,035</b>		<b>13.3</b>		<b>סה"כ</b>

### 2.1.3 המתקנים שבבעלות הקבוצה ולקראת הקמה (אלפי ש"ח)

פרויקטים	שיעור החזקה	הספק MW (DC)	הספק MWh	tariff למשך 2024 (אג'')	ูลות הקמה צפיה	מועד מסחריות חזוי	תקציבים לתוצאות חייזות לפROYKT לשנת פעילות מייצגת (שנת הפעלה מלאה ראשונה)			
							הכנסות מייצור شامل (**)	EBITDA מייצור شامل	FFO מייצור شامل	תזרים תעוני פנוי לאחרות חוב
הlixir תחרותי מס' 1 (קרען) - הרחבה	70%	1.9		22.48	4,180	2025	683	513	513	513
הlixir תחרותי מס' 1 שימוש מס' 1	(*) 50%	100		18.59	220,000	2025	29,744	22,308	15,268	9,358
הlixir תחרותי מס' 1 שימוש מס' 1	100%	152		18.59	334,400	2025	45,211	33,908	23,207	14,224
מערכות תעריפיות	100%	4.1		38.6	8,264	2024-2025	2,552	1,786	1,522	1,300
הlixir תחרותי גנות מס' 3	100%	15		20.27	33,000	2025	4,865	3,405	2,349	1,463
אגירה הליך תחרותי גנות מס' 3	100%			50	37,500	2025	4,275	3,206	2,006	999
אגירה דו שימוש	(*) 50%			500	375,000	2025	42,750	32,063	20,063	9,988
אגירה דו שימוש	100%			760	570,000	2025	64,980	48,735	30,495	15,182
סה"כ		273		1,310	1,582,344		195,060	145,924	95,423	53,025

(\*) סך החזקות החברה במתקנים תחת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1 בשקלול עסקת חוב הינו 50%.

(\*\*) מזומנים הרפייקט 100% ולא חלק החברה.

1. (אומדן) עלויות חיזיות כבסיס על הסכימים לרישת ציוד ועל חנייל הלואות שוטוכם. בפרויקטים שבהם טרם בוצעה התקשרות לרכישת ציוד או טרם סוככו תנאי מימון, חושב האומדן תחת הרכבת עלויות ומינאי מימון דוחים לפרויקטים בהקמה אשר לבסוף סוככו תנאי אלה.

2. "ונת הפעלה הראשונה המכינצת" – קקופה בת 12 חודשים Zuspiים אשר במלל, לראשונה, לא תגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשות בדעת אמת, ותשא בהשלומי חוב בגין.

3. EBITDA מייצור شامل בלבד – מחושב כ-EBITDA ניכוי עלויות מימון בגין הלואות החוב הבכיר.

4. FFO – מחושב כ-EBITDA ניכוי עלויות מימון בגין הלואות החוב הבכיר.

5. סך תזרום תפעלי פnio חזוי לאחר שירות חוב בגין – מחושב כ-FFO ניכוי תשלומי קרן בגין הלואות החוב הבכיר.

### 2.1.4 מערכות ברישיון (אלפי ש"ח)

פרויקטים	שיעור החזקה	הספק MW (DC)	tariff למשך 2024 (אג'')	ูลות הקמה צפיה	מועד מסחריות חזוי	תקציבים לתוצאות חייזות לפROYKT לשנת פעילות מייצגת (שנת הפעלה מלאה ראשונה)			
						הכנסות מייצור شامل	EBITDA מייצור شامل	FFO מייצור شامل	תזרום תעוני פנוי לאחרות חוב
מערכות תרמיות	100%	7.9	27-45	17,402	2025	3,797	2,658	2,101	1,633

1. (אומדן) עלויות חיזיות כבסיס על הסכימים לרישת ציוד ועל חנייל הלואות שוטוכם. בפרויקטים שבהם טרם בוצעה התקשרות לרכישת ציוד או טרם סוככו תנאי מימון, חושב האומדן תחת הרכבת עלויות ומינאי מימון דוחים לפרויקטים בהקמה אשר לבסוף סוככו תנאי אלה.

2. "ונת הפעלה הראשונה המכינצת" – קקופה בת 12 חודשים Zuspiים אשר במלל, לראשונה, לא תגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשות בדעת אמת, ותשא בהשלומי חוב בגין.

3. EBITDA מייצור شامل בלבד – מחושב כ-EBITDA ניכוי עלויות מימון בגין הלואות החוב הבכיר.

4. FFO – מחושב כ-EBITDA ניכוי עלויות מימון בגין הלואות החוב הבכיר.

5. סך תזרום תפעלי פnio חזוי לאחר שירות חוב בגין – מחושב כ-FFO ניכוי תשלומי קרן בגין הלואות החוב הבכיר.

### 2.1.5 מערכות בייזום (אלפי ש"ח)

פרויקטים	שיעור החזקה	הספק MW (DC)	tariff לשעה (MWh)	ูลות הקמה צפיה	מועד מסחריות חזוי	תקציבים לתוצאות חייזות (1)	
						tariff לשנה (א'ג')	ูลות הקמה צפיה
מערכות אגרו וולטאיות (1)	50%	125	625	375,000	2026		

(1) המתקנים בשיתוף פעולה עם אגראלייט

## 2.2 תזרים חזוי

בהתאם לתקנה 10 (ב) (14) בדבר סימני זההה, צירפה החברה בדוח דירקטוריון זה תזרים חזוי המפרט את יתרות המזומנים הצפויות וכן את ההנחות החזויות לתזרים העתידי. לפירוט נוספת, ראה סעיף 2.4 בדבר תזרים מזומנים חזוי.

הערכתה החברה בדבר מועד הפעלה מסחרית חזויים כמו גם תחזית ההכנסות, הינה מידעת צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד הדוח התקופתי לשנת 2023, תחת ההנחות כמפורט לעיל, שהתמכשותו אינה ודאית ואנייה בשליטה הבלעדית של החברה. הערכות מבוססות על תוכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, אשר עלולות שלא להתmesh בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכת, שינויים בעלות הקמת המערכת, קבלת תשבות חלק שליליות או מוגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכם פיתוח עם רמי', עיכובים באספקת חלק המערכת, שינויים בשער חליפין, שינויים בתערימי אסדרות, שינויים ברגולציה, שינויים בעלות המימון, שינויים בגובה הריבית, ליקויים במערכות, השפעות מזג אוויר, שינויים בתערימי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צרכית החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במרקם, השלכות משבר הקורונה, וכי"ב. יודגש כי אין כל ודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטאים המצוים לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפויים לקבלת אישורים ורישיונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות aliqua מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

**2.3 המצב הכספי**

בטבלה שללן יוצגו סעיפים דוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסבירים לשינויים העיקריים שהללו בהם (באלפי ש"ח):

הסבירי הדירקטוריון	31.12.2022	31.12.2023	
הידול במוניינים ושווי מזומנים נובע בעיקר מתמורה מנויות חברת בת ללא יציאה מאייחוד בקיוז השיקעות שבוצעו במערכות לייצור חשמל.	27,565	30,370	מוניינים ושווי מזומנים
היקיון בנירות ערך סחרים נובע מכימוש נירות ערך סחרים שהחזיקה החברה.	289	-	נירות ערך סחרים
הידול נובע מסיווג פקודות מוגבלים לזמן קצר ראה ביאור 3(1) לדוחות הכספיים.	24	33,750	פקודות מוגבלים לזמן קצר
הידול ביתרת הלוקחות והכנסות לקבל נובע מעיתוי התקבולות בפועל מחברת החשמל – הלוקה היחיד של החברה.	614	1,003	ליךות והכנסות לקבל
היקיון ביתרת ההלוואות ויתרות לצדים קשורים ובעלי עניין נובע מיקיון בהתחייבות פיננסיות בשווי הוגן דרך והפסד, למידע בירדה ביתרת הוצאות מראש (בעיר הפחתת הוצאות עלמלת ערבות בעבור הליך תחרותי 1 ראה ביאור 22א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023).	1,206	422	haloות ויתרות לצדים קשורים ובעלי עניין
הידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר ביתרת המקומות לספקים ומופדות ממשלים (בעיקר עיתוי החזר מע"מ), מקיים בירדה ביתרת הוצאות מראש (בעיר הפחתת הוצאות עלמלת ערבות בעבור הליך תחרותי 1 ראה ביאור 22א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023).	4,758	4,907	חייבים ויתרות חובה
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>		<b>70,452</b>	
היקיון ביתרת הפקודות המוגבלים לזמן ארוך נובע מסיווג חלק מהפיקונות לזמן קצר כאמור לעיל, ומשחרר פיקודן כתוצאה עסקת להב.	79,205	40,467	פקודות מוגבלים לזמן ארוך
הידול ביתרת נכס זכויות שימוש נובע בעיקר בתוספת נכס זכות שימוש במושב תלמידים במוסגרת הקמת פרויקט תלמידים בקיוז ההפחחות שוטפות של כל הנכסים.	13,636	19,813	נכס זכויות שימוש
הידול ביתרת מערכות לייצור חשמל מוחבות נובע הפעלת של א' של פרויקט תלמידים בספטמבר 2023. הנכס מווין ממערכות לייצור חשמל בהקמה למערכות לייצור חשמל מוחבות, בקיוז פחות שוטף של כל המתקנים המוחברים.	81,825	84,685	מערכות לייצור חשמל מוחבות
הידול במערכות לייצור חשמל מהשקה שביצעה החברה בהקמת פרויקט תלמידים שלבים א' – ב' ומתקנים נוספים.	39,992	52,706	מערכות לייצור חשמל בהקמה
היקיון ברכישת הקבוע 2022 נובע מהפחיתה שוטפת.	1,462	1,356	רכיש קבוע
השיקה בחברת אגראלייט, אשר מקנה לחברת החזקה של 8.75% במניות אגראלייט. הידול נובע מההמת להלוואה למשקיע בלתי קשור במניות שהחזיר בחברת אגראלייט. ראה ביאור 10ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.	1,500	1,750	השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רוח והפסד
נכס מס נדחה	1,260	1,276	
היקיון ביתרת חייבים אחרים נובע מהפחחתת נכס חילוט ערבות שונה לשונו לפרוייקט. ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.	3,819	3,565	חייבים אחרים לזמן ארוך
זקיפת ריבית חובה על יתרות צדים קשורים.	1,402	1,520	הלוואות לצד קשרו ובעל עניין
הידול ביתרת הנכסים הבכלי שוטפים ליום 30 בספטמבר, 2023, לעומת 31 בדצמבר, 2022 וכן לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מההשקע החברה במערכות לייצור חשמל ויצירת נכס מיסים נדחים בחברות הבנות.	224,101	207,138	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
<b>סה"כ נכסים</b>		<b>277,590</b>	

## חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני פריים אנרגי פי. אי בע"מ

הסבירי הדירקטוריון	31.12.2022	31.12.2023	
לא חל שינוי מהותי ביתריה	2	111	אשראי מתאגידים בנקאים
היגיון ביתריה נובע מסיווג לזמן קצר של תשלום סדרות האג"ח (א' ו-ב') שעד אז היה משלם ביום 30 ביוני, 2024.	3,600	32,586	הלוואות לזמן קצר וחילוות שופפות של הלוואות לזמן ארוך וגא"ח
היקיון ביתריה נובע מפעולות שופפת של החברה.	3,560	2,162	ספקים ונוכני שירותים
ראיה סעיף נכס זכות שימוש	1,216	1,839	חוליות שופפות של התchiaיות כירה
היגיון ביתריה נובע מפעולות שופפת של החברה.	1,871	2,508	דכים ויתרות זכות
ראיה ביאור 3 (1) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.	-	5,063	הפרשה לחילוט ערבות
ראיה ביאור 3 (2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.	-	14,000	הלוואות מבני זכויות שניין מנקות שליטה
<b>סה"כ התchiaיות שופפות</b>		<b>10,249</b>	<b>58,269</b>
היקיון ביתריה נובע מפרענות קרן ההלוואות.	44,467	40,977	הלוואות לזמן ארוך
היקיון ביתריה נובע מפרען קרן ההלוואות.	209	-	הלוואות מאחרים לד"א
ראיה ביאור 20.3 ב' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.	6,504	6,598	הלוואות מבני מנויות מעוץ
ראיה ביאור 3 (2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.	-	3,786	התchiaיות לבני זכויות שניין מנקות שליטה
היקיון ביתרת אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022 וכן לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מסיווג לזמן קצר של תשלום הקרן, אשר עדיה להיות מושלמת ביום 30 ביוני, 2024.	127,209	103,264	אגרות חוב
ראיה סעיף נכס מס נדחה.	-	-	התchiaיות מיסים נדחים
ראיה סעיף הלוואות יתרות לצדים קשורים ובני עניין.	434	-	התchiaיות פיננסיות בשווי הונן דרך והפסד
ראיה סעיף נכס זכות שימוש	10,302	14,707	התchiaיות בגין כירה
היקיון ביתרת ההchiaיות הלא שופפות ליום 30 בספטמבר, 2023 לעומת 31 בדצמבר, 2022 וכן לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מסיווג לזמן קצר של תשלום הקרן, אשר עדיה להיות מושלמת ביום 30 ביוני, 2024.	189,125	169,332	סה"כ התchiaיות לא שופפות
<b>סה"כ התchiaיות</b>		<b>199,374</b>	<b>227,601</b>
ראיה תמצית דוח מאוחד על השינויים בהון לתקופה שהסתימה ביום 30 בספטמבר 2023.	92,035	93,514	הון מנויות ופרמייה
ראיה תמצית דוח מאוחד על השינויים בהון לתקופה שהסתימה ביום 30 בספטמבר 2023.	17,513	19,792	קרנות הון
	(47,279)	(66,603)	עדפים (יתרת הפסד)
	62,269	46,703	הון המיחס לבאים של החברה האם
	(3,086)	3,286	זכויות שניין מנקות שליטה
	<b>59,183</b>	<b>49,989</b>	<b>סך כל ההון</b>
	<b>258,557</b>	<b>277,590</b>	<b>סה"כ התchiaיות והון</b>

## 2.4 תוכאות הפעולות לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023

בטבלה שלහן יוצגו סעיפים הדוח על הרווח הכלול בהתאם לדוחות הכספיים, והסבירים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסביר הדירקטוריון	סעיף		לשנה שהסתיימה שלא כולל בימים 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה שלא כולל בימים 31 בדצמבר
	2022	2023		
הגידול בהוצאות הרכננות בהשוואה לרבעון המקביל אשתקך נובעת מתחזקת הכנסות מפרויקט תלמים וכן משיפור בייצור של מתקנים קיימים הוצאות פעולות ניור ותחזקה שנתקה החברה.	6,279	10,216	הכנסות מכירות חשמל	
הגידול בהוצאות אחזקת המערוכות נובע מעליות התחזקה שהותוסף כחוצה מהפעלת מתקן תלמים וכן משיפור בפעולת התחזקה שהחברה נקלה, אשר הוביל לשיפור בהכנסות מתקנים קיימים.	944	1,808	אחזקת מערכות ונולות	
על הגידול בהוצאות הפחota והפחחות נובעת מהפחחות שוטפות בפרויקט תלמים.	5,544	6,132	פחota והפחחות	
	(209)	2,276	רווח (הפסד) גולמי	
הגידול בהוצאות הנהלה וכליות בהשוואה לרבעון המקביל נובע בעיקר מגדיל בהוצאות הייעוץ והמשפויות של החברה בעקבות עפקאות אחרות שביצעה עם שותפים אסטרטגיים והסקמי מימון עם בנקים.	10,652	10,416	הנהלה וכליות	
הגידול בהוצאות אחרות נובע מഫישה שביצעה החברה בעבר חילוט ערבות (ראאה ביאור 22 א' לדווח הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023).	498	5,052	הוצאות אחרות	
הפסד מכירות מתקנים בחברת בת.		751	הוצאות מכירות מתקנים	
	(11,359)	(13,943)	הפסד פעولي	
היקיון בהוצאות המימון בהשוואה לרבעון המקביל נובע ממספר הלוואות שהסתינו בחברות הבנות וכן מגדיל בהכנסות המימון של החברה שבעעו מרבית על פקידנות.	(11,800)	(7,972)	הוצאות מימון, נטו	
	(23,159)	(21,915)	הפסד לפני מסים על הכנסה	
לא כל שינוי מהותי בתרה.	1,075	898	הטבת מס (מסים על הכנסה)	
	(22,084)	(21,017)	הפסד לתקופה	
	(20,091)	(19,505)	בעלם של החברה האם	
זכיות שאין מקנות שליטה	(1,993)	(1,512)		
	(1,342)	3,447	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רשות קביע, נטו ממס	
	(23,426)	(17,570)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	
			סה"כ רווח (הפסד) כולל: משמעות:	
	(20,491)	(16,700)	בעלים של החברה האם	
	(2,935)	(870)	זכיות שאין מקנות שליטה	

## 2.5 נזילות

הסביר הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה שלא כולל בימים 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה שלא כולל בימים 31 בדצמבר	תשומים מזומנים שמשו לפעולות שוטפות
	2022	2023		
שיפורו בתזרים המזומנים שמשמש לפעולות שוטפות נובע בעיקרו מגדיל בהכנסות מייצור חשמל.	(14,312)	(4,267)		
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2023, כולל השקעות בהקמת מתקנים בסך של כ 15 מיליון ש"ח בקייזר פרען בפיקדון מוגבל. לפירוט נסרך ראה דוח על תזרים המזומנים.	(25,025)	(10,076)		תשומים מזומנים נטו שנבעו (שימושו) לפעילויות השקעה
תזרים המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2023 כולל תמורה עסקה בעל זכויות בנכי פרען הלוואות מנוסדות פיננסיות והתחייבות בגין חכירה. לפירוט נסרך ראה דוח על תזרים המזומנים. בשנת 2022 התזרים נבע מהענקת אגרות החוב (סדרה ב') בסל של כ-54 מיליון ש"ח. לפירוט נסרך ראה דוח על תזרים מזומנים.	48,882	17,148		תשומים מזומנים נטו (שימושו) שנבעו מפעילות מימון
	9,545	2,805		שינויים במזומנים ושוו מזומנים
	18,020	27,565		יתרתם מזומנים ושוו מזומנים לתחילה התקופה
	27,565	30,370		יתרתם מזומנים ושוו מזומנים לסוף התקופה

**2.6 הון חזר**

לחברה הון חזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-183,12 אלף ש"ח, לעומת הון חזר חיובי של כ-207,24 אלף ש"ח נסונן ליום 31 בדצמבר 2022, ומורכב מנכסי שוטפים בגין התהיהויות שוטפות כמפורט להלן:

הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של כ-452,70 אלף ש"ח וככלו בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ופקדנות מוגבלים בזמן קצר.

התהיהויות השוטפות הסתכמו בסך של כ-58,269 אלף ש"ח וככלו בעיקר את התשלום העתידי של קרן האג"ח (סדירות א'-ב') אשר עתיד להיות משולם ביום 30 ביוני, 2024 וההתהיהויות לבני זכויות שאין מקנות שליטה.

**2.7 תזרים מזומנים חזוי**

**2.7.1** בהתאם לתקנה 10(ב) (14) החברה בינה את קיומם של סימני זהרה.

**2.7.1.1** בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הון חזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-183,12 אלף ש"ח.

**2.7.1.2** בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה הון חזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-255,29 אלף ש"ח.

**2.7.1.3** לחברה תזרים מזומנים שלילי מ פעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים לתקופה של שנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-4,267 אלף ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מ פעילות שוטפת לשנת 2022 בסך של כ-14,312 אלף ש"ח.

**2.7.1.4** הדוחות הכספיים כוללים הפניות תשומות לב של רואי החשבון המבקרים של החברה ביחס למצבה הכספי של החברה וכן ביחס להערכת הנהלת החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות שלה ולתשולם של התהיהויות במועדן. החברה עומדת באמות המידה בהן היא נדרשת לעמוד ליום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לשטרו הנאמנות, בשים לבן שבקופת הדוח תוקנו שערו הנאמנות של אג"ח (סדירה א' וסדרה ב') של החברה, באופן שבין היתר, קבוע כי מועד בדיקתאמת המידה הפיננסית של "חוב פיננסי, נטו" ל- "EBITDA מתואם" יבחן החל מיום 30 בספטמבר 2025, חלף يوم 30 ביוני, 2023. לבחינת תוכניות וכן הערכת הנהלת החברה ביחס לעמידה באמות המידה הפיננסיות ולתשולם התהיהות במועדן, ראה ביאורים 1ד' לדוחות הכספיים.

**2.7.2** בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לדוחות הכספיים מזומנים חזוי של החברה לתקופה שתחל ביום 1 בינואר, 2024 ועד ליום 31 בדצמבר, 2025, והכול בהתאם על המידע הכספי הכלול בדוחות הכספיים, ובכפוף להערכות והנחות המבאות בתחום הטבלה שלהלן, וכן הסביר הדירקטוריון.

**2.7.3** תחזית תזרים מזומנים לשנתיים הקרובות כולל, בין היתר, התייחסות לנזילות הנדרשת לחברה בכך לפרסע את תשלוםיה הקרן והריבית של ההלוואות ואגרות החוב (سدירות א' וב') של החברה, מימון הקמת הפרויקטים (לרבות מתקני זו שימוש) ומימון פעילותה השוטפת של החברה. בצד ההכנסות הצפויות, התזרים כוללים שימוש צבר הפרויקטיטים תוך ירידת משליטה על ידי הכנסת מושקים אסטרטגיים (ראה סעיפים 1.5.1 ו-1.5.2 לעיל בדבר מכירת מחצית מפרויקט תלמים וכן הסכם שיתוף פעולה עם לב אנרגיה ירואה בע"מ) אשר צפויים להערכת החברה לחזק משמעותית את הונה ונזילותה של החברה, כפי שפורסם בبيان 1ד' בדוחות, וכן עסקאות נוספות בתחום החברה, באמצעות הכנסת שותפים בפרויקטיטים עתידיים/או בדרך של מכירות מניות, בד בבד עם התקדמות פרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה, אשר אפשרו להערכת החברה, יתרות מזומנים מספקות לעמידה בתהיהויות. במסגרת תחזית תזרים המזומנים הניכחה החברה, בהתאם להערכותיה בונגש לעמידה במסות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (سدירה א' וב'), כי תשולמי אגרות החוב כאמור יהיו במועדם החוזי והחברה לא תידרש לא פירעון המוקדם.

לשנה שתשתיים ביום 31 בדצמבר		
2025	2024	
36,575	28,435	יתרת מזומנים ושווא מזומנים (דוח סולו של החברה)
		מקורות ושימושים-סולו
		תזרים מזומנים מ פעילות מייסן
30,000	28,688	פדיון פיקדונות לזמן אורך
245	1,595	ריבית מפקדונות לזמן אורך
(3,609)	(4,183)	החדרי ריבית אג"ח
-	(28,000)	הפקדה לפיקדון בנאמנות ותשלום - קרן אג"ח לשנת 2024
(14,956)	(25,044)	הפקדה לפיקדון בנאמנות ותשלום - קרן אג"ח 2025
		תזרים מזומנים מ פעילות השקעה
	11,450	מכירת החזקות בחברה מוחזקת
(29,025)	-	השקעה בחברה מוחזקת
		תזרים מזומנים מ פעילות שוטפת
(11,180)	(10,600)	שימושים צפויים ל פעילות שוטפת
50,000	14,600	תזרים מתקבולים מדמי ייזום
		מקורות ושימושים-חברה מוחזקת
		תזרים מזומנים מ פעילות מייסן
(16,163)	(7,036)	החדרי הלואות וריבית
24,480	32,750	ליקחת הלואות מתאגידי בנקי
		תזרים מזומנים מפעילות השקעה
(36,650)	(14,958)	השקעה בהקמת מתקנים
		תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
24,833	8,878	תזרים מכירת חשמל, בגין הוצאות החזקה
<b>54,550</b>	<b>36,575</b>	<b>סך מזומנים</b>

#### 2.7.4 הנחות לשיעיפים בתזרים מזומנים חזוי:

**2.7.4.1** יתרת מזומנים ויתרות נזילות - היתרה כולל את יתרת המזומנים ושווא מזומנים בסך של כ-28,435 אלף ש"ח.

**2.7.4.2** פדיון פיקדונות לזמן אורך – התזרים כולל פדיון פיקדונות שהופקו בבנק לטובות הערבות במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1 בסך של 65 מיליון ש"ח. לפירוט ביחס להערכת הנהלה ביחס לעמידה בתנאים לפנסיכון, ראה ביאור 1ד' לדוחות הכספיים.

**2.7.4.3** בהתאם לתנאים המתווקנים לסדרות אגרות החוב (סדרות א' וב'), החברה התחייב להפקיד פקדונות משועבדים לטובות הנאמן להבטחת תשלום קרן אגרות החוב שפירעון צפי בחודש יוני, 2024 וכן לטובות תשלום קרן אגרות החוב שפירעון צפי בחודש יוני, 2025.

**2.7.4.4** ירידה משליטה על דרך מכירת החזקות בחברה מוחזקת- לפירוט נוסף, ראה ביאור 3 לדוח הכספי ביחס מכירת החזקות החברה בפרויקט תלמים.

**2.7.4.5** תזרים מתקבולים מדמי ייזום - חלק מהמדיניות האסטרטגית של החברה בדבר מימוש צבר הפרויקטים וירידה משליטה תוך הכנסת שותפים אסטרטגיים בשלבים השונים של הפרויקטים בייזום, החברה צופה לרשום הכנסות בגין הכנסת השותפים בתקופה שעד יום 30 ביוני, 2025 מעפקאות שפורטו בביורו 23 לדוח הכספי.

**2.7.4.6** החברה צופה כי תזרים הרכבות כתוצרת עסקתALKTRA פאוור יחל בربعון הראשון בשנת 2025.

**2.7.4.7** החברה צופה כי כחלק מתשירים המזומנים בחברות הבנות, יבוצעו החזרי הלואאות וריביות מצד אחד ומנגד ליקיחת הלואאות נוספת בחברות הבנות הנשענות על הפרויקטים.

**2.7.4.8** במסגרת פעילות חברות מוחזקות, החברה צופה השקעה נרחבת בהקמת מתקנים מניבים כחלק מהליר תחרותי זו שימוש מס' 1, יחד עם צדדים שלישיים.

**2.7.4.9** צפי הרכבות למכירת חשמל נשענת על הערכות ותחזיות הנהלה למועד החיבור והסינכרון.

**2.7.4.10** החברה צופה כי תשלים את מתקן תלמים וכי תצליח לחבר אותו לרשת במהלך רביעון שלישי 2024, וכן להוביל להרכבות מהתפקיד בשלהותו החל מהרביעון הרביעי לשנת 2024.

**2.7.4.11** החברה צופה כי הליך המימון בעסקת להב יושלם במהלך שנת 2024 והחברה תחל להקים את הפרויקטים. לפירוט נוספת בנושא, ראה ביאור 23 לדוח הכספי.

**2.7.4.12** החברה צופה משיכת פיקדון כתוצאה מעמידה בתנאים לסינכרון בפרויקטים בהם קיבלה תשובה חלק חיובית. כמו כן, החברה מניה קבלת 85% מהפיקדונות במיקומים בהם לא התקבלה תשובה חלק או התקבלה תשובה שלילית, ראה ביאור 3 לדוח הכספי.

**2.7.4.13** בישיבתו מיום 7 באפריל 2024, דן דירקטוריון החברה בתזרים המזומנים החזו', סקר את מקורות וצרכי המזומנים הקיימים והצפויים, וכן סקר את מקורות המימון ואת היקפי המימון הפוטנציאליים הזמינים לחברה, הכוללים בין השאר את יתרת המזומנים של החברה. דירקטוריון החברה אישר את המקורות שנכללו בಗילוי בדבר תזרים המזומנים החזו', סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי שפורט והעיטוי הצפוי לקבלתו, ובסתמך על התקיימות האירועים וההנחות שפורטו בתחום תזרים המזומנים לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי אין חשש סביר כי במהלך תקופה תזרים המזומנים החזו' לא תעמדו החברה בהתחייבותה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, וכן קבע כי אין לחברת כל בעית נזילות, וזאת בהתאם להנחות שציינו לעיל.

## 8. מקורות מימון

החברה ממננת את פעילותה מגוון מקורות מימון כמפורט להלן:

### 8.1 מימון פרויקטלי - בנקאי

סכום האשראי במהלך תקופה הדוח עמד על כ-46,952 אלף ש"ח בהשוואה לכ-47,067,48 אלף ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 8.2 אשראי ספקים

האשראי הניתן לקבוצה על ידי ספקים נع בין מזומנים לכ-90 ימים. יתרת האשראי הממוצעת של הספקים בתקופה הדוח הסתכמה בסך של כ-2,862 אלפי ש"ח בהשוואה למספר של כ-2,607 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

### 8.3 אשראי לקוחות

לחברת לקוחות יחיד – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי חח"י נעים בין שופף פלוס 30 לשופף פלוס 60.ימי לקוחות ממוצעים במהלך תקופה הדוח הסתכמו בכ- 45 ימים.

**2.8.4 חתימה על מסמך כוונות למימון צפוי של עבור פרויקטי הדו-שימוש של החברה עם בנק לאומי לישראל כmarsgan מימון ומילואה בכיר במסגרת סינדייקט ממנים לפרויקטים נוספים ראה סעיף 4.5 לעיל.**

**2.8.5 הנפקות אג"ח בשוק ההון ותוכנית רכישה עצמאית של אג"ח (סדרה ב')**

**2.8.5.1** לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה (אג"ח סדרה א' ואג"ח סדרה ב') ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

**2.8.5.2** בחודש יולי 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמאית של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 2 מיליון ש"ח. תקופת היישום של התוכנית היא החל מיום 25 באוגוסט 2022 ועד ליום 31 באוגוסט 2025. במהלך שנת 2022, החברה ביצעה רכישה עצמאית של 238 אלפי ש"ח עב' אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהמחוזר.

**2.8.5.3** ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמאית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח, במתכונת "نمלה מבטחים", אשר מעניקה, לפי עדמת ס gal רשות ניירות ערך, הגנה לתאגיד וכי שפועל כשלוחו לצורך ביצוע התוכנית מפני הפרת הוראות הדין לעניין איסור השימוש במידע פנים, וזאת חלף תכנית הרכישה העצמאית הקודמת של החברה. ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמאית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח. במסגרת תוכנית הרכישה ביצעה החברה רכישה עצמאית של 108,384,1 אגרות חוב סדרה ב' של החברה בסכום כולל של כ – 1 מיליון. אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהמחוזר.

## חלק ב' - היבטי מושל תאגידי

## 3. תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנוגע לתרומות. בקשות תרומה אשר מתקבלות אצל החברה נשלחות לגוףן. נכון למועד הדוח התקופתי, אין לחברה התcheinות למתן תרומות בעתיד.

## 4. מספר מעצרי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על שניים (2), כולל הדח"צים, וזאת בהתאם לביקורתו של הגוף המפקח על פעילותה, מרכיבות פעילותה וגודלה.

## 5. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנון ההתאחדות שלה, הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. ביום 8 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של גב' נעמה קahan ושל מר שרון ריריך כדירקטורים חיצוניים של החברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית.

## 6. גילוי אודות המבקר הפנימי של החברה

שם	פירוט
נעם פרקש	
תאריך תחילתכהונה	05/07/2021
עמידה בתנאי החוק	למייב' ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיפים 3 (א) ו- 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב- 1992 ("חוק הביקורת") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות.
החזקת בניירות ערך של החברה או חברות הקשורות	למייב' ידיעת החברה, האסיפה הכללית של החברה או כל גוף קשור אליה
קשרים מקצועיים (או אחרים) מהותיים עם החברה או עם חברת קשורה	למייב' ידיעת החברה, אין למבקר הפנימי קשרים מקצועיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או כל גוף קשור אליה
האם המבקר הינו עובד של החברה או נונצ שירותים	המבקר הפנימי נונצ שירותים ציצוני לחברת (אינו מעסיק כ舍יר)
דרך המינוי	מנוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 5 ביולי, 2021. מנוי המבקר הפנימי נעשה, בין היתר, בהסתמך על היכרותו של המבקר עם תחומי פעילות החברה וניסיונו בעיצת ביקורת פנים וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, ומרכיבות פעילותה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	ויר' הדירקטוריון
תchnית העבודה	תchnית העבודה של המבקר הפנימי הינה תchnית שנתי, הנגדרת מותכנית עבדה וברשות, בהתקבש על סקר המערכת טכניים שער המבקר הפנימי בחברה. השיקולים העביריים שמנחים את המבקר הפנימי בניתוח תchnית הביקורת: א. זורכי החברה ואיפוי פעילותה; ב. נמצא בקשרות קודדות והןן שלול מהה; ג. משמעו ניהולי, פועלית איל כלכליות לחברה; ד. הסתרות לקיום של ליקיטים; ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התיעצות עם הנהלת החברה, לאחר מכן ממליצה על אישור התוכנית (לרבבות תוך התאמתה), תוך התחשבות, בין היתר, בצריכי הביקורת, חשיבות הנושאים, והמלצות המבקר הפנימי.
ביקורת בחול' או של תאגידים מוחזקים	נכון למועד דוח זה, תchnית הביקורת מתיחסת לפעילויות החברה בישראל.
היקף העסקה	היקף העסקה של המבקר הפנימי בתקופה המדווחת היה כ- 47 שעות אשר הוקשו לביצוע בנסיבות מסויא "בקורת בסנא" בקשריות".
עריכת הביקורת	עבודת הביקורת הפנימית נערכת על ידי תchnים מקצועים מוגבלים לביקורת פנים, הנהיות מקצועיות ותדריכים כפויים שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
גישה למידע	לביקר הפנימי הומצאו מסמכים ו מידע בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנים וונתנה לו גישה למידע כאמור באוטו טעוי ובכלל זה גישה חופשית, מהנדס ובלתי אמצעית למערכות המידע של האגדי, לרבות נתונים סטטיסטיים.
היקף ורציפות תchnית העבודה	לעתת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף ואיפוי בעודת הביקורת הפנימית ותchnית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין, מתאימים לתאגיד מסגווה של החברה, בהתייחס לגודלה מרכיבות היקף פעילותה, ושווים כדי לישם את מטרות הביקורת הפנימית.
תגמול	שכרו של המבקר הפנימי נקבע על בסיס שעה, בהתאם לתקנית הביקורת המאושרת על ידי ארגני החברה. בשנת 2023 עמד התשלום בגין פעילותו על סך של 13.6-14.6 אלף ש"ח בתוספת מ"מ (עבור 70 שעות ביקורת). הנהלת החברה בוגורה כי גמלו המבקר הפנימי חולם את היקף פעילותה ותקופתו של המבקר הפנימי, והוא רווי בהשאלה להברות בגודלה ומוטגוה על החברה, ברמות הפעולות של החברה והיקף האחוויות של המבקר הפנימי, וכי אין בכך כדי להשפיע על שיקול דעתנו המקצועית של המבקר הפנימי.

## 7. גילוי אודות רואה החשבון המבקר של החברה

ביום 24 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי משרד קסלמן וקסלמן (PWC) כרואה החשבון המבקר החדש של החברה, עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים רואו דוח מיידי שפורסםה החברה מיום 11 ביולי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-087547) אשר האמור בו מובא במלואו בדוח זה על דרך הפניה. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע, בין היתר, בהתאם על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעולות שלה. להלן מידע בדבר שכר רואי החשבון בגין שירותיו ביקורת, ושירותים אחרים במהלך שנת 2022:

- א.** ביקורת (לראות שירותים מס הקשורים לביקורת) - 350 אלף ₪;
- ב.** שירותים אחרים-ייעוץ לעליות בין חברותות - 20 אלפי ₪.

## 8. מורשה חתימה עצמאית

למועד הדוח התקופתי, אין בחברה מורשה חתימה עצמאית, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

## 9. אירועים במהלך תקופה הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאירועים מהותיים במהלך תקופה הדוח ועד למועד פרסוםו, ראו סעיף 1.5 לעיל וביאור 24 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

## 10. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב (ג) לתקנות הדוחות, על פייה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברת צוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלא בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבדיקה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמיש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

## חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 14. אומדן חשבונאיים קריטיים

לפרטים ראו ביאור 2ד' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

### 15. מצבת התחיבויות של החברה לפי מועד פירעון ליום 31 בדצמבר 2023

לפרטים בדבר מצבת התחיבויות החברה לפי מועד פירעון, ראו דוח מצבת התחיבויות שפורסםה החברה במקביל לפרסום הדוח, אשר המידע על פיו מובא בדוח בדרך של הפניה.

אריה זילברברג, יו"ר הדירקטוריון

ירון קיקוז, מנכ"ל ודיקטטור

7 באפריל, 2024

תאריך

## דוח בדבר אפקטיביות הבקרה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של פריים אנרגי פ.י. אי בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה. לעניין זה, חברי הנהלה הם:

- 3.** מר ירון קיקוז, מנהל כללי וديرקטורי;
- 4.** מר שי שובל, סמנכ"ל הכספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונוהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנוו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועד לספק מידעה סבירה של ביצועו בהתאם להערכות הדיווח הכספי ולהכנות הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מודיע שהתאגיד נדרש לגלוות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומודוח במידה ובמתכונת הקבועים בדיון.

הביקורת הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונוהלים שתוכנוו להבטיח כי מודיע שהתאגיד נדרש לגלוות כאמור, נצבר ומוועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתאם לדרישת הגילוי.

בשל המוגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביצוען מוחלט שהציג מושיעות או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה. הנהנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ואפקטיביות שליה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והgiloi שבייצעה הנהנהלה בפיקוח הדירקטוריון כלליה:

**1.** מיפוי ויזיהו החשבונות והתהיליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליכי ערךה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כליליות על מערכות המידע; (ד) תהליכי מהותיים מאוד לדיווח הכספי והgiloi (תהליכי ניהול פרויקטים, הכנסות השקעה בחברות כלולות).

**2.** מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, אשר נועדו לתחזק מעונה לסייע הדיווח והgiloi, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פעורי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מpecificות.

**3.** הערכת אפקטיביות התפקיד של בקרות מפתח. בהבסט על הערכת האפקטיביות שביצעה הנהנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

דוחות כספיים ליום 31.12.2023

חלק ג



**פרוייקט אנרג'י פ.א. בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

## **פריט אנרג'י פ.א. בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

1-2

**דוח רואי החשבון המבקרים**

#### **הדוחות הכספיים:**

3-4

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

6

דוחות מאוחדים על הרווח הכללי

7-9

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

10-11

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-50

באיורים לדוחות הכספיים

## דו"ח רואה החשבון המבקר

לבעל' המניות של

**פריים אנרגי פ.אי בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של פריים אנרגי פ.אי בע"מ (להלן - החברה) לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרוח הכלול, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים לתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא להחות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתם.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולה של רואי חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביצוען בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונות שישומנו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבביקורתנו מספקת בסיס נאות להחות דעתנו.

לדעתי, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלא לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעילותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהם לכל אחת משלוש השנים לתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות נירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ambil לסייע את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מ盼ים את תשומת לב לאמור בביור 1ד', לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר מצבה הכספי של החברה וכן לתוכניות הנהלת החברה והערכותיה באשר לעמידה בהתחי"ביויתה בהתאם למועדן החזווי.

## עניני מפתח בבדיקה

עניני מפתח בבדיקה המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקןם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בבדיקה הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לשיערים או ל吉利ים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי ה�性 המאטגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואיןנו נתונים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגלוים שאליהם הם מתייחסים.

## רכוש קבוע במודל הערכה חדש

כפי שמתואר בביור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת הרכוש הקבוע המתויפל לפי מודל הערכה חדש ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה על סך של 71,936 ש"ח. בשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023 נרשם רווח כולל אחר בסך של 2,805 אלף ש"ח מעלייה בשווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה החדש.

בהתאם לשיטת הערכה החדש, פריט רכוש קבוע, שייתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן, נמדד לאחר מועד ההכרה הראשונית בסכום משוערך. סכום משוערך הוא שוויו ההוגן במועד הערכה החדש, בגין פחות שנצבר ונמדד ערך שנצברו לאחר מכן.

תהליך קביעת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה חדש מתבסס על אומדנים ממשמעותיים הכרוכים באירועים ועל העריכות סובייקטיביות של החברה אשר נעזרת גם בשירותינו של מעריך שווי בלתי תלוי לצורך ביצוע הערכה. לשינויים באומדנים ובהתוצאות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה החדש המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה חדש דורשת מצד רואי החשבון המבקר לבחון את סבירות ההנחה שמשמשו את הנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה החדש.

לאור האמור לעיל,ediaו את האומדנים והנתונות הנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה החדש כענין מפתח בבדיקה.



להלן הנהלים העיקריים שביצעו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינה של נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרובות באמצעות מומחים מטעמו ותשאלים עם הנהלת החברה ועירך השווי מטעמה.
- בדיקה של שלמות ודוק הידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי הוגן.
- בדיקת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי הנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי רכוש קבוע בדגש על רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה חדש.

#### המצב הכספי של החברה

על פי האמור בביורו 1 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ובഫניות תשומת הלב לעיל בדבר מצבה הכספי של החברה הכלול את הערצת הנהלה והדירקטוריון לגבי יכולת החברה לעמוד בתחביבותה במועד ולהמשיך בפועלותה בעtid הנהלה לענ', זיהינו את נושא זה כעניין מפתח בבדיקה מאחר וכיולה של החברה לפזר את התחביבותה בהתאם למועד פרעון תל"ים בהתקשרות של תוכניות הנהלה כפי שאלו באו לידי ביטוי בתחום המזומנים של החברה ועמידה באמות המידה הפיננסיות. תוכניות אלו כוללות הנחות ואומדנים הכרוכים בשיקול דעת מסוומי, ושינויים אפשריים באומדנים אלו עשויים להיות בעלי השפעה שלילית מהותית על תזרימי המזומנים הצפויים ועל תחזיות החברה לעמידה אמota המידה הפיננסיות.

