PRIME ENERGY

דוח תקופתי

לשנת 2024



תוכן העניינים

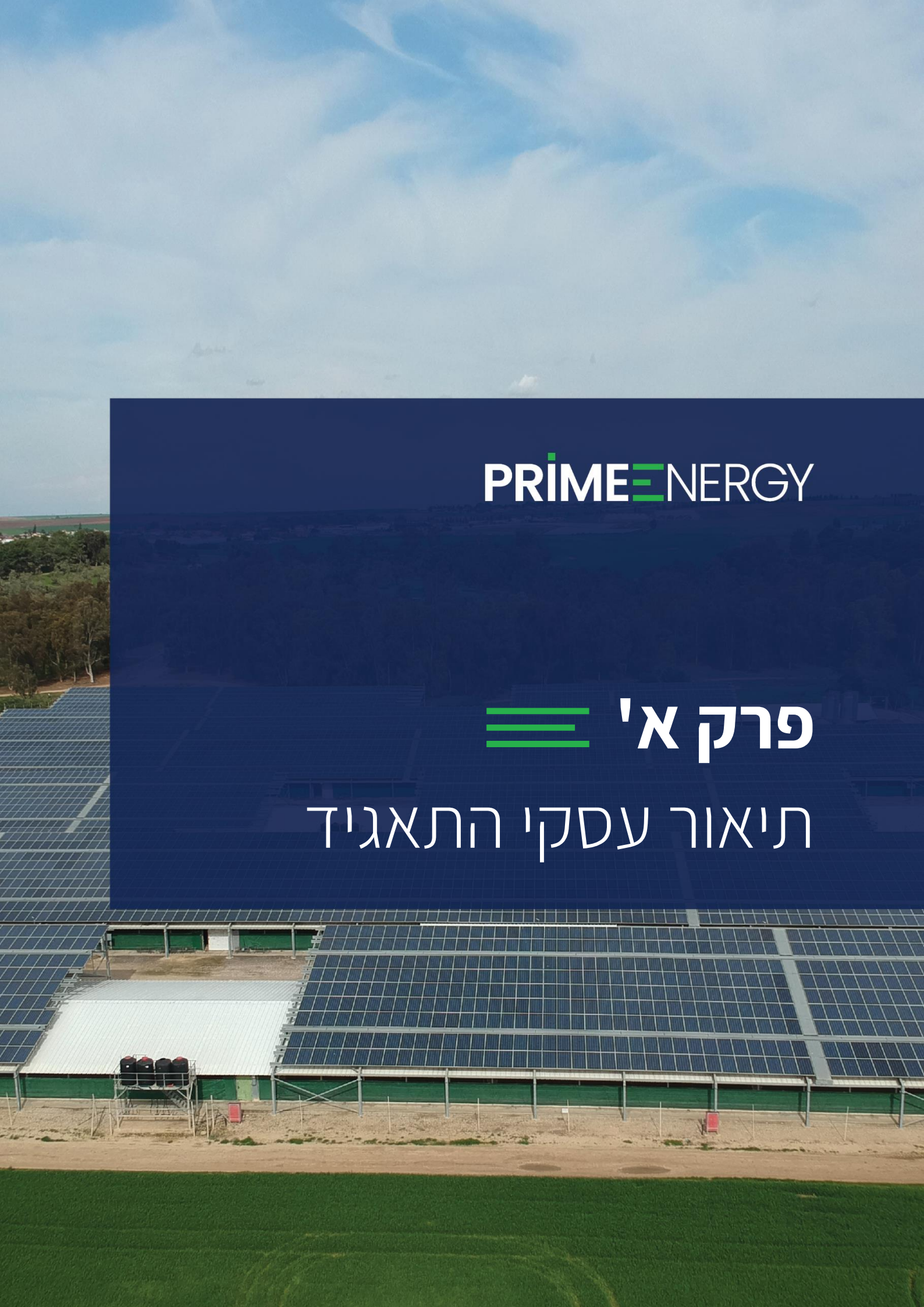
פרק א'
תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג'
דוחות כספיים

פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'
דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב



PRIME ENERGY

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים | פרק א'

			עמוד
חלק ראשון		**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה**	**א-4**
	1.1	הגדרות	א-4
	1.2	כללי	א-5
	1.3	פעילות הקבוצה וההתפתחות הכללית של עסקיה	א-5
	1.4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	א-10
	1.5	חלוקת דיבידנדים	א-11
חלק שני		**מידע אחר**	א-12
	2.1	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	א-12
	2.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	א-13
חלק שלישי		**תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות**	א-28
	3.1	**תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל**	א-28
	3.1.1	מידע כללי על תחום הפעילות	א-28
	3.1.2	מוצרים ושירותים	א-41
	3.1.3	הסכמים מהותיים	א-47
	3.1.4	פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים	
	3.1.5	לקוחות	א-49
	3.1.6	תחרות	א-50
	3.1.7	עונתיות	א-50
	3.1.8	כושר ייצור	א-51
	3.1.9	מקרקעין	א-51
	3.2	**תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה**	א-52
	3.2.1	מידע כללי על תחום הפעילות	א-52
	3.2.3	לקוחות	א-57
	3.2.4	תחרות	א-58
	3.2.5	ספקים	א-59
	3.3	**תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה**	א-61
	3.3.1	מידע כללי על תחום הפעילות	א-61
	3.3.2	תחרות	א-69
	3.3.3	עונתיות	א-70
	3.3.4	כושר ייצור	א-70
חלק רביעי		**עניינים הנוגעים לתחומי הפעילות ועניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו**	א-71
	4.1	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	א-71

	4.2	הון אנושי	א-71
	4.3	הון חוזר	א-73
	4.4	מימון	א-73
	4.5	מיסוי	א-80
	4.6	הסכמים מהותיים	א-80
	4.7	הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים	א-80
	4.8	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	א-81
	4.9	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	א-83
	4.10	רישוי	א-88
	4.11	רגולציה ומודל ההשקעה באגירה	א-88
	4.12	הליכים משפטיים	א-89
	4.13	יעדים ואסטרטגיה עסקית	א-89
	4.14	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	א-90
	4.15	דיון בגורמי סיכון	א-91

חלק ראשון

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1.1 הגדרות

בפרק זה להלן יוגדרו ויתפרשו למען הנוחות המונחים הבאים כדלקמן:

חברות הקבוצה

"אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה"	-	אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ;
"החברה"	-	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ;
"הקבוצה"	-	פריים אנרג'י והתאגידים המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין, הפועלים בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית;
"סולאר טאון פתרונות סולאריים" או **"סולאר טאון"**	-	סולאר טאון פתרונות סולריים בע"מ;
"פיוי פלנאט 2019"	-	פיוי פלנאט 2019 בע"מ;
"פריים תלמים"	-	פריים תלמים בע"מ;
"ק.וו.פ סולאר" או **"ק.וו.פ"** או **"KWP"**	-	ק.וו.פ סולאר בע"מ;
"ק.נ אחזקות סולאריות"	-	ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ;
"אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה"	-	אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ;
"רפאל סולאר"	-	רפאל סולאר בע"מ;

כללי:

"הבורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוח התקופתי" או **"הדוח"**	-	הדוח השנתי של החברה לשנת 2024;
"הדוחות הכספיים"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
"הספק"	-	הספק במונחי DC (למעט אם צוין במפורש אחרת);
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חוק משק החשמל"	-	חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996;
"תקנות הדוחות"	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
"חח"י" או **"חברת החשמל"**	-	חברת החשמל לישראל בע"מ;
"מערכות" או **"מתקנים"**	-	מערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.

"מערכות בהפעלה מסחרית"	-	מערכות שהקמתן הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית;
"מערכות בהקמה (או לקראת הקמה)"	-	מערכות המצויות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן בפועל צפויה בשנים-עשר (12) החודשים הקרובים;
"מערכות ברישוי"	-	מערכות שקיבלו מכסה או נרשמו לאסדרה רלוונטית שאין בה סיכון לאי-קבלת מכסה, או צפויות להירשם לאסדרה רלוונטית ב-12 החודשים הקרובים, ואשר נמצאות בהליכי תכנון ורישוי;
"מערכות בייזום"	-	מערכות בשלבי ייזום שונים, אשר טרם הבשילו לכדי רישוי;
"שלב מוכנות לבניה" או **"RTB"**	-	שלב שבו הושלמו הליכי רישוי סופיים והמערכת בשלה לעבור לשלב ההקמה.
"אסדרה"	-	אסדרות רגולטוריות של רשות החשמל ליצור ומכירת חשמל לצורך הזרמתו לרשת החלוקה, ולטובת שימוש עצמי של צרכני החשמל, לפי העניין.
"רשות החשמל"	-	הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, אשר הינה הגוף הממונה על הסדרת משק החשמל בישראל.
"רשת ההולכה"	-	המערכת האחראית על הולכת החשמל המיוצר ביחידות ייצור שונות במתח עליון, אל תחנות מיתוג ותחנות משנה הפרוסות ברחבי העולם.
"רשת החלוקה"	-	מערכת האחראית על חלוקת החשמל מתחנות המשנה אל הצרכנים באמצעות קווי מתח גבוה, קווי מתח נמוך ושנאי חלוקה.
"AC"	-	מתח חילופין, הקיים ברשת החשמל (רשת ההולכה ורשת החלוקה).
"DC"	-	מתח ישר, הקיים במוצא הפאנלים הסולאריים.
BESS	-	Battery Energy Storage System – מערכת אגירת אנרגיה באמצעות סוללות.
BESS stand-alone	-	מערכת BESS ללא שילוב של טכנולוגיות נוספות.
BESS co-located	-	מערכת BESS משולבת עם טכנולוגיית PV.
"EPC"	-	Engineering, Procurement and Construction - תכנון הנדסי, רישוי, רכש או הקמה של מתקני אנרגיה מתחדשת.
"O&M"	-	Operation & Maintenance - הפעלה ותחזוקה של מתקני אנרגיה מתחדשת.
"PPA"	-	Power Purchase Agreement - הסכם מכירת חשמל.

1.2 כללי

1.2.1 התאגדות החברה

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

מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021[1]. אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 10 באוגוסט, 2021, ואגרות חוב קונצרניות (סדרה ב') שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 20 בפברואר, 2022. אגרות חוב קונצרניות (סדרה ג') שהנפיקה החברה לאחר תאריך המאזן נרשמו למסחר החל מיום 23 בפברואר 2025.

1.2.2 בעלי השליטה בחברה

החל ממועד התאגדותה, ועד ליום 14 ביולי 2024, בעל השליטה בחברה היה מר ירון קיקוז, מנכ"ל החברה. ביום 14 ביולי 2024 נמסר לחברה על ידי מר ירון קיקוז ועל ידי להב אל.אר. תשתיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "**להב תשתיות**", ו"**להב**", בהתאמה), על השלמת עסקה ביניהם לפיה להב תשתיות תרכוש ממר קיקוז חלק מהחזקתו במניות החברה, ועל כניסתו לתוקף של הסכם שליטה משותפת ביניהם. כמו כן, להב הודיעה לחברה כי רכשה במהלך החודשים יוני ויולי 2024 במספר עסקאות כ- 30.7% ממניות החברה (באמצעות להב תשתיות), מתוכן כאמור 17.5% ממניות החברה אשר נרכשו ממר ירון קיקוז (אשר מחזיק נכון למועד פרסום הדוח כ- 51.1% ממניות החברה). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מימים 24 ביוני 2024, 8 ביולי 2024, ו-15 ביולי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-070873, 2024-01-069984, ו-2024-01-073603, בהתאמה).

1.3 תחומי הפעילות של הקבוצה

1.3.1 כללי

החל ממועד הקמתה, פועלת החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה (להלן: "**הקבוצה**"), וכן בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת פעילות זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה לטווח ארוך של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן: "**מתקנים פוטו-וולטאיים**" או "**מתקנים**" או "**מערכות**"). הקבוצה מחזיקה ביכולות, ידע, ניסיון ומומחיות המאפשרים לה לפעול באופן עצמאי בכל שלבי שרשרת הערך – החל משלב הייזום והתכנון, דרך שלבי הרישוי וההקמה, וכלה בתפעול המסחרי השוטף של המתקנים.

הפעילות בישראל מתמקדת בהחזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים חדשים וקידום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה, וזאת לרבות: התקשרות עם בעלי קרקעות, קידום הליכים סטטוטוריים, השגת מכסות (באמצעות מכרזים תחרותיים או אסדרות של רשות החשמל), קבלת היתרי בנייה (ככל שנדרשים), הסדרת מימון פיננסי, רכש ציוד, הקמת המתקנים ותחזוקתם במהלך תקופת ההנבה.

[1] לפרטים בדבר תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של הנפקה ראשונה לציבור, ראו דיווח החברה מיום 25 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-023418) ("**התשקיף**").

מדיניות החברה כוללת צירוף שותף אסטרטגי לחלק משמעותי מהפרויקטים אשר החברה יוזמת ומקימה, לעיתים אף בטרם תחילת שלב ההקמה. שותפים אלה יכולים לתרום להצלחת הפרויקט בשלב ההקמה והתפעול ולהשתתף בסיכונים ובסיכויים הכרוכים בו. בהתאם לכך, מתקשרות החברות בקבוצה בהסכמים להפחתת שליטתן המלאה בפרויקטים לטובת שליטה משותפת, ואף נשקלת האפשרות להעברת השליטה לשותפים בהתאם לאופי העסקה. בעסקאות מסוג זה, מרבית הרווח היזמי הנובע לחברה בגין הפחתת חלקה בפרויקט נכלל בדוחותיה הכספיים. צעדים אלה תורמים לחיזוק ההון העצמי ולנזילות החברה, ובמקביל הקבוצה בוחנת ערוצי מימון מגוונים לפרויקטים המניבים, כגון גיוס חוב לטווח ארוך, מימוש זכויות במכסות באמצעות מכירה לצדדים שלישיים, גיוס הלוואות מזאנין, הכנסת משקיעי אקוויטי או גיוס הון ברמת החברה. כך, בין היתר, פעלה החברה בעסקה למכירת 50% מהחזקותיה בפרויקט תלמים לקרן הליוס, ובחתימה על הסכם מחייב עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ לשיתוף פעולה בהקמת 13 פרויקטים דו-שימושיים בטכנולוגיית PV בהיקף של כ-100 מגה-ואט, לצד עד 500 מגה-ואט שעה אגירה.

1.3.2 תחומי הפעילות של החברה למועד הדוח

לפי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה תחום פעילות יחיד. יחד עם זאת, לצורך הבנת פעילותה העסקית ומתן תיאור מפורט יותר של עסקי התאגיד (כפי שפורט בסעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024), בחרה החברה להציג שלושה תחומי פעילות כמפורט להלן:

1. **תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ואגירה בישראל:** בתחום זה, פועלת הקבוצה לאיתור מתחמים מתאימים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים; קידום הליכי תכנון הכוללים שינויי ייעוד, אישור תב"ע וקבלת היתרי בנייה; השגת היתרים ורישיונות; השגת מימון; התקשרות בהסכמים למכירת החשמל המיוצר במתקנים ו/או השתתפות בהליכי תחרות של רשות החשמל; וכן התקשרות בהסכמים לקבלת שירותי תכנון הנדסי, אדריכלי וחשמלי, רישוי, הקמה, תפעול ותחזוקה של המתקנים.
2. **תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה (EPC ו-O&M):** הקבוצה, באמצעות החברות הבנות סולאר טאון פתרונות סולריים ו-פיוי פלנאט 2019 ובשיתוף קבלני משנה, עוסקת במתן שירותי תכנון הנדסי, רישוי, רכש והקמה (EPC) של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל, וכן במתן שירותי תפעול ותחזוקה (O&M) למתקנים אלה. למועד הדוח, שירותים אלה ניתנים לתאגידי הפרויקטים בשליטת החברה בלבד, ואינם מוצעים לצדדים שלישיים. לפיכך, החברה אינה מגדירה תחום זה כמגזר עסקי נפרד בדוחותיה הכספיים. יחד עם זאת, החברה עשויה לשקול בעתיד להרחיב פעילות זו גם לצדדים שלישיים, ואם וככל שיוחלט על כך, החברה תבחן מחדש את הגדרת מגזרי הפעילות בדוחותיה. ראוי לציין כי בשלב זה, בהיעדר מתן שירותים לצדדים שלישיים, לא צפויות הכנסות משמעותיות מתחום זה. נכון למועד הדוח, החברה צופה הכנסות משירותי הקמה ותפעול של מתקנים דו-שימושיים שיוחזקו במסגרת ההסכם עם להב, וכן מפרויקט תלמים.
3. **תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה:** במהלך תקופת הדוח, המשיכה החברה בפעילות ייזום ופיתוח של מתקנים פוטו-וולטאיים בשיתוף יזמים מקומיים ברומניה. במסגרת זו, בעל הקרקע פועל לקידום הפרויקט, להשגת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, ולהכנתו למצב של מוכנות לבנייה (RTB). במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה להתמקד בפעילות החברה בישראל, לצד המשך קידום ייזום ופיתוח הפרויקטים ברומניה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 10 ו-21 להלן.

הצגת התחומים הנ"ל מיועדת להעניק למשקיעים הבנה מקיפה יותר של פעילות החברה, חרף העובדה שבשלב זה מדובר בפועל בתחומי פעילות פנימיים שאינם מגיעים לכדי מגזרים עסקיים נפרדים בדוחות

הכספיים. החברה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות ולבחון את אופן הצגת מגזרי הפעילות בהתאם לצורכי העסק ולהחלטות ההנהלה והדירקטוריון.

1.3.3 נכון למועד פרסום הדוח בבעלות החברה פרויקטים בשלבים שונים של פיתוח, כמפורט להלן:

מדינה	סטטוס פיתוח	PV (מגה וואט DC)	BESS co-located (מגה וואט שעה)
ישראל	בהפעלה מסחרית	52	-
	בהקמה	0.7	-
	לקראת הקמה	273	1,572
	רישוי	7.9	-
	ייזום	125	625
רומניה	ייזום	300	-
		758.6	**2,197**

לפרטים נוספים בדבר פרויקטי החברה בפיתוח, לרבות ביחס לכל סטטוס פיתוח, ראו בהרחבה בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף כפרק ב' לדוח זה ("**דוח הדירקטוריון**").

נכון למועד פרסום הדוח, למרבית הפרויקטים הסולאריים (כ- 325 מגה וואט) שבבעלות החברה תעריף מובטח אם מכוח האסדרה לה שייכים המתקנים או הסכם מכירת חשמל (PPA). החברה מבצעת את הערכותיה בקשר להכנסות הפרויקטיים על בסיס תחזית שוטפת לגבי סטטוס הפיתוח ומועדי חיבור צפויים אשר נגזרים ממשך תהליך הפיתוח וההקמה.

<u>להלן תיאור כללי של תהליכי הרישוי והפיתוח</u>:

1. **תהליכי רישוי ופיתוח:** על פי הערכת החברה, משך תהליך הרישוי בישראל עד הגעה לשלב מוכנות לבניה צפוי לארוך כ–24 עד 36 חודשים. לאחר מכן, תקופת הקמת הפרויקט, החל ממוכנות לבניה ועד לחיבור לרשת החשמל ולהפעלה מסחרית, צפויה להימשך כ– 3 עד 12 חודשים, וזאת בהתאם להספק הפרויקט ומורכבותו.
2. **הערכות החברה לסיכויי השלמת הפרויקטים בהתאם לשלב הפיתוח:** ככלל, ככל שהפרויקטים מתקדמים בשלבי הפיתוח השונים, כך קטן הסיכון וגדל הסיכוי להשלמתם וחיבורם לרשת. לרוב השלב הראשון של הפרויקט כולל התקשרות מותנית עם בעל מקרקעין בהסכם שכירות או שיתוף פעולה לטווח ארוך. בשלב הבא מבצעת החברה בדיקת היתכנות ומגישה פניה לחברת החשמל לקבלת אישור חיבור לרשת החשמל ("תשובת מחלק"). לאחר קבלת תשובת המחלק מתבצע הליך סטטוטורי (ככל שנדרש) לקבלת היתר בניה (ולעיתים נדרש גם שינוי תב"ע לשטח המיועד לפרויקט). בסמוך לאחר קבלת כל האישורים מתקשרת החברה בהסכמי מימון, רכש והקמה של הפרויקט, ועם השלמת ההקמה פונה לחברת החשמל על מנת שתבצע בדיקה סופית וחיבור של המתקן לרשת החשמל. כאמור, ככל שמתקדמים בתהליך כך עולה הסבירות להשלמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל.

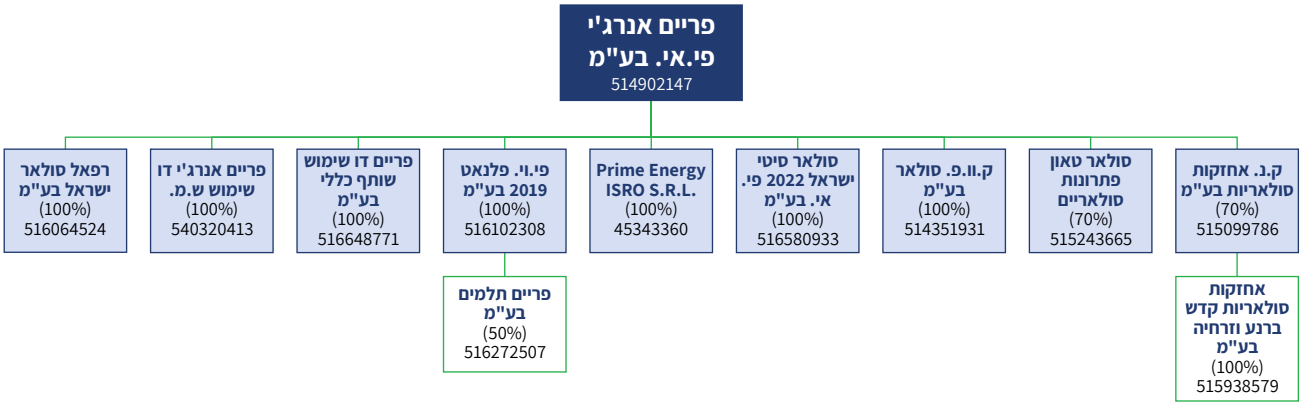
לפרטים בדבר תחזיות החברה הנוגעות למועדי ההשלמה הצפויים של תהליכי הפיתוח וההקמה, כמו גם לתוצאות צפויות, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה לגבי משך תהליך פיתוח רישוי וייזום, משך הקמת הפרויקטים, מועדי חיבור לרשת והסתברויות להשלמה של הפרויקטים הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות

ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופו שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בשל הצורך בקבלת אישורים או רישיונות אשר אין ודאות כי יתקבלו ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.27 להלן.

1.3.4 מבנה האחזקות של הקבוצה

<u>תרשים מבנה החזקות של הקבוצה</u>



<u>החברה מחזיקה בחברות כלולות ובשותפויות המפורטות להלן</u>: ק.נ. אחזקות סולריות בע"מ (להלן: "**ק.נ. אחזקות סולאריות**") (70%) – אשר פועלת בתחום ייזום, הקמת והפעלת מתקנים סולאריים. יתרת הזכויות בק.נ אחזקות סולאריות בע"מ (30%) מוחזקת על ידי חברת בר חסון.

- **ק.וו.פ. סולאר בע"מ** (להלן: "**ק.וו.פ. סולאר**") (100%) - עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות.
- **פיוי פלנאט 2019 בע"מ** (להלן: "**פי.וי. פלנאט**") (100%) – אשר מחזיקה יחד עם קרן הליוס בכל הזכויות ההוניות (100%) בפריים תלמים (כל אחת מהן ב- 50% מהזכויות ההוניות) וכן ב-74% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים (כל אחת מהן ב- 37% מזכויות ההצבעה). יתרת זכויות ההצבעה בפריים תלמים (26%) מוחזקת על ידי אגודה שיתופית תלמים. בנוסף, פי.וי. פלנאט מעניקה שירותי הקמה, ניהול ותפעול לחברת פריים תלמים בע"מ, ומחזיקה בהסכמי הקמה למספר פרויקטים סולאריים בישראל.
- **פריים תלמים בע"מ** (להלן: "**פריים תלמים**") (50%) – אשר פועלת בתחום ייזום, הקמת והפעלת מתקנים סולאריים בסמוך למושב תלמים. מחצית הזכויות ההוניות בפריים תלמים (50%) מוחזקות על ידי קרן הליוס.
- **סולאר טאון פתרונות סלולאריים** (להלן: "**סולאר טאון**") (70%) – אשר פועלת בתחום הקמה ותפעול מתקנים סולאריים. יתרת הזכויות בסולאר טאון בע"מ (30%) מוחזקת על ידי חברת בר חסון.

- **פריים דו שימוש שותף כללי בע"מ ושותפות מוגבלת פריים אנרג'י דו שימוש** - בשנת 2022 הקימה החברה את שותפות פריים אנרג'י דו שימוש ש.מ (בהתאם גם את השותף הכללי בשותפות – פריים דו שימוש שותף כללי בע"מ), אשר בה תרוכז הפעילות לצורך מימוש הזכייה בהליך תחרותי דו-שימוש מס' 1.
- **סולאר סיטי ישראל בע"מ** (להלן: "**סולאר סיטי**") - חברה שהוקמה בשנת 2022 לצורך ריכוז פעילות הקמה, הפעלה ותחזוקה למתקני דו-שימוש ואחרים.
- **Prime Energy S.R.L ISRO** – חברה רשומה ברומניה העוסקת בהקמת מתקנים סולאריים ברומניה.
- **רפאל סולאר בע"מ** – (להלן: "רפאל סולאר") – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות.

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

רכישת מניות החברה על-ידי קבוצת להב (באמצעות להב תשתיות) וחתימה על הסכם לשליטה משותפת עם מר ירון קיקוז - לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.2 לעיל.

1.5 חלוקת דיבידנדים

ממועד הקמת החברה ועד למועד הדוח לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה.

למועד פרסום הדוח, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

נכון למועד הדוח, בהתאם לדוחותיה הכספיים לחברה אין יתרת עודפים ראויים לחלוקה.

החברה התחייבה כלפי תאגידים מוסדיים שלא לחלק דיבידנד אשר יגרום להפרת התחייבויותיה של החברה כלפיהם, לרבות התחייבות ליחסים פיננסיים ולרבות כל התחייבות כלפי הבנק לתשלום החלויות השוטפות על חשבון אשראי ו/או הלוואות ו/או מימון ו/או שירותים אחרים. בנוסף, במהלך חודש יולי 2023 התחייבה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') שלא לחלק דיבידנד עד ליום 30 בספטמבר 2025. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנדים אשר נקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב להמרה (סדרה א') ובשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') ראו **נספח א'** לדוח הדירקטוריון.

חלק שני

מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן מידע כספי מתוך דוחותיה הכספיים לשנים 2022 ו- 2023 (באלפי ש"ח):

הדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
נכסים שוטפים	70,452	142,213
נכסים לא שוטפים	207,138	242,155
סה"כ נכסים	**277,590**	**384,368**
התחייבויות שוטפות	58,269	88,952
התחייבות לא שוטפות	169,332	259,020
סה"כ הון	49,989	36,396
סה"כ התחייבויות והון	**277,590**	**384,368**

דוחות רווח והפסד

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2024
הכנסות ממכירת חשמל	10,216	13,201
עלות ההכנסות:		
אחזקת מערכות ונלוות	1,808	3,105
פחת והפחתות	6,132	7,738
רווח (הפסד) גולמי	**2,276**	**10,843**
הנהלה וכלליות	10,416	9,613
הוצאות אחרות	5,803	922
הפסד תפעולי	**(13,943)**	**(8,177)**
הוצאות מימון	(11,967)	(15,732)
הכנסות מימון	3,395	4,168
הפסד לפני מסים על הכנסה	**(21,915)**	**(19,741)**
הטבת מס	898	6,710
הפסד לשנה	**(21,017)**	**(13,031)**
סה"כ הפסד לשנה מיוחס ל:		

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2024
בעלים של החברה האם	(19,505)	(11,131)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,512)	(1,900)
רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	3,447	(839)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	**(17,570)**	**(13,870)**
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:		
בעלים של החברה האם	(16,700)	(12,008)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(870)	(1,862)

לפרטים נוספים לגבי המצב הכספי ותוצאות פעילות החברה, ראו ביאור 1ד' לדוחות הכספיים. לנתונים כמותיים על הפרויקטים בהפעלה מסחרית, בהקמה, לקראת הקמה, ברישוי ובייזום, וכן אומדני תחזיות, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

הקבוצה מתמחה בייזום, תכנון, פיתוח ומימוש פרויקטים בתחום האנרגיות המתחדשות, ובכלל זה הקמת מתקנים סולאריים ומערכות אגירת אנרגיה, וכן במתן שירותי תחזוקה למתקנים אלה. אנרגיה מתחדשת מוגדרת כאנרגיה המופקת באמצעות תהליכים טבעיים ממקורות בלתי מתכלים, בשונה מאנרגיה המבוססת על שריפת דלקים פוסיליים או על ביקוע גרעיני. המגמות הגלובליות להפחתת פליטות גזי חממה, לצד ההכרה הגוברת בהשלכות זיהום האוויר על הסביבה, מובילות למעבר עולמי לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת.

פעילותה של הקבוצה, לרבות הישגיה העסקיים ותכניותיה האסטרטגיות, נתונה להשפעתם של גורמי מקרו-כלכליים, הן במישור המקומי והן בזירה הגלובלית. בין גורמים אלה נמנים תמורות רגולטוריות, התחייבויות בינלאומיות, חידושים טכנולוגיים, תהפוכות גיאו-פוליטיות (ובכללן מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה בשנת 2023 ונמשכת נכון למועד פרסום הדוח הכספי), וכן מגמות בשוק האנרגיה העולמי והכלכלה העולמית. להלן סקירת ההתפתחויות והמגמות המרכזיות בסביבה המקרו-כלכלית אשר, להערכת החברה, טומנות בחובן פוטנציאל השפעה מהותי על התפתחותה העסקית של החברה ועל מימוש יעדיה האסטרטגיים.

2.2.1 כללי

<u>"המהפכה הירוקה" – מגמה עולמית במעבר לאנרגיה מתחדשת</u>

אנרגיה מתחדשת מופקת ממקורות טבעיים שאינם מתכלים, ללא הסתמכות על דלקים פוסיליים או ביקוע גרעיני. השאיפה להפחתת פליטות גזי חממה ומודעות לנזקי זיהום האוויר הובילו בעשור האחרון להעמקת המעבר לאנרגיה מתחדשת, שהפכה לחלק מרכזי מתמהיל ייצור החשמל הגלובלי.

הסכמים בינלאומיים

קידום השימוש באנרגיות מתחדשות עוגן בשורה של הסכמים בינלאומיים, וביניהם הסכם פריז משנת 2016 שעליו חתומות 197 מדינות, ואשררו אותו 189 מדינות, ביניהן ישראל.[2] ההסכם מגדיר יעדים לטמפרטורה העולמית הממוצעת ולעלייה בטמפרטורות, וכפועל יוצא כ-75% מהמדינות המשתתפות הציבו יעדים לשילוב אנרגיות מתחדשות בייצור אנרגיה.[3] בנובמבר 2021 התקיימה ועידת גלזגו לאקלים, אשר הציבה יעדים שאפתניים לצמצום פליטות גזי חממה ושיפור ההיערכות העולמית למשבר האקלים. ישראל הצטרפה למספר הסכמים מחייבים שנחתמו במסגרתה, דבר המשקף את מחויבותה המקומית למגמה העולמית. בועידת גלזגו הוצהר על יעד של הפחתת פליטות פחמן דו חמצני בכ-45% עד שנת 2030, והסכמות על פעולות היערכות ומניעה של אסונות הקשורים למשבר האקלים העולמי. בחודש נובמבר 2022 התקיימה ועידת האקלים השנתית של האו"ם בשארם א-שייח', במסגרתה נדונו המאמצים העולמיים להפחתת היקף פליטות גזי החממה והתמודדות עם משבר האקלים, ויישום ההחלטות שהתקבלו בוועידת גלזגו וביניהן גיבוש מנגנון גלובלי לסחר בפליטות, עמידה ביעד מימון פתרונות למשבר האקלים בהיקף של כ- 100 מיליארד דולר ארה"ב וקביעת יעדי מימון שאפתניים אף יותר, לצד גיבוש מנגנון פיצויים על נזקי אקלים.

יעדים לאומיים ועידוד רגולטורי

מדינות רבות, לרבות ישראל, מעודדות הקמת מתקדים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ככלל, והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים (PV) ותחנות רוח לייצור חשמל באמצעות שימוש באנרגיית השמש בפרט, תוך קביעת יעדים שאפתניים ויישום רגולציה תומכת. במקביל, כ-400 תאגידי ענק בינלאומיים התחייבו במסגרת יוזמת RE 100 לעבור לצריכה של 100% חשמל ממקורות מתחדשים עד שנת 2050, כאשר סך הביקוש לחשמל ממקורות מתחדשים של כלל התאגידים החברים ביוזמה עומד על מעל ל-500TWh.

השקעות גלובליות במעבר לאנרגיה דלת פחמן

בשנים 2021-2022, בעקבות השפעות מגפת הקורונה והמלחמה באוקראינה, חלה עלייה חדה במחירי חומרי הגלם, הפאנלים הסולאריים וציוד האגירה, לצד עלויות שינוע גבוהות. עליות אלו נבעו משיבושי שרשרת האספקה, התייקרות חומרי הגלם, ומחסור עולמי שנוצר עקב עצירת ייצור ומשלוחים בתקופת הסגרים.

במהלך 2023, חלה ירידה משמעותית במחירי הציוד והשינוע, כאשר מחירי הפאנלים הסולאריים וציוד האגירה צנחו בשיעור ניכר, לעיתים אף לרמות נמוכות מאלו שהיו לפני פרוץ המגפה. מגמה זו נבעה מהתייצבות שרשרת האספקה, התאוששות יכולות הייצור, והיצע עודף על הביקוש בשוק העולמי. מלאים גבוהים שהצטברו בידי היצרניות, בעיקר בסין, יצרו לחץ להורדת מחירים, מה שהוביל לשיפור תנאי הרכש עבור מפתחי פרויקטים סולאריים.

ברבעון האחרון של 2023, נרשמה עלייה זמנית בעלויות השינוע, בעיקר בשל השפעות מלחמת "חרבות ברזל" והמתיחות באזור הים האדום, שגרמו להסטת נתיבי הסחר ולהתארכות זמני האספקה. עם זאת, מתחילת 2024, ניכרת מגמה ברורה של המשך ירידת מחירי הציוד, ובפרט הפאנלים הסולאריים וציוד האגירה, הודות להמשך ההיצע הגבוה בשוק העולמי, התחרות הגוברת בין היצרניות, ופתרונות לוגיסטיים

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

[3] International Renewable Energy Agency (IRENA), Climate Change and Renewable Energy (June 2019), p. 18 available at: Climate Change and Renewable Energy: National Policies and the role of communities, cities and regions (irena.org).

שמאפשרים חזרה לרמות תמחור אטרקטיביות. מגמה זו תורמת לירידה בעלויות הפרויקטים ומשפרת את כדאיותם הכלכלית.

<u>מתקני אנרגיה מתחדשת בעולם ובישראל</u>

בשנת 2024, היקפי ההתקנות של מתקני אנרגיה מתחדשת ברחבי העולם הגיעו לשיאים חדשים, בעיקר באירופה, ארה"ב, וסין, כחלק מהמאמץ להפחית תלות בדלקים פוסיליים ולהגביר את ביטחון האנרגיה בעקבות המלחמה באוקראינה. מדינות האיחוד האירופי, ארה"ב, סין, וייטנאם ויפן ממשיכות להוביל את מגזר האנרגיה הסולארית, עם קצב צמיחה מואץ בפריסת מתקנים סולאריים חדשים ושילובם במערכות האנרגיה הלאומיות.

בישראל, למרות ההתקדמות בתחום האנרגיות המתחדשות, שיעורן בתמהיל ייצור החשמל נותר נמוך יחסית, ועומד כיום על כ-13%-14%. עם זאת, המדינה ממשיכה לפעול להרחבת היקפי הייצור, בין היתר באמצעות פרויקטים קרקעיים רחבי היקף, התקנות על גגות ומתקני דו שימוש אחרים (כגון בתי עלמין, מטמנות, מאגרי מים, אגרו וולטאי (מעל גידולים חקלאיים) ועוד), פתרונות אגירה, ועידוד חדשנות טכנולוגית בתחום. יעד הממשלה להגדלת שיעור האנרגיה המתחדשת בתמהיל האנרגיה עומד על 30% עד שנת 2030, כאשר יישום יעיל של תוכניות הפיתוח עתיד לאפשר גידול משמעותי בשיעור זה.

כדי לאפשר מעבר משמעותי לשימוש באנרגיה מתחדשת תוך הבטחת יציבות אספקת החשמל, נדרשת השקעה נרחבת בפתרונות אגירה, כגון סוללות ליתיום-יון ומאגרים שאובים, לצד פיתוח ושדרוג תשתיות הרשת החשמלית. שימוש ברשת חכמה, שיפור יכולות הניהול של עומסים ושילוב מגוון טכנולוגיות מתקדמות יאפשרו להאריך את זמינות האנרגיה המתחדשת, לצמצם פערים בין זמני ייצור לצריכה, ולייצב את מערכת החשמל לטווח הארוך.

<u>השפעת המגמה העולמית על ישראל</u>

א. **מחויבות ישראלית לתהליכים בינלאומיים** - ישראל הצטרפה לתהליכים בינלאומיים בתחום האנרגיות המתחדשות, במטרה להפחית פליטות גזי חממה ולחזק את העצמאות והביטחון האנרגטי שלה.

ב. **אסדרה וסובסידיות** - תחום האנרגיות המתחדשות בישראל, בדומה לעולם, נתון לאסדרות ולמדיניות רגולטורית. בשנים האחרונות פחתה במידה מסוימת החשיבות של סובסידיות עקב הירידה המשמעותית בעלויות ייצור חשמל סולארי, אולם הרגולציה עדיין ממלאת תפקיד מרכזי.

ג. **השפעות הרגולציה על פעילות הקבוצה** - פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מאסדרות רשות החשמל לייצור חשמל בטכנולוגיות מתחדשות, מתעריפי הרכש בהם מחויבת חברת החשמל בהליכים תחרותיים, ומהתנאים הנדרשים להקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. שינויים רגולטוריים, בין אם לטובה ובין אם לרעה, עשויים להשפיע על יכולתה של הקבוצה להגשים את יעדיה העסקיים ולהשביח את פעילותה בשנים הקרובות.

2.2.2 השפעת גורמים מאקרו כלכליים עולמיים

מגמת הגידול באינפלציה בשנים שלאחר מגיפת הקורונה השתנתה החל משנת 2023, ושיעור האינפלציה הלך וירד כך שבסוף שנת 2024 האינפלציה בארה"ב עמדה על 2.7% ובגוש האירו על 2.2%.[4] הריבית בסוף

[4] https://il.investing.com/economic-calendar/cpi-68; https://il.investing.com/economic-calendar/cpi-733.

שנת 2024 עמדה על 4.5% בארה"ב ו-3.15% בגוש האירו.[5] שינויים מאקרו כלכליים וגיאו פוליטיים, בין השאר בהשפעת כניסתו של דונלד טראמפ לבית הלבן, עשויים להשפיע רבות על הכלכלה העולמית בכלל ועל שוק האנרגיה והאנרגיה המתחדשת בפרט.

2.2.3 המצב המאקרו כלכלי בישראל

<u>עליית מדד המחירים לצרכן (אינפלציה) ושיעור הריבית</u>

בשנת 2024 אופיינה הכלכלה הישראלית בחוסר יציבות אשר נבעה בעיקר מהשפעת מלחמת "חרבות ברזל". על פי נתוני חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בישראל בשנת 2024 הסתכם ב-3.4%, שיעור נמוך מהתחזית המוקדמת של הבנק שעמדה על 3.8%. בהתאם לתחזיות העדכניות, צפויה מגמת ירידה בשיעורי האינפלציה בשנים הקרובות - ל-2.6% בשנת 2025 ול-2.3% בשנת 2026.[6]

במסגרת המדיניות המוניטרית להתמודדות עם האינפלציה, העלה בנק ישראל את הריבית – בדומה לבנקים מרכזיים בעולם עד לשיעור של 4.75% בסוף שנת 2023. בינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית ל- 4.5% ומאז, על רקע אי-הוודאות הגבוהה במשק הישראלי והשלכות מלחמת "חרבות ברזל", החליט להותיר את הריבית על 4.5%. על פי תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת לרמה ממוצעת של 4.0%-4.25% ברבעון הרביעי של שנת 2025.[7] החל מיום 1 בינואר 2025, עלה שיעור המע"מ ב-1% ועומד על 18%,[8] מהלך שגרר עליית מחירים במשק.

<u>דירוג האשראי ושער החליפין</u>

על רקע המלחמה והתארכותה, לרבות העימות עם איראן, העלייה בסיכון ההשקעה בישראל, העלייה בגירעון וצפי לחזרה איטית יותר לצמיחה בשנים הקרובות, שלוש סוכנויות דירוג האשראי הורידו בשנת 2024 את דירוג החוב החיצוני של ממשלת ישראל. בחודש אוגוסט 2024 הורידה חברת הדירוג פיץ' את הדירוג של מדינת ישראל מ-A+ ל-A (דרגה אחת) עם תחזית שלילית. בחודש ספטמבר 2024 הורידה חברת הדירוג Moody's את הדירוג של מדינת ישראל מ- A1 ל-Baa1 (3 דרגות) עם תחזית שלילית. בחודש אוקטובר 2024 הורידה S&P את הדירוג של מדינת ישראל מ-AA ל-A (2 דרגות) עם תחזית שלילית. לאחר הסכם הפסקת האש עם לבנון פרסמו סוכנויות הדירוג פיץ' ומודי'ס כי ההסכם מצמצם את הסיכון אך ישנם סיכונים ביטחוניים אחרים, כמו עימות עם איראן או המשך המלחמה בעזה אל תוך שנת 2025 שיגרור הוצאות נוספות.[9]

להערכת החברה, לאור מבנה המימון שלה, בשלב זה, לא ניתן להעריך באופן מלא את השפעת השינויים בריבית ובהתייקרות המדד על המשך פעילותה בנוסף, בשל העובדה שהחברה מייבאת את עיקר הציוד והחומרים לבניית המתקנים הפוטו-וולטאיים ומתקני האגירה מחו"ל, היא חשופה לתנודתיות בשערי החליפין. בשלב זה, לא ניתן להעריך את ההשלכות הצפויות של תנודות אפשריות בשוק המט"ח, אך החברה עוקבת אחר ההתפתחויות הכלכליות ובוחנת פעולות לגידור סיכונים פיננסיים במידת הצורך.

---

[5] https://il.investing.com/economic-calendar/interest-rate-decision-164; https://il.investing.com/economic-calendar/interest-rate-decision-168.

[6] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25/.

[7] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25/.

[8] החלטת ממשלה מס' 1270 "העלאת שיעור המע"מ בשנת 2025" (14.1.2025)

[9] מרכז המחקר והמידע של הכנסת, המחלקה לפיקוח תקציבי, דצמבר 2024:קישור.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל, אשר נמשך גם למועד פרסום הדוח הכספי. עם פרוץ המלחמה נרשמה פגיעה מהותית בפעילות הריאלית במשק, בעיקר דרך ירידה חדה בצריכה הפרטית, והאטה משמעותית עד כדי עצירה בענף הבניה, התיירות והנסיעות לחו"ל. המלחמה הובילה להשלכות והגבלות על המשק הישראלי הכוללת, בין היתר, גיוס מילואים נרחב, צמצום כח העבודה, צמצום המגזר העסקי ועוד.

מטבע הדברים, השפעות המלחמה כוללות אי וודאות משמעותית באשר להשלכותיה על גורמים מאקרו כלכליים בישראל ועל איתנותה הפיננסית של מדינת ישראל, כפי שבאו לידי ביטוי כבר בהורדת דירוג האשראי של ישראל ושל המוסדות הפיננסים הישראליים, תחזיות האינפלציה, שינויים בשערי חליפין, וכן בחוסר יציבות בשוק ההון הישראלי בכלל. בנוסף להשפעות המלחמה על תחזיות האינפלציה, הריבית ועל שערי חליפין, כמתואר לעיל, למלחמה עלולות להיות השפעות נוספות על פעילות החברה.

גיוס המילואים אומנם פחת בהשוואה לתחילת המלחמה, אך עודנו פוגע בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נפגע כושר הייצור בשל השיבושים בפעילות הסדירה וביכולת לעבוד. חטיבת המחקר של בנק ישראל צופה כי ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך אל תוך תחילת 2025. ככל שעצימות המלחמה תגבר ומשכה יתארך כך השפעותיה עלולות להיות חריפות יותר ולגרום לפגיעה מאקרו-כלכלית מהותית יותר.[10]

נכון למועד פרסום הדוח, המתקנים הפעילים של החברה אינם מושפעים באופן מהותי מהמלחמה והחברה ממשיכה בפעילות ייצור חשמל ופועלת בתיאום עם הגופים הרלוונטיים ומשרד האנרגיה והתשתיות (להלן: "**משרד האנרגיה**"). בשל חיוניות הענף בו פועלת החברה, ההתנהלות מול משרד האנרגיה ורשויות התכנון מתנהלת כסדרה. בהתאם, עובדי החברה (לרבות קבלי משנה) המתחזקים את מתקני החברה מוגדרים כעובדים חיוניים ובשל כך המשיכו את עבודתם במתקני החברה. חלק ממתקני החברה מצויים באזורי לחימה או בקרבתם ועלולים להיות חשופים לפגיעה פיזית. ככל שיוכרז במשק החשמל מצב חירום על ידי שר האנרגיה, החברה תפעל בהתאם להנחיות משרד האנרגיה.

הקמתם של הפרויקטים העתידיים של החברה עשויה להיות מושפעת ממחסור בכח אדם, עיכובים באספקת ציוד, קבלת אישורים רגולטוריים וסטטוטוריים וכיוצא בזה.

ביום 30 בספטמבר 2024 פרסמה רשות החשמל החלטה על עדכון מועדים בהליכים תחרותיים, במסגרתה הודיעה כי לאור המצב הביטחוני יוארכו בשלושה חודשים נוספים המועדים להקמת מתקני ייצור ללא צורך בערבויות נוספות, וכן תקופת ההפעלה המסחרית להליכים התחרותיים הרלוונטיים. לפי החלטה זו, המועד המחייב לעמידה בתנאים לסנכרון התקנים במוקמים במסגרת הליך תחרותי מס' 1 – דו שימוש עודכן ל-30 ביוני 2025, והמועד המרבי להקמת מתקנים עודכן ל-30 בינואר 2026. מועד סיום ההתחייבות לתעריף (שנקבע בהליך התחרותי) הוארך עד ליום 15 במרץ 2040 (חלף 15 בדצמבר 2039 כפי שנקבע בהחלטה קודמת).[11] בשולי החלטתה ציינה הרשות כי היא תמשיך לעקוב אחר המצב הביטחוני ותהיה קשובה לצורכי המשק, במידת הצורך תפרסם שימועים נוספים להארכת מועדים רוחבית או ייעודית לאיזורי הלחימה, וכי

[10] התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2024.

[11] החלטה מס' 69603 של רשות החשמל "הארכת מועדים להקמת מתקנים לייצור חשמל בכל רחבי ישראל והארכה נוספת בעוטף נגב מערבי ובגבול הצפון עקב המצב הביטחוני" (30.9.2024).

אין בהארכת המועדים לפי החלטה זו כדי לכבול את שיקול הדעת של הרשות בבואה לבחון בקשות להארכות נוספות בעתיד.

למועד פרסום הדוח, קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.[12]

2.2.4 הרגולציה בישראל

כאמור, מדינת ישראל הצטרפה לתהליכים הבין-לאומיים לקידום אנרגיות מתחדשות, כחלק מהתחייבויותיה להפחתת פליטת גזי חממה וכחלק מניסיון ליצירת עצמאות אנרגטית וביטחון אנרגטי. בשני העשורים האחרונים התקבלו כמה החלטות ממשלה שמטרתן קידום אנרגיות מתחדשות, ובהן, בין היתר, נקבעו לפי החלטות הממשלה, יעדים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.

נכון למועד הדוח, משק החשמל במדינת ישראל עדיין נשלט על ידי חברת החשמל, והיא מהווה "ספק שירות חיוני". בבעלות חברת החשמל רשת החלוקה וההולכה של כלל מערכת החשמל בישראל.[13] על אף האמור, במהלך השנים האחרונות אושרה רפורמה מקיפה בשוק משק החשמל שמטרתה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, אשר כוללת הפרדת ניהול המערכת מחח"י והפיכתה ליחידה עצמאית נפרדת; צמצום היקפי הפעילות של חח"י במקטע הייצור; הגדלת כושר הייצור של יצרני חשמל פרטיים בדרך של הפרטת תחנות כוח; הגדלת מכסות ייצור; אפשרות הקמת מערכות הפועלות מכוח אסדרות שונות במיקום אחד, והפרטת מקטע האספקה תוך הכנסת מספקים פרטים ללא אמצעי ייצור.

בהתאם, בחודש נובמבר 2021 הועבר באופן מלא ניהול מערכת החשמל מחברת החשמל לחברה ממשלתית נפרדת,[14] וביום 7 בספטמבר 2022 נפתח מקטע באספקת החשמל לתחרות כך שהחל מיום 1 בינואר 2023 מספקים פרטיים יכולים לצרף צרכני חשמל ללא מגבלות, למעט אפשרות שיוך מתקני יצור למספק פרטי אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2024.

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

ביום 1 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת ממשלה מס' 208 המונה מספר פעולות שמטרתן לייעל את השימוש בקרקע לצרכי אנרגיה נקיה, בכדי לעודד מעבר לצריכת תחליפי דלקים והגדלת היקף ההשקעות הפרטיות בתחום.[15] חלק מסעיפי החוק שולבו ב"חוק ההסדרים" והעניקו הקלה לעניין תכנון ובניה של מתקני אנרגיה מתחדשת ובהם מתקני אגירת אנרגיה ומתקנים פוטו-וולטאיים. בנוסף, במהלך אוקטובר 2021 התקבלה החלטת ממשלה מס' 544 שעניינה עידוד חדשנות טכנולוגית למאבק בשינוי האקלים במסגרתה הוחלט על הקמת צוות שיפעל להסרת חסמים רגולטוריים למחקר, פיתוח, ליישום ולהטמעה של טכנולוגיות בתחום.[16]

בחודש מאי 2022 פרסם משרד האנרגיה את "מפת הדרכים להגעה לשנת 2030" שכוללת תוכנית רב-שנתית המפרטת אודות צעדי מדיניות הנדרשים ממשרדי הממשלה שונים להשגת יעדי אנרגיה. רשות

[12] שם, בעמ' 5.

[13] כהגדרת "ספק שירות חיוני" בחוק משק החשמל.

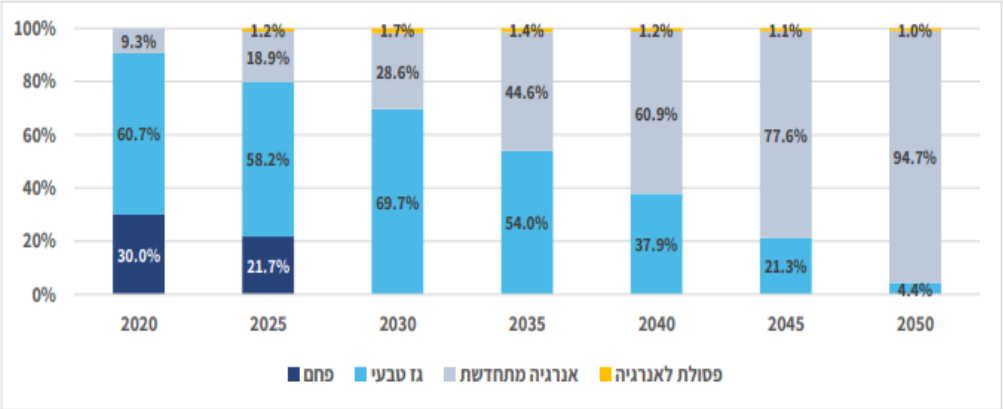
[14] רשות החשמל, "הצעת החלטה בדבר החלת אמות מידה בפרק ו" (2021).

[15] החלטה 208 "מעבר לאנרגיה ירוקה ותיקון החלטת הממשלה" (1.8.2021).

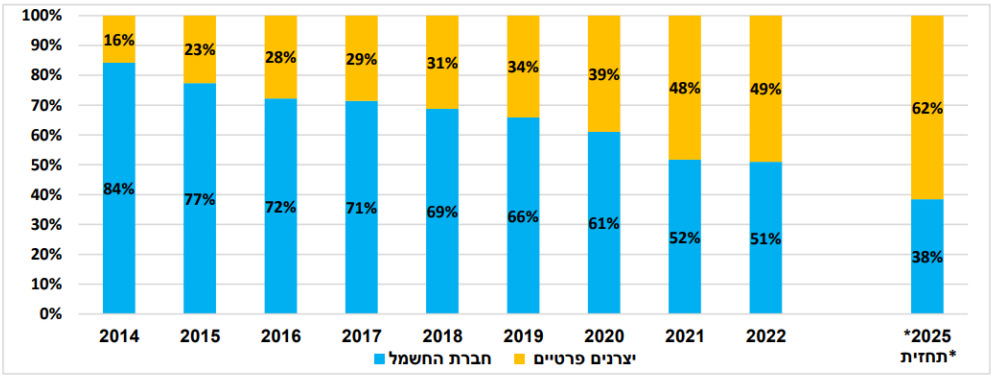
[16] החלטה 544 של הממשלה ה-36 "עידוד חדשנות טכנולוגית למאבק בשינוי האקלים" (24.10.2021).

האנרגיה פרסמה טבלה שמסכמת את כלל הצעדים שצפויים מבחינת אסדרתית עד לשנת 2050, זאת בין היתר לוחות זמנים ליישום הצעדים.[17]

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 למשק דל-פחמן שבה הוגדר יעד-על לשנת 2025 לפיו גזי חממה ממגזר האנרגיה יופחתו בכ- 80% בהשוואה לשנת 2015. מדובר בהחלטה שמהווה בסיס ופוטנציאל רב לפיתוח והקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים בהספק של כ-12 ג'יגה וואט במשך העשור הקרוב.[18] בתרשים להלן תחזית המשרד להגנת הסביבה בנוגע לתמהיל ייצור החשמל בתרחיש הפחתת פליטות עד שנת 2050:



בנוסף, בחודש ספטמבר 2022 רשות החשמל פרסמה החלטה מס' 63704 בעניין מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשות החלוקה. בהחלטה נקבע שהחל משנת 2024 יצרני חשמל מאנרגיות מתחדשות יוכלו לשייך את המתקן הייצור למספק פרטי שימכור ישירות לצרכני קצה.[19] לעניין זה, פרסמה רשות החשמל תחזית צפויה לשנת 2025 לעניין חלוקה בייצור בין יצרנים פרטיים וחברת החשמל.[20]



[17] משרד האנרגיה, מפת הדרכים לאנרגיות מתחדשות בשנת 2030ף מאי 2022: קישור.

[18] משרד האנרגיה, מפת הדרכים למשק אנרגיה דל פחמן עד שנת 2050, אוקטובר 2021.

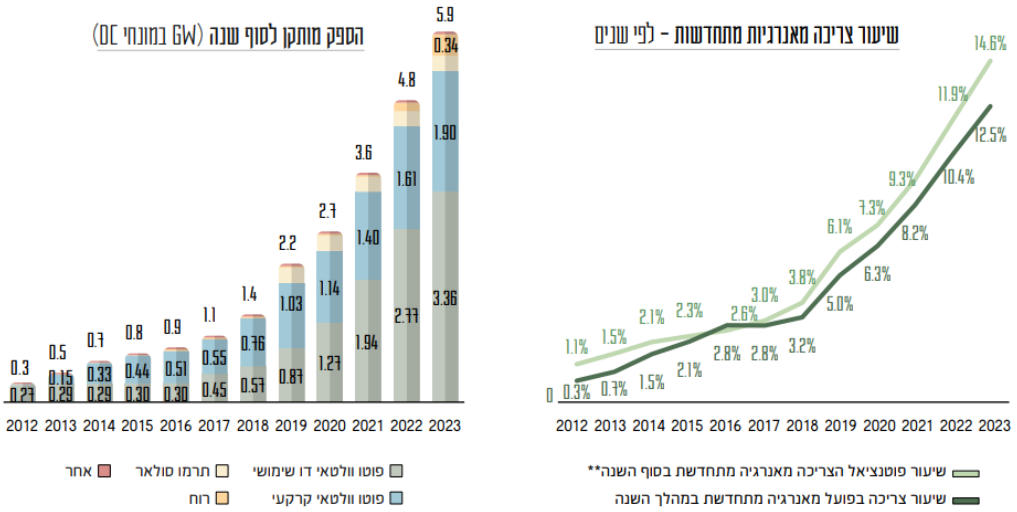
[19] החלטה 63704 "מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה", ספטמבר 2022.

[20] מרכז המחקר והמידע, סקירה בנושא משק החשמל בישראל והגורמים המשפיעים על מחיר החשמל (29.1.2023). ("**דוח הכנסת**").

ההחלטה האמורה משתלבת עם ההחלטה על עדכון מקבצי שעות הביקוש לפיו החל משנת 2023 יוגדרו מקבצי שעות הביקוש ביחס לשפל ופסגה בלבד, ושעות הפסגה יצומצמו, כך שיותאמו להרגלי הצריכה הקיימים כיום. העדכון צפוי להאיץ את שילוב טכנולוגיית האגירה המאפשרת הזרמת חשמל בשעות הערב והלילה (שעות הפסגה). הלכה למעשה, החלטות אלו פותחות את משק החשמל לתחרות ומאפשרות כניסה של מספקי חשמל "וירטואליים" לשוק החשמל, שבאמצעותם צרכן בעל מונה חכם יכול לרכוש חשמל ירוק.

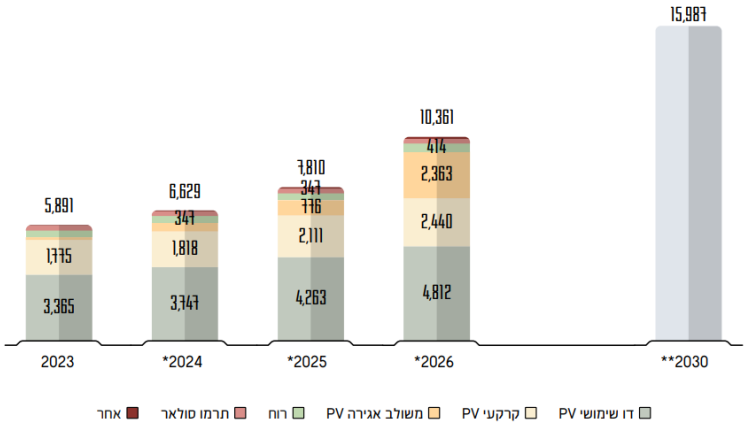
בנוסף, אומצו תוכניות תמ"א ייעודיות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים וכן להקמת טורבינות רוח, ואושרה תמ"א 41 ותמ"א 10/2/ד/10 אשר עוסקת בהסדרת מתקנים פוטו-וולטאיים. בנוסף, פורסמה תכנית תמ"א 1/19/1 לעניין אסדרה סטטוטורית של הקמת מתקני אגירת אנרגיה במיקומים נוספים ויישום מסלולי פטור מהיתר למתקני אגירה בהספק של עד 600 קילו וואט שעה. במסגרת תכנית תמ"א 1/10/1, אושר תיקון פרק המתקנים הפוטו וולטאים שיאפשר הקמת מתקני הדו שימוש במיקומים בהם קיבלה החברה תשובות מחלק חיוביות.

בהתאם לפרסומיה של רשות החשמל בספטמבר 2024, בשנת 2023 חובר הספק של 1.1 ג'יגה וואט באנרגיות מתחדשות (בעיקר דו-שימוש). בנוסף, בשנת 2023 שיעור הצריכה בפועל מאנרגיות מתחדשות עמד על 12.5% ושיעור פוטנציאל הצריכה עמד על 14.6%. נכון לסוף שנת 2023 ההספק המתוקן של מתקני אנרגיה מתחדשת בישראל עמד על כ-5.9 ג'יגה וואט, מזה כ-90% במתקנים פוטו וולטאים (57% במתקנים בדו שימוש וכ-32% במתקנים קרקעיים).[21]

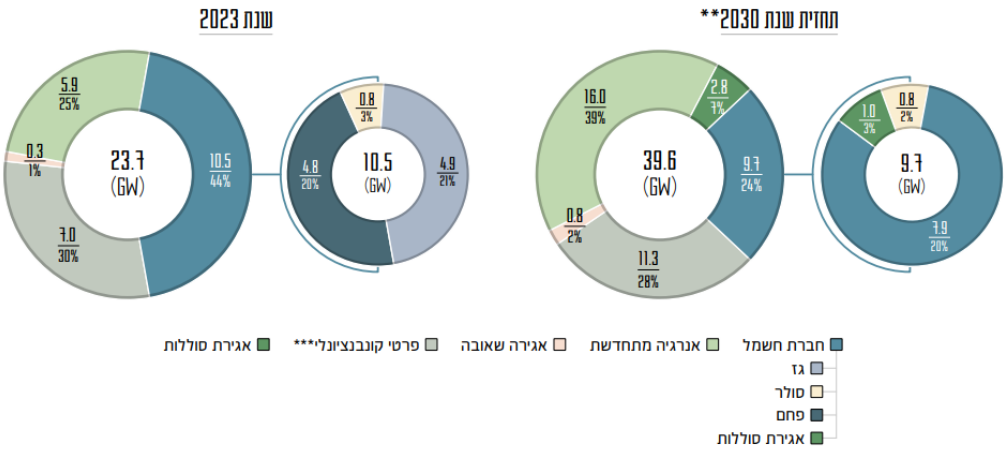


[21] דו"ח משק החשמל של רשות החשמל שפורסם בחודש ספטמבר 2024: קישור.

בשנים הקרובות צפוי גידול משמעותי בהספק המיוצר מאנרגיות מתחדשות, כך שבשנת 2025 סך ההספק מאנרגיות מתחדשות צפוי לעמוד על כ-8 ג'יגה וואט.[22]



בשנת 2023 ההספק המשקי עמד על 23.7 ג'יגה וואט, מתוכם 44% מתקנים בבעלות של חברת החשמל. עד לשנת 2030 תמהיל ההספק המותקן צפוי להשתנות בצורה משמעותית: ההספק המותקן של המתקנים המייצרים באנרגיות מתחדשות צפוי לגדול ולהוות כ-44% מההספק במשק. ההספק המייצר בפחם כדלק ראשי צפוי להפסיק לעבוד בשגרה בשנת 2030, כמפורט בתרשים להלן לגבי ההספק המשקי (GW):[23]



[22] דו"ח רשות החשמל לעיל, ה"ש 22, בעמ' 33.

[23] דו"ח רשות החשמל לעיל, ה"ש 22, בעמ' 8.

2.2.5 דו שימוש בישראל

דו שימוש מתייחס לשימוש כפול או משולב של משאבים או שטחים לצורך ייצור אנרגיה מתחדשת, תוך שמירה על פונקציות נוספות של אותם משאבים או שטחים, כגון חקלאות סולארית (Agrivoltaics) - שילוב בין גידולים חקלאיים לפאנלים סולאריים. הפאנלים יכולים להגן על הגידולים מפני קרינת שמש חזקה מדי, להפחית אידוי מים ולספק צל, בעוד שהגידולים לא פוגעים בייצור החשמל. כך, ניתן לנצל את השטר גם לייצור אנרגיה וגם לחקלאות, ולעיתים אף לשפר את תנאי הגידול על ידי הצללה כמואר; מתקני דו שימוש כוללים גם התקנת פאנלים סולאריים על גגות מבנים, חממות, חניות, מחסנים, או תשתיות אחרות, כך שהמבנה ממשיך לשמש למטרותיו המקוריות במקביל לייצור אנרגיה. על פי הגדרת רשות החשמל, מתקן בדו שימוש הינו מתקן שאינו קרקעי, לרבות מתקן על גג של בנין, מטמנה, בית עלמין, בריכת דגים, מחלף (לרבות שטח כלוא), חניון, מגרש חניה, מתקן הנדסי, גדר, מצללות, ומיגון אקוסטי.

על רקע תמיכת המשרד לאיכות הסביבה למזעור פגיעה בשטחים חקלאיים באמצעות קידום פרוייקטי ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקני 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 במתקנים בדו-שימוש שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך במסגרתה זכתה החברה במרבית המכסות.[24]

בנוסף, פרסמה רשות החשמל החלטה בעניין תעריף המשך למתקני יצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת. ההחלטה כוללת העלאה של התעריף המשוקלל למתקנים הגדולים מ- 100 קילוואט, באמצעות הוספת מדרגת תעריף נוספת – למתקנים בין 100 ל-300 קילוואט בתעריף של 24.5 אגורות.[25] כמו כן, הוארך פטור מהיטלי השבחה למתקנים מסוימים בדו שימוש עד שנת 2025 והורחב למתקנים נוספים, כגון מתקנים על מטמנות, בריכות דגים, קירות אקוסטיים, חניות וחניונים.

ביום 1 בספטמבר 2024 נודע לחברה כי הושלם תהליך אישור התיקון לתמ"א 1/10/1 פרק המתקנים הפוטו-וולטאיים בתמ"א 1, לפיו הוחלט על-ידי המועצה הארצית, מתוך רצון לקדם מתקנים פוטו וולטאיים בדו-שימוש, לאפשר תוספת שימושים בהם ניתן יהיה ליתן היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים.

2.2.6 מכסות לייצור חשמל

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

החל משנת 2023, נכנסה לתוקף "אסדרת השוק", המאפשרת הקמת מתקנים בכפוף לקבלת אישור חיבור לרשת, ללא צורך במכסה. תכלית האסדרה הינה לייצר שוק חופשי ללא מכסות ושליטה ריכוזית של גורמים שונים. כך, כל יזם יכול להקים מתקן ולמכור את החשמל המיוצר למספק ו/או לצרכן קצה כאשר המחיר נקבע ביניהם ללא תלות בגורם חיצוני.

למועד הדוח קיימות מכסות המאפשרות הקמת מערכות ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ללא צורך בהליכים תחרותיים. לפרטים נוספים בדבר אסדרות אלו ראה סעיף 3.1.1.3 בפרק זה.

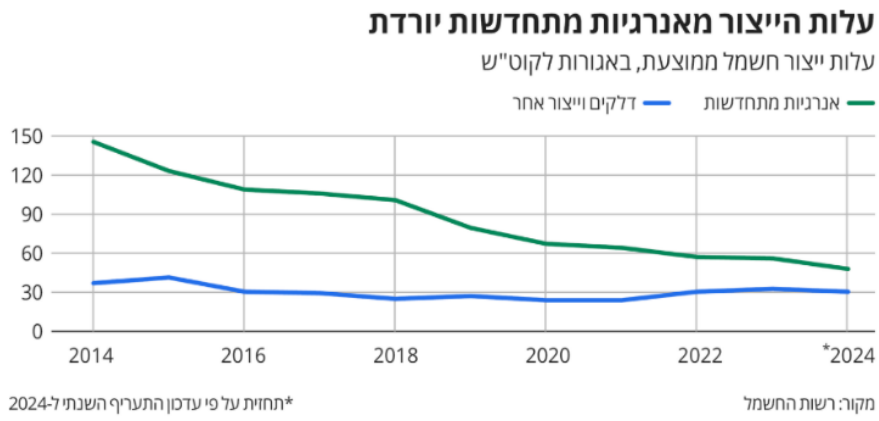
[24] דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 20, בעמ' 4; החלטה 61801 "תוצאות הליך מספר 1 לצורך קביעת תעריף להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים בדו שימוש שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך" (10.11.2021).

[25] רשות החשמל, "רשות החשמל מפרסמת שורה של החלטות שתכליתן האצת קידום אנרגיה מתחדשת לטובת עמידה ביעדים הממשלתיים" (2021): קישור.

2.2.7 תעריפי ייצור חשמל

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

בשנים האחרונות, לצד ירידה בעלויות הציוד העיקרי להקמת מתקנים סולאריים (פאנלים וממירים), חלה ירידה משמעותית בתעריפים המשולמים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט.[26] כך, תעריפי ההזנה ליצרני אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ברשת החלוקה ירדו מ-2.34 ש"ח לקוט"ש בשנת 2008 ל-37 אג' לקוט"ש בשנת 2015, ובמכרזי מחיר בשנים האחרונות עמדו המחירים על 8-23 אג' לקוט"ש. נתונים אלה עשויים ללמד כי קידום הקמה והפעלת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת אינו מבוסס כיום על סבסוד משמעותי, אם בכלל, כפי שהיה בעבר, אלא מהווה אלטרנטיבה כלכלית ותחרותית בתחום החשמל. התרשים שלהלן מציג את המגמה המתמשכת של ירידה בעלויות ייצור אנרגיות מתחדשות, המשקפת את ההתקדמות הטכנולוגית והיעילות הגוברת בתחום:



בנוסף, כאמור בסעיף 2.2.6 לעיל, החל מחודש ינואר 2024 תתאפשר פעילות במסגרת מודל השוק אשר תאפשר מכירה ללקוחות קצה והסכמי חשמל בילאטראליים. במסגרת מודל זה, החשמל מהמתקנים נמכר ישירות לספקיות החשמל, ולא לחברת החשמל או למנהל המערכת. המחיר שבו נמכר החשמל ממתקנים אלה נקבע בעסקות שנחתמות עם הספקיות, כאשר במרבית ההסכמים המספק רוכש החשמל ממתקן האגירה בשעות הפסגה, בעלות המשקפת שיעור הנחה על רכיב הייצור (שהינו תעריף מכירת החשמל למספק על-ידי חח"י).[27]

2.2.8 עלות חומרי גלם, שינוע ושינויים טכנולוגיים

<u>עלות חומרי גלם</u>

עיקר העלויות הכרוכות בייצור חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות הן עלויות הקמת המערכות, ובפרט – רכישת קולטים פוטו-וולטאיים וממירים, ולצידם מתקני האגירה. שינויים בעלויות אלו משפיעים בצורה ישירה על פעילות הקבוצה, על כדאיות רכישת והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידה, ועל הרווחיות שתנבע מייצור החשמל באמצעותם.

[26] דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 20, בעמ' 22.

[27] קישור.

בשנים 2021 ו-2022, על רקע השפעות מגפת הקורונה, חלה עלייה משמעותית בעלויות הפאנלים הסולאריים, שהם המרכיב העיקרי במתקנים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. אחת הסיבות המרכזיות לכך הייתה התייקרות הפוליסיליקון, חומר הגלם העיקרי בתהליך ייצור הפאנלים, אשר מחירי השיא שלו נבעו ממחסור עולמי, האטה בייצור, ושיבושים בשרשראות האספקה בעקבות הסגרים בסין ובהמשך גם בשל המלחמה באוקראינה.

עם זאת, במהלך 2023-2024 חלה ירידה חדה במחירי הפאנלים הסולאריים, כאשר הגורמים המרכזיים שלהלן תרמו לירידת המחירים:

- **עודף היצע עולמי** –הייצור בסין המשיך לגדול, בעוד שהביקוש העולמי לא הדביק את קצב ההיצע, מה שהוביל לירידת מחירים משמעותית.
- **צבירת מלאים באירופה** –מדינות רבות באירופה צברו כמויות גדולות של פאנלים סולאריים, אך עיכובים בפרויקטים (בעיקר בשל מחירי ריבית גבוהים ותהליכי רגולציה ממושכים) הובילו להצטברות מלאים וללחץ על המחירים.
- **מדיניות ארה"ב כלפי יצרנים סיניים** –הממשל האמריקאי המשיך במדיניות הגבלות ומכסים על יבוא פאנלים סולאריים ומוצרים אחרים מסין, מה שהוביל להפניית עודפי ייצור לשווקים אחרים, כמו אירופה ואסיה, והגביר את התחרות על המחירים.

מגמת ירידת המחירים התעצמה במהלך שנת 2024, כאשר מחירי הפוליסיליקון והפאנלים הסולאריים צנחו לרמות נמוכות יותר מאלה שנרשמו טרום המגפה. הצניחה במחירים נובעת מהמשך ההיצע העודף, תחרות גוברת בין היצרנים הסיניים, הטלת המכסים על-ידי המימשל האמריקאי וכניסת שחקנים ומפעלי ייצור חדשים לשוק הייצור. נוסף על כך, גם מחירי ציוד האגירה ירדו משמעותית, בשל פיתוחים טכנולוגיים, התייעלות בייצור סוללות ליתיום-יון, ותחרות בין יצרנים גלובליים.

לצד הירידה במחירי הציוד, גורמים נוספים כגון ירידת עלויות השינוע וההובלה הימית, תרמו לשיפור כדאיות הפרויקטים הפוטו-וולטאיים ברחבי העולם, ובפרט בישראל, וזאת למרות התחזקות הדולר מול מרבית המטבעות (לרבות השקל).

<u>עלות השינוע</u>

בשנים 2020-2021 חלה עלייה חדה במחירי השינוע העולמיים בעקבות משבר הקורונה, שהובילה לשיבושים חמורים בשרשראות האספקה. עם פתיחת צווארי הבקבוק במהלך 2022, חלה ירידה משמעותית במחירי השינוע, אשר שבו לרמות טרום המשבר.

עם זאת, ברבעון האחרון של 2023, על רקע מלחמת "חרבות ברזל" והחרפת המתיחות בים סוף עקב תקיפות החות'ים על כלי שיט בינלאומיים, חלה עלייה חדה במחירי ההובלה הימית לישראל. עלות הובלת מכולה מסין לישראל זינקה מכ-2,000 דולר לכ-6,000 דולר ויותר, אך עד סוף 2023 המחירים התמתנו והתייצבו סביב 3,000 דולר למכולה.

בשנת 2024, התקפות החות'ים על כלי שיט באזור ים סוף והנתיבים המובילים לתעלת סואץ המשיכו לפגוע בתובלה הימית ברמה העולמית. חברות ספנות רבות העדיפו להסיט מסלולים דרך כף התקווה הטובה, מה שהאריך משמעותית את זמני המשלוח והוביל לגידול בעלויות השילוח. במהלך שנת 2024 מחירי הובלה ימית לישראל ולמדינות רבות בעולם נותרו תנודתיים, עם עליות תקופתיות בהתאם למידת האיום הביטחוני על נתיבי השיט המרכזיים. עם זאת, הודות להסתגלות של חברות השילוח, שימוש בנתיבים אלטרנטיביים והגדלת זמינות המכולות, לא חלה עליית מחירים חדה נוספת, והמחירים נותרו בטווח של 3,000-4,000 דולר

למכולה מסין לישראל כאשר בחודשים האחרונים ניכרת התייצבות במחירי ההובלה בסביבת מחירים גבוהה במעט מזו שהיתה לפני תקופת הקורונה. להערכת החברה, במידה והמתיחות הביטחונית בים סוף תימשך או תתרחב, עלויות השינוע הגלובליות עשויות להמשיך ולהיות תנודתיות.

2.2.9 אגירת אנרגיה

עד לשנים האחרונות, הקושי באגירת אנרגיה נחשב לחיסרון הבולט בשימוש באנרגיות מתחדשות, שכן השימוש בחשמל המופק מאנרגיה מתחדשת מתקיים לעיתים בזמנים אחרים מזמני הפקתה. לרוב, החשמל ממתקני אנרגיה מתחדשת בישראל מוזרם ישירות לרשת החשמל ואינו נאגר. כל עוד שיעור האנרגיה המתחדשת נמוך, לא מתעוררות בעיות אגירה, מפני שהאנרגיה נצרכת בזמן הייצור. ככל שהייצור גדל ושיעורו מכלל ייצור החשמל הופך משמעותי יותר, נוצרת בעיית אגירה, שכן בשעות מסוימות במהלך היום הייצור גדול מהצריכה, ונדרש לאגור את האנרגיה על מנת שלא תרד לטמיון. נוסף על כך, פתרונות אגירה מסייעים ליציבות תדר הרשת ולהתאמת זמני הייצור לזמני העומס בצריכה. אגירת חשמל נדרשת אם כן גם כדי לווסת את החשמל למערכת ההולכה.[28]

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

ההיקף ההולך וגדל של צריכת החשמל ושימוש באנרגיות מתחדשות, מחייב שימוש במערכות משלימות – מתקני ייצור אנרגיה גמישה שיבטיחו אספקת חשמל בשעות השיא של המשק. בהתאם לכך, בשנים האחרונות חלה עלייה חדשה בהיקפי הקמת מתקני אגירת חשמל בעולם ובישראל. בהתאם לפרסומי מרכז המחקר והמידע של הכנסת בדבר אנרגיה מתחדשת בישראל בשנת 2023,[29] היכולת לממש את פוטנציאל יעדי האנרגיה המתחדשת לשנת 2030 מותנה בפיתוח תשתיות רשת החשמל והספק אגירה נדרש.

יכולת האגירה נדרשת כדי לתת מענה למספר משימות עיקריות:

א. מענה לעליה המהירה של "עומס נטו" (Load Net) בשעות הערב, כאשר יצור האנרגיה הסולארית פוחת בקצב מהיר והביקוש לחשמל נותר גבוה.

ב. תחליף להקמת הספק נוסף במענה לשעות שיא הביקוש.

ג. איזון לשינויים לא מתוכננים בביקוש או בייצור אנרגיה מתחדשת כתוצאה משינויים לא חזויים במזג האויר.

ד. קליטת עודפי אנרגיה מתחדשת בשעות השפל.

כיום, קיימים בשוק מספר פתרונות טכנולוגיים לאגירת אנרגיה כגון: סוללות (Batteries), אגירה שאובה (PUMPED HYDRO-POWER), אגירה באמצעות אנרגיה סולארית-תרמית (Concentrated Solar Power),

[28] ראו הנכתב בעניין זה גם בדו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 10, בעמ' 49-50.

[29] מרכז המחקר והמידע, אנרגיה מתחדשת בישראל 2023 (10.7.2023).

אמצעים פתרומאכניים (Flywheel Energy Storage Systems – FESS) ואגירה באמצעות מערכות מימן (Hydrogen Storage).

יצוין כי כתוצאה ממגבלות רשת החשמל, במסגרת מרבית תשובות המחלק שקיבלה החברה לפרויקטים במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מספר 1, נקבע כי יתאפשר לחבר את המתקן הסולארי לרשת החשמל החל משנת 2024 או 2025, בכפוף לשילוב מתקן אגירה בצמוד למתקן הסולארי והזרמת החשמל לרשת בשעות הערב והלילה למשך תקופה של עד 7 שנים (בתלות במיקום הפרויקט).

ביום 10 באוקטובר 2024 נודע לחברה כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה השלימה את תהליך אישור שינוי מס' 19 לתמ"א 1 אשר לפיו ניתן יהיה ליתן היתר למתקן אגירה בינוני (בהספק של עד 5 מגה וואט שעה) או גדול (בהספק של עד 16 מגה וואט שעה) בשטח שאינו בייעוד מבני משק אך שמתאפשר בו שימוש של מבני משק ("**התיקון**"). להערכת החברה, התיקון יאפשר לחברה לקדם בחודשים הקרובים את ההיתרים להקמת מתקני האגירה במיקומים בהם התקבלו תשובות מחלק, והחברה פועלת לקבלת ההיתרים הנדרשים להקמת וחיבור מתקני האגירה לרשת החשמל.

2.2.10 עלויות מימון פרויקטים

פרויקטים להקמת מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת ממומנים, ככלל, במימון בנקאי או חוץ בנקאי במינוף גבוה יחסית. עלויות המימון נגזרות מריבית הבסיס אשר נגזרת מריבית הפריים או מהתשואה של אג"ח ממשלתי (ריבית חסרת סיכון) בתוספת מרווח אשר משקף את רמת הסיכון של ההלוואה, הנגזרת מאופי הפרויקט, שלב המימון (הקמה או הנבה), תקופת ההלוואה, סיכון החברה היזמית וגורמים נוספים. לפיכך, שינויים בעלויות גיוס החוב משפיעים במישרין על רווחיות הפרויקטים. לפרטים בדבר התפתחות האינפלציה והריבית ראו סעיף 2.2.3 לעיל.

2.2.11 שינויים בשערי חליפין של מטבעות

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

בתחילת מלחמת "חרבות ברזל" חלה עלייה חדה בשערי החליפין של מטבעות חוץ מול השקל, בעיקר בשל העלייה בסיכון הגיאופוליטי ואי-הוודאות הכלכלית. שער הדולר, היורו ומטבעות נוספים זינקו באופן זמני, אך לקראת סוף 2024 נרשמה התמתנות משמעותית, ושערי החליפין חזרו בהדרגה לרמות שאפיינו את התקופה שלפני המלחמה.

בשנת 2024, שער החליפין של הדולר לא רשם שינוי מהותי, וזאת בניגוד לשנת 2023, שבה נרשמה עלייה של כ-3.0% בערכו מול השקל. עם זאת, לאורך השנה חלה תנודתיות מסוימת בשער הדולר, אם כי ברמה פחותה לעומת התנודתיות שנרשמה בשנת 2023. גורמים עיקריים שהשפיעו על שוק המט"ח בשנת 2024 כללו את החלטות הריבית של בנק ישראל והפדרל ריזרב, מגמות עולמיות של התחזקות הדולר מול מטבעות אחרים, וכן ההשפעות המתמשכות של המצב הביטחוני על אמון המשקיעים ופרמית הסיכון של מדינת ישראל אשר הושפעה מהשינויים במצב הבטחוני במהלך השנה.

לצד זאת, שער היורו מול השקל הציג יציבות יחסית במהלך 2024, בעוד שמטבעות אסייתיים כגון היואן הסיני והין היפני הושפעו בעיקר מהמגמות הגלובליות, עם ירידות קלות בחלק מהתקופות.

להערכת החברה, תנודות נוספות בשערי החליפין עשויות להתרחש בהתאם להתפתחויות הכלכליות והביטחוניות המקומיות והעולמיות, וכן כתוצאה מהחלטות המדיניות המוניטרית של בנק ישראל ושל הבנקים המרכזיים בעולם.

בחלק מההליכים התחרותיים המפורסמים על-ידי רשות החשמל, קיימת אפשרות להצמיד את התעריף הזוכה למדד המחירים לצרכן בישראל או לשינויים בשערי החליפין של השקל מול הדולר או האירו. נכון למועד הדוח, תעריפי החשמל שחברות הקבוצה זכאיות לקבל אינם צמודים לשערי החליפין, ולכן חשיפת החברה לתנודות מטבעות זרים מוגבלת. עם זאת, ככל שהקבוצה תבחר להשתתף במכרזים עתידיים בהם התעריפים מוצמדים למטבע חוץ או למדד המחירים, הדבר עשוי להשפיע על רווחיותה ולהגביר את חשיפתה לתנודות בשערי החליפין.

בנוסף, הרחבת פעילות החברה בשוק האנרגיה הסולארית באירופה, ובפרט במדינות בגוש האירו, מובילה להגדלת פעילותה במטבע זה. עם התרחבות הפעילות בשוק האירופי, תיווצר חשיפה גוברת לשערי חליפין בין האירו לשקל, דבר שעשוי להשפיע על הכנסות החברה ועלויות הפרויקטים במונחים שקליים.

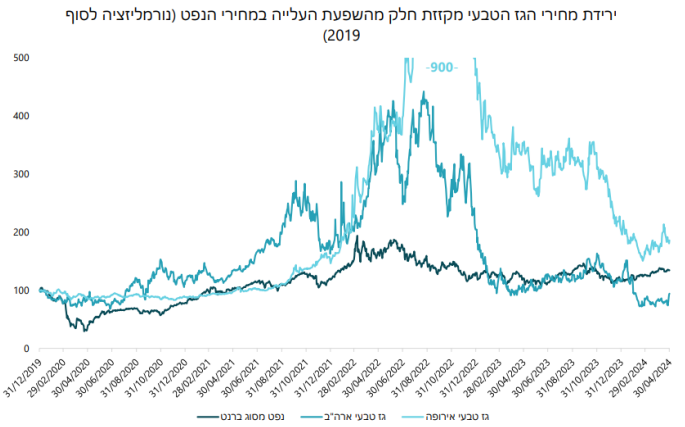
לאור האמור, תנודות בשערי חליפין של מטבעות זרים, לרבות הדולר והאירו, עשויות להשפיע על רווחיות החברה בעתיד, במיוחד לאור הגורמים המאקרו-כלכליים המשפיעים על התחזקות או היחלשות המטבעות הגלובליים מול השקל. החברה עוקבת אחר השינויים בשוק המט"ח ובוחנת דרכים למזער חשיפות אפשריות, לרבות שימוש באסטרטגיות גידור פיננסיות בהתאם לצרכיה ולהתפתחויות הכלכליות והפיננסיות העולמיות.

2.2.12 שינויים במחירי דלקים מאובנים

מאחר וכיום חלק מייצור החשמל מיוצר מנפט וגז, השפעות המחיר של חומרי גלם אלו, בנוסף להיקף הביקוש לחשמל, משפיעים על מחירי החשמל, ולכן יש בכך גם השפעה על כדאיות ההשקעה בתחומי האנרגיה המתחדשות אשר מהווה אלטרנטיבה לייצור חשמל משריפת דלקים מאובנים, וזאת בשווקים שבהם הכנסות יצרני האנרגיה המתחדשת מושפעות ממחירי שוק החשמל. כפי שצוין לעיל, הירידה בעלויות ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ושילוב פתרונות אגירה מובילים להפחתת הקורלציה בין התחומים, ולמיצוב האנרגיות המתחדשות כמקור לייצור חשמל זול וזמין עם קורלציה פוחתת לזמינות ומחירי דלקים ממקורות מאובנים.

מאז שנת 2022, מחירי הגז העולמיים חוו תנודתיות חדה, בעיקר בשל ההשלכות הכלכליות והגיאופוליטיות של הפלישה הרוסית לאוקראינה. בשנת 2022, מחירי הגז הגיעו לשיאים היסטוריים בעקבות הפסקת הזרמות הגז הרוסי לאירופה, אך מהרבעון האחרון של אותה שנה החלה ירידת מחירים משמעותית, הודות לגיוון מקורות האספקה, הגדלת יבוא ה- LNG, והפחתת הביקוש באמצעות צעדי התייעלות אנרגטית באירופה. מגמת הירידה נמשכה בשנת 2023, כאשר מחירי הגז התייצבו ברמות נמוכות משמעותית בהשוואה לשיאי 2022. במהלך 2024, התנודתיות חזרה לשוק בשל מספר גורמים מרכזיים: חורף קר במיוחד שהגביר את הביקוש באירופה, סגירת צינור הגז האחרון מאוקראינה, והמשך המתיחות הגיאופוליטית, שהובילה לעליות מחירים ברבעון השלישי של השנה. עם זאת, לקראת סוף 2024 ותחילת 2025, שיחות השלום בין רוסיה לארה"ב בנוגע למלחמה באוקראינה הובילו לירידה חדה של למעלה מ-10% במחירי הגז בתוך ימים ספורים, על רקע ציפיות לשיפור באספקת האנרגיה. נכון לרבעון הראשון של 2025, מחירי הגז באירופה עדיין נמצאים ברמות גבוהות, אך צפויה התמתנות בשל התאוששות אנרגיית הרוח והתגברות היצע ה- LNG, מה שעשוי לייצב את השוק בטווח הבינוני.

30



בשנת 2024, ייצור החשמל בישראל המשיך להתבסס בעיקר על גז טבעי, עם כ-70% מהחשמל המיוצר באמצעות גז ממאגרי תמר, לווייתן וכריש. עם זאת, נרשמה עלייה בייצור החשמל ממקורות מתחדשים, שהגיעו לכ-14% מסך הייצור, בעוד השימוש בפחם הצטמצם לכ-16%. יעדי הממשלה לעשור הקרוב שואפים להגדיל את חלקן של האנרגיות המתחדשות בתמהיל האנרגיה, במטרה להפחית את התלות בדלקים פוסיליים. מגמה זו, לצד התנודתיות במחירי הגז והנפט, מחזקת את הכדאיות הכלכלית של השקעה במקורות אנרגיה ירוקים, והופכת אותם לאלטרנטיבה אטרקטיבית יותר. עם זאת, ירידה במחירי הגז והנפט, כפי שנצפתה בתקופות מסוימות, עשויה להפחית את האטרקטיביות הכלכלית היחסית של האנרגיות המתחדשות.

2.2.13 אקלים ועונתיות

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

ככלל, בישראל שטופת השמש נרשמת קרינת שמש יציבה לכל אורך השנה, אולם בחודשי הקיץ (אפריל עד אוקטובר), בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עננות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך, חודשי החורף מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה.

המידע המובא לעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, נתוני מאקרו וכיו"ב כולל מידע צופה פני עתיד, מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד דיווח זה, לרבות בהתחשב בניסיון העבר , וכן על מחקרי שוק, פרסומים וסקרים בארץ ובעולם שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם תחום האנרגיות המתחדשות בישראל ו במדינות בהן פועלת החברה. יובהר, כי הנתונים המפורטים לעיל לא נבדקו בנפרד על ידי החברה, לפיכך ייתכן שאינם מלאים. אף על פי כן, להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מלאה, לגבי תחומי פעילותה של החברה. לאור האמור ,התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות והאומדנים המפורטים לעיל ולהלן, אם יחול שינוי באחד או יותר מהגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 23 להלן.

30 חטיבת השווקים בנק ישראל "שווקי האנרגיה הבינלאומיים והשתלבותה של ישראל בהם" (מאי 2024): קישור.

חלק שלישי

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

3.1 ייזום, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל

3.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות - האנרגיה הפוטו וולטאית בישראל

3.1.1.1 כללי

פעילות הקבוצה מתמקדת בייזום, פיתוח, רישוי, ניהול, ניהול הליכי מימון, הקמה, החזקה והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בישראל, באמצעות מערכות מבוססות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (PV), הכוללת תאים להמרת קרינת השמש לחשמל, וכן הקמת מתקני אגירה לצד המתקנים הסולאריים אשר בבעלותה.

הקבוצה מקדמת פרויקטים בתחום הפעילות במתכונת עצמאית (החזקה ב-100% מהפרויקט) או במתכונת התקשרות עם שותפים. החברה יוצרת שותפויות בהחזקה בפרויקטים בשלבים שונים – החל משלב הייזום ועד לשלב ההנבה. החברה תשאף להישאר בשליטה או בשליטה משותפת בפרויקטים המשותפים, אולם עשויה בחלק מהשותפויות לרדת בהחזקתה ולהוות מיעוט. אופי פעילות זה מאפשר לחברה להינות מדמי ייזום על הפרויקטים כבר בשלבים המוקדמים שלהם, ובתוך כך לחלוק עם השותף בסיכויים ובסיכונים של הפרויקטים המשותפים. בנוסף, החברה נוהגת בחלק מהפרויקטים להתקשר עם בעל המקרקעין בהסכם שלפיו הוא מקבל אחוז מהכנסות הפרויקט ממכירת החשמל, כאשר לרוב הקבוצה תורמת לפרויקט ידע, מומחיות וניסיון בכל הנוגע לייזום, תכנון, רישוי והקמה של הפרויקט, ואילו בעל המקרקעין מעמיד לטובת הפרויקט המשותף את השטח (גגות או קרקעות) שעליהם יוקמו המתקנים, לתקופה של עד 25 שנה.

זכויות הבעלות או ההחזקה בפרויקט מצויות, לרוב, בידי תאגידים ייעודיים (SPC), אשר מוחזקים על ידי החברות בקבוצה, לעתים ביחד עם שותף ("**תאגיד פרויקט**"). החברה מבצעת (באמצעות עובדי המטה) את פעולות הייזום בשלבים הראשונים – הכוללים התקשרות עם בעל המקרקעין, בחינת היתכנות הפרויקט, תשלום אגרות ראשוניות, תכנון ראשוני וכיו"ב, ולאחר שההיתכנות לפיתוח הפרויקט מתחזקת הוא מועבר לתאגיד הבת אשר ממשיך את פעולות הפיתוח וההקמה ואף נוטל מימון בנקאי לטובת ההקמה. תאגיד הפרויקט מתקשר בהסכם עם חברת הקמה מתוך הקבוצה (סולאר טאון, פיוי פלנאט 2019 או חברה אחרת לפי הענין) או חברה חיצונית לקבלת שירותי תכנון, רישוי והקמה (EPC), ולאחר השלמת הפרויקט - בהסכם לקבלת שירותי הפעלה ותחזוקה (O&M).

3.1.1.2 הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים

א. פעולות מקדימות

הקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל מחייבת סדרה של פעולות, אשר מתבצעות לרוב על פי סדר זה: איתור שטחים, התקשרות עם בעל המקרקעין בהסכם לקבלת זכויות שימוש במקרקעין עליהם מתוכננים להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, הליכי הרישוי והתכנון הדרושים לצורך הקמת מתקנים מוכתבים על-פי מיקום המתקנים, רישום של המערכת באסדרה הרלוונטית ושמירת מיכסה, הגשת בקשה לקבלת תשובת מחלק לעניין חיבור המערכת שתוקם לרשת החשמל, פתיחת תיק חיבור בחח"י, ותיאום טכני על ידי חח"י.

לנוכח העומס הגדול ברשת החשמל בישראל, קבלת תשובת מחלק חיובית הינה חיונית וקריטית לצורך התקדמות לשלב ההקמה, ומהווה אחד האתגרים המשמעותיים בהליך קידום הקמתן של מערכות פוטו-וולטאיות. במקרים שבהם מתקבלת תשובת מחלק מוגבלת (או תשובת מחלק שלילית) ניתן בנסיבות המתאימות לקיים הליך מול חח"י להצגת פתרונות שיאפשרו חיבור המערכת באסדרה הרלוונטית.

ב. הקמה

הקמת המערכות מחייבת, בין היתר, רכישת הציוד העיקרי (פאנלים סולאריים, ממירים וציוד אגירה לפי הענין), וביצוע עבודות הקמה (המבוצעות בקבוצה על ידי סולאר טאון או פיוי פלנאט 2019 - 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 מכאניות) 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 (מסופק ומותקן על ידי חברת החשמל);

(5) ארונות חשמל;

(6) תשתיות חשמל להולכת הזרם החשמלי מהפאנלים הסולריים לממיר הזרם, וממנו למונה הייצור לרשת החשמל; כבלים ומחברים;

(7) מערכות ניטור תקלות;

(8) מתקנים אופציונליים משלימים;

(9) מתקני עקיבה אחר תנועת השמש (Solar Trackers) לצורך ייצוב הפאנלים בניצב לשמש במשך כל שעות היום (מתאימים בעיקר למערכות קרקעיות);

(10) מתקני שטיפה רובוטיים אוטונומיים;

(11) מתקני אגירת אנרגיה.

ג. שילוב המערכת ברשת ההולכה והחלוקה

חשמל המיוצר באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות יכול להיות מנותב לאחד (או יותר) מנתיבי ההולכה והחלוקה הבאים: (1) הזנת החשמל המיוצר במתקנים הפוטו-וולטאיים ישירות לרשת החשמל הארצית, אשר המתקנים חוברו אליה; (2) הזנת חשמל המיוצר במתקנים הפוטו-וולטאיים לצריכה עצמית על ידי הלקוח שבשטחו מותקנות המערכות (לרוב על גבי גגות של לקוחות מסחריים); (3) הזנת חשמל המיוצר לטעינת מתקן האגירה אשר הותקן בסמוך למתקן הסולארי, כאשר החשמל מוזרם ממתקן האגירה לרשת החשמל בשעות הערב והלילה.

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

(1) אסדרה תעריפית – השלמת הקמה ושילוב ברשת החלוקה בתוך 270 ימים ממועד קבלת אישור מחח"י על שמירת מכסה למערכת;

(2) אסדרה מכוח הליכים תחרותיים – השלמת הקמה ושילוב ברשת החלוקה במועדים הקבועים בהליך התחרותי.

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

3.1.1.3 <u>אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי</u>

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

האסדרות ביחס למתקנים פוטו-וולטאיים בישראל נחלקות לסוגים שונים, מהם נגזרים התעריפים. בהתאם להחלטת רשות החשמל, ניתן להקים מערכות מסוגים שונים באתר אחד. במקרה שבו מתקיים ריבוי מתקני ייצור המחוברים לרשת החלוקה ומשולבים במקום צרכנות, רשאי הצרכן לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשת החלוקה מהמתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התשלומים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשת החשמל.

א. אסדרת הליכים תחרותיים

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

להלן ייסקרו עיקרי ההליכים התחרותיים שפורסמו על ידי רשות החשמל ורלוונטיים לפעילות החברה:

(1) <u>אסדרת מערכות מתח גבוה</u>

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

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

(2) <u>אסדרת גגות</u>

אסדרת מערכות לייצור חשמל מטכנולוגיות פוטו-וולטאיות הממוקמות על גבי גגות מבנים כוללת פרסום בקשה לקבלת הצעות בהספק שנקבע במסמכי ההליך התחרותי. בדומה לאסדרות מערכות קרקעיות, הזוכה הינו מי שהציע את התעריף הנמוך ביותר, בעוד התעריף שישולם נקבע בשיטת "מחיר שני אחיד" (clearing price), לפיו כל המציעים שזכו יקבלו תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר שלא זכתה במכרז. התעריף הזוכה משולם לתקופה של 25 שנים ממועד הפעלה מסחרית, צמוד לנוסחת הצמדה לבחירת המציע (מדד או מט"ח). המציע אינו חייב לפרט את הפרויקטים שבהם ייעשה שימוש בהספק, אך מחויב להקים מערכות בהספק בו זכה לפי לוחות הזמנים שנקבעו במסמכי המכרז.

(3) <u>אסדרת מתקני דו-שימוש שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך</u>

ביום 10 בנובמבר 2021, פרסמה רשות החשמל את תוצאות ההליך התחרותי מס' 1 להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים בדו-שימוש שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך. התעריף המובטח שישולם בגין החשמל שיוזרם לרשת מהמערכות שיוקמו מכוח ההליך התחרותי, הינו בסך של 19.22 אג' לקוט"ש, צמוד למדד המחירים לצרכן (התעריף נכון לינואר 2025). נכון למועד זה התעריף הינו קבוע וצמוד למדד מיום ההפעלה המסחרית של כל מערכת ועד חודש מרץ 2040 (ובמתקנים בעוטף ישראל ובגבול הצפון – עד אוקטובר 2040), כאשר לאחר מועד זה החשמל יימכר במחירי השוק שיהיו נהוגים באותה העת.