להלן הנהלים העיקריים שביצעו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הערכנו את תחזיות הנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים ואת התקileyר של הנהלה להכנותם.
- בחנו את הנחות המפתח, הכוללות את המודדים החזויים להשלמת המתקנים להפקת חשמל וחיבורם לרשת החשמל, השקעות החברה בהקמתם של המתקנים והוצאות תפעוליות אחרות.
- בחנו את תוכניות הנהלה, ובכלל זה את שיפור תזרימי המזומנים ופעילותה העסקית של החברה
- בחנו אם העריכות הנהלה לגבי ההכנסות הצפויות תואמות את כושר ההפקה והמחיר ליחידת חשמל בהתאם למכרזים בהם זכתה החברה.
- בחנו את הנחות המפתח על מנת לבחון את ניתוח הרגישות בכל אחת מההנחות אשר עשויה לשנות את מסקנותנו.
- בחנו את תחזיות החברה לעמידה אמota מידה פיננסיות.
- הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים בקשר למצב הכספי של החברה.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פirma חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
7 באפריל 2024

**פריטים אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

2022	2023	ב'אור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,565	30,370	
289	-	
24	33,750	6
614	1,003	
1,206	422	20
4,758	4,907	5
<u>34,456</u>	<u>70,452</u>	
79,205	40,467	6
13,636	19,813	15
81,825	84,685	8
39,992	52,706	9
1,462	1,356	7
1,500	1,750	'ב' 10
3,819	3,565	11
1,260	1,276	21
1,402	1,520	20
<u>224,101</u>	<u>207,138</u>	
<u>258,557</u>	<u>277,590</u>	

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

مزומנים ושווים מזומנים  
ניירות ערך סחרים  
פקודנות מוגבלים בזמן קצר  
לקויות והכנסות לקבל  
הלוואות לצד קשרו ובעל עניין  
חייבים ויתרות חובה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים בלתי שוטפים**

פקודנות מוגבלים בזמן ארוך  
נכס זכויות שימוש  
מערכות לייצור شامل מוחברות  
מערכות לייצור شامل בהקמה  
רכוש קבוע

נכס פיננס' בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
חייבים אחרים בזמן ארוך

**נכס מס נדחה**

צדדים קשורים

**סה"כ נכסים בלתי שוטפים**

**סה"כ נכסים**

**פריטים אנרג'י פ.א. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>bijor</b>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	bijor

			<b>התchiaיות והוں</b>
			<b>התchiaיות שוטפות</b>
2	111	14	אשראי מתאגדים בנקאים
3,600	32,586	14	הלוואות לזמן קצר וחליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וагרות חוב
3,560	2,162	15	ספקים ונוכני שירותים
1,216	1,839	12	חלויות שוטפות של התchiaיות בגין חכירות
1,871	2,508	13	זכאים יתרות זכות
-	5,063	13	הפרשה בגין ערבות הקמה
-	14,000	3	התchiaיות לבני ציוויל זכויות שאין מקנות שליטה
<b>10,249</b>	<b>58,269</b>		<b>סך הכל התchiaיות שוטפות</b>
			<b>התchiaיות שאין שוטפות</b>
44,467	40,977	14	הלוואות לזמן ארוך מתאגדים בנקאים
209	-	14	הלוואות מאחרים
6,504	6,598	20	הלוואות מבני ציוויל זכויות שאין מקנות שליטה
-	3,786	3	התchiaיות לבני ציוויל זכויות שאין מקנות שליטה
56,915	51,872	16	אגרות חוב
70,294	51,392	16	אגרות חוב הניננות להמרה למניות
434	-	20	התchiaיות פיננסיות בשווי הוגן דרך או הפסד
<b>10,302</b>	<b>14,707</b>	<b>15</b>	התchiaיות בגין חכירות
<b>189,125</b>	<b>169,332</b>		<b>סך הכל התchiaיות שאין שוטפות</b>
			<b>הוں</b>
92,035	93,514	17	הוון מניות ופרמייה
17,513	19,792	17	קרנות הוון
<b>(47,279)</b>	<b>(66,603)</b>		יתרת הפסד
<b>62,269</b>	<b>46,703</b>		<b>סך הכל הוון המיוחס לבניים של החברה</b>
<b>(3,086)</b>	<b>3,286</b>		זכויות שאין מקנות שליטה
<b>59,183</b>	<b>49,989</b>		<b>סך הכל הוון</b>
<b>258,557</b>	<b>277,590</b>		<b>סך הכל התchiaיות והוں</b>

**7 באפריל 2024**

שי שובל סמנכ"ל כספים	ירון קייזר מנכ"ל	אריה זילברברג יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	---------------------	-----------------------------------	----------------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריט אנרג'י פ.א. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

6,937      6,279      10,216

הכנסות ממכירת חשמל

1,622	944	1,808
5,309	5,544	6,132
6,931	6,488	7,940
<u>6</u>	<u>(209)</u>	<u>2,276</u>

עלות המכירות:

אחזקת מערכות ונלונות  
פחית והפחיתות

רווח (הפסד) גולמי

9,952	10,652	10,416	18
2,327	450	5,052	3
-	-	751	

הנהלה וכליות

הוצאות אחרות

הפסדים ממכירת מתקנים

(12,273)      (11,311)      (13,943)

הפסד תפעולי

(8,166)	(14,256)	(11,967)	19
2,017	2,408	3,995	19
<u>(6,149)</u>	<u>(11,848)</u>	<u>(7,972)</u>	

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

(18,422)      (23,159)      (21,915)

הפסד לפני מיסים על הכנסה

620	1,075	898	21
-----	-------	-----	----

הטבת מז

(17,802)      (22,084)      (21,017)

הפסד לשנה

מיוחס ל:

בעליים של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

(16,740)	(20,091)	(19,505)
<u>(1,062)</u>	<u>(1,993)</u>	<u>(1,512)</u>

(17,802)      (22,084)      (21,017)

(0.58)      (0.68)      (0.66)      13

הפסד למניה (בש"ח) - בסיסי ומדויל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריט אנרג'י פ.א. בע"מ****דוחות מאוחדים על הרווח הכללי**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>

(17,802)	(22,084)	(21,017)
<u>(1,490)</u>	<u>(1,342)</u>	<u>3,447</u>
<u><u>(19,292)</u></u>	<u><u>(23,426)</u></u>	<u><u>(17,570)</u></u>

**הפסד לשנה**

**רווח (הפסד) כולל אחר - סעיף אשר לא יסогו בעתיד לרווח או הפסד -**  
**רווח (הפסד) מהערכתה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס**

**סך הכל (הפסד) כולל לשנה****מיוחס ל:**

(17,783)	(20,491)	(16,700)
<u>(1,509)</u>	<u>(2,935)</u>	<u>(870)</u>
<u><u>(19,292)</u></u>	<u><u>(23,426)</u></u>	<u><u>(17,570)</u></u>

בעליים של החברה  
 זכויות שאין מקנות שליטה

**הביקורת המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**פריטים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהן**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023											
סך הכל	אלפי ש"ח	זכויות שאינם מקנות	החברה	של הפסד	יתרת מויות	רכיב הוני של USES מוצרים לבעליים	קרן הון בגין USES מוצרים לבעליים	קרן הון בגין USES מוצרים לבעליים	קרן הון בגין USES מוצרים לבעליים	הון מניות ורכמה	אלפי ש"ח
59,183	(3,086)	62,269	(47,279)	10,061	402	(1,568)	5,899	2,719	92,035		2023
(21,017) 3,447	(1,512) 642	(19,505) 2,805	(19,505)	-	-	-	-	-	-		הפסד לשנה הפסד כולם לשנה
(17,570)	(870)	(16,700)	(19,505)	-	-	-	-	-	2,805	-	סה"כ הפסד כולל לשנה
1,479	-	1,479	-	-	-	-	-	-	-	1,479	הנפקת מניות USESqua; עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באיור (3))
6,250	7,108	(858)	-	-	-	(858)					הטבה בגין USESqua; עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באיור (3))
179	-	179	-	-	179	-	-	-	-	-	העברת קרן הערכה מהARTHUR Andersen לודופים
-	-	-	181	-	-	-	-	(181)	-	-	העברת קרן הערכה מהARTHUR Andersen לודופים (ראה ביאור (3))
21	-	21	-	-	21	-	-	-	-	-	הטבה בגין USESqua; עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור (3))
447	134	313	-	-	-	298	15	-	-	-	הטבה בגין USESqua; עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור (3))
8,376	7,242	1,134	181	-	200	(560)	15	(181)	1,479		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
49,989	3,286	46,703	(66,603)	10,061	602	(2,128)	5,914	5,343	93,514		הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריטים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהן**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022											
סך הכל	אלפי ש"ח	זכויות שאינם מקנות	סה"כ מיוחס לבעליים של החברה	יתרת הפסד	אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות של מכשירים פיננסיים מורכבים מיות	קרן הון בגין תשולם משמעות שאין מקנות שליטה על בעל	קרן הון בגין עסקאות משמעות שאין מקנות שליטה על בעל	קרן הון בגין הערכת חדש של נכס קבוע רכוש ורמה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,916	(286)	81,202	(27,444)	10,061	319	(1,868)	5,887	3,375	90,872		
(22,084)	(1,993)	(20,091)	(20,091)	-	-	-	-	-	-		
(1,342)	(942)	(400)	-	-	-	-	-	(400)	-		
(23,426)	(2,935)	(20,491)	(20,091)	-	-	-	-	(400)	-		
1,478	-	1,478	-	-	-	-	-	-	1,478		
(734)	-	(734)	-	-	-	-	-	-	(734)		
182	-	182	-	-	182	-	-	-	-		
-	-	256	-	-	-	-	-	(256)	-		
320	-	320	-	-	320	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	(419)	-	-	-	419		
447	135	312	-	-	-	300	12	-	-		
1,693	135	1,558	256	-	83	300	12	(256)	1,163		
59,183	(3,086)	62,269	(47,279)	10,061	402	(1,568)	5,899	2,719	92,035		

יתרה ליום 1 בינואר 2022

הפסד לשנה  
הפסד כולל לשנה

**סה"כ הפסד כולל לשנה**

הנפקת מנויות  
ביטול הפקת מנויות (ראה ביאור 21ה)  
הטבה בגין עסקה עם בעל מנויות  
העברה קון הערכה מחדש מחדש לעודפים  
שליחם בגין מנויות (ראה ביאור 21ה)  
המרת אופציונות למנויות  
הטבה מבצעי שליטה ובעל זכויות שאין מקנות  
שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריטים אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהן**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021											
סך הכל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,661	1,324	8,337	(10,914)	-	267	4,665	5,874	4,628	3,817		
(17,802)	(984)	(16,818)	(16,818)	-	-	-	-	-	-		
(1,490)	(447)	(1,043)	-	-	-	-	-	(1,043)	-		
<b>(19,292)</b>	<b>(1,431)</b>	<b>(17,861)</b>	<b>(16,818)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,043)</b>	<b>-</b>		
57,543	-	57,543	-	-	-	-	-	-	57,543		
6,275	-	6,275	-	-	(267)	-	-	-	6,542		
(2,920)	(325)	(2,595)	-	-	-	(6,743)	-	-	4,148		
18,822	-	18,822	-	-	-	-	-	-	18,822		
220	-	220	-	-	220	-	-	-	-		
-	-	-	210	-	-	-	-	(210)	-		
99	-	99	-	-	99	-	-	-	-		
10,061	-	10,061	-	10,061	-	-	-	-	-		
<b>447</b>	<b>146</b>	<b>301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>288</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>90,547</b>	<b>(179)</b>	<b>90,726</b>	<b>210</b>	<b>10,061</b>	<b>52</b>	<b>(6,455)</b>	<b>13</b>	<b>(210)</b>	<b>87,055</b>		
<b>80,916</b>	<b>(286)</b>	<b>81,202</b>	<b>(27,522)</b>	<b>10,061</b>	<b>319</b>	<b>(1,790)</b>	<b>5,887</b>	<b>3,375</b>	<b>90,872</b>		

יתרה ליום 1 בינואר 2021

הפסד לשנה  
הפסד כולל לשנה

**סה"כ הפסד כולל לשנה**

הנפקת מנויות לראשונה ליזיבור, נטו  
הנפקת מנויות על פי הסכמים  
הגפקת מנויות בנסיבות טקיה עם בעלי זכויות שאינם  
מקנות שליטה  
המרת הלוואה המירה למניות  
הטבה בין סקיה עם בעל מניות  
העברת קרן הערכה חדש לשודפים  
תשלום מבואות מניות  
רכיב הווי בהנפקת אגרות חוב הנינטו להמרה  
למניות  
הטבה מבעל שליטה ובעלי זכויות שאינם מקנות  
שליטה בתנאי שטרוי הוון והלוואות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריטי אנרג'י פ.א. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(17,802)	(22,084)	(21,017)
10,069	13,324	21,357
<u>(7,733)</u>	<u>(8,750)</u>	<u>340</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

הפסד לשנה  
התאמות הדרושים להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נוסף א')

-	-	(175)
51	834	2,677
<u>(2,783)</u>	<u>(6,386)</u>	<u>(7,109)</u>

(10,465)	(14,312)	(4,267)
----------	----------	---------

**מזומנים נטו ששימשו לפעילויות שוטפת**

(22,793)	(30,209)	(16,447)
(721)	(434)	(235)
(72,480)	124	6,272
40	-	-
(6,700)	6,676	-
(384)	18	334
(600)	(900)	-
<u>(214)</u>	<u>(300)</u>	<u>-</u>

(103,852)	(25,025)	(10,076)
-----------	----------	----------

**מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה**

-	-	24,336
57,543	-	-
76,242	-	-
-	54,104	-
-	(124)	(1,000)
(898)	(1,163)	(2,458)
-	(3,791)	(3,685)
(6,413)	(144)	(154)
-	-	109
(977)	-	-
2,800	-	-
(306)	-	-

127,991	48,882	17,148
---------	--------	--------

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

13,674	9,545	2,805
4,346	18,020	27,565
<u>18,020</u>	<u>27,565</u>	<u>30,370</u>

**גידול במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביקורת המצורפית לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריט אנרג'י פ.א. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

**נספח א' - התאמות הדרושים להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

**הוצאות (הכנסות) שאין כרכות בתזרימי מזומנים:**

4,885	11,378	9,417	שערך הלואות והוצאות מימון, נטו
-	(25)	(362)	רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב'
-	-	(30)	רווח מביטול חכירה
-	-	751	ഫסדים מכירת מתקנים
5,673	6,277	6,474	פחת והפחחות
4,370	(414)	21	תשלומים מbose מנויות
(1,062)	(1,651)	(1,046)	קייטון במיסים נדחים, נטו
-	-	5,063	הפרשה בגין ערבות הקמה

**שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חזור):**

(3,178)	(3,683)	1,565	ירידה (עליה) בליקוחות, בחיבים וביתירות חובה
(619)	764	(616)	(ירידה) עלייה בספקים, בזכותם וביתירות זכות
-	678	120	עליה ביתירות צדדים קשורים, נטו
<b>10,069</b>	<b>13,324</b>	<b>21,357</b>	

**נספח ב' פעילות שלא בمزומנים:**

-	-	250	השקעה בנכס פיננס' בשווי הוגן דרך רווח והפסד
7,068	-	-	קרן עסקאות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה כנגד הנפקת מנויות והתחייבויות פיננסית
<b>18,822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	המרת הלואאה המירה למניות
2,075	1,478	1,479	השקעה במתקנים סולאריים בהקמה כנגד הנפקת הון מנויות ופרמייה
<b>5,663</b>	<b>2,965</b>	<b>8,101</b>	הכרה בנכס' זכות שימוש במרקען כנגד התחייבויות בגין חכירה
<b>900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	התחייבות בגין תמורה מותנית בקשר עם השקעה בנכס פיננס'

**הביקורת המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם**

**פריטי אנרג'י פ.א. בע"מ**  
**ביאור לפוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כלין:

א. התאגדות ופעולות החברה:

1. פריטי אנרג'י פ.א. בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות.
2. מנויות החברה נרשמו למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021. אגרות חוב הניתנות להמרה למניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 10 באוגוסט 2021, ואגרות חוב קונצנזיות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 20 בפברואר 2022.

החברה פועלת בייזום והשקעה בمتקנים פוטו-וולטאיים בישראל וברומניה. הפעולות בישראל כוללות החזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים, וקידום פרויקטים סולאריים, לרבות חתימה על הסכמים עם בעלי הקרקעות, קידום סטטוטורי, השגת מכיסה (באמצעות הליך תחרותי או אסדרה של רשות החשמל), היתר בניה (כלכ שנדרש), מימון פיננסי, רכש הצד וקמת המתקן, וכוכ, לפ' העניין, הכנסת שתופים להחזקה משותפת במתן לרבות ירידת משליטה ועד מכירת המתקן במלואו. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל החוליות בשרשראת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישיון והקמה, וכלה בשלב הפעלה המשחרית של המתקנים.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים - 36 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות וקרקעות של משקים חקלאיים. ליום 31 בדצמבר 2023, ההספק הכלול של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבים הכנסות, הינו כ- 30 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ- 26 מגה וואט (חלק החברה בהספק המערכות בכל פרויקט מחושב מכפלה ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנה הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית (להלן - "חלק החברה").).

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כוללים את אלה של החברה ושל חברות בשליטתה הפעולות בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. (החברה והחברות בשליטתה, יקראו להן "הקבוצה"). כל התיקות למונח "חברה" בדוח זה משמע, החברה במישרין או בעקיפין באמצעות אחד מגופי הקבוצה.

להלן הגדרות נוספות הרלוונטיות לדוחות הכספיים:

בעל עניין	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת בעלי עניין בתאגיד בסעיף 1 לחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968.
מדד	חברת החשמל לישראל בע"מ.
מערכות קטנות	מדוד המחייב לצרוך שטיפוסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
מערכות בינוניות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של עד 50 kW כל אחת.
מערכות גדולות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל המתחברות לרשת הולכה.
צד קשר	משמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
MWp	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאיות.

**פריים אנרגי פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. **מלחמת "חרבות ברזל":**

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל, אשר נמשך גם נכון למועד פרסום הדוח הכספי. ביחס לפועלות החברה,abisim לב לפחותה בתchrom חינוי למשך, החברה ממשיכה בפעולתה השוטפת בישראל לרבות המשרדים, התכנון והקמה של הפרויקטיטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף. למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכנותיה הכספיות. יחד עם זאת,指出 כי לחברה מערכות ממוקמות באזורי עוטף עזה אשר הגיעו בפרק הזמן המלחמה הייתה מוגבלת ותחזוקת האטרים הופסקה. עם זאת, מדובר בפרק זמן קצר ועובדת התחזוקה חודשה לעת עתה. בנוסף, חלק מעובדי החברה גויסו בצו 8, ובשל כך הוצמצמה מצבת כוח האדם והחברה התאימה את פעילותה בצל המלחמה. מטיבם הדברים, למלחמה והרימוסכה עלולה להיות השפעה על הארצת לוחות הזמן של הקמתה הפרויקטיטים ועל מושך פעולות פיתוח צבר הקבוצה בישראל בהתאם על יתיו תחילת מכרית למועד הדוח, קיימחו ובדאות בקשר להתקפות המלחמה, היקפה, התמסוכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעיר בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכנותיה הכספיות.

ג. **השפעת עלית בשיעורי האינפלציה והריבית**

בשנת 2023, האינפלציה בישראל עלתה בכ- 3% (לעומת יעד של 1%-3% שהציב בנק ישראל, ובהתוואה לעלייה של 5.3% בשנת 2022). הירידה בשיעור האינפלציה נבעה בין השאר מהשפעת העלייה בribit בנק ישראל, ירידת מחירי הנפט, והאטנה בעלות מחירי הדיור והמוסאים במשק. בשנת 2023, חלה עליה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ- 3.0%, לעומת עלייה בשיעור של כ- 13.2% בשער החליפין של הדולר בשנת 2022. חלק מהניסיונות לבולום את עלית המחרים, העלה בנק ישראל את הריבית (בדומה לבנקים מרכזים בעולם) מרמה של 0.1% בתחילת שנת 2022 ל- 4.75% בסוף שנת 2023. בתחילת שנת 2024, הפחתה בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% – 0.60%. ונכן למועד פרסום הדוח הכספי עומדת ריבית בנק ישראל על 4.50%, וריבית הפריים הינה %.

ככל, מרבית הכנסות החברה מכירות חשמל לח"י צמודות לממד המחרים לצרכן (וכך גם האשראי שנלקח לצורך הקמת הפרויקטיטים), ומრבית ההלוואות הפרויקטיטאליות שנטלה החברה הינו בראיבית קבועה ולא מושפעות מעלית הריבית. לאור זאת, להערכת החברה להשפעות מאקרו- כלכליות אלו אין השפעה מהותית על תוכנות החברה בטוווח הקצר והבינוני, אולם ככל שהריבית תמשיך לעלות ו/או תישאר ברמתה הגבוהה לאורך זמן, המגמה עלולה להשפיע לרעה על עלויות המימון ורווחיות הפרויקטיטים העתידיים של החברה.

העליה בשיעורי האינפלציה והריבית גורמו מחד לגידול בהוצאות המימון של הקבוצה, בגין הלואאות קיימות הצמודות לממד המחרים לצרכן, ומנגד חלק מהעליה בהוצאות המימון קוזזה בהכנסות מימון שבבעו מרבית על פקדנות בנקאים.

ד. **מצב כספי:**

1. לתקנים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022, ההון העצמי של החברה הינו 49,989 אלפי ש"ח ו- 59,183 אלפי ש"ח בהתקופה.
2. לתקנים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרת מזומנים של כ- 30,375 אלפי ש"ח וכ- 27,565 אלפי ש"ח בהתקופה.
3. לחברה תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של 4,267 אלפי ש"ח ו- 14,312 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022 בהתקופה.
4. כמו כן, לחברה התחייבות לבני האג"ח של החברה (סדרות א' ו-ב') שיתרtran במספרים הינה 131,183 אלפי ש"ח למועד הדוח. שתי סדרות האג"ח עומדות לפירעון בתשלומים שנתוניים לא שווים החל מיום 30 ביוני 2024 כאשר התשלומים הראשונים, אשר מסוגו לזמן הקצר וחול באותו מועד, כולל קרן וריבית בסך של כ- 28 מיליון ש"ח והתשלומים הצפויים ביום ה 30 ביוני 2025 הינו כ- 40 מיליון ש"ח. הריבית משולמת אחת לחצי שנה (בחודש יוני ובחודש דצמבר), לפרטים נוספים ראה ביאור 17.
5. בחודש يول' 2023 נחתם שטר נאמנות מתקין בין החברה למחזיקי האג"ח. להלן עיקרי ההסכםות שהושגו ואושרו על-ידי בעלי האג"ח (סדרות א' ו-ב') ובהתאם פעולות החברה העולות מהסכםות אלו:
  - א. דחיתת מועד מדידת אמת מידה פיננסית - "חוב פיננסי נטו ל- EBITDA מתואם", כרך שתחול ביחס לדוחותות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ואילך. עם סגירת עסקת להב והשלמת הקמתם של המתקנים בפרויקט הדו שימוש החברה צפיה לעמוד באמצעות מידה פיננסית זו. לפרטים נוספים ראה סעיף 24ה'.

**פריטים אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - **כללי (המשך)**

ד. **מצבי כספי (המשך):**

5. (המשך)

ב. העמדת פקדיון שישועבד אצל הנאמן מתוך התמורה שיתקבלו מעסקת תלמים, עבור פירעון קרן אגרות החוב בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בינו 2024, מזה 15 מיליון ש"ח מהשלב הראשון בעסקה וכ- 13 מיליון ש"ח מהשלב השני בעסקה. נכון למועד פרסום הדוחות הופקדו אצל הנאמן 15 מיליון ש"ח מהשלב הראשון. לפרטים נוספים ראה ביאור 14.

ג. העמדת פקדיון נוסף שישועבד אצל הנאמן, עבור תשלום הקרן שתיפרע ביום 30 ביוני 2025 (כ- 40 מיליון ש"ח). הפיקדון יכול הפקדה של 50% מכל תזרים נטו שתתקבל החברה ממיכרת נכסים ו/או שחרור פקדיון שעומד נגד ערבות ו/או תזרים ממימון לרשותה של נכס מניב. נכון למועד פרסום הדוחות הופקדו אצל הנאמן 0.75 מיליון ש"ח מתוך תזרים שהתקבל משחרור פקדיון שעומד נגד ערבות שוחררה.

ד. שעבוד מלא מניות חברת הבת (100%) פיוי פלנאט 2019 בע"מ והתייבות לאירוע יצירת שעבוד על החזקות החברה בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ (70%) והחזקות החברה בחברת KWP סולאר (100%), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2025.

ה. התהיהויות החברה לאירוע דיוידנד ואי השתתפות במכרזים בהיקף של מעל 50 מגה וואט, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2025.

6. החברה ערכה תחזית תזרים מזומנים לשנתיים הקרובות העוסקת בין היתר בנצלות הנדרשת לחברה בגין לפרוע את תשולמי الكرן והריבית של ההלוואות והאג"ח של החברה, מימון הקמת הפרויקטים (לרבות מתקני דושימוש) ומימון פעילותה השוטפת של החברה. על פי תחזית זו, הכוללת בין היתר, את השלמת העסקה למיכרת 50% מחברת הפרויקט תלמים כמפורט בביאור 3ב', את השחרורים הצפויים של הפיקדון המוגבל כמתואר בביאור 3א' ואת השלמת הקמתם של הפרויקטים השונים, לחברה יתרות מזומנים מספקות לעמידה בתהיה ביוטיה. במסגרת תחזית תזרים המזומנים הניתנה החברה, בהתאם להערכתה בנוגע לעמידה באמצעות המידה הפיננסית של האג"ח כאמור לעיל, כי תשולמי האג"ח יחולו במועד החוזי והחברה לא תידרש לפירעון המוקדם.

7. בנוסף לצעדים שתוארו לעיל, החברה נוקטת מדייניות לפיה בחלק ניכר של הפרויקטים שהיא יוזמת ומקימה היא מצפה במהלך הדרך שותף אסטרטגי (עד כדי מכירה מלאה של זכויותיה בפרויקטים ועד טרם תחילת ההקמה) – אשר מחד יכול לשמש במהלך ח'י הפרויקט (לאורך שלבי ההקמה והתפעול) ומאידך ישתתף גם בסיכוןים ובסטicamenteים של הפרויקט. במסגרת חלק מההתקשרות להכנסת השותף החברה יורדת משליטה מלאה בפרויקטים לשוליטה משותפת (ואף בוחגת אפשרות להעברת השוליטה לשותף בהתאם לאופי העסקה), ובמקרה צזה הרוחות היומי שנותר לחברת כתוצאה מהעסקה נכל בנסיבות החברה בהתאם. צעדים אלה מסוימים לחיזוק ההון העצמי ומצוות החברה, ולצדם החברה בוחנת אפשרות שנותר לקבלת מימון לפרויקטים המניבים של החברה, לרבות גיוס חוב לפחות ארוך (לרבבות מימון מסווג "מazardין") ו/או מימוש זכויות במכסות דרך של מכירה לצדים שלישיים ו/או הכנסת משקיעי אקווטי בפרויקטים ו/או גיוס הון ברמת החברה.

8. מימוש חלק מתקניות החברה וצדיה תלויים בגורמים שאינם בשליטתה וכורכים באירועים נמצאים בתהליכי ייזום והקמה, אך עם זאת, בהתאם לבשLEVELS בהם מצויות עסקאותיה של החברה, תחזית החברה לחיבורם של מתקנים נוספים וה贊منיות נוספת המתוארים בביאור 23 בדבר אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן, החברה מעריכה כי תוכל לפרק את התהיה ביוטיה במועד ולהמשיך בפעולתה בעתיד הנראה לעין.

**פריטים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

**א. עמידה בתקני ה-IFRS והציגת הגילוי הנדרש לפי תקנות ני"ע**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IAS") ופרשניותיהם שלם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

הדוחות הכספיים ערוכים גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**ב. בסיס הציגת הדוחות הכספיים :**

1. עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים בביורים הספציפיים להלן, יושמו באופן עקבי בהתאם לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

2. עירcit הדוחות כספיים בהתאם לתקני ה- IFRS דורשת שימוש באומדנים חשבונאים מסוימים מוחותים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהילך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בバイור 2'D ניתן גילוי לתוצאות בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מרכיבות, או תוצאות בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מוחותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מוחותית מהאומדנים והנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

**ג. מטבע פעילות ומטען הצגה**

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעולות של החברה, ומעוגלים לאף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. בתקופות המדווחות השקל היה המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה והחברות בשליטתה.

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

החזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתchia'יות השוטפות כוללים פריטים המייעדים והכספיים להתמכש בטור תקופת המחזור התפעולי של החברה.

**ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:**

החברה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נDIR שהאומדנים החשבונאים המתקבלים יהיו זמינים לתוצאות המתיחשות בפועל. האומדנים והנחות, שבಗינם ישנו סיכון ממשוני לביצוע התאמות מוחותיות במערכות בספרים של נכסים והתחיה'יות במהלך שנת הכספיים הבאה, מפורטים להלן.

השלכות אפשריות	הנסיבות עיקריות	אומדן
גידול או קיטון בהון ובะזאות הפחת של החברה כתוצאה מההקבעה לפיה איזה מודל מתופלת כל קבוצת מערכות.	בעת הגדרת קבוצות של מערכות לייצור חשמל מחוברות לצורך יישום מודל הערכה מכלuriי בכל מערכת. במיצירות בהן המרכיב העיקרי הוא נכס בלתי מוחשי (ההסכם למכירת חשמל בהתאם להרלוונטיות) החברה מישמת את מודל העלות, ואסדרה לשערק נכס בלתי מוחשי שאין לו שוק פעיל. במערכות בהן המרכיב העיקרי הוא המערכת הפיזית, החברה מיישמת את מודל הערכה מחדש. החברה קבעה שבמערכות לייצור חשמל מחוברות קטנות המותקנות על גגות, בהן תערפי החשמל גבוהים משימושות מתרעף לייצור החשמל המשקל וմבוססים על הקצת את מסותם לרכיב, המרכיב המשמשו הוא נכס בלתי מוחשי, בעוד שבמערכות לייצור חשמל קרקיויות, בהן תערפי החשמל נמוכים משימושות מתרעף לייצור החשמל המשקל וmbossים על הליכים תחרותיים, המרכיב המשמשו הוא המערכת הפיזית.	קבעה מהו המרכיב העיקרי במערכות לייצור חשמל מחוברות לצורכי יישום מודל הערקה החדש או מודל העלות

**פריים אנרגי פ.א.י. בע"מ**  
**ביאור לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - בסיס הערכה של הדוחות הכספיים (המשך):**

**ה. שימוש באומדן ושקול דעת (המשך):**

השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
<p>גידול או קיטון בהוא ובהתוצאות הפחת של החברה כתוצאה מעדרון השווי.</p> <p>החברה מודדת מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות שהוקמו מכוח הליכים תחרותיים בסכומים משוערכים, והשניים בשווי הוגן נקפים לרוחו כולל אחר.</p> <p>השווי הוגן נקבע עיקר לפי שיטת היון תזרימי המזומנים העתידיים הבלתי ממנופים המופקים מהמערכות. תזרימי המזומנים מהווים במחיר הון המשוקל, המשקף את רמת הסיכון של הפעילות. הערכה חדשה אינה מבוצעת בהכרח בכל תקופת דיווח. הערכתות חדשות תבוצענה באופן סדר מספק, על מנת לוודא שהערכות בספרים אינם שונות באופן מהותי מהערכות נקבעו לפני שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח כאשר הפרשים חוביים (דחיים, עלית ערך) הנbowים מההערכה החדש מוכרים בדרך כלל ברוחו כולל אחר.</p> <p>החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהילך של אומדן השווי הוגן של רכוש קבוע כולל גם מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיונו עבר של הנהלת החברה והבינה שללה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשוקים הרלוונטיים במועד ביצוע אומדן השווי הוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל, הקביעה של השווי הוגן של רכוש קבוע של החברה מחיבת הפעלת שיקול דעת ולכך שניים בהנחות ששימוש בקביעה של השווי הוגן עשוי להשפיע באופן מהותי על השווי הוגן של הרכוש הקבוע</p>	<p>החברה מודדת מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות שהוקמו מכוח הליכים תחרותיים בסכומים משוערכים, והשניים בשווי הוגן נקפים לרוחו כולל אחר.</p> <p>השווי הוגן נקבע עיקר לפי שיטת היון תזרימי המזומנים העתידיים הבלתי ממנופים המופקים מהמערכות. תזרימי המזומנים מהווים במחיר הון המשוקל, המשקף את רמת הסיכון של הפעילות. הערכה חדשה אינה מבוצעת בהכרח בכל תקופת דיווח. הערכתות חדשות תבוצענה באופן סדר מספק, על מנת לוודא שהערכות בספרים אינם שונים באופן מהותי מהערכות נקבעו לפני שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח כאשר הפרשים חוביים (דחיים, עלית ערך) הנbowים מההערכה החדש מוכרים בדרך כלל ברוחו כולל אחר.</p> <p>החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהילך של אומדן השווי הוגן של רכוש קבוע כולל גם מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מ nisiונו עבר של הנהלת החברה והבינה שללה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשוקים הרלוונטיים במועד ביצוע אומדן השווי הוגן. אי לכך ולאור האמור לועל, הקביעה של השווי הוגן של רכוש קבוע של החברה מחיבת הפעלת שיקול דעת ולכך שניים בהנחות ששימוש בקביעה של השווי הוגן עשוי להשפיע באופן מהותי על השווי הוגן של הרכוש הקבוע</p>	<p>רכוש קבוע</p>

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

- 1. ביטול ערבות ופירעון פיקדון משועבד לטובת הערבות במסגרת הליך תחרותי זו שימוש מס' 1**
- בchodש נובמבר 2021 זכתה החברה במכסה של 475 מגה-וואט (AC) במסגרת הליך תחרותי זו שימוש מס' 1 של רשות החשמל, ובהתאם לתנאי המכחה הפיקדה אצל חברת החשמל לישראל ("חח"י") ערבות הקמה בס"נ 71.25 מיליון ש"ח ובמקביל, לצורך הבטחת ערבות ההקמה, הופקד פיקדון כספי בבנק בסך של 71.25 מיליון ש"ח.
- במהלך שנת 2023 החברה פנתה לרשות החשמל מספר פעמיים וק"מ מה פגישות רבות עמה, על מנת להביא להארכת המועדים שנקבעו במהלך התחרות. כמו כן, החברה פעלת מול חברת החשמל ורשויות התקנון כדי לקבל את כל האישוריים הנדרשים להקמת המתקנים, הכל כדי לפחות נזקים ולהימנע מחילוט ערבות.
- ביום 31 במאי 2023 הוגשה עתירה לבג"ץ נגד רשות החשמל וחברת החשמל לישראל (בג"ץ 4131/23) במטרה לאפשר פרישה מההליך התחרותי ללא חילוט ערבות, להאריך את המועדים בצוואה ממשמעו תך שתינגן גם שהות להקים מתקני אגירת חשמל ככל שנדרש ובבקשה שייקבע תעריף ייעודי למתקני אגירת אנרגיה. לפרטים נוספים ראה ביאור 23.
- cohodש לאחר העתירה הרשות פרסמה שימוש ציבוריו ובו היא מבקשת להאריך את המועדים הקבועים במהלך התחרותי בחצי שנה, ולתת אפשרות פרישה מההליך בכפוף לחילוט 50% מהערבות, הכל תוך 60 ימים ממועד קבלת החלטה על ידי הרשות.
- לאחר הסביבה הראשוני, פרסמה רשות החשמל שימוש משלים ביום 20 ביולי 2023. במסגרת השימוש הציעה הרשות אפשרות פרישה מההליך התחרותי עד ליום ה- 31 בדצמבר 2023 כנגד חילוט ערבות של 15% בלבד, והארכת המועדים הקבועים במהלך התחרותי ב- 9 חודשים.
- בסיומו של דבר קיבלת הרשות החלטה ביום 7 בספטמבר 2023 (להלן 66408) במסגרת קבעה אפשרות לפרוש מההליך התחרותי עד ליום ה- 1 באפריל 2024 כנגד חילוט 15% מהערבות.

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

- **ביאור 3**

**1. ביטול ערבות ופירעון פיקדון משועבד לטובת הערכות הליך תחרותי זו שימוש מס' 1 (המשך)**

ביום 30 בנובמבר 2023 פרסמה רשות החשמל החלטה על הארכת מועדים בהיליכים תחרותיים, וזאת לנוכח המצב הביטחוני הנוכחי ממלכתית "חרבות ברזל", והעיכובים שנגרמים כתוצאה ממנו ולנוכח הקשי לקדם תכניות או להקים מיתקנים ייצור במצב זהה. במסגרת ההחלטה הרשות הארכיה בארכעה חדשניים נוספים את המועדים להקמת מתקני ייצור ללא תוספת ערביות, וכן את תקופת הפעלה המסחרית להיליך תחרותי זו שימוש מס' 1. בהתאם להחלטה, המועד המחייב העדכני לעמידה בתנאים לסנכון המתקנים בהיליך התחרותי (ממועד זה יחולטו בהדרגה על-פני 7 חדשניים ערביות לפורייטים שלא יעדמו בתנאים לסנכון) יהיה ה-30 בינואר 2025, והמועד המחייב המיעוט העדכני יהיה 30 באוגוסט 2025. בנוסף, מועד סיום הרתחיבות לתעריף (שנקבע בהיליך התחרותי) בתום תקופת הפעלה המסחרית יעדכן ל- 25 בספטמבר 2039 (חלף 2ה 25 במאי 2039).

ביום 14 בדצמבר 2023 פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה אפשר לזכים במיסחה להחזיר לחח"י מיסחה (בהיקף מלא או חלקו ביחס לזכיה שלהם) עד ליום 1 באפריל 2024 ("מועד האחרון") עם חילוט ערבות בהיקף של 15% מהערבות שהעמדו ביחס למיסחה שתוחזר.

ביום 19 בפברואר 2024, התקיים דיון במסגרת בית המשפט המליך כי נוכחות העובדה שלאחר הגשת העתירה פרסמה רשות החשמל החלטה אשר נתנה מענה חלקו לטעדים שביקשה החברה במסגרת העתירה, העתירה תימחק תוך שמירה על מלאו טענות הצדדים והחברה תמצא את ההיליכים מול רשות החשמל טרם הגשת עתירה עדכנית בניין.

בהתאם להמלצת בית המשפט החבירה הסכימה למחוק את העתירה ללא פסיקה להוצאות ותוך שבית המשפט ציין את הצורך בפניה לרשות לצורך מצטי היליכים. ביום 3 במרץ 2024 שלחה החברה לרשות החשמל מכתב מעודכן ובו העלתה שוב את דרישותיה השונות, בינהן דרישה שייקבע תעריף ייעודי לשילוב אגירה בחצר מתקנים פוטו-וולטאיים שייקומו במסגרת הזכיה, תינתן דוחיה מהותית של כל המועדים ותינתן אפשרות לפרוש מהhilיך ללא חילוט ערבות.

ביום 21 במרץ 2024 התקבלה תשובה רשות החשמל לפיה היא דוחה את בקשות החברה במסגרת מצטי היליכים.

ביום 27 במרץ 2024 החברה הגישה עתירה נוספת לבג"ץ במטרה שייקבע תעריף ייעודי למתќני אגירת אנרגיה, שיוארכו המועדים בצוותה ממשמעותיתvr כר שיתינתן גם שהות להיקם מתקני אגירת החשמל ככל שדריש, ובבקשה לאפשר פרישה מהhilיך תחרותי ללא חילוט ערבות. בנוסף התבקש בית המשפט לחתת צו אראי במעמד צד אחד ולאחר מכן צו בינוי לפיו ידחה המועד האחרון עד לאחר ההכרעה בעתירה.

ביום 31 במרץ 2024 התקבל צו אראי המאריך את מועד הפרישה מהhilיך תחרותי ביחס לעותרת, עד למתן החלטה אחרת. למשיבים ניתנה אפשרות להגיש התיחשות עד ליום 4 באפריל 2024 ודיוון בעתירה נקבע ליום ה-8 במאי 2024.

להערכת הנהלת החברה, בהתאם לתנאי hilיך תחרותי ולשימושים שערכה רשות החשמל, לחברת שהות מספקת לעמידה בתנאים לסנכון ההספק הזכה (250 מגה-וואט) לפחות מהיום לפניה המחייב ומשלך להערכת הנהלת החברה ימנע חילוט ערבות באופן מלא, ביחס להספק שלגביו התקבלו תשבות מחלוקת.

לגביה ההספק שלגביו טרם התקבלו מהרשות תשבות מחלוקת (225 מגה-וואט), החברה תבחן את צעדיה בהתאם להיקף תשבות מחלוקת שיתקבלו ולהחלטת בג"ץ לגבי העתירה שהוגשה. מאוחר וטרם הגיעו החברה להבנות מול רשות החשמל והעתירה לבג"ץ טרם הגיעו למיצוי, החברה כלליה, בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, הפרשה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח המשקפים את רכיב החילוט הרלונטי למכסה שטרם התקבלו בגין תשבות מחלוקת. כמו כן, סיווגה החברה את רכיב הפיקדון העומד כנגד מכסה זו, בסך של כ- 33.7 מיליון ש"ח כפיקדון מוגבל בזמן הקצר בהתאם למימושו עד ליום 31 בדצמבר 2024.

**פריים אנרגי פ.א.י. בע"מ**  
**באיור לדווחות הכספיים המאוחדים**

באיור 3 - **אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

**2. הסכם למכירת 50% מזכויות החברה בחברת נכדה פריים תלמים**

ביום 15 במאי 2023, חתמה חברת הבת פ.י פלאנט 2019 בע"מ על הסכם מחייב למכירת מחלוקת (50%) מזכויות הקבוצה בחברת פריים תלמים בע"מ (להלן – פריים תלמים), המקימה את פרויקט תלמים, لكن הלוייס.

פרויקט תלמים הינו פרויקט פוטו וולטי קריוקי בהיקף של 14 מגה-וואט DC. שלב א' של פרויקט תלמים הושלם עם הספק של 5 מגה-וואט AC ו-7.7 מגה-וואט DC בחודש נובמבר 2022. הרחבות שלב א' של הפרויקט להספק כולל של 12.1 מגה-וואט DC הסתיימה בחודש ספטמבר 2023. הפרויקט זכאי לתעריף מוגבל וצמוד למשך (בסך של 19.27 אג' לקלו-וואט בשנת 2023) בהסכם עם חברת החשמל ל-23 שנים. שלב ב' של הפרויקט, אשר לפי תשובה החלק יחל להזרים חשמל לרשות בהספק נוסף של 9 מגה-וואט AC ו-10.4 מגה-וואט DC, צפוי להתחבר לרשות החשמל בחודש אוגוסט 2024, כאשר החברה פועלת מול חברת החשמל להקדמת מועד חיבור שלב ב' של הפרויקט לרשת החשמל לרבעון השני של שנת 2024. במסגרת ההסכם התוחיבתה החברה להשלים את הקמתה הפרויקט כולו (שלב ב') במימון ולחיבור לרשת החשמל. למועד אישור דוחות כספיים אלה, שלב ב' נמצא בשלבי הקמה מתקדמיים.

שווי פרויקט תלמים (100%) הוערך על ידי הצדדים לעסקה בסכום של 72.5 מיליון ש"ח, כאשר תמורה מחלוקת מחלוקת בפריים תלמים תשלום קרן הלוייס סך של 36.25 מיליון ש"ח, בשני תשלום. תשלום אחד בסך של 24.25 מיליון ש"ח ישולם במועד השלמת העסקה ותשולם שני בסך 12 מיליון ש"ח ישולם במועד השלמת הקמת שלב ב' של הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל.

במסגרת הסכם המכירה, ניתן לחברת הבת פ.י פלאנט 2019 בע"מ שת' אופציות לרכישת חוזרת את החזקות הלוייס בפריים תלמים (הניתנות למימוש בחודש אוקטובר 2025 ובchodש אוקטובר 2026 או בסמוך לכך), בתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נקבע מגנון פיצוי שישולם על ידי החברה להלייס במקרה בו חברת הבת לא תמש את האופציות שניתנו לה.

השלמת העסקה הייתה מונית, בין היתר, בחתימה על הסכם מימון מחייב בין בנק לאומי. ביום 30 בנובמבר 2023, נחתם הסכם מימון כאמור, במסגרתו הועמדה לפריים תלמים מסגרת אשראי בגובה של 58 מיליון ש"ח (כולל מסגרת לשירות חוב בסך 2.5 מיליון ש"ח). לאחר תאריך הדוח על המחב הכספי, בהתאם להחלטות שהתקבלו על ידי דירקטוריון פריים תלמים עם השלמת העסקה, התקבל המימון המיוחס לשלב א' של הפרויקט, בסך של כ-22 מיליון ש"ח, אשר מתוכם כ-21 מיליון ש"ח שימושו את פריים תלמים לחילוקה לבעים אשר בוצעה בפועל לאחר תאריך הדוח על המחב הכספי. כאמור בהסכם המכירה, מטור חלקה של החברה בפירעון הנ"ל, העבירה החברה סכום של 3.5 מיליון ש"ח לקרן הלוייס על חשבן הפיצוי שישולם לה במקרה בו לא תמומנה האופציות לרכישת חוזרת של זכויותיה של קרן הלוייס בפריים תלמים.

לאחר התקיימות התנאים המותלים, והשלמה עסקת המכירה ביום 12 בדצמבר 2023. במועד ההשלמה, התקבל מקרן הלוייס הסכום הראשון בסך של 24.25 מיליון ש"ח.

בהתחשב בכלל תנאי העסקה, לפיהם ממשיכת החברה להתוות את פעילות הממשלה והפעלה של פרויקט תלמים ובהתחשב בכך שהקבוצה מחזיקה בשתי אופציות לרכישה חוזרה של קרן הלוייס בפריים תלמים, מערכיה הנהלת החברה כי גם לאחר השלמת העסקה נותרה השיטה בפריים תלמים בידי החברה. בהתאם, טופלה מכירת הזכויות בפריים תלמים לקרן הלוייס כעסקה עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה. כפועל יוצא, נכסיה ופעילותה של פריים תלמים ממשיכים להיכלל כבער בדוחות המאוחדים של הקבוצה, כאשר תוכאות העסקה נזקפו לקרן הון עסקים עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה במגזרה הון הבעלים.

הקבוצה הכירה בהתחייבות שוטפת לבני זכויות שאין מקנות שליטה, בגין חלקם בחלוקת המימון שהתקבל מbankלאומי בסך כולל של כ-14 מיליון ש"ח. כמו כן, הכירה החברה בהתחייבות שאינה שוטפת בגין הרערך הנוכחי של יתרת הפיצוי שנקבע בהסכם המכירה שישולם לקרן הלוייס במקרה של רכישה חוזרה, בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח. בנוסף, כתוצאה מיצוע החלק הראשון של העסקה הכירה החברה בזכויות שאין מקנות שליטה, בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח, המשקפות את חלקה של קרן הלוייס בנכסים והתחייבות (נטו) של פריים תלמים. שווי אופציות הרכישה חוזרה שניתנו לחברת, כפי שהוערך על ידי החברה בהסתמך על מומחה חיזוני, נאמד בשלב זה בסכום זניח. כתוצאה מטיפול זה, נזקפה להון הבעלים קרן שלילית מעסוקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח.

**פריטי אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**ב'אוריפט לדוחות הכספיים המאוחדים**

ב'אור 4 - **עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

**א. בסיס האיחוד:**

**(1) שליטה**

שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות מעורבותה בחברה בת (כהגדرتה להלן) ויש לה את יכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח השפעה שלה בחברה הבת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הן>tagids הנמצאים בשליטתה של החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום הפיכתה של החברה בעלת השליטה בתאגיד הרלבנטי ועד ליום אובדן השליטה.

**ב. מכשירים פיננסיים:**

**(1) נכסים פיננסיים בעליות מופחתת**

נכסים פיננסיים בעליות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עסק' שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזויים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים לצאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקאן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחליות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעליות מופחתת של הקבוצה כוללים בסעיפים: "ח'יבים יתרות חובה", "מזומנים ושווי מזומנים" וכן "חלואות יתרות חובה לזמן ארוך" למועד סליקות והכנסות לקבל", "חלואות לצד קשר ובעל עניין", "פקדונות מוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך" ו- "חלואות לצדדים קשורים לזמן ארוך" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

**(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסד**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות.

הכרה ומידה -נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך או הפסד מוכרים לראשונה במועד סליקת העיסקה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרוח או הפסד. נכסים פיננסיים נגערים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פסקו או הועברו, והחברה העבירה באופן מהותי את כל הטיסכונים וההתבות בגין הבעלות על נכסים אלה.

רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסד מוצגים ברוח או הפסד במסגרת הכנסות המיון בתקופה בה נבעו.

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ב. מכשירים פיננסיים (המשך):**

**(2) התחביבות פיננסיות (המשך):**

**(א) סיווג כהתביבות פיננסיות או כמכשיר הוני:**

התחביבות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתביבות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למוחות ההסדרים החוזים ולהגדרת התביבות פיננסית ומכשיר הוני.

**(ב) התחביבות פיננסיות:**

התביבות פיננסיות בעליות מופחתת מועד ההכרה הראשונית ההתביבות פיננסיות אלה נמדדות בעליות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

**(ג) מכשירים פיננסיים מורכבים:**

מכשירים פיננסיים מורכבים שהונפקו על ידי החברה כוללים אגרות חוב לא צמודות הנקבות במתבוך הפעולות של החברה והניתנות להמרה למספר קבוע של מנויות רגילות של החברה לפי בחירת המחזיק, ולפיכך אופציית ההמרה מהו רכיב הוני.

רכיב ההביבות של מכשיר פיננסי מסווג מוכר לראשונה לפי שווי הוגן של ההביבות דומה, אשר אינה כוללת אופציית המירה. הרכיב הוני מוכר לראשונה על ידי חישור השווי ההוגן של ההביבות הפיננסית מהשווי הוגן של המכשיר הפיננסי המורכב בכללו. עלויות עסקה ישירות מוקצחות לרכיב ההביבות ולרכיב הוני לפי פרופורציית הערך הראשוני בו הם הוכר.

לאחר ההכרה הראשונית, רכיב ההביבות של מכשיר מסווג נמדד בעליות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. רכיב הון של מכשיר מסווג לא נמדד מחדש בתקופות עוקבות, למעט בעת המרת המכשיר המורכב או פקיעתו.

**(3) נכסים וה招投标ות צמודים למדד שאין נמדדם לפי שווי הוגן:**

מערכות של נכסים וה招投标ות פיננסיים צמודים למדד, הנמדדים בעליות מופחתת, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

**ג. מזומנים ושווי מזומנים:**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למיימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכת מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעוןם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש ספציפי מכח הסכם אחר, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

## **פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ד. רכוש קבוע:**

### **(1) הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בኒכי פחות שנוצר והפסדים מצטברים מירידת ערך, ככל שקייםים. העלות כוללת תשלומיים הניתנים לייחו במשרין לרישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר העבודה ישר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחו במשרין להבאת הנכס למיקום ולמצב החדשושים לכך שהוא יכול לפעול באופן בהתאם הנהלה. עלות נכסים כשיירים כוללת גם עלויות אשריא שיש להוון כאמור בסעיף ט' להלן.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בኒכי פחות נוצר ובኒכי הפסדים מירידת ערך שנוצרו, אם קיימים, למעט קובץ הרכוש הקבוע - מערכות פוטו וולטאיות מחוברות אשר הוקמו במסגרת הליכים תחומיים (זאה ביאור 8), לביהן מושם מודל הערכה חדש (شو' הוגן במועד ההערכה מחדש ניכוי פחות שנוצר לאחר מכון ובኒכי הפסדים מירידת ערך שנוצרו לאחר מכון). מערכות פוטו וולטאיות מחוברות אשר הוקמו במסגרת אסדרות אחרות נמדדות לפי מודל העלות.

כאשר פריט רכוש קבוע הוערך מחדש חדש, הערך בספרים של הנכס הותאם לסכום המשוער. החבורה בוחנת את השוו ההוגן באופן סדרי מספק, על מנת לוודא שהערך בספרים אין שונות באופן מהותי מהערך שהוא נקבע לפי שוו הוגן בסוף תקופת הדיווח. הפריטים בקובץ של רכוש קבוע מעורכים מחדש כהוגן. עלייה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה חדש מוכרת ברוח כולל אחר ונוצרת בהזון כKaren הערכה חדש. עם זאת, העלייה מוכרת ברוח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידת ערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה חדש, שהוכרה קודם לכן ברוח או הפסד. ירידת ערך של נכס כתוצאה מהערכה חדש תוכר אף היא במסגרת הרוחה הכלול אחר עד לגובה בו היא מקטינה עליית ערך שהוכרה בתחוםות ובמסגרת הרוח והפסד מעבר לכך. Karen הערכה חדש אינה מסוגגת מחדש או הפסד בתחוםות עוקבות, אלא מופחתת ישירות לעודפים בקצב הפחות של המרכיבים.

כאשר לחלי רכוש קבוע משמעויות יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעתיים) של הרכוש הקבוע. רוח או הפסד מגירעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגירעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הנסיבות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רוח והפסד.

### **(2) עלויות עוקבות**

הערך בספרים של חלק מסוים מפריט רכוש קבוע שהחלף נגרע. עלויות תחזקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרוח והפסד עם התהווותן.

### **(3) הפחתת רכוש קבוע**

פחות הוא הקצאה שיטתית של סכום בר פחת של נכס על פני אורך חיים השימושים. סכום בר פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בגין ערך השיר שלו.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסר' העלות של הפריט. ההפחטה מבוצעת באופן שיטתי (כמפורט להלן) על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוקן לשימוש, דהיינו כאשר הגיע למיקום והדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן בהתאם הנהלה, תוך הבאה בחשבון של ערך השיר הצפוי בתום החיים השימושיים.

אומדן אורך החיים השימושיים למערכות ייצור החשמל הוא כ- 23-20 שנים ו-12 שנה לרכיב הממירם.

**פריטי אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**באיור לפודuctים המאוחדים**

באיור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע (המשך):

(3) הפחיתה רכוש קבוע (המשך):

אומדן שיעורי הפחיתה לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

%	
4.35-5	מערכות לייצור חשמל
8.3	מיררים במערכות פוטו וולטאיות
33	מחשבים וציוויל היופיעי
6-15	ריהוט וציוויל משרד'
15	רכבים

ה. ירידת ערך:

(1) **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

לגביו לקוחות, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת הפרשה לירידת ערך לפי הסתבותות לחדרות פירעון לכל אורך חי' המכשיר (Lifetime). הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חי' המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך חי' החזוי של המכשיר פיננסי. הבדיקה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חי' המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

**מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים**

החברה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרי באמצעות חשבן הפרשה לירידת ערך.

לחברת יש לקוח יחיד, חברת חשמל לישראל ("חח'"). החברה בינה את היסטוריית גביית התשלומים מהח'ו, ולא דיבתה מקרים של הפסדים אשר נגרמו לחברת בשל חובות שלא נפרעו.

כמו כן החברה התחשבה במאפייני חח' ובDIRIGIM שוטפים המבוצעים לאגרות החוב שלה, הכוללים, בין היתר, מעמד מונופולי במשק החשמל, חשבונות חח' למשך החשמל וכוטצאה מכך תמייכה לה זוכה חח' לאורך השנים מהמדינה, קיומן של יתרות נזילות כתוצאה ממשייתה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה. לפיכך סבורה החברה כי ההסתברות לחדרות פירעון של חח' לכל אורך חי' המכשיר הינה זניחה.

(2) **נכסים שאינם פיננסיים**

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה אינם נכסים ממש דוח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

סכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין שני שימוש לבין שווי הוגן, בנייכוי עלויות שימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שימוש היעון לפני מסים, המשקף את העריכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכספי והסיכון הספציפיים המתיחסים לנכס, בגין לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונמקפים לרווח והפסד.

**פריטי אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**באיור לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ו. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה צפוי (*sof more likely than*) שיידרש תזרים שלילי של הטעות כלכליות, כל עוד ניתן לעורך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לשילוק. הפרשות החברה כוללות הפרשה בגין חילוט ערבות הקמה, ראו ביאור 3 א' והפרשה בגין תביעה משפטית כאמור בביור 22.

ז. הכנסה בהכנסה

הכנסות מכירת شامل מוכרות בדוח רווח או הפסד על פני תקופת הפיקת החשמל.

ההכנסות נמדדות על פי התמורה שנותקבלה בקבוצה או העומדת להתקבל.

ח. הוצאות:

**כללי**

החברה נהגת לחוכר קרקעות וגגות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

החברה מעריכה האם חזזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחזזה. הקבוצה מכירה בכך זכות שימוש מחד ובהתחרות חכירה מאייד בגין כל חזוז החכירה בהם היא החוכר.

**קביעת תקופת החכירה**

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגיביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בכך החוכר.

**נכס בGIN זכות שימוש**

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקי ישר על פני התקופה הקצרה בין אורך החיים השימושיים. עלות נכס זכות השימוש למועד תחילת החכירה נקבעת לפי סכום המדייה לראשונה של התחרויות החכירה (ראה להלן), תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו ועלויות שירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכי פחות נצבר והפסדים מירידת ערך.

ההפחתת הנכס נרשמת כהוצאות פחות ותחליה ממועד תחילת החכירה, שהוא המועד בו המחכיר מעמיד את נכס הבסיס זמין לשימוש על ידי החוכר. אורך החיים השימושים של הנכסים החכוריים על ידי הקבוצה הינו כ- 23 שנים.

נכסים בגין זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המזב הכספי.

**פריטי אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**באיור לדווחות הכספיים המאוחדים**

באיור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. **חכירות: (המשך)**

**התחייבות בגין חכירה:**

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבות בגין חכירה בזמן הארוך בדוח על המצב הכספי. התחייבות אשר עתידות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים נרשומות בסעיף חליות שוטפות של התחייבות בגין חכירה בזמן הקצר בדוח על המצב הכספי.

תשומי הchèירה הנכללים במדד התחייבות החכירה מרכיבים מהתשומים הבאים:

- תשומיים קבועים;
- תשומי חכירה אשר תלויים במידד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במידד הקיים במועד תחילת החכירה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה במועד תחילת החכירה לפי הערך הנוכחי של תשומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית להיוון התוספתית של החוכר, לאחר שיישוער ההיוון הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. לאחר המידה הראשונית, התחייבות החכירה תימدد על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשומי החכירה שבוצעו.

תשומי חכירה משתנים שאינם תלויים במידד או בשער (לדוגמה, תשומי חכירה שנקבעים כاחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים), אינם נכללים במידד התחייבות החכירה וכן זכות שימוש. תשומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשומיים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחזקת מערכות ונלוות" בדוח על הרוח או הפסד.

ט. **הכנסות והוצאות מימון:**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו.

הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות עלות בנקאות והוצאות ריבית בגין הלואות שנתקבלו והתחייבות חכירה.

עלויות אשראי, שאין מהוונות לנכסים כשיירים, נזקפות להוצאות מימון בדוח רוח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

ו. **הוצאות ייזום**

החברה זוקפת לדוח רוח או הפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהוא מפתח עד לשלב בו הוכחה לדעת הנהלה ההיתכנות להקמת הפרויקט. משלב בו הפרויקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרויקט. פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב שבו החברה צופה שיופקו מהפרויקט הטבות כלכליות עתידיות וכאשר להערכת הנהלת החברה הסıcı להתמכשות הפרויקט גדול מהסיכוי לאי התממשותו.

## **פריים אנרגי פ.א. בע"מ**

### **ב'אוריפט לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

##### **יא. מסים על ההכנסה:**

הוצאות (הכנסות) המסים על הכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרונות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו שירות להן או לרוחו כולל אחר.

##### **מסים שוטפים:**

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על הכנסה החיבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך התקופת הדיווח. הכנסה החיבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבם במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או אינם ניתנים לניכוי. נססים והתחביבות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

##### **מסים נדחים:**

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמינים בין ערוצים לצרכי מס של נססים והתחביבות לביןUrcom בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחביבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחביבות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים זמינים בין ערוצים לצרכי מס של נססים והתחביבות לבין ערוצים בדוחות הכספיים. נססי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים זמינים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה החיבת שכנוגה ניתן לנצל את הפרש זמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקורה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שהערכות הנהלת הקבוצה ההפרשים זמינים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואין צפויים להתהפרק בעתיד הנראה לעין.

##### **יב. רוח למנה**

חברה מציגה נתוני רוח בסיסי ומדויל למנה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרוח הבסיסי למנה מחושב על ידי חלוקת הרוח או ההפסד המיויחס לבני מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במהלך תקופת הדוח.

בחישוב הרוח או ההפסד הבסיסי למנה מבוסס כלל, על הרוח או ההפסד הניתן לחולקה לבני' המניות הרגילות, המחולק בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במהלך תקופת הדוח.

בחישוב הרוח או ההפסד המדויל למנה מתאמת החברה את הרוח או ההפסד, המיויחס לבני' המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע משוקלל של מספר המניות הקיימות במהלך, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המודולות, כדלהלן:

- לרוח או להפסד, המיויחס לבני' מניות רגילות של החברה, מתווסף הסכום לאחר מס של דיבידנדים וריבית, שהוכרו בתקופה, בהתאם למניות הרגילות הפוטנציאליות המודולות והוא מותאם בגין שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהוא נובע מהמרת המניות הרגילות הפוטנציאליות המודולות;
- לממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במהלך מתווסף הממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במהלך בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המודולות הומרו.

המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדלת (מקטינה את הרוח למנה או מגדילה את ההפסד למנה).

**פריטי אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יב. עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבות הנbowים מעסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההון, זוקפת הקבוצה את הפרש בין השווי הוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

**יד. עסקאות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה**

עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקות הוןיות עם בעליים. בעסקות אלה, ההפרש בין השווי הוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכם שבו מותאמות הזכויות שאין מקנות שליטה כדי לשקוף את השינויים בזכויות היחסית שלhn בחברה הבת, מוכר ישירות בקרן עסקות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה.

**טו. סיגוג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולם או התקבלו בדוח על תזרימי המזומנים**

החברה מסוגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה או התקבלה על ידה כתזרימי מזומנים אשר שימושו או נבעו מפעולות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולם והווענו לנכסים כשיירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככל כתזרימי מזומנים אשר שימושו לפעולות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים ל'יהי' בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימושו לפעולות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

**טז. היון עלויות אשראי:**

עלויות אשראי ספציפי הווו באופן ישיר להקמה של מתקנים לייצור חשמל אשר הונצט לשימוש מצrica פרק זמן משמעותי (ועל כן מהווים נכסים כשיירים) במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המוצע.

עלויות אשראי לא ספציפי הווו לנכסים כשיירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המוצע. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכספי המשוקל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היון האשראי הכללי של הקבוצה. שיעור היון זה נקבע לפי הממוצע המשוקל של עלויות האשראי המתיחסות לכל האשראי של הקבוצה שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתיחסות לאשראי ספציפי שהתקבלו למימון נכס כשייר, עד שכל הפעולות הדרשות להונצט בנכס לשימושו המוצע הושלמו. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרוחם והפסד עם התהווותן.

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. **תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשניות חדשות:**

1. **תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף מיושמים על ידי הקבוצה עבור תקופות דיווח הראשונות ביום 1 בינואר 2023 :**

א. **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא גילוי למדיניות חשבונאית (להלן בסעיף זה - התקון ל-1IAS).**

התיקון ל-1 IAS דורש לחברות Lagerות מידע לגבי המדיניות החשבונאית שלהם. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה. התקון ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדי, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התקון ל-1 IAS מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע לא מהותי על מדיניות חשבונאית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, יש לוודא כי אין הוא מסווה מידע מהותי על מדיניות חשבונאית. בהתאם להוראות התקון ל-1 IAS התקון יושם על ידי הקבוצה במסגרת דוחות מאוחדים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לצמצום ומיינון המידע לגבי המדיניות החשבונאית שלא יהיה לדוחות קודמים.

ב. **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מס'ם על ההכנסה, בנושא מסים נדחים המתיחסים לנכסים ולהתחיה/בויות הנbowים עסקה ייחידה) להלן בסעיף זה - התקון ל-12 (IAS - התקון ל-12IAS - מבהיר כי הפטור מצירת מסים נדחים הנbowים מהכרה לראשותה בנכס או בהתחיה/בוט בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרוחן החשבונאי בעט העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החיבורית או על ההפסד לצורך מס בעט העסקה (פטור ההכרה לאשנה) אינו ניתן לישום בגין עסקות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשי זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הנbowים לניכוי בסכומים זרים עסקות כאמור כוללות, למשל, עסקות חכירה שבמועד ההכרה לראשותה בעט על ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחיה/בוט בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחיה/בוט בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת נגד עלות רכוש קבוע. בהתאם להוראות התקון ל-12 IAS - התקון יושם על ידי הקבוצה החל מיום 1 בינואר 2023, עבור כל העסקות החל מתחילה תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי. לישום לראשותה של התקון ל-12 IAS - לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.**

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**באיור לדווחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 4 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יח. **תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשניות חדשות:**

2. **תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה בישום המוקדם :**

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא סיווג התחביבות כשותפות או כהתחביבות לא שותפות ובנושא התחביבות לא שותפות עם אמות מידע פיננסיות (להלן בסעיף זה - התיקונים ל'IAS).

התיקונים ל'IAS - מבהירים את הנקודות בנוגע לסיווג התחביבות כשותפות או לא שותפות בדוח על המצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי:

1. **התחביבות מסווגו כהתחביבות לא שותפת אם לשות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדוחות**

**את סילוק התחביבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח**

2. **הזכות לדוחות סילוק של התחביבות בגין הסכם הלואאה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעתים לעמידה יישות בנסיבות שנקבעו בהסכם ההלוואה (להלן - אמות מידע פיננסיות). סיווג התחביבות בגין הסכם הלואאה כאמור כהתחביבות שותפת או כהתחביבות לא שותפת יקבע רק על בסיס אמות המידע הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידע פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יבואו בחשבון בקביעה זו.**

3. **כל שהתחביבות בגין הסכם הלואאה לגבייה נדרשת הישות לעמוד באמות מידע פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סוגה כהתחביבות לא שותפת, יבוא גiley בbijarim המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחביבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יבוא גiley לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבדיקה שלהם, הערך בספרים של התחביבות הקשורות וכן עבודות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גiley זה עשוי להתייחס לפועלות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מציאות לתנאים בהתאם על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.**

4. **គנות הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדוחות את סילוק התחביבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג התחביבות.**

5. **סילוק של התחביבות יכול שיעשה בדרך של העברת מוצרן, משאים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחביבות כהתחביבות שותפת או כהתחביבות לא שותפת לא ישפיע בזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק התחביבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סוגה על ידי הישות במסגרת ההון .**

התיקונים ל'IAS - יישמו על ידי הקבוצה באופן רטוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024. ליישום לראשונה של התיקונים ל'IAS - לא צפוי להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

**באיור 5 - חיבטים ויתרונות חובה**

הרכיב:

لיום 31 בדצמבר			
2022		2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,373	1,540		
1,835	2,481		
1,550	607		
-	279		
<b>4,758</b>	<b>4,907</b>		

מוסדות ממשלתיים  
מקדמות לספקים  
הוצאות מראש  
חיבטים אחרים

**פריטי אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**באישור לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 6 - פיקדונות מוגבלים

**ליום 31 בדצמבר**

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	33,750
24	-
<b>24</b>	<b>33,750</b>

**פיקדונות מוגבלים לזמן קצר:**

פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי דו שמעוש מס' 1 (*)	33,750
פקדון בبنין	-
<b>יתרה פיקדונות מוגבלים לזמן קצר</b>	<b>33,750</b>

**פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך:**

פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי דו שמעוש מס' 1 (*)	71,423	30,994
פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי קרקיי מס' 4	1,727	1,733
פקדונות רזרבה של חברת הבת ק.וו.פ סולאר בע"מ בגין מתakin' גגות בהספק של 1.5 מגה וואט	1,950	1,881
פקדונות רזרבה של חברת הבת ק.ג.א.זקוקות סולאריות בע"מ בגין מתakin' מיניבים בגין מימוש זכייה בהליך תחרותי קרקיי מס' 1	4,105	5,641
פקדון משועבד בגין ערבות הקמה בחברת פ.וו. פלאנט בע"מ _fkdon_ms_3	-	125
פקדון משועבד בגין הליך תחרותי גגות מס' 3	-	93
<b>יתרת פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך</b>	<b>79,205</b>	<b>40,467</b>

(\*) בחודש נובמבר 2021, זכתה החברה במicons של 475 מגה-וואט (AC) במסגרת הליך תחרותי דו שמעוש מס' 1 של רשות החשמל, ובהתאם לתנאי המכירת הפקידה אצל חח"י ערבות הקמה בסך 71.25 מיליון ש"ח ובמקביל הפקידה פקdon סופי להבטחת הערבות בסך של 71.25 מיליון ש"ח. כמו כן, ראו ביאור 3 (1) להרחבה ובנוגע להפרשה בגין חילוט ערבות.

ביאור 7 - רכוש קבוע

**ליום 31 בדצמבר**

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,450	1,889
439	215
<b>1,889</b>	<b>2,104</b>
150	427
277	321
<b>427</b>	<b>748</b>
<b>1,462</b>	<b>1,356</b>

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר**

**עלות:**

יתרת לתחילה השנה  
תוספות במהלך השנה  
**יתרת לסופי השנה**

**פחית שנוצר:**

יתרת לתחילה השנה  
תוספות במהלך השנה  
**יתרת לסופי השנה**

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**בຍורויפ לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - מרכיבים לייצור חשמל מחוברות

א. ההרכבה:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,886	94,057
15,174	4,122
-	(2,897)
(2,003)	4,476
<u>94,057</u>	<u>99,758</u>
7,430	12,232
4,802	4,948
-	(2,107)
<u>12,232</u>	<u>15,073</u>
<b>81,825</b>	<b>84,685</b>

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר**

**עלות:**

יתרה לתחילת השנה  
תוספות במהלך השנה  
גריעות נכסים  
הערכתה מחדש (א)  
**יתרה לסופן השנה**

**פחת שנזכר:**

יתרה לתחילת השנה  
תוספות במהלך השנה  
גריעות  
**יתרה לסופן השנה**

(א) בקשר עם מערכות פוטו-וילטאיות שהוערכו לטובת הצגתן בשווי הוגן: השווי ההוגן נמדד במועד חיבור כל מערכת לרשות החשמל, בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי עיריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכות השווי לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בוצעו בהתאם לתחזית תזרימי המזומנים (DCF) שהוערכה על פני תקופת השימוש החזירה שהינה הקצרה מבין אורך חיי המתקנים לבין תום תקופת השירותים המתוקן, תוך שימוש בשיעור ההיוון של 6% ו- 5.9% בהתאם ושיעור דרגצתה של 0.4% (רמת המדיידה של השווי ההוגן - רמה 3).

מערכות לייצור חשמל מחוברות אשר מוחזקות על ידי חברות ק.ו.פ. סולאר נמדדות לפי מודל העלות. למידע בדבר הטיפול החשבונאי במערכות אלו והבחנה בין מודל העלות למודל הערכה מחדש ביאור 2.

יתרונות המופחתת של המערכות המטופלות בהתאם למודל הערכה חדשה הסתכמה לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 בסך של כ 71,936 אלף ש"ח וכ – 68,066 אלף ש"ח בהתאם.

בכל מועד חתך, בוחנת הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית להערכת השווי המעודכנת על מערכות שוחבו בתקופות קודמות ושווין ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשות. ככל שמתגלים הפרשיים מהותיים, מעודכן שוויין ההוגן של מערכות אלו.

לדוחות כספיים אילו מצורפות הערכות השווי שבוצעו במהלך השנה.

(ב) לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 העלות המופחתת בספרים בגין מערכות לייצור חשמל מחוברות אילו היו נמדדות באמצעות מודל העלות: 65,625 אלף ש"ח ו- 64,536 אלף ש"ח בהתאם.  
כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 קמן ההון בגין הערכת מחדש (נטו ממם) בגין מערכות לייצור חשמל מחוברות : 5,343 אלף ש"ח ו- 2,719 אלף ש"ח.

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 מתוך המערכות לייצור חשמל מחוברות סך של 12,749 אלף ש"ח וסך של 13,759 אלף ש"ח, בהתאם נמדדות באמצעות מודל העלות.

**פריים אנרגי פ.א.י. בע"מ**  
**ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - מתקנים פוטו-וולטאיים

א. ההרכב (המשך):

הקבוצה מציגה את מערכותיה המוחברות ומערכות לייצור חשמל בהקמה כרכוש קבוע. להלן פרטימ עיקריים אודות פרויקטים מוחברים בהקמה למועד הדוח:

פרויקטים לייצור חשמל	מערכות באסדרה תעריפית	מערכות הליך תחרותי מס' 1 מוחברות	מערכות הליך תחרותי מס' 4 מוחברות
טכנולוגיה סיטטוס	פוטו וולטאית בhfעללה מסחרית החל מאפריל 2019	פוטו וולטאית בhfעללה מסחרית החל מינואר 2012 – מאי 2011 – ינואר 2012	פוטו וולטאית בhfעללה מסחרית החל מינואר 2012 – מאי 2011 – ינואר 2012
הספק מותקן שיעור החזקה תעריף נכון לשנת 2022	MWp1.2 100% 1.75 (ממוצע)	MWp16.5 70% 20.66 אג' צמוד מడ	MWp7.7 50% 18.30 אג' צמוד מడ
עלות מופחתת (אלפי ש"ח)	12,136	48,035	24,487
סעיף מאזני מימון	מערכות לייצור חשמל מוחברות	מערכות לייצור חשמל מוחברות	הכנסות ב-2023 ראה ביאור 15
מידע נוסף:	3,373 אלף ש"ח ראה ביאור 15	4,442 אלף ש"ח ראה ביאור 15	2,403 אלף ש"ח ראה ביאור 15

ב. להלן מידע נוספת פרויקטים מהותיים של החברה בתחום הפוטו וולטאי המוכרים כרכוש קבוע:

**אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי:**

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

האסדרות ביחס למתקנים פוטו-וולטאיים נחלקות לשוגים שונים (כפי שיפורטו להלן), מהם נגזרים התעריפים. בהתאם להחלטת רשות החשמל, ניתן להקים מערכות מסווגים שונים באתר אחד. במקורה שבו מתקנים רבים מתקני יצור המוחברים לרשות החלהקה ומושלבים במקום מרכזי, רשיין הצריך לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשות החלהקה מהמתקנים השונים במקום הצרכונות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התשלומים המגיעים לו בגין החשמל המודעם לרשות החשמל.

**(1) פרויקטים בשלב הפעלה המסחרית בתחום הפוטו-וולטאי בישראל:**

מערכות הליך תחרותי מס' 1 – בשנים 2020 ו-2019 הקימה החברה 5 מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של 5 MWp ו-11.5 MWp, בהתאם. מתקנים אלה הגיעו בשנים 2020 ו-2019 לכדי הפעלה מסחרית.

**פריים אנרגי פ.א.י. בע"מ**  
**ביורויף לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 8 - ממערכות ליצור חשמל מוחברות (הmarsh)**

ב. להלן מידע נוספת פרויקטים מהותיים של החברה בתחום הפוטו וולטאי המוכרים כרכוש קבוע (marsh):

**asdorot batchom hpotov-woltei (marsh):**

**(2) פרויקטים בהקמה בתחום הפוטו-וולטאי בישראל:**

מערכות הליך תחרותי מס' 4 - הפרויקט המרכזי בשלבי הקמה הינו פרויקט קרקע (על בסיס זכייה בהליך תחרותי מס' 4 - קרקע) במושב תלמים בהספק של כ-22.5 מגה-וואט אשר מקודם על ידי פרויקטים תלמים בע"מ בשיתוף פעולה עם תלמים - מושב עובדים להתיישבות שיתופיים בע"מ ("אגודה שיתופית תלמים").  
 שלב א' של המתקן בהספק כולל של כ 12.1 מגה-וואט kWp הגיע לכדי הפעלה מסחרית.  
 שלב ב' של המתקן בהספק כולל של כ- 10.4 מגה-וואט kWp נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.  
 ביום 15 במאי 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמים לקרן הילויו. פרטים נוספים ראה ביאור 14.

**ביאור 9 - ממערכות ליצור חשמל בהקמה**

הרככוב:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,502	39,992
(13,643)	(3,433)
28,133	16,147
<b>39,992</b>	<b>52,706</b>

**עלות:**

יתרה לתחילת השנה  
 העברה למערכות ליצור חשמל מוחברות  
 תוספות במהלך השנה (א)

(א) כולל סך של כ-2,619 אלפי ש"ח ו-1,531 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי שהונו למערכות בהקמה בשנים 2023 ו-2022, בהתאם.

**פריים אנרגי פ.א.י. בע"מ**  
**ביורו לפוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות:

**פרטיים בדבר החברות הבנות:**

(1) להלן רשימה של החברות הבנות המאוחדות המהוויות של החברה:

זכויות החברה בחברה הבת		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	%	%
70	70		
100	100		
100	50		
70	70		
100	100		
-	100		

שם החברה:
ק.ג. אוחזקות סולאריות
פיו פלנאנט 2019
פריים תלמים (ראוי סעיף ג')*
סולאר טאון - פתרונות סולאריים
ק.יו.פ סולאר
פריים אנרגי דו שימוש שותפות מוגבלת

\* זכויות החברה ברוחם

ב. נכס פיננסי בשווי הוגן דרך וഫסיד:

ביום 19 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה, יחד עם משקיעים נוספים, בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות בחברת אגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ (בהתאמה: "המשקיעים הנוספים", "אגראלייט" ו- "הסכם ההשקעה") שעיקרייו יפורטו להלן:

1. החברה והמשקיעים הנוספים (וביניהם נושא משרה בחברה ראה ביאור 21) השקיעו באגראלייט סך של 2 מיליון ש"ח בתמורה להקצתה מניות של אגראלייט בשיעור של 10%, כאשר שייעור החברה מתוך הקצתה זו הינו 75% (החזקת 7.5% במניות אגראלייט). חלק החברה בהשקעה במועד ההשקעה עמד על 1,500 אלף ש"ח.
2. החברה העמידה לרשות המשקיעים הנוספים הלוואה למיםן חלקם בהשקעה בפעימה הראשונה והשנייה, בסך כולל של 500 אלף ש"ח. הלוואה ללא הצמדה בריבית שנתית של 7%. הלוואה היא nun ריקורס ותובעת במניות המשקיעים הנוספים באגראלייט. הלוואה מטופלת בשיטת העלות המופחתת.
3. לחברה ולמשקיעים הנוספים ניתנה אופציה להשקיע 3 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצתה נוספת של מניות אגראלייט בשיעור של 10%, אשר שייעור החברה מתוך הקצתה זו יעמוד על 75% (לאחר מימוש האופציה שייעור ההשקעה של החברה במניות אגראלייט יהיה ל-15%). נכון לתאריך הדוח האופציה פקעה ולא מומשה.
4. על פי תנאי הסכם ההשקעה, לחברה נתונה הזכות להצטרף כשותפה (50%) בפרויקטם הראשונים של אגראלייט בישראל בהיקף של עד 125 מגה-וואט ("הפרויקטים המשותפים"). בכל פרויקט משותף, לאגראלייט נתונה האפשרות לקבל מהחברה הלוואה למיםן ההון העצמי שאגראלייט נדרשת להשקיע בפרויקט המשותף, בריבית שנתית של 8%. בנוסף, החברה מקבל רישיון לא בלבד, בתנאים מסוימים מודדים על-פני לקוחות אגראלייט להשתמש בפיתוחים הטכנולוגיים של אגראלייט בפרויקטים אגרו-וילטאים, בין אם במסגרת הפרויקטים המשותפים ובין אם במסגרת פרויקטים אחרים.
5. ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הארכת הלוואה שניתנה לשינה מנכ"ל החברה, במסגרת הסכם ההשקעה בחברת אגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת הלוואה למשקיע הנוסף במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותי במניות אגראלייט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023, כך שייעור החברה מתוך הקצתה הינו 87.5% (החזקת של 8.75% במניות אגראלייט). חלק החברה בהשקעה גדל בהתאם והינו 1,750 אלף ש"ח.

ההשקעה בחברת אגראלייט נدادת בשווי הוגן דרך וഫסיד. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, חברת אגראלייט גייסה הון המשקף שווי התומך בשווי הנכלל בספרי החברה.

**פריים אנרגי פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מדע כספי תמציתי ביחס לחברת **פריים תלמים בע"מ**:  
 ביום 15 במאי 2023, חתמה חברת הבת פ.י פלאנט 2019 בע"מ על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכויות הקבוצה בחברת **פריים תלמים בע"מ** (להלן – **פריים תלמים**), המקינה את פרויקט תלמים, לקרו הלויים. לאחר השלמת המכירה, מחזיקה החברה כ- 50% מהזכויות לרוחם לחברת **פריים תלמים**. לפרטים נוספים ראו ביאור 3(2).

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	

0%	50%	שיעור הזכיות שאינן מקנות שליטה
-	7,108	יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה (באלפי ש"ח)

**בדוח על המצב הכספי:**

<b>ליום 31 בדצמבר 2023</b>		הסכוםים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברותיהם
<b>אלפי ש"ח</b>		
	2,574	נכדים שותפים
	54,015	נכדים בלתי שותפים
	22,151	התchyביות שותפות
	20,221	התchyביות שאינן שותפות

**בדוח על הרוח או הפסד:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>		
<b>אלפי ש"ח</b>		
	2,403	הכנסות ממכירת חשמל
	1,562	עלות הכנסות
	841	רוח גולמי
	1,526	הוצאות הנהלה וככלויות
	1,417	הוצאות מימון, נטו
	376	הטבת מס
	1,726	הפסד לשנה

ביאור 11 - **חייבים אחרים לזמן ארוך**  
**הרכבה:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
757	420	חייבים אחרים
3,325	3,145	נכס בגין חוזים עם לקוחות (*)
<b>4,082</b>	<b>3,565</b>	

(\*) ביום 23 באוקטובר 2022, התקבלה הודעה מרשות החשמל על כוונתה לחייב חלק יחס' מרבות הביצוע, בגין איחור בחיבור המתקן בפרויקט תלמים, בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח. ביום 10 בנובמבר 2022, נשלח מכתב באמצעות ב"כ החברה המתנגד לחילוט העربות. ביום 14 בנובמבר 2022, התקבלה תשובה מרשות הדוחה את בקשה החברה. המתקן בפרויקט תלמים חובר לרשות החשמל במהלך הרביעון השלישי של שנת 2022. הסכום שחולט על ידי הרשות,

**פריטים אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

המהוות למעשה פיצוי בגין איחור במועד התחלתה של הספקת החשמל לחברת החשמל, מפחית את התמורה הכלולת בגין הספקת החשמל לחברת החשמל ומתקבל ביטוי כהקטנת הכנסות החברה מלוקח זה לאורק תקופת החוזה.

**ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות  
הרכבי:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
609	596	
-	277	
1,040	1,635	
150	-	
72	-	
<b>1,871</b>	<b>2,508</b>	

עובדים בגין שכר ונלוות  
מוסדות ממשלתיים  
הוצאות לשלם  
ריבית לשלם  
אחרים

**ביאור 13 - רוח למנה**

<b>لשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
(16,740)	(20,091)	(19,505)
27,155	29,487	29,515
(0.58)	(0.68)	(0.66)

הפסד המיויחס לבעים של החברה

מספר המניות המשווקל לשימוש לחישוב הרוח למנה (באלפים)  
**הפסד הבסיסי והמדדול למנה (ש"ח)**

נתוני הפסד המדול למנה זהים לנוטנו הרוח הבסיסי למנה, כיוון שהשפעת הכללתן של המניות הפוטנציאליות של החברה – אופציות ואגרות חוב הנינטוות להרעה למניות – הינה אנטית מדרלת.

**ביאור 14 - הלואות ואשראי מוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות**

א. להלן פרטיים בדבר אשראי מתאגדים בנקאים ואחרים:

**ליום 31 בדצמבר 2023:**

<b>סך הכל</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>הלואות לזמן</b>	<b>חלויות</b>	<b>שורפות</b>	<b>ריבית</b>	<b>一封טטיבית</b>	<b>%</b>	<b>ריבית</b>	<b>נקובה</b>
					<b>%</b>	<b>一封טטיבית</b>	<b>%</b>		
45,441	40,977	4,464		3.34-7.8			3.0-8.4		הלואות מתאגדים בנקאים
203	0	203			2.9				הלואות אחרים (**)
6,598	6,598					(*)6.8			הלואות מבצעי זכויות שאין
<b>52,242</b>	<b>47,575</b>	<b>4,667</b>							מקנות שליטה

**פריטים אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 14 - הלואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)**

א. להלן פרטיים בדבר אשראי מתאגדים בנקאים אחרים (המשך):  
**ליום 31 בדצמבר 2022:**

סך הכל אלפי ש"ח	הלואות לזמן ארוך אלפי ש"ח	שופטות ואהשראי לזמן קצר אלפי ש"ח	ריבית שנתית אפוקטיבית %	ריבית שנתית נקובה %		
					הלואות מתאגדים בנקאים	הלואות מאחרים (**)
47,912	44,467	3,446	3.4-8.19	3.05-4.5		
363	209	154	2.9			הלואות מבני זכויות שאין
6,504	6,504	-	(*)6.8			מקנות שליטה
<b>54,780</b>	<b>51,180</b>	<b>3,600</b>				

(\*) חושב על בסיס הערכת החברה למחר החוב שהיה מתקין בהלוואה בהתאם תנאים מול צדדים שלישיים.  
(\*\*) הלוואה מכלובייל מימון בע"מ לצורך רכישת רכב חברה.

קדש ברנע הלוואה פעילה	קדש ברנע הלוואה פעילה	קדש ברנע קד.ו.פ.	4 הלואות פעילות	פרויקטים לצור חשלול		سطוטס ההלוואה
				ב.	להלן פרטיים בדבר מימון פרויקטאי מוחoti שקיבלה הקבוצה (אלפי ש"ח):	
תאגיד בנקאי 32,000	תאגיד בנקאי 5,210	תאגיד בנקאי 23,205			המלואה סכום ההלוואה	
ספטמבר ודצמבר 2019	3 בפברואר 2019	14 ביוני 2011	2011-2017		מועד ההתקשרות בהסכם המימון	
ספטמבר ודצמבר 2019	פברואר 2019				מועד העמדת המימון	
31,487	4,911		7,777		יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2022	
35,676	3,533		6,234		יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2023	
פירעון רביעוני של קרן וירבית על פני 18 שנה צמוד דצמבר 2037 3.05%	פירעון רביעוני של קרן וירבית על פני 18 שנה צמוד יוני 2037 4.4%	פירעון חודשי של קרן וירבית על פני 10-13 שנה			לוח סילוקין הצמדה למדד תום ההלוואה שיעור ריבית שנתית יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימלי (ADSCR) האם החברה עומדת באמות המידה?	
1:1:25	1:1:25		1:1:25			
כ	כ		כ			
הו ADSCR נמוך מ-1.1; הו עצמי לא יפחית מ-1- מש"ח; עדף תזרימי נטו גבוה מ-600 אלפי ש"ח					AIROU הינה הירוע הינה	
شعبוד כל נכס, הלוואה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	شعبוד כל נכס, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט				בטוחות חברת הפרויקט	

**פרימן אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביורו לפודוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - נכסים זכויות שימוש והתחייבויות בגין חכירות

הקבוצה נוהגת ליחס קרקעות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

טוווח שיעורי ההיוון בו נעשה שימוש למידית ההתחייבויות בגין חכירה נע בין 5.65%-1.79% . טווח זה מושפע מהבדלים באורך תקופת החכירה וסוג החכירה.

<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>

**נכסים זכויות שימוש:**

<b>עלות:</b>	
12,952	15,917
2,965	8,101
-	(812)
<b>15,917</b>	<b>23,206</b>

**עלות ליום 31 בדצמבר**

<b>פחת נצבר:</b>	
1,078	2,281
-	(168)
<b>1,203</b>	<b>1,280</b>
<b>2,281</b>	<b>3,393</b>
<b>13,636</b>	<b>19,813</b>

**פחת נצבר ליום 31 בדצמבר  
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר**

<b>התחייבויות בגין חכירות:</b>	
9,678	11,518
2,965	8,101
-	(674)
335	529
<b>(1,460)</b>	<b>(2,928)</b>
<b>11,518</b>	<b>16,546</b>

**יתרת ההתחייבויות ליום 31 בדצמבר**

<b>נכלי בסעיפים:</b>	
1,216	1,839
<b>10,302</b>	<b>14,707</b>
<b>11,518</b>	<b>16,546</b>

תשומי חכירה שנקבעים בהתאם לתפקידם המותקנים על הנכסים החכורים, אינם נכליים במדידת התחייבות החכירה ונכסים זכויות שימוש. תשומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה טיפולית. במהלך השנים 2022 ו 2023 הינה החברה בהוצאות שכירות בסך של כ- 302 אלפי ש"ח וכ- 219 אלפי ש"ח בהתאם.

**פריטים אנרגטי פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - אגרות חוב

א. ביום 10 באוגוסט 2021, הנפקה החברה 79,150,000 ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה א') הניננות להמרה למשך 30 שנים בחברה, כולל יומם מסחר בבורסה החל מיום רישום למסחר בבורסה, 10 באוגוסט 2021 ועד ליום 30 ביוני 2026 (כולל) באופן בו כל 23.9 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניננות להמרה למשך 30 שנים גילה אחת. אגרות החוב נשאות ריבית שנתית בשיעור של 3% משולמת אחת לחצי שנה. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 תשלומיים (שנתיים שוויים), באופן שהתשלים הראשונים ישולם ביום 30 ביוני 2024 היה בשיעור של 28% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-2 התשלומיים הבאים ישולם ביום 30 ביוני 2025 עד 2026 (כולל) ויהיו בשיעור של 36% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והכל בכפיפות למפורט בתנאים בשטר הנאמנות. קרן אגרות החוב אינה צמודה למדד או למטרע כלשהו. נכון למועד דוח זה, על החברה אין מגבלות נוספות בקבלת אשראי.

התמורה שהתקבלה נטו מהוצאות ההנפקה הינה בסך של כ-1.76 מיליון ש"ח. רכיב ההתחייבות נמדד בשווי הוגן על ידי מעריך שווי בלתי תלוי והוא כולל רכיב ההמרה אשר סוג בהו. שיעור הריבית האפקטיבית בגין מרכיב ההתחייבות הינו בשיעור של 8.06% לשנה.

שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') קבע אמות מידת פיננסיות בהן על החברה לעמוד:

1. הesson העצמי לא יחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שתי תקופות דיווח תקופתיות רצופות;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המזון נטו לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדARTHן להלן;
3. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתתיים ביום 30 ביוני 2023 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות. לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה כודם במלבד התקופה שקדמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתתיים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם לכל שהסתימה במהלך תשלום הריבוטני, למעט תשלום בגין תקופה הראשונה ישולם ביום 31 בדצמבר, בגין התקופה המתחילה ביום המשך הריאון הראשון של אחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ב') ומסתימת במועד התשלום הראשון של הריבוט, הינו ביום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון קרן ב-5 תשלומיים (שנתיים שוויים), באופן שהתשלים הראשונים ישולם ביום 30 ביוני 2024 היה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-3 התשלומיים הבאים ישולם ביום 30 ביוני 2025 עד 2027 (כולל) ויהיו בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשלים האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום 20 בפברואר 2022. קרן אגרות החוב (סדרה ב') הנפקה בערך קרן תהינה צמודות למדד המחייבים לצרkan על בסיס המدد היסודי. אגרות החוב (סדרה ב') הנפקה בערך קרן תהינה צמודות למדד לדוחות הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

ב. ביום 22 בפברואר 2022, הנפקה החברה 54,837,000 ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב נשאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בתשלומי חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנתיים 2023 ועד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנתיים 2022 עד 2027 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם לאחר התקופה של שישה חודשים שהסתימה במהלך תשלום הריבוטני, למעט תשלום בגין תקופה הראשונה ישולם ביום 31 בדצמבר, בגין התקופה המתחילה ביום המשך הריאון הראשון של אחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ב') ומסתימת במועד התשלום הראשון של הריבוט, הינו ביום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון קרן ב-5 תשלומיים (שנתיים שוויים), באופן שהתשלים הראשונים ישולם ביום 30 ביוני 2024 היה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-3 התשלומיים הבאים ישולם ביום 30 ביוני 2025 עד 2027 (כולל) ויהיו בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשלים האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום 20 בפברואר 2022. קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית על הקרן תהינה צמודות למדד שטר הנאמנות מתוקן שנחתם בחודש יולי 2023, נדחה המועד מדידת אמת מידת פיננסית זו, קרן שתחול ביום 33-7 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית השנתית הגלומה הינה בשיעור של 4.24%.

שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') קבע אמות מידת פיננסיות בהן על החברה לעמוד:

1. הesson העצמי לא יחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רביעונים רצופים;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המזון נטו לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שני רביעונים רצופים;
3. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה של שני רביעונים רצופים; לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה כודם במלבד התקופה שקדמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתתיים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם ככל שהסתימה במהלך תשלום הריבוטני, למעט תקופה זאת בתיקון האמורה הדבר לא יובהר כי היחס שב涑יף זה לא יבדק שטר הנאמנות מתוקן שנחתם בחודש יולי 2023, נדחה המועד מדידת אמת מידת פיננסית זו, קרן שתחול ביום לדוחות הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

בחודש יולי 2023, נחתם שטר נאמנות מתוקן בין החברה למחייבי האג"ח. בין יתר הסכומות שהושגו ואושרו על-ידי בעלי האג"ח סוכמה דחיתת מועד תחולתה של אמת המידה הפיננסית – "חוב פיננסי" נטו – EBITDA מתואם", קרן מתוקן עם בעלי האג"ח, ראו ביאור 1-D'7.

נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמצעות מידת פיננסיות.

**פרימס אנרגי פ.א. בע"מ**  
באיורט לדורות הכספים המאוחדים

ביאור 17 - הון מנויות:

**ג. הון רשום:**

ליום 31 בדצמבר

<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>מספר מנויות</b>	<b>מספר מנויות</b>
100,000,000	100,000,000

מניות רגילים ללא ערך נקי (ראה סעיף ג' להלן)

ד. הון מונפק:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
מספר מנויות	מספר מנויות
29,515,299	29,515,299

מיפוי רגילים ללא>User Guide

## ה. **שינויים בהון המניות**

ביום 26 בפברואר 2021, פרסמה החברה תשקיף מכוחו הנפקה החברה לראשונה לרשותה 5,721,020 מניות למשקיעים חדשים ונרשמו מנויותה למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021 ובכך גייסה סך של כ- 57.543 אלפי ש"ח. נטו מהוצאות הנפקה.

סגור לפני מועד הרישום למשך של מנויות החברה בברוסה הוקזו מנויות וזכויות למניה למר אילן סולימאן, ראה באור 20 (3).

**ב'יאור 18 :- פואזיות פנלה וגלליות**

ההרכבה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,781	4,787	4,170	
247	500	617	
310	519	754	
630	840	840	
788	961	899	
941	741	1,562	
104	130	186	
343	737	322	
130	38	75	
120	241	468	
465	935	499	
93	220	24	
9,952	10,652	10,416	

הוצאות שכר ותשלום מבוסס מנויות  
יעוץ  
מקצועיות  
דמי ניהול  
שכ"ד ואחזקקה  
משפטיות  
bijtowoh  
פחות  
תרומות  
שכר דירקטוריים  
אחזקת רכב  
הוצאות

**פריטים אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו

הרכבה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,170	446	541	
7	-	33	
2,669	-	-	
2,119	4,079	2,908	
257	335	529	
375	530	203	
2,013	10,397	9,679	
<u>8,610</u>	<u>15,787</u>	<u>13,893</u>	
<u>(444)</u>	<u>(1,531)</u>	<u>(1,926)</u>	
<u>8,166</u>	<u>14,256</u>	<u>11,967</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(515)	(53)	(73)	
(1,202)	(1,218)	-	
-	(1,031)	(3,799)	
(300)	(106)	(123)	
<u>(2,017)</u>	<u>(2,408)</u>	<u>(3,995)</u>	

**הוצאות מימון:**

בגין הלואות מבוטלי מנויות  
 בגין הלואות מצדדים קשורים ואחרים  
 בגין שערוך הלואאה המירה למנויות  
 בגין הלואאות ממוסדות פיננסיים  
 בגין התחביבות בגין חכירה  
 בגיןعمالות בנק ואחרות  
 בגין אגרות חוב  
 סה"כ הוצאות מימון  
 בנייכוי עלויות אשראי שהונו למערכות לייצור חשמל

**הכנסות מימון:**

בגין צדדים קשורים ואחרים  
 בגין שערוך התחביבות פיננסיות  
 הכנסות ריבית מפיקדון משועבד לזמן ארוך  
 אחרות  
 סה"כ הכנסות מימון

**פריטי אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**bijarim LTD דוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - **עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים**

א. **הסכם עם צדדים קשורים:**

1. מר ירון קיקוז, מייסד החברה ובעל השליטה בה, החל לכהן כديرקטורי בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 ובמהלך תקופת הדוח, כיהן מר ירון קיקוז כי"ר דירקטוריון פעיל בחברה.

בהתאם להסכם הנהול, זכאי מר ירון קיקוז לדמי ניהול חדשניים בסך של 70 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות. ההתקשרות בהסכם הנהול ניתנת לסיום על-ידי החברה או מר ירון קיקוז בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

מר ירון קיקוז מחויב לא להתחזרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הנהול. ביחס לפוליטס ביוטה דירקטוריים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכליל את מר ירון קיקוז בפוליטס ביוטה אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אליו ולמשך 7 שנים.

ביום 16 בפברואר 2023, הודיעה החברה על מינוי של מר אריה זילברברג לתפקיד י"ר הדירקטוריון, במקומו של מר ירון קיקוז, ש עבר לשמש בתפקיד מנכ"ל החברה. ביום 15 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, כי יIRON י Mishir להיות זכאי לאותם תנאי כהונה והעסקה כמנכ"ל החברה.

ביום 30 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין טטרו ("הסכם הלוואה טטרו") אשר הינו נושא משarra בכירה בחברה, המסדר הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לטטרו בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900 אלפי ש"ח ("הלוואה טטרו"). בהסכם הלוואה טטרו נקבע כי הלוואה טטרו: (1) תוגבה בששבוד; (2) תישא ריבית שנתית בשיעור של 2%; (3) תיפרע, יחד עם הריבית, עד ליום 31.12.2021 ("מועד הפירעון"). טטרו רשאי לפרוע את הלוואה בכל עת לפני מועד הפירעון, בכפוף למטען הודהה מראש ובכתב לחברת של שבעה (7) ימים. בחודש מרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה על עדכון הסכם הלוואה כנשווין פירעון הלוואה היה עד ליום 31 בדצמבר 2022. לקראת סוף שנת 2022, הגיעו החברה ומטרו להסכמה בדבר שינויים בתנאי ההחזר של הלוואה, שאושרה על ידי הדירקטוריון בחודש מרץ 2023. במסגרת שני הנסיבות הוסכם על הארכת תוקף הלוואה ועל מודל פריסת תשלום חדש בגין החזר הלוואה. במסגרת זו, מר חיים טטרו יוותר על הזכויות למכירת השעונקו לו ווסף הלוואה יופחת בהתאם לשוויו ההוגן של הזכויות האמורות ליום 31 בדצמבר 2022, ויתרת סכום הלוואה תוחזר, בין היתר, בדרך של קייזז מהבונוסים השנתיים להם יהיה זכאי מר טטרו החל מהבונוס בגין שנת 2022 ואילך. בהתאם לשינויים בתנאי ההחזר של הלוואה, עדכן ערך הלוואה בחשבון, והחברה היכירה בדוחות הכספיים לשנת 2022 בהוצאות בסך של 280 אלפי ש"ח במסגרת הוצאות אחרות.

ביום 15 באוקטובר 2020, נחתם הסכם בין מר אילן סולומאן (להלן בסעיף זה: "イルן"), שהינו נותן שירותים של החברה, לבין ירון קיקוז (להלן בסעיף זה: "ירון"), לבן החברה (להלן: "הסכם בעלי המניות"), הסכם אשר יהיה בתוקף עד למועד שבו ייחל אחד מבין יIRON או אילן מלאיות בעל מניות בחברה.