בהתאם לתנאי ההליך התחרותי, יש להגיע לסנכרון של המערכות בתוך 24 חודשים ממועד הודעת רשות החשמל. עם זאת, רשות החשמל הודיעה על מספר דחיות של המועד שהצטברו (נכון למועד פרסום הדוח הכספי) ל- 19 חודשים (ובפרויקטים בעוטף עזה ובגבול הצפון – 7 חודשים נוספים) עיכוב בהגעה לסנכרון מעבר למועדים שנקבעו יעניק את האפשרות לרשות החשמל לחלט את ערבות ההקמה, באופן יחסי, עד לחילוטה המוחלט, ביחס לחלק שלא סונכרן, בתום 47 חודשים ממועד הודעת רשות החשמל. לחברה שמורה הזכות להאריך את המועד המחייב לסנכרון מעבר לתקופה כאמור בעוד 30 חודשים, וזאת בכפוף להעמדת ערבויות נוספות. עוד נקבע במסגרת ההליך התחרותי, כי ככל שייקבעו מגבלות הזרמה במסגרת בקשות החיבור, הזוכה תהיה רשאית לשלב אמצעי אגירה בפרויקטים כדי לעמוד במגבלות ההזרמה שנקבעו לה על-ידי המחלק, ותהיה זכאית לתעריף שייקבע על- ידי הרשות בגין הזרמת אנרגיה לרשת מאמצעי האגירה. נכון למועד פרסום הדוח הכספי רשות החשמל לא פרסמה תעריף ייעודי לאגירה במסגרת ההליך התחרותי.

לחברה תכנית עסקית מפורטת לצורך עמידה בלוחות הזמנים והצלחה בהקמת מתקני הדו שימוש אשר לגביהם התקבלה תשובת מחלק חיובית:

1. לחברה הסכמי מקרקעין ותשובות מחלק חיוביות ל- 38 פרויקטים בהספק של כ- 252 מגה וואט (AC). בנוסף, התקבלו תשובות מחלק לחיבור מתקני אגירה לצד מרבית המתקנים הסולאריים המתוכננים, בהספק מצטבר של עד 1.3 ג'יגה-וואט שעה.
2. היתרי בניה – החברה פועלת לקבלת היתרי בניה לפרויקטים במהלך שנת 2025.
3. מימון ההקמה – באמצעות חוב בכיר על- ידי קונסורציום מממנים בהובלת בנק לאומי – לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4.1 להלן.

4. רכש הציוד העיקרי (פאנלים, ממירים ומתקני אגירה, לרבות הובלה) – החברה חתמה על הסכם לרכישת פאנלים סולאריים בהספק של 306 מגה וואט DC בעלות כוללת של כ-105-100 מיליון דולר. בנוסף, לאחר תאריך המאזן, ביום 18 במרץ 2025, חתמה החברה על הסכם לרכישת ממירים וציוד השנאה למתקני הדו שימוש בהספק של כ- 252 מגה וואט ובעלות של כ- 12 מיליון דולר. למועד פרסום הדוח הכספי החברה מנהלת מו"מ לחתימה על הסכם לרכישת מתקני אגירה לכלל הפרויקטים לקראת הקמה.

5. הקמת הפרויקטים – החברה במו"מ מתקדם עם קבלני הקמה מובילים להתקשרות בהסכם הקמה ותפעול של הפרויקטים.

יובהר כי הערכות החברה והמידע המפורט בסעיף זה בקשר עם הפרויקטים שבפיתוח, היקפם, תהליכי פיתוח וקידומם, היתכנותם, התממשותם, לוחות הזמנים להתממשותם, אופן התממשותם וכן בקשר העלויות והיקפן, וההכנסה הצפויה בגינם הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בשל הצורך בקבלת אישורים או רישיונות אשר אין ודאות כי יתקבלו ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 להלן.

<u>ריכוז הליכים תחרותיים שבהם השתתפה החברה עד למועד הדוח</u>

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

סוג המתקן	מספר הליך תחרותי	שנת פרסום	החברה הזוכה	הספק (מגה וואט DC)	תעריף (אגורות, מעודכן לשנת 2024)	חלק החברה	סטטוס הפרויקט
מתקנים קרקעיים במתח גבוה	הליך תחרותי קרקעי מס' 1	2017	ק.נ. אחזקות סולאריות	11.9 (16.5)	22.48	70%	הפעלה מסחרית
	הליך תחרותי קרקעי מס' 4	2019	פי.וי פלנאט 2019 (הועבר לפריים תלמים)	14.0 (23.0)	19.91	50%	הפעלה מסחרית
מתקנים על גבי גגות ומאגרי מים	הליך תחרותי גגות מס' 1	2020	רפאל סולאר***	(9.1)	25.86	100%	הפעלה מסחרית
מתקנים על גבי גגות ומאגרי מים	הליך תחרותי גגות מס' 3	2020	פי.וי פלנאט 2019	10.0 (15.0)	20.27	100%	לקראת הקמה
מתקני דו שימוש****	הליך תחרותי דו שימוש מס' 1	2021	החברה	252** (252)	18.59	*80%	לקראת הקמה

* בהתחשב בחלקה של להב אנרגיה ירוקה בפרויקטים המשותפים.

** החברה זכתה במיכסה בהספק של 475 מגה וואט (AC) אולם החזירה לחח"י תשובות מחלק בהספק של כ- 223 מגה וואט (AC) ונותרו בידיה תשובות מחלק בהספק של כ- 252 מגה וואט (AC)

*** חברת רפאל סולאר נרכשה על ידי החברה בשנת 2024.

**** בכוונת הקבוצה למכור את החשמל המיוצר במערכות מכוח אסדרת הליכים תחרותיים, כך שכל החשמל שיוזרם לרשת החשמל יימכר בתעריף בהתאם לקבוע באסדרה, ובנוסף יחוברו מתקני אגירה במרבית הפרויקטים העתידיים (ובחלק מהמתקנים הקיימים) של החברה, לצורך מכירת החשמל למספק חשמל וירטואלי (ראה בסעיף __ להלן).

ב. אסדרות תעריפיות

(1) <u>אסדרת ברירת מחדל</u>

על פי אסדרה זו משנת 2018[31], יכול צרכן להקים בחצרו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית ולמכור לחברת החשמל את עודפי החשמל שלא נצרך על ידו, ובמקביל נדרש בעל המערכת לשלם עלויות מערכתיות ותשלומים נוספים למחלק החשמל. התעריף שמשולם לצרכן בגין מכירת החשמל לחברת החשמל נקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל בתעריף נמוך מהתעריפים שנקבעים בהליכים התחרותיים.

(2) <u>אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט (AC)</u>

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

אסדרה זו מאפשרת לצרכן להחליט האם שיטת ההתחשבנות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת אשר נמכר במלואו לחברת החשמל בשיטת תשלום ייצור, או בגין החשמל שנמכר לחברת החשמל כאשר ביתרת החשמל נעשה שימוש עצמי (התחשבנות עבור הזרמה למערכת), בגינו גם נדרש המציע לשלם לחברת החשמל עלויות מסוימות במנהל המערכת.

(3) <u>אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק שבין 15 ועד 50 קילו-וואט (AC)</u>

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

נכון למועד הדוח הקבוצה מפעילה בהפעלה מסחרית 36 מתקנים פוטו-וולטאיים לפי אסדרה זו, בהספק כולל של כ- 1.9 מגה-וואט בבעלות מלאה של הקבוצה.

(4) <u>אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק עד 630 קילו-וואט (AC)</u>

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

ג. מכרזים ייעודיים

מעת לעת מתפרסמים מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל ביוזמת רשויות המדינה, וביניהם משרדי הממשלה, רשות מקרקעי ישראל או החשב הכללי במשרד האוצר. תנאי

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

המכרז נקבעים על ידי המזמין, ועשויים לכלול, לדוגמה, הגשת הצעות לרכישת הקרקע שעליה יותקנו המתקנים, תוך הבטחת תעריף קבוע לזוכים במכרז, או הגשת הצעות לגובה תעריף במקרה שבו הקרקע מועמדת לשימוש הזוכים ללא תמורה.

ד. מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה

ביום 7 בספטמבר, 2022 פרסמה רשות החשמל החלטה בדבר אסדרת פעילותם של מתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה ("**אסדרת מודל השוק**"), אשר אלה הם עיקריה:

1. מתן אפשרות החל מיום 1 בינואר 2024 למכור אנרגיה ממתקן ייצור למספק פרטי אשר ימכור ישירות לצרכני קצה;
2. מתן אפשרות למתקנים שקמו/שיוקמו מכוח אסדרות אחרות או מכוח הליכים תחרותיים לעבור לאסדרת מודל השוק;
3. קליטת תכנית ייצור של מתקני מתח גבוה על ידי המחלק ומתן תכנית העמסה;
4. יצירת זהות ככל הניתן בין הליך שיוך של צרכן לעסקה פרטית לבין שיוך של מיתקן ייצור לעסקה פרטית;
5. תיקון תעריף האספקה כך שיבטא את שמירת התמריץ להגיב למחירי השוק החצי שעתיים;

להערכת החברה, לאורך זמן להחלטה האמורה השפעה חיובית על משק החשמל הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, שכן ההחלטה כאמור צפויה לאפשר לחברה למכור את האנרגיה המיוצרת במתקניה למספק פרטי במסגרת פעילות ייצור ומכירת החשמל אותן החברה מקדמת, ובכך תינתן לחברה היכולת לשלב מתקני אגירה לצד מתקני הדו שימוש והמתקנים האחרים של החברה, לגוון ולטייב את פעילות מכירת החשמל המיוצר במתקניה תחת אסדרת השוק, ולהאיץ את פעילותה בישראל.

3.1.1.4 <u>התפתחויות בתחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

א. פתיחת תחום ייצור החשמל לתחרות

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

פתיחת תחום ייצור החשמל לתחרות קודמה במידה רבה ביזמת המדינה (משרד האנרגיה ורשות החשמל), כחלק ממדיניות ממשלתית לעידוד הייצור באמצעות אנרגיות מתחדשות (בעיקר אנרגיה פוטו-וולטאית). לשם כך הוענקו הקלות ברגולציה, ניתנו סובסידיות, אושרה הגדלת מכסות, נפתחו מכרזים, ועוד. הגידול בייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, מעבר ליתרון הסביבתי, מחזק את הבטחון האנרגטי של מדינת ישראל בהיבט של פיזור גבוה של מקורות ייצור החשמל במדינה והיבט זה מתחזק לאור היכולת לאגור את החשמל במתקני אגירה מבוזרים אשר מאפשרים לייצר יתירות ויציבות באספקת החשמל גם בזמנים בהם יש בעיית ייצור הנובעת מתקלה או מאירוע בטחוני וכיו"ב.

ב. רווחיות

פתיחת שוק ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת לתחרות לוותה במדיניות של תמריצים וסובסידיות ליזמים, במטרה לעודד את המעבר למקורות אנרגיה נקיים. עם השנים, חלו שינויים משמעותיים שהשפיעו על רווחיות הייצור: מצד אחד, צומצמו התמריצים והופחתו תעריפי החשמל שהמדינה התחייבה לשלם ליזמים; מצד שני, חלה ירידה ניכרת בעלויות הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, לצד עלייה בנצילות ובהספק של המערכות, המאפשרות הפקת יותר חשמל משטח נתון.

במהלך השנים 2020–2022, מגפת הקורונה גרמה לעלייה חדה במחירי הציוד והשינוע מהמזרח הרחוק, בשל שיבושים בשרשראות האספקה. עם זאת, בשנים2023-2024 נרשמה ירידה משמעותית בעלויות אלו, אף מתחת לרמות שהיו בשנת 2019. ירידה זו נבעה מהגדלת היצע הפאנלים הסולאריים, הצטברות מלאים אצל היצרניות והמפיצים בשווקי היעד, והתאוששות שוק השינוע הגלובלי. ברבעון האחרון של 2023, בשל מלחמת "חרבות ברזל" והמתיחות בים סוף, חלה עלייה זמנית בעלויות השינוע, שהשפיעה על מחירי ההובלה לישראל ולמדינות נוספות.

נכון לרבעון הראשון של 2025, מחירי הציוד והשינוע התייצבו ברמות נמוכות יחסית, התורמות לשיפור הכדאיות הכלכלית של פרויקטים באנרגיה מתחדשת. עם זאת, רמות הריבית עדיין גבוהות יחסית לעשור האחרון והתנודתיות בשוק העולמי נמשכת. החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במטרה למזער סיכונים ולהתאים את אסטרטגיית הרכש וההשקעה בהתאם.

החל משנת 2024, תהליך המעבר למודל שוק במתקני ייצור ואגירה בישראל מציב אתגרים משמעותיים בפני היזמים. במסגרת מודל זה, יצרנים המחוברים לרשת החלוקה יכולים להתקשר ישירות עם מספקי חשמל פרטיים, במקום למכור את החשמל לחברת החשמל (חח"י) בתעריף קבוע. לרוב התעריפים החדשים מבוססים על רכיב הייצור המשתנה בהתאם לעונות השנה ושעות היממה, מה שמחייב את היזמים להתמודד עם תנודתיות בתמחור. בנוסף, המודל מעודד הקמת מתקני אגירה, המהווים טכנולוגיה חדשה יחסית במשק החשמל הישראלי, ודורשים השקעות הון משמעותיות, לרבות השקעה במתקן אגירה. היזמים נדרשים להתאים את אסטרטגיות המימון שלהם למציאות החדשה, בעוד שהממנים עצמם צריכים לעדכן את מודלי המימון כדי להתמודד עם הסיכונים והמורכבויות הנובעים מהשינויים בשוק.

3.1.1.5 <u>שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות</u>

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

טכנולוגיה נוספת שעשויה להשפיע מהותית על תחום הפעילות נוגעת לפתרונות אגירת אנרגיה. הוזלת עלות הקמתן של מערכות אגירת אנרגיה טומנת בחובה יתרונות משמעותיים: יכולת להזרים חשמל אגור בשעות הלילה בהן המערכות הסולאריות אינן מייצרות חשמל; העלאת היקף הזרמת חשמל בשעות שבהן התעריפים גבוהים יותר; הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים באזורים שבהם רשת החשמל אינה מאפשרת קליטת חשמל נוספת. בנוסף, אגירת אנרגיה תורמת ליציבות תדר הרשת ולהתאמת זמני הייצור לזמני העומס בצריכה. יתרונות אלה צפויים למצב את המערכות הפוטו-וולטאיות כמקור אנרגיה יציב וקבוע, המסוגל

לספק חשמל לפי ביקוש בכל רגע נתון. הפתרונות הטכנולוגיים לאגירת אנרגיה מגוונים וכוללים בעיקר שימוש בסוללות ואגירה שאובה, אך קיימים פתרונות אגירה נוספים וביניהם אגירה באמצעות מערכות משולבות מימן, ואגירה באמצעות אנרגיה סולארית-תרמית.

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

3.1.1.6 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הנם:

(1) **איתור ונגישות לעתודות קרקע וגגות בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות תכנונית, הנדסית וסביבתית:** הקמת מערכות פוטו-וולטאיות דורשת שטחים מתאימים מבחינת גודל, מיקום ותנאים סביבתיים.

(2) **התקשרות בהסכמים עם בעלי מקרקעין:** הבטחת זכויות שימוש בקרקעות וגגות באמצעות הסכמים ארוכי טווח עם בעלי הנכסים.

(3) **איתנות פיננסית מספקת:** יכולת להעמיד הון עצמי וערבויות נדרשות להקמת פרויקטים, במיוחד לאור עלויות ההקמה הגבוהות של מתקני אגירה.

(4) **נגישות למקורות מימון:** גיוס חוב חיצוני משוק ההון, המערכת הבנקאית או מקורות אחרים, תוך התאמת מודלי המימון לשינויים בשוק האנרגיה.

(5) **יכולת תכנון וניהול הנדסי:** הקמה וניהול פרויקטים באופן יעיל, תוך עמידה בתקנים ובדרישות הרגולטוריות.

(6) **עמידה בלוחות זמנים:** השלמת פרויקטים במסגרת הזמן המוגדרת באסדרות הרלוונטיות, למניעת עיכובים והפסדים כספיים.

(7) **מוניטין, מומחיות וניסיון:** רקורד מוכח בתחום האנרגיה המתחדשת, המגביר את האמון בקרב משקיעים, שותפים ורגולטורים.

(8) **ניהול מערך הפעלה ותחזוקה יעיל:** הבטחת תפעול שוטף ואמין של המתקנים, למקסום התפוקה והארכת חיי המערכת.

(9) **היכרות מעמיקה עם הרגולציה והגורמים בתחום:** יכולת לנווט בין דרישות רגולטוריות, לקדם הליכי תכנון סטטוטוריים ולעמוד בלוחות זמנים.

(10) **החלטות רגולטוריות בנוגע לתעריפים, מכסות ותנאי הליכים תחרותיים:** מעקב והתאמה לשינויים במדיניות הרגולטורית המשפיעים על הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים.

(11) **יתרון לגודל:** היקף פעילות רחב המאפשר כוח מיקוח מול ספקים, הפחתת עלויות והשגת תנאים מסחריים מיטביים.

(12) **נגישות והיכרות עם ספקים מובילים:** רכישת חומרי גלם וציוד איכותי במחירים תחרותיים ובמועדי אספקה סדירים.

3.1.1.7 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

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

(1) **יכולות איתור וזיהוי מקרקעין:** הקמת מערכות פוטו-וולטאיות דורשת זיהוי קרקעות וגגות המתאימים מבחינה כלכלית, תכנונית, הנדסית וסביבתית. מגבלות תכנון ובנייה, מחסור בעתודות קרקע, והגבלות ברשת ההולכה מהווים אתגרים משמעותיים.

(2) **איתנות פיננסית ויכולת מימון:** פיתוח פרויקטים בתחום זה מתפרס על פני מספר שנים ודורש השקעות משמעותיות. נדרשים הון עצמי, מקורות מימון, ויכולת להעמיד ערבויות ביצוע ובדק, לצד מסגרות אשראי לניהול ההון החוזר.

(3) **ידע מקצועי, ניסיון ומוניטין:** היכרות מעמיקה עם הרגולציה, מומחיות בתהליכים תכנוניים, ויכולת עמידה בלוחות זמנים הם קריטיים. מוניטין חיובי מסייע ביצירת שיתופי פעולה עם בעלי קרקעות, גגות, וממנים.

(4) **זכייה במכרזים:** בעבר, זכייה במכרזים של רשות החשמל הייתה חיונית לכניסה לשוק. עם המעבר למודל שוק פתוח, חשיבותו של חסם זה פחתה, אך עדיין נדרשת יכולת תחרותית גבוהה.

(5) **זמינות רשת החשמל:** הבטחת חיבור למערכת החשמל ויכולת העברת האנרגיה המיוצרת לרשת מהווים אתגר, במיוחד באזורים עם תשתית מוגבלת.

(6) **רישיונות וסיווגים:** הקמת מתקנים דורשת רישיונות מתאימים, כולל סיווג קבלני והוכחת ניסיון בפרויקטים בהיקפים משמעותיים.

<u>חסמי יציאה</u>

(1) **השקעות הון גבוהות:** יציאה מפעילות בתחום כרוכה בהפסדים משמעותיים בשל ההשקעה הרבה בפיתוח ובציוד, מה שמקשה על נטישת הפרויקטים ללא נזק כלכלי.

(2) **התחייבויות חוזיות ארוכות טווח:** הסכמים ארוכי טווח עם מזמיני עבודה, בעלי קרקעות וגורמי מימון יוצרים התחייבויות מתמשכות, אשר יציאה מהתחום מחייבת משא ומתן מחודש או העברת זכויות לצד שלישי בכפוף לאישורים רגולטוריים.

(3) **חילוט ערבויות ביצוע ובדק:** במקרה של אי עמידה בהתחייבויות, החברה עלולה לאבד ערבויות ביצוע, דבר שיוביל להפסד כלכלי כבד.

(4) **חשיפה לתביעות:** פרישה מפעילות עשויה לחשוף את החברה לתביעות מצד שותפים, מזמיני עבודה או גורמים פיננסיים, בדרישה לפיצוי בגין אי-עמידה בהתחייבויות.

(5) **רגולציה ומיסוי:** שינויים רגולטוריים עשויים להשפיע על כדאיות מכירת הפרויקטים, ועשויים ליצור עלויות נוספות למי שמעוניין לצאת מהתחום.

החברה פועלת למזער את ההשפעה של חסמים אלו באמצעות תכנון אסטרטגי קפדני, גיוון מקורות המימון ושיתוף פעולה עם גורמים רגולטוריים ופיננסיים.

3.1.1.8 <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

ייצור חשמל יכול להיעשות באמצעות טכנולוגיות ושיטות שונות, חלקן מסורתיות וחלקן מתקדמות. למועד הדוח, מרבית החשמל שמיוצר בישראל מקורו עדיין בתחנות כוח המופעלות על ידי דלקים מאובנים, כגון גז טבעי, תוצרי זיקוק של נפט, פחם, מזוט וסולר. שיטת ייצור זו אמנם נחשבת לזולה יחסית, אולם החיסרון העיקרי הוא הזיהום הסביבתי שכרוך בה. לעומתה, שימוש באנרגיות מתחדשות ידידותי לסביבה ומפחית את זיהום האוויר ופליטות הפחמן הדו חמצני, ומשכך ניכרת מגמה גלובלית (אשר אומצה גם בישראל) לעודד ייצור חשמל במתכונת זו.

התחליפים העיקריים לייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאיים, אשר מתבססים על אנרגיה מתחדשת, כוללים שימוש באנרגיית רוח, מערכות תרמו-סולריות, ביו-גז, אנרגיה גיאו תרמית, אנרגיה הידראולית וכיו"ב. בישראל שטופת השמש, טכנולוגיה פוטו-וולטאית היא הטכנולוגיה המובילה בהשוואה לתחליפי ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.

3.1.2 מוצרים ושירותים: פרויקטים המוחזקים על ידי הקבוצה בישראל

3.1.2.1 <u>מוצרים קיימים</u>

המערכות הפוטו-וולטאיות ומערכות האגירה המוחזקות על ידי הקבוצה נחלקות למערכות בשלב הפעלה מסחרית, מערכות בשלב הקמה, מערכות בשלב לקראת הקמה, מערכות בשלב רישוי ומערכות בשלב ייזום. לפרטים בדבר פרויקטי החברה, בפילוח לפי שלבי הקמה, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

3.1.2.2 <u>מוצרים חדשים תקין</u>

(1) דו שימוש

החברה הינה חלוצה בהקמת מערכת לשימוש דואלי. במסגרת זכיית החברה בהליך תחרותי מס' 1 (מתקנים קרקעיים במתח גבוה), הקימה החברה מתקן בהספק כולל של 11.5 מגה-וואט מעל מפטמה, כאשר הסככות אותן הקימה החברה, משמשות בו זמנית לשימושים הבאים: (1) בסיס למערכת הסולארית; ו-(2) הצללה ומערכת אוורור לבעלי החיים, באמצעות מאווררים בקוטר של 7.2 מטר, כאשר כל מאוורר מספק אוורור לשטח נתון של כ-700 מטר בתא שטח נתון. בכך החברת מנצלת את הקרקע אשר משמשת למפטמה גם לצורך הקמת מערכת סולארית, ובד בבד משפרת את תנאי המחייה של בעלי החיים הנמצאים במקרקעין עליהם מוקמת המערכת.

כאמור לעיל, ביום 10 בנובמבר 2021 פרסמה רשות החשמל את תוצאות ההליך התחרותי מס' 1 להקמת מתקני דו שימוש שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך, אשר לפיהן הוכרזה החברה כזוכה בהספק של 475 מגה-וואט. בשנת 2024, לאחר שלא התקבלו תשובות מחלק חיוביות לכל הבקשות שהגישה החברה לחיבור לרשת, החזירה החברה חלק מהמיכסה לחברת החשמל (הספק של כ- 223 מגה וואט), ועל כן החברה צפויה להקים מתקנים בהספק של 252 מגה וואט (AC) ולצידם מתקני אגירה בקיבולת של כ- 1.3 ג'יגה וואט שעה. להערכת החברה, יתרונותיה בתחום זה הינם כדלקמן:

א. מימוש אופציות החברה ביחס לצבר קרקעות ושטחים שברשותה;

ב. לחברה 38 תשובות מחלק חיוביות מחברת החשמל להקמת המתקנים הסולאריים ולצידם מתקני אגירה;

ג. שימוש בניסיון החברה בהקמת מתקן דו שימוש הגדול בישראל (פרויקט קדש ברנע);

ד. הקמת פרויקטים לייצור חשמל בהיקף משמעותי ברמה משקית;

ה. הקמה מבוזרת של מתקנים סולאריים ומתקני אגירה אשר מקטינים את ייצור הפליטות ומסייעים לביטחון האנרגטי של מדינת ישראל;

ו. הוזלה משמעותית על עלויות הרכש וההקמה בשל התמורות בשווקים וכן בשל כח קנייה משמעותי ויתרונות לגודל.

לפרטים נוספים בעניין ההליכים שקיימה החברה בעניין ההליך התחרותי 1- דו שימוש ראה סעיף 3.3.8 לעיל.

(2) <u>אגרו-וולטאי - השקעה באגרילייט</u>

ביום 19 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה (יחד עם משקיעים נוספים) בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות בחברת אגרילייט, אשר פיתחה טכנולוגיה ייחודית להקמת מתקן של פאנלים ניידים על קרקע חקלאית, הכוללת טכנולוגיה אשר מנטרת את הקרינה הנדרשת על-מנת לייצר אופטימיזציה של הגידול החקלאי, ובהתאם לכך מניידת את הפאנלים. אגרילייט הגישה בקשות לאישור פטנטים בעניין, ובתאריך 7 במאי 2021 אושר פטנט Provisional patent, לאחר שבאפריל 2022 נרשם פטנט בינלאומי PCT המאפשר בתוך תקופה של 18 חודשים לרשום את הפטנט בכל מדינה עליה תחליט אגרילייט. בכוונת אגרילייט לבצע את הרישום האמור במדינות בהן היא פעילה.

בתוך כך, אגרילייט נמצאת בשלבי ייזום של מתקן חלוץ בישראל, הממומן בחלקו על-ידי המדען הראשי, ובנוסף, עוסקת בפיתוח וייזום מתקנים אגרו-וולטאים במדינות נוספות, בדגש על ספרד ואיטליה. באוגוסט 2022 זכתה אגרילייט במענק משרד הכלכלה ליצואן מתחיל במסגרת תכנית "כסף חכם" למימון חלק מפעילותה במדינות אלו. אגרילייט הגישה 34 בקשות להקמת פרויקטים במסגרת הליך משותף של משרד האנרגיה ומשרד החקלאות להקמת מתקני חלוץ בתחום האגרו-וולטאי, וביום 6 בינואר 2022 הודיע המדען הראשי של משרד האנרגיה כי ועדת השיפוט החליטה לקבל את בקשת אגרילייט עבור 12 מתקני חלוץ שהוגשו על-ידי אגרילייט ("**מתקני החלוץ**"). מתקני החלוץ יהיו בהספק כולל של עד 10 מגה-וואט, כאשר התעריף שישולם בגין החשמל שיוזרם לרשת מהמתקנים הינו תעריף קבוע בסך של 20.91 אג' לקוט"ש, צמוד למדד המחירים לצרכן או התעריף הקבוע באסדרות לפרויקטים של עד 630 ק"ו, שהינו תעריף דיפרנציאלי הגבוה מתעריף הפיילוטים, כתלות בגודל המתקנים שיוקמו על ידי אגרילייט במסגרת זו. תקופת הפעלתם של מתקני החלוץ הינה 23 שנים, בכפוף, בין היתר, בעמידה בקריטריונים בקשר עם הביצועים החקלאיים בכל מתקן חלוץ.

במהלך שנת 2024, התקבלה באגרילייט הודעה מרשות החדשנות, לפיה ועדת המחקר אישרה את בקשת החברה לתקציב השקעה כולל של כ-11.8 מיליון ש"ח, מתוכו מענק מאושר מרשות החדשנות בסך של 5.5 מיליון ש"ח. קבלת המענק מותנית בהצגת הסכמי השקעה חתומים להשלמת יתרת סכום ההשקעה הנדרש, קרי, סך של כ-6.3 מיליון ש"ח, וזאת עד ליום 5 ביוני 2025.

בנוסף, תוצאות אגרונומיות ראשוניות שהתקבלו ברבעון הרביעי של שנת 2024 מצביעות על הצלחה בפיילוט שביצעה החברה באתר רמת נגב, תוך הצגת שיפור משמעותי בתנובת הכרם של חלקת הניסוי בהשוואה לחלקת הבקרה.

אגרילייט, יחד עם חברת פריים אנרג'י (ביחס שווה של 50:50), מקדמות פיילוט מסחרי ראשון בהספק של כ-700 ק"ו במושב בקוע.

ההשקעה באגרילייט נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, ביצעה אגרילייט גיוסי הון המשקפים שווי התומך בשווי ההשקעה כפי שנכלל בספרי החברה.

כל מתקני החלוץ של אגרילייט כמו גם של חברות מתחרות שזכו לצד אגרילייט בהליך זה, נמצאים בהליך הסדרה סטטוטורי ייעודי המקודם על ידי גורמי התכנון הממשלתיים. לפרטים נוספים בדבר הסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות באגרלייט, ראו סעיף 3.1.2.2 (2) להלן.

3.1.3 הסכמים מהותיים

ראה סעיף 4.7 להלן.

3.1.4 פילוח הכנסות

להלן פילוח הכנסות החברה בתחום הפעילות בשנים 2022, 2023 ו-2024:

באלפי ש"ח	2024	2023	2022
מערכות הפועלות מכוח אסדרה תעריפית	3,868	3,373	3,016
מערכות הפועלות מכוח אסדרת הליך תחרותי	9,333	6,843	3,263
סה"כ הכנסות	13,201	10,216	6,279

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

3.1.5 לקוחות

3.1.5.1 למועד הדוח לחברה לקוח עיקרי מהותי יחיד בתחום הפעילות – חברת החשמל. חברת החשמל רוכשת חשמל המיוצר במערכות מאת תאגידי הפרויקט, בתמורה הנגזרת בהתאם לתעריף שנקבע במסגרת האסדרה הרלוונטית ולכמות המוזרמת לרשת החשמל.

3.1.5.2 ההתקשרויות עם חברת החשמל לרכישת חשמל נעשות על פי הסכמים ארוכי טווח (בין 20 ל-25 שנים, כתלות בתנאי האסדרה הרלוונטית). הסכם הרכישה הנו הסכם אחיד החל על כל יצרני החשמל לפי האסדרות השונות, וכולל התחייבות מצד חח"י לרכוש חשמל בכפוף לעמידה באבני דרך במשך תקופה מוגדרת ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי או בעת קבלת האישור התעריפי מרשות החשמל, לפי העניין. יצרן החשמל, מצדו, מחויב לשלם עלויות חיבור, קריאת מונה וכיו"ב. חח"י רשאית להשהות רכישת חשמל לתקופה מסוימת בהתקיים תנאים שהוגדרו בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם במקרה של מניעה על פי דין לרכישת החשמל. ההסכם כולל בנוסף דרישות טכניות, תנאים לתפעול ותחזוקה של המתקן. הצדדים להסכם רשאים להמחות זכויות מכוחו, והיצרן רשאי לשעבד את ההסכם לטובת מימון ההקמה וההפעלה של מתקן הייצור, בכפוף למסירת הודעה לחח"י.

3.1.5.3 בהסכמי הרכישה באסדרות תעריפיות ובהליכים תחרותיים, נדרש היצרן לערוך ביטוחים כמתחייב מתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון), התשנ"ז-1997, ובכלל זה ביטוח חבות לכיסוי אחריות בעל הרישיון על פי כל דין, ביטוח חבות מעבידים, וביטוח לנכסים, לרכוש, לציוד ולמלאי של בעל הרישיון.

3.1.5.4 הכנסות הקבוצה מחברת החשמל בשנת 2024 ובשנת 2023 עמדו על סך 13,201 אלפי ש"ח, ו- 10,216 אלפי ₪, בהתאמה, והיוו 100% מסך הכנסות החברה. בנסיבות אלה, לאור היות חברת החשמל הלקוח היחיד של הקבוצה בתחום הפעילות, מעריכה החברה כי לקבוצה תלות בחברת החשמל.

3.1.5.5 בהתאם לאסדרת מודל השוק, החל מיום 1 בינואר 2024 תוכל החברה, לאחר שתגיש בקשה לרשיון "מספק חשמל וירטואלי", ולאחר אישור הבקשה, למכור חשמל המיוצר במתקניה באופן ישיר ללקוחות קצה (פרטיים או מסחריים).

3.1.5.6 בעקבות חתימת החברה על הסכמים למכירת חשמל למספקי חשמל פרטיים (כמפורט בסעיפים 4.8להלן), החברה צופה כי עם תחילת מכירת החשמל בפועל, וכן התפתחות מתקניה ברומניה וחתימה על הסכמים למכירת חשמל אשר ייוצר בהם, יגוון מאגר לקוחות החברה ותפחת תלותה של החברה בחברת החשמל.

3.1.6 תחרות

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

3.1.6.2 להערכת החברה, למועד הדוח פועלים בישראל עשרות מתחרים בתחום ייצור ומכירת חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים. המתחרים המרכזיים הם אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, EDF-Renewables Israel, שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ, פאוורג'ן סולאר איי בע"מ, ע.י נופר אנרג'י בע"מ, קבוצת דוראל אנרגיה מתחדשת בע"מ, משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ, סולאיר ישראל בע"מ, טראלייט בע"מ ועוד.

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

3.1.6.4 הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום פעילותה באמצעות בנייה וחיזוק קשרים עם שותפים ועם גורמים המחזיקים בעתודות מקרקעין רלוונטיות ועם צרכני חשמל משמעותיים, לרבות מספקי חשמל פרטיים. לחברה הניסיון, המומחיות והיכולות להוציא לפועל פרויקטים בתחום, על כל שלביהם (ייזום, תכנון, רישוי, הקמה, הפעלה וכו'), ולגייס את המימון הנדרש, לצד היכרותה המעמיקה של הקבוצה עם הרגולציה החלה בתחום, אשר מסייעים לקבוצה לקדם את הפרויקטים לשלב ההקמה ולהתמודד עם התחרות. בנוסף, החברה הינה חלוצה בהקמת מערכת סולארית לשימוש דואלי (דו שימוש), ובעלת מומחיות וניסיון ייחודיים בייזום, תכנון, רישוי, הקמה והפעלה של מתקני אנרגיה מתחדשת בתחום זה.

3.1.6.5 כמו כן, להערכת החברה, להחלטת רשות החשמל בנוגע לאסדרת מודל השוק צפויה השפעה חיובית על משק החשמל הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, שכן ההחלטה כאמור צפויה לאפשר לחברה למכור את האנרגיה המיוצרת במתקניה למספק חשמל פרטי מהמתקנים שהחברה מקדמת להקמה, ובכך תינתן לחברה היכולת לגוון ולטייב את פעילות מכירת החשמל המיוצר במתקניה תחת אסדרת השוק, ולהאיץ את פעילותה בישראל.

הערכות החברה בנוגע לחלקה של הקבוצה בשוק ייצור ומכירת חשמל, ובדבר יכולותיה להתמודד עם התחרות בתחום מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 בפרק זה.

3.1.7 עונתיות

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

3.1.8 כושר ייצור

הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים נוספים על ידי הקבוצה תלויה בעיקר ביכולת לאתר מקרקעין מתאימים, להשיג מכסות ייצור חשמל, לקבל תשובת מחלק חיובית מחברת החשמל ולהשיג את המימון הנדרש לפרויקטים.

לפרטים בדבר מתקני החברה, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

3.1.9 מקרקעין

(1) המתקנים הפוטו-וולטאיים שבבעלות הקבוצה ומצויים בשלבי הפעלה מסחרית, הקמה, לקראת הקמה ממוקמים על גבי גגות מבנים ועל גבי קרקעות בשטחי מקרקעין בבעלות צדדים שלישיים או בבעלות שותפי הקבוצה בתאגיד הפרויקט.

(2) לצורך פעילותה מתקשרת הקבוצה בהסכמי שכירות והרשאה או בהסכמים למתן זכות שימוש בגגות ובקרקעות, ובדרכי הגישה להם. הסכמים מסוג זה נחתמים ככלל לטווח ארוך (על פי רוב 24 שנים ו-11 חודשים ממועד תחילת ביצוע עבודות ההקמה או ממועד החיבור לרשת החשמל), וכוללים בין השאר תנאים בדבר דמי שימוש (אשר משתלמים במהלך תקופת השימוש, בהתאם לאסדרה הרלוונטית שחלה על הפרויקט); נשיאה בעלויות הקמת הפרויקט ותפעולו (לרוב על ידי היזם); קבלת מימון כנגד שעבוד המערכות; פינוי המתקנים בתום תקופת השימוש, ועוד.

(3) על פי רוב תאגיד הפרויקט זכאי לקבל את מלוא התמורות בגין ייצור החשמל, ועם סיום תקופת ההסכם עליו לפנות את המתקנים ולהחזיר את הגג או את הקרקע לבעלים במצבם כפי שהיו ביום מסירת החזקה (אלא אם סוכם כי הזכויות במתקנים יומחו בתום תקופת ההסכם לבעל המקרקעין).

(4) במקרים שבהם בעל הזכויות במקרקעין הנו הצרכן של החשמל המיוצר באמצעות המתקנים הפוטו-וולטאיים, כוללים הסכמי ההתקשרות עמו התחייבות מצדו לרכוש מהקבוצה חשמל בהתאם למונה החשמל בתעריף תעו"ז הרלוונטי לצרכן, לעתים בניכוי הנחה שסוכמה בין הצדדים, או בתעריף האסדרה הרלוונטית.

(5) סך הוצאות דמי השכירות של תאגידי הפרויקטים בגין שנת 2024 ושנת 2023 הסתכמו בסך של כ- 1,567 אלפי ש"ח, וכ- 1,302 אלפי ₪, בהתאמה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים. הוצאות דמי השכירות נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 בהוצאות פחת נכס זכות שימוש כ 745 אש"ח והוצאות מימון בגין חכירה 770 אש"ח, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS16 .

3.2 תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה

3.2.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.2.1.1 כללי

הקבוצה, באמצעות סולאר טאון (חברה בת המוחזקת בשיעור 70% על ידי החברה), באמצעות סולאר סיטי ישראל 2022 פי.אי בע"מ (100%), באמצעות חברת הבת פיוי פלנאט 2019 בע"מ (100%), ובאמצעות קבלני משנה המועסקים על ידן, פועלת למתן השירותים הבאים לתאגידי הפרויקטים בקבוצה:

(1) **שירותי EPC (Engineering, Procurement and Construction)** - תכנון, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה ניתנים, ככלל, על בסיס הסכם קבלנות במסגרת של פתרון כולל "עד מפתח" (Turn-Key), המסדיר את מערכת היחסים בין תאגיד פרויקט, אשר יוזם הקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח מסוים (או תאגיד השולט בתאגיד הפרויקט), לבין קבלן ההקמה של המערכות. במסגרת זו אחראית חברת ההקמה (בעצמה ובאמצעות קבלני משנה), בין היתר, לביצוע עבודות תכנון הנדסי וחשמלי, רישוי, רכש של ציוד, והקמה של המערכת, בהתאם לאבני דרך ולוחות זמנים מוסכמים.

למועד הדוח, שירותי ה-EPC ניתנים לתאגידים בקבוצה בלבד (חלקם מוחזקים עם שותפים). הקבוצה השלימה עד כה הקמה וחיבור לרשת החלוקה של מערכות בהספק כולל של כ-52 מגה-וואט, ומצויה בשלבי הקמה ולקראת הקמה של מערכות בהיקף כולל של כ-286.3 מגה-וואט נוספים ולצידם מתקני אגירה בהספק של כ- 1,310 מגה וואט שעה. [**שירותי O&M (Operation & Maintenance)** – הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים לרבות מתקני האגירה וניהול הזרמת החשמל לרשת_ניתנים, ככלל, על בסיס הסכם להפעלה ותחזוקה שוטפת של מתקנים שהקמתם הושלמה, אשר מסדיר את מערכת היחסים בין תאגיד פרויקט, המחזיק בזכויות הבעלות במערכות פוטו-וולטאיות בשטח מסוים (או תאגיד השולט בתאגיד הפרויקט), לבין קבלן הפעלה ותחזוקה של המערכות. במסגרת זו אחראית חברת הבת (בעצמה ובאמצעות קבלני משנה), בין היתר, לדאוג שהמתקנים יתופעלו באופן בטיחותי, ולבצע פעולות בקרה וניטור ביצועי המערכות (לרבות באמצעות התחברות למערכת לשליטה מרחוק), טיפולים תקופתיים ושוטפים, פעולות למניעת ליקויים או תקלות, תיקון ליקויים או תקלות שהתגלו, החלפת חלקי חילוף, שטיפה של הפאנלים ועוד.

למועד הדוח שירותי O&M ניתנים לתאגידים בקבוצה בלבד (חלקם מוחזקים עם שותפים), ביחס למערכות בהפעלה מסחרית בהספק כולל של כ-52 מגה-וואט.

3.2.1.2 התפתחות תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום מתן שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה, החלה במהלך שנת 2018 באמצעות חברת הבת (70%) סולאר טאון, והוסדרה במתכונתה הנוכחית בתחילת שנת 2019 עם כניסתם של משקיעים לסולאר-טאון[32]. ההחלטה לרכז את מתן השירותים כאמור בחברה בת ייעודית התקבלה על רקע גידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום הייזום של מתקנים פוטו-וולטאי ועל יסוד אסטרטגיה להקים זרוע ייעודית בקבוצה אשר תתמחה בהקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים, בהפעלתם ובתחזוקתם, עבור תאגידי פרויקט בקבוצה.

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

בתחילת שנת 2022 החברה הקימה חברת בת בשם סולאר סיטי ישראל בע"מ (בבעלות מלאה 100%) ("**סולאר סיטי ישראל**") לצורך ריכוז פעילות הקמה, הפעלה ותחזוקה למתקני דו-שימוש אשר בכוונת החברה להקים כחלק מהזכייה בהליך תחרותי דו-שימוש מס' 1), ומתקנים נוספים שיוקמו על-ידי החברה.

בשנת 2023 התקשרה חברת הבת פיוי פלנאט (100%) בהסכמי הקמה, ניהול ותחזוקה עם חברת פריים תלמים בע"מ (50%).

3.2.1.3 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הם:

(1) ידע, מומחיות וניסיון בתחום התכנון, הרישוי, הרכש וההקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

(2) זמינות, יכולת תגובה מהירה ועמידה בלוחות זמנים.

(3) נגישות, היכרות וכוח מיקוח מול ספקים מובילים המאפשר רכישת חומרי גלם במחירים אטרקטיביים ובמועדי אספקה סדירים.

(4) מוניטין.

(5) איתנות פיננסית, נגישות למקורות מימון ומבנה עלויות המאפשר להתמודד על פרויקטים במחיר תחרותי.

(6) כוח אדם מקצועי.

(7) היכרות מעמיקה עם הרגולציה והגורמים בתחום הפעילות, ויכולת קידום הליכי תכנון סטטוטוריים מול רשויות וגורמי פיקוח.

(8) פריסה ארצית ויכולת לספק את כלל השירותים תחת קורת גג אחת בהתאם לצרכי הלקוח.

(9) יתרון לגודל.

3.2.1.4 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

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

<u>חסמי כניסה</u>

(1) ידע, מומחיות וניסיון – יכולת ביצוע פרויקטים (לרבות פרויקטים מסוג Turn Key), המחייבים ידע הנדסי וחשמלי, כוח אדם מקצועי, היכרות עם ספקים, היכרות ויכולת קידום פרויקטים מול רשויות מדינה וגופים מקצועיים, ועוד.

(2) רישיונות – פעילות ההקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים מחייבת רישיונות בהתאם לסוג העבודות והיקפן הכוללות סיווג קבלני מתאים והוכחת ביצוע פרויקטים בהיקפי פעילות משמעותיים.

(3) היכרות ונסיון בעבודה עם קבלני משנה – מרבית העבודה בשטח מתבצעת באמצעות קבלני משנה, ועל כן נדרש נסיון, היכרות וקשרים עם קבלני משנה איכותיים ומקצועיים.

(4) איתנות פיננסית – יכולת להעמיד ערבויות ביצוע ובדק; קיום מסגרות אשראי ומקורות מימון לניהול ההון החוזר.

<u>חסמי יציאה</u>

(1) מחויבות למתן אחריות לטווח ארוך.

(2) חשיפה לתביעות או לדרישות פיצוי בגין השתחררות מהתחייבויות כלפי מזמין העבודה.

(3) חילוט ערבויות ביצוע ובדק במקרה של הפרה.

3.2.2 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

למועד הדוח, שירותי ההקמה, ההפעלה והתחזוקה ניתנים על ידי חברות הקבוצה רק לתאגידי פרויקט בבעלות הקבוצה אשר דוחותיהם הכספיים מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה.

3.2.3 לקוחות

למועד הדוח לקוחות חברות ההקמה והתפעול בקבוצה הפועלות בתחום הפעילות כוללים תאגידי פרויקט בקבוצה (המוחזקים בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה או ביחד עם שותפים), אשר פועלים בייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ומחזיקים בזכויות בהם.

3.2.4 תחרות

3.2.5 בישראל פועלות מספר חברות אשר מתמחות בהקמה של מערכות פוטו-וולטאיות על גגות ומערכות פוטו-וולטאיות קרקעיות. חלק מהשחקנים בתחום פעילים הן ביחס למערכות על גגות והן ביחס למערכות קרקעיות, ואילו אחרים מתמחים רק באחד משני סוגי המערכות. להערכת החברה, בין השחקנים המשמעותיים בתחום הקמת מערכות על גגות ומאגרים נמנים קבוצת אלקטרה, נקסטקום בע"מ, ענבר אנרגיה סולארית בע"מ, ע.י נופר אנרג'י בע"מ, אינטר אלקטריק התקנות בע"מ. בין השחקנים המשמעותיים בתחום הקמת מערכות קרקעיות נמנים בלקטריק ישראל בע"מ ואלמור חשמל התקנות ושירותים בע"מ. להערכת החברה, למועד הדוח נתח השוק של הקבוצה בשירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל אינו מהותי.

3.2.6 ספקים

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

(1) יצרני פאנלים (סין) – Trina ,Sun Tech ,Eging ,Ja Solar, Sheraphim, Jinko,Aastronergy New Energy . Jolywood.',Astoenergy,

(2) יצרני ממירים – Kaco Newenergy (גרמניה), SMA (גרמניה), SunGrow (סין).

(3) תשתיות התקנה של פאנלים (קונסטרוקציה) – יצרנים בישראל, בסין ובגרמניה (Jurchen).

(4) מתקני אגירה – צפויים להירכש ישירות מהיצרנים הגדולים בסין כגון CATL, BYD ואחרים.

3.2.6.2 רכישת ציוד מספקים נעשית, ככלל, לצורך פרויקטים ספציפיים מזוהים מכוח הסכמי מסגרת או הסכם רכישה פרטני. ההתקשרות עם ספקים בחו"ל נעשית לרוב במטבע דולר או אירו, בתנאי תשלום הכוללים לעתים מקדמה ותשלום יתרה במועד משלוח הציוד או בהתאם לתנאים שהוסכמו במכתב אשראי בלתי חוזר. יצרני הציוד מתחייבים לאחריות ארוכת טווח בהתאם לסוג המוצר. האחריות המקובלת על פאנלים סולאריים הנה בדרך כלל לתקופה של עד 25 שנים, בעוד שהאחריות המקובלת לממירים הנה בדרך כלל לתקופה של 5-10 (עם אופציות להרחבה). יצוין שאחריות יצרני הפאנלים והממירים אינה מכסה באופן מלא את החשיפה לחברה בגין סיכונים הכרוכים בהפעלת המתקנים (מבחינת סכום הנזק ותקופת האחריות).

קבלני משנה

3.2.6.3 הקבוצה נוהגת להתקשר עם מהנדסים, אדריכלים, יועצים ונותני שירותים אחרים לצורך הכנת תכניות, תשריטים, בקשות להיתר בנייה וכיו"ב. כמו כן מתקשרת הקבוצה עם קבלני משנה לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקטים ובכלל זה עבודות תשתית (פינוי, איטום, חיזוק מבנים, קונסטרוקציה וכיו"ב), התקנות (סנכרון רכיבי המערכות והתקנתם על גבי הקונסטרוקציה וכיו"ב), עבודות חשמל (חיווט וחיבור לרשת החשמל וכיו"ב) ועבודות תחזוקה (ניקיון, טיפול שוטף וכיו"ב).