בהתאם להסכם בעלי המניות הוקטו לאילן 40 מניות רגילות של החברה בננות 1 ש"ח ערך נקוב, המהוות 2% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה להשקעה בסך 500,000 ש"ח. החברה התחייבה כי שיעור המניות שהוקטו לאילן (2%) לא יחול עד לאחר הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה (להלן בסעיף זה: "הנפקה"). הנטבה בגין הנפקת המניות כאמור נמדדה בסך 3,316 אלפי ש"ח נזקפה כהוצאה בדוח רווח או הפסד לשנת 2020. הנטבה חושבה על פי שווי הוגן של החברה בסך של כ-190 מיליון ש"ח שנקבע בהערכת שווי נכון למועד ההסכם.

עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי במועד הנפקה לציבור או בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם בעלי המניות (היו"נו, ביום 15 באפריל 2022), לפי המוקדם מבין המועדים האלה, יוקטו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספת ביחסו של 2.5% מההון המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) ("הڪצתה נוספת"). במועד הנפקת מניות של החברה לציבור הוקטו לאילן 551,764 מניות נוספות בגין תשלום מבוסס על 5,854 אלפי ש"ח. הקצתה המניות כאמור מהוות עסקה בגין תשלום מניות.

**פריטי אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - **עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)**

א. **הסכום עם הצדדים קשורים (המשך):**

.3. **(המשך)**

בנוסף, נקבע כי יוקצו לאילן או לחברת בעלותו המלאה מנויות רגילות נוספות ("הקצאות עתידיות") בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפער של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביוטר מ- 250 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("אחרי הכספי") ("הדרגה הראשונית"), וכן יוקצו לאילן או לחברת בעלותו המלאה מנויות רגילדות נוספת בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפער של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביוטר מ- 500 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("הדרגה השנייה").

בתמורה להקצאה הנוספת ולהקצאות העתידיות, התהיב אלין, במישרין או באמצעות החברה בעלותו, לספק לחברת החל ממועד החתימה על הסכם למשך 5 שנים שירות ליווי מקצועי בתחום הפעולות של החברה הבאים: (א) תהליכי רגולטוריים (לרבות מול רשות החשמל וחברת החשמל); (ב) תהליכי מוספים כפויים שיוכמו בין הצדדים להסכם מעט לעת. הוצאות התגמול לאילן מהוונות למערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום.

ביום 15 בפברואר 2021, הצדדים חתמו על תיקון להסכם, לפיו, בין היתר, בוטלו הוראות בהסכם אשר אינן מתאימות לחברת ציבורית. בנוסף, התווסף סעיף לפיו השירותים להסכם ינתנו על-ידי איסקוון (חברה בת בעלות מלאה של אילן) למשך תקופה מינימאלית שלא תפחית מ חמיש (5) שנים מיום חתימת התוספה, וכן לאחר מכן כל עוד אילן מחזיק לפחות 4% מההון המונפק והנפער של החברה, בלבד שההתהיבות למתן השירותים על-ידי איסקוון תסתיים בכל מקרה לאחר שבע (7) שנים מיום חתימת התוספה.

ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הארכת הלואאה שניתנה לשנה למכ"ל של החברה, במסגרת הסכם השקעה בחברת אגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת הלואאה לצד ג' במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותיו במנויות אגראלייט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023.

ב.  **מידע נוסף לגבי יתרות עסקאות עם הצדדים קשורים:**

(1)  **יתרות מול הצדדים קשורים:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
1,206	422
1,139	1,235
6,504	6,598
<b>260</b>	<b>278</b>

הלואאות שניתנו לצדים קשורים ובעלי עניין בזמן קצר (א)  
 הלואאות שניתנו לצדים קשורים ובעלי עניין בזמן ארוך (ב)  
 הלואאות שהתקבלו מצדדים קשורים ובעלי עניין בזמן ארוך (ג)  
 הלואאות שניתנו לצדים קשורים ובעלי עניין בזמן ארוך (ד)

- א) למידע נוסף בדבר היתרזה, ראה סעיף א' 2 לעיל.
- ב) יתרת בעל השליטה בחברה. מחויבת בריבית 3%.
- ג) הלואאה מיצחק חסון (בעל מנויות בשיעור של 30% בחברת ק.ג. אחוזות סולאריות בע"מ (להלן: "ק.ג")) בק.ג., הנושאת ריבית אפקטיבית של 6.8%.
- ד) יתרת משנה למכ"ל, ראה סעיף א' 4 לעיל.

**פריטים אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 20 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)**

**ב.** **מידע נוסף לגבי יתרות עסקאות עם צדדים קשורים: (המשך)**

**(2) עסקאות עם צדדים קשורים**

אנשי המפתח בהנהלה של החברה (Key management personnel, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב-IAS24) כוללים את חברי הדירקטוריון וחברי הנהלה הבכירה:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
4,470	2,650	3,518
7	6	7
630	840	840
1	1	1
120	241	468
5	5	5
1,170	446	35
515	-	73
<b>2,579</b>	<b>280</b>	<b>-</b>

שכר, משכורת ותשלום מבוסס מנויות לצדדים קשורים  
הموظקים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתיחסת ה天上  
דמי ניהול לצדדים קשורים המועסקים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתיחסת ה天上  
תגמול לדירקטוריון שאינם מועסקים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתיחסת ה天上  
  
הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
הוצאות אחרות

**פריטי אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביורו לדווח הכספיים המאוחדים**

ביאור 21 - מסים על הכנסה

ההפרש להמסים שוטפים של החברה והתאגידים המוחזקים שלה בישראל נקבע בהתחשב בהוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").

על פי תקנות מס הכנסה (פקח) - 1941 נקבע שיעורפחית של 25% לגבי מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיית השמש, העשויים שימוש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, שתחולתו לגבי פרויקטים שיום הפעלתם החל מיום 1 בינואר 2009 ועד 31 בדצמבר 2015. בשנת 2018, נכנס לתוקף עדכון לתקן לפיו הפחת המואץ יינתן למערכות פוטו-וולטאיות אשר מייצרות חשמל לשימוש עצמי. لكن שיעור הפחת לצורכי מס מערכות אשר חוברו לרשת החשמל מיום 1 בינואר 2016 הינו 7.7%. המתקנים בחברת ק.וו.פ. סולאר חוברו טרם 1 בינואר 2016 והמתקנים בחברת ק.ג. אחזקות סולאריות חוברו לאחר מועד זה.

לחברה שומות מס הנחשות כסופיות עד וככלל שנת המז 2018 לחברות מאוחדות בישראל טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היוזן.

שיעור מס החברות בישראל בשנים המדווחות הוא 23%.

א. **הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברוח או הפסד:**

לשנה שהסתייםמה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
177	175	159	
265	-	-	
442	175	159	
<b>סה"כ הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים</b>			
(1,062)	(1,250)	(1,057)	
(620)	(1,075)	(898)	

**מיסים שוטפים:**  
 בגין השנה השוטפת  
 מסים בגין שנים קודמות

**מיסים נדחים:**  
 הכנסות מיסים נדחים בגין יצרתם והיפוכם של הפרשים זמינים  
**סה"כ הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים**

**הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברוח כולל אחר:**

לשנה שהסתייםמה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
445	400	(1,030)	

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

**פריטים אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**באיור לדווחות הכספיים המאוחדים**

באיור 21 - מיסים על הכנסה (המשך)

ב. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרוח (הפסד):

لשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(18,422)	(23,159)	(21,915)	<b>סה"כ הפסד לפני מיסים על הכנסה</b>
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
(4,237)	(5,327)	(5,040)	הטבת מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			<b>תוספת (יחסכו) במס בגין</b>
3,770	4,352	2,703	גידול במיסים הנובע מהפסדים לצורci מס שנוצרו בשנה המודואות ושבגינם לא נזקפו מיסים נדחים
(576)	-	-	קייטון במיסים הנובע מהפסדים לצורci מס שנוצרו בשנים קודמות ושבגינם לא נזקפו מיסים נדחים
265	(130)	-	מיסים בגין שנים קודמות
47	(5)	1,306	הוצאות לא מוכרות
222	(18)	56	הפרש בין פחות בספרים לבין פחות לצורci מס
(111)	53	77	הפרשים אחרים
<b>(620)</b>	<b>(1,075)</b>	<b>(898)</b>	<b>סה"כ הטבת מס כפי שהוצגה ברוח או הפסד</b>

ג. הפסדים לצורci מס להעברה לשנים הבאות

נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים לצורci מס להעברה לשנים הבאות מוכרים במידה שמיושם הטבת המס המתיחסת  
באטען קיומה של הכנסה חיבת עתידית היו צפוי.  
החברה צופה לנצל את הפסדים המועברים בחברת ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ בגין נזקו מיסים נדחים לאחר  
יוטר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

היקף הפסדים בחברה ובחברות הבנות בגין לא נזקפו מיסים נדחים مستכמה בכ 40.4 מתוכם 12.8 מיליון ש"ח  
הפסדים שנוצרו בשנת 2023.

ד. הרכב המיסים הנדחים והתנוועה בהם:

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	רווח כולל אחר	יתרה ליום 1 בינואר, (*)(2023)		
		רווח ברווח והפסד	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,059)	(1,041)	(197)	(1,821)	רכוש קבוע
(4,151) 3,947	- -	(1,802) 1,753	(2,349) 2,194	נכסי זכויות שימוש המחייבות בגין חכירה
4,539	-	1,303	3,236	הפסדים לצורci מס
<b>1,276</b>	<b>(1,041)</b>	<b>1,057</b>	<b>1,260</b>	

\* הוצג מחדש בהתאם לתיקון לIAS12.  
המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

**פריטים אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**ב'יאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ב'יאור 22 - ערביות, שעבודים ותלוויות

א. ערביות וشعבודים

- (1) ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ערביות בנקאיות בקשר עם פרויקטים בהקמה, לתקופת ההקמה בלבד ובקשר עם מכרזים אלהם נגשה בסך של כ- 66.5 מיליון ש"ח. בנוסף, ערביות בנקאיות בקשר עם שכ"ד בסך של כ- 123 אלפי ש"ח ובקשר עם ערבות ביצוע 125 אלפי ש"ח.
- (2) לפריטים אודות שעבודים וערביות להבטחת הסכמי מימון, ראה ב'יאור 15.
- (3) לפריטים אודות פקדונות מוגבלים בזמן ארוך, ראה ב'יאור 6.

ב. תלויות

- (1) ביום 23 ביוני, 2021 פנה ב"כ רשות החשמל לק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ (להלן: "ק.ג") במכרז התראה בטרם נקבעו הילכים משפטיים בקשר עם מחלוקת בסך של 3.1 מיליון ש"ח מול ק.ג. שענינה הפרה, לאורה של תנאי היליך התחרותי. בהמשך לבקשת באי כוחה של ק.ג. ליישוב המחלוקת בהסכם, התקיימה ביום 5 באוקטובר, 2021 פגישה כאמור, במסגרת לא הגיעו הצדדים להסכמה בדבר סכום הפיצוי. ביום 24 במאי 2023 דיוון קדם-משפט. במהלך הדיון, ציינה כב' השופט כי ההסכם שנחתם בין הצדדים הינו "דרקוני" ועל כן אפשר לבסס תביעה מכוח הערכות, גם אם הטעמים שגרמו לאיתור, אינם תלויים כלל בתנהלות החברה שצתתה במכרז. בנוסף, הביעה השופטת בפני ב"כ רשות החשמל את אי-شبיעות רצונה מהנהלות רשות החשמל בעניין, ואת רצונה להימנע מפגיעה קשה בק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ – שכן אין חולק שהעיכוב נגרם בשל התנהלות שגיאה של רשות החשמל, אשר כלל לא הוכחה. בהתאם להמלצת כב' השופט, הוגנו הצדדים להיליך גישור. פגש גישור כאמור התקיימה ביום 9 במרץ 2024, בה דנו הצדדים על סכום פיצוי שיישולם לאחר תקופה של חמישה שנים. לאור האמור לעיל, בהתאם להערכת הנהלה ובהתאם לעמדת יועיצה המשפטיים, לדוחות כספיים אלה נרוכה הפרשה מספקת בגין התcheinויות תליה זו.

- (2) ביום 19 ביולי 2023 הובא לידיעת החברה ויועיצה המשפטיים כתוב תביעה שהוגש בבית משפט השלום בתל אביב. יפו על ידי א.פ.י.ד טכנולוגיה בע"מ כנגד ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ. בסיס התביעה הינו הסכם התקשרות שנחתם בין הצדדים ביום 22 במאי 2018 בו התhiba התבעתה להעניק לננתבעת את מלאו השירותי הקמת מתќני ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וילטאית. ביום 24 בדצמבר 2023 הגישה הננתבעת כתוב הגנה ארוך ובו פירטה שורת טענות לסתוק / או דוחיות התביעה על הסוף וכן טענת קיזוז נפרדת, לפיה על התבבעת לפצות את הננתבעת, לאחר שהננתבעת היא זו שנאלצה לספוג את עלויות נזקי מחדרי התבבעת וההשלכות הכרוכות בהתרשלותה ביצוע העבודות ובשל כך, נאלצה הננתבעת להוציא סכומי כסף נוספים בגין נזקי הישרים. בשלב זה, טרם נקבע דין מוקדם בתיק, ולאחר זאת טרם ניתן להעיר את תוכנות התביעות.
- (3) לדוחות כספיים אלה נרוכה הפרשה בסך 5 מיליון ש"ח בגין חילוט ערבות במסגרת הליך תחרותי זו שימוש מס' 1, לפריטים ראה ב'יאור 3 (1).

**פריים אנרגי פ.א. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 23 - מכשירים פיננסיים**

א. **כללי:**

בביאור זה ניתן מידע כלכלי וכלכלי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהט臣ונים שלהן.

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מוצרנים ושווי מוצרנים, פקודות משועבדים ומזהם מגבל, לקוחות וחיבטים אחרים, זכאים ויתרות זכות, ספקים, אשראי לזמן קצר, הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך. הקבוצה סבורה כי ערכם הפנסוני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנ"ל בדוחות הכספיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**אגרות חוב**

כאמור בביואר 16 החברה הנפקה שתי סדרות אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה. שווי ההוגן של סדרה א' ו' ב' לתאריך המאיון הסתכם בכ 62.5 מיליון ש"ח ובכ 45.3 מיליון ש"ח בהתאם. ערך הפנסוני של סדרה א' ו' ב' בדוחות הכספיים מסתכם בכ 73.5 מיליון ש"ח ובכ 57.6 מיליון ש"ח בהתאם.

**התחייבות לבני צכיות שאין מקנות שליטה**

במסגרת הסכם מכירת 50% מזכויות החברה בחברת נסדה פריים תלמים בע"מ כמפורט בביואר 3 (2), ניתנו לחברת הבת פ' ו' פלננט 2019 בע"מ שתי אופציות לרכישת החזקות הלילויס בפריים תלמים (הנתנות לימוש בחודש אוקטובר 2025 ובchodש אוקטובר 2026 או בסמך לכך), בתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נקבע מגנון פיצוי ישולם על ידי החברה להלiliois במקורה בו חברת הבת לא תמשש את האופציות שניתנו לה. למועד הדוחות הכספיים, אמדה החברה את שווי האופציות שניתנו לחברת הבת, בהסתמך על מומחה חיצוני, והגיעה למסקנה כי בשלב זה שווי האופציות הינו זניח ובגין מגנון פיצוי הkirah החברה הבת בהתחייבות בגין של כ- 3,786 אש"ח, המשקפת את ערכו הנוכחי של הפיצוי אשר נקבע בהסכם במידה והחברה הבת לא תמשש את האופציות שניתנו לה.

ב. **סיכון פיננסיים וניהולם:**

פעילותם הקבוצתית חשופה אותה לסיכון הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון:

- סיכון אשראי;
- סיכון נזילות;
- סיכון שוק (סיכון מדד);

תוכנית ניהול הסיכון של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקר על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספיים באמצעות מעקב שוטף אחריו התפתחויות בשוקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכלול של הקבוצה, קבע דירקטוריון החברה כי מנכ"ל החברה ידווח באופן שוטף ליו"ר הדירקטוריון בדבר מידת החשיפה הקיימת. בקרה של התפתחויות חריגות בשוקי המطبع והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומידי פעם נבחנות דרכי הפעולה בשוקי הנגזרים על מנת להגן על סיכון ריבית והפרשי שער.

**פריטי אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 23 - **מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. **סיכון פיננסיים וניהולם: (המשך)**

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

**(1) סיכון אשראי:**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוחות או צד שכגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבותו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחיבטים אחרים ומהלואות שניתנו לצדים שלישיים.

להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי למועד הדוח של הקבוצה הינו נמוך וזאת מהטעמים הבאים:

- מרבית הכנסותיה של הקבוצה ממכירת חשמל בישראל מתקבלות מספק השירות החיווני, חברת החשמל.
- המזומנים ושוי המזומנים מוחזקים בبنקים ובמוסדות פיננסיים אשר להערכת הנהלת החברה הינם בעלי אינטנסיביות גבוהה.

**(2) סיכון נזילות:**

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבותן הקיימת בהתחייבותו הפיננסיות המסליקות על ידי מסירת מזומנים או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכון הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הנינתן, את מידת הנזילות המפסקת למועד בהתחייבותו במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

עודפי המזומנים המוחזקים על ידי חברות הקבוצה, אשר אינם נדרש למימון הפעולות השוטפת, מושקעים באופןיקי השקעה נושא ריבית כגון פיקדונות לזמן קצר. אפיקי השקעה אלו נבחרים על ידי הנהלת החברה בהתאם לתוצאות עתידיות לביצועי המזומנים של חברות הקבוצה לצורך עמידה בהתחייבותה. תוצאות תזרימי מזומנים נקבעת הן ברמת היישויות השונות בקבוצה והן ברמת המאוחד.

החברה בוחנת תוצאות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת החברה לא תחרוג מסגרות האשראי שנקבעו לה ומאותהמידה הפיננסיות בהן היא מחויבת למועד. תוצאות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה במסמות מידת פיננסיות מחיבות, עמידה במטרות של יחס נזילות מסוימים, וכן עמידה בדרישות חיצונית כגון חוקים או אסדרה.

האחריות על ניהול סיכון הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכון מימון ונזילות לטוווח הקצר, הבינוי והארוך בהתאם ליצורי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים ומוסגרות אשראי הולמים, ביצוע תוצאות כספיות מתעדכנות ומועדכנות ועל ידי השוואת התוצאות העתידיות מהנכסים הפיננסיים ומההתחייבויות הפיננסיות. מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי.

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות הנהנהה לגבי מימון ונזילות בטוווח הקצר, בטוווח הבינוי ובטווח הארוך.

ניתוח מועדי המימוש החזויים של התחייבויות פיננסיות.

**פריטים אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**בຍורויפ לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 23 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

ב. **סיכוןים פיננסיים וניהולם (המשך) :**

**(2) סיכוןי נדלות (המשך):**

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התchia'יות פיננסיות (קרן וריבית חזיה) בסכומים בלתי מהוונים שאין מהוות מכשורים פיננסיים נגזרים בהתאם למועד הפירעון החוזים:

**ליום 31 בדצמבר 2023**

מעל שלוש שנים אלפי ש"ח	שנה עד שלוש שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מצוונים חזוי		הערך בספרים אלפי ש"ח	ריבית %
			睦ומות	הערות		
-	-	4,667	4,667	4,667	3.05-8.4	ספקים ונונטי שירותים, זכאים ויתרות זכות הלוואה מתאגיד בנקאי
38,312	9,421	4,711	52,444	45,444		הלוואה מבצעי זכויות שאין מקנות שליטה התchia'יות לבבעי זכויות שאין מקנות שליטה בזמן ארוך
6,598	-	-	6,598	6,598		הלוואות מאחרים התchia'יות בגין חכירות אגירות חוב למניות
-	3,786	14,000	17,786	17,786	15	
-	-	-	219	203	2.9	
12,171	2,917	1,458	16,547	16,547		
16,779	36,841	7,573	61,193	57,628	4	
-	58,681	24,197	82,878	73,554	3	
<b>73,860</b>	<b>111,466</b>	<b>56,606</b>	<b>242,332</b>	<b>222,427</b>		

**ליום 31 בדצמבר 2022**

מעל שלוש שנים אלפי ש"ח	שנה עד שלוש שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מצוונים חזוי		הערך בספרים אלפי ש"ח	ריבית %
			睦ומות	הערות		
-	-	5,431	5,431	5,431	3.05-4.5	ספקים ונונטי שירותים, זכאים ויתרות זכות הלוואה מתאגיד בנקאי
38,389	12,702	4,914	56,005	47,914		הלוואה מבצעי זכויות שאין מקנות שליטה הלוואות מאחרים התchia'יות בגין חכירות אגירות חוב להמרה למניות
6,504	-	-	6,504	6,504		
-	211	165	376	365	2.9	
13,865	3,755	1,402	19,022	11,518		
28,622	32,570	2,193	63,385	56,915	4	
-	82,878	2,361	85,239	70,294	3	
<b>87,934</b>	<b>131,563</b>	<b>16,467</b>	<b>235,964</b>	<b>198,941</b>		

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**בຍורוּם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 23 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

(3) סיכון שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון השני במדד המחיר השוק אליו הם חשופה הקבוצה כגון: שיעורי ריבית ומדד המחיר לזרק שפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשורים פיננסיים. מטרת ניהול סיכון השוק הינה לנחל ולפקח על החשיפה לסיכון שוק באמצעות פרמטרים מסוימים, תוך כדי מקסום התשואה.

במהלך עסיקה חשופה החברה לשינוי במדד המחיר לצורכי: הלואות וחכירות צמודות למדד חשפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי המדי. יצוין, כי הכנסותיה של החברה מחייבת חשמל צמודות למדד המחיר לצורכי באופן המתעדכן בהתאם לשנה ואשר מובטחות לתקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדי תביא לעליה בהכנסות מיצור חשמל ותקטין חשיפה זו.

**ניתוח וגישה לשינויים במדד המחיר לצורכי לגבי ריבית הלואות**

**צמודות מדד**

ירידה של ירידה של 2% במדד	ירידה של 1% במדד	ריבית אלפי ש"ח	עליה של 1% במדד	עליה של 2% במדד	
1,997	2,453	2,908	3,364	3,819	2023
1,587	2,067	2,548	3,029	3,509	2022

(4) **שינויים בהתחייבות הנבעות מפעילות מימון**

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבות של הקבוצה הנבעות מפעילות מימון, כולל הן שינויים הנבעים מالتزרים מזומנים והן שינויים שאינם מזומנים. התחייבויות הנבעות מפעילות מימון הין התחייביות שלגביהם תזרימי מזומנים סוגו או תזרימי מזומנים עתידיים יסוגו, בדוח על תזרימי מזומנים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	הכרה בהתחייבות בגין חכירה אלפי ש"ח			יתרה ליום 1 בינואר 2023 אלפי ש"ח
		תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	מפעילות מימון אלפי ש"ח	הלואות וממוסדות פיננסיים	
45,444	1,213	-	(3,683)	47,914	47,914 ולאירועים בנקאים ולוואות מאחרים
203	(8)	-	(154)	365	365 בעלי זכויות שאין מkeitנות שליטה
17,786	-	-	17,786	-	התחייבויות בגין חכירות
16,547	(355)	7,427	(2,458)	11,933	אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות
131,182	4,974	-	(1,000)	127,209	
<b>211,162</b>	<b>5,824</b>	<b>7,427</b>	<b>10,491</b>	<b>187,421</b>	<b>סך הכל</b>

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	הכרה בהתחייבות בגין חכירה אלפי ש"ח			יתרה ליום 1 בינואר 2022 אלפי ש"ח
		תזרימי מזומנים אלפי ש"ח	מפעילות מימון אלפי ש"ח	הלואות וממוסדות פיננסיים	
47,914	2,430	-	(3,791)	49,275	49,275 ולאירועים בנקאים
365	(7)	-	(144)	516	516 התחייבויות בגין חכירות
11,933	274	3,144	(1,163)	9,678	9,678 אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות
127,209	5,952	-	53,980	67,277	
<b>187,421</b>	<b>8,947</b>	<b>3,144</b>	<b>48,882</b>	<b>132,951</b>	<b>סך הכל</b>

**פריים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 24 - מידע נוסף על אירועי בתוקופת הדוח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים**

1. ביום 15 במאי 2023, חתמה חברת הבת פי ו' פלאנט 2019 בע"מ על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכירות החברה בפרויקט תלים ("עסקת הליוו"), וביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מחייב בין חברת פריים תלמים בע"מ שהינה חברת נכדה של החברה לבן לאומי לישראל בע"מ, אשר הייתה תנאי מtal להשלמת עסקת הליוו. לפרט נוספת, ראה ביאור 3 (2) לעיל.
2. ביום 21 באוגוסט 2023, התקשרה החברה עם חברת אלקטורה פאוור סופר גז בע"מ, בהסכם למכירת חשמל הנاجر במתיקני אגירת אנרגיה אשר צפיה להחברה להקים בעתיד. תקופת ההסכם נקבעה למשך 15 שנים ממועד תחילת הספקת החשמל ממתיקני האגירה. להערכת החברה, סך הייקף מכירת החשמל המוצטבר למשך כל תקופת ההסכם נאמד בכ-900-800 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם, צפיה החברה, בין היתר, להקים מתקנים סולאריים בהספק של 75 מגה ואט (AC) ולצדם מתקני אגירה בהיקף של 375 מגה ואט שעה.
3. ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח. תקופת השימוש של התכנית הייתה החל מיום 3 בספטמבר 2023, ועד ליום 3 במרץ 2024, או עד לרכישת אג"ח בסך הרכישה הכללי, לפי המוקדם מביניהם. ביום 18 בנובמבר 2023, הודיעה החברה לד"ר ושות' בית השקעות בע"מ, אשר עימה התקשרה החברה לשם יישום תכנית הרכישה, כי עמדה בכל כוחותיה על פי תוכנית הרכישה העצמית של החברה.
4. במסגרת תוכנית הרכישה ביצעה החברה רכישה עצמית של 1,384,108 אגרות חוב סדרה ב' של החברה בסכום כולל של כ – 1 מיליון ש"ח. אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהמחזור. בגין רכישה זו הכירה החברה ברוחו של אלף ש"ח בדוחות הכספיים.
5. בחודש אפריל 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב לשיתוף פעולה עם להב אנרגיה לפיו החברה תמהה לחברה משותפת (50:50) 8 פרויקטים בו שימוש בהיקף של עד כ-65 מגה ואט AC (עד כ-100 מגה ואט DC) ובתמורה תשקייע להב אנרגיה את מלאו ההון העצמי הנדרש (עד 20% מעלות הקמה של המתקן הסולארי), לרבות חלקה של החברה, תיקח על עצמה מחצית מערבית הקמה של הפרויקטיטים המועברים (בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח), ובסיום הקמה תתבצע התחלבות בין הצדדים כרך שעליות הקמה של המתקן הסולארי תעמוד על 2,700 ש"ח לפחות-ויאט מותקין. לאחר החתימה על ההסכם, העמידה להב אנרגיה את חלקה בערבות (כ- 4.9 מיליון ש"ח), והצדדים החלו בבחינת מקורות למימון הקמת הפרויקטיטים המשותפים באמצעות חוב בגין.
6. ביום 17 באוקטובר 2023, נחתמה תוספת להסכם שנחתם בין החברה להב אנרגיה בחודש אפריל 2023. במסגרת תוספת זו הוגלה תכולת הפרויקטיטים הסולאריים בהסכם לשיתוף הפעולה מ – 8 פרויקטים ל- 13 פרויקטים בהספק מצטבר של כ- 100 מגה ואט (AC) ועוד 150 מגה ואט (DC). תקורת ההון העצמי שתעמיד להב עבור הקמת המתקנים הסולאריים עודכנה ל- 78.3 מיליון ש"ח (לעומת 54 מיליון ש"ח בהסכם המקורי) ובהתאם לכך העלה עצמה להב אנרגיה את חלקה בערבות הקמה בסך 7.1 מיליון ש"ח.
7. ביום 10 במרץ 2024 חתמו החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ עם בנק לאומי על מזכר הבנות למימון הקמת מתקני DO שימוש בעסקת פריים-להב אנרגיה. בנק לאומי ומלוויים נוספים יעמיצו לתאגיד המשותף מסגרת חוב בגין זמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח עבור מימון הקמת הפרויקטיטים במהלך השנים 2024-2025. בנוסף, יעמיצו הבנק והמלויים הנוספים מסגרות נוספות בסכום כולל של עד 160 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתישא ההלוואה יעמוד על מרוחך של 2.2%-2.8% מעל אג"ח ממשלתי צמוד במח"מ דומה. שיתוף הפעולה בין פריים אנרגי ולהב אנרגיה אשר נחתם בשנת 2023, כולל פרויקטים סולאריים בהספק של כ- 100 מגה ואט (AC) ומתקני אגירה בהספק של עד 500 מגה ואט שעה. עלות הקמת הפרויקטיטים צפיה להסתכם בעד 700 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכם השותפים התחייבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטים בהיקף שלא יפחית מהנדרש לצורך עמידה ביחס ההון לחוב של 80:20. הגדלת המינוף ל- 15:85 תאפשר לכפוף לעמידה במספר תנאים ובחולף פרק זמן שהוסכם מקבלת היתר הפעלה וחיבור המתקן לרשת החשמל.

לשותפות תעמוד האפשרות לממן את השקעת ההון העצמי (או חלקה) בהלוואות גיושר להון העצמי (Equity – EBF – Bridge Finance), בתנאים שישוכמו בהסכם המימון. יובהר כי בהתאם להסכם לשיתוף הפעולה בין להב אנרגיה, התחייב להב אנרגיה להעמיד את מלאו ההון העצמי להקמת הפרויקטיטים המשותפים (עם תיקרה של 20% מהעלות הכוללת).

**פריטי אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 24 - מידע נוסף על אירועי בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים (המשך)**

e. (המשך)

סכום המימון יועמד בדרך של מסגרת לזמן ארוך, כאשר תשלומי הקון והריבית ישולמו בתשלומיים רבעוניים החל מ-6 חודשים לאחר מועד החיבור לרשות של כל תת פרויקט, על פי לוח סילוקין והתאמות כפי שייקבעו בהסכם המימון, ובאופן שישקף מועד פירעון סופי שיחול 20 שנים לאחר הפעולה המסחרית של תת הפרויקט האחרן. המימון יהיה צמוד למدد ויאפשר ריבית שנתית מקובלת להלוואות מסווג זה.

מועד הפירעון הסופי של סכום המימון יכול במועד המוקדם מבין: 10 שנים לאחר (א) הפעולה המסחרית של תת הפרויקט האחרון שיגיע להפעלה מסחרית; ו- (ב) תאריך קלנדרי שייקבע בהסכם המימון ויישקף את התאריך הצפוי להפעלה המסחרית של הפרויקט האחרן. החברה תעמיד ביחסנות כמפורט בהלואות מסווג זה, ותחייב בהתחייבות, אמות מידת פיננסיות ותנאים לחלוקת אשר ייקבעו על ידי הבנק והמלויים הנוספים, כמפורט בהלוואות מסווג זה.

6. ביום 31 במרץ 2024 חתמה ק.ו.פ. סולאר בע"מ (חברת בת בעלות מלאה של החברה) ("חברת הבת") על הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ, לפיו הבנק העמיד לחברה ביום 31 במרץ 2024 אשראי בסך של 8.7 מיליון ש"ח למימון חדש של 25 מתקנים סולאריים קיימים ומוחברים לרשות, נגדי פירעון של אשראי קיימס בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח. האשראי הועמד לתקופה של 7 שנים ויפרע בפירעונות חדשים. ההלוואה תהיה ריבית בשיעור של 4.5%-4.0% ותהייה צמודה למدد המחרים לצרכן. חברת הבת צפיה לשחרר פקדון בהיקף של כ – 1 מיליון ש"ח נטו אשר הועמד כקרון לשירות חוב לטבות ההלוואה שנפרעה.

בנוסף, הבנק יעמיד לחברת הבת מסגרת מימון למשיכה בסך של 5.3 מיליון ש"ח למימון כבר של 19 מתקנים סולאריים נוספים (באסורה תעריפית) אשר חיבורם לרשות צפוי עד סוף שנת 2024 (מתוכם 6 פרויקטים חוברו לרשות והיתר יחויבו בחודשים הקרובים). משיכת האשראי מתוך המסגרת תבצע בשתי פעימות בהתאם לאמור בהסכם, והוא יועמד לתקופה של 20 שנה.

7. בהמשך לפניה החברה לרשות החשמל והעתירה לבג"ץ בהקשר להליך תחרותי דו-שימוש מס' 1, ראה ביאור 3 (1) לעיל.

**פריים אנרגי פ.א. בע"מ**

**מידע סופי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023**

## **פרימן אנרג'י פ.א. בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

2

**דוח רואי החשבון המבקר**

#### **הדווחות הכספיים:**

3-4 נכסים והתחייבויות הכלולים בדווחות הכספיים המאוישדים המיוחסים  
לחברה עצמה:

5 הכנסות והוצאות הכלולות בדווחות הכספיים המאוישדים המיוחסות  
לחברה עצמה:

6 רווח או פסד

רווח כולל

7-8 תזרימי מזומנים הכלולים בדווחות הכספיים המאוישדים המיוחסים לחברה  
עצמה

9-22 ביאורים ומידע נוסף לננתונים הכספיים



לכבוד

בעלי המניות של פרים אנרג' פ.א. בע"מ  
רח' הלח"י 2, ראשון לציון

א.ג.ג,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיד"ם), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המבואר לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיד"ם), התש"ל-1970 של פרים אנרג' פ.א. בע"מ (להלן - "החברה") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותם היא לחוות דעתה על המידע הכספי הנפרד בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מוקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטיחון שכן במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקת מידגמיה של ראיות הטעמאות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותיים שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד עורך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיד"ם), התש"ל-1970.

ambil' לסייע את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת לב לאמור בביור 1ג', למידע הכספי הנפרד, בדבר מצבה הכספי של החברה וכן לתוכניות הנהלת החברה והערכותיה באשר לעמידה בהתחייבותה בהתאם למועדן החזוי.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה - PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
7 באפריל 2024

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120  
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954555

**פריטים אנרג'י פ.א. בע"מ**

נכסים והתחייבות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברת עצמה

2022      2023

bijour      אלפי ש"ח

2022	2023	bijour	אלפי ש"ח
26,113	28,435		
290	-		
23	33,750	4	
1,206	422	'א10	
2,710	1,685	3	
<u>30,342</u>	<u>64,292</u>		

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

مزומנים ושוו מזומנים  
ניירות ערך סחרים  
פקודנות מוגבלים בזמן קצר  
הלוואות לצד קשר ובעל עניין  
חייבים יתרות חובה  
**סך הכל נכסים שוטפים**

73,150	32,758	4	
84,298	82,394	5 (ב)	
1,257	1,038		
849	424		
1,500	1,750	6	
675	408		
1,628	1,940	'ד10	
<u>163,357</u>	<u>120,712</u>		
<u>193,699</u>	<u>185,004</u>		

**נכסים בלתי שוטפים**

פקודנות מוגבלים בזמן ארוך  
השקעות בחברות מוחזקות  
רכוש קבוע  
נכס זכויות שימוש  
נכס פיננס' בשווי הוגן דרך רוח והפסד  
חייבים אחרים בזמן ארוך  
הלוואות לצד קשר ובעל עניין  
**סך הכל נכסים בלתי שוטפים**

**סך הכל נכסים**

**נכסים והתחייבות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המייחסים לחברת עצמה**

<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>ביאור</b>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

			<b>התchiaיות והון</b>
			<b>התchiaיות שוטפות</b>
1,770	388	8	ספיקים ונותני שירותים
154	28,121	8	הלוואות לזמן קצר וחליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
	5,063		הפרשה לחילוט ערבות
	436		התchiaיות בגין חכירות
805	1,029	7	זכאים ויתרות זכות
<b>2,729</b>	<b>35,037</b>		<b>סך הכל התchiaיות שוטפות</b>
			<b>התchiaיות שאינן שוטפות</b>
210	-	8	הלוואות מאחרים
849	-		התchiaיות בגין חכירות
56,914	51,872	9	אגירות חוב
70,294	51,392	9	אגירות חוב הניתנות להמרה למניות
434	-		התchiaיות פיננסיות בשווי הוגן דרך והפסד
<b>128,701</b>	<b>103,264</b>		<b>סך הכל התchiaיות שאינן שוטפות</b>
			<b>הון המיחס לעובלים של החברה האם</b>
92,035	93,514		הון מנויות ופרמייה
17,513	19,792		קרנות הון
<b>(47,279)</b>	<b>(66,603)</b>		יתרת הפסד
<b>62,269</b>	<b>46,703</b>		<b>סך הכל הון עצמי</b>
<b>193,699</b>	<b>185,004</b>		<b>סך הכל התchiaיות והון</b>

**7 באפריל 2024**

תאריך החתימה על הדוחות הכספיים

שי שובל  
סמנכ"ל כספים

ירון קייזר  
מנכ"ל

אריה זילברברג  
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריים אנרג'י פ.אי. בע"מ**

**הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המייחסות לחברת עצמה**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>ביאור</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
-	2,377	4,097	
566	468	424	
(566)	1,909	3,673	רווח (הפסד) גולמי
8,440	9,772	9,609	הנהלה וכליות
2,329	191	5,063	הוצאות (הכנסות) אחרות
3,023	6,412	7,000	חלוקת החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
(14,358)	(14,466)	(17,999)	המאזני הפסד תפעולי.
(4,594)	(7,970)	(5,246)	הוצאות מימון הכנסות מימון
2,153	2,345	3,740	
(16,799)	(20,091)	(19,505)	הפסד לפני מסים על הכנסה
59	-	-	הטבת מס (Maisim על הכנסה)
(16,740)	(20,091)	(19,505)	הפסד לשנה המיחס לחברת עצמה

הbiaorim ha-matzorufim ledohot hae-spiyim mahaovim chlek balti nafad mahem.

**פריטי אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברת עצמה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				<b>ב'אור</b>
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
(16,740)	(20,091)	(19,505)		
(1,043)	(400)	2,805		
<b><u>(17,783)</u></b>	<b><u>(20,491)</u></b>	<b><u>(16,700)</u></b>		

הפסד לשנה המיוחס לבאים של החברה

סכוםים אשר לא יסווgo בעתיד לרוח או הפסד, נטו ממס: רוח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס:

sur הכל רוח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממס, אשר לא יסווgo מחדש לרוח או הפסד, אשר מיוחס לחברת עצמה

הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריטי אנרג'י פ.א. בע"מ**  
**תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברת עצמה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	אלפי ש"ח
------	------	------	----------

(16,740)	(20,091)	(19,505)	
9,731	15,095	19,067	
<u>(7,009)</u>	<u>(4,996)</u>	<u>(438)</u>	
-	806	2,539	
<u>(917)</u>	<u>(4,474)</u>	<u>(4,714)</u>	
<u>(7,926)</u>	<u>(8,664)</u>	<u>(2,613)</u>	

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

הפסד לשנה  
ההתאמות הדרושים להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נוסף א')

(592)	3,708	-	
(615)	(313)	(62)	
(384)	18	334	
(77,950)	9,546	7,063	
(600)	(900)	-	
<u>(32,353)</u>	<u>(47,094)</u>	<u>(714)</u>	
<u>(112,494)</u>	<u>(35,035)</u>	<u>6,539</u>	

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעה במערכות ליצור חשמל  
ההשקעה ברכוש קבוע (תמורה ממימוש רכוש קבוע)  
השקעה בניירות ערך סחרים  
קייטון (גיאול) בפקדונות מוגבלים בשימוש  
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך והפסד  
השקעה במלאי פאנליים סולאריים  
מתן הלוואות לצדים קשורים ואחרים נטו

57,543	-	-	
76,242	-	-	
-	54,104	-	
-	(124)	(1,000)	
(1,402)	-	-	
1,823	-	(450)	
<u>(42)</u>	<u>(150)</u>	<u>(154)</u>	
<u>134,164</u>	<u>53,830</u>	<u>(1,604)</u>	

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

הנפקת מניות ופרמייה, נטו מהוצאות הנפקה  
הנפקת אגרות חוב להמרה  
הנפקת אג"ח סדרה ב'  
רכישה עצמית אג"ח ב  
פרעון הלוואות בזמן ארוך ממוסדות פיננסיים  
קרן התchia'בות בגין חכירה  
קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים, נטו  
קבלת (פרעון) הלוואות בזמן ארוך מאחרים

13,744	10,131	2,322	
<u>2,238</u>	<u>15,982</u>	<u>26,113</u>	
<u>15,982</u>	<u>26,113</u>	<u>28,435</u>	

**גידול בمزומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הביקורת המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פריטי אנרג'י פ.א. בע"מ**  
**תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברת עצמה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

**נסוף א' - התאמות הדורשות להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרכות בתזרימי מזומנים:**

3,737	9,194	8,290	שיעור הלואות והוצאות מימון, נטו
-	(25)	(362)	רווח מרכזייה עצמית של אג"ח
679	724	281	פחית והפחתות
4,370	(414)	21	תשולם מבוסס מנויות
(11)	(1,536)	(44)	שיעור פקידונות
-	70	(748)	שיעור ניירות ערך סחרירים
(59)	-	-	קייטון בהתחייבות מיסים נדחים
3,023	6,413	7,000	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
		5,063	הפרשה בגין ערבות הקמה

**שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות (שינויים בהoon חוזר):**

(1,746)	440	719	ירידה (עליה) בליקחות, חיבים וביתרות חובה
(262)	662	(1,161)	עליה (ירידה) בספקים, בזיכאים וביתרת זכות
-	(433)	8	ירידה בצדדים קשורים
9,731	15,095	19,067	

**נסוף ג' - פעילות שלא במזומנים:**

-	849	-	נכסים שימוש במרקען שהוכרו כנגד התחייבות בגין חכירה
18,822	-	-	המרת הלואה המירה למניות
900	-	-	השקלעה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,075	1,478	1,479	השקלעה במתכנים סולאריים בהקמה כנגד הנפקת הון מנויות ופרמייה

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

## **פריים אנרגי פ.אי. בע"מ** **ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

ביאור 1 - כלל

### **א. הגדרות**

"החברה" – **פריים אנרגי פ.אי בע"מ**  
"הקבוצה" – **פריים אנרגי** ותאגידיים המוחזקים על ידה, במשרין או בעקביפין, הפעלים בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.  
"בעל עניין" – כמשמעותה בפסקה (1) להגדרת בעלי עניין בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.  
"חברת החשמל" ספק השירות החינויי – חברת החשמל לישראל בע"מ.  
"מדד" – מדד המהירים לצרכן שיפורסתם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
"מערכות קטנות" – מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של עד 50 KWp כל אחת.  
"מערכותBINIONIOT" – מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל גודל מ- 50 KWp המתמחבות לרשת החלקה.  
"מערכות גדולות" – מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל המתמחבות לרשת הולכה.  
"צד קשור" – כמשמעותה בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדים קשורים.  
"kWp" – 1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המומתק לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאיות.  
"המידע הכספי הנפרד" – מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידניים), התשל"נ-1970.  
"חברה מוחזקת" – חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.  
"עסקותBINCHARTIOT" – עסקות של החברה עם חברות בתנות.  
"יתרותBINCHARTIOT", "הכנסות והוצאותBINCHARTIOT", "תזרימי מזומניםBINCHARTIOT" – יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקותBINCHARTIOT, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.  
למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023 (להלן – הדוחות המאוחדים).

לפרטים נוספים התאגדות ופעולות החברה ראה ביאור 1א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### **ב. מלחמת "חרבות ברזל":**

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל, אשר נמשך גם לאחר פירסום הדוח הכספי. ביחס לפעולות החברה, בהם לב לפעילותה בתחום חיווי למשק, החברה ממשיכה בפעולתה השוטפת בישראל לרבות המשר היזום, התכנון והקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבילות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף. לעומת זאת, לא ניכרה השפעה מהותית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכניות הכספיות. יחד עם זאת, ניתן כי לחברת המערכות הממוחמota באזור עוטף עזה אשר הגישה אליהם בפרק המלחמה הייתה מוגבלת ותוחזקota האתרים הופסקה. עם זאת, מדובר בפרק זמן קצר ועובדות התוחזקה חודשה לעת עתה. בנוסף, חלק מעובדי החברה גייסו בצו 8, ובשל כך הוצטצמה מצבת כוח האדם והחברה התאימה את פעילותה בצל המלחמה. מטיבם הדברים, למלחמה ולהימשכותה עלולה להיות השפעה על הארצת לוחות הזמינים של הקמת הפרויקטים ועל מושך פעולות פיתוח צבר הפרויקטים של הקבוצה בישראל ובהתקמה על עיתוי תחילת מכירת החשמל מתקנים אלה.

למועד הדוח, קיימים חוסר ודאות בקשר להתקפות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוכניות הכספיות.

**פריטים אנרג'י פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. **מצבי כספי:**

1. לתקנים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 לחברה הון עצמי של 46,703 אלפי ש"ח ו- 62,269 אלפי ש"ח בהתאם.
2. בתקנים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרת מזומנים של כ- 28,435 אלפי ש"ח וכ- 26,113 אלפי ש"ח בהתאם.
3. לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 2,613 אלפי ש"ח ו- 8,664 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022 בהתאם.
4. כמו כן, לחברה התchia'biות לבני הаг'ח של החברה (סדרות א' ו- ב') אשר יתרתן בספרים הינה כ- 131,183 אלפי ש"ח למועד הדוח. שתי סדרות הаг'ח עומדות לפירעון בתשלומים שונים לא שווים החל מיום 30 ביוני 2024 כאשר התשלום הראשון, אשר מסוגם לזמן הקצר ויחול באותו מועד, כולל קרן וריבית בסך של כ- 28 מיליון ש"ח והתשלום הצפוי ביום 20 ביוני 2025 הינו כ 40 מיליון ש"ח. הריבית משולמת אחת לחצי שנה (בחודש יוני ובחודש דצמבר). לפרטים נוספים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
5. בחודש يول' 2023 נחתם שטר נאמנות מתוקן בין החברה למחזיקי הаг'ח. לפרטים נוספות עיקרי ההסכםות שהושגו ואושרו על-ידי בעלי הаг'ח (סדרות א' ו-ב') בהתאם פעולות החברה העולות מהסכםות אלו ראה ביאור 1 ד' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
6. החברה ערכה תחזית תזרים מזומנים לשנתיים הקרובות העוסקת בין היתר בנסיבות הנדרשת לחברה בכך לפרט את תשלומי الكرן והריבית של ההלוואות והאג'ח של החברה, מימון הקמת הפרויקטים (לרבות מתקני דו שימוש) ומימון פעילותה השוטפת של החברה. על פי תחזית זו, הכלכלה בין היתר, את השלמת העסקה למינימום 50% מחברת הפרויקט תלמידים ואת השחרורים הצפויים של הפיקדון המוגבל כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה יתרות מזומנים מספקות לעמידה בתchia'biותה. במסגרת תחזית תזרים המזומנים הנהלה החברה, בהתאם להערכתה בנוגע לעמידה במסות המידע הפיננסיות של הаг'ח כאמור לעיל, כי תשלומי הаг'ח יחולו במועד החוזה והחברה לא תידרש לפירעונם המוקדם.
7. בנוסף לצעדים שתוארו לעיל, החברה נוקטת במדיניות לפיה חלק ניכר של הפרויקטים שהוא יוזמת ומキימה היא מצטרפת במהלך הדרכ שותף אסטרטגי (עד כדי מכירה מלאה של זכויותה בפרויקטים עד טרם תחילת ההקמה) – אשר מחד יכול לסייע במהלך ח'י הפרויקט (לאורך שלבי ההקמה והתפעול) ומайдך ישתתף גם בסיכוןים ובסיוכים של הפרויקט. במסגרת ההתקשרות להכנסת השותף החברה יורדת משליטה מלאה בפרויקטים לשוליטה משותפת (ואף בוחנת אפשרות להעברת השליטה לשותף בהתאם לאופי העסקה), ובמקורה כזה הרוח שנזור לחברה כتوزעה מהעסקה נכלל בוחנת החברה בהתאם. עדינים אלה מסיעים לחיזוק הון העצמי ונדיות החברה, ולצדם החברה בוחנת אפשרותונות שונות לקבלת מימון לפרויקטים המניבים של החברה, לרבות גiros חוב לזמן ארוך (לרבות מימון מסווג "מצוין") או מימוש זכויות במכסות בדרך של מכירה לצדים שלישיים או הכנסת משקיעי אקו"ט בפרויקטים או גiros הון ברמת החברה.
8. מימוש חלק מתכניות החברה וצדיה תלי בגורמים שאינם בשליטתה וכורכים בא' ודאיות בנוגע למועד השלמת העסקאות, קבלת מימון מארגוני בנקאים בחברות הפרויקט וממועד הפעלת המתקנים אשר נמצאים בתחום ייזום והקמה, אך עם זאת, בהתחשב בשלבים בהם מצויות עסקאותיה של החברה, תחזית החברה לחיבורם של מתקנים נוספים והזדמנויות נוספות המתוארים בביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדבר אירועים בתקופה הדוח ולאחר תאריך המאזן, החברה מעריכה כי תוכל לפרק את התchia'biותה במועדן ולהמשיך בפעילותה בעtid הנראה לעין.

**פריים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. **תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

פריים אנרגי פ.אי. בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות. מנויות החברה נרשמו למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021. אגרות חוב הניננות להמרה למנויות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 10 באוגוסט, 2021, ואגרות חוב קונצנזיות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 20 בפברואר, 2022.

मועד הקמתה פעולת החברה עצמה ובאמצעות תאגידיים בשליטהה (להלן - "הקבוצה"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישיון, הקמה, מימון, הפעלה ותחזקה של מערכות לייצור חשמל ממוקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וילטאית (להלן - "متקנים פוטו-וילטאים" או "מערכות") לטוווח ארוך. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול עצמאית בכל החוליות בשרשראת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישיון והקמה, וכלה בשלב ההפעלה המסחרית של המתקנים.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב- 36 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות וקרונות של משקים חקלאיים. ליום 31 בדצמבר 2023, ההספק הכלול של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבים הכנסות, הינו כ- 30 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ- 26 מגה וואט (חלק החברה בהספק הממערכות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרוייקט אשר הנה הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וילטאית (להלן - "חלק החברה").

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

**ביאור 2 - אופן ערך המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיע),  
התש"ל-1970**

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיעים), התש"ל-1970 (להלן – תקנה 9ג') לרבות הפרטיהם האמורים בתוספת העширית לתקנות האמורות (להלן – התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות נירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתיחסת לאופן "ישום התקנה והתוספת האמורים (להלן – הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינם מהווים דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערכים והמצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – תקני ה- IFRS) בכלל, והואוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, עם דוח כספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, ואופן בו סוגו המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגליי האמורים בתקנה 9ג' ומכפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמיידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתיחס במפורש לחברת עצמה.

**1. נכסים והתחייבות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברת עצמה**

מציגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטול ביטול יתרות בינהברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוג הנכסים והתחייבויות. נתונים אלו סוגו באופןו אופן בו סוגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים והתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים והתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בנייני, בהתאם לעניין, של יתרות בינהברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתאם על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבאים של החברה, של סך הנכסים, בנייני סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

הציגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבאים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

**2. הכנסות והוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברת עצמה**

מציגים סכומי הכנסות והוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפיתוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטול ביטול הכנסות והוצאות בינהברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברת עצמה, ובפירוט לפי סוג הכנסות והוצאות.

נתונים אלה סוגו באופןו אופן בו סוגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכללי / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכללי. סכומי הכנסות והוצאות האמורים משקפים את הכנסות והוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים על הרווח הכללי / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכללי, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בנייני, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינהברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

**ביאור 2 - אופן ערך המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970 (המשך)**

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיויחס לבאים של החברה, של סך ההכנסות בנייני סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוכאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

המצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיויחס לבאים של החברה וסך כל הרווח הכלול לשנה המיויחס לבאים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיויחס לבאים של החברה וסך כל הרווח הכלול לשנה המיויחס לבאים של החברה, בהתאם, בהתאם, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

**3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיויחסים לחברת עצמה**

מציגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיויחסים לחברת עצמה, כשם לקווים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים ביןחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילותiminון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילות האמורויות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סוגו באותו אופן בו סוגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

**ביאור 3 - חיבטים ויתרונות חובה**

הרכבה:

		لיום 31 בדצמבר	
		2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
734	132		
17	18		
-	125		
884	949		
1,075	461		
<b>2,710</b>	<b>1,685</b>		

מקדמות לספקים	הכנסות לקוחות
חיבטים אחרים	מוסדות ממלכתיים
הוצאות מראש	

**ביאור 4 - פיקדונות מוגבלים**

פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי זו שימוש מס' 1 – בסך של 64.7 מיליון ש"ח,

מתוכם 33.7 מיליון ש"ח סוגו כפקדונות מוגבלים בזמן קצר. לפירות נוספים ביחס לפקדון, ראה ביאורים 3 ו-

לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי קרקעי מס' 4 – בסך של 1.7 מיליון ש"ח.

**פריים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

**ביאור 5 - השקעות בחברות מוחזקות**

(א) להלן רשימה של החברות הבנות המאוחדות מהוותיות של החברה:

זכויות החברה בחברה הבת	
<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
%	%

		שם החברה:
70	70	ק.ג. אחזקות סולאריות
100	100	פוי פלנאט 2019
70	70	סולאר טאן - פתרונות סולאריים
100	100	ק.יל.פ סולאר
100	100	פריים אנרגי דו שימוש שותפות מוגבלת

(\*) לפרטים אודות מכירות 50% מזכויות החברה نفسها ("פריים תלמידים") ראה ביאור 3 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(ב) יתרות עסקאות מהוותיות עם חברות מוחזקות:

יתרת ההלוואה	
<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>84,298</u>	<u>82,394</u>

נכסים בלתי שוטפים- יתרות חברות מוחזקות (\*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>571</u>	<u>1,165</u>	<u>2,593</u>

הכנסות מימון, נטו חברות מוחזקות

(\*) היתריה נשאת ריבית בהתאם לסעיף 3' לפיקודת מס הכנסה.

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

- ביאור 6 -

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך והפסד:

ביום 19 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה את התקורתה, יחד עם משקיעים נוספים, בהסכם השקעה ובהתאם בעיל מניות בחברת אגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ (בהתקאה: "המשקיעים הנוספים", "אגראלייט" ו- "הסכם ההשקעה") שיעריו פורטו להלן:

1. החברה והמשקיעים הנוספים (וביניהם נושא משרה בחברה ראה ביאור 21) השקיעו באגראלייט סך של 2 מיליון ש"ח בתמורה להחזקת מניות של אגראלייט בשיעור של 10%, כאשר שיעור החברה מתוך הקצאה זו הינו 75% (החזקת של 7.5% במניות אגראלייט). חלק החברה בהשקעה במועד ההשקעה עמד על 1,500 אלף ש"ח.
2. החברה העמידה לרשות המשקיעים הנוספים הלוואה לימון חלקם בהשקעה בפעימה הראשונה והשנייה, בסך כולל של 500 אלף ש"ח. הלוואה לא צמדה בריבית שנתיות של 7%. הלוואה היאNON ריקורס ותובעת במניות המשקיעים הנוספים באגראלייט. הלוואה מטופלת בשיטת העלות המופחתת.
3. לחברה ולמשקיעים הנוספים ניתנה אופציה להשקיע 3 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להחזקת נספח של מניות אגראלייט בשיעור של 10%, כאשר שיעור החברה מתוך הקצאה זו יעמוד על 75% (לאחר מימוש האופציה שיעור ההשקעה של החברה במניות אגראלייט ייגע ל-15%). נכון לתאריך הדוח האופציה פקעה ולא מונשה.
4. על פי תנאי הסכם ההשקעה, לחברה נתונה הזכות להציג כשותפה (50%) בפרויקטם הראשונים של אגראלייט בישראל בהיקף של עד 125 מיליון-וואט ("הפרויקטים המשותפים"). בכל פרויקט משותף, לאגראלייט, נתונה האפשרות לקבל מהחברה הלוואה לימון ההון העצמי שאגראלייט נדרש להשקיע בפרויקט המשותף, בריבית שנתיות של 8.8%. בנוסף, החברה תקבל רישיון לא בלבד, בתנאים מסוימים מודדים על-פני לקוחות אגראלייט להשתמש בפתרונות הטכנולוגיים של אגראלייט בפרויקטים אגרו-וולטאים, בין אם במסגרת הפרויקטים המשותפים ובין אם במסגרת פרויקטים אחרים.
5. ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הרכתה הלוואה שנינתה למנכ"ל החברה, במסגרת הסכם ההשקעה בחברת אגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ. הרכתה הלוואה למשקיע הנוסף במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותי במניות אגראלייט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023, כך ששיעור החברת מתוך הקצאה הינו 87.5% (החזקת של 8.75% במניות אגראלייט). חלק החברה בהשקעה גדל בהתאם והינו 1,750 אלף ש"ח.

ההשקעה בחברת אגראלייט נمدדת בשווי הוגן דרך והפסד. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, חברת אגראלייט גייסה הון המשיקף שווי התומך בשווי הנכלל בספרי החברה.

- זכאים ו יתרות זכות ביאור 7 -

הרכיב:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
555	566	עובדים בגין שכר ונלוות
10	-	מוסדות ממשלתיים
212	463	הוצאות לשלם
28	-	אחרים
<b>805</b>	<b>1,029</b>	

עובדים בגין שכר ונלוות  
 מוסדות ממשלתיים  
 הוצאות לשלם  
 אחרים

**פריטים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**באיורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

באיור 8 - הלואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות

להלן פרטיים בדבר אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים:

ליום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל אלפי ש"ח	חלויות הלוואות לזמן ארון אלפי ש"ח		שוטפות ואשראי לזמן קצר אלפי ש"ח	ריבית שנתית אפוקטיבית %	ריבית שנתית נקובה %
	הלוואות לזמן ארון אלפי ש"ח	לזמן ארון אלפי ש"ח			
203	-	203		2.9	2.9
203	-	203			הלוואות מאחרים (*)

ליום 31 בדצמבר 2022:

סך הכל אלפי ש"ח	חלויות הלוואות לזמן ארון אלפי ש"ח		שוטפות ואשראי לזמן קצר אלפי ש"ח	ריבית שנתית אפוקטיבית %	ריבית שנתית נקובה %
	הלוואות לזמן ארון אלפי ש"ח	לזמן ארון אלפי ש"ח			
364	210	154		2.9	2.9
364	210	154			הלוואות מאחרים (*)

(\*) הלואה מכלי מוביל מימון בע"מ לצורך רכישת רכב החברה.

**פריטים אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתוני הכספיים**

ביאור 9 - אגרות חוב הניתנות להמרה למניות

א. **הנפקת אגרות חוב להמרה למניות**

- א. ביום 10 באוגוסט 2021, הנפקה החברה 79,150,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות החברה, בכל ים בו מתקיים מסחר בבורסה החל מיום רישום למסחר בבורסה, 10 באוגוסט 2021 ועד ליום 30 ביוני 2026 (כולל) באופן בו כל 23.9 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. אגרות החוב נושאות ריבית שנתיות בשיעור של 3% משולמת אחת לחצי שנה. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (ק rhe) ב-3 תשלומיים (שאים שווים), באופן שהתשולם הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 הינה בשיעור של 28% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-2 התשלומיים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים 2025 עד 2026 (כולל) והיו בשיעור של 36% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והכל בכפיפות למפורט בתנאים בשטר הנאמנות. קרן אגרות החוב אינה צמודה למדד או למטרע כלשהו. נכון למועד דוח זה, על החברה אין מגבלות נוספות בקבלה אשראי. התמורה שהתקבלה נטו מהוצאות ההנפקה הינה בסך של כ-1.67 מיליון ש"ח.
- רכיב ההתחייבות נמדד בשווי הוגן על ידי מעריך שווי בלתי תלי ויתרתו יוסה לרביב ההמרה אשר סוג בהון. שיעור הריבית האפקטיבית בין מרכיב ההתחייבות הינו בשיעור של 8.06% לשנה.
- שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') קובע אמות מידת פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
- הו העצמי לא יחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שתי תקופות דיווח תקופות רצופות;
  - יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא עולה על שיעור של 85% במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כמפורט להלן;
  - החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתומים ביום 30 ביוני 2023 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא עולה על 18 במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות. לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה לא יבדק במהלך התקופה שקדמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתומים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם לכל שהסתימה במהלך תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם ביום 31 בדצמבר, בגין התקופה המתחילה ביום המשך הרាឌן לאחר יום המכרך על אגרות החוב (סדרה ב') ומסתיימת במועד התשלום הראשוני של הריבית, הינו ביום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון קרן ב-5 תשלומיים (שאים שווים), באופן שהתשולם הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 הינה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-3 התשלומיים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים 2025 עד 2027 (כולל) והוא בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשולם האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 והוא בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום 20 בפברואר 2022. קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית על הקרן תהינה צמודות למדד המחייבים לצרkan על בסיס המدد היסודי. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו בערך הנכני הוצאות ההנפקה בסך של כ-33 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית השנתית הגלומה הינה בשיעור של 4.24%.

- ב. ביום 22 בפברואר 2022, הנפקה החברה 54,837,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב נושאות ריבית שנתיות בשיעור של 4%, אשר תשולם בתשלומי חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנתיים 2023 ועד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנתיים 2022 עד 2027 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם بعد התקופה של שישה חודשים שהסתימה במהלך תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם ביום 31 בדצמבר, בגין התקופה המתחילה ביום המשך הרាឌן לאחר יום המכרך על אגרות החוב (סדרה ב') ומסתיימת במהלך התשלום הראשוני של הריבית, הינו ביום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון קרן ב-5 תשלומיים (שאים שווים), באופן שהתשולם הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 הינה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-3 התשלומיים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים 2025 עד 2027 (כולל) והוא בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשולם האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 והוא בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום 20 בפברואר 2022. קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית על הקרן תהינה צמודות למדד המחייבים לצרkan על בסיס המدد היסודי. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו בערך הנכני הוצאות ההנפקה בסך של כ-733 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית השנתית הגלומה הינה בשיעור של 4.24%.

- שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') קבע אמות מידת פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
- הו העצמי לא יחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רביעונים רצופים;
  - יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא עולה על שיעור של 85% במשך תקופה של שני רביעונים רצופים;
  - החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתומים ביום 30 ביוני 2023 – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא עולה על 18 במשך תקופה של שני רביעונים רצופים; לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה לא יבדק במהלך התקופה שקדמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתומים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם לכל שהסתימה במהלך דוח זה בתקופת הריבית הראשונית, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הרלוונטי. במסגרת שטר הנאמנות מתוקן שנחתם בחודש يول' 2023, נדחה המועד מדידת אמת מידת פיננסית זו, כך שתחול ביחס לדוחות הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

בחודש يول' 2023, נחתם שטר נאמנות מתוקן בין החברה למחייבי האג"ח. בין יתר הסכומות שהושגו ואושרו על-ידי בעלי האג"ח סוכמה דחית מועד תחולתה של אמת המידה הפיננסית – "חוב פיננסי" נטו ל-EBITDA מתואם", כך שתחול ביחס לדוחות הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך. פרטים נוספים על שטר נאמנות מתוקן עם בעלי האג"ח, ראו ביאור 1 ד' (5) לדוחות הכספיים המוחדים של החברה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות מידת פיננסיות.

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**באיורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

**באיור 10 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים**

1. מר ירון קייז, מייסד החברה ובעל השליטה בה, החל לכ汗ן כירקטורי בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 ובמהלך תקופה הדוח, כיהן מר ירון קייז כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה.

בהתאם להסכם הנהילו, זכאי מר ירון קייז לדמי ניהול חדשניים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות. ההתקשרות בהסכם הנהילו ניתנת לסיום על-ידי החברה או מר ירון קייז בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

מר ירון קייז מחויב לא להתחזרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הנהילו. ביחס לפוליטט ביטוח דירקטוריים ונושאי משרה - התחייבת החברה להכליל את מר ירון קייז בפוליטט ביטוח אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אליו ולמשך 7 שנים.

ביום 16 בפברואר 2023, הודיעה החברה על מינוי של מר אריה זילברברג לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, במקומו של מר ירון קייז, שעבר לשמש בתפקיד מנכ"ל החברה. ביום 15 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, כי ירון ימשיך להיות זכאי לאותם תנאי כהונה והעסקה כמנכ"ל החברה.

2. ביום 30 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלואאה בין טטרו ("הסכם הלואאה טטרו") אשר הינו נשא משורה בכירה בחברה, המסדר הלואאה שהועמדה על-ידי החברה לטטרו בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900 אלפי ש"ח ("הלואאה טטרו"). בהסכם הלואאה נקבע כי הלואאה טטרו: (1) תובטח בשבעוד; (2) תישא ריבית سنوية בשיעור של 2%; (3) תיפרע, יחד עם הריבית, עד ליום 31.12.2021 ("מועד הפירעון"). טטרו רשאי לפרק את הלואאה בכל עת לפני מועד הפירעון, בכפוף למעת הודיעה מראש ובכתב לחברת של שבעה (7) ימים. בחודש מרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה על עדכון הסכם הלואאה כך שמועד פירעון הלואאה יהיה עד ליום 31 בדצמבר 2022.לקראת סוף שנת 2022, הגיעו החברה ומר טטרו להסכמה בדבר שניים בתנאי החזר של הלואאה, שאושרה על ידי הדירקטוריון לאחר תאריך המאיון בחודש מרץ 2023. במסגרת שניים התקאים הווסכם על הארכת תוקף הלואאה ועל מודל פריסת תשלומים חדש בגין החזר הלואאה. במסגרת זו, מר חיים טטרו יוותר על הזכויותlemnויות שהוענקו לו (ראה סעיף 2 ב' ו-ג') וסכום הלואאה יופחת בהתאם לשוויין ההוגן של הזכויות האמורות ליום 31 בדצמבר 2022, ויתרת סכום הלואאה תוחזר, בין היתר, בדרך של קיזוז מהבונוסים השנתיים להם יהיה זכאי מר טטרו החל מהבונוס בגין שנת 2022 ואילך. בהתאם לשוניים בתנאי החזר של הלואאה, עדכן ערך הלואאה בחשבונות, והחברה הכירה בדוחות הכספיים לשנת 2022 בהוצאות בסך של 280 אלפי ש"ח במסגרת הוצאות אחרות.

3. ביום 15 באוקטובר 2020, נחתם הסכם בין מר אילן סולומאן (להלן בסעיף זה: "ายילן"), שהינו נותן שירותים של החברה, לבין ירון קייז (להלן בסעיף זה: "ירון"), לבן החברה (להלן: "הסכם בעלי המניות"), הסכם אשר יהיה בתוקף עד למועד שבו ייחל אחד מבין ירון או יайлן מלאות בעל מניות בחברה.

בהתאם להסכם בעלי המניות הוקטו לאילן 40 מניות רגילוט של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, המהוות 2% מההון המונפק והנפטר של החברה, בתמורה להשקעה בסך 500,000 ש"ח. החברה התחייבת כי שיעור המניות שהוקטו לאילן כאמור (2%) לא יחול עד לאחר הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה (להלן בסעיף זה: "הנפקה"). הנטבה בגין הנפקת המניות כאמור נמדדה בסך 3,316 אלפי ש"ח נקפה כהוצאה בדוח רווח או הפסד בשנת 2020. הנטבה חושבה על פי שווי הוגן של החברה בסך של כ-190 מיליון ש"ח שנקבע בהערכת שווי נכון למועד ההסכם.

עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי במועד הנפקה לציבור או בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם בעלי המניות (הינו, ביום 15 באפריל 2022), לפי המוקדם מבין המועדים האלה, יוקטו לאילן או לחברת בעלותו המלאה מניות רגילוט נוספת בשיעור של 2.5% מהונה המונפק והנפטר של החברה (בדילול מלא) ("הקצתה נוספת"). במועד הנפקת מניות של החברה לציבור הוקטו לאילן 551,764 מניות נוספות כאמור בשווי של 5,854 אלפי ש"ח.

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**באיורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

באיור 10 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)

א. הסכם עם הצדדים קשורים (המשך):

.3. (המשך)

בנוסף, נקבע כי יוקצו לאילן או לחברת בעלותו המלאה מנויות רגילות נוספות ("הקצאות עתידיות") בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפער של החברה בדילול מלא אם שווי החברה עליה לאחר ההנפקה ביותר מ- 250 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("אחרי הכספי") ("הדרגה הראשונה"), וכן יוקצו לאילן או לחברת בעלותו המלאה מנויות רגילות נוספות בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפער של החברה בדילול מלא אם שווי החברה עליה לאחר ההנפקה ביותר מ- 500 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("הדרגה השנייה").

בתמורה להקצאה הנוספת ולהקצאות העתידיות, התching'ב אילן, במישרין או באמצעות חברת בעלותו, יספק לחברת החל ממועד החתימה על הסכם למשך 5 שנים שירותו ליווי מקצועי בתחום הפעולות של החברה הבאים: (א) תהליכי רגולטוריים (לרבוט מול רשות החשמל וחברת החשמל); (ב) תהליכי נספחים כפי שישוכמו בין הצדדים להסכם מעת לעת. הוצאות התגמול לאילן מהוונות למערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום.

ביום 15 בפברואר 2021, הצדדים חתמו על תיקון להסכם, לפיו, בין היתר, בוטלו הוראות בהסכם אשר אינן מתאימות לחברת ציבורית. בנוסף, התווסף סעיף לפיו השירותים להסכם ינתנו על-ידי איסקוון (חברה בת בעלותו המלאה של אילן) למשך תקופה מינימלית שלא תפחות מחמש (5) שנים מיום חתימת התוספה, ואף לאחר מכן כל עוד אילן מחזיק לפחות 4% מההון המונפק והנפער של החברה, בלבד שההתקייבות למתן השירותים על-ידי איסקוון תסתיימ בכל מקרה לאחר שבע (7) שנים מיום חתימת התוספה.

הकצאת המניות וזכות למניות כאמור מוגהה עסקה בגין תשלום מבוסס מנויות. שווי המניות והזכויות למניות שהוקטו נזקף כחזאה בדוח רווח או הפסד לאורך התקופה המינימלית שלא תפחות מחמש שנים מיום החתימה על התוספה להסכם.

.4. ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הארכת הלוואה שנינתנה לשנה למן"ל של החברה, במסגרת הסכם השקעה בחברת אגראלייט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת הלוואה לצד ג' במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותיו במניות אגראלייט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023.

ד. מידע נוסף לגבי יתרות עסקאות עם הצדדים קשורים:

(1) יתרות מול הצדדים קשורים:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,206	422
<hr/>	<hr/>
1,628	1,940

הלוואות יתרות לצדים קשורים ובעלי עניין בזמן קצר (א)  
הלוואות יתרות לצדים קשורים ובעלי עניין בזמן ארוך (ב)

א) ראה סעיף 2 לעיל.

ב) כולל יתרה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 המיחס לבעל השליטה בחברה.

**פריטים אנרג'י פ.א.י. בע"מ**  
**באיורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

ביאור 10 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)

**(2) עסקאות עם צדדים קשורים:**

אנשים המפתח בהנהלה של החברה (Key management personnel, יחד עם גורמים אחרים, בהגדלתה "צדדים קשורים" כאמור ב-IAS 24) כוללים את חברי הדירקטוריון וחברי הנהלה הבכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,470	2,650	3,518
7	6	7
630	840	840
1	1	1
120	241	468
5	5	5
1,170	446	35
515	-	73
2,579	280	-

שכר, משכורת ותשלום מבוסס מניות לצדים קשורים  
העסקים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתיחסת ה苍  
דמי ניהול לצדים קשורים המשקיעים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתיחסת ה苍  
תגמול לדירקטוריים שאינם מושקעים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתיחסת ה苍  
הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
הוצאות אחרות

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

لتאור הסיכונים להם חשופה החברה הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים ולענין מדיניות ניהול הסיכונים של החברה-  
ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. סיכוני נזילות:

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התקציביות פיננסיות (קרן וריבית חזיה) בסכומים בלתי מהווים שאין מהוות  
מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועד הפירעון החודשי:

ליום 31 בדצמבר 2023						
מעיל שלוש שנים	שנה עד שלוש שנים	תזרים מזומנים	הערך בספרי אלף ש"ח	ריבית	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	-	1,416	1,416	1,416	2.9	סקפים ונוטני שירותים, זכאים ויתרות זכות הלוואות אחרים
-	-	-	219	203		аг"ח סדרה א'
58,681	24,197	82,878	73,554			аг"ח סדרה ב'
16,779	36,841	7,573	61,193	57,628		
16,779	95,522	33,186	145,706	132,801		

סקפים ונוטני שירותים,  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות אחרים  
аг"ח סדרה א'  
аг"ח סדרה ב'

**פריטים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוספת לנתחים הכספיים**

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022						
שנתיים	על שלוש שנים	שנה עד שלוש שנים	תזרים מזומנים	הערך בספרי אלף ש"ח	ריבית	%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	805	805	805	-	
-	211	164	376	364	2.9	
<b>29,175</b>	<b>114,895</b>	<b>4,555</b>	<b>148,626</b>	<b>127,208</b>		
<b>29,175</b>	<b>115,106</b>	<b>5,524</b>	<b>149,807</b>	<b>128,377</b>		

ספקים ונותני שירותים,  
 זכאים ויתרות זכות  
 הלואאות מאחרים  
 אגרות חוב הניננות  
 להמרה למניות

**פריים אנרגי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתוני הכספיים**

**ביאור 12 - מידע נוסף על אירועות הדוח ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים**

1. ביום 15 במאי 2023, חתמה חברת הבת פי ו' פלאנט 2019 בע"מ על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכירות החברה בפרויקט תלים ("עסקת הליוו"), וביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מחייב בין החברה פריים תלמים בע"מ שהינה חברת נכדה של החברה לבן לאומי לישראל בע"מ, אשר הייתה תנאי מטהה עיקרי להשלמת עסקת הליוו. לפרט נוספת, ראה ביאור 3 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. ביום 21 באוגוסט 2023, התקשרה החברה עם חברת אלקטריה פאוור סופר גז בע"מ, בהסכם למכירת חשמל הנAGER במתוקני אגירת אנרגיה אשר צפיה להחברה להקים בעתיד. תקופת ההסכם נקבעה למשך 15 שנים ממועד תחילת הספקת החשמל מתוקני האגירה. להערכת החברה, סך הייקף מכירת החשמל המאושר למשך כל תקופה ההסכם נאמד בכ-900-800 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם, צפיה החברה, בין היתר, להקים מתקנים סולאריים בהספק של 75 מגה וואט (AC) ולצדם מתקני אגירה בהיקף של 375 מגה וואט שעה.
3. ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה כובсадה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח. תקופת השימוש של התוכנית הייתה החל מיום 3 בספטמבר 2023, ועד ליום 3 במרץ 2024, או עד לרכישת אג"ח בסך הרכישה הכללי, לפי המוקדם מביניהם. ביום 18 בנובמבר 2023, הודיעה החברה לדיר' ושות' בית השקעות בע"מ, אשר עימה התקשרה החברה לשם יישום תוכנית הרכישה, כי עמדה בכל חבותיה על פי תוכנית הרכישה העצמית של החברה.  
במסגרת תוכנית הרכישה ביצעה החברה רכישה עצמית של 1,384,108 אגרות כובсадה ב' של החברה בסכום כולל של כ – 1 מיליון ש"ח. אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהמזהיר. בגין רכישה זו הוכרה החברה ברוח של 362 אלף ש"ח בדוחות הכספיים.
4. בחודש אפריל 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב לשיתוף פעולה עם להב אנרגיה לפוי החברה תמורה לחברה משותפת (50:50) 8 פרויקטים בדו שימוש בהיקף של עד כ-65 מגה וואט AC (עד כ-100 מגה וואט DC) ובתמורה תשקיים להב אנרגיה את מלאו ההון העצמי הנדרש (עד 20% מעלות הקמה של המתוקן הסולארי), לרבות חלקה של החברה, תיקח על עצמה מחצית מערביות הקמה של הפרויקטאים המועברים (בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח), ובסיום הקמה תבצע התכשנות בין הצדדים כך שעלות הקמה של המתוקן הסולארי תעמוד על 2,700 ש"ח לפחות-ויאט מותקין. לאחר החתימה על ההסכם, העמידה להב אנרגיה את חלקה בערבות (כ- 4.9 מיליון ש"ח), והצדדים החילו בבחינת מקרוות לקמת הפרויקטאים המשותפים באמצעות כוב בכיר.
5. ביום 17 באוקטובר 2023, נחתמה תוספת להסכם שנחתם בין החברה להב אנרגיה בחודש אפריל 2023. במסגרת תוספת זו הוגלה תכילות הפרויקטאים הסולאריים בהסכם לשיתוף הפעולה מ – 8 פרויקטים ל – 13 פרויקטים בהספק מצטבר של כ – 100 מגה וואט (AC) ועוד 150 מגה וואט (DC). תקרת ההון העצמי שתעמיד להב עבר הקמת המתוקנים הסולאריים עדכנה ל – 78.3 מיליון ש"ח (לעומת 54 מיליון ש"ח בהסכם המקורי) ובהתאם לכך העל עצמה להב אנרגיה את חלקה הנוסף בעקבות הרקמה בסך 7.1 מיליון ש"ח.
6. ביום 10.3.2024 חתמו החברה ולהב אנרגיה ירקה בע"מ (מצד אחד) עם עם בנק לאומי על חוזר הבנות למימון הקמת מתקני DO שימוש בעסקת פריים-להב אנרגיה. בנק לאומי ומלווהinosifs יעמיזו לתאגיד המשותף מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח עבור מימון הקמת הפרויקטאים במהלך השנים 2024-2025. בנוסף, יעמיזו הבנק והملווים הנוספים מסגרות נוספות בסכום כולל של עד 160 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתישא הלוואה יעמוד על מרווה של 2.2%-2.8% מעלה ג"ח ממשלתי צמוד במח"מ דומה. שיתוף הפעולה בין פריים אנרגי ולהב אנרגיה אשר נחתם בשנת 2023, כולל פרויקטים סולאריים בהספק של כ – 100 מגה וואט (AC) ומתקני אגירה בהספק של עד 500 מגה וואט שעה, אותם צפיה החברה להקים בעתיד. עלות הקמת הפרויקטאים צפיה להסתכם بعد 700 מיליון ש"ח.
7. במסגרת ההסכם השותפים התוחייבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטאים בהיקף שלא יפח מהתדרש לצורך עמידה ביחס הון לחוב של 80:20. הגדרת המינוף ל – 85:15 תאפשר בכפוף לעמידה במספר תנאים ובחולף פרק זמן שהוסכם מקבלת היתר הפעלה וחיבור המתוקן לרשות החשמל.
8. לשותפות תעמוד האפשרות לממן את השקעת ההון העצמי (או חלקה) בהלואת גישור להון העצמי (Equity – EBF – Bridge Finance), בתנאים שישוכמו בהסכם המימון. יובהר כי בהתאם להסכם לשיתוף הפעולה בין החברה לבין להב אנרגיה, התוחייבה להב אנרגיה להעמיד את מלאו ההון העצמי להקמת הפרויקטאים המשותפים (עם תיקה של 20% מהעלות הכוללת).

**פריטים אנרגטי פ.אי. בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

**ביאור 12 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים (המשך)**

5. (המשך)

סכום המימון יועמד בדרך של מסגרת לזמן ארוך, כאשר תשלומי הקרן והריבית ישולמו בתשלומים רבעוניים החל מ-6 חודשים לאחר מועד החיבור לרשות של כל תת פרויקט, על פי לוח סילוקן והתאמות כפי שייקבעו בהסכם המימון, ובאופן שישקף מועד פירעון סופי שיחול 20 שנים לאחר הפעולה המסחרית של תת הפרויקט האחר.

המימון יהיה צמוד למัดדי ויאראטיבית שנתית מקובלת להלוואות מסווג זה.

מועד הפירעון הסופי של סכום המימון יחול במועד המוקדם מבינן: 10 שנים לאחר (א) הפעולה המסחרית של תת הפרויקט האחרון שיגיע להפעלה מסחרית; ו- (ב) תאריך קלמנדי שייקבע בהסכם המימון ויישקף את התאריך הצפוי להפעלה המסחרית של הפרויקט האחרון.

החברה תעמיד בנסיבות כאמור כמקובל בהלוואות מסווג זה, ותתחייב בהתחייבות, אמות מידת פיננסיות ותנאים לחלוקת אשר ייקבעו על ידי הבנק והמלויים הנוספים, כמקובל בהלוואות מסווג זה.

6. ביום 31 במרץ 2024 חתמה ק.ו.פ. סולאר בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה) ("חברת הבת") על הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ, לפיו הבנק העמיד לחברה ביום 31 במרץ 2024 אשראי בסך של 8.7 מיליון ש"ל למימון חדש של 25 מתקנים סולאריים קיימים ומוחברים לרשות, כנגד פירעון של אשראי קיימס בסך של כ- 5.9- 6.0 מיליון ש"ל. האשראי הועמד לתקופה של 7 שנים ויפורע בפיירעונות חוזשיים. ההלוואה תהיה ריבית בשיעור של 4.0%- 4.5% ותהייה צמודה לממד המחרירים לצרכן. חברת הבת צפיה לשחרר פקdon בהיקף של 1 מיליון ש"ל נטו אשר הועמד כקרן לשירות חוב לטובות ההלוואה שנפרעה.

בנוסף, הבנק יעמיד לחברת הבת מסגרת מימון למשיכה בסך של 5.3 מיליון ש"ל למימון כבר של 19 מתקנים סולאריים נוספים (באסדרה טריפית) אשר חיבורם לרשות צפוי עד סוף שנת 2024 (מתוכם 6 פרויקטים חוברו לרשות והיתר יוחבו בחודשים הקרובים). משיכת האשראי מתווך המסגרת תבצע בשתי פעימות בהתאם לאמור בהסכם, והוא יועמד לתקופה של 20 שנה. להערכת החברה עלות השלמת ההקמה של הפרויקטים תשוכם בכ- 1.5 מיליון ש"ל.

בהמשך לפנית החברה לרשות החשמל והעתירה לבג"ץ בהקשר להליך תחרותי דו-שימוש מס' 1, ראה ביאור 3 (1) לדוחות הכספיים המאוחדים.

# **הערכת שווי מתקנים פוטו – וולטאים ליום 31 בדצמבר 2023**

**הוכן לבקשת פרימ אנרגי פ.א' בע"מ**

**מרץ 2024**

## הקדמה והגבלת אחריות

- עפ"י פניה פרים אנרג'י פ.אי בעמ (להלן: "החברה" או "הזמןינה") מtarיך 15.01.24, נתבקשו לבצע הערכת שוו של המתקנים הפוטו – וולטאים של החברה(להלן: "העובדת"), לtarיך ה- 31.12.2023.
- עבודה זו הוכנה על ידי ס.רט. ואיז' יעוץ בעמ (להלן: "ויאיז") עבור החברה, בהתאם לבקשת הנהלת הזמןינה, ומיעדר לשימוש החברה בלבד. אין לעשות כל שימוש בעבודה זו, לבות הפה, העתקה או הברה כל אמצעי אחר, לא קבלת אישורו מראש ובכלה.
- לצורך הכנת העבודה, התבוסנו על יידע / או הסברים / או תחזיות / או מציגים שקיבלו מלווי / או מי מטעמה. ואיז מינחה שמידע זה הוא מהימן ואני מוצעת בדיקה עצמאית של המידע, כמו כן, לא בא לידי עטנו דבר העול לחייב על חוסר סבירות הנתונים. הנתונים לא נבדק באופן בלתי תלוי, ולפיכך העבודה המוגשת לכם אינה מהווה איות לנכונותם, לשלהומם ולדיוקם של נתונים אלה. הערכה כלכלית אמורה לשקר בזרה סבירה והוגנת מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התיחסות להוכיחות יסוד ותחזיות שנאמן.
- עבודה זו יננה מהווה בדיקת אאות ואינה באה במקומה. כמו כן, אין בה ממשום ייעץ או חוות דעת משפטית.
- העבודה אינה כוללת בקיורת השבונאיות לגבי התאמת לכללי החשבונאות. ואיז אינה אחראית לאוון ההצעה החשבונאית של הדוחות הכספיים של החברה לבבי דיק ושלמות הנתונים ולהשלכות של אותה השגגה חשבונאית במידעה וקיימות.
- העבודה כוללת תאור עיקרי המתודולוגית ועיקרי הניתוח. התייחסות מתייחס לוגלים המהוויות העיקריים אותם יישמו ואני מהווה ותיאור שלם ומפורט של החברה וסבירתה.
- היה והמידע והנתונים עליהם הסתמכה ואיז אינם שלמים, מדויקים או מהימנים תוצאות העבודה זו עלולות להשתנות. אנו שומרים לעצמן את הזכות לשוב ולעדך את העבודה לאור נתונים חדשים שלא הובאו בפניינו. למען הסר ספק, עבודה זו תקפה למועד חתימתה בלבד.
- בחותות דעת זו התייחסנו, בין היתר, להערכתה, תחזיות נתונים שמסרו לנו על ידי לוי / או מי מטעמה. התමשות מידע זה אינה ודאית. המידע מבוסס בחלוקת על ידע קיים בחברות למועד העבודה, וכן על הנחות ציפיות שונות הנוגעות להכרותן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק בו פעולות החברה, מתחרים פוטנציאליים וUMB המושך בכללו. יודגש כי אין לנו תחזית שההערות וציפיות אלו יתממשו, באופן מלא או חלקי.
- אם מאשרים בהזה כי אין לנו תלות בעבודה או בזמןינה, למעט העבודה שאנו מקבלים שכר טרחה עבור עבודה זו. כמו כן, הרינו לאשר כי שכר טרחתנו אינו מותנה בתוצאות העבודה.
- אם מאשרים בהזה כי אין לנו עניין אישי בזמןינה או בחברה או בעבלי השיליטה בהן.
- ואיז וכל חברה והשלטת על ידה במושרי / או בעקבוין וככל בעל שלטה, נושא מושרה שעבד במיה, אוים אחים כל נק, אובדן הספק או הזאה מכל סוג שהוא, לרבות ישיר / או עקי' שייגרמו למי שמסתר על האמור בעבודה זו ככל שהיא, בכפוף לכך שלא פועל בדין / או ביצעו טעות או מחדל מקטוע שהינם חמורים ומשמעותיים" באופיו. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוכיח הצעה או המליצה או חוות דעת ביחס לכדיות ריכישת יתרות ערך של אחת החברות או ביצוע העסקה.
- הזמןינה לא תהיה זכאי לקבל מתןנו, בין על פי חזזה או במצוין, לפי חוק או אחרית, סכום כלשהו בגין אובדן רווחים, נתונים או מוניטין, או בגין כל נזק תוצאות, מקרי או עקי', או כפיזי עוני או מיוחד, בקשר עם תביעות הנובעות משיירותם שייננו בסוגרת עבודה זו או הקשות באופן אחר עם השירותים שספקן על ידו בנסיבות העבודה זו, בין אם הסבירות של אובדן או נזק כאמור נקבעה או לא, במקרה בלא פעלנו בדין / או ביצענו טעות או מחדל מקטוע שהינם חמורים ומשמעותיים באופיו.
- בנוסף ומוביל לางע בכללות האמור לעיל, ככל שנחובי לשלים סכום כלשהו לצד שליש בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בעבודה זו, בהליך משפטי או בהליך מח"ב אחר, מתחייבות החברה לשפטונו בגין כל סכום כאמור ששולם על ידינו, מיד עם דרישתנו הראשונה אלא אם כן פעלנו בדין / או ביצענו טעות או מחדל מקטוע שהינם חמורים ומשמעותיים באופיו.

## **עבודות קודמות ומקורות מידע**

**מקורות המידע העיקריים ששימשו בהכנות העבודה מפורטים להלן:**

- תקציב החברה, בוגע למתכונים המודרניים, כולל נתונים תפעוליים.
- חומר רך ונכוני שוק, מתוך מידע גלי המ תפורסם באתר אינטרנט, כתבות בעיתונות או מקורות פומביים אחרים
  - פגישות ו/או שיחות עם בעלי התפקידים הבאים:
    - ד"ח שי שובל, סמנכ"ל כספים פריים אנרג'י פ.אי בע"מ

## פרטי החברה המערביקה

- חברת Wise Consulting המתמחה בתחום שירותי ייעוץ כלכלי, אסטרטגי ומימון, אשר הינו שותפים בלויי התהיליכים הכלכליים המשמעותיים ביותר בישראל. Wise מציעה חיבור ייחודי בין התיאוריה והאקדמיה לפרקטייה ולצרכים העסקיים. שירותי החברה כוללים: חוות דעת מומחה כלכליות, בדיקות כדיות כלכליות והערכות שווי, ליווי בתהיליכי רגולציה, עיצוב ולויי במכרזים, הכנות תוכניות כלכליות וסטרטגיות עבור המדינה ועבור גופים ציבוריים ופרטיים.
- העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות ר'ח אלון טובול, בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים, בעל ניסיון של מעל ל- 15 שנה בתחום, לרבות בערךות שווי, בהיקפים גבוהים ודומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחיית.

בברכה,

S.R.T Wise Consulting Ltd.  
C.N. 515270601

ס.ר.ט וויז ייעוץ בע"מ

מרץ 2024

Wise  
Consulting Group

4

mail: office@wcg.co.il | Phone: +972-3-5628188  
wcg.co.il

## תוכן עניינים

עמוד	פרק
6	<b>פרק א - תיאור החברה וסביבתה העסקית</b>
9	<b>פרק ב - הערכת השווי</b>
14	<b>פרק ג - מחיר ההון</b>
16	נספחים

## פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

כללי

### תיאור החברה

#### תיאור המתקנים המוערכים

- להלן תיאור המתקנים נשואי הערכת שווי זו:
  - "**חדש ברנע**" – מתקן המספק חשמל בהיקף 11.1 MW<sub>c</sub>, אשר תקופת הייצור שלו תסתיימ במאי 2043.
  - "**בני ראם**" – מתקן המספק חשמל בהיקף 0.8 MW<sub>c</sub>, אשר תקופת הייצור שלו תסתיימ באפריל 2042.
  - "**פעמי תש"ז**" – מתקן המספק חשמל בהיקף 1.2 MW<sub>c</sub>, אשר תקופת הייצור שלו תסתיימ במאי 2042.
  - זרחה גדולה** – מתקן המספק חשמל בהיקף 1.0 MW<sub>c</sub> \*, אשר תקופת הייצור שלו תסתיימ במאי 2042.
  - זרחה קטנה** – מתקן המספק חשמל בהיקף 1.0 MW<sub>c</sub>, אשר תקופת הייצור שלו תסתיימ באפריל 2042.
  - זרחה גדולה (חדש)** – מתקן המספק חשמל בהיקף 0.6 MW<sub>c</sub>, אשר תקופת הייצור שלו תסתיימ ביינואר 2047.
  - זרחה קטנה (חדש)** – מתקן המספק חשמל בהיקף 0.3 MW<sub>c</sub>, אשר תקופת הייצור שלו תסתיימ ביינואר 2047.
  - 5 מהמתקנים (חדש ברנע, בני ראם, פעמי תש"ז, זרחה גדולה וקטנה) הינם בתעריף של 22.48 אג' לקילוואט והשניים האחרים בתעריף של 0.45 אג' לקילוואט.
  - מתקנים אלו מוחזקים ע"י החברה, באמצעות חברה בת, בשיעור אחזקה של 70%.

- החברה פועלת בישראל בתחום האנרגיות המתחדשות, עצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה.
- במסגרת זו עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממוקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית לטווח ארוך.
- בสมוך למועד ההערכה, החברה החזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב-31 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות של משקדים חקלאיים, בהספק הכלול של כ-25.3 מגה-וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ-20.3 מגה-וואט.
- ביום 30 באוגוסט 2022 החברה דיווחה על השלהה של חישמול שלב א' (1) של פרויקט "تلמים", בהספק של כ-7.78 מגה-וואט, לאחר קבלת אישור מחברת החשמל, כאשר המתקן החל להפיק הכנסות החל מנובמבר 2022. בתחילת הרבעון השלישי, הושלמה הרחבת שלב א' לשלב א' (2) עם חיבור של 4.28 מגה-וואט נוספים.
- בנוסף, ביום 21 באוגוסט 2023 התקשרה החברה עם אלקטרוה פאוור סופר גז בע"מ בהסכם למכירת חשמל הנAGER במתקני אגירת אנרגיה, שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקת והפעלתם בהתאם להואות אסדרת השוק, לצורך מכירת חשמל מתקני האגירה לצרכני החשמל של אלקטרוה פאוור, הפועלת כספק חשמל.

\* הנ"ל לאחר הסבת חלק מהగות לפרויקט זרחה החדש

## פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

### תיאור הסביבה העסקית

#### מדיניות הממשלה

- לפי החלטות הממשלה, יעד' הייצור חשמל מ אנרגיות מתחדשות הם לפחות 10% מצרכית החשמל בשנת 2020, 2020% 20% ב- 2025 ו- 30% ב- 2030. נציין כי באוקטובר 2020 החליטה הממשלה לתקן החלטות קודומות בנושא, ולהגדיל את היעדים לשנת 2030 מ- 17% ל- 30% ולקבוע שיעד הבניינים לשנת 2025 יוגדל מ- 15% ל- 20%.
- לפי עבדות רשות החשמל, הספק האנרגיה המתחדשת המותקנת יהיה כ- 16 ג'יגה-וואט – יותר מפי שישה מהספק שהוקם בישראל עד סוף 2020, כאשר אנרגיות מתחדשות יספקו כ- 80% מצרכית החשמל בישראל בשעות הצהרים.
- עם זאת, עד היום לא פורסם מסמך מדיניות כולל לתחום, או לפחות תוכנית עבודה מפורטת ופומבית לטוווח קצר, בגין או ארוך, כאשר לאורך השנים לא עמדה המדינה ביעדי ייצור שהעמידה בעבר.

#### כללי

- לפי נתוני רשות החשמל, בסוף שנת 2022 היה ההספק המותקן של מתקני ייצור חשמל מ אנרגיה מתחדשת בישראל כ- 4.8 ג'יגה – וואט, רובו במתקנים סולריים פוטו – וולטאים (במתקנים קרקעיים או בדו שימוש) והיתר במתקנים תרמו-סולריים, בטור宾יות רוח ומתקני ביוגז, ביומסה ומטמננות.
- בעקבות פתיחת מקטע ההספקה לתחרות, נתח השוק של המספקים הפרטיים לפי צריכה ממשיר גדול ומהוות (בסוף שנת 2022) כ- 31% מהצריכה בישראל.
- בסיום שנת 2022 יכולת הייצור השנתית מ אנרגיות מתחדשות עמדה על 11.8% (bihch ל- 9.4% בסוף שנת 2021). שיעור הצריכה בפועל מ אנרגיות מתחדשות הסתכם בשנת 2022 ב- 10.1% מסך האנרגיה שנצרכה בישראל במהלך השנה, לעומת 8.2% בשנת 2021.
- התעריפים המשולמים לחשמל המיוצר במתקנים סולריים חדשים יורדים בעקבות שנים האחרונות. עם זאת, העלות הממוצעת של ייצור באנרגיות מתחדשות בתעריף החשמל עומדת על מעל ל- 50 אגורות לקוט"ש.

## פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

### תיאור הסביבה העסקית

#### הסדרה ותעריפים

- לפייך, קידום מתקני אנרגיה מתחדשת כוּם כבר לא מבוסס על סבוסוד משמעותי כפי שהיא בעבר, אלא הוא אלטרנטיבתה כלכלית ותחרותית בתחום החשמל, לפחות ככל שמדובר במתקנים פוטו-וולטאים קריקלעים גדולים.
- עם זאת, שאיפת רשות החשמל למחיר הנמוך ביותר לאנרגיה מתחדשת והפחיתה הסבוסוד התערימי ככל האפשר, שאונמן יש בצדיה היגיון כלכלי, מנסה על תמיכה במיזמים טכנולוגיים חדשים, ויוצרת העדפה מובנית למיזמים גדולים של אנרגיות מתחדשות בשטחים פתוחים (שדות סולריים) על פני מתקנים קתניים יותר בשטח עירוני במסגרת דו-שימושיות הדורשים סבוסוד (מתקני גגות למשל).
- המודיניות התעריפים, שנקבעת על ידי רשות החשמל, מאפשרת קידום אנרגיות מתחדשות באמצעות סבוסוד, שמתאפשר את ייצור האנרגיות המתחדשות בזמן שהcadeיות הכלכלית שלהן בשוק נמוכה ואינה מספיקה לכך.
- מתווך ההסדרה והתעריפים בתחום השתוון בעשור האחרון והותאמו לחידושים הטכנולוגיים ולמגמת הירידה של מחירי הטכנולוגיות להפקת אנרגיות מתחדשות, שאפשרו את האצת השילוב של האנרגיות המתחדשות בתחום החשמל, בעיקר בטכנולוגיה סולרית פוטו-וולטאית – מגמה עולמית שניכרת בישראל יותר שאת בשל מאפייניה הגיאוגרפים והקלימיים.
- בשנים האחרונות ירדו התעריפים במידה רבה ונוסףו סדרות בשיטת מרכזי מחיר, שבהם מושגים מחירים נמוכים אף ממחירי הפיקת אנרגיה ממוקורות פוטוליטיים או קוונטיציונליים.
- תערימי' ההזנה לצרכני אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בראשת החלוקה ירדו מ- 2.34 שקלים לקוט"ש בשנת 2008 ל- 37 אגורות לקוט"ש בשנת 2015 – ירידת של 11% במוצע בשנה. במכרז' מחיר שנערכו בשנים האחרונות הושגו מחירים נמוכים אף יותר, 9 – 23 אגורות לקוט"ש.

**Wise**  
Consulting Group

## פרק ב' - הערכת השווי

### מתודולוגיה

#### כללי

- בנייתו היון תזרימי מזומנים, שווי פעילות הינו הערך הנוכחי של תזרים המזומנים החופשי הבלתי ממוני המוצע בתקופת התקציבית שנקבעה, בתוספת השווי הנוכחי של החברה בסוף התקופה.
- העיקרון הבסיסי המונח בסיסו הניתוח הינו כי החברה הנה "עסק חי" ופועל, אשר יפעל עד אין סוף, ומכאן המטורה היא להגיע לשווי הנוכחי של התקציבית זרמי המזומנים עד אין סוף.
- הבסיס להערכתה בשיטה זו הינו ניתוח ואומדן יכולת העסק לייצר זרמי מזומנים ולהגדיל רווחיות בעtid. זרמים אלו מהווים בשיעורי היון מתאימים הנתונים בתחום ערכיהם סביר לפועליות המוערכות.
- ניתוח היון תזרימי מזומנים הינו מתאים וסביר כל עוד הנתונות היסוד עליו הוא נסמרק הנקה נכונות, מדדיות יציבות ומשקפות את העtid ברמת סבירות גבוהה. בנוסף, הניתוח רגיש לבחירת שיעורי ההיוון המתאים, שקיימות היא כשלעצמה משימה לא קלה וסובייקטיבית במידה מסוימת.
- ככלומר, הניתוח, המודל והתוצאות הינו "טוב" או "נכון" באותה מידת בה ההנחהות העיקריות עליו הוא נשען לגבי התפתחות בעtid הנק "טובות" ו"נכונות", ושיעורי ההיוון שנבחרו הנם אכן ריאליים.
- שווי הון העצמי (Value Equity) יתקבל מהערך הכללי של הפעולות, בניכוי ערךון הכללי של ההתחייבויות הפיננסיות נטו ("עדף חוב/עדף נכסים פיננסיים").

#### גישה הרכנות

- גישת הרכנות מתמקדתVIC ביכולת נכס מסוים לייצר מזומנים. הנחתה היסוד של גישה זו הינה כי ניתן להעריך את שווי נכס מסוים על ידי חישוב הערך הנוכחי של התועלות הכלכליות נטו (הרכנות במזומניםפחות הוצאות במזומנים), שתתקבל לארוך חייו של הנכס. השלבים לביצוע הערכת שווי על פי גישה זו כוללים הערכה של תזרימי מזומנים צפויים מהערך חייו לאחר ניכוי המש, ולאחר מכן היוון של תזרימי מזומנים אלו. בתהילך ההיוון משתמשים בשיעור היון, שמתיחס גם לערך הזמן של הכספי וגם לגורמי סיכון הטמון בהשקעה. לבסוף, הערך המהוון של תזרימי מזומנים מהנכס במהלך חייו לאחר ניכוי המש אינדייקציה לשווי ההוגן של הנכס. גישת הרכנות הינה גישה נפוצה מאוד בחישוב השווי ההוגן של נכסים וחברות. המתודולוגיה הנפוצה ביותר מבוססת על גישת הרכנות הנה מתודולוגית היון תזרימי מזומנים (להלן: "DCF").
- היון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים הינה השיטה המקובלת בתורת המימון לצורך הערכת "עסק חי".

## פרק ב' - הערכת השווי

### מתודולוגיה

#### גישה העלות

- ביחסם גישת העלות משתמשים לרוב במתודולוגית השווי הנכסי המתואים נטו. על פי מתודולוגיה זו יש לבצע הערכת שווי לנכסים קבועים, פיננסיים ואחרים, שווהו בחברה. על מנת לקבל הערכת שווי ההון לעבלי המניות, יש להפחית מהות-zAהה המתיקבלת את הערך הנוכחי של כל ההתחייבות הקיימות והפוטנציאליות של החברה. בגישה זו קיימים מספר אפשרויות שימוש, כלהלן:
- **ערך מימוש נטו** - שימוש בגישה זו הננו נפוץ בעת הערכת חברות מבוססות נכסים, כמו חברות אחזקה ונדל"ן, בהן הנכסים עצמן, ולא הרכשות הפטוציאליות, מהווים אינדיקציה אמינה ומדויקת יותר לשווי החברה.
- **ערך בפירוק** - ערך זה מתיקבל מפירוק החברה, ולפיכך מtabסס על ערך בו ניתן למשש את הנכסים של החברה. פירוק החברה לרוב מלואו בדחיפות למשש את הנכסים בנסיבות האפשרית, אשר עלולה לגרום למימוש הנכסים במחרירים נמוכים (כינוס נכסים). ערך בפירוק משקף גם את כל ההתחייבות הפטוציאליות, שעשויות להתהווות בשל הצורך לסגור את פעילות החברה בתתרעה קצרה, וכן את העליונות הכרוכות בפירוק מסויד של החברה.
- **במסגרת הערכת השווי זו, יישמו את גישת ההכנסות תוך שימוש מתודולוגית היון תזרימי מודומני.**

#### גישה השוק

- גישת השוק משתמשת ביחסים (מכפילים) שבין מדדים חשבונאיים לבין שווי של חברות נסחרות בעלות פעילות דומה לזה של חברה נשואת ההערכתה (שיטת החברה הדומה), או במכפילים של עסקאות אחרות, בהן הפעולות המייעדות הן דומות לאלו של חברת נשואת ההערכתה (שיטת העסקאות הדומות).
- שיטות אלו מצריכות הערכתה של רוחים, שיאפיינו את החברה המוערכת, לאחר ניכוי כל ההכנסות וההוצאות החד-פעמיות. כמו כן, יש לבצע הערכתה של מכפילים רלוונטיים, וכן להסביר את כל הנכסים העודפים, שלא ידרשו לביצוע הפעולות המתמשכת של העסק.
- אולם, תוצאות אשר מתיקבלות בשיטת העסקאות הדומות, לרוב כוללות גם פרמיית שליטה וכן שיקולים אסטרטגיים נוספים, כגון רווח הסינרגיה ועוד. מכפילים אשר התקבלו ממחקרים של זכיות מיעוט בחברות ציבוריות, לעומת זאת, לרוב לא משקפים גורמים אלו. לכן, כדי להגיע להערכת שווי הוגנת, יש לבצע להם התאמה על מנת שישקפו לפחות את פרמיית השליטה.

## פרק ב' - הערכת השווי

### הנחות העבודה

#### הוצאות

- שכירות – הוצאה זה נלקחה לכל אחד מהמתקנים בהתאם לתנאי חוזה השכירות של הקרקע, אשר תשארנה קבועות על פ"ג ח"י המתקן. במסגרת התחריף לא נלקחה השפעת "שם 16 IFRS" מאחר וرك ועל חלק מחזוי השכירות נדרש "שם הוראות התקן".
- תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושותות – הונחו עלויות קבועות, לכל מתקן, לפחות ח"י המתקנים.

#### הוצאות פתוח

- נלקחו לפי אורך חיים של 14 שנים מיום הפעלת המתקן, לפי תקנות מס הכנסה (פחות) (פחות) 1941 לפי הפחת הכללי של מכונות וכיוד.

#### שיעור מס

- לחברה הפסדים מועברים לצרכי מס, נcone ליום ההערכה, בהיקף של כ – 16.7 מיליון ₪, אשר ינצלו במהלך השנים 2024 – 2035.
- תחשבים המס נלקח בהתאם לשיעור מס חברות, בשיעור של 23% לשנת 2024 ואילך.

#### שיעור היון

- נקבע להיות שיעור של 6.0%, כאמור בפרק ג'.

• להלן הנחות ששימשו במהלך העבודה:

#### הכנסות

- הכנסות המתקנים מחושבת בהתאם לצפי שעות השימוש בכל שנה, מוכפלות בכמות הקילו ואת שעה ובתעריף לקילו ואת שעה, בחוזה הק"ם. כמוות הקילו ואת מצטמצמת בכל שנה בשיעור דרגציה קבוע.
- אומדן שעות שימוש שנתיות – לכל מתקן הונחה כמות שעות שימוש בהתאם למיקומו, אזורו הגיאוגרפי ונתוני עבר. הונח כי עבר כל מתקן כמוות זו תישאר קבוע בכל שנה משנות ח"י המתקן.
- שיעור דרגציה – שיעור הדרגציה נלקח בהתאם להבהרות החברה ויועzie הטכניים ונקבע להיות 0.4% לשנה, באופן זהה לכל המתקנים, לפחות ח"י המתקנים.
- התעריף שנלקח, לכל אחד מהמתקנים, הינו להיליך הרלוונטי למכרז של כל מתקן (תעריף של כ – 22.48 אג' לקילו ואת שעה למתקנים הק"מים ותעריף של 45 אג' לקילו ואת שעה לשני המתקנים החדשניים).
- לא הונח כי המתקנים יצרו הכנסות מעבר לתמוקופת הזיכרון, הן בשל חוסר הווודאות ביכולת מכירת התפקה ובתעריפים שייגבו והן מבחינת כדיות ההשקעה שתידרש במתקנים על מנת לאפשר לה להפיק הכנסות באופן תחרותי (כiom, לא קיימת אפשרות של אגירה וזאת מעבר להשקעות שייתכן יידרשו בקולטים).

## פרק ב' - הערכת השווי

### תוצאות הערכת השווי

- בהתאם להנחות העבודה כאמור, שווי המתקנים הנבחנים ליום 31 בדצמבר 2023, הינו **48,035 אלף ₪**, בהתאם לפירות הנ"ל:

מתקן	שווי (אלפי ₪)
קדרון ברנע	32,118
בנייה ראמ	2,647
פעמוני תש"ז	3,362
זרחיה גדולה	2,414
זרחיה קטנה	2,311
זרחיה גדולה - חדשה	3,650
זרחיה קטנה - חדשה	1,533
<b>שווי מתקנים</b>	<b>48,035</b>

## פרק ב' - הערכת השווי

ניתוח רגישות

בני ראם

חדש ברגע

7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	
2,561	2,646	2,735	2,830	2,929	0.0%
2,521	2,603	2,691	2,783	2,880	0.2%
2,481	2,562	<b>2,647</b>	2,737	2,831	0.4%
2,442	2,521	2,604	2,691	2,784	0.6%
2,404	2,481	2,562	2,647	2,737	0.8%

7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	
30,979	32,046	33,175	34,370	35,636	0.0%
30,499	31,540	32,642	33,807	35,041	0.2%
30,028	31,044	<b>32,118</b>	33,255	34,459	0.4%
29,566	30,557	31,605	32,714	33,888	0.6%
29,112	30,080	31,102	32,184	33,328	0.8%

זרchia גדולה

פערמי תש"ז

7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	
2,348	2,429	2,514	2,604	2,700	0.0%
2,302	2,381	2,464	2,551	2,644	0.2%
2,257	2,334	<b>2,414</b>	2,499	2,590	0.4%
2,213	2,287	2,366	2,449	2,536	0.6%
2,170	2,242	2,318	2,398	2,483	0.8%

7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	
3,268	3,376	3,491	3,611	3,739	0.0%
3,209	3,314	3,425	3,543	3,667	0.2%
3,151	3,253	<b>3,362</b>	3,476	3,596	0.4%
3,094	3,194	3,299	3,410	3,527	0.6%
3,039	3,135	3,237	3,345	3,459	0.8%

זרchia קטנה

זרchia קטנה - חדש

7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	
2,259	2,334	2,413	2,497	2,585	0.0%
2,213	2,285	2,362	2,443	2,528	0.2%
2,167	2,237	<b>2,311</b>	2,390	2,472	0.4%
2,122	2,190	2,262	2,337	2,417	0.6%
2,078	2,144	2,213	2,286	2,363	0.8%

7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	
1,478	1,536	1,597	1,662	1,732	0.0%
1,450	1,505	1,564	1,628	1,695	0.2%
1,422	1,476	<b>1,533</b>	1,594	1,659	0.4%
1,395	1,447	1,502	1,561	1,624	0.6%
1,368	1,418	1,472	1,529	1,590	0.8%

7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	
3,523	3,660	3,805	3,961	4,127	0.0%
3,454	3,586	3,727	3,877	4,038	0.2%
3,386	3,514	<b>3,650</b>	3,796	3,951	0.4%
3,319	3,443	3,575	3,716	3,866	0.6%
3,254	3,374	3,502	3,638	3,784	0.8%

Wise  
Consulting Group

## פרק ג' - שיעור ההיון (WACC)

### שיעור היון משוקל

#### אומדן מחיר ההון

			להלן פירוט החברות הדומות:
Unlevered Beta	D/V	Levered Beta	חברה
0.94	24%	1.17	Enlight Renewable Energy Ltd
0.64	39%	0.95	Energix - Renewable Energies Ltd
0.14	71%	0.42	Sunflower Sustainable Investments Ltd
0.31	70%	0.88	Ellomay Capital Ltd
<b>0.51</b>	<b>51%</b>	<b>0.86</b>	<b>ממוצע</b>
<b>חישוב ביטא</b>			<b>פרמטר</b>
0.51			ביתא לא ממונפת - ממוצע ענפי
327%			שיעור מינימן נבחר
23.0%			שיעור מס ט"א
<b>1.79</b>			<b>ביתא ממונפת</b>

4. בהתאם לננתוני Duff&Phelps לשירותים בוגודל Micro-cap, 2023.

#### מבנה ומחיר החוב

שיעור המינימן נקבע על בסיס יחס המינימן של החברה בפועל, כאשר מחיר החוב נקבע בהתאם לשיעור ריבית החוב של הלהלוואה שנלקחה לטבות מימון פרויקט תלמידים לאחרונה. הלהלוואה אינה צמודה למדד ונולקה במרוחך של 3.05% על ריבית אג"מ ממשלטי לאותו מח"מ. בהתאם לשיעור זה, שיעור הריבית הכלול הראוי למוח"מ המתknים הינו 4.5% ליום ההערכה. כמו כן, נלקח שיעור מס בטוווח הארוך של 23%, וזאת כדי לקבל את מחיר החוב נטו, לצורך חישוב שיעור ההיון הממוצע המשוקל.

על מנת לקבוע את שיעור ההיון הראוי (לאחר מס) למתknים, ביצעו חישוב של מחיר ההון באמצעות שימוש במודל ה-CAPM לחישוב שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי וכן הנחות נוספות בדבר מחיר החוב ומבנה החוב הראויים לחברת.

פרמטר	ערך	הערה
ריבית חסרת סיכון	1.46%	1
פרמיית השוק	5.37%	2
Beta	1.79	3
פרמיית סיכון ספציפית - גודל	3.05%	4
מחיר ההון העצמי של החברה (מעוגל)	<b>14.1%</b>	

#### הערות

- עפ"י שיעור תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתיות בישראל, עברו מה"מ של המתknים ליום ההערכה (9.0 שנים), מתוך מטריצת מרוחך הוגן
- פרמיית השוק בישראל מבוססת על נתונים Damodaran (ינואר 2024)
- בכדי לקבוע את הביטא של הפרויקטטים בוחנו קבוצה של חברות ציבוריות בתחום הפטו וולטי בישראל הדומות בפעולותן לעילות החברה

## פרק ג' - שיעור היון (WACC)

שיעור היון משוקל

### סיכון חישוב ה- WACC

ערך	פרמטר
1.46%	יבית חברת סיכון
1.79	Beta
5.37%	פרמיית השוק
14.1%	מחיר ההון העצמי של החברה
4.5%	מחיר החוב
23.0%	שיעור מס
76.6%	D/V
<b>6.00%</b>	<b>WACC</b>

## נספחים – קדש ברנע

### קדש ברנע – פירוט תזרימים (בש"ח)

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
3,953,453 170,000	3,969,330 170,000	3,985,271 170,000	4,001,276 170,000	4,017,346 170,000	4,033,480 170,000	4,049,678 170,000	4,065,942 170,000	4,082,271 170,000	4,098,666 170,000	הכנסות מכירת חשמל בתק' האסדרה
513,949 694,850	516,013 694,850	518,085 694,850	520,166 694,850	522,255 694,850	524,352 694,850	526,458 694,850	528,572 694,850	530,695 694,850	532,827 694,850	הוצאות ממכירת חשמל לבעל הקרקע
2,614,870 3,823,669	2,614,870 3,825,733	2,614,870 3,827,806	2,614,870 3,829,886	2,614,870 3,831,975	2,614,870 3,834,073	2,614,870 3,836,179	2,614,870 3,838,293	2,614,870 3,840,416	2,614,870 3,842,547	הוצאות פחת
299,784 0	313,597 0	327,466 0	341,390 0	355,370 0	369,407 0	383,500 0	397,649 0	411,856 0	426,119 0	רווח תפעול, לפני מס
299,784 0	313,597 0	327,466 0	341,390 0	355,370 0	369,407 0	383,500 0	397,649 0	411,856 0	426,119 0	הוצאות מס
2,614,870 2,914,654	2,614,870 2,928,467	2,614,870 2,942,336	2,614,870 2,956,261	2,614,870 2,970,241	2,614,870 2,984,277	2,614,870 2,998,370	2,614,870 3,012,520	2,614,870 3,026,726	2,614,870 3,040,989	הוצאות פחת: הזואות פחת
2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	תשם"ז נקי, לאחר מס
1,276,442 56,904	3,813,385 170,000	3,828,700 170,000	3,844,076 170,000	3,859,514 170,000	3,875,014 170,000	3,890,576 170,000	3,906,201 170,000	3,921,889 170,000	3,937,639 170,000	הוצאות מכירת חשמל בתק' האסדרה
165,938 233,519	495,740 694,850	497,731 694,850	499,730 694,850	501,737 694,850	503,752 694,850	505,775 694,850	507,806 694,850	509,846 694,850	511,893 694,850	הוצאות ממכירת חשמל לבעל הקרקע
399,457 933,889 (214,795)	1,190,590 2,792,795 (642,343)	1,192,581 2,806,119 (645,407)	1,194,580 2,819,496 (648,484)	1,196,587 2,832,927 (651,573)	1,198,602 2,846,412 (654,675)	1,200,625 2,859,951 (657,789)	1,202,656 2,873,545 (660,915)	1,204,696 2,887,193 (45,820)	1,204,696 2,023,303 0	הוצאות פחת: הזואות פחת
- 719,095	- 2,150,452	- 2,160,711	- 2,171,012	- 2,181,354	- 2,191,737	- 2,202,163	- 2,212,630	- 2,841,373	877,594 2,023,303	רווח תפעול, לפני מס
719,095	2,150,452	2,160,711	2,171,012	2,181,354	2,191,737	2,202,163	2,212,630	2,841,373	2,900,896	הוצאות מס
										הוצאות פחת לאחר מס

**Wise**  
Consulting Group

## נספחים – בני ראם

### בני ראם – פירוט תזרימים (בש"ח)

הכנסות	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024
הוצאות תפעול	354,201	355,623	357,051	358,485	359,925	361,371	362,822	364,279	365,742	367,211
שירות	46,046	46,231	46,417	46,603	46,790	46,978	47,167	47,356	47,546	47,737
תשואה, שיטופים, שמירה,	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142
פיתוח ושות'	38,449	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071
הוצאות פחת	146,637	263,444	263,630	263,816	264,003	264,191	264,380	264,569	264,760	264,950
סה"כ הוצאות תפעול	207,564	92,179	93,422	94,669	95,922	97,179	98,442	99,710	100,982	102,260
רווח תפעול, לפני מס	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
הוצאות מס	207,564	92,179	93,422	94,669	95,922	97,179	98,442	99,710	100,982	102,260
התאמות: הוצאות פחת	38,449	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071	155,071
תזרם נקי, לאחר מס	246,013	247,250	248,493	249,740	250,993	252,250	253,513	254,781	256,054	257,331
הכנסות	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	
הוצאות תפעול	84,887	343,024	344,401	345,785	347,173	348,567	349,967	351,373	352,784	
שירות	11,035	44,593	44,772	44,952	45,133	45,314	45,496	45,678	45,862	
תשואה, שיטופים, שמירה,	15,440	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	62,142	
פיתוח ושות'	26,475	106,735	106,914	107,094	107,275	107,456	107,638	107,820	108,004	
הוצאות פחת	58,412	236,289	237,487	238,691	239,899	241,112	242,330	243,552	244,780	
סה"כ הוצאות מס	(13,435)	(54,346)	(54,622)	(54,899)	(55,177)	(55,456)	(55,736)	(3,865)	0	
רווח תפעול לאחר מס	44,977	181,942	182,865	183,792	184,722	185,656	186,594	239,687	244,780	
התאמות: הוצאות פחת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
תזרם נקי, לאחר מס	44,977	181,942	182,865	183,792	184,722	185,656	186,594	239,687	244,780	

**Wise**  
Consulting Group

## נספחים – פעמ'י תש"ז

### פעמ'י תש"ז – פירוט תזרימים (בש"ח)

	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	הכנסות הוצאות תפועל
	449,019	450,823	452,633	454,451	456,276	458,108	459,948	461,795	463,650	שכרות
	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	תחזקה, שיטפות, שמירה,
	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	ביטח' שנות
	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	הוצאות פחות
	444,861	444,861	444,861	444,861	444,861	444,861	444,861	444,861	444,861	סה"כ הוצאות תפועל
	4,158	5,961	7,772	9,589	11,415	13,247	15,087	16,934	18,789	רווח תפועל, לפני מס
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	הוצאות מס
	4,158	5,961	7,772	9,589	11,415	13,247	15,087	16,934	18,789	רווח תפועל לאחר מס
	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	308,912	התאמות: הוצאות פחות
	313,070	314,874	316,684	318,502	320,327	322,159	323,999	325,846	327,701	תzm"ז נקי, לאחר מס
	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	הכנסות הוצאות תפועל
	143,793	433,111	434,850	436,597	438,350	440,110	441,878	443,653	445,434	שכרות
	18,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	תחזקה, שיטפות, שמירה,
	27,316	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	81,949	ביטח' שנות
	45,316	135,949	135,949	135,949	135,949	135,949	135,949	135,949	135,949	הוצאות פחות
	98,476	297,162	298,901	300,648	302,401	304,161	305,929	307,704	309,485	סה"כ הוצאות תפועל
	(22,650)	(68,347)	(68,747)	(69,149)	(69,552)	(69,957)	(70,364)	(4,883)	0	רווח תפועל, לפני מס
	75,827	228,815	230,154	231,499	232,849	234,204	235,565	302,820	309,485	הוצאות מס
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח תפועל לאחר מס
	75,827	228,815	230,154	231,499	232,849	234,204	235,565	302,820	309,485	התאמות: הוצאות פחות
	תzm"ז נקי, לאחר מס									

**Wise**  
Consulting Group

## נספחים – זריחה גדולה

### זריחה גדולה – פירוט תזרימיים (בש"ח)

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024
357,779	359,215	360,658	362,106	363,561	365,021	366,487	367,959	369,436	370,920
75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848
125,920	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123
269,768	470,971	470,971	470,971	470,971	470,971	470,971	470,971	470,971	470,971
<u>88,011</u>	<u>-111,756</u>	<u>-110,313</u>	<u>-108,864</u>	<u>-107,410</u>	<u>-105,950</u>	<u>-104,484</u>	<u>-103,012</u>	<u>-101,535</u>	<u>-100,051</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>88,011</u>	<u>-111,756</u>	<u>-110,313</u>	<u>-108,864</u>	<u>-107,410</u>	<u>-105,950</u>	<u>-104,484</u>	<u>-103,012</u>	<u>-101,535</u>	<u>-100,051</u>
125,920	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123	327,123
213,931	215,367	216,810	218,258	219,713	221,173	222,639	224,111	225,588	227,072
2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	
132,986	346,489	347,880	349,277	350,680	352,088	353,502	354,922	356,347	
28,901	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	
26,531	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	68,848	
<u>55,432</u>	<u>143,848</u>								
77,554	202,641	204,032	205,429	206,832	208,240	209,654	211,074	212,499	
(17,837)	(46,607)	(21,937)	0	0	0	0	0	0	
<u>59,717</u>	<u>156,033</u>	<u>182,095</u>	<u>205,429</u>	<u>206,832</u>	<u>208,240</u>	<u>209,654</u>	<u>211,074</u>	<u>212,499</u>	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>59,717</u>	<u>156,033</u>	<u>182,095</u>	<u>205,429</u>	<u>206,832</u>	<u>208,240</u>	<u>209,654</u>	<u>211,074</u>	<u>212,499</u>	

## נספחים – זריחה קטנה

### זריחה קטנה – פירוט תזרימיים (בש"ח)

	<b>2033</b>	<b>2032</b>	<b>2031</b>	<b>2030</b>	<b>2029</b>	<b>2028</b>	<b>2027</b>	<b>2026</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
	354,201	355,623	357,051	358,485	359,925	361,371	362,822	364,279	365,742	367,211	הכנסות הוצאות תפעול
SCIROS	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	SCIROS
תחזוקה, שטיפות, שמירה, בטיחות ושרות	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	תחזוקה, שטיפות, שמירה, בטיחות ושרות
הוצאות פחות	54,021	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	הוצאות פחות
סה"כ הוצאות תפעול	194,448	323,847	323,847	323,847	323,847	323,847	323,847	323,847	323,847	323,847	סה"כ הוצאות תפעול
רווח תפעול, לפני מס	159,753	31,776	33,204	34,638	36,078	37,523	38,975	40,432	41,895	43,364	רווח תפעול, לפני מס
הוצאות מס	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	הוצאות מס
רווח תפעול לאחר מס	159,753	31,776	33,204	34,638	36,078	37,523	38,975	40,432	41,895	43,364	רווח תפעול לאחר מס
התאמות: הוצאות פחות	54,021	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	183,420	התאמות: הוצאות פחות
תש"מ"ז נקי, לאחר מס	213,774	215,196	216,624	218,058	219,498	220,944	222,395	223,852	225,315	226,784	תש"מ"ז נקי, לאחר מס
	<b>2042</b>	<b>2041</b>	<b>2040</b>	<b>2039</b>	<b>2038</b>	<b>2037</b>	<b>2036</b>	<b>2035</b>	<b>2034</b>		הכנסות הוצאות תפעול
	100,788	343,024	344,401	345,785	347,173	348,567	349,967	351,373	352,784		SCIROS
SCIROS	22,125	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	SCIROS
תחזוקה, שטיפות, שמירה, בטיחות ושרות	19,301	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	65,427	תחזוקה, שטיפות, שמירה, בטיחות ושרות
הוצאות פחות	41,426	140,427	140,427	140,427	140,427	140,427	140,427	140,427	140,427	140,427	הוצאות פחות
סה"כ הוצאות תפעול	59,362	202,597	203,974	205,358	206,746	208,140	209,540	210,946	212,357		סה"כ הוצאות תפעול
רווח תפעול, לפני מס	(13,653)	(46,597)	(46,914)	(47,232)	(47,552)	(47,872)	(48,194)	(3,348)	0		רווח תפעול, לפני מס
הוצאות מס	45,709	156,000	157,060	158,125	159,195	160,268	161,346	207,598	212,357		הוצאות מס
רווח תפעול לאחר מס	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח תפעול לאחר מס
התאמות: הוצאות פחות	45,709	156,000	157,060	158,125	159,195	160,268	161,346	207,598	212,357		התאמות: הוצאות פחות
תש"מ"ז נקי, לאחר מס											תש"מ"ז נקי, לאחר מס

## נספחים – זריחה גדולה (חדש)

### זריחה גדולה חדשה – פירוט תזרימים (בש"ח)

												הכנסות הוצאות תפעול
2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
408,523	410,164	411,811	413,465	415,126	416,793	418,467	420,147	421,835	423,529	425,230	426,938	הוצאות תפעול
62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	שירות
41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	תחזקה, שטיפות, שמירה,
31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	ביטחוח ושות
134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	134,848	הוצאות פחות
273,676	275,316	276,963	278,617	280,278	281,945	283,619	285,299	286,987	288,681	290,382	292,090	הוצאות מ"ס
(4,343)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	רחוב תפעול, לפני מס
269,332	275,316	276,963	278,617	280,278	281,945	283,619	285,299	286,987	288,681	290,382	292,090	רחוב תפעול לאחר מס
31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	31,076	התאמות: הוצאות פחות
300,408	306,392	308,039	309,693	311,354	313,021	314,695	316,375	318,063	319,757	321,458	323,166	תשמ"ז נקי, לאחר מס
2046	2045	2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036		הוצאות תפעול
390,904	392,474	394,050	395,632	397,221	398,816	400,418	402,026	403,641	405,262	406,889		הוצאות תפעול
62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	62,000	שירות
41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	41,772	תחזקה, שטיפות, שמירה,
103,772	103,772	103,772	103,772	103,772	103,772	103,772	103,772	103,772	103,900	134,848	134,848	ביטחוח ושות
287,132	288,702	290,278	291,860	293,449	295,044	296,646	298,254	299,741	270,414	272,041		הוצאות פחות
(66,040)	(66,401)	(66,764)	(67,128)	(67,493)	(67,860)	(68,229)	(68,598)	(68,940)	(62,195)	(62,570)		הוצאות מ"ס
221,091	222,300	223,514	224,732	225,956	227,184	228,418	229,656	230,801	208,219	209,472		רחוב תפעול לאחר מס
-	-	-	-	-	-	-	-	-	128	31,076	31,076	התאמות: הוצאות פחות
221,091	222,300	223,514	224,732	225,956	227,184	228,418	229,656	230,928	239,295	240,548		תשמ"ז נקי, לאחר מס

## נספחים – זריחה גדולה (חדשה)

### זריחה גדולה קטנה – פירוט תזרימיים (בש"ח)

2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	הכנסות הוצאות תפעול
184,724	185,466	186,210	186,958	187,709	188,463	189,220	189,980	190,743	191,509	192,278	185,006	撕
31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	29,708	撕
23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	22,825	撕
39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	38,040	撕
94,511	94,511	94,511	94,511	94,511	94,511	94,511	94,511	94,511	94,511	94,511	90,573	撕
90,212	90,954	91,699	92,447	93,198	93,952	94,708	95,468	96,231	96,997	97,767	94,433	撕
(20,749)	(20,919)	(9,319)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	撕
69,464	70,035	82,380	92,447	93,198	93,952	94,708	95,468	96,231	96,997	97,767	94,433	撕
39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	39,694	38,040	撕
109,158	109,729	122,075	132,141	132,892	133,646	134,403	135,163	135,926	136,692	137,461	132,473	撕
2047	2046	2045	2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	הכנסות הוצאות תפעול
7,109	176,756	177,466	178,179	178,895	179,613	180,334	181,059	181,786	182,516	183,249	183,985	撕
1,252	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	撕
962	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	撕
2,214	54,817	54,817	54,817	54,817	54,817	54,817	54,817	54,817	56,501	94,511	94,511	撕
4,896	121,939	122,649	123,362	124,078	124,796	125,517	126,242	126,969	126,014	88,738	89,473	撕
(1,126)	(28,046)	(28,209)	(28,373)	(28,538)	(28,703)	(28,869)	(29,036)	(29,203)	(28,983)	(20,410)	(20,579)	撕
3,770	93,893	94,440	94,989	95,540	96,093	96,648	97,206	97,766	97,031	68,328	68,895	撕
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,684	39,694	39,694
3,770	93,893	94,440	94,989	95,540	96,093	96,648	97,206	97,766	98,716	108,022	108,589	撕

**Wise**  
Consulting Group

# **הערכת שווי מתקן (נכס) תלמידים שלב א' ליום 30 בספטמבר 2023**

**הוכן לבקשת פרו'ם אנרג'י פ.א' בע"מ**

**דצמבר 2023**

## הקדמה והגבלת אחריות

- עפ"י פניה פרים אנרג'י פ.י בע"מ (להלן: "החברה" / או "המצמינה") מtarיך 4.12.23, נתקשנו לבצע הערכת שוו של מתקן תלמים שלב א' (להלן: "העובדה"), לtarיך 30.9.2023 לזרכי הנהלת החברה ולזרכי דיווח כספי / ואו לצרכי מס.
- עובדת זו הוגנה על ידי ס.ר.ט. ואיז' יעוץ בע"מ (להלן: "וואיז") עבור החברה, בהתאם לבקשת הנהלת המzmanה, ומיעדר לשימוש החברה בלבד. אין לעשות כל שימוש בעובדה זו, לרבות הפאה, העתקה או הנגרה כל עצמי אחר, ללא קבלת אישורו מראש ובכתב.
- לצורך הכנת העבודה, התבססנו על מידע / או הסברים / או מצגים אחרים / או תחזיות / או ממצאים שקיבלו מלווי / או מי מטעמה. ואיז' מנוחה שמידע זה הוא מהימן ואני מוצעת בדיקת עצמאית של המידע, כמו כן, לא בא לידי עטנו דבר העולם להציג על חוסר סבירות הנתונים. הנתונים לא נבדקו באופן בלתי תלוי, ולפיכך העבודה המוגשת לכם אינה מהוות אימות לנכונותם, לשלהומם ולדיוקם של נתונים אלה. הערכה כלכלית אמורה לשקר בצורה סבירה והוגנת מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמנו.
- עובדת זו אינה כוללת בקורת החטאה לגבי הכללי החשבונאות. ואיז' אינה אחראית לאוון ההצהה החשבונאית של הדוחות הכספיים של החברה לגבי דיקן ושלמות הנתונים ולהשלכות של אותה הצגה חשבונאית במידעה וקיימות.
- העובדת כוללת תאור ספק, עיקרי המתודולוגיה ועיקרי הניתוח. התיאור מתיחס לניגלים המהווים אוטם יישמו ואני מהווה ותיאור שלם ומפורט של החברה וסבירתה.
- הה הימידע והנתונים עליהם הסתמכה ואיז' אינם שלמים, מדויקים או מהימנים תוצאות העבודה זו עלולות להשתנות. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדך את העבודה לאור נתונים חדשים שלא הובאו בפנינו. למען הסר ספק, עבודה זו תקפה למועד חתימתה בלבד.
- בחותות דעת זו התייחסנו, בין היתר, להערכתנו, תחזיות נתנות הנגענות לנחבותהן לଘורים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק בו פעולות החברה, מתחרים פוטנציאליים ומצבע בחברות למועד העבודה, וכן על הנחות ציפיות שונות הנגעוות להערכתנו, אולם יתאפשרו, באופן מלא או חלק.
- אם מאשרים בהזה כי אין לנו תלות בעובדה או במzmanה, למעט העבודה שאנו מקבלים כבר טרחה עבור עבודה זו. כמו כן, הרינו לאשר כי שכיר טרחתנו אינו מותנה בתוצאות העבודה.
- אם מאשרים בהזה כי אין לנו עניין אישי במzmanה או בחברה או בעבלי השיליטה בהן.
- ויאז' ולבירה השלטת על ידה במשרין / ואו בעקבין וכן כל בעל שליטה, נשא משרה שעבד במיהן, אויבן הפסד או הזאה מכל סוג שהוא, לרבות ישיר / או עקי' שייגרמו למי שמסתתר על האמור בעובדה זו ככל שהיא, בכפוף לכך שלא פועל בדין / או ביצעו טעות או מחדל מקטוע שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים. למען הסר ספק מובהה, כי אין בעובדה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדיות ריכישת יתרות ערך של אחת החברות או ביצוע העסקה.
- המצמינה לא תהיה זכאית לקבל מתנות, בין על פי חוזה או במצוין, לפי חוק או אחרית, סכום כלשהו בגין בגין או בגין כל נזק תוצאות, מקרי או עקי', או כפיזי עוני או מיוחד, בקשר עם תביעות הנובעות ממשויות שייננו בסוגרת בעובדה זו או הקשורות בכך אחר עם השירותים שספקן על ידו בנסיבות העבודה זו, בין אם הסבירות של אובדן או נזק כאמור נפתחה או לא, במקרה שלם סכום כלשהו לפחות בדין / או ביצעו טעות או מחדל מקטוע שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים.
- בנוסף ומבליל לางע בנסיבות האמור לעיל, ככל שנחובי לשלים סכום כלשהו לצד שליש בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בעובדה זו, בהילך משפטי או בהליך מח"ב אחר, מתח"בת החברה לשפטונו בגין כל סכום כאמור ששולם על ידנו, מיד עם דרישתנו הראשונה אלא אם כן פעלם בדין / או ביצעו טעות או מחדל מקטוע שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים.

## **עבודות קודמות ומקורות מידע**

**מקורות המידע העיקריים ששימשו בהכנות העבודה מפורטים להלן:**

- מודל פיננסי של המתקן המוערך, שהוכן ע"י חברת דלויט.
- חומר רקע וננתוני שוק, מתוך מידע גלוי המופיעם באתר אינטרנט, כתבות בעיתונות או מקורות פומביים אחרים
  - פגישות /או שיחות עם בעלי התפקידים הבאים:
    - ר"ח שי שובל, סמנכ"ל כספים פריים אנרג'י פ.א.י בע"מ
    - מר עופר נרגסי, סמנכ"ל מימון פריים אנרג'י פ.א.י בע"מ

## פרטי החברה המעריצה

- חברת Wise Consulting המתמחה בתחום שירותי ייעוץ כלכלי, אסטרטגי ומימון, אשר היו שותפים בלויי התהיליכים הכלכליים המשמעותיים ביותר במשק הישראלי. Wise מציעה חיבור ייחודי בין התיאוריה והאקדמיה לפרקטיקה ולצרכים העסקיים. שירותי החברה כוללים: חוות דעת מומחה כלכלית, בדיקות כדיות כלכליות והערכות שווי, ליווי בתהיליכי רגולציה, עיצוב ולויי במכרזים, הכנת תוכניות כלכליות וסטרטגיות עבור המדינה עבור גופים ציבוריים ופרטיים.

בברכה,

S.R.T Wise Consulting Ltd.  
C.N. 515270601

ו.ר.ט וואיז ייעוץ בע"מ

דצמבר 2023

Wise  
Consulting Group

4

mail: office@wcg.co.il | Phone: +972-3-5628188  
wcg.co.il

## תוכן עניינים

עמוד	פרק
6	<b>פרק א - תיאור החברה וסביבתה העסקית</b>
9	<b>פרק ב - הערכת השווי</b>
13	<b>פרק ג - מחיר ההון</b>
15	<b>נספחים</b>

## פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

כללי

### תיאור המתקן המוערך

- פרויקט תלמידים הינו פרויקט קרקע (על בסיס זכיה בהילך תחרותי מס' 4 – קרקע) במושב תלמידים בהספק של כ- 22.5 מגה-וואט המוקודם על ידי פריימס תלמידים בשיתוף פעולה עם תלמידים – מושב עובדים להתיישבות שיתופים בע"מ".
- הפרויקט מחולק לשני שלבים: א) שלב א' (שחובר בשני מועדים נפרדים, כאמור), בהיקף של 12.1 מגה וואט ו – ב) שלב ב', אשר צפוי להיות מאשרר ב – 1 באוגוסט 2024, בהיקף של כ – 10.4 מגה וואט.
- מתקן זה מוחזק ע"י החברה, באמצעות חברה בת, באחזקה מלאה (ובשיעור הצבעה של 74%).
- חלק מאסטרטגיית החברה לשילוב שותפים עסקיים בפרויקטים אחרים היא יוזמת ומתפעלת, חתמה החברה במאי 2023 על הסכם עם הליאו 4 עוז בע"מ למכירת מחצית מזכויותיה בחברת הפרויקט של תלמידים. השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מוגלים, אשר עם התקיימותם והשלמת העסקה תאבד החברה שליטה בחברת הפרויקט, והשליטה תהיה בידי החברה והליו 4

- תיאור החברה
- החברה פועלת בישראל בתחום האנרגיות המתחדשות, עצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, לרבות שיתוף פעולה עם צדים שלישיים.
  - במסגרת זו עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מתקנים לייצור חשמל ממוקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ל佗וח ארוך.
  - בסוגר למועד ההערכה, החברה החזיקה, לרבות בשיתוף עם צדים שלישיים ב- 31 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות של משקעים קקלאים, בהספק הכלול של כ- 25.3 מגה-וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ- 20.3 מגה-וואט.
  - ביום 30 באוגוסט 2022 החברה דיווחה על השלמה של חישמול שלב א' (1) של פרויקט "תלמידים", בהספק של כ- 7.78 מגה-וואט, לאחר קבלת אישור מהחברת החשמל, כאשר המתקן החל להפיק הכנסות החל מנובמבר 2022. בתחילת הרבעון השלישי, הושלמה הרחבת שלב א' לשלב א' (2) עם חיבור של 4.28 מגה-וואט נוספים.
  - בנסוף, ביום 21 באוגוסט 2023 התקשרה החברה עם אלקטרא פאוור סופר גז בע"מ בהסכם למכירת חשמל הנagar במתקני אגירת אנרגיה, שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקת והפעלתם בהתאם להוראות אסדרת השוק, לצורך מכירת חשמל מתקני האגירה לצרכני החשמל של אלקטרא פאוור, הפועלת כספק חשמל.

**Wise**  
Consulting Group

## פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

### תיאור הסביבה העסקית

#### מדיניות הממשלה

- לפי החלטות הממשלה, יעד' הייצור חשמל מ אנרגיות מתחדשות הם לפחות 10% מצרכית החשמל בשנת 2020, 2020% 20% בשנת 2025 ו- 30% בשנת 2030. נציין כי באוקטובר 2020 החליטה הממשלה לתקן החלטות קודומות בנושא, ולהגדיל את היעדים לשנת 2030 מ- 17% ל- 30% ולקבעו שיעד הבניינים לשנת 2025 יוגדל מ- 15% ל- 20%.
- לפי עבדות רשות החשמל, הספק האנרגיה המתחדשת המותקנת יהיה כ- 16 ג'יגה-וואט – יותר מפי שיש מהספק שהוקם בישראל עד סוף 2020, כאשר אנרגיות מתחדשות יספקו כ- 80% מצרכית החשמל בישראל בשעות הצהרים.
- עם זאת, עד היום לא פורסם מסמך מדיניות כולל לתחום, או לפחות תוכנית עבודה מפורטת ופומבית לטוווח קצר, בגין או ארוך, כאשר לאורך השנים לא עמדה המדינה ביעדי ייצור שהעמידה בעבר.

#### כללי

- לפי נתוני רשות החשמל, בסוף שנת 2022 היה ההספק המותקן של מתקני ייצור חשמל מ אנרגיה מתחדשת בישראל כ- 4.8 ג'יגה – וואט, רובו במתקנים סולריים פוטו – וולטאים (במתקנים קרקעיים או בדו שימוש) והיתר במתקנים תרמו-סולריים, בטור宾יות רוח ומתקני ביוגז, ביומסה ומטמננות.
- בעקבות פתיחת מקטע ההספקה לתחרות, נתח השוק של המספקים הפרטיים לפי צריכה ממשיר גדול ומהוות (בסוף שנת 2022) כ- 31% מהצריכה בישראל.
- בסיום שנת 2022 יכולת הייצור השנתית מ אנרגיות מתחדשות עמדה על 11.8% (bihch ל- 9.4% בסוף שנת 2021). שיעור הצריכה בפועל מ אנרגיות מתחדשות הסתכם בשנת 2022 ב- 10.1% מסך האנרגיה שנצרכה בישראל במהלך השנה, לעומת 8.2% בשנת 2021.
- התעריפים המשולמים לחשמל המוצע במתקנים סולאריים חדשים יורדים בעקבות בשנים האחרונות. עם זאת, העלות הממוצעת של ייצור באנרגיות מתחדשות בתעריף החשמל עומדת על מעל ל- 50 אגורות לקוט"ש.

## פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

### תיאור הסביבה העסקית

#### הסדרה ותעריפים

- לפיכך, קידום מתקני אנרגיה מתחדשת כו�ם כבר לא מבוסס על סבוסוד משמעותי כפי שהיה בעבר, אלא הוא אלטרנטיבתה כלכלית ותחרותית בתחום החשמל, לפחות ככל שמדובר במתקנים פוטו-וולטאים קריקלעים גדולים.
- עם זאת, שאיפת רשות החשמל למחייר הנמור ביותר לאנרגיה מתחדשת והפחיתה הסבוסוד התערימי ככל האפשר, שאונמנם יש בצדיה היגיון כלכלי, מנסה על תמיכה במיזמים טכנולוגיים חדשניים, ויוצרת העדרה מובנית למיזמים גדולים של אנרגיות מתחדשות בשטחים פתוחים (שדות סולריים) על פני מתקנים קתינים יותר בשטח עירוני במסגרת דו-שימושיות הדורשים סבוסוד (מתקני גגות למשל).
- המודיניות התעריפים, שנקבעת על ידי רשות החשמל, מאפשרת קידום אנרגיות מתחדשות באמצעות סבוסוד, שמתאפשר את ייצור האנרגיות המתחדשות בזמן שהcadeיות הכלכלית שלהן בשוק נמוכה ואינה מספיקה לכך.
- מתווך ההסדרה והתעריפים בתחום השתוון בעשור האחרון והותאמו לחידושים הטכנולוגיים ולמגמת הירידה של מחירי הטכנולוגיות להפקת אנרגיות מתחדשות, שאפשרו את האצת השילוב של האנרגיות המתחדשות בתחום החשמל, בעיקר בטכנולוגיה סולרית פוטו-וולטאית – מגמה עולמית שניכרת בישראל יותר שאת בשל מאפייניה הגיאוגרפיים והקלימטיים.
- בשנתיים האחרונות ירדו התעריפים במידה רבה ונוסףו סדרות בשיטת מרכזי מחיר, שבהם מושגים מחירים נמוכים אף ממחירי הפיקת אנרגיה ממוקורות פוטוליטיים או קוונטיציונליים.
- תערימי' ההזנה לצרכני אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בראשת החלוקה ירדו מ- 2.34 שקלים לקוט"ש בשנת 2008 ל- 37 אגורות לקוט"ש בשנת 2015 – ירידה של 11% במשמעותה. במכרז' מחיר שנערכו בשנים האחרונות הושגו מחירים נמוכים אף יותר, 9 – 23 אגורות לקוט"ש.

**Wise**  
Consulting Group

## פרק ב' - הערכת השווי

### מתודולוגיה

כללי

- בניתו היען תזרימי מזומנים, שווי פעילות הינו הערך הנוכחי של תזרים המזומנים החופשי הבלתי מונף המיוצר בתקופת התחזית שנקבעה, בתוספת השווי הנוכחי של החברה בסוף התקופה.
- העיקרון הבסיסי המונח בסיסו הניתוח הינו כי החברה הנה "עסק ח'" וועל, אשר יפעל עד אין סוף, ומכאן המטרה היא להציג לשוי הנוכחי של תחזית זרמי המזומנים עד אין סוף.
- הבסיס להערכת בשיטה זו הינו ניתוח ואCMDן יכולת העסוק ליצור זרמי מזומנים ולהגדיל רוחניות בעtid. זרים אלו מהווים בשיעור היען מתאימים לנוטנס תחום ערכים סביר לפועליות המעריכות.
- ניתוח היען תזרימי מזומנים הינו מתאים וסביר כל עוד הנחות היסוד עליו הוא נסמרק הנקן נוכנות, מדיקות יחסית וمشקפות את העtid ברמת סברות גבוהה. בנוסף, הניתוח ר蓋ש לבחירת שיעורי ההיען המתאים, שקיבעתם היא כשלעצמה משימה לא קלה וסובייקטיבית במידה מסוימת.
- לומר, הניתוח, המודל והותצאות הינו "טוב" או "נכון" בהתאם מידת בה הנחות העקריות עליה הוא נשען לגבי התפתחות בעtid הנקן "טובות" ("nocנות"), ושיעורי היען שבחרו הנם אכן ריאליים.
- שווי היען העצמי (Equity Value) יתקבל מהערך הכללי של הפעולות, בגין ערך הכללי של ההתחייבויות הפיננסיות נתן ("עדף חוב/עדף נכסים פיננסים").

### גישה הרכנות

- גישה הרכנות מתמקדתVICCOLת נכס מסויים לייצור מזומנים. הנחת היסוד של גישה זו הינה כי ניתן להעריך את שווי נכס מסויים על ידי חישוב הערך הנוכחי של התועלות הכלכליות נטו (הרכנות במזומנים פחותות הוצאות במזומנים), שתתקבל לארוך חייו של הנכס. השלבים לביצוע הערכת שווי על פי גישה זו כוללים הערכה של תזרימי מזומנים צפויים מהערך חיו לאחר ניכוי המשטחים בשיעור היען, של תזרימי מזומנים אלו. בתהילר ההיען משתמשים במזומנים שמתיחסים גם לערך הזמן של הכספי וגם לגורמי סיכון הטמון בהשקעה. לבסוף, הערך המהוון של תזרימי מזומנים מהנכס במהלך חייו לאחר ניכוי המשטחים להשויה ההוגן של הנכס. גישת הרכנות הינה גישה נפוצה מאוד בחישוב השווי ההוגן של נכסים וחברות. המתודולוגיה הנפוצה ביותר המבוססת על גישת הרכנות הנה מתודולוגית היען תזרימי מזומנים (להלן: "DCF").
- היען תזרימי המזומנים הבלתי מונפים הינה השיטה המקובלת בתורת המימון לצורך הערכת "עסק ח'".

## פרק ב' - הערכת השווי

### מתודולוגיה

#### גישה העלות

- ביחסם גישת העלות משתמשים לרוב במתודולוגיית השווי הנכסי המתואים נטו. על פי מתודולוגיה זו יש לבצע הערכת שווי לנכסים קבועים, פיננסיים ואחרים, שווהו בחברה. על מנת לקבל הערכת שווי ההון לעבלי המניות, יש להפחית מהותażה המתמקבלת את הערך הנוכחי של כל ההתחייבות הקיימות והפוטנציאליות של החברה. בגישה זו קיימים מספר אפשרויות שימוש, כדלקמן:
- **ערך מימוש נטו** - שימוש בגישה זו הננו נפוץ בעת הערכת חברות מבוססות נכסים, כמו חברות אחזקה ונדל"ן, בהן הנכסים עצמאם, ולא הכנסות הפוטנציאליות, מהווים אינדיקציה אמינה ומדויקת יותר לשווי החברה.
- **ערך בפירוק** - ערך זה מתפרק מפירוק החברה, ולפיכך מtabסס על ערך בו ניתן למשש את הנכסים של החברה. פירוק החברה לרוב מלואו בדחיפות למשש את הנכסים בנסיבות האפשרית, אשר עלולה לגרום למימוש הנכסים במחרידים נמוכים (כינוי נכסים). ערך בפירוק משקף גם את כל ההתחייבויות הפוטנציאליות, שעשויות להתהווות בשל הצורך לסגור את פעילות החברה בתמורה קצירה, וכן את העליונות הכרוכות בפירוק מסודר של החברה.
- **במסגרת הערכת שווי זו, יישמו את גישת ההכנסות תוך שימוש מתודולוגית היון תזרימי מודרנית.**

#### גישה השוק

- גישת השוק משתמשת ביחסים (מכפילים) שבין מדדים חשבונאיים לבון שווי של חברות נסחרות בעלות פעילות דומה לזה של חברה נשאותה ההערכה (שיטת החברה הדומה), או במכפילים של עסקאות אחרות, בהן הפעולות המייעדות הן דומות לאלו של חברת נשאות ההערכה (שיטת העסקאות הדומות).
- שיטות אלו מצרכות הערכה של רוחים, שיאפיינו את החברה המוערכת, לאחר ניכוי כל הכנסות וההוצאות החד-פעמיות. כמו כן, יש לבצע הערכה של מכפילים רלוונטיים, וכן להסביר את כל הנכסים העודפים, שלא ידרשו לביצוע הפעולות המתמשכת של העסק.
- אולם, תוכאות אשר מתקבלות בשיטת העסקאות הדומות, לרוב כוללות גם פרמיית שליטה וכן שיקולים אסטרטגיים נוספים, כגון רווח הסינרגיה ועוד. מכפילים אשר התקבלו ממחירים ששולמו על זכויות מיעוט בחברות ציבוריות, לעומת זאת, לרוב לא משקפים גורמים אלו. לכן, כדי להגיע להערכת שווי הוגנת, יש לבצע להם התאמה על מנת שישקפו לפחות את פרמיית השליטה.

## פרק ב' - הערכת השווי

### הנחות העבודה

- חילוט ערבות – בגין אי עמידה בל"ז חיבור המתקן, רשות החשמל חילטה לחברת ערבות עבר, בגובה 3.3 מיליון ש"ח (נלקח החלק היחסי מסכום זה לשלב א' לפי יחס מגה וואט). עלות זו מוכרת לצרכי מס ומתוכר על פני אורך חי' המתקן.

#### ההשקעה

- למעט השקעה שנדרשת בממירים ברבעון הרביעי של שנת 2033, לא נדרש השקעה נוספת הונית נוספת במהלך הפרויקט.

#### הוצאות פחת

- נלקחו לפי אורך חיים של 14 שנים החל מיום הפעלת כל אחד משלבי המתקן בנפרד, לפי תקנות מס הכלסה (פקחת 1941) לפי הפחת הכללי של מכונות וציוד (פחת מואץ לצרכי מס). הפחת לכל רביעון מחושב לפי שעות השימוש החזויות לכל רביעון, באופן עקבי להכרה בהכנותה.

- עבור השקעה בתחזוקת ממירים ברבעון הרביעי של שנת 2033 נלקח פחת בהתאם ליתרת אורך חי' המתקן.

#### שיעור מס

- תחשב המס נלקח בהתאם לשיעור מס חברות, בשיעור של 23% משנת 2023 ואילך.

#### שיעור היין

- נקבע להיות שיעור של 8.0%, כאמור בפרק ג'.

- להלן הנחות ששימשו במהלך העבודה:

#### הכנסות

- המודל חושב באופן רביעוני, תוך התחשבות בעונתיות הנתונים בכל רביעון. הכנסות המתקן מחושבות בהתאם לצפי שעות השימוש בכל רביעון, מוכפלות בכמות הקילו ואט שעה ובתעריף לקילו ואט שעה. כמות הקילו ואט מנוכה אי' זמינות ומצטמצמת בכל שנה בשיעור דרגציה קבוע.

- אומדן שעות שימוש שנתיות – בהתאם למיקום המתקן, אזורו הגיאוגרפי והיעילות מול יוצאי החברה, הונח כי שעות השימוש השנתיות הין 1,279 שעות לשנה, באופן קבוע לכל אחת משנות חי' המתקן (כאשר לכל רביעון הונחו שעות שונות).

- שיעור אי' זמינות – נקבע להיות 1% לשנה.

- שיעור דרגציה – שיעור הדרגציה נלקח בהתאם להברחות החברה ויעדicia הטכניים ונקבע להיות 0.4% לשנה.

- התעריף הבסיסי להכנסות המתקן הינו קבוע לקילו ואט שעה, כאשר נכון לינואר 2024 (עבור שלב א') צפוי להיות 0.201 (לרביעון האחרון של 2023 תעריף של 0.1927). תעריף זה צמוד לממד המחרים לצרכן ומתקדם ב- 1 לינואר של כל שנה.

#### הוצאות

- עלויותפעול – עלויות קבועות ברובן, המשולמות לאורך חי' המתקן, בהצמדה למדוד.

- עלות שירות – עלות קבועה צמודה לממד המחרים לצרכן.



## פרק ב' - הערכת השווי

### תוצאות ניתוח רגישות

**תלמידים שלב א**  
שווי המתקן ליום 30/9/23 הינו **25,355 אלפי ש"ח**

שיעור היון

8.50%	8.25%	8.00%	7.75%	7.50%	
25,445	25,950	26,471	27,010	27,566	0.0%
24,919	25,408	25,913	26,434	26,973	0.2%
24,393	24,867	<b>25,355</b>	25,859	26,379	0.4%
23,868	24,325	24,796	25,283	25,785	0.6%
23,342	23,783	24,238	24,707	25,192	0.8%

טראנספר דטלס

**Wise**  
Consulting Group

## פרק ג' - שיעור היון (WACC)

### שיעור היון משוקל

להלן פירוט החברות הדומות:

Unlevered Beta	D/V	Levered Beta	חברה
0.86	24%	1.08	Enlight Renewable Energy Ltd
0.57	43%	0.90	Energix - Renewable Energies Ltd
0.14	73%	0.44	Sunflower Sustainable Investments Ltd
0.30	69%	0.81	Ellomay Capital Ltd
<b>0.47</b>	<b>53%</b>	<b>0.81</b>	<b>ממוצע</b>
<b>חישוב ביתא</b>			
<b>פרמטר</b>			
0.47	0.47	0.47	ביתא לא ממונפת - ממוצע ענפי
567%	567%	567%	שיעור מינוף נבחר (D/E)
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור מס ט"א
<b>2.51</b>			<b>ביתא ממונפת</b>

4. בהתאם לניטוי Duff&Phelps לחברות בגודל Micro-cap, 2023.

### אומדן מחיר ההון

על מנת לקבוע את שיעור היון הריאי (לאחר מס) למתקן, ביצענו חישוב של מחיר ההון באמצעות שימוש במודל ה- CAPM לחישוב שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי וכן הנחות נוספות בדבר מחיר החוב ומבנה החוב הריאיים לחברת.

#### מחיר ההון העצמי

פרמטר	תלמים א	הערה
ריבית חסרת סיכון	1 4.21%	
פרמיית השוק	2 5.75%	
Beta	3 2.51	
פרמיית סיכון ספציפית - גודל	4 3.05%	
מחיר ההון העצמי של החברה (מעוגל)	<b>21.7%</b>	

#### הערות

1. עפ"י שיעור תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתיות בישראל, עברו המה"מ של המתקנים ליום ההערכה (11.5 שנים), מתוך מטריצת מרוחות הוגן.

2. פרמיית השוק בישראל מבוססת על נתוני Damodaran ( يول 2023 )

3. בצד' לקבוע את הביטה של הפרויקטים בחנו קבוצה של חברות ציבוריות בתחום הפטו וולטאי בישראל הדומות בפועלותן לפעילויות החברה

## פרק ג' - שיעור היון (WACC)

שיעור היון משוקל

### סיכון חישוב ה- WACC

תלמים א	פרמטר
4.21%	ריבית חברת סיכון
2.51	Beta
5.75%	פרמיית השוק
3.05%	פרמיית סיכון ספציפית - גודל
21.7%	מחיר ההון העצמי של החברה
7.3%	מחיר החוב
23.0%	שיעור מס
85.0%	D/V
8.0%	WACC (מעוגל)

### מבנה ומחיר החוב

בהתאם להבהרות החברה והנחהות המודל הפיננסי, שיעור המינף למימון עלות המתקן (יחס חוב לנכיסים) הינו \* 85%. בהתאם לsegueה הפיננסית שיצאה לאחר תאריך המאזרן, ריבית החוב הצמודה, בגין חוב בכיר, צפוייה להיות מרוחה של 3.05% מעבר לריבית אג"ח ממשלי צמוד למחר"ם הלוואה ביום המשיכה, הצפiosa להתבצע בתוך שנה מתאריך ההערכה עד לאותו מועד, נלקח מימן בריבית של פריים + מרוחה שתוולף בחוב 4.5%. בהתאם, שיעור הריבית הצמודה לחזואה ליום ההערכה הינה האמור). כמו כן, נלקח שיעור מס נומינליים, בכפוף לציפוי האינפלציה למחר"ם המתקן ליום ההערכה, מדובר בשיעור ריבית של כ – 7.3%, לא צמוד.

כמו כן, נלקח שיעור מס בטוחה הארוך של 23%, וזאת בכך קיבל את מחיר החוב נטו, לצורך תחישוב שיעור היון הממוצע המשוקל.



14

\* שיעור המינף החזוי במודל של הפרויקט בכללות

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

01/01/2026	01/10/2025	01/07/2025	01/04/2025	01/01/2025	01/10/2024	01/07/2024	01/04/2024	01/01/2024	01/10/2023
31/03/2026	31/12/2025	30/09/2025	30/06/2025	31/03/2025	31/12/2024	30/09/2024	30/06/2024	31/03/2024	31/12/2023
601.6	533.9	996.1	1,044.5	589.3	522.9	975.7	1,023.2	577.3	521.8
460.4	424.8	695.8	723.6	456.3	420.9	690.8	718.6	452.3	419.9
113.8	111.1	111.1	111.1	111.1	108.4	108.4	108.4	108.4	107.7
54.8	48.6	90.6	94.9	53.5	47.4	88.4	92.6	52.2	47.1
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0
277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0
141.2	109.1	300.3	320.9	133.0	102.1	284.8	304.6	125.0	101.9
(32.5)	(25.1)	(69.1)	(73.8)	(30.6)	(23.5)	(65.5)	(70.1)	(28.7)	(23.4)
108.7	84.0	231.2	247.1	102.4	78.6	219.3	234.5	96.2	78.5
277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0
291.7	265.1	494.1	517.6	291.7	265.1	494.1	517.6	291.7	265.1
400.5	349.1	725.3	764.7	394.2	343.7	713.4	752.1	388.0	343.5
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
400.5	349.1	725.3	764.7	394.2	343.7	713.4	752.1	388.0	343.5

תאריך תחילת  
תאריך סוף  
הכנסות

**עלויות**  
הוצאות תפעול  
הוצאות שירות  
הוצאות חילוט ערבות  
הוצאות פחת הקמה  
הוצאות פחת השקעות חוץיות  
רווח/(虧損) תפעול, לפמי מס  
הוצאות מנו  
רווח/(虧損) תפעול, לאחר מס

**התאמות**  
פחת הקמה והשקעות חוץיות  
הוצאות הפקחת חילוט ערבות  
הוצאות חוץיות  
סה"כ התאמות

סה"כ תזרם'ז חופשי ((FCF))  
חולקיות  
סה"כ תזרם'ז חופשי ( ) משוקל

נוגה

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

תאריך התחלת תאריך סוף										
הכנסות										
30/09/2028	30/06/2028	31/03/2028	31/12/2027	30/09/2027	30/06/2027	31/03/2027	31/12/2026	30/09/2026	30/06/2026	
1,059.7	1,111.3	627.0	556.4	1,038.0	1,088.6	614.2	545.0	1,016.8	1,066.3	
<u>711.3</u>	<u>739.4</u>	<u>469.0</u>	<u>432.8</u>	<u>706.0</u>	<u>734.0</u>	<u>464.6</u>	<u>428.8</u>	<u>700.8</u>	<u>728.8</u>	<u>עלויות</u>
119.6	119.6	119.6	116.7	116.7	116.7	116.7	113.8	113.8	113.8	הוצאות תפעול
97.6	102.2	57.6	51.1	95.2	99.7	56.2	49.8	92.9	97.3	הוצאות שכירות
24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	הוצאות חילוט ערבות
469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	הוצאות פחת הקמה
<u>348.4</u>	<u>371.8</u>	<u>158.0</u>	<u>123.5</u>	<u>332.1</u>	<u>354.5</u>	<u>149.5</u>	<u>116.2</u>	<u>316.0</u>	<u>337.6</u>	<u>הוצאות פחת השקעות הוניות</u>
(80.1)	(85.5)	(36.3)	(28.4)	(76.4)	(81.5)	(34.4)	(26.7)	(72.7)	(77.6)	רווח/(הפסד) תפעול, לפחות מס
<u>268.3</u>	<u>286.3</u>	<u>121.7</u>	<u>95.1</u>	<u>255.7</u>	<u>273.0</u>	<u>115.1</u>	<u>89.5</u>	<u>243.3</u>	<u>259.9</u>	<u>רווח/(הפסד) תפעולי, לאחר מס</u>
<u>469.8</u>	<u>492.1</u>	<u>277.4</u>	<u>252.0</u>	<u>469.8</u>	<u>492.1</u>	<u>277.4</u>	<u>252.0</u>	<u>469.8</u>	<u>492.1</u>	<u>התאמות</u>
24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	פחת הקמה והשיקעות הוניות
<u>494.1</u>	<u>517.6</u>	<u>291.7</u>	<u>265.1</u>	<u>494.1</u>	<u>517.6</u>	<u>291.7</u>	<u>265.1</u>	<u>494.1</u>	<u>517.6</u>	<u>הוצאות הפחתת חילוט ערבות</u>
<u>762.3</u>	<u>803.9</u>	<u>413.4</u>	<u>360.2</u>	<u>749.8</u>	<u>790.6</u>	<u>406.9</u>	<u>354.6</u>	<u>737.4</u>	<u>777.6</u>	<u>הוצאות השקעות הוניות</u>
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	סה"כ ההאmortization
<u>762.3</u>	<u>803.9</u>	<u>413.4</u>	<u>360.2</u>	<u>749.8</u>	<u>790.6</u>	<u>406.9</u>	<u>354.6</u>	<u>737.4</u>	<u>777.6</u>	<u>סה"כ תזרם ז' חופשי (FCF))</u>
<u>762.3</u>	<u>803.9</u>	<u>413.4</u>	<u>360.2</u>	<u>749.8</u>	<u>790.6</u>	<u>406.9</u>	<u>354.6</u>	<u>737.4</u>	<u>777.6</u>	<u>תשלוקות</u>
<u>סה"כ תזרם ז' חופשי (FCF))</u>										<u>סה"כ תזרם ז' חופשי (FCF)) משוקל</u>



## תמצית תחזית תזרים המזומנים

תאריך תחילת הכנסות	תאריך סוף	1/01/2031	01/10/2030	01/07/2030	01/04/2030	01/01/2030	01/10/2029	01/07/2029	01/04/2029	01/01/2029	01/10/2028
		31/03/2031	31/12/2030	30/09/2030	30/06/2030	31/03/2030	31/12/2029	30/09/2029	30/06/2029	31/03/2029	31/12/2028
666.9	591.8	1,104.2	1,158.0	653.4	579.8	1,081.7	1,134.4	640.0	567.9		
<u>482.6</u>	<u>445.7</u>	<u>722.3</u>	<u>750.7</u>	<u>477.9</u>	<u>441.3</u>	<u>716.7</u>	<u>745.0</u>	<u>473.4</u>	<u>437.0</u>		
128.8	125.7	125.7	125.7	125.7	122.6	122.6	122.6	122.6	119.6		
62.1	55.0	102.5	107.4	60.5	53.7	100.0	104.8	59.1	52.4		
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0		
277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0		
<u>184.3</u>	<u>146.1</u>	<u>382.0</u>	<u>407.3</u>	<u>175.4</u>	<u>138.4</u>	<u>365.0</u>	<u>389.4</u>	<u>166.6</u>	<u>130.9</u>		
(42.4)	(33.6)	(87.9)	(93.7)	(40.3)	(31.8)	(84.0)	(89.6)	(38.3)	(30.1)		
<u>141.9</u>	<u>112.5</u>	<u>294.1</u>	<u>313.6</u>	<u>135.1</u>	<u>106.6</u>	<u>281.1</u>	<u>299.8</u>	<u>128.3</u>	<u>100.8</u>		
<u>277.4</u>	<u>252.0</u>	<u>469.8</u>	<u>492.1</u>	<u>277.4</u>	<u>252.0</u>	<u>469.8</u>	<u>492.1</u>	<u>277.4</u>	<u>252.0</u>		
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0		
<u>291.7</u>	<u>265.1</u>	<u>494.1</u>	<u>517.6</u>	<u>291.7</u>	<u>265.1</u>	<u>494.1</u>	<u>517.6</u>	<u>291.7</u>	<u>265.1</u>		
<u>433.7</u>	<u>377.6</u>	<u>788.2</u>	<u>831.2</u>	<u>426.8</u>	<u>371.7</u>	<u>775.2</u>	<u>817.5</u>	<u>420.1</u>	<u>365.9</u>		
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0		
<u>433.7</u>	<u>377.6</u>	<u>788.2</u>	<u>831.2</u>	<u>426.8</u>	<u>371.7</u>	<u>775.2</u>	<u>817.5</u>	<u>420.1</u>	<u>365.9</u>		

**Wise**  
Consulting Group

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

	תאריך התחלת האריך סוף הכנסות	01/07/2033	01/04/2033	01/01/2033	01/10/2032	01/07/2032	01/04/2032	01/01/2032	01/10/2031	01/07/2031	01/04/2031
	30/09/2033	30/06/2033	31/03/2033	31/12/2032	30/09/2032	30/06/2032	31/03/2032	31/12/2031	30/09/2031	30/06/2031	
1,174.5	1,231.7	694.9	616.7	1,150.6	1,206.6	680.8	604.1	1,127.2	1,182.1		
<u>739.8</u>	<u>768.6</u>	<u>492.3</u>	<u>454.9</u>	<u>733.8</u>	<u>762.5</u>	<u>487.4</u>	<u>450.3</u>	<u>728.0</u>	<u>756.5</u>		
135.3	135.3	135.3	132.0	132.0	132.0	132.0	128.8	128.8	128.8		
110.4	115.7	65.2	57.8	107.7	112.8	63.6	56.4	105.1	110.1		
24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5		
469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1		
<u>434.6</u>	<u>463.1</u>	<u>202.7</u>	<u>161.8</u>	<u>416.8</u>	<u>444.1</u>	<u>193.4</u>	<u>153.9</u>	<u>399.2</u>	<u>425.6</u>		
(100.0)	(106.5)	(46.6)	(37.2)	(95.9)	(102.2)	(44.5)	(35.4)	(91.8)	(97.9)		
<u>334.7</u>	<u>356.6</u>	<u>156.1</u>	<u>124.6</u>	<u>320.9</u>	<u>342.0</u>	<u>148.9</u>	<u>118.5</u>	<u>307.4</u>	<u>327.7</u>		
469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1		
24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5		
<u>494.1</u>	<u>517.6</u>	<u>291.7</u>	<u>265.1</u>	<u>494.1</u>	<u>517.6</u>	<u>291.7</u>	<u>265.1</u>	<u>494.1</u>	<u>517.6</u>		
<u>828.8</u>	<u>874.2</u>	<u>447.8</u>	<u>389.6</u>	<u>815.0</u>	<u>859.6</u>	<u>440.7</u>	<u>383.5</u>	<u>801.5</u>	<u>845.3</u>		
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0		
<u>828.8</u>	<u>874.2</u>	<u>447.8</u>	<u>389.6</u>	<u>815.0</u>	<u>859.6</u>	<u>440.7</u>	<u>383.5</u>	<u>801.5</u>	<u>845.3</u>		

**Wise**  
Consulting Group

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

תאריך התחלת תאריך סוף											הכנסות
31/03/2036	31/12/2035	30/09/2035	30/06/2035	31/03/2035	31/12/2034	30/09/2034	30/06/2034	31/03/2034	31/12/2033		
739.0	655.8	1,223.6	1,283.2	724.0	642.5	1,198.8	1,257.2	709.3	629.4		
<u>511.5</u>	<u>476.6</u>	<u>759.7</u>	<u>785.5</u>	<u>506.2</u>	<u>471.6</u>	<u>753.4</u>	<u>779.0</u>	<u>501.1</u>	<u>459.6</u>		
145.7	142.2	142.2	142.2	142.2	138.7	138.7	138.7	138.7	135.3	עלויות הוצאות פועל	
70.2	62.2	116.0	121.5	68.5	60.7	113.2	118.6	66.8	59.2	הוצאות שכירות הוצאות חילוט ערבות	
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	הוצאות פחות ההקמה הוצאות פחות השקעות והויתר	
277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	469.8	492.1	277.4	252.0	רווח/(הפסד) הכספי, לפני מס	
3.8	7.1	7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	3.8		הוצאות מט רווח/(הפסד) תפעולי, לאחר מס	
<u>227.6</u>	<u>179.2</u>	<u>464.0</u>	<u>497.8</u>	<u>217.8</u>	<u>170.9</u>	<u>445.4</u>	<u>478.2</u>	<u>208.3</u>	<u>169.8</u>		
(52.3)	(41.2)	(106.7)	(114.5)	(50.1)	(39.3)	(102.5)	(110.0)	(47.9)	(39.1)		
<u>175.2</u>	<u>138.0</u>	<u>357.3</u>	<u>383.3</u>	<u>167.7</u>	<u>131.6</u>	<u>343.0</u>	<u>368.2</u>	<u>160.4</u>	<u>130.8</u>		
 <u>281.2</u>	<u>259.1</u>	<u>477.2</u>	<u>496.3</u>	<u>281.2</u>	<u>259.1</u>	<u>477.2</u>	<u>496.3</u>	<u>281.2</u>	<u>252.0</u>	 התאמות פחות ההקמה וההשקעות והויתר	
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	הוצאות הפחתת חילוט ערבות ההשקעות והויתר	
<u>295.5</u>	<u>272.1</u>	<u>501.5</u>	<u>521.8</u>	<u>295.5</u>	<u>272.1</u>	<u>501.5</u>	<u>521.8</u>	<u>295.5</u>	<u>(1.4)</u>	 סה"כ התאומות סה"כ צמ"ז חופשי (FCF)	
 <u>470.8</u>	<u>410.2</u>	<u>858.7</u>	<u>905.1</u>	<u>463.3</u>	<u>403.8</u>	<u>844.5</u>	<u>890.0</u>	<u>455.9</u>	<u>129.4</u>		
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	חוליות סה"כ צמ"ז חופשי (FCF) משקלל	
<u>470.8</u>	<u>410.2</u>	<u>858.7</u>	<u>905.1</u>	<u>463.3</u>	<u>403.8</u>	<u>844.5</u>	<u>890.0</u>	<u>455.9</u>	<u>129.4</u>		

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

תאריך התחלת תאריך סוף											הכנסות
01/07/2038	01/04/2038	01/01/2038	01/10/2037	01/07/2037	01/04/2037	01/01/2037	01/10/2036	01/07/2036	01/04/2036		
30/09/2038	30/06/2038	31/03/2038	31/12/2037	30/09/2037	30/06/2037	31/03/2037	31/12/2036	30/09/2036	30/06/2036		
1,301.1	1,364.5	769.9	683.2	1,274.8	1,336.9	754.3	669.4	1,248.9	1,309.8		
<u>309.7</u>	<u>313.6</u>	<u>245.0</u>	<u>234.9</u>	<u>303.0</u>	<u>485.6</u>	<u>340.3</u>	<u>374.7</u>	<u>766.1</u>	<u>792.1</u>		
153.1	153.1	153.1	149.4	149.4	149.4	149.4	145.7	145.7	145.7	עלויות	
124.9	130.9	73.8	65.4	121.9	127.7	72.0	63.8	118.9	124.6	הוצאות שכירות	
24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	הוצאות חילוט ערבות	
-	-	-	-	-	178.9	100.8	145.1	469.8	492.1	הוצאות פחת ההקמה	
7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	הוצאות פחת השקעות הוניות	
<u>991.4</u>	<u>1,050.9</u>	<u>524.9</u>	<u>448.3</u>	<u>971.8</u>	<u>851.3</u>	<u>414.0</u>	<u>294.6</u>	<u>482.8</u>	<u>517.7</u>	רווח/(הפסד) תפעלי, לפני מס	
(228.0)	(241.7)	(120.7)	(103.1)	(223.5)	(195.8)	(95.2)	(67.8)	(111.1)	(119.1)	הוצאות מס	
<u>763.4</u>	<u>809.2</u>	<u>404.2</u>	<u>345.2</u>	<u>748.3</u>	<u>655.5</u>	<u>318.8</u>	<u>226.9</u>	<u>371.8</u>	<u>398.7</u>	רווח/(הפסד) תפעלי, לאחר מס	
<hr/>											
7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	183.1	104.6	152.2	477.2	496.3	התאמות	
24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	פחת ההקמה והשקעות הוניות	
<u>31.7</u>	<u>29.6</u>	<u>18.1</u>	<u>20.1</u>	<u>31.7</u>	<u>208.5</u>	<u>119.0</u>	<u>165.2</u>	<u>501.5</u>	<u>521.8</u>	הוצאות הפחת חילוט ערבות	
<u>795.1</u>	<u>838.8</u>	<u>422.3</u>	<u>365.3</u>	<u>780.0</u>	<u>864.0</u>	<u>437.8</u>	<u>392.1</u>	<u>873.3</u>	<u>920.4</u>	השקעה הונית	
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	סה"כ צמ"ז חופשי (FCF))	
<u>795.1</u>	<u>838.8</u>	<u>422.3</u>	<u>365.3</u>	<u>780.0</u>	<u>864.0</u>	<u>437.8</u>	<u>392.1</u>	<u>873.3</u>	<u>920.4</u>	סה"כ צמ"ז חופשי (FCF) משקלל	

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

תאריך המחלקה	תאריך סוף	הכנסות	01/01/2041	01/10/2040	01/07/2040	01/04/2040	01/01/2040	01/10/2039	01/07/2039	01/04/2039	01/01/2039	01/10/2038
			31/03/2041	31/12/2040	30/09/2040	30/06/2040	31/03/2040	31/12/2039	30/09/2039	30/06/2039	31/03/2039	31/12/2038
818.5	726.4	1,355.3	1,421.4	802.0	711.7	1,328.0	1,392.7	785.8	697.3			
<u>262.5</u>	<u>251.4</u>	<u>323.8</u>	<u>328.0</u>	<u>256.5</u>	<u>245.7</u>	<u>316.7</u>	<u>320.7</u>	<u>250.7</u>	<u>240.2</u>			
164.9	160.9	160.9	160.9	160.9	156.9	156.9	156.9	156.9	153.1			
79.4	70.4	131.2	137.5	77.5	68.7	128.0	134.1	75.6	67.0			
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3.8	7.1	7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	3.8	7.1			
<u>556.1</u>	<u>475.0</u>	<u>1,031.5</u>	<u>1,093.4</u>	<u>545.5</u>	<u>466.0</u>	<u>1,011.3</u>	<u>1,072.0</u>	<u>535.1</u>	<u>457.1</u>			
(127.9)	(109.2)	(237.3)	(251.5)	(125.5)	(107.2)	(232.6)	(246.6)	(123.1)	(105.1)			
<u>428.2</u>	<u>365.7</u>	<u>794.3</u>	<u>841.9</u>	<u>420.0</u>	<u>358.8</u>	<u>778.7</u>	<u>825.4</u>	<u>412.0</u>	<u>351.9</u>			
<u>3.8</u>	<u>7.1</u>	<u>7.4</u>	<u>4.2</u>	<u>3.8</u>	<u>7.1</u>	<u>7.4</u>	<u>4.2</u>	<u>3.8</u>	<u>7.1</u>			
14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0			
<u>18.1</u>	<u>20.1</u>	<u>31.7</u>	<u>29.6</u>	<u>18.1</u>	<u>20.1</u>	<u>31.7</u>	<u>29.6</u>	<u>18.1</u>	<u>20.1</u>			
<u>446.3</u>	<u>385.9</u>	<u>826.0</u>	<u>871.6</u>	<u>438.2</u>	<u>378.9</u>	<u>810.4</u>	<u>855.1</u>	<u>430.2</u>	<u>372.1</u>			
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0			
<u>446.3</u>	<u>385.9</u>	<u>826.0</u>	<u>871.6</u>	<u>438.2</u>	<u>378.9</u>	<u>810.4</u>	<u>855.1</u>	<u>430.2</u>	<u>372.1</u>			
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												
<u>סה"כ תחזית תזרים המזומנים</u>												

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

	01/07/2043	01/04/2043	01/01/2043	01/10/2042	01/07/2042	01/04/2042	01/01/2042	01/10/2041	01/07/2041	01/04/2041	תאריך תחליה
	30/09/2043	30/06/2043	31/03/2043	31/12/2042	30/09/2042	30/06/2042	31/03/2042	31/12/2041	30/09/2041	30/06/2041	תאריך סוף
	1,440.8	1,511.0	852.6	756.6	1,411.7	1,480.6	835.4	741.3	1,383.3	1,450.7	הכנסות
<u>עלויות</u>											
הוצאות פעועל	346.3	350.9	274.8	263.1	338.6	343.1	268.6	257.2	331.1	335.4	
הוצאות שירות	173.2	173.2	173.2	169.0	169.0	169.0	169.0	164.9	164.9	164.9	
הוצאות חילוט ערבות	141.3	148.1	83.5	74.0	137.9	144.5	81.4	72.2	134.5	140.9	
הוצאות פחת הקמה	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	
הוצאות פחת השקעות הוניות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
רווח/(הפסד) תפעלי, לפני מס	7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	
הוצאות מס	1,094.5	1,160.1	577.8	493.5	1,073.1	1,137.5	566.8	484.2	1,052.1	1,115.2	
רווח/(הפסד) תפעלי, לאחר מס	(251.7)	(266.8)	(132.9)	(113.5)	(246.8)	(261.6)	(130.4)	(111.4)	(242.0)	(256.5)	
	842.8	893.3	444.9	380.0	826.3	875.9	436.5	372.8	810.2	858.7	
<u>התאמות</u>											
פחת הקמה וההשקעות הוניות	7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	3.8	7.1	7.4	4.2	
הוצאות החמתת חילוט ערבות	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	14.4	13.0	24.3	25.5	
השקעה הוניות	<u>סה"כ התאמות</u>	<u>31.7</u>	<u>29.6</u>	<u>18.1</u>	<u>20.1</u>	<u>31.7</u>	<u>29.6</u>	<u>18.1</u>	<u>20.1</u>	<u>31.7</u>	<u>29.6</u>
<u>סה"כ תזרם"ז חופשי (FCF))</u>	<u>874.5</u>	<u>922.9</u>	<u>463.0</u>	<u>400.1</u>	<u>858.0</u>	<u>905.5</u>	<u>454.6</u>	<u>392.9</u>	<u>841.9</u>	<u>888.4</u>	
<u>חוליות</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	<u>1.0</u>	
<u>סה"כ תזרם"ז חופשי (FCF משקלל)</u>	<u>874.5</u>	<u>922.9</u>	<u>463.0</u>	<u>400.1</u>	<u>858.0</u>	<u>905.5</u>	<u>454.6</u>	<u>392.9</u>	<u>841.9</u>	<u>888.4</u>	

**Wise**  
Consulting Group

## תמצית תחזית תזרים המזומנים

	תאריך התחלתה
	תאריך סוף
	הכנסות
<b>30/09/2045</b>	<b>01/07/2045</b>
<b>31/12/2045</b>	<b>30/09/2045</b>
784.6	1,463.9
<b>263.9</b>	<b>354.1</b>
177.6	177.6
77.7	144.9
4.3	24.3
-	-
4.3	7.4
<b>520.7</b>	<b>1,109.8</b>
(119.8)	(255.3)
<b>400.9</b>	<b>854.6</b>
<b>359.0</b>	<b>359.0</b>
177.6	177.6
85.5	85.5
14.4	14.4
-	-
3.8	7.1
<b>585.1</b>	<b>512.6</b>
(134.6)	(117.9)
<b>450.5</b>	<b>394.7</b>
<b>281.2</b>	<b>275.4</b>
177.6	177.6
77.7	144.9
13.0	24.3
-	-
7.1	7.4
<b>1,116.2</b>	<b>1,116.2</b>
(256.7)	(272.1)
<b>859.5</b>	<b>891.2</b>
<b>354.1</b>	<b>359.0</b>
177.6	177.6
151.8	151.8
25.5	25.5
-	-
4.2	4.2
<b>1,183.1</b>	<b>588.9</b>
(135.4)	(115.7)
<b>911.0</b>	<b>453.4</b>
<b>281.2</b>	<b>269.2</b>
177.6	173.2
85.5	75.8
14.4	13.0
-	-
3.8	7.1
<b>588.9</b>	<b>503.0</b>
(115.7)	
<b>453.4</b>	<b>387.3</b>
<b>269.2</b>	
<b>173.2</b>	
<b>75.8</b>	
<b>13.0</b>	
<b>7.1</b>	
<b>503.0</b>	
<b>387.3</b>	
<b>הוצאות שירות</b>	
<b>הוצאות חילוט ערבות</b>	
<b>הוצאות חותם הקמה</b>	
<b>הוצאות פחת השקעות הוניות</b>	
<b>רווח/(虧損) תפעול, לפני מס</b>	
<b>הוצאות מז</b>	
<b>רווח/(虧損) תפעול, לאחר מס</b>	
<b>הוצאות</b>	
<b>הוצאות הקמה וההשקעות הוניות</b>	
<b>הוצאות הפחתת חילוט ערבות</b>	
<b>השקעה הונית</b>	
<b>סה"כ התאמות</b>	
<b>סה"כ תזרם ז' חופשי (FCF))</b>	
<b>רווחיות</b>	
<b>סה"כ תזרם ז' חופשי (FCF) משוקל</b>	

# חלק ד פרטים נוספים על החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023



שם תאגיד: פריים אנרגי פ.א.י בע"מ

מספר תאגיד ברשם: 7-490214-51

כתובת: לח"י 2, ראשון לציון

טלפון: 079-3002914

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2023

תאריך הדוח: 7 באפריל, 2024

**תקנה 8ב: הערכות שווי**

לפרטים בדבר הערכות שווי מוחותיות אשר שימושו כבסיס לקביעת ערכם של נתוניים בדוח, ראו סעיף 1.7 לדוח הדיקטוריון.

**תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכללי של החברה לכל אחד מהרביעונים בשנת 2023 ולשנת 2023 בכללותה (באלפי ש"ח)**

שנת 2023	רביעון 4, שנת 2023	רביעון 3, שנת 2023	רביעון 2, שנת 2023	רביעון 1, שנת 2023	
10,216	2,015	3,168	2,888	2,145	הכנסות ממכירת חשמל
					הוצאות הכנסות:
(1,808)	(450)	(398)	(529)	(431)	אחזקת מערכות ומלואות
(6,132)	(874)	(1,910)	(1,827)	(1,521)	פחת והפחחות
<b>(7,940)</b>	<b>(1,324)</b>	<b>(2,308)</b>	<b>(2,356)</b>	<b>(1,952)</b>	<b>סה"כ עלות הכנסות</b>
<b>2,276</b>	<b>691</b>	<b>860</b>	<b>532</b>	<b>193</b>	<b>רווח גולמי</b>
(10,416)	(2,562)	(2,477)	(2,470)	(2,907)	הנהלה וכליות
(5,803)	(5,062)	-	-	(741)	הכנסות (הוצאות) אחרות
<b>(13,943)</b>	<b>(6,933)</b>	<b>(1,617)</b>	<b>(1,938)</b>	<b>(3,455)</b>	<b>הפסד תעשייתי</b>
(7,972)	(762)	(2,081)	(2,765)	(2,364)	הוצאות מימון, נטו
<b>(19,505)</b>	<b>(7,695)</b>	<b>(3,698)</b>	<b>(4,703)</b>	<b>(5,819)</b>	<b>הפסד לפני מסים על הכנסה</b>
898	(549)	603	411	433	הבטחת מס
<b>(21,017)</b>	<b>(8,244)</b>	<b>(3,095)</b>	<b>(4,292)</b>	<b>(5,386)</b>	<b>הפסד לתקופה</b>
					<b>סה"כ הפסד לשנה מיחס ל:</b>
(19,505)	(8,678)	(2,068)	(3,790)	(4,969)	בעליים של החברה האם
(1,512)	(106)	(487)	(502)	(417)	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,447	2,142	1,305	-	-	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
					<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל מיחס ל:</b>
(16,700)	(6,638)	(1,303)	(3,790)	(4,969)	בעליים של החברה האם
(870)	536	(487)	(502)	(417)	זכויות שאינן מקנות שליטה

**תקנה 10ג: שימוש בתמורות ניירות ערך**

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שגייסה החברה במסגרת ההנפקות הבאות:

**א.** הנפקת מניותיה לציבור מכוח תשליך בchodש מרץ 2021:

שיעור התמורה בפועל	היקף ה以习近平 (₪)	תיאור ההנפקה
1. העמדת הון עצמי עבור פרויקטים בהקמה או פרויקטים אשר יגיעו לשלב הקמה שלב היישוב; 2. מימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות הדירקטוריון והנהלת החברה, כפי שתיהן מעת לעת.	60,700,022	הנפקת מניות למשקיעים מופדיים מכח תשליך שהושלמה מיום 25 בפברואר 2021 (נשא תאריך 26 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-023418) והודיעה משלימה מיום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040341) (להלן, יחד: "התשליך" או "התשליכו").

**ב.** הנפקת אגרות חוב להמרה לציבור מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2021 על פי תשליך המוצג של החברה:

שיעור התמורה בפועל	היקף ה以习近平 (₪)	תיאור ההנפקה
1. העמדת פיקדונות לטבות עבריות בנקודות במסגרת זכייה בהליך תחרותי זו - שימוש מס' 1. 2. מימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות הדירקטוריון והנהלת החברה, כפי שתיהן מעת לעת.	77,250,400	הנפקת אגרות חוב להמרה לציבור – אג"ח סדרה א' מכוח דוח הצעת מדף מיום 10 באוגוסט 2021

**ג.** הנפקת אגרות חוב להמרה לציבור מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2022 על פי תשליך המוצג של החברה:

שיעור התמורה בפועל	היקף ה以习近平 (₪)	תיאור ההנפקה
1. העמדת הון עצמי עבור פרויקטים בהקמה או פרויקטים אשר יגיעו לשלב הקמה שלב היישוב; 2. מימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות הדירקטוריון והנהלת החברה, כפי שתיהן מעת לעת.	54,837,000	הנפקת אגרות חוב לציבור – אג"ח סדרה ב' מכוח דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר 2022

## תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהוות נכון לתאריך המאzan

שם התאגיד מספר	תאגיד כלול/ מואחד	מדינת התאגדות	מספר מנויות	סוג נייר הערך	זכויות חברה בתאגיד (בשרות סופי)	זכויות האצבעה בתאגיד (בשרות סופי)	זכויות מינוי בחברת סולארית בע"מ (באלפי ש"ח)	
1 ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ <sup>1</sup>	מואחד	ישראל	1,000	מניות רגילות	70%	70%	70%	(6,989)
2 פוי פלאנט 2019 בע"מ <sup>4</sup>	מואחד	ישראל	100	מניות רגילות	100%	100%	100%	(1,091)
3 סולאר טאון פרטנסות סולאריים בע"מ <sup>5</sup>	מואחד	ישראל	200	מניות רגילות	70%	70%	70%	(1,939)
4 ק.ו.פ. סולאר בע"מ	מואחד	ישראל	600	מניות רגילות	100%	100%	100%	(954)
5 פרימס תלמים בע"מ	מואחד	ישראל	1,000	מניות רגילות	50%	50%	50%	7,108
6 פרימס אנרגי' דו שימוש ש.מ.	מואחד	ישראל	100	יחידות בהן	100%	100%	100%	229

[1] כולל השקעה בחברת בת של ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ, בשם אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחה בע"מ.

[2] החברה מחזיקה 50% מהFFE'יה הונאות במניות פרימס תלמים בע"מ, 37% מזכויות הח�בה בחברה

[3] ההבראה והנאה השוחרר המוגבל בשיערו 100% בפרימס אנרגי' דו שימוש שותף מוגבל, השוחרף הכללי (אשר החברת מחזיקה ב-100% ממכנויותיה) הינו חברת פרימס דו שימוש שותף כללי בע"מ.

[4] כולל השקעה בחברת בת של פוי פלאנט 2019 בע"מ, בשם פרימס תלמים בע"מ

## תקנה 12: שינוי השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות הדוח התקופתי

שם החברה מספר	תאריך השינוי	מהות השינוי	שינוי באלו ש"ח
1 ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ <sup>5</sup>	לאורך השנה	הפסדי אקווייטי, קרנות הון לרבות שנייה בקרן הערכה מחדש	(520)
2 פוי פלאנט 2019 בע"מ <sup>6</sup>	לאורך השנה	הפסדי אקווייטי, קרנות הון לרבות שנייה בקרן הערכה מחדש	(1,576)
3 סולאר טאון פרטנסות סולאריים בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקווייטי	(1,199)
4 ק.ו.פ. סולאר בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקווייטי	(335)
5 פרימס תלמים בע"מ	2023 בדצמבר	הפסדי אקווייטי, קרנות הון לרבות קרן הערכה מחדש ומילוי מחלוקת - מכירת מחצית (50%) מהFFE'יה הונאות בחברה לקרן הלייס.	7,756
6 פרימס אנרגי' דו שימוש ש.מ.	לאורך השנה	הפסדי אקווייטי	(229)

[5] כולל השקעה בחברת בת של ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ, בשם אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחה בע"מ

[6] כולל השקעה בחברת בת של פוי פלאנט 2019 בע"מ, בשם פרימס תלמים בע"מ

## תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכולות מהוות והכנסות החברה מהן בתקופה של 12 חודשים שהסתמימה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2023

שם התאגיד	רווח (הפסד) לפני מס	סה"כ רווח (הפסד) לשנה	דיבידנדים	שנתKBBLו לآخر 31.12.2023 ים עד סיום למועד	הכנסות ריבית	מועד תשלומים לאחר 31.12.2023	שנתKBBLו לآخر 31.12.2023 ים עד אישור הדוח	מועד תשלומים לאחר 31.12.2023	שנתKBBLו לآخر 31.12.2023 ים עד אישור הדוח			
ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ <sup>1</sup>	(3,948)	(3,328)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פוי פלאנט 2019 בע"מ <sup>4</sup>	(2,402)	(2,026)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סולאר טאון פרטנסות סולאריים בע"מ <sup>5</sup>	(1,713)	(1,713)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ק.ו.פ. סולאר בע"מ <sup>6</sup>	(238)	(335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פרימס תלמים בע"מ	(2,102)	(1,727)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**תקנה 20: ניירות ערך שנרשמו למסחר**

בחודש מרץ 2021 הנפקה החברה לראשונה את מנויותיה למשקיעים מוסדים ואחרים מכח תشكיף להשלמה מיום 25 בפברואר 2021 (נושא תאריך 26 בפברואר 2021) והודיעה משלימה מיום 21 במרץ 2021. מנויותיה של החברה נרשמו למסחר ביום 25 במרץ 2021. להלן פרטיים בדבר ניירות הערך של החברה שנרשמו למסחר.