3.2.6.4 ככלל, התקשרויות עם קבלני משנה נעשות על בסיס הסכם פאושלי בתמורה לסכום קבוע כולל ומוסכם מראש, המשתלם על פי אבני דרך ולוחות זמנים מוגדרים. במסגרת ההתקשרויות עם קבלני משנה לביצוע עבודות תשתיות ועבודות קונסטרוקציה נושאת הקבוצה באחריות לרכישת עיקר הציוד הדרוש (פאנלים סולאריים, ממירים, ציוד אגירה וכו') וכן באחריות לספק לקבלן תכניות הקמה. לעומת זאת, קבלני המשנה מתחייבים (בדרך כלל) לעמוד בכללי בטיחות בעבודה ובהוראות הדין לעניין העסקת עובדים, לערוך ביטוחים בגבולות האחריות שהוסכמו (לרבות ביטוח אחריות בגין עבודות קבלניות ובגין חבות מוצר), להעמיד ערבויות ביצוע, להעניק אחריות בדק, לשפות את הקבוצה בגין נזקים ותקלות, וכיו"ב.

תלות בספק או בקבלן משנה

3.2.6.5 להערכת החברה, לאור קיומם של מספר יצרני ציוד וספקים למערכות פוטו-וולטאיות בשוק הגלובלי, ולאור ריבוי קבלני משנה המתמחים במתן שירותים כמפורט לעיל, אין לה תלות ביצרן ציוד (ספק) או בקבלן משנה כלשהו.

3.3 תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה

3.3.1 כללי

למועד הדוח הקבוצה פועלת באמצעות Prime Energy S.R.L., חברה בת בבעלותה המלאה הרשומה ברומניה, בתחום ייזום מתקנים פוטו וולטאיים ברומניה. הפעילות בתחום כוללת ייזום, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות.

הסכם עם בעל קרקעות ומפתח פרויקטים ברומניה

3.3.1.1 ביום 14 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב

עם בעל קרקע, המשמש גם כמפתח פרויקטים, לקידום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של 300 מגה-וואט על מקרקעין שבבעלותו (להלן: "המפתח", "ההסכם" ו-"הפרויקטים", בהתאמה). הסכם זה נחתם בהמשך למזכר הבנות שנחתם בין הצדדים ביוני 2021.

בהתאם להסכם, המפתח ממשיך בפיתוח הפרויקטים במטרה להביאם למצב של מוכנות לבנייה (RTB), תוך קבלת כלל האישורים והתהליכים הסטטוטוריים הנדרשים. נכון למועד דוח זה, המפתח פועל לקבלת אישור לחיבור לרשת החשמל וכן אישורים תכנוניים, מתוך כוונה לקדם את הפרויקט הראשון מתוך הצבר הפוטנציאלי ומיד לאחמ"כ לפעול לקבלת אישורים ליתרת הצבר. להלן עיקרי תנאי ההסכם:

המפתח מחויב לספק לחברה שירותי פיתוח עד לקבלת כלל האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט (RTB). פרויקט ראשון בהיקף של כ-85 מגה-וואט מתוכנן להיכנס לשלב ההקמה במהלך המחצית השניה של שנת 2025, עם יעד להפעלה מסחרית במהלך שנת 2026.

בתמורה לשירותי הפיתוח, המפתח יהיה זכאי לתמורה בסך 30,000 אירו (בתוספת מע"מ כדין) עבור כל מגה-וואט שיגיע לשלב RTB. התמורה תשולם באופן מדורג, בגין כל 20 מגה-וואט לפחות, ובתנאי כי לפחות 20 מגה-וואט יגיעו לשלב זה.

לאחר אישור סקר ההיתכנות על ידי החברה, החברה תעמיד ערבות בנקאית בסך 1.2 מיליון אירו עבור הפרויקט הראשון. הערבות תוחזר לחברה עם התקדמות הפרויקט, בהתאם לאחד התנאים הבאים: (א) תשלום התמורה בגין פיתוח הפרויקט הראשון; או (ב) הגעת הפרויקט הראשון לסטטוס RTB . החברה רשאית להקטין את גובה הערבות בהדרגה בהתאם לכל תשלום שתעביר למפתח.

המפתח יהיה זכאי לדמי שכירות בגין המקרקעין עליהם יוקמו הפרויקטים, החל ממועד ההפעלה המסחרית של כל פרויקט, בסך של 5% מתקבולי המערכת הסולארית, ובנוסף סכום קבוע של 1,500 אירו להקטאר (כ-10 דונם) בשנה. תקופת השכירות נקבעה ל-25 שנים, עם אפשרות הארכה לתקופה של עד 40 שנים.

לאחר תאריך המאזן הודיע המפתח לחברה כי התקבל אישור עקרוני ראשוני לחיבור לרשת למתקן ראשון בהספק של 20 מגה וואט וכי הוא פועל לקידום האישורים הנדרשים ליתרת צבר הפרויקטים. הפרויקטים עדיים בשלב הייזום.

הערכות החברה והמידע המפורט בסעיף זה בקשר עם פרויקטים בפיתוח ברומניה, היקפם, תהליכי פיתוחם וקידומם, היתכנותם, התממשותם, לוחות הזמנים להתממשותם, אופן התממשותם וכן בקשר העלויות והיקפן, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה ,כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה , לרבות בשל הצורך בקבלת אישורים או רישיונות אשר אין ודאות כי יתקבלו ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 להלן.

3.3.1.2 <u>הסביבה הכללית והתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות</u>

<u>שוק האנרגיה הפוטו-וולטאי ברומניה</u>

נכון לשנת 2024, כ-50% מייצור החשמל ברומניה מקורו באנרגיה מתחדשת, הודות למשאבים טבעיים מגוונים. אנרגיה הידרואלקטרית מהווה כ-24% מהתפוקה, עם כ-6.3 ג'יגה-וואט מחוברים לרשת. אנרגיית רוח תורמת כ-28% לייצור החשמל, בעוד שאנרגיה סולארית מהווה פחות מ-3% מהתפוקה הכוללת. פחם ממשיך להיות מקור דומיננטי, עם כ-18% מייצור החשמל. בשנת 2024, היקף הייצור מאנרגיה סולארית הגיע לכ-1.4 ג'יגה-וואט. ממשלת רומניה הציבה יעד להגדיל את חלקה של האנרגיה המתחדשת ל-30.7% עד שנת 2030, באמצעות הוספת 5.1 ג'יגה-וואט בפרויקטים סולאריים ו-5.3 ג'יגה-וואט בפרויקטים מבוססי רוח.

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

בהתאם ליעדים שהוצבו לרומניה על ידי האיחוד האירופאי, עד לשנת 2030 נדרש רומניה לבסס כ-32% מצריכת החשמל על מקורות אנרגיה מתחדשת, לצד התחייבות להפחתת פליטת גזי 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 ואקלים (NECP 2021-30) של

רומניה, לפיה כ-30.7% מהצריכה הסופית של אנרגיה ברומניה בשנת 2030 יהיה ממקורות אנרגיה מתחדשת, בעוד שמקורות אנרגיה מתחדשת יהוו 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 צפי ההיקף המותקן בשנים הקרובות:

החל מ-1 בינואר 2021, שוק החשמל ברומניה עבר לליברליזציה מלאה, ומחירי החשמל נקבעים בהתאם לתנאי השוק החופשי. שינוי זה איפשר לחברות לנהל הסכמי רכישת חשמל (PPA) ישירות בין יצרני חשמל לצרכנים או סוחרים, מחוץ למסחר הרגיל באמצעות בורסת החשמל המרכזית (OPCOM) . מגמה זו הובילה לעלייה בהתקשרויות בהסכמי PPA המאפשרים ליצרנים להבטיח הכנסות יציבות וארוכות טווח, ולצרכנים ליהנות מתעריפים תחרותיים.

נכון לשנת 2024, כ-70% מייצור החשמל ברומניה נמצא בבעלות המדינה, בעוד שרשת ההולכה מנוהלת על ידי חברת Transelectrica SA, הנמצאת בבעלות ממשלתית. חלוקת החשמל מתבצעת על ידי שמונה מפעילים פרטיים, ביניהם חברות כמו Enel Energie Muntenia, Enel Energie, CEZ (כיום Macquarie Infrastructure and Real Assets – MIRA), Electrica ו-E.On, הפועלות באזורים שונים במדינה. משרד האנרגיה הרומני אחראי על ניהול שוק החשמל, כולל ניהול המשאבים הציבוריים, קביעת מדיניות ואסטרטגיית אנרגיה, פיקוח ואכיפה, בהתאם לתקנות איכות הסביבה ודרישות האיחוד האירופי.

3.3.1.3 <u>סביבה רגולטורית</u> [במהלך השנים האחרונות, שוק האנרגיה ברומניה עבר תהליך של ליברליזציה, כאשר מחירי החשמל שהיו בעבר בפיקוח ממשלתי, הפכו לחופשיים החל מ-1 בינואר 2021. שינוי זה איפשר עריכת הסכמי רכישת חשמל (PPA) מחוץ לבורסת החשמל המרכזית (OPCOM), מה שהגביר את הגמישות והאפשרויות עבור יצרני וצרכני החשמל.

הרגולציה בתחום האנרגיה המתחדשת ברומניה מתבססת בעיקר על חוק החשמל והגז הטבעי מס' 123/2012, וכן על החוק להקמה ותפעול מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, מס' 220/2008. הגוף המפקח, רשות האנרגיה הלאומית (ANRE), אחראי על הנפקת רישיונות ייצור חשמל לתקופה של עד 25 שנים, וכן על פיקוח ואכיפת התקנות בתחום. חיבור מתקנים לרשת החשמל דורש קבלת היתרים מתאימים, ובמקרים של צורך בעבודות חיבור, נדרשת התקשרות בהסכמי חיבור ייעודיים.

בספטמבר 2020, הושקה פלטפורמת PCTL המאפשרת עריכת חוזי PPA ארוכי טווח, במקביל לפעילות בורסת החשמל OPCOM. פלטפורמה זו מאפשרת למשקיעים ליזום מכרזי PPA עוד לפני קבלת רישיון ייצור, כאשר הדרישה היחידה היא חיבור לרשת החשמל. עם זאת, רק פרויקטים שהוקמו לאחר 1 ביולי 2020 זכאים להשתתף בפלטפורמה זו.

ב-31 בדצמבר 2021, תוקן חוק מס' 123/2012 באמצעות חקיקת חירום ממשלתית מס' 143/2021. תיקון זה איפשר ביצוע עסקאות מגוונות מחוץ לבורסת OPCOM, כולל הסכמי PPA, הסכמי ייצוא וייבוא, ושירותי איזון רשת (Balancing Services). בנוסף, נקבע כי בורסת OPCOM תציע מוצרים במקטעים קטנים יותר, הן בשוק היום-קדימה (day-ahead) והן בשוק התוך-יומי, כדי לאפשר השתתפות יעילה של צרכנים קטנים ויצרנים מתחדשים. כמו כן, נאסר על מנהלי מערכות הפצה (DSO) להיות בעלים או מפעילים של מתקני אגירת אנרגיה.

בסוף 2022, נרשמה התקדמות במנגנון התמרוץ באמצעות חוזי הפרש (Contracts for Difference - CfD) למערכות פוטו-וולטאיות וטורבינות רוח. שר האנרגיה הרומני הודיע על כוונה לקיים מכרזים ראשונים במסגרת תוכנית זו בתחילת 2023, במטרה לעודד השקעות נוספות בתחום האנרגיה המתחדשת.

במענה למשבר האנרגיה ומחירי החשמל הגבוהים, אומץ ביוני 2022 תיקון לחוק המקרקעין מס' 18/1991, המיועד להקל על הקמת פרויקטים של אנרגיה מתחדשת על קרקעות חקלאיות. תיקון זה, התקף עד סוף 2026, מפחית את החסמים הבירוקרטיים והרגולטוריים, ומאפשר ניצול יעיל יותר של קרקעות לצורך ייצור אנרגיה מתחדשת.

בנוסף, בספטמבר 2022 נכנסה לתוקף הוראה זמנית המגבילה את תעריפי החשמל שיכולים לגבות יצרנים מסוימים שהחלו לפעול לפני אפריל 2022, לתקרה של 450 לאו למגה-וואט שעה. הוראה זו תקפה עד מרץ 2025, ונועדה להגן על הצרכנים מפני עליות מחירים חדות. עם זאת, פרויקטים שיחלו לפעול לאחר מועד זה, אינם כפופים למגבלה זו, מה שמאפשר לחברות חדשות להיכנס לשוק בתנאים תחרותיים.

לסיכום, רומניה ממשיכה לקדם את שוק האנרגיה המתחדשת באמצעות רפורמות רגולטוריות ותמריצים כלכליים, במטרה לעמוד ביעדי האיחוד האירופי ולהפחית את התלות במקורות אנרגיה מסורתיים.

הערכות החברה בדבר השפעת החקיקה הצפויה ברומניה על פעילותה ותוצאותיה של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד הדוח, ועל נוסח החקיקה הנוכחי ברומניה. הערכות אלו עשויות להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון שינויים ברגולציה ברומניה, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צריכת החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשק החשמל, וכיו"ב.

3.3.1.4 <u>מבנה תחום הפעילות</u>

פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה מושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות החלות על תחום פעילותה במדינות השונות, לרבות תעריפים למכירת חשמל ותנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. פעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים במדינות אירופה מחייבת קבלת היתרים על פי הנדרש בכל מדינה.

הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה מחייבת עמידה במספר שלבים רגולטוריים וקבלת היתרים ואישורים מגורמים מוסמכים. להלן פירוט השלבים המרכזיים:

(1) **היתר תכנון ובנייה (Urbanism Certificate)** השלב הראשון כולל קבלת היתר תכנון ובנייה מהרשות המקומית, המגדיר את הפרמטרים והדרישות לבניית הפרויקט במיקום המיועד. לקבלת היתר זה, נדרשת זיקה לקרקע המדוברת.

(2) **תעודה אורבנית (Urbanism Certificate)** מסמך המונפק על ידי הרשות המקומית, המכיל את הדרישות האורבניות והתכנוניות למתקן, וכן מפרט את ההיתרים המרכזיים הנדרשים להמשך התהליך.

(3) **תוכנית תכנון אורבנית (Zonal Urban Plan - PUZ)** במקרים מסוימים, נדרשת הכנת תוכנית תכנון מפורטת עבור האזור שבו יוקם המתקן, בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

(4) **היתר בנייה (Building Permit)** לאחר אישור התוכניות, יש לקבל היתר בנייה מהרשות המקומית, המתיר את התחלת עבודות ההקמה של המתקן.

(5) **פרוטוקול סיום עבודות (Reception at the End of Works)** עם השלמת הבנייה, נדרש לקבל אישור מהרשות המקומית המאשר שהעבודות בוצעו בהתאם להיתר הבנייה ולתקנים הרלוונטיים.

(6) **רישום העבודות במרשמי התכנון (Registration in the Land Book)** השלמת רישום המתקן והעבודות שבוצעו במרשמי התכנון והקרקע הרשמיים.

(7) **אישור סביבתי (Environmental Agreement)** המסמך מונפק על ידי הרשות להגנת הסביבה, ומאשר שהפרויקט עומד בדרישות הסביבתיות הנדרשות.

(8) **היתר סביבתי (Environmental Permit)** לאחר קבלת האישור הסביבתי, מונפק היתר המפרט את התנאים והפרמטרים הסביבתיים שעל המתקן לעמוד בהם במהלך פעילותו.

(9) **אישור חיבור טכני לרשת (Technical Connection Approval)** קבלת אישור מהגורם המנהל את רשת החשמל כגון Transelectrica או מפעיל רשת חלוקה לחיבור המתקן לרשת, בהתאם לדרישות הטכניות.

(10) **הסכם חיבור לרשת (Connection Contract)** התקשרות בהסכם עם מפעיל רשת החשמל, המסדיר את תנאי החיבור וההפעלה של המתקן ברשת.

(11) **תעודת חיבור (Connection Certificate)** מסמך המאשר את השלמת החיבור הפיזי של המתקן לרשת החשמל.

(12) **רישיון לייצור חשמל (Generation License)** קבלת רישיון ממשרד האנרגיה או מרשות האנרגיה הלאומית (ANRE) המתיר את הפעלת המתקן וייצור החשמל באופן מסחרי.

עמידה בכל השלבים הללו מבטיחה שהמתקן הפוטו-וולטאי יוקם ויפעל בהתאם לדרישות החוקיות, התכנוניות והסביבתיות ברומניה.

3.3.1.5 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

גורמי ההצלחה הקריטיים שתוארו ביחס לפעילות תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל תקפים, בשינויים המחויבים, גם ביחס לפעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה. עם זאת, לאור ההבדלים המבניים, הרגולטוריים והכלכליים בין השווקים, קיימים ברומניה גורמי הצלחה קריטיים נוספים אשר נדרשים להבטחת הצלחה בפיתוח, הקמה ותפעול פרויקטים פוטו-וולטאיים:

(1) בניגוד לישראל, בה הרגולציה מבוססת על אסדרות מובנות, שוק האנרגיה ברומניה מתנהל בהתאם להנחיות האיחוד האירופי, דבר המעניק ודאות מסוימת אך גם חושף את הפרויקטים לשינויים רגולטוריים חוצי-מדינות. הצלחת פעילות החברה תלויה ביכולת להתמודד עם שינויים רגולטוריים תכופים, להבטיח יציבות בתעריפים ובהסכמים ארוכי טווח, ולהתאים את פעילותה להנחיות הממשל הרומני והאירופי.

(2) תנאי הקרינה הסולארית ברומניה נוחים אך משתנים משמעותית בין אזורים גיאוגרפיים שונים. בעוד שבישראל תנאי הקרינה הם מהגבוהים בעולם, ברומניה יש שונות גבוהה יותר בין עונות השנה, עם חורפים קרים שעלולים להשפיע על נצילות המערכות. הצלחת הפרויקטים תלויה ביכולת למקם מתקנים באזורים מיטביים מבחינת חשיפה לשמש, כמו גם בהתאמת המערכות לתנאי סביבה מורכבים, כולל עמידות בטמפרטורות נמוכות ובשלג.

(3) בשונה מישראל, שבה שוק הפרויקטים נשלט בעיקר על ידי מספר מצומצם של חברות גדולות, השוק הרומני מאופיין במספר רב של שחקנים מקומיים ובינלאומיים הפועלים בו. התחרותיות בשוק באה לידי ביטוי הן ברכישת קרקעות לפרויקטים חדשים והן באספקת שירותי EPC (הנדסה, רכש ובנייה) ו-O&M (תפעול ותחזוקה). גורם ההצלחה המרכזי הוא היכולת לזהות ולרכוש נכסים איכותיים בתנאים אטרקטיביים, כמו גם ניהול משא ומתן מוצלח מול ספקים וקבלנים מקומיים.

(4) בניגוד לישראל, שבה החברות היזמיות פועלות בשוק מוכר ומבוסס, ברומניה נדרשת שותפות אסטרטגית עם גופים מקומיים המתמחים באנרגיה מתחדשת, נדל"ן מסחרי ופיתוח תשתיות.

התקשרות מוצלחת עם שותפים מקומיים מאפשרת הבנה טובה יותר של השוק, הקלה בהתנהלות הרגולטורית והשגת יתרון תחרותי במכרזים ובמשאים ומתנים על קרקעות והיתרים.

(5) פעילות מחוץ לישראל מחייבת מודל ניהול השקעות מותאם, הכולל פיקוח הדוק על התקדמות הפרויקטים, ניהול סיכונים פיננסיים, עמידה בדרישות רגולטוריות ושמירה על יעילות תפעולית. ברומניה, בה קיים מרחק גיאוגרפי ותרבותי בין המטה לבין השוק המקומי, קיימת חשיבות מכרעת ביכולת לקבל החלטות מהירות ולהגיב באופן אפקטיבי להתפתחויות עסקיות, רגולטוריות ופיננסיות.

לסיכום, המעבר מפעילות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל לרומניה מצריך התאמות רגולטוריות, גיאוגרפיות ותפעוליות משמעותיות. בעוד שהמודל העסקי נשען על עקרונות דומים, ההצלחה בשוק הרומני תלויה ביכולת לנווט בתוך רגולציה אירופית משתנה, למקסם את תנאי האקלים המשתנים, לנהל תחרות אינטנסיבית, להבטיח שותפויות אסטרטגיות מקומיות ולפתח מנגנוני פיקוח וניהול חוצי גבולות.

3.3.1.6 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות</u>

חסמי הכניסה והיציאה שתוארו ביחס לפעילות תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל תקפים, בשינויים המחויבים, גם ביחס לפעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה. עם זאת, לאור ההבדלים הרגולטוריים, הכלכליים והעסקיים בין המדינות, קיימים ברומניה חסמי כניסה ויציאה נוספים אשר יש להביאם בחשבון:

<u>חסמי כניסה</u>

(1) השוק הרומני מתאפיין בשחקנים מקומיים מבוססים, ולכן הצלחת הפעילות תלויה ביכולת ליצור שיתופי פעולה עם יזמים מקומיים בעלי ניסיון מוכח, הן בזיהוי הזדמנויות עסקיות והן בקידום פרויקטים מול הרשויות.

(2) התקשרות עם קבלני EPC מנוסים ובעלי היכרות עם השוק המקומי היא הכרחית לצורך הקמה ותפעול פרויקטים תוך עמידה בדרישות הרגולטוריות ולוחות הזמנים.

(3) בניגוד לישראל, שבה יש אסדרה ברורה לתעריפים ותנאים פיזיים אחידים יחסית, ברומניה יש הבדלים משמעותיים בין אזורי המדינה מבחינת כדאיות כלכלית, זמינות קרקע, מגבלות תכנוניות, רגולציה מקומית ויכולת חיבור לרשת.

(4) איתור פרויקטים מצליחים דורש הבנה מעמיקה של הנוף הרגולטורי, מבנה התעריפים בשוק החופשי, תנאי האקלים המקומיים ומגבלות תשתית החשמל.

(5) בעוד שבישראל הרגולציה יציבה יחסית, ברומניה קיימים שינויים רגולטוריים תכופים, הנובעים מהצורך להתאים את חוקי האנרגיה לדרישות האיחוד האירופי.

(6) כל שינוי מדיניות עלול להשפיע על מבנה השוק, לרבות תעריפי חשמל, מנגנוני סובסידיות ומדיניות המס.

(7) מיסוי הפרויקטים באנרגיה מתחדשת ברומניה עלול להשתנות בהתאם למדיניות הממשלה ולדרישות תקציביות.

(8) כמו כן, שוק המימון המקומי רגיש לשינויים בשערי הריבית, דבר המשפיע ישירות על עלויות המימון והכדאיות הכלכלית של פרויקטים חדשים.

(9) בעוד שבישראל מרבית הפעילות נקובה בשקלים, ברומניה הפרויקטים מתנהלים ביורו, בעוד שהעלויות המקומיות מחושבות ברון רומני (RON).

(10) תנודות בשער החליפין בין היורו לרון עשויות להשפיע על כדאיות הפרויקטים ולהקשות על ניהול תזרימי המזומנים.

<u>חסמי יציאה</u>

(1) ברומניה, כמו בישראל, חוזים מהותיים כגון הסכמי PPA, הסכמי EPC והסכמי O&M מחייבים התחייבות ארוכת טווח מול גופים מממנים, ספקים ורשויות ממשלתיות.

(2) יציאה מפרויקט פעיל עשויה להיות מסובכת ודורשת מציאת רוכש מתאים וקבלת אישור מהמממנים או הגורמים הרגולטוריים להעברת הבעלות והזכויות בפרויקט.

(3) פרויקטים פוטו-וולטאיים מחויבים להסכמים עם רשתות ההולכה והחלוקה, אשר קובעים תנאים להפעלה ארוכת טווח.

(4) יציאה מהשוק לפני תום החוזה עלולה לגרור סנקציות, קנסות או הצורך בהשבת מענקים והטבות שהתקבלו מהמדינה.

(5) עזיבת פרויקט או הפסקת פעילות עשויה לחשוף את החברה לתביעות מצד שותפים מקומיים, ספקים או גופים מממנים, בשל הפרת התחייבויות קיימות.

(6) בהתאם למבנה החוזים, עשויים להידרש פיצויים משמעותיים או חילוט ערבויות במידה והפרויקט מופסק לפני מועד הסיום שנקבע.

(7) מכירת פרויקט פוטו-וולטאי קיים דורשת בדיקות נאותות מחמירות מצד הרוכשים הפוטנציאליים, לרבות בחינת מצב הרגולציה, התחייבויות חוזיות ויכולת חיבור לרשת.

(8) יש צורך בקבלת אישורים רגולטוריים להעברת בעלות, דבר אשר עשוי להימשך חודשים ארוכים ואף להיות כפוף לשינויים רגולטוריים בלתי צפויים.

לסיכום, לצד הדמיון הקיים בין שוק האנרגיה בישראל לבין רומניה, הפעילות ברומניה כוללת חסמי כניסה ויציאה משמעותיים הנובעים ממבנה השוק המקומי, המדיניות הרגולטורית, נגישות למימון, תנאי התחרות והחשיפה לשערי מטבע. ניהול נכון של סיכונים אלו מחייב גישה אסטרטגית הכוללת יצירת שיתופי פעולה מקומיים, תכנון פיננסי קפדני, מעקב שוטף אחר שינויי הרגולציה ושמירה על גמישות עסקית שתאפשר תמרון יעיל מול שינויים כלכליים, פוליטיים וטכנולוגיים.

3.2 תחרות

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

להערכת החברה, תחום הפעילות ברומניה הינו תחרותי ביותר, הן בשל הוזלה בעלויות הקמה, הן בשל ריבוי המתחרים על מגוון המתקנים והאסדרות, והן בשל השאיפה לעמידה ביעדי ייצור החשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, ההקלות ברגולציה והזרמת הכספים הרבה לתחום. על אף האמור, להערכת החברה יצירת קשרים ארוכי טווח עם יזמים וקבלנים מקומיים בעלי מוניטין ומומחיות באיתור פרויקטים כדאיים העומדים

בתנאי הרגולציה וכן עם גורמים מממנים עשויה לתרום להמשך פיתוח תחום הפעילות ומתן יתרון על פני מתחרים.

3.3 עונתיות

ככלל, עונות השנה, שעות האור המשתנות במהלך היממה ותנאי מזג האוויר משפיעים על מערכות לייצור חשמל ברומניה באופן שבו תפוקת החשמל במתקנים הפועלים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, וכפועל יוצא ההכנסות מייצור החשמל במהלך הרבעון השני והשלישי הינן בדרך כלל גבוהות מההכנסות ברבעון הראשון והרביעי של השנה.

3.4 כושר ייצור

היקף פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות מושפע מהיקף ההון העצמי שבאפשרותה להשקיע בפרויקטים, בהשלמת עסקאות רכישה או השקעה בפרויקטים שזכו באסדרה תעריפית או בהתקשרות בהסכמי PPA ובתנאי מימון הניתנים לפרויקטים.

חלק רביעי

עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

4.1 רכוש קבוע, מקרקעין, ומתקנים

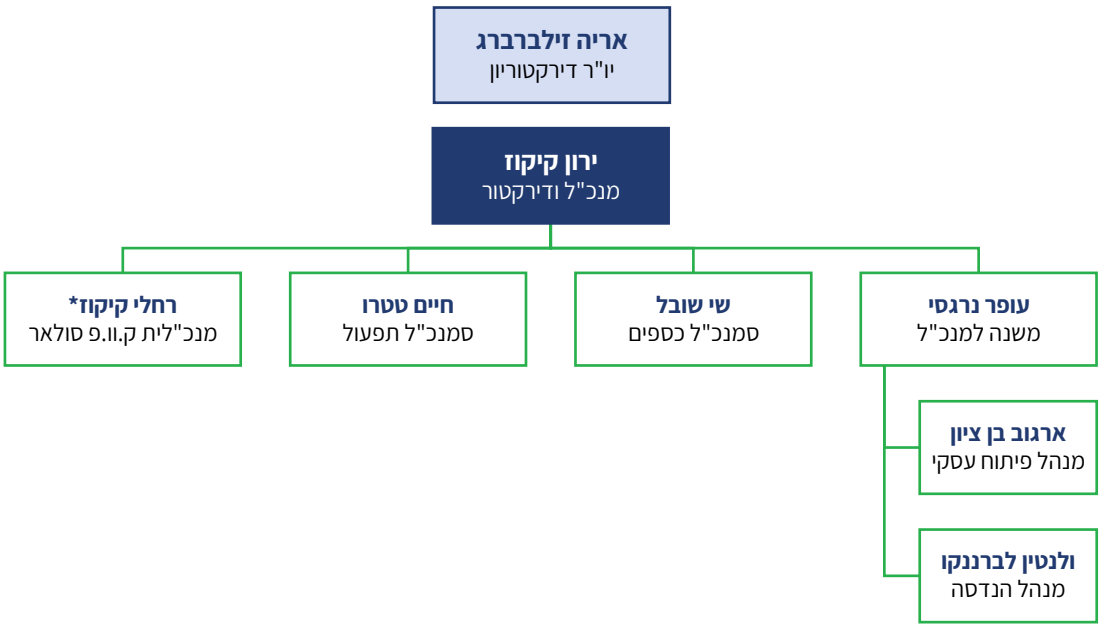
המתקנים הפוטו-וולטאיים המניבים שבבעלות הקבוצה ממוקמים למועד הדוח על גבי קרקעות וגגות מבנים. לפרטים אודות עיקרי הזכויות במסגרת הסכמים למתן זכות שימוש בגגות ובמקרקעין ראו סעיף 8.9 להלן.

למעט המתקנים הפוטו-וולטאיים שבבעלות הקבוצה, אין בבעלותה רכוש קבוע מהותי אחר. הזכויות במתקנים אשר בבעלות הקבוצה, אשר הוקמו באמצעות מימון חיצוני משועבדות להבטחת פירעון ההלוואות שניטלו במסגרת הסכמי המימון הרלוונטיים. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע ראו ביאורים 2 ו- 6 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

משרדי החברה ממוקמים ברח' לח"י 2, קומה 5, ראשון לציון, בשטח ששוכרת החברה מצד שלישי בסכום לא מהותי לפעילותה.

4.2 הון אנושי

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



*** גב' רחלי קיקוז הנה אחותו של מר ירון קיקוז**

4.2.2 מצבת עובדים ונותני שירותים לחברה

נכון למועד הדוח, מועסקים בקבוצה כ-13 עובדים, בפילוח לפי תחומים כמפורט להלן:

	31.12.2024	31.12.2023
מטה הנהלה	6	9
הנדסה ותפעול	5	5
רישוי ותכנון	1	1
אדמיניסטרציה	1	1
סה"כ	**13**	**16**

4.2.3 תלות באיש מפתח

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

4.2.4 תגמול עובדים ונושאי משרה

החברה אינה קשורה לארגון ייצוגי (ההסתדרות הכללית וכדומה) ואינה קשורה בהסכם או תקנה נובעים מקשר לארגון ייצוגי, כגון הסכמים קיבוציים, אלא אם חל עליהם צו הרחבה. התקשרות החברה עם עובדיה או נותני שירותים מעוגנת בהסכמי העסקה אישיים או הסכמים למתן שירותים באמצעות חברות בבעלות נותני שירותים כאמור, או הסכמי העמדת שירותים כעוסק מורשה.

הסכמים כאמור מתייחסים, בין היתר, לתנאי התגמול, ימי חופשה, תנאים נלווים, הטבות סוציאליות, התחייבות לשמירה על סודיות, אי-תחרות ושמירה על זכויות קניין רוחני של החברה מפני צד שלישי כרכושה הבלעדי של החברה. הסכמי ההעסקה הנם, על פי רוב, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מוקדמת מראש על פי דין, למעט במקרים חריגים המאפשרים הפסקה מיידית כמתואר בהסכם.

הסכמי העסקה עם חלק מנושאי המשרה בחברה כוללים בין היתר תמריצי תגמול הוני (הקצאת מניות) בגין יעדים המותנים בעליית שווי החברה מאז הנפקתה. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בכירה בחברה ראו תחת תקנה 21 בפרק ד' – פרטים נוספים.

ביום 11 בפברואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה לרבות הענקת אופציות (להלן: **"מדיניות תגמול"**) בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות ולתקנה 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.

ביום 29 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה אימוץ תכנית אופציות חדשה, אשר בין היתר, כוללת עדכונים נדרשים לתכנית האופציות הקודמת של החברה[33] חלופות תגמול הוני נוספות (כגון יחידות מניה חסומות – RSU), וכן אפשרות למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו (CASHLESS) ("תכנית האופציות החדשה"). ביום 11 בינואר 2023 הוגשה תכנית האופציות החדשה לרשות המיסים ובחלוף 30 ימים (דהיינו, החל מיום 11 בפברואר 2023) מתאפשרת הענקה על פי סעיף 102 לפקודה לפיה. לפרטים בדבר הקצאות אופציות למשנה למנכ"ל, ראו תחת תקנה 21 בפרק ד' – פרטים נוספים.

[33] לפרטים בדבר תכנית האופציות הקודמת של החברה, ראו פרק 3 לתשקיף.

4.3 הון חוזר

4.3.1 לתאריכים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 , ההון העצמי של החברה הינו 36,396 אלפי ש"ח ו- 49,989 אלפי ש"ח (בהתאמה לכל אחת מהשנים).

לחברה הון חוזר חיובי לתאריך 31 בדצמבר 2024 בסך של 53,261 אלפי ש"ח, והון חוזר חיובי לתאריך 31 בדצמבר 2023 בסך של 12,183 אלפי ש"ח.

בתאריכים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרת מזומנים של כ- 91,142 אלפי ש"ח וכ- 30,375 אלפי ש"ח בהתאמה.

לחברה תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של 11,441 אלפי ש"ח ו – 4,267 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו – 2023 בהתאמה.

לחברה התחייבויות לבעלי האג"ח של החברה (סדרות א', ב' ו- ג') שיתרתן בספרים הינה292,838 אלפי ש''ח למועד הדוח. לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון, וביאור 16 לדוחות הכספיים.

4.3.2 אשראי לקוחות

נכון למועד דוח זה, לחברה לקוח עיקרי מהותי יחיד – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי חח"י נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60). ימי לקוחות ממוצעים במהלך שנת 2024 הסתכמו בכ-57 ימים.

בדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 לא נכללה הפרשה לחובות מסופקים בגין לקוחות.

4.3.3 אשראי ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים

ספקיה העיקריים של הקבוצה הנם ספקי ציוד, נותני שירותים וקבלני משנה להקמת המערכות. תנאי התשלום לספקים, נותני שירותים וקבלני משנה נעים בין תשלום מקדמות במזומן עד לתשלום על בסיס שוטף + 30.

יתרת האשראי הממוצעת של הספקים במהלך שנת 2024 הסתכמה בסך של כ- 2,470 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 2,861 אלפי ש"ח בשנת 2023. ממוצע ימי האשראי הנו כדלקמן:

ממוצע ימי אשראי ספקים

2024	2023	2022
48	40	41

4.4 מימון

ככלל, מימון פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי מבוסס על שכבת חוב בכיר בנקאי או מוסדי בשיעור של כ- 80%-90% מעלות הקמת הפרויקט, כנגד שעבוד כל הנכסים והזכויות של תאגיד הפרויקט, והעמדת ערבויות חברה של השותפים בתאגיד הפרויקט (בדרך כלל, על פי חלקם היחסי בפרויקט) ו/או ערבות בעל השליטה בתקופת ההקמה של הפרויקט. הגורם הממן מסתמך בהעמדת המימון, בין היתר, על התחייבויות חח"י, מחלק החשמל או הצרכן אשר במקרקעין שלו מוקמים המתקנים, לרכוש את החשמל המיוצר במערכת, כולו או מקצתו, בתעריפים ידועים וקבועים מראש לתקופה ארוכה או בתעריפי התעו"ז החלים על

הצרכן הרלוונטי. יתרת המימון לפרויקט (בשיעור של כ-10%-20%) מבוססת על הון עצמי שמעמידה הקבוצה והשותף (ככל שיש שותף) לרוב על פי שיעור האחזקות היחסי של הצדדים בתאגיד הפרויקט.

<u>מימון פרויקטאלי - בנקאי</u>

רוב המימון לפרויקטים (Project Finance) של הקבוצה מקורו בהלוואות בנקאיות ייעודיות שניטלו כחוב בכיר על ידי תאגידי הפרויקט או החברה (כ-80%-90% בממוצע מעלות הקמת הפרויקט), ובהלוואות בעלים (המועמדות כהון עצמי לפרויקט). החוב הבכיר הבנקאי נשען על בטוחות אשר הועמדו על ידי תאגידי הפרויקט (זכויות במערכות הפוטו-וולטאיות ובהסכמים שנחתמו בקשר עמן) ולעתים גם על זכויות היזם בתאגידי הפרויקט. פירעון צפוי להתבצע מתוך תקבולי הפרויקט במהלך תקופת ההפעלה המסחרית.

בדרך כלל ההלוואות הבנקאיות מועמדות לתקופה ארוכה – בהתאם לתקופת התעריף המובטח עם "זנב" של שנה. לעיתים הן נחלקות לשני שלבים: בשלב ראשון מועמדת הלוואה לזמן קצר לטובת הקמת הפרויקט, ובשלב הבא, לאחר השלמת הפרויקט (ובכפוף לתנאים מוסכמים), פירעון ההלוואה נפרס לזמן ארוך במהלך ההפעלה המסחרית. ההלוואות לזמן ארוך כוללות לרוב התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כדוגמת יחס כיסוי חוב מינימאלי, היקף הכנסות, EBITDA וכיו"ב.

להלן יובאו פרטים בדבר הסכמי מימון מהותיים של החברה בתקופת הדוח:

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

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 מארגן אשראי מלווה בכיר במסגרת קונסורציום מממנים ("**המלווים הנוספים**") בקשר למימון הקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהיקף של עד 100 מגה-וואט (AC) ועד 500 מגה-וואט שעה אגירה, אשר לגביהם יש לחברה הסכמי אופציה להרשאה במקרקעין ותשובות מחלק תחת אסדרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1. לפי מסמך ההבנות, הבנק והמלווים הנוספים יעמידו ללווה מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ₪ ("**סכום המימון**") במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס עבור מימון הקמת הפרויקטים. בנוסף, יעמידו הבנק והמלווים הנוספים מסגרות נוספות, בהיקף של עד 160 מיליון ₪. השותפים התחייבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטים בהיקף שלא יפחת מהנדרש לצורך עמידה ביחס הון לחוב של 80:20. הגדל מינוף ליחס של 85:15 תתאפשר בכפוף לעמידה במספר תנאים ובחלוף פרק זמן שהוסכם מקבלת היתר הפעלה וחיבור המתקן לרשת החשמל. סכום המימון יועמד בדרך של מסגרת לזמן ארוך, כאשר תשלומי הקרן והריבית ישולמו בתשלומים רבעוניים החל מ-6 חודשים לאחר מועד החיבור לרשת של כל תת פרויקט, על פי לוח סילוקין והתאמות כפי שייקבעו בהסכם המימון, ובאופן שישקף מועד פירעון סופי שיחול 20 שנים לאחר ההפעלה המסחרית של תת הפרויקט האחרון, ושיעור קרן שלא יעלה על 60% מסכום הקרן בתום 10 שנים לאחר ההפעלה המסחרית של תת הפרויקט האחרון. סכום ההלוואה לזמן ארוך יישא ריבית השווה לתשואת אג"ח של מדינת ישראל צמודה למדד בעלת אותה מח"מ הלוואה, בתוספת מרווח שינוע בין 2.2% ל-2.8%.

נכון למועד דוח זה הצדדים פועלים לניסוח הסכם מימון מפורט, בסיוע יועצים משפטיים, יועצים פיננסיים, יועצי ביטוח, יועץ שוק ויועץ טכני. החברה התקשרה בהסכם רכש פאנלים, ממירים וציוד השנאה לכלל הצבר, ומנהלת משא ומתן עם קבלני הקמה להתקשרות בהקמת הפרויקטים, ועם יצרני ציוד להתקשרות בהסכמי רכש מתקני אגירה, שהינם תנאי לחתימה על הסכם המימון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-024117).

המידע המפורט בסעיף זה בקשר עם אפשרות להתקשרות עם הבנק ועם המלווים הנוספים בהסכם למימון והקמה של הפרויקטים, כולם או חלקם, הנו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, ההערכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, בדיקות נאותות, תהליכים הנדרשים לצורך הוצאת הסכם המימון לפועל, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 4.27 להלן. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

4.4.2 ק.ו.פ סולאר בע"מ - חתימה על הסכם למימון מחדש של 25 מתקנים קיימים בין חברת בת לבין בנק לאומי

ביום 31 במרץ 2024 חתמה חברת הבת ק.ו.פ. סולאר על הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ, לפיו הבנק יעמיד לחברה מסגרת אשראי כוללת של 14 מיליון ש"ח, בחלוקה לשני שלבים:

1. אשראי בסך של 8.7 מיליון ש"ח למימון מחדש כנגד פירעון של אשראי קיים בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח. שלב זה הושלם ביום 31 במרץ 2024.
2. מסגרת מימון למשיכה בסך של עד 5.3 מיליון ש"ח (בשתי פעימות), למימון מתקנים שיחוברו לרשת החשמל עד למועד המשיכה. מסגרת זו לא נוצלה ופקעה בסוף שנת 2024.

4.4.3 פריים תלמים בע"מ –מסגרת מימון שהועמדה על ידי בנק לאומי

ביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מחייב בהיקף של כ-58 מיליון ₪ בין חברת פריים תלמים בע"מ שהנה חברה נכדה של החברה לבין בנק לאומי לישראל בע"מ אשר היווה תנאי מתלה עיקרי להשלמת עסקת הליוס (כמפורט בסעיף4.7.1 להלן). ביום 3 בינואר 2024 התבצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרת המימון בסך של 22 מיליון ש"ח. ביום 26 בספטמבר, 2024 השלימה פריים תלמים משיכה שניה מתוך מסגרת המימון בסך של 31.5 מיליון ₪ אשר התחלקו באופן שווה בין החברה לבין קרן הליוס.

בנוסף, פריים תלמים ובנק לאומי חתמו על עדכון להסכם המימון באופן שקיבוע הריבית לטווח ארוך של הלוואות המשיכה הראשונה והמשיכה השניה יידחה ליום 30 בספטמבר 2025 (חלף קיבוע הריבית במועד המשיכה השניה). בהתאם, המשיכה השניה הסתכמה לסך של כ- 31.5 מיליון ₪ (חלף סך של עד 33.5 מיליון ₪ שנקבע בהסכם המימון), כאשר עד ליום 30 בספטמבר 2025 פריים תלמים תוכל למשוך עד 2 מיליון ₪ נוספים (ואחרונים) מתוך מסגרת המימון שהועמדה בכפוף לעמידת הפרויקט ביחסי כיסוי שנקבעו בהסכם המימון ובתיקון להסכם המימון ("המשיכה השלישית"). עד למועד המשיכה השלישית וקיבוע הריבית ההלוואה תישא ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 2%-1% (בדומה למרווח שחל על המשיכה הראשונה). למועד פרסום הדוח הכספי החברה וקרן הליוס מנהלות מו"מ לגבי מימוש האופציה לרכישת חלקה של קרן הליוס על-ידי החברה.

לפרטי הסכם המימון ופרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בדצמבר 2023, 4 בינואר 2024, 20 ביוני 2024, ו-29 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-131352, 2024-01-001815, 2024-01-662332, ו-2024-01-606359, בהתאמה).

המידע המפורט בסעיף זה בקשר עם אפשרות להתקשרות עם הבנק ועם המלווים הנוספים בהסכם למימון והקמה של הפרויקטים, כולם או חלקם, הנו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, ההערכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי

הנהלת החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, בדיקות נאותות, תהליכים הנדרשים לצורך הוצאת הסכם המימון לפועל, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 4.27 להלן. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

4.4.4 קבלת מסגרת אשראי לטווח קצר מבנק לאומי בהיקף של 40 מיליון ₪

ביום 22 בספטמבר 2024 נחתם עם בנק לאומי לישראל בע"מ הסכם לקבלת מסגרת אשראי לטווח קצר בסך של 40 מיליון ₪ ("מסגרת האשראי"). החברה צפויה להשתמש באשראי שתמשוך מהמסגרת לצורך השקעות בקשר עם הקמת מתקני הדו שימוש ומתקני האגירה שבבעלותה במהלך השנה הקרובה. מסגרת האשראי תועמד ללא הצמדה, והריבית על ההלוואות שיילקחו מהמסגרת תעמוד על פריים בתוספת מרווח של 1%-2% ותשולם אחת לחודש. המסגרת תפחת בהדרגה, תחילה לסך של עד 24 מיליון ₪, ולאחר מכן לסך של עד 9 מיליון ₪, בתלות בקבלת מימונים נוספים בידי הקבוצה מידי בנק לאומי בתנאים שנקבעו בהסכם לקבלת מסגרת האשראי. החברה העמידה לטובת הבנק בטחונות והתחייבויות מקובלים להבטחת החזר האשראי שיימשך מהמסגרת, ובכלל זה שעבוד על זכויות החברה לקבלת דמי ייזום בגין חלק מהפרויקטים שמקימה החברה בדו שימוש ושלגביהם התקבלו תשובות מחלק חיוביות. בחודש ספטמבר 2024 משכה החברה מתוך המסגרת סך של 24 מיליון ₪. נכון למועד הדוח הכספי מסגרת האשראי

4.4.5 עלות המימון

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת והריבית האפקטיבית על הלוואות הקבוצה שהנן בתוקף, או שהיו בתוקף, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים למקורות אשראי חוץ-בנקאיים:

סוג הלוואה		ליום 31 בדצמבר 2023			ליום 31 בדצמבר 2024		
		יתרה (אלפי ₪)	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	יתרה (אלפי ₪)	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך							
מקורות בנקאים	ריבית משתנה	45,444	4.01%	4.012%	150,141	6.07%	6.071%

4.4.6 אשראי לשנה הקרובה

להערכת החברה, בשנתיים הקרובות יידרשו חברות הקבוצה לגייס מימון פרויקטאלי בכיר נוסף בהיקף מוערך של מאות מיליוני ש"ח לצורך מימון הקמת הפרויקטים, בעיקר במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1. בהקשר זה, חתמה החברה לצד להב אנרגיה ירוקה בע"מ על מזכר הבנות לעם בנק לאומי לישראל בע"מ לקבלת מסגרות אשראי למימון הקמת הפרויקטים המשותפים (סעיף 9.1 לעיל).

בנוסף, החברה צפויה לקדם מימון להקמת יתרת צבר הפרויקטים במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 (בהספק של כ- 150 מגה וואט סולארי וקיבולת של כ- 750 מגה וואט שעה אגירה), לרבות באמצעות בחוב בכיר, חוב נחות ו/או באמצעות צירוף שותף (גוף מוסדי או שותף אחר).

4.4.7 הלוואות מהותיות

להלן פרטים אודות הלוואות מהותיות שנטלו חברות הקבוצה, אשר יתרתן מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה לפי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024:

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2024 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מיידי	בטחונות, שעבודים, ערבויות
אחזקות סולאריות קדש ברנע וזרחיה בע"מ	בנק הפועלים	כ-35	3.1.2019	הלוואת הקמה וז"א לפרויקטים בקדש ברנע (א'+ב') וזרחיה (א'+ב')	הלוואה צמודה למדד, שיעור הריבית 3.05%	תשלומי קרן וריבית רבעוניים. מועד פירעון סופי 1/12/2037	יחס מינימאלי ADSCR; 1.25 LLCR החל מקבלת ההלוואה ובכל סוף רבעון.	יחס ADSCR (ל- 12 חודשים אחרונים ו- 12 חודשים הבאים) נמוך מ- 1.1 יחס LLCR נמוך מ- 1.1; אי-תשלום; הפרת התחייבויות מכח הסכם ההלוואה; מתן הצהרה מטעה; חדלות פירעון או הליכי פירוק או הליכי נשיה (בסכומים העולים על סכומים המוגדרים בהסכם) או הפסקת ניהול עסקים של הלווה או גוף חיוני (כמוגדר בהסכם ההלוואה), השפעה מהותית לרעה.	ארוע הפרה שלא תוקן במועד שנקבע לו בהסכם וכן הפרות מהותיות שלגביהן אין תקופת ריפוי (כגון העברת ושעבוד נכסים, יתירת חבות פיננסית, מתן הלוואות ואשראי וחלוקה בניגוד להוראות ההסכם).	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט; ערבים – החברה; ירון קיקוז; מר חיים טטרו; מר יצחק חסאן; בר-חסון, חברה קבלנית לבנין בע"מ
ק.ו.פ. סולאר	בנק לאומי	כ-9	31.3.2024	הלוואת ז"א ל-25 מתקנים	הלוואה צמודה למדד, שיעור הריבית 4.30%	תשלומי קרן וריבית חודשיים. מועד פירעון סופי של ההלוואה 31.3.2031	ADSCR מינימלי לחלוקה 1.18 החל מקבלת ההלוואה ובכל סוף רבעון	ADSCR 1.1; LLCR 1.2; עודף תזרימי נטו לשירות חוב לא יפחת בכל עת מ- 600,000 ₪; אי-תשלום; מצג לא נכון או לא מדויק; אי עמידה של הלווה בתנאי הרגולציה; הליכי עיקול או הוצאה לפועל כנגד הפרויקט או המקרקעין; שינוי לרעה בתעריף או בהסדרים מול חח"י; שינוי מהותי לרעה של הלווה ו/או הבעלים ו/או הערבים להלוואה.	כל אירוע הפרה.	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקטים ומניות חברת הפרויקט

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2024 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מיידי	בטחונות, שעבודים, ערבויות
ק.נ. אחזקות סולאריות[34]	בנק הפועלים	כ-3	15.11.2018	הלוואת הקמה וז"א לפרויקטים בבני ראם ופעמי תש"ז	ריבית בפרויקט בני ראם - 4.50% צמודה למדד ריבית בפרויקט פעמי תש"ז - 4.40% צמודה למדד	תשלומי קרן וריבית רבעוניים. מועד פירעון סופי (של שתי ההלוואות) 30/6/2037	ADSCR 1.25 נבדק בכל סוף רבעון החל מקבלת ההלוואה ובכל סוף רבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת באמות המידה.	ADSCR 1.1; פיגור בתשלום העולה על 7 ימים; הפרה של תנאי מתנאי הסכם ההלוואה; הצהרה שניתנה ע"י הלווה התבררה כלא נכונה או לא מלאה; שינוי מבנה של הלווה; פירוק מרצון של הלווה או בקשת פשיטת רגל או בקשה להקפאת הליכים או מינוי מפרק/כונס נכסים/מנהל מיוחד/נאמן/בעל תפקיד אחר במקרה דומה; אירוע או שינוי במצב בחברה בעל השפעה שלילית מהותית; ביטול רישיון או זיכיון מהותי לחברה.	ארוע הפרה שלא תוקן במועד שנקבע לו בהסכם וכן הפרות מהותיות שלגביהן אין תקופת ריפוי (כגון הפרת מצג, הליכי פירוק, שינוי מבנה..	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט; ערבויות - כל בעל מניות בחברה הלווה; ירון קיקוז; מר יצחק חסאן;
פריים תלמים בע"מ	בנק לאומי	כ-53	30/11/2023	הלוואה שנמשכה בשתי פעימות מתוך מסגרת מימון למשיכה בשלוש פעימות. משיכה שלישית בסך של עד 2 מיליון ₪ תתבצע בכפוף לעמידה ביחסי כיסוי ביום 30 בספטמבר 2025	בתקופה הראשונה משתנה פריים +1.55%; ביתרת התקופה ריבית צמודה למדד מרווח של 3.05% מעל	בתקופה הראשונה ריבית חודשית, ביתרת התקופה תשלומי קרן וריבית חצי שנתיים	ADSCR מינימלי 1.1 החל מקבלת ההלוואה ובכל סוף רבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת	אי תשלום, הפרת התחייבויות או מצגים, הליכי חדלות ירעון, אי עמידה ביחסים פיננסיים ואי תיקון בתקופה שנקבעה בהסכם, הסדר נושים, הפסקת פעילות, הערת עסק חי	ארוע הפרה שלא תוקן במועד שנקבע לו בהסכם וכן הפרות מהותיות שלגביהן אין תקופת ריפוי	שעבוד נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט, מניות הלווה, חשבון בנק והסכם עם חח"י

[34] בנק הפועלים פנה אל ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ בנושא הבא: הביצועים של המתקן בבני ראם אינם עומדים ביחסי הכיסוי. למועד הדוח, ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ: הפקידה כספים אשר תיקנו את יחסי הכיסוי. בתגובה, בנק הפועלים הודיע כי הוא רואה בפעולות אלה כמספקות לצורך עמידה בדרישותיו.