החברה הנפקה אגרות חוב להמירה (סדרה א') מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2021 על פי תשקיף המדף של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 12 באוגוסט 2021.

החברה הנפקה אגרות חוב (סדרה ב') מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2022 על פי תשקיף המדף של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 22 בפברואר 2022.

בחודש יולי, 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 2 מיליון ש"ח. התקופה שנקבעה ליישום התוכנית - מיום 25 באוגוסט 2022 ועד ליום 31 באוגוסט 2025. החברה ביצעה מכח התוכנית רכישה עצמית של 25,238,225 ש"ג אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהרישום.

ביום 30 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח, במתכונת "نمלה מבטחים" וזאת חלף תכנית הרכישה העצמית הקודמת של החברה. נקבע שם כי תקופת היישום של התוכנית הנה החל מיום 3 בספטמבר 2023, ועד ליום 3 במרץ 2024, או עד לרכישת אג"ח בסך הרכישה הכלל, לפי המוקדם מביניהם. ביום 18 בנובמבר 2023 הודיעה חברת לידר ושות' בית השקעות בע"מ, אשר עימה התקשרה החברה לשם יישום תוכנית הרכישה, כי עמדו בכל חובהיה על פי תוכנית הרכישה העצמית של החברה. במסגרת תוכנית הרכישה ביצעה החברה רכישה עצמית של 1,384,108 אגרות חוב סדרה ב' של החברה בסכום כולל של כ- 1.384 מיליון ש"ח וזאת בין התאריכים 4 בספטמבר 2023 ועד 12 בנובמבר 2023 (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2023 מס' אסמכתא-01-2023-125220). אגרות החוב שנרכשו נמחקו מהרישום.

**להלן פרטיים בדבר ניירות הערך של החברה שנרשמו למסחר:**

מועד רישום למסחר	סוג וכמות ניירות הערך בעת רישום למסחר	סוג וכמות ניירות הערך נכון למועד פרסום דוח זה
25 במרץ 2021	29,515,299 מנויות רגילות ללא ע.ג. כ"א	29,285,441 מנויות רגילות ללא ע.ג. כ"א
12 באוגוסט 2021	79,150,000 אגרות חוב להמירה (סדרה א') בעלות 1 ש.ע.ג. כ"א	79,150,000 אגרות חוב להמירה (סדרה א') בעלות 1 ש.ע.ג. כ"א
22 בפברואר 2022	53,214,667 אגרות חוב (סדרה ב') בעלות 1 ש.ע.ג. כ"א	54,837,000 אגרות חוב (סדרה ב') בעלות 1 ש.ע.ג. כ"א

מאז הנפקתה לראשונה של החברה ועד למועד הדוח, לא התקיימה הפסקת מסחר בגין הרשומים למסחר קזובה בין הודעת החברה.

**תקנה 21: תגמולים לבניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושא המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים לבניין בחברה בקשר עם שירותים שננתנו לבניין תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה.

שם	תפקיד	שיעור החקמת בהון בחברה בלבד מללא	היקף משרה	פרטי מקבל התגמול										תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)
				בונוס	שכר <sup>8</sup>	שכר	תשלים ממבצע מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	عملיה	רכב <sup>9</sup>	הוצאות	דמי שירות		
ירון קיקוז	מנכ"ל וديرקטורי <sup>10</sup>	100%	58.9%	-	-	-	-	-	-	-	222	-	-	1,062	
חיים טרוו	סמנכ"ל תפעול	100%	1.32%	120	691	-	-	-	-	-	57	-	-	868	
ולבניין& בניינקן	סמנכ"ל הגדסה	100%	0.01%	-	606	-	-	-	-	-	33	-	-	639	
עופר נרגסי	משנה למנכ"ל לני	100%	0.44%	140	-	-	-	21	382	-	-	-	-	543	
וחלי קיקוז	מנכ"ל חברת סולאר בע"מ	100%	-	442	-	-	-	-	-	-	60	-	-	502	

[8] ריבב השכר מהווה את העלות הכלולית של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים מקובל בחברה.

[9] ריבב החזאות הרוכב כולל את עלויות התחזוקה לריבב (דלק, טיפולים וכו') ועלות השכרת הרוכב או החזאות הפחת על הרוכב הצמוד לנושא המשרה.

[10] יצוין כי בחלק מתקופת הדוח ניתן מרIRON קיקוז כייר' דירקטוריון החברה וכמ' מנכ"ל החברה. לפטיטים נוספים ראו בתקנה 21 לפרק זה.

[11] יצוין כי בחלק מתקופת הדוח ניתן מרUPER נרגסי כמנכ"ל מילון בחברה. לפטיטים נוספים ראו בתקנה 21 לפרק זה.

**ביאורים לטבלה****1. מרIRON קיקוז - מנכ"ל ודרקטורי**

**1.1.** מרIRON קיקוז ("IRON"), מייסד החברה ובבעל השליטה בה, מכחן כדירקטורי בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 16 בפברואר 2023 כיהןIRON כייר' דירקטוריון פועל בחברה (בין 24 באפריל 2022 ועד 16-16 בפברואר 2023 כיהןIRON גם כמ' מנכ"ל החברה). מיום 24 באפריל 2022 מכחןIRON מנכ"ל החברה (בנוסף לכיהונתו כדירקטורי).

**1.2.** להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם שנחתם ביום 11 בפברואר 2021, לפיו יספקIRON שירותיו ייר' דירקטוריון פועל, אשר היה בתוקף עד ליום 16 בפברואר 2023 (להלן בסעיף 1 זה: "הסכם הנהיגול"):

(1) בהתאם להסכם הנהיגול, זכאיIRON לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ, החל מהמועד שבו יונפקו מניות החברה לציבור (וביחס לחודש שבו בוצעה ההנפקה, החלק היחסוי בגין אותו חודש), בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות.

(2) ההתקשרות בהסכם הנהיגול ניתנת לשימוש על-ידי החברה אוIRON בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

(3)IRON מחייב לא להתרחות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הנהיגול.

(4) ביחס לפוליטט ביטוח דירקטוריים ונושא המשרה - התחייב החברה להכליל אתIRON בפוליטט ביטוח אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אליו ולמשך 7 שנים.

**1.3** ביום 24 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת וديرקטוריון החברה בימים 15 ו-16 במרץ 2022, בהתאם), את כהונתו של יIRON גם כממלא מקום מנכ"ל החברה לתקופת כהונתה זמנית של עד 12 חודשים ממועד אישור האסיפה, עד לימי נמכ"ל לחברת, וזאת ללא שינוי בתנאי כהונתו והעסקתו של יIRON. פרטיים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 01-030907-2022).

**1.4** ביום 16 בפברואר, 2023, הודעה החברה על מינויו של מר אריה זילברברג לתפקיד י"ר הדירקטוריון, וכן על מינויו של מר יIRON קייז, כמנכ"ל החברה. ביום 15 במרץ, 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, כי יIRON ימשיך להיותDACLI לאותם תנאי כהונתו והעסקה כמנכ"ל החברה, ובימים 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של יIRON בתקופת חילוץ כהונתו כמנכ"ל החברה ועד לתום 3 שנים ממועד האסיפה (מס' אסמכתא: 01-2023-043455).

**1.5** ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של יIRON, בעל השיטה בחברה, המכהן כמנכ"ל החברה, בתקופת החל ממועד תחילת כהונתו כמנכ"ל החברה ועד לתום 3 שנים ממועד האסיפה (מס' אסמכתא: 01-2023-043455).

**1.6** ביום 27 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של ה"ה אריה זילברברג וIRON קייז המכהנים בדיקטוריון החברה, לתקופת כהונתו נוספת בחברה עד לתום האסיפה הכללית السنوية הבאה. פרטיים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-110430-2023).

## 2. מර עופר נרגסי - משנה למנכ"ל

**2.1** מր עופר נרגסי ("עופר") החל לכיהן כסמנכ"ל מימון של החברה ביום 1 בינואר 2021. להלן יפורטו בתחום עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם שנחתם ביום 1 בפברואר 2021 בין נרגסי (להלן בסעיף 3 זה: "הסכם הנהיגות"):

(1) בהתאם להסכם הנהיגות, בגין מתן שירות פיתוח עסקי ומימון בהיקף משרה של 70% זכאי עופר לדמי ניהול חדשניים בסך של 20 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ, החל מיום 1 בינואר 2021.

(2) החל ממועד הנפקת מנויות החברה לציבור בחודש מרץ 2021, ועדכנו דמי הנהיגול החדשניים כאמור בס"ק א' לעיל, ועופר זכאי לדמי ניהול חדשניים בסך של 30 אלף ש"ח בתוספת מע"מ.

(3) בסופו, עופר היה זכאי לבונוס בגין השלמת ההנפקה, בסך של 200,000 ש"ח;

(4) ביחס לפוליטט ביטוח דיקטורים ונושאי משרה - התחייב החברה להכליל את עופר בפוליטט ביטוח אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אליו ולמשך 7 שנים.

**2.2** ביום 19 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 17 באוקטובר 2021) את התקשרותה (ויחד עם משקיעים נוספים וביניהם עופר (להלן בסעיף זה – "המשקיעים הנוספים") בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מנויות בחברת אגריליט. במסגרת ההסכם, העמידה החברה הלוואה למימון חלקם של המשקיעים הנוספים בהשקעה, בסך של 500 אלפי ש", ללא הצמדה, בריבית سنوية של 5%, כאשר הלוואה הינה נזק-ריקורס ומובטחת במניות המשקיעים הנוספים. ועדת הביקורת קבעה בישיבתה כאמור כי העמדת ההלוואה לעופר נעשתה בכובעו כמשקיע פרטי, ולפיכך אינה מהווה חלק מתנהאי כהונתו והעסקתו בחברה. פרטיים נוספים ראו סעיף 3.3.4 (5) לפרק א' לדוח זה – תיאור עסקית התאגיד, וכן בביורו 10 ב' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים, וכן דיווחי החברה מימים 20 באוקטובר 2021 ו-6 בינואר 2022 (מס' אסמכתאות: 01-158109-2021-01-01-2022, 003907-01, בהתאם), המובאים בדוח זה במלואם על דרך ההפנייה.

**2.3** ביום 29 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 15 במרץ 2023) לבצע הקצאה פרטית שנייה חריגה ואינה מהותית של 147,576 כתבי אופציה לא רשות של החברה, הנחננים למימוש עד 147,576 מנויות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר יוענקו לעופר. להלן יפורטו עיקרי תנאי ההקצאה:

- (1) מחיר המימוש שנקבע להקצאה כאמור הינו המחיר הממוצע של מנויות החברה ב- 30 ימים קלנדרים שקדמו למועד ההקצאה בתוספת פרמיה של 5%;
- (2) מסגרת תנאי ההקצאה יכולו הוראות בדבר האצת הבשלת האופציות במקרה של שינוי שליטה בחברה;
- (3) הזכות למימוש כתבי האופציה על פי תכנית האופציות תתרפרס על פני תקופות הבשלה (Vesting) כדלקמן (להלן: "מועד ההבשלה"):
- (4) בתום שנה ממועד הענקה יישלו כ-78% מكتבי האופציה, ובלבד שהኒצע מעסיק על-ידי החברה או חברת הבת באופן רציף במהלך שנה זו.
- (5) בתום שנתיים ממועד הענקה יישלו כ-11% מكتבי האופציה, ובלבד שהኒצע מעסיק על-ידי החברה או חברת הבת באופן רציף במהלך שנתיים אלה;
- (6) בתום שלוש שנים ממועד הענקה יישלו כ-11% מكتבי האופציה, ובלבד שהニアצע מעסיק על-ידי החברה או חברת הבת באופן רציף במהלך שלוש שנים אלה;
- (7) מימוש כתבי האופציה למנויות רגילות עשוי להיעשות, לפי שיקול דעתו של הניצע ובכפוף לאישורה של רשות המיסים, באמצעות שימוש במנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise).

#### ביום 2 במאי 2023 הוקצו כתבי האופציה.

**2.4** ביום 25 בדצמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מאותו יום, את עדכון תנאי הכהונה והעסקה לעופר, כדלקמן:

- (1) עופר נרגסי יכהן כמשנה למנכ"ל בתוקף מיום 1.12.23.
- (2) דמי הנהיל החודשים לעופר יעדמו החל מיום 1 בדצמבר 2023 על סך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בגין 100% משרה.
- (3) עד תום הרביעון הראשון בשנת 2024 תפעל הנהלת החברה להנפקת אופציות למנויות לעופר בשיעור של 1% מנויות החברה, בהתאם לתנאים שהוגשו לוועדת התגמול של החברה ביום 16 בנובמבר 2023. ככל שלא תתאפשר הענקת האופציות כאמור, יקבל עופר נרגסי מענק בסך 150,000 ש"ח, ובכפוף לתקרה שתתאפשר להענקה במסגרת מדיניות התגמול במועד התשלום.
- (4) לעופר נרגסי שולם מענק בסך 140,000 ש"ח + מע"מ בדצמבר 2023 וככל שייחתם מذكر הבנות למיון דו שימוש יקבל מענק נוסף בסך 110,000 ש"ח + מע"מ.
- (5) כל יתר סעיפים הסכם ההתקשרות עם מר עופר נרגסי מיום 1 בפברואר 2021 יותרו ללא שינוי.

### 3. מר חיים טרו - סמנכ"ל תפעול

**3.1** מר חיים טרו ("טרו") החל לכהן כסמנכ"ל תפעול של החברה ביום 1 בינואר 2021. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבין חיים ביום 11 בפברואר 2021, טרו היה זכאי לשכר חודשי בסך של 15,000 ש"ח (ברוטו) עד למועד הנפקת מנויות החברה לציבור בחודש ממרץ 2021, ולמשך של 40,000 ש"ח (ברוטו) החל ממועד ההנפקה כאמור.

**3.2** ביחס לפוליסת ביוטוח דירקטוריים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכליל את טרו בפוליסת ביוטוח אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום העפקתו בחברה ולמשך 7 שנים.

**3.3** ביום 23 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לטרו ("הסכם הלוואה טרו"), המסדיר הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לחים בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900,000 ש"ח ("הלוואה טרו"). בהסכם הלוואה טרו נקבע כי הלוואה טרו: (1) תובטח בששבוד; (2) תהיה ריבית שנתית בשיעור של 2%; (3) תיפרע, יחד עם הריבית, עד ליום 31.12.2021 ("מועד הפירעון"). טרו רשאי לפרוע את ההלוואה בכל עת לפני מועד הפירעון, בכפוף לממן הוועדה מושאל ובכתב לחברת של שבעה (7) ימים. הסכם הלוואה טרו אינו מהווה חלק מתנאי הכהונה וההעסקה של טרו כסמנכ"ל תפעול בחברה. פרטיים אודות הסכם החלפת מנויות שנחתם בין החברה לטרו רואו סעיף 3.2.3(ג) בפרק 3 לתשkief.

**3.4** בחודש מרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה על עדכון הסכם הלוואה כך שמועד פירעון הלוואה יהיה עד ליום 31 בדצמבר 2022. לקרהת סוף שנת 2022, הגיעו החברת ומר טרו להסכמה בדבר שינויים בתנאי ההחזר של ההלוואה, שאושרה על ידי הדירקטוריון במהלך מרץ 2023. במסגרת שנייה התנאים הוסכם על הארכת תוקף ההלוואה. מר חיים טרו וייתר על הזכיות למניות שהעננו לו וסכום ההלוואה הופחת בהתאם לשינויו ההוגן של הזכויות האמורות ליום 31 בדצמבר 2022, יותרת סכום ההלוואה תוחזר, בין היתר, בדרך של קיזוז מהבונוסים השנתיים להם יהיה זכאי מר טרו החל מהבונוס בגין שנת 2022 ואילך. בהתאם לשינויים בתנאי ההחזר של ההלוואה, עודכן ערך ההלוואה בחשבונות, והחברה הכירה בהוצאות בסך של כ- 280 אלף ש"ח במסגרת הוצאות אחרות. פרטיים נוספים בדבר פקיעת הזכויות למניה של טרו, רואו ביאור 17(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 אשר צורפו לדוחות השנתיים של החברה לשנת 2022 שדוחו ביום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 203-01-036129), ודיווח החברה מיום 16 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 203-01-041001) וכן ביאור 20 א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

**3.5** ביום 29 במרץ, 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה את העדכוןים הבאים ביחס לטרוו:

- (1) הענקת מענק בשיקול דעת בגובה 3 מיליארדי ש"ח בגין תרומתו של טרוו לפועלות החברה לשנת 2022;
- (2) הפקדה לקרן השתלמות עבור טרוו, החל מיום 1.4.2023 ועדת בוגסף לתנאי כהונתו והעסקתו הקיימים כיום, כך שהחברה תישא בהפקדה חודשית בשיעור של 7.5% ממלאו שכחה ברוטו של טרוו. ההפקדה החודשית כאמור תהיה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 למתן פטור מתשלום מס בגין, כפי שהיה מעת לעת.

#### 4. מר ולנטין לבריננקו – סמנכ"ל הנדסה

**4.1** מר ולנטין לבריננקו ("ולנטין") החל לכיהן כסמנכ"ל הנדסה של החברה ביום 1 באוגוסט, 2021. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבון ולנטין, היה ולנטין זכאי לתמורה חודשית בסך 31,000 ש"ח (ברוטו).

**4.2** ביום 15 במרץ, 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה את העדכוןים הבאים ביחס לולנטין:

(1) העלתה שכרו החודשי של ולנטין מ-31,000 ש"ח ל-33,000 ש"ח;

(2) הפקדה לקרן השתלמות עבור ולנטין, החל מיום 1.2.2023 ועדת בוגסף לתנאי כהונתו והעסקתו הקיימים כיום, כך שהחברה תישא בהפקדה חודשית בשיעור של 7.5% ממלאו שכחה ברוטו של ולנטין. ההפקדה החודשית כאמור תהיה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 למתן פטור מתשלום מס בגין, כפי שהיו מעת לעת.

(3) ביחס לפוליסטה ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכليل את ולנטין בפוליסטה ביטוח אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אליו ולמשך 7 שנים.

#### 5. מר שי שובל – סמנכ"ל כספים

מר שי שובל ("שי") החל לכיהן כסמנכ"ל כספים של החברה ביום 1 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 040968-2023). בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין לחברה, שי זכאי לתמורה חודשית בסך 40,000 ש"ח (ברוטו). ביחס לפוליסטה ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכليل את שי בפוליסטה ביטוח אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אליו ולמשך 7 שנים.

כמו כן החברה התחייבה להפקיד לקרן השתלמות עבור שי, החל מיום 1 באוגוסט 2023, כך שהחברה תישא בהפקדה חודשית בשיעור של 7.5% ממלאו שכחה ברוטו של שי. ההפקדה החודשית כאמור תהיה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 למתן פטור מתשלום מס בגין, כפי שהיו מעת לעת.

#### 6 גברת רחל קייז – מנכ"לית ק.ו.פ. סולאר

גב' רחל קייז, אחראית של בעל השיליטה בחברה ("רחל"), החלה לכיהן כמנכ"לית ק.ו.פ. סולאר ביום 1 בינואר 2015. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבן רחל ביوم 11 בפברואר 2021, רחל זכאית לתמורה חודשית בסך של 25,000 ש"ח (ברוטו) החל ממועד הנפקת מנויות החברה לציבור בחודש מרץ 2021.

5.2 בחודש יולי 2022 אישרה האסיפה הכללית הפקדה לקרן השתלמות עבור רחל לתקופה של כ-3 שנים ממועד האסיפה. פרטיים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 030907-2022).

## גמל דירקטוריים

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 11 בפברואר 2021, החל ממועד רישוםו למסחר של החברה, חברי הדירקטוריון, כפי שיכהנו מעת לעת, אינם זכאים לגמול אחר בחברה, יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" הנזכר בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. החברה תהיה רשאית, בכפוף לכל דין, לאשר תוספת גמול לדירקטוריון בתקנות הגמול, כקבוע בתקנות החברות, כאמור ויו זכאים להחזיר מלא של הוצאות סבירות שהציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון ועדותיו או במסגרת תפkidם דירקטורים.

ביום 16 בפברואר 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" הנזכר בתקנות הגמול לה"ה אריה זילברברג ושגיית יעקובוביץ אשר מונו כדירקטוריון בחברה על ידי דירקטוריון החברה בהחלטתו מיום 16 בפברואר 2023 ועד לאסיפה השנתית הבאה של החברה.

ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה מיום 15 במרץ 2023 ולאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תנאי כהונה והעסקה לאריה זילברברג כי"ר דירקטוריון פועל, בהיקף משרה של כ-25%, אשר יכולו תשלום בגין דמי ניהול חדשניים בסך 15,000 ש"מ בתוספת מע"מ (להלן: "דמי הנהול לי"ר הדירקטוריון הפעיל") בתוקף החל ממועד תחילת כהונתו כי"ר הדירקטוריון ביום 16 בפברואר 2023. יובהר, כי מלבד תשלום דמי הנהול לי"ר הדירקטוריון הפעיל, לא יהיה זכאי אריה זילברברג לתשלום נוסף בגין תפkidיו, והם יוענקו לו חלף גמול הדירקטוריון לו היה זכאי אריה עד למועד זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-027816).

## מדיניות גמול לנושאי משרה בחברה

ביום 11 בפברואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות גמול לנושאי משרה בהתאם לשיעיף 267א לחוק החברות. מדיניות התגמול שאושירה אינה גורעת מתוקף של תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה שאושרו טרם כניסה התגמול לתוקף, כמפורט להלן, אשר חלקם אינם תואמים את מדיניות התגמול.

בהתאם כאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות גמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור רק בחולף 5 שנים מהמועד שבו תירשםנה לראשונה מנויות החברה למשך בבורסה. לפרטים נוספים, ראו נספח ג' לפרק 8 לתשקייף, אשר המידע האמור בו מובא במלואו בדוח תקופתי זה על דרך הפניה.

ביום 24 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 15 ו-16 במרץ 2022, בהתאם), את תיקון מדיניות התגמול של החברה לעניין מסגרת התקשרות בפועלות ביוטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה של החברה, לפיו גבול האחראיות של הכספי הביטוח לא עלה על 25 מיליון דולר ארה"ב במקרה ולתקופת הפולישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-030907).

ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה מיום 15 במרץ 2023 ולאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תיקון מדיניות התגמול של החברה לעניין היקף המשרה המינימלי הנדרש לצורך הגדרת י"ר דירקטוריון פועל כך שיעמוד על לפחות 25% משרה מלאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-027816).

**תקנה 21א: בעל השכלה בתאגיד**

נכון למועד הדוח, בעל השכלה בחברה הינו מר ירון קיקוז, המחזיק ב- 19,618,031 מניות רגילוט של החברה, המהוות 66.47% מההוון המונפק והנפרע של החברה (58.9% בדילול מלא). צוין כי מר יששכר קיקוז, אביו של מר ירון קיקוז, אשר מכיהן כديرקטור בחברה, מחזיק ב-11,794 מניות רגילוט של החברה, המהוות 0.04% מההוון המונפק והנפרע של החברה (0.04% בדילול מלא).

**תקנה 22: עסקאות עם בעל השכלה או שלבעל השכלה יש עניין אישי בהן**

להלן פרטיים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השכלה או שלבעל השכלה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בתקופת הדוח, או שהן עדין בתחום במועד דוח זה:

- (1) פרטיים בדבר הסכם הנהול עם בעל השכלה, מר ירון קיקוז, ראו תקנה 21 לעיל, ס"ק (1).
- (2) פרטיים אודות הסכם בעלי המניות שנחתם בין מר ירון קיקוז, מר אילן סולימאן והחברה, ראו סעיף 3.2.3(א) בפרק 3 לתקיף, אשר המידע האמור בו מובא במלואו בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה.
- (3) פרטיים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רחל קיקוז, אחותו של בעל השכלה בחברה, ראו תקנה 21 (6) לעיל.
- (4) ביום 19 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יששכר קיקוז, אביו של בעל השכלה בחברה, מר ירון קיקוז, כديرקטור בחברה. בהתאם לתקנה וב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), משולם למර יששכר קיקוז גמול שנתי ומתוך השתתפות בגובהו "סכום הקבוע" לפי תקנות הכלול, כפי שמשולם לשאר הדירקטורים המכהנים בחברה החל ממועד מינויו כديرקטור, ובהתאם לתקנה 1ב'(א)(5) לתקנות הכלולות זכאי מר יששכר קיקוז שהחברה תכלייל אותו בפוליטת ביטוח אחריות נושא המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אליו ולמשך 7 שנים. ביום 24 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול וديرקטוריון החברה (מיימים 13-19 ביוני 2022, בהתאם) כתוב התחייבות לשיפוי וכותב לפטור אשר תוקפו ממועד תחילת כהונתו כديرקטור בחברה ועד תום 3 שנים ממועד האסיפה. פרטיים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 ביולי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-087547).
- (5) פרטיים בדבר יתרת הלואאות לצד קשרו ובעל עניין המוחסת לבבעל השכלה בחברה מר ירון קיקוז ראו ביאור 20א' (1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (6) ביום 11 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות מתן התחייבות לשיפוי ("כתב השיפוי" ו-"ההתקיבות לשיפוי", בהתאם) לנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת עתה, לרבות בגין בעל השכלה בחברה. פרטיים נוספים ראה תקנה 29א, ס"ק 1 להלן.
- (7) ביום 11 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות מתן התחייבות לשיפוי ("כתב השיפוי" ו-"ההתקיבות לשיפוי", בהתאם) לנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת עתה, לרבות בגין בעל השכלה בחברה. פרטיים נוספים ראה תקנה 29א, ס"ק 2 להלן.
- (8) ביום 22 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות כי הנהלת החברה תתקשר בשם ובעור החברה, בפוליטות ביטוח אחריות דירקטורים ונושא משרה, לרבות בגין בעל השכלה בחברה. פרטיים נוספים, ראה תקנה 29א, ס"ק 3 להלן.

**תקנה 24: החזקות בעלי עניין וносאי משרה בכירה**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין וносאי משרה בכירה בחברה סמוך למועד פרסום הדוח, ראו הדוח המידי של החברה מיום 4 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 11-002211-01-2024), המידע המובא בדוח האמור נכון על דרכו ההפניה.

**תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק ונירות ערך המירים**

לפרטים אודות ההון הרשום של החברה, הונה המונפק של החברה, ונירות ערך המירים של החברה, ראו דיווח החברה בדבר מצבת הון ורשם בעלי מנויות מיום 16 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 9-124959-01-2023), המידע המובא בדוח האמור נכון על דרכו ההפניה.

**תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות בחברה**

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות בחברה, ראו דיווח החברה בדבר מצבת הון ורשם בעלי מנויות מיום 16 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 9-124959-01-2023), המידע המובא בדוח האמור נכון על דרכו ההפניה.

**תקנה 25: מען רשום**

**שם התאגיד:** פריים אנרגי בע"מ

**כתובת:** לח"י 2, ראשון לציון

**טלפון:** 079-3002914

**דואר אלקטרוני:** info@prime-energy.com

## תקנה 26: דירקטוריון החברה

## תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה

שם נושא המשרה הכירה	מספר תעוזת דוחות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שმלא בחברה, בחברות קשורות או בבעלות ענין בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של יוואן מישר בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	השכלה	nisyon uski bchamsim shanim
ירון קיוקו	43508696	14.10.1981	20.3.2013	מנכ"ל וDIRECTOR	כן (אח של גב' רחל קיוקו) ובן של מר יוסי קריקו (אוניברסיטת בן גוריון)	תואר ראשון במינהל עסקים (B.A) – אוניברסיטת בן גוריון	יום וויאר דירקטוריון של החברה
שי שובל	025193061	25.8.1973	1.8.2023	סמנכ"ל כספים בחברות תשתיות ואנרגיה	לא	סמנכ"ל כספים	רו"ח, תאגיד ראשון פיננס עסקים וחשבונאות, תוארי שווי בבהלו ווילוון, המחללה למיננהל
עופר נרגסי	028133825	8.1.1971	1.1.2021	משנה למנכ"ל	לא	רו"ח, תאגיד ראשון; כלכללה וחשבונאות; תוארי שני מנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית	סגן מנהל חטיבת השקעות בראיל חברה לביטוח בע"מ; יו"ר ועדת השקעות משמעות באילון חברה; יו"ר לביטוח בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת אתגר - חברה לניהול תיקום של בק ממוריה טופות בע"מ; ה"ז' בברות גאקו הזכורות בע"מ
חימם טפירו	033216029	6.8.1976	1.1.2021	סמנכ"ל תפעול	לא	-	יום גולדין; יום ביחס הטלאר; לרבות ניהול הकומות פרויקטים של החברה
ארגבוב בן ציון	033271628	29.6.77	1.12.2020	סמנכ"ל פיתוח עסקי	לא	תואר ראשון במספקים (LL.B) - הקרן האקדמית קרית אונו	מתן שירות פיתוח עסקי עבור החברה
רחלי קיוקו	039876875	6.4.1983	1.6.2011	מכנלית ק.ו.פ. סולאר	כן (חותם של מר יIRON קיוקו)	לימודי תעודה - עיבוב מדיה חדשה - אוניברסיטת אריאל	מנכ"ל ת.ק.ו.פ. סולאר
ולגטין לבניננקו	313851198	24.7.1986	1.8.2021	סמנכ"ל הנדסה	לא	תואר B.Sc – אוניברסיטת אריאל בשומרון	מנהל תפעול ופרויקטים לאומיים בחברת שנידר אלקטריק בע"מ

## תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאים

למועד התشكיף בחברה אין "מורשה חתימה עצמאית" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשל"ח-1968.

## תקנה 27: רואה החשבון של החברה

קסלמן וקסלמן (PWC), מנחים בגין 146, תל אביב.

## תקנה 28: מסמכים התאגודות

ביום 11 בפברואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאמץ תקנון התאגודות חדש המותאם לחברה ציבורית, אשר נכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה על פי התشكיף, טרם מועד הרישום למסחר של מנויות החברה. פרטיים נוספים, ראו פרק 4 לתשkip.

## תקנה 29: המלצות והחלטות של הדירקטוריון בחברה

עדת התקגמול של החברה, בישיבתה מיום 15 במרץ 2023, אישרה (כאמור בתקנה 21, סעיף 7 לעיל), את התקשרות החברה בפועלות אחירות דירקטוריים ונושאי משרה של מנורה חברת לביטוח בע"מ (כולל כיסוי פרסום התשקיף והනפקה הראשונה), ולרבות ביחס לבעל השיטה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, בגין אחירות של 10,000,000 דולר ארה"ב לتبיעה-10,000,000 דולר ארה"ב במצטבר, לתקופת הביעות. הפרימה השנתית בגין הפולישה תהיה 32,500 דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לتبיעה לחברת הינה 30,000 דולר ארה"ב, למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך (50,000 דולר ארה"ב) ותביעות בכספי אמריקה (40,000 דולר ארה"ב). לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לעיל.

בחודש Mai 2023 אישר דירקטוריון החברה לחברת הבת פי ופלאנט 2019 לחותם על הסכם מהיב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמידים ("עסקת הליפס"), ובchodש נובמבר 2023 אישר לחברה לחותם על הסכם מיומן מהיב בין חברת פריים תלמידים בע"מ שהנה חברה נכדה של החברה ("חברת פריים תלמידים") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הסכם המיכון"), אשר היווה תנאי מתלה עיקרי להשלמת עסקת הליפס.

ביום 30 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של 1 מיליון ש"ח, במתכונת "نمאל מבטחים" וזאת חלף תכנית הרכישה העצמית הקודמת של החברה. נקבע שם כי תקופת היישום של התוכניתה הניה החל מיום 3 בספטמבר 2023, ועד ליום 3 במרץ 2024, או עד לרכישת אג"ח בפרק הרכישה הכלול, לפי הנקודות מביניהם. לפרטים נוספים ראה תקנה 20 לעיל.

ביום 29 באוגוסט, 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת ההלוואה שניתנה לשנה מנכ"ל החברה, במסגרת הסכם ההשקעה בחברת אגרילית מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת ההלוואה למשקיע הנוסף במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקתו במניות אגרילית הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023, כך שייעור החברה מתוך ההקצתה המקורית הינו 87.5% (החזקת של 8.75% במניות אגריליט). חלק החברה בהשקעה הינו 1,750 אלף ש"ח. ועדת התקגמול של החברה, בישיבתה מיום 25 בדצמבר 2023 אישרה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר עופר נרגסי לשנה למנכ"ל. לפירוט נוספת ביאורים לתקנה 21.

ביום 7 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה לחותם על מסמך הבנות בין החברה ולהב אנרגיה יロקה בע"מ ("השותפים") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק"), לפיו ישמש הבנק מלאה בכיר במסגרת קונסורציום מממננים אשר יכול מוסדות פיננסיים המנויים בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("המלחוים הנוספים") בקשר למימון הפרויקט. לפי מסמך ההבנות, הבנק והמלחוים הנוספים יעמิดו ללווה מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח ("סכום המימון") במתכונת של מימון פרויקטלי נון-רייקורס (Non-Recourse Project Financing) עבור מימון הקמת הפרויקטם שיוקמו על-ידי תאגידי הפרויקט בישראל במהלך השנים 2025-2024.

## תקנה 29א: החלטות החברה

ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון מדיניות התקגמול של החברה לעניין היקף המשרה המינימלי הנדרש לצורך הגדרת יו"ר דירקטוריון פעיל קר שייעמוד על לפחות 25% משרה מלאה (מספר אסמכתא: מס' אסמכתא: 2023-01-043455).

בחודש يولי 2023 התחייבת החברה למחזקי האג"ח לא לחלק דיבידנד עד ליום 30 בספטמבר 2025.

שמות החותמים:

ירון קיוקוז, מנכ"ל ודירקטור  
אריה זילברברג, יו"ר הדירקטוריון

7 באפריל, 2024

תאריך

פריים אנרגי פ.אי בע"מ

# חלק ה הצהרות מנהלים



**הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 83ג(ד)(1):  
אני, ירון קיוז, מצהיר כי:**

- (1) בבחנתי את הדוח הכספי של פרים אנרגי פ. אי בעמ ("החברה") לשנת 2023 ("הדווחות הכספיים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנسبות שבין נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדווחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאלייהם מתיחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתינו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהוות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לפחות, לסכם או לבדוק על מידע כספי באופן שיש בו להטייל ספק ב邏輯יות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרミニיט, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שcpf לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בחברה:
- (א) קבעתי בקרות ונחיים, או יידאתי קביעתם וכיום תחת פיקוחו של בקרות ונחיים, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדתן בתקנות נירות ערך (דווחות כספיים سنתיים), התש"ע-2010, מובא לידי עתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונחיים, או יידאתי קביעתם וכיום תחת פיקוחו של בקרות ונחיים, המיעדים להבטיח באופן סביר את邏輯יות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידי עתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וה הנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות או אחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

7 באפריל, 2024

תאריך

ירון קיוז, מנכ"ל ודירקטור

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי לפי תקנה 83ג(ד)(2):  
אני, שי שובל, מצהיר כי:**

- (1) בבחנתי את הדוחות הכספיים ביןיהם ואת המידע הכספי الآخر הכלול בדוחות לתקופת הביניים של פרים אנרגי פ.י. אי בע"מ ("החברה") לשנת 2023 ("הדוחות הכספיים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנسبות שבין נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הבינויים משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליים מתיחסים לדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולauditore הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהוויות בקיומה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהוא מתייחס לדוחות הכספיים ביןיהם ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במאמנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרミニיט, בין מהוות לבין שאינה מהוות, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שcpf לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בחברה –
- (א) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים תחת פיקוחנו של בקרות ונHALIM, המיעדים להבטיח שמידע מהוות המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידי עית עלי ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופה ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים תחת פיקוח של בקרות ונHALIM, המיעדים להבטיח באופן סביר את מאמנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידי עית כל אירוע או עניין שלא במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רביעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביןיהם ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערカリ את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לafkaטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין כאמור לעיל כדי לגרוע מאחריות או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**תאריך: 31 במרץ 2024**

תאריך

שי שובל, סמנכ"ל כספים

## נספח א' - פריטים לגבי תעוזות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

## 1. להלן פרטיים בדבר תעוזות התחייבות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

אזורות חוב (סדרה ב')	אזורות חוב (סדרה א')	אזורות חוב (סדרה א')
22 בפברואר 2022	12 באוגוסט 2021	מועד הנפקה
54,837	79,150	ערך נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
53,214	79,150	ערך נקוב ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
57,471	79,150	ערך נקוב צמוד מועד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
-	-	ריבית שנכזבала ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
45,345	62,528	שווי בויסאי ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
ריבית שניית קבועה בשיעור של 4%	ריבית שניית קבועה בשיעור של 3%	סוג ושיעור הריבית
חמשה (5) תשלום 	שלושה (3) תשלום 	מועד תשלום הקrok
לא שיום, בגין שחתולום הראשוני ישולם ביום 30 ביוני, 2024 והוא בשיעור של 10% המעורר גנוק של קrok	לא שיום, בגין שחתולום הראשוני ישולם ביום 30 ביוני 2024 והוא בשיעור של 28% מהעריך הגנוק של קrok אגרות החוב; ו-3 התשלומים הבאים ישולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים 2025 עד 2026 (כל אחד) ייוו בשיעור של 20% (כל אחד) מהעריך הגנוק של קrok אגרות החוב; ובין 2028, 2030 והוא בשיעור של 30% (כל אחד) מהעריך הנקוב של קrok אגרות החוב	AGEROT HATSHOLOM HAREASHON
תשלומים חמץ שניתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנתיים 2022 עד 2026 ובין 31 בדצמבר בכל אחת מהשנתיים 2022 עד 2025	תשלומים חמץ שניתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנתיים 2022 עד 2026 ובין 31 בדצמבר בכל אחת מהשנתיים 2022 עד 2027	מועד תשלום הריבית
זמן לדוד המחרים לצרכן	לא צפוי	בסיס ההצמדה
אין	אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה החל ממועד ההנפקה ועד ליום 30 ביוני 2026	זכות המירה
לא רלוונטי	כל 23.9 ש' ערך נקוב של אגרות החוב ניתן להמרה למניה אחת רגילה של החברה <sup>1</sup>	תנאים עיקריים להמרה
אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.	দ্বীন মুক্ত
סדרה מהותית	סדרה מהותית	מהותיות <sup>2</sup>
שבוד מלוא מנויות חברת הבת (100%) פוי פלאנט 2019 בע"מ (פארি פס'ן סדרה א' לסדרה ב'), אשר מזיקה (במציאות תורת בת שלה - פרייטים בע"מ) בפרויקט תלתים וכן בעוד מספר פרויקטים לא מהותיים (לפניהם הקופה). השעוד עמד בתקופת עד ליום 30/9/2025, בכפוף לכך שהחברה העמדה באמצעותה הפיננסית במועד זה	שבוד מלוא מנויות חברת הבת (100%) פוי פלאנט 2019 בע"מ (פארি פס'ן סדרה א' לסדרה ב'), אשר מזיקה (במציאות תורת בת שלה - פרייטים בע"מ) בפרויקט תלתים וכן בעוד מספר פרויקטים לא מהותיים (לפניהם הקופה). השעוד עמד בתקופת עד ליום 30/9/2025, בכפוף לכך שהחברה העמדה באמצעותה הפיננסית במועד זה	שבודים לטובות בעלי אגרות החוב, ותקופת שבודים, תנאי החלפת שעבודים
החברה לא יצור שעבוד שופר כליל על כל נכסיה וזיכוייה הקיימים והעתידיים לטבות צד שלישי, אלא אם בד בבד ובעונה אחת עם יצירת השעוד השופר לטובות הצד השלישי, יצור שעבוד מאות סוף וגדרה שווה, רף פס'ן פס'ן ייחש שווה, פרייטים על ייש החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מהזקי אגרות החוב (סדרה א')	החברה לא יצור שעבוד שופר כליל על כל נכסיה וזיכוייה הקיימים והעתידיים לטבות צד שלישי, אלא אם בד בבד ובעונה אחת עם יצירת השעוד השופר לטובות הצד השלישי, יצור שעבוד מאות סוף וגדרה שווה, רף פס'ן פס'ן ייחש שווה, פרייטים על ייש החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מהזקי אגרות החוב (סדרה א')	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
התחייבות לא יציר תעוזה על החזקות החברה בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.ג. אחזקות טולאריות בע"מ (החזקות החבורה -70% - KWP סולאר בע"מ (החזקות החברה -100%), והזאת עד ליום 30/9/2025 .30/9/2025	התחייבות לא יציר תעוזה על החזקות החברה בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.ג. אחזקות טולאריות בע"מ (החזקות החבורה -70% - KWP סולאר בע"מ (החזקות החברה -100%), והזאת עד ליום 30/9/2025 .30/9/2025	הגבלות בקשר למסכות להנפקת תעוזות התחייבות נוספות
אין	אין	امتות מידע פיננסיות
כמפורט בסעיף 3 להלן.	כמפורט בסעיף 2 להלן.	האם בתום תקופת הדיזון ובמהלכה מעמדת החברה בכל התנאים והתחייבויות לפיו שטר הנאמנות
כן	כן	האם התקיימו התנאים להעמדת תעוזות התהabilities ליפויין ידי' או למימוש הבוטוחות ותיאור הפורות (אם חיל)
לא	לא	האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות
כן	כן	שם חברת הנאמנות שם האחראי על הסדרה כתובת טלפון
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ עו"ד הגור שאול רת' יד רחמים 14, תל אביב 03-6389200	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ עו"ד הגור שאול רת' יד רחמים 14, תל אביב 03-6389200	האם התקיימה אסיפה מוחזקים ביום 23 למאי 2023 התקיימה אסיפה מוחזקים ביום 23 למאי 2023
ארגוני מוחזקים	ארגוני מוחזקים	הgel
דירוג אגרות החוב	אגרות החוב אין מדורגות	הgel

[1] כפוף להעמדות כמפורט בסעיף 10 להנפקה לרשות הנאמנות.

[2] סדרת תעוזות התחייבות הינה מותאמת מסך התהabilities עליה להטע שנת הדיזון כפי שהיא מוצגת במוגרת הדוח הכספי הנפרד של החברה (לפי תקינה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), תש"ל-1970, מהוות 5% או יותר מכך של התהabilities כפוי שמן במסגרת הנאמנים האמורים).

## 2. אמות מידע פיננסיות ותנאים מהותיים נוספים – אגרות החוב (סדרה א')

לפרטים בדבר תיקון שטר הנאמנות (סדרה א') בהתאם להחלטת אסיפת מוחזקי אגרות החוב (סדרה א'), ראה סעיף 1.5.8 לעיל.  
להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידע הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א').  
עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות, תיבחן במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה החל ממועד הנפקתן ואילך:

31.12.2023		אמות מידע פיננסיות
הוּן עצמי כ- 46.7 מש"ח		הוּן עצמי לא יפחת מפרק של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כמפורט להלן.
40.8%		היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא עולה על שיעור של 85% במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כמפורט להלן.
ל"ר		החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתשתתיים ביום 30 בספטמבר 2025 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא עולה על 18 במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כמפורט להלן <sup>3</sup>

[3] לעניין זה יבהיר כי היחס שבפסקע זה לא יבדק במהלך התקופה שקדמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתשתתיים ביום 30 בספטמבר 2025, ובהתאם לכל שהחברה לא תעמדו ביחס זה בתקופה האמורה הדבר לא ייחס לאםidad באחת המידע הפיננסית.

"תקופות דיווח" –משמעות: עד ליום 31 בדצמבר 2021 וכל עוד החברה מדוזחת לפי מתכונת דיווח חצי שנתייה בהתאם להקלות ל"תגיד קטן" כמשמעותו בתקנה 5ג לתקנות הדוחות – תקופה של ארבעה ובעונים רצופים (על פי שני דוחות כספיים שיפורסמו בתקופה האמורה); עם מעבר החברה לדיווח לפי מתכונת דיווח רבעונית החל מיום 1 בינואר 2022 – תקופה של שני רביעונים רצופים (על פי שני דוחות כספיים שיפורסמו על ידי החברה בתקופה האמורה).  
"הוּן עצמי", "חוב פיננסי נטו", "מאזן נטו", "EBITDA" – כהגדרתם בשטר הנאמנות כפי שתוקן ביום 23 ליולי 2023 (להלן: "שטר הנאמנות המתוקן"). לעניין חישוב יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA בלבד, "חוב פיננסי נטו" – בהתאם להגדרה בשטר הנאמנות המתוקן, כאשר חוב המიוחס לפרוייקטים, בשל הקמה, של החברה (לרבות הלוואות חוב בכיר ומזרני Non-Recourse) לא יוכל בתחרيب זה.

## 3. אמות מידע פיננסיות ותנאים מהותיים נוספים – אגרות החוב (סדרה ב')

לפרטים בדבר תיקון שטר הנאמנות (סדרה ב') בהתאם להחלטת אסיפת מוחזקי אגרות החוב (סדרה ב'), ראה סעיף 1.5.8 לעיל.  
להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידע הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה ב').  
עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות, תיבחן במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה החל ממועד הנפקתן ואילך:

31.12.2023		אמות מידע פיננסיות
הוּן עצמי כ- 46.7 מש"ח		הוּן עצמי לא יפחת מפרק של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רביעונים רצופים
58.3%		היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא עולה על שיעור של 85% במשך תקופה של שני רביעונים רצופים.
ל"ר		החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתשתתיים ביום 30 בספטמבר 2025 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא עולה על 18 במשך תקופה של שני רביעונים רצופים

"הוּן עצמי", "חוב פיננסי נטו", "מאזן נטו", "EBITDA" – כהגדרתם בשטר הנאמנות המתוקן. לעניין חישוב יחס חוב פיננסי ל-EBITDA בלבד, "חוב פיננסי נטו" – בהתאם להגדרה בשטר הנאמנות המתוקן, כאשר חוב המיוחס לפרוייקטים, בשל הקמה, של החברה (לרבות הלוואות חוב בכיר ומזרני Non-Recourse) לא יוכל בתחריב זה.

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התcheinויותיה כלפי מוחזקי אגרות החוב (סדרה א') ומוחזקי אגרות החוב (סדרה ב').