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2024 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מיידי	בטחונות, שעבודים, ערבויות
					אג"ח ממשלתי		באמות המידה.			
פריים אנרג'י פי. אי. בע"מ	בנק לאומי	כ- 24	22.9.2024	הלוואה לטווח קצר	פריים +1.55%	ריבית חודשית, קרן בסך 15 מ' תיפרע עד 31.3.2025 ו- 9 מ' עד 22.9.2025	-	אי תשלום	-	שעבוד זכות לקבלת דמי ייזום מעסקת שת"פ פריים-להב
רפאל סולאר בע"מ	בנק דיסקונט	כ-23	3.02.2019	2 הלוואות ז"א ל- 11 מתקנים	פריים פלוס 1.5%	תשלומי קרן וריבית חודשיים מועד פירעון סופי 30/06/2037				שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט

בטבלה זו:

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

LLCR – היחס בין הסכום של תזרים המזומנים נטו (אחרי הוצאות) החזוי עד למועד הפירעון הסופי, כשהוא מהוון בריבית ההלוואה עד למועד החישוב, ביחד עם פקדון הרזרבה, לבין היתרה התלויה ועומדת של ההלוואה.

4.5 מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

4.6 הסכמים מהותיים

4.6.1 הסכם לרכישת צבר מתקנים סולאריים מניבים בישראל בהספק של כ-10.7 מגה וואט

(1) ביום 24 בספטמבר 2024 חתמה החברה עם צד ג' בלתי תלוי בחברה או בבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת 100% ממניות רפאל סולאר אשר מחזיקה בבעלות מלאה ב- 11 מתקנים סולאריים בישראל אשר מחוברים לרשת החשמל ומופעלים מסחרית בהספק כולל של 10.7 מגה וואט DC, וזאת בתמורה לסך של 4.1 מיליון ₪. המתקנים הנרכשים הוקמו וחוברו לרשת החשמל בשנת 2022, ביניהם 5 מתקנים על גבי גגות של לולים אשר עליהם החברה מתכננת להקים מתקני דו שימוש במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1. המתקנים האחרים הוקמו על גגות של מרכזים לוגיסטיים וסופרמרקטים. בכוונת החברה להשביח את המתקנים הנרכשים, בין השאר באמצעות בחינת אפשרות לחיבור מתקני אגירה אשר יאפשרו ניצול מיטבי של נקודות החיבור של המתקנים הנרכשים לרשת החשמל. לפרטים בדבר הפרויקטים הנרכשים ראו סעיף 2.3.4 EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

לדוח הדירקטוריון. ביום 11 בנובמבר 2024 התקיימו התנאים המתלים, העסקה הושלמה והתמורה בסך 4.1 מיליון ש"ח הועברה למוכרת. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מימים 25 בספטמבר 2024 ו-12 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-605590 ו-2024-01-615192).

<u>התקשרות בהסכמי מכירת חשמל באסדרת מודל השוק</u>

4.6.2 הסכם אלקטרה פאוור

ביום 21 באוגוסט 2023 התקשרה החברה עם חברת אלקטרה פאוור סופרגז בע"מ ("**אלקטרה פאוור**"), בהסכם למכירת חשמל הנאגר במתקני אגירת אנרגיה, שפריים שהחברה להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם בהתאם להוראות אסדרת השוק זאת לצורך מכירת חשמל ממתקני האגירה לצרכני החשמל של אלקטרה פאוור, אשר פועלת כמספק חשמל.

ביום 8 בינואר 2025 נחתם בין החברה לבין שותפות בבעלות אלקטרה פאוור בע"מ ואנלייט בע"מ תיקון להסכם, במסגרתו הורחבה תחולת ההסכם המקורי מהספק של 75 מגה וואט AC וקיבלות של 375 מגה וואט שעה, להספק של 100 מגה וואט AC וקיבולת של 500 מגה וואט שעה אגירה. ההסכם יכלול את המתקנים הכלולים במסגרת שת"פ פריים-להב (הכולל 13 מתקנים) ותקופת ההסכם עודכנה ל-22 שנה (חלף 15 שנים בהסכם המקורי). להערכת החברה, סך היקף מכירת החשמל המצטבר למשך כל תקופת ההסכם יגדל מכ-800-900 מיליון ₪ לכ- 1.6-1.7 מיליארד ₪. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מימים 22 באוגוסט 2023, ו-9 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-096627, ו-2025-01-003070, בהתאמה).

4.6.3 הסכם בזק ופאוורג'ן

ביום 31 באוקטובר 2024 חתמה החברה על שני הסכמים למכירת חשמל בהתאם להוראות אסדרת השוק עם שני מספקים מובילי שוק בתחומם: האחד עם חברת בזק-ג'ן בע"מ (חברה פרטית בעלת רישיון מספק

חשמל בישראל ואשר מוחזקת 50% על ידי בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ו- 50% על- ידי חברת פאוורג'ן בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של ג'נריישן קפיטל בע"מ ("**פאוורג'ן**"), והשני עם פאוורג'ן פאוור פלנטס בע"מ, חברה פרטית בעלת רישיון מספק, בבעלות מלאה של פאוורג'ן (יחד, "**המספקים**"). החשמל יימכר על ידי החברה למספקים מ- 13 מתקני אגירת אנרגיה שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם, בהתאם להוראות אסדרת השוק כאשר המספקים שירכשו את החשמל מהחברה ימכרו אותו לצרכני חשמל פרטיים ו/או עסקיים. תקופת ההסכם נקבעה למשך 20 שנים ממועד שיוך ההספק של מתקן האגירה למספקים אשר להערכת החברה צפוי לחול במהלך שנת 2025, קרי, המועד בו ישויכו מתקני האגירה למספקים בהתאם להוראות אמות המידה, לקראת או מיד לאחר ההפעלה המסחרית שלהם. להערכת החברה, סך היקף מכירת החשמל המצטבר למשך כל תקופת ההסכם נאמד בכ- 1.2-1.3 מיליארד ₪. במסגרת ההסכמים צפויה החברה, בין היתר, להקים מתקני אגירה בקיבולת כוללת של 400 מגה וואט שעה (לצד המתקנים הסולאריים שתקים) במהלך שנת 2025 ולמכור למספקים את כל החשמל המוזרם לרשת ממתקני האגירה בהתאם לקיבולת האגירה בשעות הפסגה. מנגד, המספקים התחייבו לרכוש מהחברה את כל החשמל המוזרם ממתקני האגירה בשעות הפסגה, בתעריפים משתנים לפי סוגי מש"בים, אשר יוצמדו בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם. ההסכם עם בזק-ג'ן יחול על קיבולת של כ- 320 מגה וואט שעה וההסכם עם פאוורג'ן פאוור פלנטס יחול על קיבולת של כ- 80 מגה וואט שעה. במסגרת ההסכם נקבע כי קיימת לחברה האפשרות להחליף מתקן אגירה במתקן אחר זהה בתכונותיו. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאי מתלה והוא אישור הגורם הממן עד ליום 30 בספטמבר 2025. כמו כן, ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, כגון: העמדת ערבויות חברת אם לקיום ההתחייבויות מצד המספקים ומצד החברה, זכות הצדדים לסיום מוקדם של ההסכם במקרים מסוימים למשל במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, תנאים להסבת ההסכם לצד שלישי ומנגנוני פיצוי במקרים שמפורטים בהסכמים.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613208).

הערכות החברה בקשר למועד הצפוי לתחילת הספקת חשמל ממתקני האגירה, לסך היקף ההכנסות מכירת החשמל בהתאם להתקשרויות לעיל, כוונות החברה לפעול להקמת הפרויקטים שיכללו מתקנים סולאריים לצד מתקני האגירה, היקף המתקנים הסולאריים ומתקני האגירה שיוקמו בפועל, והשפעת ההסכם על עסקי החברה בכלל ועל קבלת מימון פרויקטאלי בפרט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד הדוח. הערכות החברה האמורות מבוססות על האינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, מגבלות רגולטוריות העשויות לחול על ההתקשרויות, שינויים בסביבה העסקית של החברה וכיו"ב, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 4.15 להלן. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל

4.7 הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

4.7.1 ביום 15 במאי 2023 חתמה חברת הבת פי וי פלאנט 2019 בע"מ על הסכם מחייב עם חברה המוחזקת על ידי הליוס אנרגיה מתחדשת 4 ש.מ. קרן השקעות ישראלית (לעיל ולהלן: "קרן הליוס"), למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמים שהינו פרויקט פוטו וולטאי קרקעי בהיקף של 14 מגה-וואט AC (כ-

23.0 מגה וואט DC) (לעיל ולהלן: "פרויקט תלמים" "ההסכם", בהתאמה). שווי הפרויקט (100%) שנקבע במסגרת העסקה הינו כ- 72.5 מיליון ש''ח (צמוד למדד המחירים לצרכן). ביום 12 בדצמבר 2023 התמלאו התנאים המתלים להשלמת העסקה והתקבלה התמורה הראשונית על פי תנאי ההסכם. ביום 19 ביוני 2024 התקבל מחברת החשמל אישור הפעלה מסחרית למלוא פרויקט תלמים (לרבות השלמת שלב ב'), ובעקבות האמור, קרן הליוס העבירה בחודש יוני 2024 את יתרת התמורה בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח. מתוכם כ- 10 מיליון ₪ נמשכו על-ידי החברה בחודש יוני 2024 וכ- 1.7 מיליון ש"ח נמשכו בחודש אוקטובר 2024 לאחר שהתקבל אישור יועץ טכני להשלמת הפרויקט. לעדכן לגבי מימוש האופציה לפירוט נוסף, לרבות הטיפול החשבונאי בעסקת הליוס, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים, וכן דיווחי החברה מתאריכים 14 במרץ 2023, 15 במאי 2023, 31 במאי 2023, 28 בספטמבר 2023, 11 באוקטובר 2023, 18 באוקטובר 2023, 12 בדצמבר 2023, ו-20 ביונים 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-026844, 2023-01-051555, 2023-01-059328, 2023-01-110799, 2023-01-114843, 2023-01-117078, 2023-01-135270, ו-2024-01-062332, בהתאמה).

4.7.2 ביום 17 באפריל 2023 נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין להב אנרגיה ירוקה לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש. ביום 17 באוקטובר 2023 נחתמה תוספת להסכם, במסגרתה הוגדלה תכולת הפרויקטים הסולאריים בהסכם שיתוף הפעולה מ – 8 פרויקטים ל- 13 פרויקטים בהספק מצטבר של כ- 100 מגה וואט (AC) ועד 150 מגה וואט (DC). תקרת ההון העצמי שתעמיד להב אנרגיה ירוקה עבור הקמת המתקנים הסולאריים עודכנה ל- 78.3 מיליון שח (לעומת 54 מיליון ₪ בהסכם המקורי). כמו כן, להב אנרגיה ירוקה העמידה ערבות נוספת בסך 2.25 מיליון ש"ח עבור חלקה בפרויקטים הנוספים. עוד סוכם כי הצדדים יפעלו להקמת מערכות לאגירת חשמל בהיקף של עד 500 מגה וואט שעה לצד המתקנים הסולאריים המשותפים, ויפעלו למכירת החשמל ממתקני האגירה למספקי חשמל וירטואלים או ללקוחות קצה. להב אנרגיה ירוקה תעמיד את מלוא ההון העצמי עבור הקמת מתקני האגירה, בשיעור שלא יעלה על 20% מעלות כל פרויקט. ההון שתעמיד להב אנרגיה ירוקה עבור חלקה של החברה יועמד לחברת הפרויקט כהלוואת בעלים אשר תוחזר ללהב אנרגיה ירוקה בקדימות מתוך חלק החברה בתזרים כלל הפרויקטים. להערכת החברה עלות ההקמה הכוללת של המתקנים הסולאריים ומתקני האגירה המשותפים עם להב אנרגיה ירוקה תסתכם בכ- 650-700 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח הצדדים פועלים לקבלת מימון בנקאי להקמת הפרויקטים המשותפים באמצעות חוב בכיר. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 17 באפריל 2023, ו-18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-041466, ו-2023-01-095881, בהתאמה).

מימוש פוטנציאל שיתופי הפעולה המתוארים לעיל, לרבות השלמת משא ומתן והתקשרות בהסכם מחייב בין החברה למשקיע בפרויקטי דו שימוש של החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

4.8 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילות החברה בתחום האנרגיה המתחדשת, ובפרט בכניסתה לתחום אגירת האנרגיה, מושפעת מרגולציות סביבתיות שמטרתן למנוע או לצמצם פגיעה במערכות אקולוגיות, שטחים פתוחים, איכות

הסביבה והנוף. רגולציות אלו נוגעות לכל שלבי הפעילות: תכנון, רישוי, הקמה, תפעול, פירוק ופינוי המתקנים.

שלב התכנון וההקמה:

(1) היבטים תכנוניים וסטטוטוריים: בישראל, הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירת אנרגיה מחייבת עמידה בתוכניות מתאר ארציות (תמ"א) ובהנחיות המוסדות התכנוניים. לדוגמה, תמ"א 10/ד/10 קובעת מגבלות על מיקום המתקנים, כגון איסור הקמתם בשטחים פתוחים ערכיים או באזורים הדורשים הקמת קווי חשמל על-מתח גבוה שאינם קיימים או מאושרים.

(2) קרינה בלתי מיוננת: המתקנים כוללים ממירים היוצרים שדות אלקטרומגנטיים. המשרד להגנת הסביבה פרסם הנחיות להתקנת הממירים במרחק מינימלי של 4 מטרים מאזורים שבהם שוהים אנשים דרך קבע, כדי למנוע חשיפה ממושכת לקרינה.

(3) אגירת אנרגיה: הקמת מתקני אגירת אנרגיה דורשת התייחסות מיוחדת בשל הסיכונים הפוטנציאליים הכרוכים בהם, כגון דליפות, פליטות וזיהום קרקע ומים. המשרד להגנת הסביבה פרסם מסמך הנחיות לבדיקת השפעות סביבתיות של מתקני אגירת אנרגיה, המדגיש את הצורך בהערכה סביבתית מקיפה וביישום אמצעי בטיחות מתאימים.

שלב התפעול:

(1) ניהול ובקרה סביבתית: במהלך הפעלת המתקנים, החברה מחויבת לנטר ולנהל את ההשפעות הסביבתיות, כולל פליטות לאוויר, ניהול פסולת ומניעת זיהום קרקע ומים.

(2) תחזוקת מערכות אגירה: מערכות אגירת אנרגיה, במיוחד אלו המבוססות על סוללות ליתיום-יון, דורשות תחזוקה שוטפת וניטור למניעת תקלות שעלולות להוביל לסיכונים סביבתיים.

שלב הפירוק והפינוי:

(1) פירוק מתקנים ופינוי פסולת: בתום חיי המתקנים, החברה נדרשת לפרקם ולפנות את הפסולת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, תוך שמירה על איכות הקרקע ומניעת זיהום.

(2) טיפול במערכות אגירה: פירוק ופינוי של סוללות ומערכות אגירה אחרות מחייב טיפול מיוחד בשל החומרים המסוכנים שבהן, בהתאם לחוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב–2012.

סיכונים סביבתיים בפעילות בינלאומית:

בפעילות החברה במדינות אחרות, כמו רומניה, יש להתחשב ברגולציות סביבתיות מקומיות, המבוססות על דירקטיבות של האיחוד האירופי. למרות שהדירקטיבות מספקות מסגרת רגולטורית משותפת, ייתכנו הבדלים ביישום ובאכיפה בין המדינות. החברה מחויבת לעמוד בדרישות המקומיות בכל שלבי הפרויקט, מהתכנון ועד הפירוק.

החברה רואה בניהול סיכונים סביבתיים חלק בלתי נפרד ממדיניותה ופועלת להבטיח עמידה בכל הדרישות הרגולטוריות. נכון למועד הדוח, החברה או נושאי המשרה בה אינם צד להליכים משפטיים או מנהליים בקשר עם איכות הסביבה. הוצאות החברה בניהול סיכונים סביבתיים בתקופת הדוח אינן מהותיות.

4.9 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מהוראות חוק, רגולציה ואסדרה של רשויות המדינה בתחום ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בישראל. המסגרת הרגולטורית העיקרית המסדירה את התחום מעוגנת בחוק משק החשמל, תשנ"ו-1996 (להלן: **"חוק משק החשמל"**); התקנות, ההוראות והכללים שהותקנו מכוחו; החלטות ממשלת ישראל ומשרד האנרגיה והמים; וכן החלטות רשות החשמל, לרבות ספרי אמות מידה. בד בבד, הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים נוספים, כגון רשויות מקומיות, גורמי תכנון ובנייה (ועדות תכנון ומנהל התכנון לרבות מנהל מקרקעי ישראל) ומשרדי ממשלה שונים (כדוגמת משרד האנרגיה, משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון).

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

4.9.1 רגולציית משק החשמל בישראל

מטרת חוק משק החשמל (בסעיף זה להלן: **"החוק"**) על-פי סעיף 1 לחוק, היא "להסדיר את הפעילות במשק החשמל לטובת הציבור, וזאת תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות, יעילות והתייעלות אנרגטית, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומזעור עלויות". "פעילות" בתחום משק החשמל הוגדרה בחוק כדלקמן: "כל אחד מאלה: ייצור, ניהול המערכת, הולכה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל".[35] פעילות כאמור טעונה אסדרה באמצעות רישוי, תוך שנקבע כי "לא יינתן לאדם רישיון ליותר מפעילות אחת" למעט במקרים חריגים שפורטו בחוק.[36] בשים לב לאמור, ייצור חשמל בישראל מחייב בקבלת רישיון לייצור חשמל, ומכירת חשמל לצרכנים בישראל מחייבת קבלת רישיון להספקת חשמל (רישיון מספק) (אלא אם הספקת החשמל נעשית ישירות לצרכן ללא שימוש ברשת החשמל). חוק משק החשמל כולל הוראות בעניינים נוספים הנוגעים לפעילות השחקנים בתחום, ובכלל זה לעניין שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שעבוד זכויות ברישיון לייצור חשמל.[37]

מכוח חוק משק החשמל הוקמה רשות החשמל, אשר התפקידים העיקריים שנועדו לה הם קביעת תעריפים שגובה "ספק שירות חיוני" ודרכי עדכונם; קביעת אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן בעל רישיון ספק שירות חיוני ופיקוח על מילוי חובותיו על פי אמות המידה; מתן רישיונות ופיקוח על מילוי תנאים שנקבעו ברישיונות. בנוסף כולל החוק גם התייחסות לקביעת תעריפי החשמל בישראל, עלויות השימוש ברשת החשמל, ועונשים בגין אי-עמידה בהוראות החוק.[38]

בהתאם להוראות החוק, חברת החשמל מוגדרת כ"ספק שירות חיוני", בשל מעמדה הייחודי והדומיננטי במשק החשמל הישראלי, והעובדה כי באחריותה התשתיות ומתקני ההולכה ברשת החשמל. בנוסף, הוגדרו גם מחלקי חשמל כ"ספקי שירות חיוני" המחויבים לתת שירות לכלל הציבור ללא אפליה, ולהעניק שירותי תשתית לבעלי רישיונות פרטיים, שירותי גיבוי, והתחייבות לרכוש חשמל מיצרנים פרטיים בהתאם לתנאי הרישיון והאסדרה.

כאמור לעיל, החל משנת 2018 הקמה והחזקה של מערכות ייצור חשמל בהיקף קטן מ-16 מגה-וואט אינן כפופות עוד לקבלת רישיון. מערכות העולות על הספק זה נדרשות לרישיון בהתאם לתקנות משק החשמל

[35] ס' 2 לחוק משק החשמל (תיקון מס' 5); סעיף 2 לחוק משק החשמל (תיקון מס' 16). .

[36] לרשימת החריגים ראו סעיף (ב)(1), פרק ב' לחוק משק החשמל (תיקון מס' 13 ו-15).

[37] ראו סעיף 11 לחוק משק החשמל.

[38] ראו סעיף 30 לחוק משק החשמל.

(תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), התשנ"ח-1997, אשר לשם קבלתו נדרשת מסירת פרטים על בעלי המערכת, עמידה בתנאים ובדרישות החלים על החברה, בעליה ונושאי המשרה בה לעניין אי-העמדה לדין, אי-מינוי כנוס נכסים או מפרק, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% מעלות הקמת המערכת,[39] וכן הוכחת זיקה לקרקע, קבלת היתר בנייה, החזקת מערכות ייצור וציוד תקין, עמידה בהוראות החוק והרגולציה לשמירה על הסביבה ועוד.

4.9.2 רגולציית מקרקעין

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה ומנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**). למדינה, באמצעות רמ"י ומוסדות התכנון, יש שליטה רבה באופן הקצאת הקרקעות לשימושים שונים. קידום פרויקטים פוטו-וולטאיים על קרקעות המנוהלות על ידי רמ"י מחייב עמידה ברגולציה הרלוונטית ובדיני המקרקעין, לרבות חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

בהחלטות רמ"י נקבעו תנאים שונים ומגבלות על פיתוח פרויקטים אנרגיה מתחדשת על קרקעות המדינה, כגון איסור על החכרת משנה של מקרקעין לצורך הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים. בהתאם, הקמת מתקנים קרקעיים כפופה להתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י. בנוסף, השכרת מקרקעין מוחכרים, או המחאת זכויות בהם, כפופה לאישור רמ"י.

מגבלה נוספת חלה ביחס לריבוי בעלים והעברת בעלות. כך למשל, במבני מגורים, למעט מבנים צמודי קרקע, המבנה הוא בבעלות משותפת של מספר ישויות. מצב דברים זה מצריך הסכמה של 100% ושיתוף פעולה בין מספר צדדים כדי לקדם מיזם פוטו-וולטאי על גגות בתים משותפים, נתון אשר מקשה בפועל על ביצוע פרויקטים מסוג זה.[40] זאת ועוד, לאור הדרישה לקיום טופס 4 כתנאי להקמת מערכת פוטו-וולטאי, לא ניתן להקים מערכת כאמור במהלך הבנייה של בניין חדש, אלא רק לאחר סיום הבנייה וקבלת טופס 4.[41]

באשר למקרקעין ביישובים חקלאיים, קבעה רשות מקרקעי ישראל כי על היישוב החקלאי להחזיק, במישרין או בשרשור, לפחות 26% מהזכויות (זכויות בהון, זכויות ברווחים וזכויות למינוי דירקטורים) בתאגיד אשר הנו צד להסכם הפיתוח והחכירה.

4.9.3 רגולציית תכנון ובנייה

הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים כפופה להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבנייה"**) והתקנות מכוחו, לתב"ע ולהיתרי בנייה. בנוסף, מתקנים קרקעיים מחייבים אישור תכניות (תב"ע או תת"ל) וקבלת אישורים (לפי הצורך) של מוסדות התכנון והבנייה (ועדה מחוזית, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או הוועדה לתשתיות לאומיות).

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

[40] תזכיר חוק של משרד המשפטים משנת 2018 מציע להפחית את הרוב מהדיירים לשני- שליש, אולם למועד הדוח טרם אושר תזכיר החוק. הצעה זו מופיעה גם בטיוטת חוק ההסדרים לשנת 2020. משרד האוצר, אגף תקציבים, טיוטת התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים) לשנת 2020, בעמ' 4; הכנסת **אנרגיה מתחדשת בישראל – רקע וסוגיות לדיון,** בעמ' 42-43 (19.10.2020) (להלן: **דו"ח הכנסת"**).

[41] שם.

תמ"א 10/ד/10[42]

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 קבע כי לצורך הגשמת היעד ייעשה שימוש נרחב בטכנולוגיה הסולארית.

הואיל ומשאב הקרקע במדינת ישראל הינו מוגבל, במטרה ליישם את החלטת הממשלה נדרשה תוכנית מתאר ארצית אשר מטרתה עידוד ניצולה של אנרגיית השמש לצורך ייצור חשמל בתוך שטח המדינה תוך מזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים.בעקבות האמור, ביום ה- 26.12.2010 אישרה הממשלה את תמ"א 10/ד/10 אשר קובעת כללים מנחים לאישורם של מתקנים פוטו-וולטאיים במדינת ישראל. תכנית זו מתמקדת במתקנים פוטו-וולטאיים קטנים ובינוניים (בשטח של עד 750 דונם).[43] התמ"א מתייחסת למתקנים אשר יוקמו על גגות ובשטחים מתאימים וקובעת את הכללים וההנחיות לאישור הקמתם. בנוסף, במטרה שלא לפגוע בקו הנוף נקבעו בתמ"א הגבלות גובה למתקן וכן הגבלות בנוגע לשטח הבנייה המותר.

תמ"א 10/ד/10 קבעה כי תינתן עדיפות להקמת מתקנים על גגות וחזיתות או לדו-שימושיות בקרקע על פני הקמת מתקנים על הקרקע. כמו כן, תמ"א 10/ד/10 מאפשרת התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידי יזמים בשני מסלולים: היתר ותוכנית. מסלול היתר (אשר יינתן על ידי מוסד התכנון הרלוונטי) חל על מתקנים הממוקמים על גגות מבנים או על עמודים, טרקרים או על הקרקע (אם מוסד התכנון שוכנע כי לא ניתן להקימם על גג מבנה), בכפוף לאחוזי בנייה המותרים ולמגבלות אחרות בתב"ע. מסלול תכנית מחייב אישור של מוסד התכנון הרלוונטי לתכנית שהופקדה (ובנסיבות מסוימת מחייב גם הגשת מסך נופי-סביבתי). ככלל, לא תתאפשר הפקדת תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח ערכי, כגון שטח המיועד לשמורות טבע, גן לאומי ושטחי יער וייעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז.

לעניין זה יצוין כי על פי הודעת משרד האנרגיה, בחוק ההסדרים נקבע תיקון חקיקה שיאפשר פטור מהיתר הבניה על בריכות דגים. תיקון זה נערך בדצמבר 2021 וצפוי להכנס לתוקף ברבעון הראשון של 2022.[44]

תמ"א 41[45]

משרד האנרגיה בשיתוף מנהל התכנון, מקדמים תכנית מתאר ארצית (תמ"א 41) לתשתיות משק האנרגיה, אשר נועדה לתת מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו- 2050. התכנית מתכללת את תכניות המתאר הקיימות בתחומי האנרגיה ועוסקת בקידומן ושילובן של תשתיות החשמל והגז הטבעי, תזקיקי דלק וגז פחמימני מעובה (גפ"מ) ואנרגיות מתחדשות, זאת תוך שימת דגש לעמידה ביעדי הממשלה להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים. תמ"א 41 קובעת עקרונות מנחים לפיתוח פיזי של תשתיות משק האנרגיה ולהשגת יתירות תכנונית. התמ"א נותנת הנחיות לקידום כל תשתיות האנרגיה, לרבות אנרגיה מתחדשת, משריינת שטחים עבור אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ומעדכנת הוראות לעניין אנרגיית רוח ואנרגיה פוטו-וולטאית. תמ"א 41 מהווה את הנדבך הסטטוטורי למימוש מסמך המדיניות של משרד האנרגיה. לאחר שתאושר, תמ"א 41 אמורה להיכלל במסגרת תמ"א 1 שאושרה במסגרת החלטה

[42] תמ"א 10/ד/10 – תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (דצמבר 2010); ראו הנאמר על התכנית גם בדו"ח שנתי 71א של מבקר המדינה **קידום אנרגיות מתחדשות והפחתת התלות בדלקים**, בעמ' 294-305 (2020) (להלן: **דו"ח מבקר המדינה**).
www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Documents/2020/71A/2020-71A-103-Delek.pdf

[43] יודגש כי מעבר להיקף של 750 דונם, תידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית.

[44] משרד האנרגיה, מכתב מענה לבקשת מידע, 5 בדצמבר 2021.

[45] תמ"א 41– תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק האנרגיה (03.05.2018).

מס' 4838 מיום 12.01.2020 (**"תמ"א 1"**), ולהחליף, בין היתר, את הוראות פרק המתקנים הפוטו-וולטאיים שבתמ"א 1, שהוראותיו אמורות להחליף, בין היתר את הוראות תמ"א 10/ד/10 לעיל.

<u>תמ"א 10/ד/2/10</u>[46]

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-וולטאיים באופן שיתווספו הוראות המאפשרות הוצאת היתרים מכוחה של התמ"א במסלולים ובייעודי קרקע חדשים, ובכך לאפשר את הקמתם בשטחים מבונים ומופרים תוך ייעול הניצול של הקרקע. כמו כן, הוצע לאפשר הקמת מתקני אגירת חשמל בתוכניות מאושרות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים. ועדת העורכים החליטה להוסיף את התיקון המאפשר הקמת מתקנים בשטחים מבונים ומופרים. בדצמבר 2019 הועברה התוכנית המתוקנת לוועדות המחוזיות לקבלת הערותיהן בנושא, ולהשגות הציבור. בשל משבר הקורונה, נדחו המועדים להגשת השגות הציבור.

ביום 1בספטמבר 2024 הושלם תהליך אישור תיקון 1.10.1 לתוכנית המתאר הארצית מס' 1 (תמ"א 1) – פרק המתקנים הפוטו-וולטאיים ,במסגרתו החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על הרחבת היקף השימושים האפשריים לצורך קבלת היתר להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים. תיקון זה נועד לעודד שימוש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בדו-שימוש בקרקע ובמבנים ,והוא כולל, בין היתר, אפשרות להתקנת מתקנים סולאריים על גבי קירוי מבני משק ,מהלך הצפוי להרחיב את אפשרויות הפיתוח עבור בעלי קרקעות חקלאיות ואזורי תעשייה.

<u>רפורמת חוק הפרגולות</u>

רפורמת חוק הפרגולות מאפשרת קבלת פטור מהיתרי בנייה עבור מתקנים פוטו-וולטאיים לצרכנים ביתיים. גובה הפטור הוא עד 15 קוט"ש מותקן. רף זה עשוי להתאים לצרכנים ביתיים במבנים צמודי-קרקע, אולם בבניינים משותפים צפוי ששטח הגג הפוטנציאלי להתקנת מערכת יהיה גדול יותר, הוא עשוי לעבור את רף הפטור.[47]

<u>דמי ארנונה</u>

מתקנים פוטו-וולטאיים מחויבים בדמי ארנונה לרשות המקומית, אשר בשטחה המוניציפלי מותקנים המתקנים. גובה דמי הארנונה (המינימאלי והמקסימאלי) מוסדר בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007, תוך הבחנה בין מתקנים הממוקמים על גגות למתקנים קרקעיים.

4.10 רישוי

פעילות ההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות ותחזוקתן מחייבות רישוי, בכפוף לאופי הפעילות והיקפה:

(1) ביצוע עבודות הנדסה בנאיות, בהיקף כספי העולה על הקבוע בתקנות או שהן בתחום מקצועי שנקבע בתקנות, חייבות להתבצע רק על ידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים, אשר קיבל רישיון לענפים או לענפי משנה של עבודות אלה.[48]

[46] תמ"א 10/ד/2/10 – תכנית מתאשר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים (שינוי מס' 2) (לדיון במועצה הארצית 3.12.19).

[47] מכון ירושלים לחקר ישראל **הרחבת ייצור האנרגי הסולארית על גבי מבני מגורים**, בעמ' 30 (יולי, 2016).

[48] ס' 14 לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969.

(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 לצו רישוי עסקים (עסקים הטעונים רישוי), התשע"ג-2013.

4.10.1 רגולציה בתחום אגירת האנרגיה בישראל

פעילות אגירת האנרגיה בישראל נמצאת בהתפתחות מואצת, הן כתוצאה מהצורך לשילוב גבוה יותר של אנרגיות מתחדשות ברשת החשמל והן לאור שינויי רגולציה שמטרתם לתמוך בכניסת טכנולוגיות אגירה לשוק האנרגיה. פעילות זו כפופה למסגרת רגולטורית רחבה, הכוללת חקיקה ראשית, תקנות, החלטות רשות החשמל, אישורי גופי תכנון ובנייה, וכן אסדרה ייעודית לתחום אגירת אנרגיה.

אגירת אנרגיה מוגדרת כחלק בלתי נפרד ממשק החשמל, והיא כפופה לרגולציה של רשות החשמל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996. המערכת הרגולטורית בתחום זה כוללת:

4.10.1.1 <u>חובת רישוי לפעילות אגירה</u>

(1) בהתאם להוראות חוק משק החשמל והתקנות שהותקנו מכוחו, הקמה והפעלה של מתקני אגירת אנרגיה בהספקים משמעותיים מחייבת רישיון ייצור או רישיון אגירה נפרד.

(2) מתקני אגירה המשמשים לתמיכה במערכות פוטו-וולטאיות מחויבים לעמוד באמות מידה שנקבעו ע"י רשות החשמל, כולל הגבלות על פרופיל הפריקה והטעינה.

(3) ככל שמתקן האגירה מוזן מרשת החשמל ולא ממתקן ייצור עצמאי, עליו לפעול בהתאם לכללי השימוש ברשת החלים על יצרנים וצרכנים כאחד.

4.10.1.2 <u>מודל ההכנסות של מתקני אגירה</u>

(1) נכון להיום, רשות החשמל גיבשה מנגנון תעריפי ייעודי לתגמול מערכות אגירה, אשר כולל שילוב של הכנסות מהפרשים בין מחירי חשמל בשעות שונות לבין שירותי איזון תדר.

(2) קיימות מספר אסדרות בהן פועלים מתקני אגירה, כולל שילובם כחלק מתמהיל רשת ההולכה והחלוקה.

(3) ישנם דיונים מתקדמים לגבי פיתוח מודל השתתפות של מתקני אגירה בשוק שירותי העזר, כולל אספקת שירותים לרשת כגון ייצוב מתח ואיזון תדרים.

4.10.1.3 <u>היבטים סביבתיים ובטיחותיים</u>

(1) מתקני אגירה חשמליים, ובפרט סוללות ליתיום-יון, מחויבים לעמוד בתקנים מחמירים בנוגע למיגון אש, בקרת טמפרטורה ומניעת דליפות כימיות.

(2) הרגולציה מחייבת עמידה בדרישות בטיחות לפי חוק רישוי עסקים ותקני כיבוי אש.

(3) אישור מתקנים בעלי קיבולת גבוהה מחייב בדיקות סביבתיות מקדימות, כולל ניתוח השפעות סביבתיות וזיהום קרקע פוטנציאלי.

4.10.1.4 <u>חיבור מתקני אגירה לרשת החשמל</u>

(1) החיבור לרשת החשמל כפוף לקבלת אישור מחברת החשמל או ממחלקי חשמל פרטיים בהתאם לאופי החיבור והיקף ההספק.

(2) במסגרת הליך החיבור, נדרשים יזמים לעמוד בדרישות טכניות מחמירות, כולל התקנה של ממירי מתח חכמים ויכולת שליטה ובקרה מרחוק.

(3) ככל שהמערכת נועדה לשרת את יציבות הרשת, יש צורך בעמידה בדרישות מערכת הניהול הארצית (SCADA) והוראות ניהול עומסים שנקבעו ע"י רשות החשמל.

4.10.2 רגולציה תכנונית ומקרקעין לאגירת אנרגיה

מתקני אגירה כפופים לרגולציה תכנונית וקרקעית הדומה לזו של מתקנים פוטו-וולטאיים, אך עם דגשים ייחודיים:

4.10.2.1 <u>תכנון והיתרי בנייה</u>

(1) הקמת מתקני אגירה בהיקפים משמעותיים דורשת קבלת היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

(2) תמ"א 10/ד/10/2, המתעדכנת בימים אלו, צפויה לכלול הנחיות ייעודיות להתקנת מתקני אגירה כחלק ממערכות אנרגיה מתחדשת.

(3) ביישובים חקלאיים קיימת מגבלה המחייבת שותפות משמעותית של היישוב בתאגיד המחזיק במתקן האגירה.

(4) יום 30באוקטובר 2024 המועצה הארצית לתכנון ולבנייה השלימה את תהליך אישור שינוי מס' 19 לתוכנית המתאר הארצית מס' 1 (תמ"א 1), אשר מסדיר את נושא הקמת מתקני אגירת אנרגיה בישראל .בהתאם לשינוי זה, ניתן יהיה להוציא היתרים להקמת מתקני אגירה בינוניים וגדולים גם באזורים שאינם מוגדרים כייעוד למבני משק, אך בהם קיימת אפשרות להקמת מבנים מסוג זה. התיקון מאפשר:

1.1 מתן היתרים להקמת מתקני אגירה בהספק של עד 5 מגה-וואט שעה (MWh) כמתקן בינוני.

1.2 מתן היתרים להקמת מתקני אגירה בהספק של עד 16 מגה-וואט שעה (MWh) כמתקן גדול.

1.3 החלטה זו מהווה צעד משמעותי בקידום תשתיות אגירה בישראל ,ומאפשרת גמישות גבוהה יותר ביישום פתרונות אגירת אנרגיה, התומכים בשילוב מוגבר של אנרגיות מתחדשות במערכת החשמל.

4.10.2.2 <u>שימוש בקרקעות מדינה</u>

(1) רשות מקרקעי ישראל קבעה מגבלות על החכרת קרקעות להקמת מתקני אגירה, לרבות הגבלת שטחי האגירה ביחס לשטח המתקנים הפוטו-וולטאיים אליהם הם מחוברים.

(2) בחלק מהמקרים, הקצאת קרקע לטובת אגירה מחייבת מכרז ייעודי, ולא ניתן להוסיפה להסכם פיתוח קיים של מתקן סולארי ללא אישור פרטני של רמ"י.

4.10.2.3 <u>פטורים והקלות</u>

(1) משרד האנרגיה פועל להחלת פטור מהיתר בנייה על מתקני אגירה קטנים המותקנים על גגות מבנים קיימים.

(2) מתקני אגירה משולבים במערכות ביתיות עשויים ליהנות מתעריפים מופחתים בארנונה, בהתאם לתקנות משרד הפנים.

4.11 רגולציה ומודל ההשקעות באגירה

4.11.1 מודלים כלכליים ותעריפים

(1) מודל השוק הנוכחי מאפשר למתקני אגירה לפעול על בסיס הבדלי תעריפים בין שעות עומס לשעות שפל, תוך קבלת תמורה על אספקת שירותי איזון.

(2) רשות החשמל צפויה לפרסם אסדרה חדשה שתאפשר למערכות אגירה להשתתף באופן פעיל במסחר בחשמל, לצד צרכנים ויצרנים גדולים.

4.11.2 היבטי מימון והלוואות

(1) פרויקטים גדולים של אגירת אנרגיה נהנים מגישה להלוואות ייעודיות ממוסדות פיננסיים, בתנאי שהם עומדים בדרישות היציבות הרגולטוריות.

(2) קרנות השקעה באנרגיה מתחדשת החלו להציע מסלולי מימון ייחודיים לפרויקטים משולבים של סולארי + אגירה.

4.11.3 התחייבויות חוזיות ארוכות טווח

(1) חוזים ארוכ י טווח לרכישת חשמל מאגירה (ESA – Energy Storage Agreements) הופכים לנפוצים יותר, במטרה לספק ודאות כלכלית ליזמים.

(2) בשלב זה, חוזים אלו נחתמים בעיקר בין יצרני חשמל פרטיים לבין צרכנים גדולים במגזר התעשייתי, תוך תיאום עם רשות החשמל וחברת החשמל.

סיכום

תחום אגירת האנרגיה בישראל נמצא בשלבי אסדרה מתקדמים, כאשר בשנים הקרובות צפויים להתפרסם עדכונים נוספים שיגדירו את הכללים לשילוב מערכות אגירה ברשת החשמל והמודל הכלכלי לפעילותן. החברה נדרשת לעקוב באופן שוטף אחר התפתחויות אלו, לוודא עמידה בדרישות הרגולטוריות ולבחון הזדמנויות עסקיות המתהוות במסגרת שינויי המדיניות.

4.12 הליכים משפטיים

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

4.13 יעדים ואסטרטגיה עסקית- אסטרטגיית החברה וצמיחתה בשוק האנרגיה המתחדשת ואגירת האנרגיה

4.13.1 הרחבת הפעילות והגידול בהספק המותקן

אסטרטגיית החברה מתמקדת בהמשך הרחבת תיק הפרויקטים שלה בישראל ובעולם, תוך מיקוד בפיתוח מתקנים פוטו-וולטאיים בטכנולוגיית דו-שימוש ושילובם עם פתרונות אגירה מתקדמים. כחלק ממדיניות זו, החברה ממשיכה לקדם את מכסת ה-252 מגה-וואט בהליך התחרותי דו-שימוש מס' 1, שבו זכתה בשנת

2021, כאשר100 מגה-וואט מהפרויקטים צפויים להיות מפותחים יחד עם להב, בהתאם להסכם השותפות שנחתם בין הצדדים בשנת 2023.

בנוסף, החברה ממשיכה לבחון העמקת שיתוף הפעולה האסטרטגי עם קבוצת להב, לרבות אפשרות למיזוג בין החברה לבין להב אנרגיה ירוקה, במטרה ליצור סינרגיה שבה השילוב בין יכולות הייזום של החברה לבין הניסיון הגלובלי, פיזור הנכסים והיכולות התפעוליות של להב אנרגיה ירוקה יניב יתרון תחרותי משמעותי.

4.13.2 הרחבת פעילות החברה לתחומים משיקים

לאור השינויים שחלו בשוק האנרגיה, החברה החלה בפעילות בתחום אגירת האנרגיה, התקשרה בהסכמי אספקת חשמל עם צרכנים פרטיים, והחלה לבחון הרחבת פעילותה בזירה הגלובלית, ולא רק בישראל. בהתאם לכך, החברה בוחנת מספר חלופות להרחבת פעילותה לתחומים משיקים, לרבות פוטו-וולטאי + אגירה.

בשנים האחרונות גובר הצורך באגירת אנרגיה כחלק אינטגרלי ממשק החשמל, בשל הצורך בהגדלת אחוז האנרגיה המתחדשת המוזרם לרשת ושמירה על יציבותה. החברה מתאימה את יכולותיה לשילוב מתקני אגירה מתקדמים בפרויקטים הסולאריים שלה, תוך ניצול האסדרה הקיימת והרפורמות המתוכננות ברשות החשמל. בהתאם להליך התחרותי דו-שימוש מס' 1, ככל וייקבעו מגבלות הזרמה במסגרת בקשות החיבור, הזוכה יהיה רשאי לשלב מתקני אגירה, ולקבל תעריף ייעודי בגין הזרמת אנרגיה לרשת מהמתקן.

לאור זכיית החברה במכרז דו-שימוש בהספק של 252 מגה-וואט (AC), היא צפויה לשלב מתקני אגירה בהיקפים משמעותייבמתקניה, על פי המתווה הבא:

הקמת האגירה על-ידי החברה וניהול עצמאי של הפרויקט.

מודל PPA שבו מספק חשמל חיצוני ירכוש את החשמל מהמתקן הסולארי בשעות היום, וימכור אותו בשעות השיא (17:00-22:00 בחורף ובעונות המעבר, 17:00-23:00 בקיץ).

שילוב מערכות אגירה גדולות במסגרת המודלים התחרותיים החדשים שצפויים להתפרסם על ידי רשות החשמל בשנים הקרובות.

4.13.3 התמקדות בפעילות בישראל לצד הרחבת הפעילות הגלובלית

בהתאם ליעדיה האסטרטגיים שלה החברה, ולאור זכייתה במכרז דו-שימוש בהספק של 252 מגה-וואט, החברה תתמקד בפעילותה בישראל כדי להבטיח חיבור המתקנים לרשת החשמל.

עם זאת, ברקע של שיתופי הפעולה עם קבוצת להב ובחינת המיזוג בין החברות, ולאור התפתחויות עסקיות בשוק הבינלאומי, החברה בוחנת הרחבת פעילותה הגלובלית, בדגש על פיתוח פרויקטים קרקעיים ברומניה. החברה מקדמת את הפרויקטים ברומניה ותמשיך לפעול לזיהוי הזדמנויות נוספות באירופה תוך בחינת השתתפות במכרזים קרקעיים לאנרגיה מתחדשת באזורים מבוקשים.

4.13.4 מעקב אחר רגולציה וחדשנות טכנולוגית

החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות רגולטוריות, מגמות טכנולוגיות וחידושים בתחום האנרגיה המתחדשת ואגירת האנרגיה. הדבר כולל:

בחינת שינויים רגולטוריים ברשות החשמל, רשות מקרקעי ישראל והמועצה הארצית לתכנון ולבנייה, והשפעתם על פרויקטי החברה.

מעקב אחר רגולציה בינלאומית, בעיקר באיחוד האירופי, ארה"ב ורומניה, לצורך זיהוי הזדמנויות צמיחה עסקיות.

מעקב אחר פיתוחים טכנולוגיים בתחום האגירה בדגש על מערכות אגירה חכמות ואגירת חשמל באמצעות סוללות מתקדמות.

הערכת אפקטיביות המודלים העסקיים החדשים בתחום האנרגיות המתחדשות, תוך התאמה למציאות המשתנה בתחום המסחרי והרגולטורי.

החברה ממשיכה לבחון את יעדיה האסטרטגיים והעסקיים במטרה למצות את הפוטנציאל הגלום במיזמים הקיימים ולנצל הזדמנויות צמיחה חדשות הן בישראל והן בשוק הבינלאומי.

היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה, ובכלל זה כוונות החברה בדבר שילוב מתקני אגירה במתקניה, פעילותה באירופה, זכייה במכרזים ופרויקטים הכוללים פתרונות אגירה וכיו"ב, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל עיכוב בחזרה לשגרת פעילות סדירה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

4.14 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה הציבה לעצמה יעד להתמקד בשנה הקרובה ביעדים העסקיים הבאים:

(א) הקמה וחיבור לרשת של מתקנים המצויים למועד הדוח בשלב הקמה ולקראת הקמה;

(ב) מימוש זכיית החברה בהליך תחרותי דו-שימוש מס' 1 והקמת מתקנים לרבות חתימה על הסכמי רכש ציוד עיקרי (מתקני אגירה, בנוסף להסכם רכש פאנלים שנחתם בדצמבר 2024 וממירים וציוד השנאה במרץ 2025), הסכם הקמה, סגירת מימון הקמה, תכנון מפורט, הוצאת היתרים והקמת הפרויקטים;

(ג) שילוב מתקני אגירה בפרויקטי החברה בכל שלבי הביצוע (הנבה, הקמה, לקראת הקמה, רישוי וייזום), וזאת בכפוף לכדאיות הכלכלית של ההשקעה במתקן האגירה;

(ד) קידום רכישת מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ בכפוף לבדיקת הנאותות, השלמת המשא ומתן וקבלת האישורים הנדרשים;

(ה) איתור מתקנים חדשים (בשלבי ייזום ופיתוח שונים) לרכישה;

(ו) התמודדות במכרזים והליכים תחרותיים (לרבות מכרזים והליכים הכוללים פתרונות זכות שימוש בקרקעות), ככל שיתבצעו;

(ז) הרחבת תחום האגרו-וולטאי במישרין ובאמצעות חברת אגרילייט;

(ח) המשך קידום פיתוח הפרויקטים הקרקעיים ברומניה;

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה, ובכלל זה כוונות החברה בדבר השלמת ההקמה של מתקנים, מימוש זכיית החברה בהליך תחרותי דו-שימוש מס' 1, השלמת העסקה לרכישת מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, איתור מתקנים חדשים לרכישה, זכייה במכרזים ובהליכים תחרותיים והרחבת תחום האגרו-

וולטאי, והמשך קידום שיתופי הפעולה לפיתוח פרויקטים קרקעיים ברומניה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל עיכוב בחזרה לשגרת פעילות סדירה בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

4.15 דיון בגורמי סיכון

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

4.15.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

4.15.1.1 <u>המצב הביטחוני בישראל</u>

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

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל, אשר נמשך גם בימים אלה. ביחס לפעילות החברה, בשים לב לפעילותה בתחום חיוני למשק, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת בישראל לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף. למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיים. עם זאת, למועד הדוח, קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

להרחבה ופרטים נוספים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 2.2.3 לעיל לפרק א' זה.

4.15.1.2 <u>האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית בשוק העולמי</u>

לתנאים המאקרו-כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת החברה לגייס מימון. האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית בשוק הישראלי ו/או העולמי עשויים להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לגייס מימון, המהווה תנאי הכרחי לצורך ההקמה של המערכות. סיכון זה עלול להתממש בשל גורמי מאקרו כגון מצב שוק ההון בישראל ובעולם, מדיניות ממשלתית, מדיניות מוניטרית של בנקים מרכזיים, וכיו"ב. פגיעה בנגישות למקורות מימון עלולה להוות חסם משמעותי למימוש תכניות החברה ויכולתה לקדם פרויקטים.

4.15.1.3 <u>שינויים בשערי ריבית</u>

פרויקטים להקמת מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת ממומנים, ככלל, במימון בנקאי או חוץ בנקאי במינוף גבוה יחסית. לפיכך, שינויים בשערי ריבית ישפיעו על עלויות המימון ועל רווחיות הפרויקטים. בתגובה לעליית סביבת האינפלציה, בנקים מרכזיים במדינות העולם, וביניהם ישראל, החלו

תהליך של העלאת הריבית המוניטרית וצמצום הדרגתי במדיניות המוניטרית, כך שלאחר עשור של סביבת ריבית אפסית, הכלכלה עולמית נדרשת להסתגל לסביבת ריבית עולה.

4.15.1.4 להערכת החברה, ולנוכח העובדה שנכון למועד פרסום דוח זה הלוואות החברה והאג"ח שהונפקו על-ידה נושאות ריבית קבועה, העליה בריבית צפויה להשפיע על עלויות המימון במימון פרויקטים ובגיוסי חוב עתידיים של החברה. העליה בריבית צפויה להשפיע לרעה על רווחיות הפרויקטים העתידיים, אולם להערכת החברה למרות מגמה זו לאור ירידת מחירי הציוד - הרווחיות צפויה לעמוד על תשואה דו ספרתית על ההון העצמי המושקע בפרויקטים. <u>שינויים בשערי חליפין</u>

הואיל ובמסגרת הפעילות הקבלנית של הקבוצה היא רוכשת ציוד וחומרי גלם למערכות הפוטו-וולטאיות מספקים בחו"ל במטבעת זרים (בעיקר דולר ואירו), תנודות בשערי חליפין של מטבעות זרים עשויות להשפיע על רווחיות החברה בעתיד.

4.15.1.5 <u>שינויים במדד המחירים לצרכן</u>

רווחיות פרויקטים עשויה להיות מושפעת משינויים במדד המחירים לצרכן. חלק מהפרויקטים פועלים בתעריף אשר אינו כולל הצמדה למדד, ואחרים פועלים בתעריף מוצמד אשר מתעדכן אחת לשנה.

במהלך עסקיה חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן: הלוואות וחכירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי המדד. יצוין, כי הכנסותיה של החברה מחברת חשמל צמודות למדד המחירים לצרכן באופן המתעדכן אחת לשנה ואשר מובטחות לתקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדד תביא לעליה בהכנסות מייצור חשמל ותקטין חשיפה זו.

על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים באינפלציה החברה נוקטת במדיניות לפיה בפרויקטים בהם תעריף החשמל צמוד מדד – המימון יהיה צמוד מדד, ובפרויקטים בהם התעריף לא צמוד – המימון יהיה לא צמוד למדד.

4.15.1.6 <u>שינויים במחירי הגז והנפט</u>

ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית מהווה חלופה לייצור חשמל בטכנולוגיות מסורתיות המתבססות על גז או נפט. ירידה במחירי הגז והנפט עלולה להביא לידי כך שייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית יהווה חלופה פחות כדאית מבחינת עלויות.

4.15.1.7 מצב המשק הישראלי

לענין מצב המקרו כלכלי בישראל ראו הרחבה בסעיף 4.15.1 לעיל.

4.15.2 גורמי סיכון ענפיים

4.15.2.1 <u>תקינה ורגולציה</u>

תחום האנרגיות המתחדשות בארץ ובעולם נשען במידה רבה על אסדרות הנקבעות על ידי רגולטורים וסובסידיות המתקבלות מהמדינה. פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מהרגולציה והאסדרות במשק החשמל, ובפרט – אסדרות רשות החשמל לייצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים; מהתעריף בהליכים התחרותיים שלפיו מחויבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המיוצר מהזוכים; ממעבר למודל שוק חופשי, ומהתנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. בהקשר זה, החברה חשופה לסיכון הנובע משינויים ברגולציה הקיימת ובהחלטות ממשלה או רשות ממשלתית הרלוונטיות לתחומי פעילותה בישראל, ובכלל זה לענין מבנה שעות המש"בים, היקף שעות הפסגה לעומת השפל

בתקופות השנה ובשעות היממה וכיו"ב. כמו כן, שינויים רגולטורים שיביאו להעדפת טכנולוגיות חלופיות לייצור חשמל על פני הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית עשויים לפגוע בפעילותה העסקית.

4.15.2.2 אקלים

תפוקת מערכות החברה הינה פועל יוצא של עוצמת קרינת השמש ופרמטרים אקלימיים נוספים, דוגמת שעות קרינת השמש, תנאי הטמפרטורה, הלחץ האטמוספרי, משטר הרוחות ועוד. יכולתה של החברה לייצר חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית והכנסותיה ממכירת חשמל כאמור, מושפעות במידה רבה מתנאי מזג האוויר. עננות מרובה, רוחות, לחות, תנאי טמפרטורה השונים מהותית מהממוצע השנתי, ושינויים קיצוניים בתנאי מזג אוויר עלולים להפחית את תפוקת החשמל המיוצרת, וכפועל יוצא מכך – להשפיע על הכנסותיה של החברה ורווחיותה. בנוסף, אסונות טבע שאינם ניתנים לחיזוי, כגון שיטפונות, סערות חול ורעידות אדמה, עלולים לגרום להשבתה והרס המערכות שהוקמו ובכך לפגוע בתקופת הפעלת הפרויקטים וברווחיותם. ככלל, בישראל שטופת השמש נרשמת קרינת שמש יציבה לכל אורך השנה, אולם בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עננות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.

4.15.2.3 אי קבלת רישיונות או מכסות

פעילות ההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות ותחזוקתן מחייבות רישוי, בכפוף לאופי הפעילות והיקפה. בהקשר זה, כפופה החברה לאישורים והיתרים מגופים שונים בישראל כגון: רשות החשמל, גופים מוניציפאליים, חברת חשמל, גופי התכנון, רשות מקרקעי ישראל. בד בבד, הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים נוספים, כגון רשויות מקומיות, גורמי תכנון ובנייה (ועדות תכנון ומנהל התכנון לרבות מנהל מקרקעי ישראל) ומשרדי ממשלה שונים (כדוגמת משרד האנרגיה, משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון). יצוין כי אין ודאות כי כל ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמת פרויקטים של החברה יינתנו בכלל, בכפוף לתנאים, או במועד שיביא לדחייה בלוחות הזמנים להקמת פרויקט באופן שיביא לפגיעה בכדאיותו.

4.15.2.4 שינויים בתעריפי הזנה ותעריפים בהליכים תחרותיים ותלות בחברת החשמל

לתעריפי החשמל השפעה משמעותית על הכנסות החברה ורווחיותה. מתקני הקבוצה המחוברים לרשת החלוקה פועלים על פי תעריף שנקבע באסדרות הרלבנטיות על ידי רשות החשמל, והם קבועים בהתאם לתנאי אותה אסדרה.

בשנים האחרונות חלה ירידה משמעותית בתעריפי החשמל בישראל המשולמים לייצור ממקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט. ירידה בתעריפי החשמל עלולה לפגוע בהכנסות מהמערכות הפועלות מכוח אסדרות אלו.

4.15.2.5 תלות בחברת החשמל כלקוח יחיד

לחברה קיימת תלות בחברת החשמל לישראל, בהיותה לקוח יחיד למועד הדוח (וקשורה בהסכמים ארוכי טווח מול הקבוצה). יחד עם זאת, בהתחשב במאפייני חח"י, ובדירוגים שוטפים המבוצעים לאגרות החוב שלה (אשר מתחשבים, בין היתר, במעמד המונופוליסטי של חח"י במשק החשמל ובחשיבותה למשק החשמל, בתמיכה לה זוכה חח"י לאורך השנים מהמדינה ובקיומן של יתרות נזילות כתוצאה משמירה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה) - סבורה החברה כי ההסתברות לחדלות פירעון של חח"י הנה זניחה.

4.15.2.6 גידול בעלות סחורות, חומרי גלם ושינוע לישראל

4.15.2.7 עיקר העלויות הכרוכות בייצור חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות הן עלויות הקמת המערכות, ובפרט – רכישת קולטים פוטו-וולטאיים, ממירים ומתקני אגירה. שינויים בעלויות הרכש משפיעים במישרין על פעילות הקבוצה, על כדאיות הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, ועל הרווחיות מייצור החשמל באמצעותם. התפתחויות טכנולוגיות בתחום הפוטו-וולטאי ובתחומים משיקים (כגון פתרונות אגירת אנרגיה, ניקוי רובוטי של פאנלים וכיו"ב) עשויות להשפיע על נצילות המתקנים ועל רווחיותם. אי פרסום מכסות ואי-זכיה בהליכים תחרותיים

רשות החשמל היא הגוף הממונה על פרסום מכסות והליכים תחרותיים בישראל. אי-זכייה במכסות נוספות לייצור ומכירת חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית עשוי להשפיע לרעה על התפתחות פעילותה של הקבוצה, יעדיה ותוכניותיה האסטרטגיות לפעילות בישראל.

4.15.2.8 עיכובים במועדי אספקת רכיבים

שיבוש קווי הספקה, סגירה או השבתה של שדות תעופה ו/או נמלים עקב אירועים ביטחוניים, בריאותיים, שביתות וכיו"ב, עלולים להוביל לשיבושים באספקת רכיבי המערכות השונים וכפועל יוצא מכך, לעיכוב בהקמת המערכות ולאי-עמידה בלוחות זמנים שנקבעו באסדרות השונות, עד כדי חילוט ערבויות.

4.15.2.9 תקינות המתקנים ופגעי טבע

הכנסות החברה תלויות בתקינות מתקניה הפוטו-וולטאיים ובהפקת חשמל מהן. תקלות במתקני החברה עשויות להיגרם הן משימוש ושחיקה של המוצרים, והן מאירועי טרור, חבלות, תאונות, גניבות, שריפות, רעידת אדמה, שינויי אקלים קיצוניים, אסונות טבע וכיו"ב. ליקויים אלו, כמו גם הצורך במתן שירותים על ידי החברה בקרות אירוע הדורש תיקון ו/או החלפה של הציוד, עלולים לגרום לעיכוב בלוחות זמנים מתוכננים בפרויקטים ולעלויות משמעותיות נוספות. יצוין, כי חלק מהנזקים כאמור מכוסים, לפחות בחלקם, בביטוחים שונים, והפיזור הגדול של המתקנים מקטים את הסיכון בהיבט זה.

4.15.2.10 תחרות

בשנים האחרונות חווה שוק האנרגיה העולמי מהפכה ירוקה, במסגרתה גובר השימוש באנרגיה הסולארית. ישראל הצטרפה למדינות רבות בעולם המעודדות הקמת תעשיית אנרגיה מתחדשת בתחומן, תוך השקעת משאבים משמעותית והקמת מערכת רגולטורית המסדירה את פעילותם. בנוסף, בשנים האחרונות משולבים פתרונות אגירה במתקני אנרגיה מתחדשת, אשר מביאים לניצול מוגדל ומירבי של מתקנים אלה. תחום האנרגיה המתחדשת הינו תחום מתפתח, אשר מושך אליו יוזמות רבות ולפיכך, התחרות בענף רבה וצפויה להתגבר. החרפת התחרות עלולה לפגוע בנתח השוק של החברה, בעסקיה, הכנסותיה ותזרים המזומנים שלה.

4.15.2.11 הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני

הזרמת החשמל המיוצר במתקני הקבוצה לרשת החשמל ומכירתו תלויים, בין היתר, בזמינות רשת החשמל לקלוט את החשמל שמיוצר על ידי הקבוצה. לכן, להפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני, האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר במערכותיה של הקבוצה, עלולה להיות השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות.

4.15.2.12 רגולציית מקרקעין

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה ומנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י**"). למדינה, באמצעות רמ"י ומוסדות התכנון, יש שליטה רבה באופן הקצאת הקרקעות לשימושים שונים.

מתקנים פוטו-וולטאיים מותקנים, בדרך כלל, על פני הקרקע או על גבי גגות. לפיכך, קידום פרויקטים פוטו-וולטאיים על קרקעות המנוהלות על ידי רמ"י מחייב עמידה ברגולציה הרלוונטית למקרקעין. גורם נוסף שעשוי להשפיע על יכולתה של הקבוצה להרחיב את פעילותה ולהתקשר בפרויקטים חדשים, הוא היעדר היכולת של הקבוצה לאתר קרקעות זמינות, המתאימות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים.

4.15.2.13 בטיחות

הפעילות המבוצעת על- ידי החברה במסגרת תחום פעילות ההקמה והתחזוקה כרוכה בסיכונים בטיחותיים הנובעים מביצוע עבודות קבלניות, עבודה בגבוה, עבודות חשמל וכיו"ב. תאונת עבודה עשויה לחשוף עובדי החברה ועובדי קבלני משנה לפגיעות בגוף, נפש ואובדן כושר השתכרות. על אף שהקבוצה נוקטת באמצעי הבטיחות הנדרשים למניעת תאונות עבודה או סיכוני בטיחות, הדבר אינו מונע את התקיימותן של תאונות אלו. לחברה פוליסות ביטוח המכסות תביעות בגין נזקי גוף ורכוש. במקרה בו פוליסות הביטוח לא תכסנה את אותם נזקים, כולם או חלקם, עלולה הקבוצה לשלם לאותם נפגעים סכומים מהותיים.

4.15.2.14 סיכוני סייבר

החברה מבצעת שימוש באופן שוטף במערכות טכנולוגיות מידע, תקשורת ומערכות עיבוד נתונים ופעולות האבטחה שהחברות מיישמות בתחום הסייבר יכולות להיות רבות ומגוונות. מצורפות חלק מדוגמאות לפעולות:

החברה מסתייעת, בין היתר, במערכות טכנולוגיות שונות . החברה עושה שימוש באמצעי הגנה מגוונים להגנה על מערכות המידע וייצור החשמל מפני מתקפות סייבר , מסתייעת במנהל אבטחת מידע CISO, יועצים מקצועיים וספקים חיצוניים נוספים, מעת לעת.

חשיבות הגנת מערכות החברה השונות מפני מתקפת סייבר ושימור יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה ברורים ולשם כך החברה הטמיעה כלי הגנה נדרשים, נהלי עבודה, מדיניות אבטחה, בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות האחרונות, והנחיות משרד האנרגיה והרשות לניירות ערך המתחדשות מעת לעת.

חלק קטן ממנגנוני האבטחה אותם נוקטת החברה הם:

- הגנת מערכות מחשוב בכלי ניטור ובקרה מסוג XDR\EDR ויצירת מנגנונים להגנה על מערכות מחשוב מפני התקפות שונות כמו וירוסים, תופעות הסייבר השונות וכו'
- אבטחת משתמשים - יצירת מנגנוני אבטחה כדי למנוע התקפות של משתמשים מתועדים ולחסל חשבונות שלא מורשים.
- גיבוי ושחזור מידע - יצירת מנגנונים לגיבוי מידע ושחזורו כדי להבטיח את הגנת המידע מפני אובדן ונזק
- אבטחת רשתות - יצירת מנגנוני אבטחה כדי למנוע התקפות על רשתות תקשורת ולהבטיח את הגנת המידע המועבר דרך האינטרנט
- מעקב וזיהוי - יצירת מערכות מעקב וזיהוי על מנת לזהות התקפות ופעילות זדונית ולזהות ניסיונות חדירה למערכות המידע.
- הגנת מידע רגולטורית - יצירת מנגנוני אבטחה על מנת לעמוד בדרישות הרגולציה המתייחסות לאבטחת מידע ולהבטיח שהארגון עומד בתקני הגנת המידע והסייבר.
- חינוך והכשרה - הכשרת עובדים לפעילות מתוך הבנה מעמיקה של הסיכונים הסייבריים ושימוש בכלים אבטחתיים כדי למנוע התקפות ולהפחית את סיכון חדירה.

- עדכוני אבטחה - תכנון ויישום עדכוני אבטחה כדי להפחית סיכוני אבטחה ולעמוד בתקני הגנת המידע.
- פיקוח וניטור - מעקב ופיקוח על פעילות המערכת המידע והסייבר כדי לזהות פעילות חשודה ולצאת לקראת התקפות אפשריות בזמן אמת.
- מערכת הלבנת קבצים

מדיניות ניהול סיכוני הסייבר בחברה מנוהלת על ידי מנהל ההנדסה בכפיפות למנכ"ל החברה. במסגרת פעילות החברה בתחום אבטחת המידע, בין היתר, נערך סקר סיכוני סייבר תקופתי שעל בסיסו נבנית תוכנית לצמצום חשיפות, מוטמעות מתודולוגיות לניהול סיכוני סייבר ובחינת סבירותם, נבנית תוכנית עבודה שנתית להתמודדות עם סיכוני סייבר וקיימת פעילות שוטפת להעלאת מודעות בקרב העובדים .

לחברה נהלים בתחום התמודדות עם סיכוני סייבר, בין היתר נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני .בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע של החברה, בין היתר הוטמעה מערכת לאיסוף וניתוח לוגים שמסייעת בזיהוי פרצות אבטחה, מערכת שמתריעה בפני פעילות חשודה ברשת ,וכן מערכת זיהוי והגנה מפני איומים בעת גלישה במערכת האינטרנט והגנה מפני גניבת זהויות. מערכת זו מנוטרת 24 שעות ביממה ע"י צוות אנליסטים ייעודי.

יחד עם זאת ,יובהר, כי לא תיתכן וודאות ביחס ליכולת החברה למניעה מוחלטת של מתקפות סייבר .

על אף הפעולות הרבות הננקטות על ידי החברה למניעת מתקפות סייבר, להתרחשותו של אירוע כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

בנוסף, החברה עשויה להידרש לשאת בעלויות להגנת מערכות המידע, כמו גם לתיקון נזק שייגרם מפגיעות כאלו ככל שיתרחשו 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.

4.15.2.15 תחרות על משאב רשת

לאור בעיות תשתית והתור שהצטבר בחיבור לרשת החשמל, משאב הרשת הפך לצוואר בקבוק, באופן שחח"י מתעכבת במתן תשובות מחלק, והמעבר לשוק משוכלל דורש יותר השקעות בשל תוספת אגירה. כל אלו מקשים על היזמים בקידום והקמת פרויקטים.

4.15.3 גורמי סיכון מיוחדים לחברה

4.15.3.1 סיום מוקדם של הסכמי שכירות

חברות הקבוצה קשורות בהסכמי שכירות ובהסכמי הרשאה וקבלת זכויות שימוש עם בעלי הזכויות בשטחים שעליהם מוקמים המתקנים. סיום מוקדם של הסכמי השכירות בשל התקיימותם של תנאים מתלים או מפסיקים עלול לפגוע לרעה בפעילות הקבוצה.

4.15.3.2 הפסקת התקשרות עם קבלני משנה

פעילות הקבוצה בישראל ובאירופה כרוכה בהתקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה. כפועל יוצא מכך, הפסקת התקשרות עם קבלני הביצוע ו/או קבלני המשנה, עלולה להוביל לעיכוב בהקמת המערכות ולאי-עמידה בלוחות זמנים.

4.15.3.3 שיתוף פעולה עם שותפים

חלק מהפרויקטים של הקבוצה מבוצעים ביחד עם שותפים. לפיכך, קיומן של מחלוקות בין הקבוצה לשותפיה עלול לעכב קידום פרויקטים. בנוסף, היקלעות אחד מהשותפים לקשיים פיננסים, עלולה להשפיע על פעילות הקבוצה.

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

גורמי סיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
סיכוני מקרו			
המצב הביטחוני בישראל – "מלחמת חרבות ברזל"			√
האטה כלכלית ואי-ודאות בשוק העולמי			√
שינויים בשערי ריבית		√	
שינויים בשערי מטבע זר		√	
שינויים במדד המחירים לצרכן		√	
שינויים במחירי הגז והנפט		√	
מצב המשק הישראלי		√	
סיכונים ענפיים			
תקינה ורגולציה	√		
אקלים			√
אי-קבלת רישיונות או מכסות	√		
שינויים בתעריפי חשמל	√		
תלות בחברת החשמל כלקוח יחיד		√	
עלות סחורות, חומרי גלם, שרשראות אספקה ושינויים טכנולוגיים		√	
אי-פרסום מכסות ואי-זכיה בהליכים תחרותיים (בישראל)		√	
עיכובים במועדי אספקת רכיבים		√	
תקינות המתקנים ופגעי טבע			√
תחרות			√
הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני			√
רגולציית מקרקעין		√	
בטיחות		√	
סיכוני סייבר		√	
תחרות על משאב רשת		√	
סיכונים מיוחדים לחברה			
סיום מוקדם של הסכמי שכירות			√
הפסקת התקשרות עם קבלני משנה			√
שיתוף פעולה עם שותפים			√



PRIME ENERGY

פרק ב'

דוח הדירקטוריון

על מצב ענייני פריים אנרג'י פי. אי בע"מ
לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה בתאריך הדוח (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנה 10 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חלק א'

תיאור מצב עסקי התאגיד

1 כללי

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ (להלן - "**החברה**") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013. מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021. אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 10 באוגוסט 2021, ואגרות חוב (סדרה ב') קונצרניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 20 בפברואר 2022.

1.1 תחומי פעילות

לפי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה תחום פעילות יחיד. יחד עם זאת, לצורך הבנת פעילותה העסקית ומתן תיאור מפורט יותר של עסקי התאגיד (כפי שפורט בסעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי), בחרה החברה להציג שלושה תחומי פעילות כמפורט להלן:

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

הפעילות בישראל כוללת החזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים, וקידום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה, לרבות חתימה על הסכמים עם בעלי הקרקעות, קידום סטטוטורי, השגת מיכסת חיבור לרשת החשמל (באמצעות הליך תחרותי או אסדרה של רשות החשמל ומשנת 2024 במודל השוק), היתר בניה (ככל שנדרש), מימון פיננסי, רכש הציוד, הקמת המתקן ותחזוקתו, וכן, לפי העניין, הכנסת שותפים להחזקה משותפת במתקן לרבות ירידה משליטה ועד מכירת המתקן במלואו.

תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה - ליום 31 בדצמבר 2024, החברה טרם החלה בפעילות הקמה באירופה, ולפיכך הפעילות בתחום זה טרם קיבלה ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.2 החברה נוקטת במדיניות לפיה בחלק ניכר של הפרויקטים שהיא יוזמת ומקימה היא מצרפת במהלך הדרך שותף אסטרטגי (עד כדי מכירה מלאה של זכויותיה בפרויקטים עוד טרם תחילת ההקמה) – אשר מחד יוכל לסייע במהלך חיי הפרויקט (לאורך שלבי ההקמה והתפעול) ומאידך ישתתף גם בסיכונים ובסיכויים של הפרויקט. במסגרת ההתקשרויות להכנסת השותף החברה יורדת משליטה מלאה בפרויקטים לשליטה

משותפת (ואף בוחנת אפשרות להעברת השליטה לשותף בהתאם לאופי העסקה), ובמקרה כזה הרווח היזמי שנוצר לחברה כתוצאה מהעסקה נכלל בתוצאות החברה בהתאם. צעדים אלה מסייעים לחיזוק ההון העצמי ונזילות החברה, ולצידם החברה בוחנת אפשרויות שונות לקבלת מימון לפרויקטים המניבים של החברה, לרבות גיוס חוב לזמן ארוך ו/או מימוש זכויות במכסות בדרך של מכירה לצדדים שלישיים ו/או גיוס הלוואות מזאנין ו/או הכנסת משקיעי אקוויטי בפרויקטים ו/או גיוס הון ברמת החברה. כך פעלה החברה בעסקה למכירת מחצית (50%) מהחזקותיה בפרויקט תלמים לקרן הליוס ובחתימה על הסכם מחייב עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ ביחס לשיתוף פעולה בהקמת 13 פרויקטים של PV דו שימוש בהספק של 100 מגה-וואט ולצידם עד 500 מגה וואט שעה אגירה.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה למועד הדוח ראו סעיף 1.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד – חלק א' לדוח התקופתי וכן ביאור 1ד' לדוחות הכספיים.

1.3 מבנה החזקות

לפרטים בדבר מבנה החזקות של החברה, ראו סעיף 1.3.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.4 סביבה עסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של החברה, ראו סעיפים 2.1, 3.1, 4.1 ו-5.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.5 סקירת התפתחות פעילות הקבוצה

לפירוט בדבר התפתחות פעילות הקבוצה ואבני הדרך המשמעותיות לאורך השנים ראו סעיף 1.2בפרק א' לדוח התקופתי.

<u>להלן יוצגו אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח</u>

1.5.1 <u>חתימה על מסמך כוונות למימון עבור פרויקטי הדו-שימוש של החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ</u>

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 מלווה בכיר במסגרת קונסורציום מממנים אשר יכלול מוסדות פיננסיים המנויים בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**המלווים הנוספים**") בקשר למימון הפרויקטים. לפי מסמך ההבנות, הבנק והמלווים הנוספים יעמידו ללווה מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח ("**סכום המימון**") במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס (Non-Recourse Project Financing) עבור מימון הקמת הפרויקטים שיוקמו על-ידי תאגידי הפרויקט בישראל במהלך השנים 2024-2025.

בנוסף, יעמידו הבנק והמלווים הנוספים מסגרות נוספות, בהיקף של עד 160 מיליון ש"ח. השותפים התחייבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטים בהיקף שלא יפחת מהנדרש לצורך עמידה ביחס הון לחוב של 80:20. הגדלת המינוף ל- 85:15 תתאפשר בכפוף לעמידה במספר תנאים ובחלוף פרק זמן שהוסכם מקבלת היתר הפעלה וחיבור המתקן לרשת החשמל. סכום המימון יועמד בדרך של מסגרת לזמן ארוך, כאשר תשלומי הקרן והריבית ישולמו בתשלומים רבעוניים החל מ-6 חודשים לאחר מועד החיבור לרשת של כל תת פרויקט, על פי לוח סילוקין והתאמות כפי שייקבעו בהסכם המימון, ובאופן שישקף מועד פירעון סופי שיחול 20 שנים לאחר ההפעלה המסחרית של תת הפרויקט האחרון, ושיעור קרן שלא יעלה על 60% מסכום הקרן בתום 10 שנים לאחר ההפעלה המסחרית של תת הפרויקט האחרון. סכום ההלוואה לזמן ארוך יישא

ריבית השווה לתשואת אג"ח של מדינת ישראל צמודה למדד בעלת אותה מח"מ הלוואה, בתוספת מרווח שינוע בין 2.2% ל- 2.8%.

נכון למועד פרסום הדוח הצדדים פועלים לניסוח הסכם מימון מפורט, בסיוע יועצים משפטיים, יועצים פיננסיים, יועצי ביטוח, יועץ שוק ויועץ טכני. בנוסף, החברה מנהלת משא ומתן עם קבלני הקמה להתקשרות בהקמת הפרויקטים, ועם יצרני ציוד להתקשרות בהסכמי רכש פאנלים, ממירים (ר' הרחבה בסעיפים 1.5.13 ו- 1.15.17 להלן לענין הסכמים שנחתמו בנידון), ומתקני אגירה שהינם תנאי לחתימה על הסכם המימון. להערכת החברה הסכם המימון ייחתם עד סוף הרבעון השני לשנת 2025.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-024117).

המידע המפורט בסעיף זה בקשר עם אפשרות להתקשרות בהסכמי רכש של הציוד, בהסכם הקמה ובהסכם מימון עם הבנק ועם המלווים הנוספים למימון הקמת הפרויקטים, כולם או חלקם, הנו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, ההערכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, בדיקות נאותות, תהליכים הנדרשים לצורך הוצאת הסכם המימון לפועל, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 18 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח השנתי לשנת 2024. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.5.2 <u>חתימה על הסכם למימון מחדש של 25 מתקנים קיימים בין חברת בת לבין בנק לאומי</u>

ביום 31 במרץ 2024 חתמה חברת הבת ק.ו.פ. סולאר על הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ, לפיו הבנק יעמיד לחברה מסגרת אשראי כוללת של 14.0 מיליון ש"ח, בחלוקה לשני שלבים: (1) אשראי בסך של 8.7 מיליון ש"ח למימון מחדש כנגד פירעון של אשראי קיים בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח. ביצוע שלב זה הושלם ביום 31 במרץ 2024. (2) מסגרת מימון למשיכה בסך של 5.3 מיליון ש"ח למימון צבר של 19 מתקנים נוספים (באסדרה תעריפית) אשר חיבורם לרשת צפוי עד סוף שנת 2024 (מתוכם 6 פרויקטים חוברו לרשת והיתר יחוברו בהמשך השנה). מסגרת זו לא נוצלה ולפיכך פקעה בסוף שנת 2024.

1.5.3 <u>החזרה חלקית של מיכסה, ביטול הערבות בגינה ופירעון פיקדון משועבד לטובת הערבות במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1</u>

בהמשך לדיווח החברה מיום 10 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-165153) בדבר זכייה של החברה במכסה להקמת פרויקטים סולאריים בהספק של 475 מגה וואט (AC) בהליך תחרותי דו שימוש מס. 1 ולדיווח החברה מיום 20 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-017925) בדבר עדכון לגבי הדיון בבג"ץ ("**הבג"ץ הראשון**"), ולאור העובדה שביום 14 בדצמבר 2023 פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה תאפשר לזוכים במכסה להחזיר לחח"י מכסה (בהיקף מלא או חלקי ביחס לזכייה שלהם) עד ליום 1 באפריל 2024 ("**המועד האחרון**") עם חילוט ערבות בהיקף של 15% מהערבות שהועמדה ביחס למכסה שתוחזר, ולאחר שפניות נוספות של החברה לרשות החשמל לקבלת הסעדים שהתבקשו בבג"ץ הראשון וכן לדחות את המועד האחרון נענו בשלילה, החברה הגישה ביום 27 במרץ 2024 עתירה נוספת לבג"ץ במטרה שייקבע תעריף ייעודי למתקני אגירת אנרגיה, שיוארכו המועדים בצורה משמעותית כך שתינתן גם שהות להקים מתקני אגירת חשמל ככל שנדרש, ובבקשה לאפשר פרישה מההליך התחרותי ללא חילוט ערבות. בנוסף התבקש בית המשפט לתת צו ארעי במעמד צד אחד ולאחר מכן צו ביניים לפיו יידחה המועד האחרון עד לאחר ההכרעה בעתירה.

ביום 31 במרץ 2024 התקבל צו ארעי המאריך את מועדי הפרישה מההליך התחרותי ביחס לעותרת, עד למתן החלטה אחרת.

ביום 8 במאי 2024 נדחתה עתירת החברה שהוגשה ביום 27 במרץ 2024 במטרה שייקבע תעריף ייעודי למתקני אגירת אנרגיה, שיוארכו המועדים בצורה משמעותית כך שתינתן גם שהות להקים מתקני אגירת חשמל ככל שנדרש, ובבקשה לאפשר פרישה מההליך התחרותי ללא חילוט ערבות.

לפיכך, ביום 9 במאי 2024 הודיעה החברה לרשות החשמל על החזרת מכסה בהיקף של 223 מגה וואט (AC) ("**המכסה המוחזרת**"), אשר לגביהם לא התקבלו תשובות מחלק חיוביות.

סך הערבות שהעמידה החברה בגין המכסה המוחזרת הסתכמה בכ-33.3 מיליון ש"ח ולפיכך הסכום שחולט (בשיעור של 15%) הינו בסך של כ-5 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח הערבות הוחזרה והפיקדונות המשועבדים כנגדה (בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח) שוחררו לאחר ניכוי סכום החילוט.

בהתאם להתחייבות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב'), ביום 3 ביוני 2024 הפקידה החברה מחצית מהסכום (כ- 14.1 מיליון ש"ח) בפיקדון אצל הנאמן לטובת תשלום קרן אגרות החוב בחודש יוני 2025, והיתרה שוחררה לחברה.

1.5.4 <u>הסכם למכירת 50% מזכויות החברה בחברה נכדה - פריים תלמים, והפעלה מסחרית של מלוא פרויקט תלמים</u>

ביום 15 במאי 2023 חתמה חברת הבת פי ו פלנאט 2019 על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמים לקרן הליוס ("**עסקת הליוס**"). ביום 19 ביוני 2024 התקבל מחברת החשמל אישור הפעלה מסחרית למלוא פרויקט תלמים (לרבות השלמת שלב ב') בהספק כולל של 14 מגה וואט (AC). בעקבות האמור, קרן הליוס העבירה בחודש יוני 2024 את יתרת התמורה שנקבעה בעסקת הליוס בסך של כ-11.7 מיליון ש"ח. מתוכם כ-10 מיליון ש"ח נמשכו על ידי החברה בחודש יוני 2024 וכ-1.7 מ' ש"ח נמשכו בחודש אוקטובר 2024, לאחר שהתקבל אישור יועץ טכני להשלמת הפרויקט. לפרטים נוספים בקשר עם עסקת הליוס ראה סעיף 12.1 לחלק א' - תיאור עסקי התאגיד.

1.5.5 <u>פריים תלמים בע"מ - משיכה שנייה מתוך מסגרת מימון שהועמדה על ידי בנק לאומי ועדכון הסכם המימון לעניין מועד קיבוע הריבית לטווח ארוך</u>

ביום 30 בנובמבר 2023 נחתם הסכם מימון מחייב בהיקף של כ-58 מיליון ש"ח בין חברת פריים תלמים בע"מ שהנה חברה נכדה של החברה ("**פריים תלמים**") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("**הבנק**" ו-"**הסכם המימון**", בהתאמה), אשר היווה תנאי מתלה עיקרי להשלמת עסקת הליוס.

ביום 3 בינואר 2024 התבצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרת המימון בסך של 22 מיליון ש"ח.

ביום 26 בספטמבר 2024 השלימה פריים תלמים משיכה שניה מתוך מסגרת המימון בסך של 31.5 מיליון ש"ח, אשר יתחלקו באופן שווה בין החברה לבין קרן הליוס.

בנוסף, פריים תלמים ובנק לאומי חתמו על עדכון להסכם המימון ("**התיקון להסכם המימון**") באופן שמועד קיבוע הריבית לטווח ארוך של הלוואות המשיכה הראשונה והמשיכה השניה יידחה ליום 30 בספטמבר 2025 (חלף קיבוע הריבית במועד המשיכה השניה). בהתאם, המשיכה השניה הסתכמה לסך של כ-31.5 מיליון ש"ח (חלף סך של כ- 33.5 מיליון ש"ח שנקבע בהסכם המימון), כאשר עד ליום 30 בספטמבר 2025 פריים תלמים תוכל למשוך עד 2 מיליון ש"ח נוספים (ואחרונים) מתוך מסגרת המימון שהועמדה בכפוף לעמידת הפרויקט ביחסי כיסוי שנקבעו בהסכם המימון ובתיקון להסכם המימון ("**המשיכה השלישית**"). עד למועד

המשיכה השלישית וקיבוע הריבית ההלוואה תישא ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1%-2% (בדומה למרווח שחל על המשיכה הראשונה).

הערכות החברה בקשר לביצוע המשיכה השלישית והיקפה, כמו גם לעמידה ביחסי כיסוי שנקבעו בהסכם המימון ובתיקון להסכם המימון מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד הדוח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה ביצועי הפרויקט, שיעור הריבית שתישא ההלוואה לטווח ארוך, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 18 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

לפרטי הסכם המימון ופרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3 בדצמבר 2023, 3 בינואר 2024, 20 ביוני 2024 ו-29 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-131352, 2024-01-001815 2024-01-662332 ו-2024-01-606359, בהתאמה).

1.5.6 <u>רכישת מניות החברה על-ידי קבוצת להב (באמצעות להב תשתיות) וחתימה על הסכם לשליטה משותפת עם מר ירון קיקוז</u>

ביום 14 ביולי נמסר לחברה על ידי מר ירון קיקוז, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, ועל ידי להב אל.אר. תשתיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "**להב תשתיות**", ו"**להב**", בהתאמה), על השלמת עסקה ביניהם לפיו להב תשתיות תרכוש ממר קיקוז מניות החברה, ועל כניסתו לתוקף של הסכם שליטה משותפת ביניהם. עובר להשלמת העסקה הנ"ל, במהלך החודשים יוני ויולי 2024 הודיעה להב לחברה כי רכשה במספר עסקאות כ-30.7% ממניות החברה (באמצעות להב תשתיות), מתוכן כאמור 17.5% ממניות החברה אשר נרכשו ממר ירון קיקוז (אשר מחזיק נכון למועד פרסום הדוח כ-51.06% ממניות החברה). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 24 ביוני 2024, 8 ביולי 2024, ו-15 ביולי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-070873, 2024-01-069984 ו-2024-01-073603, בהתאמה).

1.5.7 <u>הענקת כתבי אופציות לנושא משרה בחברה</u>

ביום 28 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 295,153 כתבי אופציה למר עופר נרגסי, המכהן כמשנה למנכ"ל החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח מתקן בדבר הקצאה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000, שפרסמה החברה ביום 10 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-602203).

1.5.8 <u>מו"מ עם להב למיזוג פעילות החברה ופעילות להב אנרגיה ירוקה בע"מ</u>

ביום 10 בספטמבר 2024 דיווחה החברה (מס' אסמכתא: 2024-01-6022206), כי היא החלה במשא ומתן ראשוני ולא מחייב עם להב, מבעלות השליטה בחברה, בנוגע לעסקה אפשרית למיזוג פעילות החברה ופעילות להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("**להב אנרגיה**"), חברה בבעלותה המלאה של להב, על דרך של החלפת מניות, במסגרתה החברה תרכוש את מלוא המניות של להב אנרגיה בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, וזאת בתמורה להקצאת מניות החברה לבעלי המניות של להב אנרגיה ("**העסקה הנבחנת**"), וזאת למעט החזקות להב אנרגיה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ, אשר לא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת.

ככל שהעסקה הנבחנת תצא אל הפועל, היא תוביל, להערכת הצדדים, לסינרגיה ושילוב פעילותיהם במשותף במסגרת החברה, אשר תהווה חברה ציבורית מובילה בתחום האנרגיה המתחדשת, עם פעילות משמעותית ומגוונת בארץ ובחו"ל.

יובהר כי ביצוע העסקה הנבחנת כפוף למיצוי משא ומתן בין הצדדים, השלמת בדיקות נאותות לשביעות רצון הצדדים, השלמת הליך של הערכת שווי (חיצונית) עבור החברה ועבור להב אנרגיה, חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של תנאים מתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, וקבלת אישורי צדדים שלישיים.

ביום 9 בפברואר 2025 עדכנה החברה כי הושגה הבנה עקרונית בין הצדדים אודות יחס השווי האינדיקטיבי לביצוע העסקה הנבחנת, כאשר פעילות להב אנרגיה ירוקה בגרמניה לא תיכלל בעסקה הנבחנת (כאשר לחברה תינתן אופציה לרכישת הפעילות בתנאים שיוסכמו בין הצדדים), וכן כי יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו ללהב אנרגיה ירוקה לא תפרענה ותכללנה במסגרת העסקה כהלוואות נון-ריקורס פרויקטאליות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009377).

נכון למועד פרסום הדוח הכספי החברה מבצעת בדיקת נאותות לפעילות הנרכשת, והצדדים מנהלים משא ומתן לניסוח הסכם הרכישה.

יובהר כי המידע המפורט לעיל בדבר העסקה הנבחנת ואופן ביצועה, לרבות התקדמות המשא ומתן בין הצדדים, חתימתו של הסכם מפורט בין הצדדים והתקיימות תנאיו, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית, והמבוסס, בין היתר, על הצלחת המשא ומתן בין הצדדים והשלמת בדיקות נאותות לשביעות רצון הצדדים. כמו כן, מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובהתאם המידע כאמור עשוי שלא להתממש או להתממש באופן השונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.5.9 <u>קבלת מסגרת אשראי לטווח קצר מבנק לאומי בהיקף של 40 מיליון ש"ח</u>

ביום 22 בספטמבר 2024 נחתם עם בנק לאומי הסכם לקבלת מסגרת אשראי לטווח קצר בסך של 40 מיליון ש"ח ("**מסגרת האשראי**"), לצורך השקעות שתבצע החברה בקשר עם הקמת מתקני הדו שימוש ומתקני האגירה שבבעלותה במהלך השנה הקרובה.

מסגרת האשראי הועמדה ללא הצמדה, והריבית על ההלוואות מהמסגרת תעמוד על פריים בתוספת מרווח של 1%-2% ותשולם אחת לחודש. המסגרת תפחת בהדרגה, תחילה לסך של עד 24 מיליון ש"ח, ולאחר מכן לסך של עד 9 מיליון ש"ח, בתלות בקבלת מימונים נוספים בידי הקבוצה מידי בנק לאומי בתנאים שנקבעו בהסכם לקבלת מסגרת האשראי. החברה העמידה לטובת הבנק בטחונות והתחייבויות מקובלים להבטחת החזר האשראי שיימשך מהמסגרת, ובכלל זה שעבוד על זכויות החברה לקבלת דמי ייזום בגין חלק מהפרויקטים שמקימה החברה בדו שימוש ושלגביהם התקבלו תשובות מחלק חיוביות.

בחודש ספטמבר 2024 משכה החברה מתוך המסגרת סך של 24 מיליון ש"ח. יתרת המסגרת נוצלה במסגרת המשיכה השניה ממסגרת המימון על-ידי פריים תלמים (ר' פירוט בסעיף 1.5.5 לעיל).

1.5.10 <u>הסכם לרכישת צבר מתקנים סולאריים מניבים בישראל בהספק של כ-10.7 מגה וואט (**DC**)</u>

ביום 24 בספטמבר 2024 חתמה החברה עם צד ג' בלתי תלוי בחברה או בבעלי השליטה בה על הסכם לרכישת 100% ממניות חברה פרטית אשר מחזיקה בבעלות מלאה ב-11 מתקנים סולאריים בישראל אשר מחוברים לרשת החשמל ומופעלים מסחרית בהספק כולל של 10.7 מגה וואט (DC) ("**המתקנים הנרכשים**" או "**החברה הנרכשת**"), וזאת בתמורה לסך של 4.1 מיליון ש"ח אשר תשולם לאחר התקיימות התנאים

המתלים המפורטים בהסכם, הכוללים בין היתר הסכמות צדדים שלישיים, לרבות גורמים מממנים של החברה הנרכשת.

המתקנים הנרכשים הוקמו וחוברו לרשת החשמל בשנת 2022, ביניהם 5 מתקנים על גבי גגות של לולים אשר עליהם החברה מתכננת להקים מתקני דו שימוש במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1. המתקנים האחרים הוקמו על גגות של מרכזים לוגיסטיים וסופרמרקטים. בכוונת החברה להשביח את המתקנים הנרכשים, לרבות באמצעות בחינת אפשרות לחיבור מתקני אגירה אשר יאפשרו ניצול מיטבי של נקודות החיבור של המתקנים הנרכשים לרשת החשמל.

התעריף הממוצע לו זכאים המתקנים (מרביתו צמוד למדד, על פי הסכמים עם חח"י, בתוקף עד לשנת 2047), עומד על כ-29.4 אגורות לקילו וואט בשנת 2024 ובהתאם היקף ההכנסות הצפוי בשנת הפעלה מלאה מהמתקנים הנרכשים מסתכם בכ-5.3 מ' ש"ח, וה-EBITDA השנתי הצפוי מסתכם בכ-2.8 מיליון ש"ח.

החברה הנרכשת נטלה חוב בכיר (משני בנקים מסחריים מובילים בישראל) שמסתכם נכון למועד הרכישה בכ-27 מיליון ש"ח. בכוונת החברה לבחון, לאחר השלמת העסקה, חלופות למימון מחדש ופריסה של החוב הבכיר הנ"ל באופן מיטבי. על בסיס התכנית העסקית החברה צופה תשואה שנתית של כ-16% על ההשקעה בשנת הפעלה ראשונה.

ביום 11 בנובמבר 2024 התקיימו התנאים המתלים, העסקה הושלמה והתמורה בסך 4.1 מיליון ש"ח הועברה למוכרת.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-605590) ודיווח מיידי של החברה מיום 12 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-615192).

הערכות החברה בקשר להיקף ההכנסות, ה-EBITDA והתשואה השנתית הצפויים בשנת הפעלה מלאה של המתקנים, כוונת החברה להשביח את המתקנים לרבות הקמת מתקני אגירה, וביצוע מימון מחדש ופריסה לחוב הבכיר של החברה הנרכשת ותנאיו, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד הדיווח. הערכות החברה האמורות מבוססות על האינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדיווח והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים בסביבה העסקית של החברה, היכולת לממש את תכניות החברה בהשבחת הנכסים ובחיסור מתקני אגירה וכיו"ב, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 1.5 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.5.11 <u>אישור תיקון תמ"א 1/10/1 ושיני מס' 19 לתמ"א 1</u>

ביום 1 בספטמבר 2024 נודע לחברה כי הושלם תהליך אישור התיקון לתמ"א-1/10/1 - פרק המתקנים הפוטו-וולטאיים בתמ"א 1, לפיו הוחלט על -ידי המועצה הארצית, מתוך רצון לקדם מתקנים פוטו וולטאיים בדו-שימוש, לאפשר תוספת שימושים בהם ניתן יהיה ליתן היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים. התכנית כוללת שינויים לסעיף ההיתרים בפרק המתקנים הפוטו וולטאיים, במסגרתם התווספו השימושים הבאים:

- אישור היתר למתקן פוטו וולטאי על גבי קירוי של מבני משק, לרבות בשטח בו חלה תכנית הכוללת הוראות מפורטות המאפשרות שימוש של מבני משק;
- אישור היתר למתקן פוטו וולטאי על חזית גדר או כחזית גדר וכן מעל גדר בשטח המיועד למבנה ציבור, לתעשייה, תעסוקה או מלאכה, למתקן הנדסי, למבני משק ולמתקן ביטחוני;

- אישור היתר למתקן פוטו וולטאי כמיסעת שביל אופניים או כקירוי שביל אופניים;
- תוספת זכויות בניה לצורך הקמת מבנים תפעוליים הנדרשים להפעלת מתקנים פוטו וולטאיים במאגר, בבריכת דגים, במחלף או בשטח שאינו מיועד למבני משק אך שמתאפשר בו שימוש של מבני משק.

ביום 30 באוקטובר 2024 נודע לחברה כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה השלימה את תהליך אישור שינוי מס' 19 לתמ"א 1 אשר לפיו ניתן יהיה ליתן היתר למתקן אגירה בינוני (בהספק של עד 5 מגה וואט שעה) או גדול (בהספק של עד 16 מגה וואט שעה) בשטח שאינו בייעוד מבני משק אך שמתאפשר בו שימוש של מבני משק.

להערכת החברה, התיקונים הנ"ל יאפשרו לחברה לקדם בחודשים הקרובים קבלת היתרים לפרויקטי הדו שימוש בבעלותה בהם התקבלו תשובות מחלק, וכן את ההיתרים להקמת מתקני האגירה במיקומים בהם התקבלו תשובות מחלק.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 2 בספטמבר 2024 ו-31 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתאות 2024-01-600086 ו-2024-01-613009, בהתאמה).

1.5.12 <u>הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה</u>

ביום 10 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 35,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה למשקיעים מסווגים על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת ברוטו של כ-39 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מהימים 4 בדצמבר, 9 בדצמבר ו-10 בדצמבר, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-621810, 2024-01-623079 ו-2024-01-623252, בהתאמה). לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראה גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ב**<u>נספח א'</u>** לדוח דירקטוריון זה.

1.5.13 <u>התקשרות בהסכם לרכישת פאנלים סולאריים בהספק של 306 מגה וואט</u>

במסגרת היערכות החברה לקראת ההקמה ומימוש זכיית החברה בהליך תחרותי דו שימוש מס. 1, ביום 23 בדצמבר 2024 חתמה החברה על הסכם מחייב לאספקת פאנלים סולאריים עם חברת Singapore Technology Energy New Astronergy Pte. Ltd("**אסטרונרג'י**"), שהינה חברה מובילה (TIER 1) לייצור פאנלים סולאריים בסין, לרכישת פאנלים סולאריים בהספק של עד 306 מגה וואט (DC) בעלות כוללת של כ-27.6-29 מיליון דולר ארה"ב (כ-100-105 מיליון ש"ח) ("**הסכם הרכישה**").

במסגרת הסכם הרכישה הוסכם שאסטרונרג'י תספק לחברה פאנלים סולאריים בהתאם להזמנות שתבצע החברה עד ליום 30 בנובמבר 2025, במחיר קבוע (בדולר ארה"ב) לכל ההזמנות שיבוצעו תחת ההסכם ואשר יכלול גם את עלות השילוח הימי מסין לישראל.

ההסכם נחתם לאחר תהליך שביצעה החברה בסיועה של חברת ייעוץ בינלאומית מובילה המתמחה בליווי תהליכים מסוג זה, אשר כלל פניה וקבלת הצעות ממספר חברות ייצור פאנלים סולאריים מובילות.

במסגרת ההסכם סוכמו המפרטים הטכניים של הפאנלים הסולאריים שיירכשו, מנגנוני ההזמנה, מועדי האספקה אליהם התחייבה אסטרונרג'י החל ממועד קבלת הזמנה מצד החברה, תנאי האחריות לאיכות הפאנלים הסולאריים שיסופקו (בהתאם למקובל בענף), שיפוי במקרה של עיכובים מהותיים וכן בטחונות שתעמיד אסטרונרג'י להבטחת עמידתה בתנאי ההסכם.

הערכות החברה בקשר לקבלת הפאנלים בהיקפים ובמועדים שנקבעו בהסכם, להקמת מתקני הדו שימוש שבבעלותה ולרווחיות החברה מהפרויקטים שיוקמו מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה

נכון למועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה חתימה על הסכם מימון וקבלת היתרי בניה להקמת הפרויקטים ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 1.5 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.5.14 <u>התקשרות בהסכמי מכירת חשמל באסדרת מודל השוק עם חברת בזק-ג'ן בע"מ ועם חברת פאוורג'ן בע"מ</u>

ביום 31 באוקטובר 2024 חתמה החברה על שני הסכמים למכירת חשמל בהתאם להוראות אסדרת השוק עם שני מספקים מובילי שוק בתחומם: האחד עם חברת בזק-ג'ן בע"מ (חברה פרטית בעלת רישיון מספק חשמל בישראל, ואשר מוחזקת 50% על ידי בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ו-50% על-ידי חברת פאוורג'ן בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של ג'נריישן קפיטל בע"מ ("**פאוורג'ן**")), והשני עם פאוורג'ן פאוור פלנטס בע"מ, חברה פרטית בעלת רישיון מספק, בבעלות מלאה של פאוורג'ן (יחד, "**המספקים**" או "**מספקי החשמל**").

החשמל יימכר על ידי החברה למספקים מ-13 מתקני אגירת אנרגיה שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם, בהתאם להוראות אסדרת השוק כאשר המספקים שירכשו את החשמל מהחברה ימכרו אותו לצרכני חשמל פרטיים ו/או עסקיים ("**ההסכם**" ו"**העסקה**", בהתאמה).

תקופת ההסכם נקבעה למשך 20 שנים ממועד שיוך ההספק של מתקן האגירה למספקים (אשר להערכת החברה צפוי לחול במהלך 2025-2026) - קרי, המועד בו ישויכו מתקני האגירה למספקים בהתאם להוראות אמות המידה, לקראת או מיד לאחר ההפעלה המסחרית שלהם.

להערכת החברה, סך היקף מכירת החשמל המצטבר למשך כל תקופת ההסכם נאמד בכ-1.2-1.3 מיליארד ש"ח.

במסגרת ההסכמים צפויה החברה, בין היתר, להקים מתקני אגירה בקיבולת כוללת של 400 מגה וואט שעה (לצד המתקנים הסולאריים שתקים בהספק כולל של כ-80 מגה וואט (AC)) במהלך 2025-2026 ולמכור למספקים את כל החשמל המוזרם לרשת ממתקני האגירה בהתאם לקיבולת האגירה בשעות הפסגה. מנגד, המספקים התחייבו לרכוש מהחברה את כל החשמל המוזרם ממתקני האגירה בשעות הפסגה, בתעריפים משתנים לפי סוגי מש"בים, אשר יוצמדו בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם. ההסכם עם בזק-ג'ן יחול על קיבולת של כ-320 מגה וואט שעה וההסכם עם פאוורג'ן פאוור פלנטס יחול על קיבולת של כ-80 מגה וואט שעה. במסגרת ההסכם נקבע כי קיימת לחברה האפשרות להחליף מתקן אגירה במתקן אחר זהה בתכונותיו.

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאי מתלה והוא אישור הגורם הממן עד ליום 30 בספטמבר 2025. כמו כן, ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, כגון: העמדת ערבויות חברת אם לקיום ההתחייבויות מצד המספקים ומצד החברה, זכות הצדדים לסיום מוקדם של ההסכם במקרים מסוימים למשל במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, תנאים להסבת ההסכם לצד שלישי ומנגנוני פיצוי במקרים שמפורטים בהסכמים. להערכת החברה, הסכמים אלה, אשר מתווספים להסכם מכירת החשמל עליו חתמה החברה עם אלקטרה פאוור בע"מ (ר' סעיף 1.5.15 להלן) יסייעו לחברה להתקדם בתהליך קבלת מימון פרויקטאלי להקמת הפרויקטים אשר לגביהם התקבלה תשובת מחלק חיובית.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613208).

הערכות החברה בקשר למועד הצפוי לתחילת הספקת חשמל ממתקני האגירה, לסך היקף ההכנסות מכירת החשמל בהתאם להתקשרות המתוארת בדוח זה, כוונות החברה לפעול להקמת הפרויקטים שיכללו מתקנים סולאריים לצד מתקני האגירה, היקף המתקנים הסולאריים ומתקני האגירה שיוקמו

בפועל, והשפעת ההסכם על עסקי החברה בכלל ועל קבלת מימון פרויקטאלי בפרט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד הדוח. הערכות החברה האמורות מבוססות על האינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, מגבלות רגולטוריות העשויות לחול על ההתקשרויות, שינויים בסביבה העסקית של החברה וכיו"ב, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 18 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.5.15 <u>הרחבה והארכת תקופת ההסכם למכירת חשמל לשותפות אלקטרה פאוור ואנלייט</u>

בהמשך לדיווח החברה מיום 22 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096627) בדבר התקשרות החברה עם אלקטרה פאוור בע"מ, בהסכם למכירת חשמל סולארי ואחר הנאגר במתקני אגירת אנרגיה ("**ההסכם המקורי**"), שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם בהתאם להוראות אסדרת השוק ("**מתקני האגירה**"), ביום 8 בינואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, נחתם בין החברה לבין שותפות בבעלות אלקטרה פאוור בע"מ ואנלייט בע"מ ("**שותפות אלקטרה פאוור ואנלייט**") תיקון להסכם ("**התיקון להסכם**").

במסגרת התיקון להסכם הורחבה תכולת ההסכם המקורי מהספק של 75 מגה וואט (AC) וקיבולת של 375 מגה וואט שעה להספק של 100 מגה וואט (AC) וקיבולת של 500 מגה וואט שעה אגירה. ההסכם יכלול את המתקנים הכלולים במסגרת שת"פ פריים-להב (הכולל 13 מתקנים) ותקופת ההסכם עודכנה ל-22 שנה (לעומת 15 שנה בהסכם המקורי). להערכת החברה, סך היקף מכירת החשמל המצטבר למשך כל תקופת ההסכם יגדל מכ-800-900 מיליון ש"ח לכ-1.6-1.7 מיליארד ש"ח. בנוסף עודכנו מספר סעיפים הנוגעים לבטוחות והתחייבויות הצדדים לצורך התאמתם לדרישות הגורם הממן.

במסגרת ההסכם התחייבה פריים אנרג'י, בין היתר, למכור לשותפות אלקטרה פאוור ואנלייט בשעות הפסגה את כל החשמל המוזרם לרשת ממתקני האגירה בהתאם לקיבולת האגירה שנקבעה בהסכם. מנגד, שותפות אלקטרה פאוור ואנלייט התחייבה לרכוש מפריים אנרג'י את כל החשמל המוזרם ממתקני האגירה, בתעריפים משתנים לפי סוגי מש"בים, אשר יוצמדו בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם.

השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים, ובכלל זה אישורים רגולטוריים נדרשים ואישורי תאגידים בנקאיים.

הערכות החברה בקשר להתקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה, למועד הצפוי לתחילת הספקת חשמל ממתקני האגירה, לסך היקף רכישת חשמל בהתאם להתקשרות המתוארת בדוח זה, כוונות החברה לפעול להקמת הפרויקטים שיכללו מתקן סולארי לצד מתקן אגירה, השפעת ההסכם על עסקי החברה בכלל על קבלת מימון פרויקטאלי בפרט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד הדוח. הערכות החברה האמורות מבוססות על המידע הקיים בחברה במועד הדוח והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, מגבלות רגולטוריות העשויות לחול על ההתקשרויות, שינויים בסביבה העסקית של החברה וכיו"ב, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.5.16 <u>הנפקת אג"ח סדרה ג'</u>

ביום 23 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרת חוב סדרה ג' שקלית לא צמדה למדד בהיקף של 147,076,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כוללת ברוטו של כ-147 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב תשולם בחמישה תשלומים לא שווים (10% ב- 31 בדצמבר 2026, 20% ב- 31 בדצמבר של השנים 2027, 2028, 2029, ו- 30% ב- 31 בדצמבר 2030. הריבית בשיעור של 7.35% לשנה תשולם אחת לחצי שנה (על התקופה הרלוונטית) – ביום 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של השנים 2025-2030.

בהתאם להתחייבות החברה בסעיף 8.2 לדוח הצעת המדף הפקידה החברה סך של 20 מיליון ₪ בפקדון משועבד לטובת נאמן אגרות החוב סדרה א' + ב', אשר ישמשו (בנוסף לסכום של כ- 15 מיליון ₪ שהופקדו בעבר) לתשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א'+ב') ב-30 ביוני 2025. לפרטים נוספים בדבר אג"ח סדרה ג', ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012049).

1.5.17 <u>התקשרות בהסכם לרכישת ממירים וציוד השנאה</u>

לאחר תאריך המאזן, ביום 18 במרץ 2025, התקשרה החברה עם חברת Sungrow ("סאנגרו"), שהינה חברה מובילה לייצור ממירים ומתקני השנאה בסין, לרכישת ממירים וציוד השנאה לטובת פרויקטים בהספק של עד 252 מגה וואט (AC), ובעלות כוללת של כ- 12 מיליון דולר ארה"ב (כ-44 מיליון ₪) ("הסכם הרכישה").

במסגרת הסכם הרכישה הוסכם שסאנגרו תספק לחברה ממירים וציוד השנאה בהתאם להזמנות שתבצע החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025, במחיר קבוע (בדולר ארה"ב) לכל ההזמנות שיבוצעו תחת ההסכם ואשר יכלול גם את עלות השילוח הימי מסין לישראל, כאשר הזמנת הציוד עבור 13 מתקנים ראשונים (מתוך 38 מתקנים) נכנסה לתוקף במועד חתימת הסכם הרכישה.

ההסכם נחתם לאחר תהליך שביצעה החברה בסיועה של חברת ייעוץ בינלאומית מובילה המתמחה בליווי תהליכים מסוג זה, אשר כלל פניה וקבלת הצעות ממספר ספקיות ציוד מובילות.

במסגרת ההסכם סוכמו, בין השאר, המפרטים הטכניים של הציוד שיירכש, מנגנוני ההזמנה, מנגנוני בקרה ובידוק לאיכות ציוד לפני ואחרי שילוחו, מועדי האספקה אליהם התחייבה סאנגרו החל ממועד קבלת הזמנה מצד החברה, מבחני קבלה לציוד, תנאי האחריות לאיכות הציוד שיסופק (בהתאם למקובל בענף), שיפוי במקרה של עיכובים מהותיים וכן בטחונות שתעמיד סאנגרו להבטחת עמידתה בתנאי ההסכם, זכות המחאה של ההסכם לטובת גופים קשורים (לצורך הסבת ההסכם לתאגידים הייעודיים באמצעותם תמומש זכיית החברה בהליך התחרותי), ותנאים נוספים מקובלים.

הערכות החברה בקשר לקבלת הממירים וציוד ההשנאה בהיקפים ובמועדים שנקבעו בהסכם ולהקמת מתקני הדו שימוש שבבעלותה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה חתימה על הסכם מימון וקבלת היתרי בניה להקמת הפרויקטים ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 23 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2023. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

1.6 סביבה עסקית והשפעות מאקרו-כלכליות

1.6.1 <u>השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה</u>

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת חרבות ברזל (להלן: "המלחמה") והחל מיום זה הוכרז מצב מלחמה בישראל. למלחמה, לגיוס המילואים ולפעולות שנקטה ממשלת ישראל, השפעות ישירות ועקיפות על ישויות רבות, אשר הובילו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה והאטה בפעילות הכלכלית. אירועים אלה השפיעו, ועודם משפיעים, על שוק ההון הישראלי אשר מידת אי הוודאות בה הוא שרוי בימים אלה, נחזית להיות גבוהה במיוחד. כמו כן, אירועי המלחמה מייצרים אתגרים רבים להמשך הפעילות העסקית והרציפות התפקודית והתפעולית של תאגידים מדווחים בשוק ההון. לצד זאת, במהלך החודשים האחרונים, ניכרת מגמת התאוששות מסוימת בשוק ההון הישראלי. נכון למועד פרסום הדוח הכספי המתקנים הפעילים של החברה אינם מושפעים באופן מהותי מהמלחמה, אולם הקמתם של הפרויקטים העתידיים עשויה להיות מושפעת ממחסור בכוח אדם, עיכובים באספקת ציוד,קבלת אישורים רגולטוריים וסטטוטוריים וכיו"ב. בנוסף, חוסר הוודאות הכלכלי, וכל הסלמה נוספת עלולים להשפיע לרעה על תחזיות הצמיחה ולהכביד על פעילות החברה, ובעיקר על הוצאות המימון המושפעות מרמת הריבית, ועלויות הציוד לפרויקטים, המושפעות משערי החליפין, החברה תמשיך לנתר את ההשפעות המלחמה על פעילותה העסקית השוטפת ודוחותיה הכספיים.

1.6.1.1 ביום 30 בספטמבר 2024 פרסמה רשות החשמל החלטה על עדכון מועדים בהליכים תחרותיים, במסגרתה הודיעה כי לאור המצב הביטחוני יוארכו בשלושה חודשים נוספים המועדים להקמת מתקני ייצור ללא צורך בערבויות נוספות, וכן תקופת ההפעלה המסחרית להליכים התחרותיים הרלוונטיים. לפי החלטה זו, המועד המחייב לעמידה בתנאים לסנכרון המתקנים במוקמים במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1 עודכן ליום 30 ביוני 2025, והמועד המרבי לעמידה בתנאים לסנכרון עודכן ליום 30 בינואר 2026. בנוסף, מועד סיום ההתחייבות לתעריף (שנקבע בהליך התחרותי) הוארך עד ליום 15 במרץ 2040 (חלף 15 בדצמבר 2039 כפי שנקבע בהחלטה קודמת). בשולי החלטתה ציינה הרשות כי היא תמשיך לעקוב אחר המצב הביטחוני ותהיה קשובה לצורכי המשק, ובמידת הצורך תפרסם שימועים נוספים להארכת מועדים רוחבית או ייעודית לאיזורי הלחימה, וכי אין בהארכת המועדים לפי החלטה זו כדי לכבול את שיקול הדעת של הרשות בבואה לבחון בקשות להארכות נוספות בעתיד.

1.6.1.2 למועד הדוח, קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. בנוסף, על רקע השפעת מלחמת "חרבות ברזל", נרשמו עליות בעלויות השינוע כמפורט בסעיף 7.8.5 בפרק א' לדוח התקופתי .לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.6.2 <u>גילוי ייעודי בדבר השפעות האינפלציה ושינויים בשיעורי הריבית על החברה</u>

1.6.2.1 בשנת 2024 אופיינה הכלכלה הישראלית בחוסר יציבות אשר נבעה בעיקר מהשפעת מלחמת "חרבות ברזל". על פי נתוני חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בישראל בשנת 2024 הסתכם ב-3.4%, שיעור נמוך מהתחזית המוקדמת של הבנק שעמדה על 3.8%. בהתאם לתחזיות העדכניות, צפויה מגמת ירידה בשיעורי האינפלציה בשנים הקרובות - ל-2.6% בשנת 2025 ול-2.3% בשנת 2026.[1]

1.6.2.2 על רקע המלחמה והתארכותה, לרבות העימות עם איראן, העלייה בסיכון ההשקעה בישראל, העלייה בגירעון וצפי לחזרה איטית יותר לצמיחה בשנים הקרובות, שלוש סוכנויות דירוג האשראי הורידו בשנה האחרונה את

[1] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25/.

דירוג החוב החיצוני של ממשלת ישראל. בחודש אוקטובר 2023 הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", בחודש אוגוסט, 2024 הורידה חברת הדירוג פיץ' את הדירוג של מדינת ישראל מ-A+ ל-A (דרגה אחת) עם תחזית שלילית. בחודש ספטמבר, 2024 הורידה חברת הדירוג Moody's את הדירוג של מדינת ישראל מ- A1 ל-Baa1 (3 דרגות) עם תחזית שלילית. בחודש אוקטובר, 2024 הורידה S&P את הדירוג של מדינת ישראל מ-AA ל-A (2 דרגות) עם תחזית שלילית. לאחר הסכם הפסקת האש עם בלבנון פרסמו סוכנויות הדירוג פיץ' ומודי'ס כי ההסכם מצמצם את הסיכון אך ישנם סיכונים ביטחוניים אחרים, כמו עימות עם אירן או המשך המלחמה בעזה אל תוך שנת 2025 שיגרור הוצאות נוספות.[2] בנוסף, בחודשים האחרונים של 2024 ובתחילת 2025 פרמית הסיכון של מדינת ישראל פחתה, השקל התחזק ושווקי ההון עלו בשיעור חד, ובנק ישראל עדכן כי ככל שהמגמות החיוביות יימשכו הוא צפוי להתחיל במגמת הפחתת ריבית במהלך המחצית השניה של 2025.

1.6.2.3 בשים לב למאפייני הפעילות של החברה, אשר מייבאת מחו"ל את עיקר תשומותיה לבניית המתקנים הפוטו וולטאיים ומתקני האגירה, ולאור העובדה שבשנה הקרובה החברה צפויה לייבא מחו"ל את הציוד העיקרי (פאנלים, ממירים ומתקני אגירה) להקמת מתקני הדו שימוש, לשינויים בשערי החליפין (בעיקר בדולר האמריקאי), ככל שיתרחשו, תהיה השפעה על עלויות ההקמה של הפרויקטים.

1.6.2.4 הגידול בשיעור הריבית עשוי להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה על הלוואות שהחברה תיטול בעתיד. ככלל, המימון הפרויקטאלי שהחברה נוטלת הינו בריבית קבועה (צמודה למדד או שקלית לא צמודה) לטווח ארוך, בהתאם לתקופת התעריף המובטח (עם "זנב" כמקובל). בנוסף, שלוש סדרות האג"ח שהנפיקה החברה נושאות ריבית קבועה (שקלית לא צמודה באג"ח סדרה א' וסדרה ג' ושקלית צמודה למדד באג"ח סדרה ב'), ולכן החברה אינה חשופה לשינוי בריבית האג"ח. ככלל, החברה מקפידה להקביל את מרכיב ההצמדה במימון הפרויקטאלי לאופי התעריף המובטח (צמוד מדד או שקלי לא צמוד), על מנת להימנע מחשיפה למדד במימון הפרויקטאלי.

1.6.2.5 לאור כל האמור, החברה מעריכה כי השפעת עליית האינפלציה בטווח הקצר לא צפויה להיות מהותית. עם זאת, להערכת החברה ככל שמגמת העלייה באינפלציה ועלית הריבית יתחדשו, הדבר עלול לפגוע ברווחיות החברה מהפרויקטים העתידיים שתקים (בעיקר בשל הגידול בעלויות המימון).

לפרטים נוספים בדבר השפעות מאקרו-כלכליות על פעילות החברה, ראו סעיפים 2.1, 3.1, 4.1 ו-5.1. בפרק א' לדוח התקופתי.

הערכותיה של החברה באשר למגמות, תחזיות והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על פרסומים פומביים ועל ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות או משקיות, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, ייתכן כי ההתפתחויות והמגמות המפורטות לעיל תהיינה בפועל שונות, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 18 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי.

1.7 הערכות שווי מהותיות:

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה, עשתה החברה, בין היתר, שימוש בהערכת שווי מהותית מאוד כמפורט בטבלה להלן.

[2] מרכז המחקר והמידע של הכנסת, המחלקה לפיקוח תקציבי, דצמבר 2024: קישור.

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

זיהוי נושא ההערכה:	
עיתוי ההערכה:	31/12/24
שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:	44 מיליון ש"ח
זיהוי מעריך השווי:	חברת Consulting Wise (להלן " החברה המעריכה") המתמחה במתן שירותי ייעוץ כלכלי, אסטרטגי ומימוני, אשר היו שותפים בליווי התהליכים הכלכליים המשמעותיים ביותר במשק הישראלי. החברה המעריכה מציעה חיבור ייחודי בין התיאוריה והאקדמיה לפרקטיקה ולצרכים העסקיים. שירותי החברה כוללים: חוות דעת מומחה כלכליות, בדיקות כדאיות כלכליות והערכות שווי, ליווי בתהליכי רגולציה, עיצוב וליווי מכרזים, הכנת תוכניות כלכליות ואסטרטגיות עבור המדינה ועבור גופים ציבוריים ופרטיים.
התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	בחברה המעריכה מאשרים שאין להם עניין אישי בפעילות החברה, למעט שכר הטרחה שהם מקבלים עבור עבודה זו, וכן כי שכר הטרחה אינו מותנה בתוצאת חוות הדעת. כמו כן החברה התחייבה לשפות את החברה המעריכה בגין כל סכום, חבות או הוצאה שישולמו על ידי החברה המעריכה או שתידרש לשלם על פי קביעה שיפוטית (לרבות פסיקת בורר) בגין תביעה, דרישה, טענה או הליכים אחרים שיינקטו נגדה שעילתם נובעת או קשורה, במישרין או בעקיפין, לביצוע העבודה מעל לשלוש פעמים גובה שכר הטרחה בגין עבודה זאת. ההתחייבות לשיפוי לא תחול אם ייקבע כי החברה המעריכה פעלה בקשר עם ביצוע העבודה בזדון או ברשלנות רבתי.
מודל ההערכה:	היוון תזרימי המזומנים - DCF השווי ההוגן של הנכסים (מערכות סולאריות) נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים אשר צפויים לנבוע מהנכסים בעתיד.
מתודולוגיה והנחות עיקריות לפיהם בוצעה הערכת השווי:	תחזית תזרימי המזומנים הצפויים נאמדה לכל מערכת סולארית בנפרד, בהתאם למאפיינים הספציפיים, התנאים המסחריים, ביצועי המערכת ותנאי השוק כפי שהיו ידועים בכל מועד חתך. התחזית בכל מועד חתך נקבע בהתאם ליתרת התקופה החוזית בהסכמים ואינה כוללת ערך גרט. תחזית ההכנסות עבור כל מערכת סולארית נאמדה כמכפלת ההספק המותק, שיעור דגרגציה של כ – 0.4% לשנה ,אומדן שעות שמש בהתאם להערכות החברה והתעריף, בהתאם לנקבע במכרז של הליך תחרותי.

חלק ב'

סטאטוס פיתוח הפרויקטים

2 מבוא

2.1 סטאטוס הפיתוח של הפרויקטים נקבע בהתאם לכללים הבאים:

"**פרויקט בייזום**" - מערכות בשלבי ייזום שונים, אשר טרם הבשילו לכדי רישוי.

"**פרויקט ברישוי**" - מערכות שקיבלו מכסה או נרשמו לאסדרה רלוונטית שאין בה סיכון לאי-קבלת מכסה, או צפויות להירשם לאסדרה רלוונטית ב-12 החודשים הקרובים, ואשר נמצאות בהליכי תכנון ורישוי.

"**פרויקט בהקמה או לקראת הקמה**" - מערכות המצויות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן בפועל צפויה בשנים-עשר (12) החודשים הקרובים.

"**פרויקט מוכן לחיבור**" - מערכות אשר שלב הקמתן הפיזי הושלם במלואו או אשר הוגשה בקשת חיבור בגינן, אולם טרם חוברו לרשת החשמל.

"**פרויקט בהפעלה מסחרית**" ("**בהפעלה**") - מערכות שהקמתן הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.

2.2 שימוש במדדי Non-GAAP

מדדי ה-EBITDA, ה-FFO וה-FCF של פרויקטי החברה הינם מדדים פיננסיים Non-GAAP, קרי אינם מדדים חשבונאיים, ובהתאם מדדים אלו לא נבנו על פי התקנים החשבונאיים.

חלק מהחברות מוחזקות / צפויות להיות מוחזקות להערכת החברה, על ידי צד ג' כמפורט בביאור 2 לדוחותיה הכספיים של החברה. מתווי ההתקשרות המקובלים בקבוצה ביחס למערכות שאינן בשליטת החברה מטופלים בשיטת השווי המאזני. על-פי שיטה זו, תוצאות התאגידים המוחזקים אינן באות לידי ביטוי באופן מפורט בדוחותיה הכספיים של החברה (הכנסות, הוצאות וכיו"ב), אלא באמצעות סכום "נטו" בודד, אשר אינו מאפשר לקורא הדוחות לחשב את המדדים הנ"ל מתוך הדוחות הכספיים. לפיכך, להערכת החברה, קיימת חשיבות בהצגת סך ההכנסות והמדדים הפיננסיים כאמור, באופן שיאפשר לקוראי הדוחות להתרשם ולנתח את תוצאות המערכות השונות.

EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) - EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

FFO (funds from operations) - המדד מחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.

FCF (free cash flow) - התזרים הפנוי לבעלים לאחר שירות החוב מחושב על בסיס ה-FFO בניכוי תשלומים בגין קרן הלוואות החוב הבכיר.

2.3 להלן סיכום סטאטוס הפרויקטים וההספקים החזויים של החברה, נכון למועד פרסום הדוח:

2.3.1 פרויקטים פוטו-וולטאים בפיתוח (מגה-וואט)

סטאטוס	כמות פרויקטים (PV)	מתוכם פרויקטי PV משולבי אגירה	סה"כ מגה וואט בפיתוח
בהפעלה	56	-	52
מוכן לחיבור	-	-	-
בהקמה	8	-	0.6
לקראת הקמה	55	39	299.2
רישוי	23		7.9
ייזום – בישראל	1	1	125
ייזום - ברומניה	1	-	300
סה"כ	**143**	**40**	**784.7**

2.3.2 פרויקטי אגירה בפיתוח (מגה-וואט שעה)

סטאטוס	כמות פרויקטים (אגירה)	סה"כ מגה וואט שעה אגירה בפיתוח
בהפעלה	-	-
מוכן לחיבור	-	-
בהקמה	-	-
לקראת הקמה	39	1,341
רישוי	-	-
ייזום – בישראל	1	625
ייזום – ברומניה	-	-
סה"כ	**40**	**1,966**

2.3.3 ניתוח התפתחות פיתוח הפרויקטים של החברה מאז פרסום הדוח השנתי לשנת 2023 (למעט אגירה, הנתונים מוצגים במגה-וואט):

סטאטוס פיתוח	הספק פרויקטים נכון ליום 31.12.2023	הספק פרויקטים נכון ליום 31.12.2024	שיעור השינוי (באחוזים)
בהפעלה	30.2	52	72%
מוכן לחיבור	-	-	-
בהקמה	13.3	1.1	(92%)
לקראת הקמה	273	273	-
רישוי	7.9	7.9	-
ייזום – בישראל	125	125	-
ייזום - ברומניה	300	300	-
סה"כ	**749.4**	**759**	**1%**

2.3.4 פירוט בדבר מתקנים בסטאטוס בהפעלה מסחרית (אלפי ש"ח)

פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן MW (DC)	חלק החברה	שנה מלאה ראשונה של פעילות	תוקף הסכם מכירת חשמל ותעריף	עלות מופחתת (7)	סך החוב הבכיר (אלפי ₪)	עלויות הקמה	מגה וואט לשנה	תוצאות הפרויקט לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 [1]				תוצאות פרויקט לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
										הכנסות	EBITDA[2]	FFO[3]	FCF[4]	הכנסות	EBITDA	FFO	FCF
הליך תחרותי קרקעי מס 1 (8 מתקנים בחברת ק.נ. אחזקות)	PV	16.4	70%	2019	2042	44,108	38,334	59,811	21,000	4,730	2,308	828	(1,144)	4,442	2,946	1,536	(540)
אסדרות שונות (34 מתקנים בחברת ק.ו.פ סולאר)	PV	1.9	100%	2010	2030-2031	15,103	8,135	24,271	2,724	3,868	3,246	2,881	1,979	3,373	2,694	2,184	576
הליך תחרותי קרקעי מס' 4 (מתקן אחד בחברת פריים תלמים) (5)	PV	23.0	50%	2024	2047	59,538	52,785	62,097	21,825	4,345	3,243	1,592	1,442	2,403	1,306	1,306	1,306
רפאל סולאר (6)	PV	10.7	100%	2022	2047	32,180	23,326	30,702	877	258	128	(61)	(226)	-	-	-	-
סה"כ		**52**				**150,929**	**122,580**	**176,881**	**46,426**	**13,201**	**8,925**	**5,240**	**2,051**	**10,218**	**6,946**	**5,026**	**1,342**

(1) תוצאות הפרויקט 100%. ק.נ. אחזקות סולאריות מוחזקת 70% על ידי החברה ו- 30% מוחזקים על ידי חברת בר חסון. פריים תלמים מוחזקת 50% על ידי החברה ו- 50% על ידי קרן הליוס.

(2) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל. עלויות תפעול לייצור חשמל כוללות הוצאות תחזוקת המערכות כולל הוצאות פחת נכס זכות שימוש המחליפות את הוצאות השכירות לפי IFRS16 , נטרול פחת המערכות.

(3) FFO- מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.

(4) FCF - סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר – מחושב כ- FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

(5) המתקן חובר לראשונה ברבעון הרביעי של 2022 וכולל שני שלבים. בטבלה זו מוצגים השלב הראשון והשלב השני אשר חובר באוגוסט 2024.

(6) רפאל סולאר נרכשה במהלך הרבעון הרביעי של 2024.

(7) עלות מופחתת בספרים כולל קרנות הערכה מחדש.

נתונים מצרפיים בעניין הספק פרויקטים בהפעלה מסחרית:

	הספק פרויקטים בהפעלה למועד פרסום הדוח השנתי לשנת 2023	הספק פרויקטים בהפעלה שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה שהפעלתם הופסקה בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה למועד פרסום הדוח
PV (מגה-וואט)	30.2	11.1	10.7	-	-	52
אגירה (מגה-וואט שעה)	-	-	-	-	-	-
סה"כ (מגה-וואט)	30.2	11.1	10.7	-	-	52
חלק החברה	**19.2**	**5.7**	**10.7**	**-**	**-**	**35.6**

2.3.5 פירוט בדבר מתקנים בסטאטוס בהקמה ומוכנים לחיבור (אלפי ש"ח)

פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן MWp	הספק BESS Mwh	חלק החברה	שנת תחילת הקמה	שנת חיבור צפויה	שנה מלאה ראשונה של פעילות	תוקף הסכם מכירת חשמל ותעריף [1]	סך הון עצמי שהושקע	סך עלויות הקמה חזויות	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2024	יתרת הלוואות בעלים	יתרת הלוואות פרויקטליות	היקף ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	KWh/KWp/לשנה	תוצאות פרויקט חזויות לחמש שנים ראשונות מלאות של הפעלה[4]			
																	הכנסות	EBITDA[1]	FFO[2]	FCF[3]
מערכות תעריפיות	PV	1.1	-	100%	2024	2025	2025	ל.ר.	2,100	4,400	2,100	2,100	-	-	80%	1,760	793	555	415	316
סה"כ		**1.1**	**-**	**100%**	**2024**	**2025**	**2025**	**ל.ר.**	**2,100**	**4,400**	**2,100**	**2,100**	**-**	**-**	**80%**	**1,760**	**793**	**555**	**415**	**316**
חלק החברה		**1.1**	**-**	**100%**	**2024**	**2025**	**2025**	**ל.ר.**	**2,100**	**4,400**	**2,100**	**2,100**	**-**	**-**	**80%**	**1,760**	**793**	**555**	**415**	**316**

(1) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל. (2) עלויות תפעול לייצור חשמל כוללות הוצאות תחזוקת המערכות כולל הוצאות פחת נכס זכות שימוש המחליפות את הוצאות השכירות לפי IFRS16 , בנטרול פחת המערכות.

(2) FFO- מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.

(3) FCF - סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר – מחושב FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

(4) "שנת פעילות מייצגת" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.

נתונים מצרפיים בעניין הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור:

	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור למועד הדוח השנתי 2023	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שעברו לשלב ההפעלה המסחרית בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שהקמתם הופסקה או עזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור למועד פרסום הדוח
PV (מגה-וואט)	13.3	-	-	-	12.2	-	1.1
אגירה (מגה-וואט שעה)	-	-	-	-	-	-	
סה"כ (מגה-וואט)	**13.3**	**-**	**-**	**-**	**6.75**	**-**	**1.1**
חלק החברה	**7.85**	**-**	**-**	**-**	**6.75**	**-**	**1.1**

2.3.6 פירוט בדבר מתקנים בסטאטוס לקראת הקמה (אלפי ש"ח)

פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן MWp	הספק BESS Mwh	חלק החברה	שנת תחילת הקמה	שנת חיבור צפויה	שנה מלאה ראשונה של פעילות [1]	סך הון עצמי שהושקע	סך עלויות הקמה חזויות	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2024	היקף ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	KWh/KWp/ לשנה	תוצאות פרויקט חזויות לחמש שנים ראשונות מלאות של הפעלה				
														הכנסות	EBITDA [3]	FFO [4]	FCF [5]
הליך תחרותי מס' 1 (קרקעי) - הרחבה	PV	1.9		70%	2025	2025-2026	2026-2027	-	4,180	-	-	80%	3,040	683	513	513	513
הליך תחרותי דו-שימוש מס 1 [2]	PV	100		50%	2025	2025-2026	2026-2027	7,140	220,000	7,140	12,200	80%	160,000	29,744	22,308	10,868	6,335
הליך תחרותי דו-שימוש מס 1	PV	152		100%	2025	2025-2026	2026-2027	13,873	334,400	13,873	18,550	80%	243,200	45,211	33,908	16,519	9,629
מערכות תעריפיות	PV	3.8		100%	2025	2025-2026	2026-2027	-	7,608	-	-	80%	6,080	2,316	1,621	1,225	1,069
הליך תחרותי גגות מס' 3	PV	15		100%	2025	2025-2026	2026-2027	-	33,000	-	-	80%	24,000	4,865	3,405	1,689	1,009
אגירה – הליך תחרותי גגות מס' 3	PV		50	100%	2025	2025-2026	2026-2027	-	22,500	-	-	80%	14,250	7,980	3,206	2,036	1,573
אגירה דו-שימוש [2]	PV		500	50%	2025	2025-2026	2026-2027	-	225,000	-	-	80%	142,500	79,800	32,063	20,363	15,726
אגירה דו-שימוש	PV		760	100%	2025	2025-2026	2026-2027	-	342,000	-	-	80%	216,600	121,296	48,735	30,951	23,904
סה"כ		**272.7**	**1,310**					**21,013**	**1,188,688**	**21,013**	**30,750**			**291,895**	**145,759**	**84,165**	**59,758**
חלק החברה		**221.4**	**1,060**					**21,013**	**963,262**	**21,013**	**24,650**			**236,645**	**118,215**	**68,190**	**48,368**

(1) "שנה מלאה ראשונה של פעילות" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.

(2) תוצאות הפרויקט מוצגות לפי 100%. 100 MW ו- 500 MWh מוחזקים בשותפות עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ.

(3) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

(4) FFO מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.

(5) FCF הינו סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר – מחושב כ- FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

נתונים מצרפיים בעניין הספק פרויקטים בסטאטוס לקראת הקמה:

	הספק פרויקטים לקראת הקמה למועד פרסום הדוח השנתי 2023	הספק פרויקטים לקראת הקמה שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שעברו לשלב בהקמה בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שפיתוחם הופסק או שעזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים לקראת הקמה למועד פרסום הדוח
PV (מגה וואט)	273	-	-	-	-	-	273
חלק החברה	222 [1]						222
אגירה (מגה וואט שעה)	1,310	-	-	-	-	-	1,310
חלק החברה	1,060 [2]	-	-	-	-	-	1,060

(1) 100 מגה וואט מוחזקים 50% יחד עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ

(2) 500 מגה וואט שעה מוחזקים 50% יחד עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ

פירוט בדבר מערכות ברישוי (אלפי ש"ח)

פרויקט	טכנולוגיה	כמות מתקנים	הספק בפיתוח (MW)	חלק החברה	הסתברות	שנת חיבור צפויה	שנה מלאה ראשונה של פעילות (1)	סך הון עצמי שהושקע	עלות הקמה חזויה	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2024	יתרת הלוואת בעלים	יתרת הלוואות פרויקטליות	היקף ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	הכנסה שנתית חזויה	EBITDA (3)	FFO (4)	FCF (5)
מערכות תעריפיות	PV	23	7.9	100%	50%	2026-2027	2027-2028	-	17,400	-	-	-	-	80%	3,797	2,658	2,101	1,633
סה"כ		**23**	**7.9**	**100%**				**-**	**17,400**	**-**	**-**	**-**	**-**		**3,797**	**2,658**	**2,101**	**1,633**
חלק החברה		**23**	**7.9**	**100%**				**-**	**17,400**	**-**	**-**	**-**	**-**		**3,797**	**2,658**	**2,101**	**1,633**

(1) "שנה מלאה ראשונה של פעילות" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.

(2) תוצאות הפרויקט מוצגות לפי 100%. 100 MW ו- 500 MWh מוחזקים בשותפות עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ.

(3) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

(4) FFO מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.

(5) FCF הינו סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר – מחושב כ- FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

נתונים מצרפיים בעניין הספק מערכות ברישוי:

	הספק פרויקטים ברישוי למועד פרסום הדוח השנתי 2023	הספק פרויקטים ברישוי שהתוספו בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי שעברו לשלב לקראת הקמה בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי שפיתוחם הופסק או שעזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים ברישוי למועד פרסום הדוח
PV (מגה וואט)	7.9	-	-	-	-	-	7.9
אגירה (מגה וואט שעה)	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ (מגה וואט)	**7.9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7.9**
חלק החברה	**7.9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7.9**

2.3.7 נתונים מצרפיים בעניין מערכות בייזום:

	כמות מתקנים	הספק בפיתוח (MW)	הספק בפיתוח (MWh)	הסתברות	חלק החברה	מועד חיבור חזוי (COD)	עלות הקמה חזויה	הכנסה שנתית חזויה [1]	EBITDA [2]
PV	1	125		50%	50%	2027-2028	275,000	44,960	33,720
אגירה	1	-	625	50%	50%	2027-2028	281,250	99,750	40,078
סה"כ	**2**	**125**	**625**				**556,250**	**144,710**	**73,798**

(1) "הכנסה שנתית חזויה" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.

(2) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

נתונים מצרפיים בעניין הספק מערכות בייזום

	הספק פרויקטים בייזום למועד פרסום הדוח השנתי 2023	הספק פרויקטים בייזום שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שעברו לשלב ברישוי בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שפיתוחם הופסק או שעזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים בייזום למועד פרסום הדוח
PV (מגה וואט)	125	-	-	-	-	-	125
חלק החברה [1]	**62.5**						**62.5**
אגירה (מגה וואט שעה)	625	-	-	-	-	-	625
חלק החברה [2]	**312.5**						**312.5**

(1) 125 מגה-וואט מוחזקים יחד עם חברת אגרילייט

(2) 625 מגה-וואט שעה מוחזקים 50% יחד עם חברת אגרילייט

הערכות החברה בדבר מועדי הפעלה מסחרית חזויים כמו גם תחזית ההכנסות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד הדוח התקופתי לשנת 2024, תחת ההנחות כמפורט לעיל, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, אשר עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינויים בעלויות הקמת המערכות, קבלת תשובות מחלק שליליות או מוגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רמ"י, עיכובים באספקת חלקי המערכות, שינויים בשערי חליפין, שינויים בתעריפי אסדרות, שינויים ברגולציה, שינויים בעלויות המימון, שינויים בגובה הריבית, ליקויים במערכות, השפעות מזג אוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צריכת החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשק החשמל, השלכות משבר הקורונה, וכיו"ב. יודגש כי אין כל ודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפופים לקבלת אישורים ורישיונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

3 תחזית החברה ביחס למערכותיה בהקמה ולקראת הקמה

להלן תחזית החברה בדבר חיבור פרויקטים, הכנסות צפויות, EBITDA פרויקטאלי צפוי לשנים 2025 עד 2027. יצוין כי התחזיות מתבססות על פרויקטים בשלים של החברה בלבד (פרויקטים מחוברים, פרויקטים בהקמה ופרויקטים לקראת הקמה), ללא התחשבות בפרויקטים בשלבי הרישוי והייזום.

3.1 להלן תובא תחזית קצב החיבור של פרויקטים לקראת הקמה:

חלק החברה

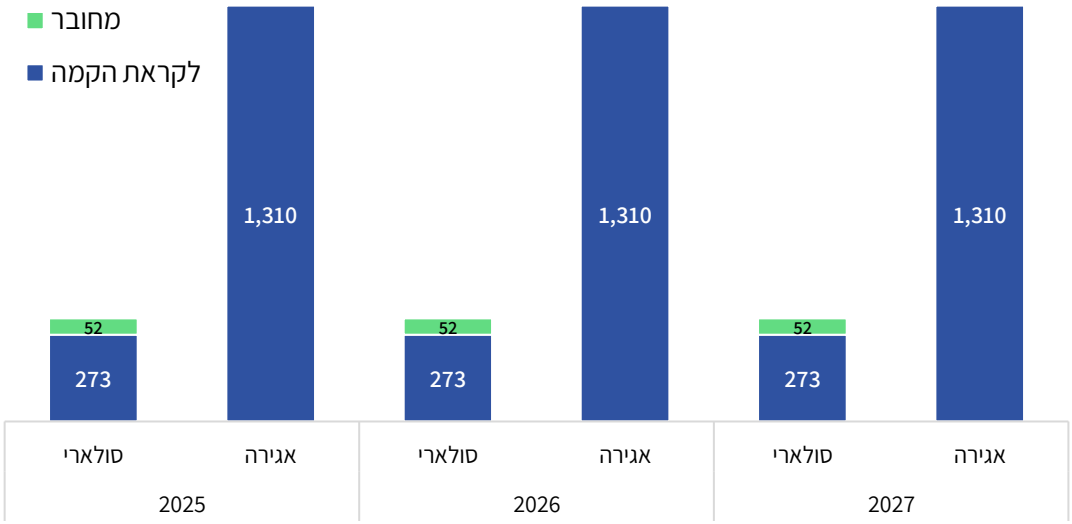
הנחות קצב חיבור	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027
מגהואט/ מגהואט שעה									
סולארי				20	50	80	73	0	0
אגירה				100	250	400	310	0	0
מצטבר									
סולארי				**20**	**70**	**150**	**223**	**223**	**223**
אגירה				**100**	**350**	**750**	**1,060**	**1,060**	**1,060**

100%

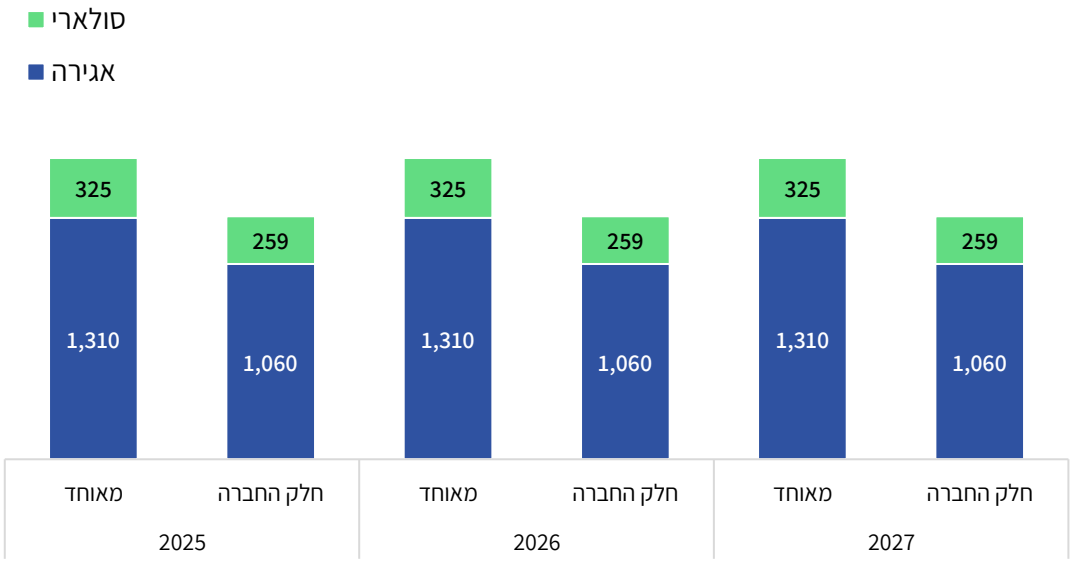
הנחות קצבחיבור	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027
מגהואט/ מגהואט שעה									
סולארי				40	60	80	73		
אגירה				200	400	400	310		
מצטבר									
סולארי				**40**	**100**	**180**	**273**	**273**	**273**
אגירה				**200**	**600**	**1,000**	**1,310**	**1,310**	**1,310**

תחזית פרויקטים מחוברים, בהתפלגות על פי שלבי פיתוח של פרויקטי החברה, נכון למועד דוח זה:

היקף פרויקטים[3] – מאוחד סולארי (MW) ואגירה (MWh)



היקף פרויקטים[4] – מאוחד וחלק החברה סולארי (MW) ואגירה (MWh)

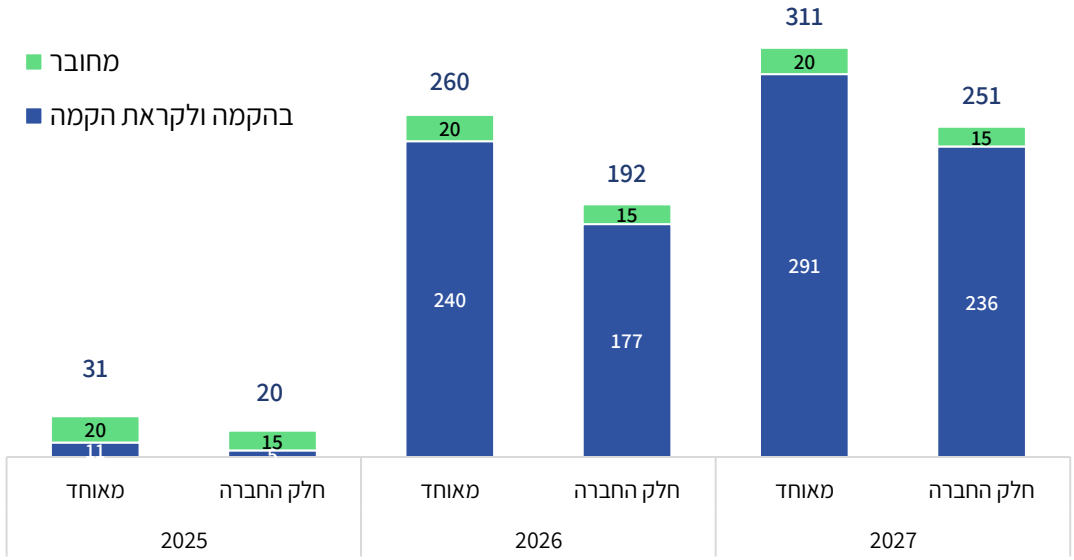


[3] פרויקטים בשלים לתאריך הדוח הכוללים פרויקטים מחוברים ולקראת הקמה ולא כוללים פרויקטים ברישוי ובייזום

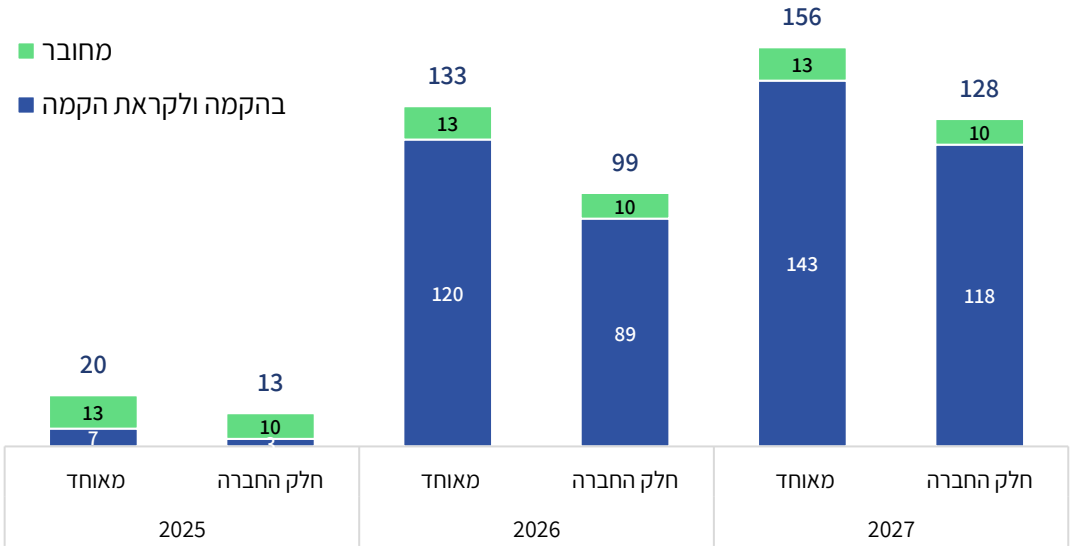
[4] פרויקטים בשלים לתאריך הדוח הכוללים פרויקטים מחוברים ולקראת הקמה ולא כוללים פרויקטים ברישוי ובייזום

3.2 תחזית הכנסות, בהתפלגות על פי שלבי פיתוח של פרויקטי החברה, נכון למועד דוח זה:

הכנסות ממכירת חשמל במליוני ₪



EBITDA פרויקטאלי (מיליוני ש"ח)[1]



(1) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

הערכות החברה בדבר הספקים חזויים, מועדי חיבור חזויים, הסתברויות לחיבור מתקנים, תחזית ההכנסות, תחזית תוצאות עסקיות ובכלל זה, הכנסות, רווחיות פרויקטלית, EBITDA פרויקטלי של החברה לשנים 2025-2027 הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות והערכות החברה במועד הדוח, תחת ההנחות כמפורט לעיל, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות מבוססות על . ההערכות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, אשר עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינויים בעלויות הקמת המערכות, קבלת תשובות מחלק שליליות או מוגבלות, עיכובים בפיתוח רשת החשמל, עיכובים בהקמה, עיכובים או קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רמ"י, עיכובים באספקת חלקי המערכות, שינויים בשערי חליפין, שינויים בתעריפי אסדרות, שינויים ברגולציה, שינויים בעלויות המימון, שינויים בגובה הריבית, ליקויים במערכות, השפעות מזג אוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן, שינויים בהיקפי צריכת החשמל, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשק החשמל, וכיו"ב. יודגש כי אין כל ודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלה כפופים לקבלת אישורים ורישיונות אשר אין כל ודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

חלק ג'

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד תוצאות פעולותיו, ההון העצמי ותזרימי המזומנים שלו

4 המצב הכספי

בטבלה שלהלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

	31.12.2024	31.12.2023	הסברי הדירקטוריון
מזומנים ושווי מזומנים	91,142	30,370	הגידול במזומנים נובע בעיקר מהרחבת אג"ח (סדרה ב') וגיוס ההלוואה הפרויקטאלית בחברת הבת פריים תלמים. לתנועה במזומנים ראו תמצית דוח מאוחד על תזרימי המזומנים.
פקדונות מוגבלים לזמן קצר	46,225	33,750	הגידול נובע מהפקדה לפיקדון משועבד לטובת מחזיקי האג"ח בסך 14.1 מיליון ש"ח לפירעון קרן אג"ח ביוני 2025 מקוזז בקיטון תנועה בפיקדונות משועבדים להבטחת ערבות ביצוע פרויקט דו-שימוש (33.2 מיליון נפרע לאחר החזרת מכסות ו- 31 מיליון צפוי להיפרע עם חיבור המתקנים בגין המכסות שהחברה מקדמת – סווג לזמן קצר כשבתקופות קודמות מוצג בזמן ארוך לאור צפי חיבור המתקנים, החזר הערבות ופירעון הפיקדון המשועבד).
לקוחות והכנסות לקבל	2,066	1,003	הגידול ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל נובע מעיתוי התקבולים בפועל מחברת החשמל – הלקוח היחיד של החברה וכן מגידול במחזור המכירות עקב חיבור מתקן תלמים שלב ב'.
הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין	321	422	פירעון חלקי של ההלוואה לצד קשור.
חייבים ויתרות חובה	2,459	4,907	הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מירידה ביתרת המקדמות לספקים.
סה"כ נכסים שוטפים	**142,213**	**70,452**	**הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מעליה ביתרות המזומנים של החברה ועליה בפיקדונות מוגבלים לזמן קצר.**
פקדונות מוגבלים לזמן ארוך	4,032	40,467	הקיטון ביתרת הפקדונות המוגבלים לזמן ארוך נובע בעיקר מסיווג פיקדונות לזמן קצר בגין פיקדון מבטיח ערבות ביצוע לחח"י, שנפרע בתקופת הדוח.
נכס זכויות שימוש	38,216	19,813	הגידול ביתרת נכס זכוס שימוש נובע מרכישה של חברת רפאל סולאר.
מערכות לייצור חשמל מחוברות	150,717	84,685	הגידול ביתרת מערכות לייצור חשמל נובע בעיקר מרכישת חברת רפאל סולאר והפעלה מלאה של אתר תלמים באוגוסט 2024.
מערכות ליצור חשמל בהקמה	32,760	52,706	הקיטון במערכות ליצור חשמל בהקמה נובע בעיקר מחיבור מתקן תלמים.
רכוש קבוע	1,020	1,356	הקיטון ברכוש הקבוע נובע מהפחתה שוטפת.
השקעות הנמדדות בשווי	1,750	1,750	השקעה בחברת אגרילייט, אשר מקנה לחברה החזקה של 8.75% במניות אגרילייט.

	31.12.2024	31.12.2023	הסברי הדירקטוריון
הוגן דרך רווח והפסד			
חייבם אחרים לזמן ארוך	3,778	3,565	הגידול נובע מהכרה בנכס מחילוט ערבות בגין הסכם פשרה והסדר תשלום שנחתם ברבעון שני 2024 בין החברה לרשות חשמל בגין איחור חיבור מתקן קדש ברנע.
נכס מס נדחה	8,238	1,276	הגידול בנכס מס נדחה נובע מהכרה לראשונה בנכס מס נדחה בגין ההפסדים הצבורים בפריים אנרג'י בעקבות תחזית הכנסות דמי הייזום מעסקת להב.
צדדים קשורים	1,644	1,520	צבירת ריביות על הלוואות צדדים קשורים.
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**242,155**	**207,138**	**הגידול ביתרת הנכסים הבלתי שוטפים נובע בעיקר ממערכות לייצור חשמל מחוברות בחברת רפאל סולאר שנרכשה בשנת הדוח, בקיזוז קיטון בפיקדון מוגבל לזמן ארוך שסווג לזמן קצר ונפרע בשנת הדוח.**
סה"כ נכסים	**384,368**	**277,590**	
אשראי מתאגידים בנקאיים	27,561	111	הגידול נובע מנטילת הלוואה בסך 24 מיליון ש"ח בפריים אנרג'י למימון ההשקעה בשותפות דו-שימוש וכ 3 מיליון ש"ח איחוד לראשונה רפאל סולאר.
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואג"ח	54,313	32,586	הגידול נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של תשלום קרן סדרות האג"ח (א' ו-ב') שעתיד להיות משולם ביום 30 ביוני, 2025 בסך 40 מיליון ש"ח בקיזוז תשלום הקרן ביוני 2024 בסך 28 מיליון ש"ח .
ספקים ונותני שירותים	2,779	2,162	הגידול ביתרת הספקים נובע מאיחוד לראשונה חברת רפאל סולאר שנרכשה השנה.
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	1,149	1,839	הקיטון ביתרת חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה נובע בעיקר מתיקון סיווג חלות שוטפת מתוך ההתחייבות ללזמן ארוך והפחתות שוטפות של יתרת ההתחיבות בגין חכירה.
זכאים ויתרות זכות	3,150	2,508	הגידול ביתרת זכאים ויתרות זכות נובע בעיקר מהפרשה לתיקונים באתרי חברת ק.נ. אחזקות ורפאל סולאר.
הפרשה לחילוט ערבות	-	5,063	הפרשה לחילוט ערבות נעשתה ב 31 בדצמבר 2023 ונפרעה ברבעון ראשון 2024.
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	14,000	התחייבויות להליוס במסגרת הסכם מכירת תלמים, היתרה בדצמבר 2023 שולמה בינואר 2024 והיתרה ב 30 בספטמבר שולמה באוקטובר 2024.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**88,952**	**58,269**	**הגידול ביתרת התחייבויות שוטפות נובע בעיקר מגידול מאשראי מתאגידיים לזמן קצר, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואג"ח בקיזוז הקיטון בעקבות התשלום להליוס ותשלום חילוט הערבות.**
הלוואות לזמן ארוך	117,556	40,977	הגידול בהלוואות ז"א נובע מנטילת הלוואה לז"א בסך 53.5 מיליון ש"ח למימון פרויקט תלמים, איחוד לראשונה של חברת רפאל סולאר כ-26 מיליון ש"ח והגדלת ההלוואה בק.וו.פ בכ 2.7 מיליון ש"ח.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	617	-	גידול בהתחייבות בעקבות הסדר פשרה בתביעה משפטית, ראו ביאור 8 ב' לתמצית הדוחות הכספיים לרבעון.
הלוואות מבעלי מניות מיעוט	6,598	6,598	ראה ביאור 21ב' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר,2024.
התחייבות לבעלי זכויות	3,515	3,786	התחייבות להליוס על פי הסכם מכירת 50% מהחזקות בחברת תלמים.

	31.12.2024	31.12.2023	הסברי הדירקטוריון
שאינן מקנות שליטה			
אגרות חוב	70,595	51,872	הגידול ביתרת אגרות החוב נובע מהרחבת סדרה אג"ח (סדרה ב') בסך 39 מיליון ש"ח, בקיזוז פירעון הקרן אשר תשולם ביום 30 ביוני 2025 בסך 40 מיליון ש"ח וסווגה בחלות שוטפת.
אגרות חוב הניתנות להמרה למניות	25,881	51,392	הקיטון נובע מפירעון קרן אשר תשולם ביום 30 ביוני 2025 וסווגה בעלות שוטפת.
התחייבויות בגין חכירה	34,258	14,707	הגידול ביתרת התחייבויות בגין חכירה נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת רפאל סולאר.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**259,020**	**169,332**	**הגידול בהתחייבויות לא שוטפות נובע בעיקר מהגידול בהלוואות לזמן ארון ואג"ח**
סה"כ התחייבויות	**347,972**	**227,601**	
הון מניות ופרמיה	97,809	93,514	
קרנות הון	16,617	19,792	לפרטים ראה דוח על השינויים בהון.
עודפים (יתרת הפסד)	(77,400)	(66,603)	
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	37,026	46,703	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(630)	3,286	לפרטים ראה דוח על השינויים בהון וביאור 4ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.
סך כל ההון	**36,396**	**49,989**	
סה"כ התחייבויות והון	**384,368**	**277,590**	

5 תוצאות הפעילות לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024

בטבלה שלהלן יוצגו סעיפי הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024	2023	
הכנסות ממכירת חשמל	13,201	10,216	הגידול בהכנסות נובע בעיקר מתוספת הכנסות מפרויקט תלמים שהוקם בשלבים החל מספטמבר 2023 ועד אוקטובר 2024 וחיבור מתקנים חדשים בחברות הקבוצה במהלך השנה.
אחזקת מערכות ונלוות	3,105	1,808	הגידול באחזקת מערכות ונלוות נובע בעיקר מהקמת מתקן תלמים בשלבים, חיבור מתקנים נוספים והפרשה לתיקונים במתקני ק.נ. אחזקות ורפאל סולאר בשנת 2025.
פחת והפחתות	7,738	6,132	הגידול בפחת והפחתות נובע בעיקר בגידול בפחת מערכות מחוברות בשל חיבור מתקן תלמים.
רווח גולמי	**2,358**	**2,276**	
הנהלה וכלליות	9,613	10,416	צמצום מצבת כוח אדם וירידה בהוצאות משפטיות.
הוצאות אחרות	922	5,052	בתקופת הדוח הפחתת נכסים בהקמה שאין היתכנות בהשלמתם. בשנת 2023 יצירת הפרשה לחילוט ערבות ביצוע ששולמה ברבעון הראשון של 2024 בסך 4.9 מיליון.
הוצאות ממכירת מתקנים	-	751	בשנת 2023 הפסד מכירת מערכות לבעלי הקרקע שהחזיקו באופציות רכש.
הפסד תפעולי	**(8,177)**	**(13,943)**	
הוצאות מימון, נטו	(11,564)	(7,972)	הגידול בהוצאות המימון בהשוואה לרבעון המקביל נובע מגידול במצבת ההלוואות לזמן ארוך מבנקים.
הפסד לפני מיסים על הכנסה	**(19,741)**	**(21,915)**	
הטבת מס	6,710	898	הגידול בהטבת מס נובע בעיקר מהכרה מנכס מס נדחה לראשונה בגין הפסדים צבורים בפריים אנרג'י.
הפסד לתקופה	**(13,031)**	**(21,017)**	
בעלים של החברה האם	(11,131)	(19,505)	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,900)	(1,512)	
רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	(839)	3,447	
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	**(13,870)**	**(17,570)**	

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024	2023	
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(12,008)	(16,700)	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,862)	(870)	

6 נזילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי דירקטוריון
	2024	2023	
תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(11,441)	(4,267)	צמצום ההפסד מפעילות שוטפת בקיזוז כ 5 מיליון ש"ח חילוט ערבות ביצוע מתוך פיקדונות מוגבלים שנפרעו.
תזרים מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	3,205	(10,076)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות השקעה כולל פירעון פיקדונות בסך של כ 24 מיליון ש"ח בקיזוז השקעה בסך של כ- 18 מיליון ש''ח בהקמת מתקנים ורכישת חברת רפאל סולאר בסך 3.9 מיליון.
תזרים מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון	69,008	17,148	הרחבת אג"ח (סדרה ב') בסך 38.7 מיליון ש"ח, קבלת מימון פרויקט תלמים בסך 53.5 מיליון ש"ח, הלוואה לז"ק בפריים 24 מיליון, והגדלת הלוואות בק.וו.פ בסך של כ 3 מיליון ש"ח, מקוזז בתשלום להליוס בסך 14 מיליון ש"ח, פירעון אג"ח כ 28 מיליון ש"ח ופירעונות הלוואות בסך 8.9 מיליון.
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	**60,772**	**2,805**	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	30,370	27,565	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**91,142**	**30,370**	

7 הון חוזר

לחברה הון חוזר חיובי , לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-53,261 אלפי ש''ח, לעומת הון חוזר חיובי של כ-12,183 אלפי ש''ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ומורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות כמפורט להלן:

הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של כ- 142,213 אלפי ש''ח וכללו בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות מוגבלים לזמן קצר.

ההתחייבויות השוטפות הסתכמו בסך של כ-88,952 אלפי ש''ח וכללו בעיקר הלוואות לזמן קצר מתאגידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב.

7.1 תזרים מזומנים חזוי

7.1.1 בהתאם לתקנה 10 (ב) (14) לתקנות הדוחות, החברה בחנה את קיומם של סימני אזהרה. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 בסך של כ-11,441 אלפי ש"ח ושל כ-4,267 אלפי ש"ח בהתאמה. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 בסך של כ-5,263 אלפי ש"ח ושל כ-2,613 אלפי ש"ח בהתאמה.

7.1.2 בישיבתו מיום 23 במרץ 2025, דן דירקטוריון החברה בתזרים המזומנים החזוי, 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.

7.1.3 דירקטוריון החברה אישר את המקורות שנכללו בגילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי, סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי שפורט והעיתוי הצפוי לקבלתו, ובהסתמך על התקיימות האירועים וההנחו שפורטו בתחזית תזרים המזומנים לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, וכן קבע כי אין לחברה כל בעיית נזילות, וזאת בהתאם להנחות שצוינו לעיל והכל בהתבסס על הנימוקים הבאים:

7.1.4 לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה אגרת חוב (סדרה ג') בתמורה לסכום נטו של כ- 145 מיליון ש"ח.

7.1.5 לחברה צפויות הכנסות מדמי ייזום בגין עסקת שיתוף הפעולה עם להב להקמת מערכות לייצור חשמל מתוך מכסות הליך תחרותי דו-שימוש מס' 1 שהחברה מחזיקה.

7.1.6 לחברה צפוי תזרים מזומנים באמצעות מימון בנקאי להקמת הפרויקטים בשיתוף עם להב אנרגיה ירוקה.

7.1.7 בעלי השליטה בחברה התחייבו באופן בלתי חוזר לתמוך בהון העצמי של החברה. במקרה שההון העצמי יירד מתחת ל-30 מיליון ש"ח, כפי שנדרש לעמידה באמות המידה הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, הם יפעלו מיד להזרמת הון על ידי הקצאת מניות בסך של עד 6 מיליון ש"ח. ההזרמה

תתבצע תוך שמירה על זכויות כל בעלי המניות ובהתאם לחוק. התחייבות זו תעמוד לתקופה של 24 חודשים או עד להשלמת עסקת המיזוג של החברה עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ, לפי המוקדם.

7.2 מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה ממגוון מקורות מימון כמפורט להלן:

7.2.1 מימון פרויקטלי - בנקאי

ממוצע האשראי במהלך תקופת הדוח עמד על כ-97,046 אלפי ש"ח בהשוואה לכ-46,952 אלפי ש''ח בתקופה המקבילה אשתקד.

7.2.2 אשראי ספקים

האשראי הניתן לקבוצה על ידי ספקים נע בין מזומן לכ-90 ימים. יתרת האשראי הממוצעת של הספקים בתקופת הדוח הסתכמה בסך של כ-2,470 אלפי ש''ח בהשוואה לסך של כ-2,862 אלפי ש''ח בתקופה מקבילה אשתקד.

7.2.3 אשראי לקוחות

לחברה לקוח יחיד – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי חח"י נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60. ימי לקוחות ממוצעים במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-57 ימים.

7.2.4 הסכמי מימון והלוואות מהותיות

לפרטים בדבר הסכמי מימון מהותיים של החברה, עלות המימון ופרטים בדבר הלוואות מהותיות שנטלו חברות הקבוצה אשר יתרתן מהווה 5% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים, ראו סעיף 9 לפרק א' לדוח התקופתי.

הנפקות אג"ח בשוק ההון לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה (אג"ח סדרה א' ואג"ח סדרה ב') ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

חלק ד'

היבטי ממשל תאגידי

8 תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. בקשות תרומה אשר מתקבלות אצל החברה נשקלות לגופן. נכון למועד הדוח התקופתי, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

9 מספר מזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

10 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה, הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. ביום 24 ביוני 2024 הסתיימה כהונתם של גב' נעמה קיהן ושל מר שרון רייך כדירקטורים חיצוניים של החברה. ביום 1 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית את מינויים של מר שחר פלורנץ ושל מר אבישי ברייר כדירקטורים חיצוניים של החברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית.

11 גילוי אודות המבקר הפנימי של החברה

סעיף	פירוט
שם	נועם פרקש
תאריך תחילת כהונה	05/07/2021
עמידה בתנאי החוק	למיטב 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.
החזקה בניירות ערך של החברה או חברות קשורות	למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בכל ניירות ערך של החברה או כל גוף קשור אליה
קשרים עסקיים (או אחרים) מהותיים עם החברה או עם חברה קשורה	למיטב ידיעת החברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או כל גוף קשור אליה
האם המבקר הינו עובד של החברה או נותן שירותים	המבקר הפנימי נותן שירות חיצוני לחברה (אינו מועסק כשכיר)

סעיף	פירוט
דרך המינוי	מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 5 ביולי, 2021. מינוי המבקר הפנימי נעשה, בין היתר, בהסתמך על היכרותו של המבקר עם תחום פעילות החברה וניסיונו בעריכת ביקורת פנים וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, ומורכבות פעילותה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	יו"ר הדירקטוריון
תכנית העבודה	תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה תכנית שנתית, הנגזרת מתוכנית עבודה רב שנתית, בהתבסס על סקר הערכת סיכונים שערך המבקר הפנימי בחברה. השיקולים העיקריים שמנחים את המבקר הפנימי בבניית תכנית הביקורת: א. צורכי החברה ואופי פעילותה; ב. ממצאי ביקורות קודמות והזמן שחלף מהן; ג. משמעות ניהולית, תפעולית או כלכלית לחברה; ד. הסתברות לקיומם של ליקויים; ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, לאחר מכן מחליטה על אישור התוכנית (לרבות תוך התאמתה), תוך התחשבות, בין היתר, בצרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, והמלצות המבקר הפנימי.
ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים	נכון למועד דוח זה, תכנית הביקורת מתייחסת לפעילות החברה בישראל.
היקף העסקה	היקף העסקתו של המבקר הפנימי בתקופה המדווחת היה כ- 130 שעות אשר הוקדשו לביצוע ביקורת בנושא "ביטוח" ו"היבטי סייבר".
עריכת הביקורת	עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
גישה למידע	למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית וניתנה לו גישה למידע כאמור באותו סעיף ובכלל זה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.
היקף ורציפות תכנית העבודה	לדעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף ואופי עבודת הביקורת הפנימית ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין, מתאימים לתאגיד מסוגה של החברה, בהתייחס לגודלה מורכבותה ואופי פעילותה, ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית.
תגמול	שכרו של המבקר הפנימי נקבע על בסיס שעתי, בהתאם לתכנית הביקורת המאושרת על ידי אורגני החברה. בשנת 2024 עמד התשלום בגין פעילותו על סך של כ-26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (עבור 130 שעות ביקורת). הנהלת החברה סבורה כי תגמול המבקר הפנימי הולם את היקף פעילותו ותפקודו של המבקר הפנימי ואינו חריג בהשוואה לחברות בגודלה ומסוגה של החברה, ברמת הפעילות של החברה והיקף האחריות של המבקר הפנימי, וכי אין בכך כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

12 גילוי אודות רואה החשבון המבקר של החברה

ביום 6 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של משרד קסלמן וקסלמן (PWC) כרואה החשבון המבקר של החברה, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 6 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608099) אשר האמור בו מובא במלואו בדוח זה על דרך ההפניה. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע, בין היתר, בהתבסס

על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה. להלן מידע בדבר שכר רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, ושירותים אחרים במהלך שנת 2024:

א. ביקורת (לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת) - 420 אלפי ש"ח;

ב. שירותים אחרים-ייעוץ לעלויות בין חברתיות – 91 אלפי ש"ח.

13 מורשה חתימה עצמאי

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

14 אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו סעיף 1.5 לעיל וביאור 24 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

15 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב (ג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

חלק ה'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

16 אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים ראו ביאור 2ד' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024.

17 מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2024

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, ראו דוח מצבת התחייבויות שמפרסמת החברה במקביל לפרסום הדוח, אשר המידע על פיו מובא בדוח בדרך של הפנייה.

ירון קיקוז, מנכ"ל ודירקטור

אריה זילברברג, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במרץ, 2025

נספח א'

פרטים לגבי תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

1 להלן פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועד הנפקה	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12 באוגוסט 2021	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2022; הנפקה שניה (הרחבה ראשונה) למשקיעים מסווגים בדרך של הנפקה פרטית.
ערך נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	79,150	54,837
ערך נקוב לאחר הרחבת סדרה (אלפי ש"ח)	79,150	83,493
ערך נקוב ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	54,375	83,493
ערך נקוב צמוד מדד ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	54,375	93,712
ריבית שנצברה ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	-	-
שווי בורסאי ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	52,256	92,543
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%
מועדי תשלום הקרן	שלושה (3) תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון ששולם ביום 30 ביוני 2024 הינו בשיעור של 28% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ושני (2) התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 ויהיו בשיעור של 36% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	חמישה (5) תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון ששולם ביום 30 ביוני 2024 הינו בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, שלושת (3) התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל) ויהיו בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2026 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025	תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2023 ועד 2028 (כולל)וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל).
בסיס ההצמדה	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן
זכות המרה	אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה החל ממועד ההנפקה ועד ליום 30 ביוני 2026	אין
תנאים עיקריים להמרה	כל 23.9 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתן להמרה למניה אחת רגילה של החברה[5]	לא רלוונטי
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין
פדיון מוקדם	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.
מהותיות[6]	סדרה מהותית	סדרה מהותית
שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב, תקפות שעבודים, תנאי החלפת שעבודים	שעבוד מלוא מניות חברת הבת (100%) פיוי פלאנט 2019 בע"מ (פארי פסו בין סדרה א' לסדרה ב'), 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	שעבוד מלוא מניות חברת הבת (100%) פיוי פלאנט 2019 בע"מ (פארי פסו בין סדרה א' לסדרה ב'), 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
הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי, אלא אם בד בבת ובעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') התחייבות לאי יצירת שעבוד על החזקות החברה בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ (החזקות החברה -70%) ו- KWP	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי, אלא אם בד בבת ובעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') התחייבות לאי יצירת שעבוד על החזקות החברה בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.נ. אחזקות סולאריות

[5] כפוף להתאמות כמפורט בסעיף 10 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות.

[6] סדרת תעודות התחייבות הינה מהותית אם סך ההתחייבויות על פיה לתום שנת הדיווח כפי שהן מוצגות במסגרת הדוח הכספי הנפרד של החברה (לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות החברה כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

	אגרות חוב (סדרה א')	**אגרות חוב (סדרה ב')**
	סולאר בע"מ (החזקות החברה -100%), וזאת עד ליום 30/9/2025.	בע"מ (החזקות החברה -70%) ו- KWP סולאר בע"מ (החזקות החברה -100%), וזאת עד ליום 30/9/2025.
הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	אין	אין
אמות מידה פיננסיות	כמפורט בסעיף 2 להלן.	כמפורט בסעיף 3 להלן
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות ותיאור ההפרות (אם חלו)	לא	לא
האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות	לא	לא
שם חברת הנאמנות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה	עו"ד הגר שאול	עו"ד הגר שאול
כתובת	רח' יד חרוצים 14, תל אביב	רח' יד חרוצים 14, תל אביב
טלפון	03-6389200	03-6389200
אסיפת מחזיקים	התקיימה אסיפת מחזיקים ביום 23 ליולי 2023	התקיימה אסיפת מחזיקים ביום 23 ליולי 2023
דירוג אגרות החוב	אגרות החוב אינן מדורגות	אגרות החוב אינן מדורגות

2 אמות מידה פיננסיות ותנאים מהותיים נוספים - אגרות החוב (סדרה א')

להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א').

עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות, תיבחן במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה החל ממועד הנפקתן ואילך:

אמות מידה פיננסיות	אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2024
הון עצמי לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן.	הון עצמי כ-37 מיליון ש"ח
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן.	23%
החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 בספטמבר 2025 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן[7]	ל"ר

"תקופות דיווח" – משמע: עד ליום 31 בדצמבר 2021 וכל עוד החברה מדווחת לפי מתכונת דיווח חצי שנתית בהתאם להקלות ל"תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנה 5ג לתקנות הדוחות – תקופה של ארבעה רבעונים 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 רבעונים רצופים (על פי שני דוחות כספיים שיפורסמו על ידי החברה בתקופה האמורה).

"הון 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 ל-EBITDA בלבד, **"חוב פיננסי נטו"** - בהתאם להגדרה בשטר הנאמנות המתוקן, כאשר חוב המיוחס לפרויקטים, בשלב ההקמה, של החברה (לרבות הלוואות חוב בכיר ומזנין Non-Recourse) לא ייכלל בתחשיב זה.

[7] לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה לא ייבדק במהלך התקופה שקודמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 בספטמבר 2025, ובהתאם ככל שהחברה לא תעמוד ביחס זה בתקופה האמורה הדבר לא ייחשב לאי עמידה באמת המידה הפיננסית.

3 אמות מידה פיננסיות ותנאים מהותיים נוספים – אגרות החוב (סדרה ב')

להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה ב').

עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות, תיבחן במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה החל ממועד הנפקתן ואילך:

אמות מידה פיננסיות	אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2024
הון עצמי לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים	הון עצמי כ-37 מיליון ש"ח
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	26%
החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 בספטמבר 2025 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים	ל"ר

"הון 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 לפרויקטים, בשלב ההקמה, של החברה (לרבות הלוואות חוב בכיר ומזנין Non-Recourse) לא ייכלל בתחשיב זה.

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').



PRIME ENERGY

פרק ג'

דוחות כספיים

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	1-2
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-9
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-11
ביאורים לדוחות הכספיים	12-52

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, 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 ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

כפי שמתואר בביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת הרכוש הקבוע המטופל לפי מודל ההערכה מחדש ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של 103,648 אלפי ש"ח. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נרשם הפסד כולל אחר בסך של 839 אלפי ש"ח מירידה בשווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש נטו ממס.
בהתאם לשיטת הערכה מחדש, פריט רכוש קבוע, שניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן, נמדד לאחר מועד ההכרה הראשונית בסכום משוערך. סכום משוערך הוא שוויו ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן.
תהליך קביעת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות של החברה אשר נעזרת גם בשירותיו של מעריך שווי בלתי תלוי לצורך ביצוע ההערכה. לשינויים באומדנים ובהנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש דורשת מצד רואה החשבון המבקר לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש.

לאור האמור לעיל, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש כעניין מפתח בביקורת.

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: 972-3-7954555+, פקס: 972-3-7954556+, www.pwc.com/il

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינה של נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות מומחים מטעמנו ותשאולים עם הנהלת החברה ומעריך השווי מטעמה.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- בדיקת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי רכוש קבוע בדגש על רכוש קבוע שנמדד בהתאם למודל הערכה מחדש.

מצבה הכספי של החברה

בביאור 1 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה, כללה החברה את הערכותיה כי לחברה יתרות מזומנים מספקות לעמידה בהתחייבויותיה במועדן והחברה מעריכה כי תעמוד באמות המידה הפיננסיות הכלולות במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה החברה. זיהינו את נושא זה כעניין מפתח בביקורת מאחר ותחזיות הנהלת החברה תלויות בהתממשותן של תוכניותיה וכוללת הנחות ואומדנים הכרוכים בשיקול דעת.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הערכנו את תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים ואת התהליך של ההנהלה להכנתם.
- בחנו את הנחות המפתח, הכוללות את המועדים החזויים להשלמת המתקנים להפקת חשמל וחיבורם לרשת החשמל, השקעות החברה בהקמתם של המתקנים והוצאות תפעוליות אחרות.
- בחנו את תוכניות ההנהלה, ובכלל זה את שיפור תזרים המזומנים ופעילותה העסקית של החברה
- בחנו האם הערכות ההנהלה 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 מסקנתנו.
- בחנו את תחזיות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות.
- הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

תל-אביב,
23 במרס 2025

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		91,142	30,370
פקדונות מוגבלים לזמן קצר	7	46,225	33,750
לקוחות והכנסות לקבל		2,066	1,003
הלוואות לצד קשור ובעל עניין	21	321	422
חייבים ויתרות חובה	6	2,459	4,907
סך הכל נכסים שוטפים		142,213	70,452
נכסים בלתי שוטפים			
פקדונות מוגבלים לזמן ארוך	7	4,032	40,467
נכס זכויות שימוש	16	38,216	19,813
מערכות לייצור חשמל מחוברות	9	150,717	84,685
מערכות לייצור חשמל בהקמה	10	32,760	52,706
רכוש קבוע	8	1,020	1,356
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	11ב'	1,750	1,750
חייבים אחרים לזמן ארוך	12	3,778	3,565
נכס מס נדחה	22	8,238	1,276
צדדים קשורים	21	1,644	1,520
סך הכל נכסים בלתי שוטפים		242,155	207,138
סך הכל נכסים		384,368	277,590

	ביאור	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר		27,561	111
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	14	54,313	32,586
ספקים ונותני שירותים		2,779	2,162
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	16	1,149	1,839
זכאים ויתרות זכות	13	3,150	2,508
הפרשה בגין ערבות הקמה	13	-	5,063
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	4ג'	-	14,000
סך הכל התחייבויות שוטפות		88,952	58,269
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	15	117,556	40,977
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	21	6,598	6,598
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	3	3,515	3,786
אגרות חוב	17	70,595	51,872
אגרות חוב הניתנות להמרה למניות	17	25,881	51,392
התחייבויות בגין חכירות	16	34,258	14,707
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	1ב'23	617	-
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות		259,020	169,332
הון			
הון מניות ופרמיה	18	97,809	93,514
קרנות הון		16,617	19,792
יתרת הפסד		(77,400)	(66,603)
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה		37,026	46,703
זכויות שאינן מקנות שליטה		(630)	3,286
סך הכל הון		36,396	49,989
סך הכל התחייבויות והון		384,368	277,590

23 במרס 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אריה זילברברג** **יו"ר הדירקטוריון**	**ירון קיקוז** **מנכ"ל**	**שי שובל** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת חשמל		13,201	10,216	6,279
עלות ההכנסות:				
אחזקת מערכות ונלוות		3,105	1,808	944
פחת והפחתות		7,738	6,132	5,544
		10,843	7,940	6,488
רווח (הפסד) גולמי		2,358	2,276	(209)
הנהלה וכלליות	19	9,613	10,416	10,652
הוצאות אחרות	3	922	5,052	450
הפסד (רווח) ממכירת מתקנים		-	751	-
הפסד תפעולי		(8,177)	(13,943)	(11,311)
הוצאות מימון	20	(15,732)	(11,967)	(14,256)
הכנסות מימון	20	4,168	3,995	2,408
הוצאות מימון, נטו		(11,564)	(7,972)	(11,848)
הפסד לפני מיסים על הכנסה		(19,741)	(21,915)	(23,159)
הטבת מס	22	6,710	898	1,075
הפסד לשנה		(13,031)	(21,017)	(22,084)
מיוחס ל:				
בעלים של החברה		(11,131)	(19,505)	(20,091)
זכויות שאינן מקנות שליטה		(1,900)	(1,512)	(1,993)
		(13,031)	(21,017)	(22,084)
הפסד למניה (בש"ח) - בסיסי ומדולל	14	(0.38)	(0.66)	(0.68)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד לשנה	(13,031)	(21,017)	(22,084)
רווח (הפסד) כולל אחר - סעיף אשר לא יסווג בעתיד לרווח או הפסד -			
רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	(839)	3,447	(1,342)
סך הכל (הפסד) כולל לשנה	(13,870)	(17,570)	(23,426)
מיוחס ל:			
בעלים של החברה	(12,008)	(16,700)	(20,491)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,862)	(870)	(2,935)
	(13,870)	(17,570)	(23,426)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות	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
יתרה ליום 1 בינואר 2024	93,514	5,343	5,914	(2,128)	602	10,061	(66,603)	46,703	3,286	49,989
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(11,131)	(11,131)	(1,900)	(13,031)
הפסד כולל אחר לשנה	-	(877)	-	-	-	-	-	(877)	38	(839)
	-	(877)	-	-	-	-	(11,131)	(12,008)	(1,862)	(13,870)
סה"כ הפסד כולל לשנה										
הנפקת מניות	1,478	-	-	-	-	-	-	1,478	-	1,478
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 3)	-	-	-	278	-	-	-	278	(2,196)	(1,918)
פירעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות	2,817					(2,817)				-
הטבה בגין עסקה עם בעל מניות	-	-	-	-	181	-	-	181	-	181
העברת קרן הערכה מחדש לעודפים	-	(334)	-	-		-	334	-	-	-
תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 21ה')	-	-	-	-	62	-	-	62	-	62
הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות		-	14	318	-	-	-	332	142	474
	4,295	(334)	14	596	243	(2,817)	334	2,331	(2,054)	277
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	97,809	4,132	5,928	(1,532)	845	7,244	(77,400)	37,026	(630)	36,396

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות	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
יתרה ליום 1 בינואר 2023	92,035	2,719	5,899	(1,568)	402	10,061	(47,279)	62,269	(3,086)	59,183
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(19,505)	(19,505)	(1,512)	(21,017)
הפסד כולל אחר לשנה	-	2,805	-	-	-	-	-	2,805	642	3,447
סה"כ הפסד כולל לשנה	-	2,805	-	-	-	-	(19,505)	(16,700)	(870)	(17,570)
הנפקת מניות	1,479	-	-	-	-	-	-	1,479	-	1,479
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 3)				(858)	-	-	-	(858)	7,108	6,250
הטבה בגין עסקה עם בעל מניות	-	-	-	-	179	-	-	179	-	179
העברת קרן הערכה מחדש לעודפים	-	(181)	-	-	-	-	181	-	-	-
תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 21ה')	-	-	-	-	21	-		21	-	21
הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות	-	-	15	298				313	134	447
	1,479	(181)	15	(560)	200	-	181	1,134	7,242	8,376
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	93,514	5,343	5,914	(2,128)	602	10,061	(66,603)	46,703	3,286	49,989

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות	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
יתרה ליום 1 בינואר 2022	90,872	3,375	5,887	(1,868)	319	10,061	(27,444)	81,202	(286)	80,916
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(20,091)	(20,091)	(1,993)	(22,084)
הפסד כולל אחר לשנה	-	(400)	-	-	-	-	-	(400)	(942)	(1,342)
סה"כ הפסד כולל לשנה	-	(400)	-	-	-	-	(20,091)	(20,491)	(2,935)	(23,426)
הנפקת מניות	1,478	-	-	-	-	-	-	1,478	-	1,478
ביטול הנפקת מניות (ראה ביאור 21ה')	(734)							(734)	-	(734)
הטבה בגין עסקה עם בעל מניות	-	-	-	-	182	-	-	182	-	182
העברת קרן הערכה מחדש לעודפים	-	(256)	-	-	-	-	256	-	-	-
תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 21ה')	-	-	-	-	320	-	-	320	-	320
המרת אופציות למניות	419	-	-	-	(419)	-	-	-	-	-
הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות	-	-	12	300	-	-	-	312	135	447
	1,163	(256)	12	300	83	-	256	1,558	135	1,693
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	92,035	2,719	5,899	(1,568)	402	10,061	(47,279)	62,269	(3,086)	59,183

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
הפסד לשנה	(13,031)	(21,017)	(22,084)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	6,801	21,357	13,324
	(6,230)	340	(8,750)
תשלומי מיסים	-	(175)	-
תקבולי ריבית	2,293	2,677	834
תשלומי ריבית	(7,504)	(7,109)	(6,386)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(11,441)	(4,267)	(14,312)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
השקעה במערכות ליצור חשמל	(18,138)	(16,447)	(30,209)
רכישת רכוש קבוע	-	(235)	(434)
שינוי בפקדונות מוגבלים לזמן ארוך	5,621	6,272	124
קיטון בפקדונות מוגבלים לזמן קצר	19,650	-	6,676
שינוי בהשקעה בניירות ערך סחירים		334	18
כניסה לאיחוד (ראה נספח ג')	(3,928)		
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	-	(900)
הלוואות שניתנו	-	-	(300)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	3,205	(10,076)	(25,025)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
תמורה מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,918)	24,336	-
הרחבת אגרות חוב סדרה ב'	38,709	-	-
פרעון אגרות חוב	(28,054)	-	-
הנפקת אגרות חוב סדרה ב'	-	-	54,104
רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב'	-	(1,000)	(124)
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה	(1,830)	(2,458)	(1,163)
קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסים	60,974		
פירעון קרן הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים	(8,906)	(3,685)	(3,791)
פירעון קרן הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים	-	(154)	(144)
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	33	109	-
קבלת הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסים	24,000	-	-
פרעון התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(14,000)	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	69,008	17,148	48,882
גידול במזומנים ושווי מזומנים	60,772	2,805	9,545
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	30,370	27,565	18,020
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	91,142	30,370	27,565

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
שערוך הלוואות והוצאות מימון, נטו	8,982	9,417	11,378
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב'	-	(362)	(25)
רווח מביטול חכירה	-	(30)	-
הפסדים ממכירת מתקנים	-	751	-
פחת והפחתות	8,478	6,474	6,277
תשלום מבוסס מניות	61	21	(414)
חילוט ערבות הקמה	(4,990)		
רווח מביטול הפרשה בגין ערבות הקמה	(73)		
גידול במיסים נדחים, נטו	(6,710)	(1,046)	(1,651)
הפרשה בגין ערבות הקמה		5,063	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):			
ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה	2,059	1,565	(3,683)
(ירידה) עלייה בספקים, בזכאים וביתרות זכות	(1,006)	(616)	764
עליה ביתרות צדדים קשורים, נטו	-	120	678
	6,801	21,357	13,324
נספח ב' פעילות שלא במזומן:			
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	250	-
השקעה במתקנים סולאריים בהקמה כנגד הנפקת הון מניות ופרמיה	1,479	1,479	1,478
הכרה בנכסי זכות שימוש במקרקעין כנגד התחייבויות בגין חכירה	-	8,101	2,965
נספח ג' רכישת חברה מאוחדת-שאוחדה לראשונה			
נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום רכישתה:			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	(943)	-	-
מערכות לייצור חשמל	31,967	-	-
פקדונות מוגבלים בשימוש	142	-	-
הלוואות מתאגיד בנקאי	(27,238)	-	-
	3,928	-	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

א. התאגדות ופעילות החברה:

1. פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות.

2. מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021. אגרות חוב הניתנות להמרה למניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 10 באוגוסט 2021, ואגרות חוב קונצרניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 20 בפברואר 2022.

החברה פועלת בייזום והשקעה במתקנים פוטו-וולטאיים בישראל וברומניה. הפעילות בישראל כוללת החזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים, וקידום פרויקטים סולאריים, לרבות חתימה על הסכמים עם בעלי הקרקעות, קידום סטטוטורי, השגת מיכסה (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. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל החוליות בשרשרת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישוי וההקמה, וכלה בשלב ההפעלה המסחרית של המתקנים.

למועד אישור הדוחות הכספים, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב- 54 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות וקרקעות של משקים חקלאיים. ליום 31 בדצמבר 2024, ההספק הכולל של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבים הכנסות, הינו כ- 52 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ-37 מגה וואט (חלק החברה בהספק המערכות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית (להלן - "חלק החברה").

בנוסף, החברה מחזיקה במכסה של 252 מגה-וואט (AC) בעקבות זכייתה בהליך תחרותי דו-שימוש מס' 1, כאשר התקבלו אישורים חיוביים מחברת החשמל למכסה זו. החברה ממשיכה לקדם את הקמת הפרויקטים, כשבצמוד לרובם יוקמו מתקני אגירה בהספק כולל של עד 1.3 ג'יגה-וואט שעה (ראה גם ביאור 3א)

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל חברות בשליטתה הפועלות בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. (החברה והחברות בשליטתה, יקראו להלן "הקבוצה"). כל התייחסות למונח "חברה" בדוח זה משמע, החברה במישרין ו/או בעקיפין באמצעות אחד מגופי הקבוצה.

להלן הגדרות נוספות הרלבנטיות לדוחות הכספיים:

בעלי עניין	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת בעלי עניין בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
חברת החשמל	חברת החשמל לישראל בע"מ.
מדד	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
מערכות קטנות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של עד 50 KWp כל אחת.
מערכות בינוניות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק גדול מ-50 KWp המתחברות לרשת החלוקה.
מערכות גדולות	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל המתחברות לרשת ההולכה.
צד קשור	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
MWp	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאית.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הסביבה העסקית והשפעת מלחמת חרבות ברזל:

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת חרבות ברזל (להלן: "המלחמה") והחל מיום זה הוכרז מצב מלחמה בישראל. למלחמה, לגיוס המילואים ולפעולות שנקטה ממשלת ישראל, השפעות ישירות ועקיפות על ישויות רבות, אשר הובילו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה והאטה בפעילות הכלכלית.
אירועים אלה השפיעו, ועודם משפיעים, על שוק ההון הישראלי אשר מידת אי הוודאות בה הוא שרוי בימים אלה, נחזית להיות גבוהה במיוחד. כמו כן, אירועי המלחמה מייצרים אתגרים רבים להמשך הפעילות העסקית והרציפות התפקודית והתפעולית של תאגידים מדווחים בשוק ההון.
לצד זאת, במהלך החודשים האחרונים, ניכרת מגמת התאוששות מסוימת בשוק ההון הישראלי.
נכון למועד פרסום הדוח הכספי המתקנים הפעילים של החברה אינם מושפעים באופן מהותי מהמלחמה, אולם הקמתם של הפרויקטים העתידיים עשויה להיות מושפעת ממחסור בכוח אדם, עיכובים באספקת ציוד,קבלת אישורים רגולטוריים וסטטוטוריים וכיו"ב.
בנוסף, חוסר הוודאות הכלכלי, וכל הסלמה נוספת עלולים להשפיע לרעה על תחזיות הצמיחה ולהכביד על פעילות החברה, ובעיקר על הוצאות המימון המושפעות מרמת הריבית, ועלויות הציוד לפרויקטים, המושפעות משערי החליפין, החברה תמשיך לנתר את ההשפעות המלחמה על פעילותה העסקית השוטפת ודוחותיה הכספיים.

ד. מצבה הכספי של החברה

במהלך שנת 2024 קידמה החברה את פיתוחם והקמתם של מתקנים בהיקף של 252 מגה וואט (ראה ביאור 3 א). בנוסף, ביום 10 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 35,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה למשקיעים מסווגים על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת נטו של כ-39 מיליון ש"ח.
ביום 23 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה השלימה הנפקה של 147,076,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מסווגים ולציבור בדרך של הצעת מדף בתמורה כוללת ברוטו של כ-147 מיליון ש"ח. להערכת החברה הרחבת סידרה ב' והנפקת סדרה ג' מהוות התקדמות משמעותית ביכולת החברה להקמתם של המתקנים הכוללים גם שילוב של אגירה המבוססים על המכסות בהן מחזיקה החברה.

בסוף שנת 2023 חתמה החברה על עסקת תלמים כאשר במהלך שנת 2024 השלימה החברה את הקמתו ובחברת תלמים התקבלה מלוא תמורת העסקה. בנוסף, חברת הבת פריים תלמים משכה מתוך מסגרת המימון סך כולל של 53.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ב'.

החברה ממשיכה במדיניות לפיה בחלק ניכר של הפרויקטים שהיא יוזמת ומקימה היא מצרפת שותף אסטרטגי המשתתף בהעמדת ההון הנדרש למימון הקמת הפרויקט. למועד פרסום הדוח הכספי החברה החלה בתהליך לבחינת צירוף של משקיע מוסדי בצבר פרויקטים שיוקמו במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 ולצידם מתקני אגירה.

במסגרת התפתחות פעילות החברה המתוארת לעיל לחברה יתרות מזומנים מספקות לעמידה בהתחייבויותיה במועדן.

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, הכלולות במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה החברה, והיא מעריכה כי תמשיך לעמוד באמות המידה הפיננסיות הנ"ל גם בתקופות העוקבות באחת או יותר מהפעולות הבאות: השלמת עסקת מיזוג החברה עם להב אנרגיה (ראה ביאור 25 (2)), המשך פיתוחם של מתקני החברה ועמידה בהסכם שיתוף הפעולה עם להב אנרגיה (ראה ביאור 4א), הנפקת הון ו/או השקעת בעלים, בהתאם להתחייבות שהתקבלה מבעלי השליטה בחברה, באופן בלתי חוזר, לתמוך בהון העצמי של החברה בדרך של הזמת הון כנגד הקצאת מניות בסכום של עד 6 מיליון ש"ח לצורך עמידתה באמות מידה פיננסיות, ככל שהדבר יידרש, ופעולות נוספות אשר ביכולת החברה לבצע.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. ציות לתקני IFRS® Accounting Standards והצגת הגילוי הנדרש לפי תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, מציתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board (IASB) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים :

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

2. עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני ה - IFRS Accounting Standard דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בביאור 2ד' ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. בתקופות המדווחות השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה והחברות בשליטתה.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

החברה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן.

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
קביעה מהו המרכיב העיקרי במערכות לייצור חשמל מחוברות לצורך יישום מודל הערכה מחדש או מודל העלות	בעת הגדרת קבוצות של מערכות לייצור חשמל מחוברות לצורך יישום מודל הערכה מחדש או מודל העלות, מעריכה החברה מהו המרכיב העיקרי בכל מערכת. במערכות בהן המרכיב העיקרי הוא נכס בלתי מוחשי (ההסכם למכירת חשמל בהתאם לאסדרה הרלוונטית) החברה מיישמת את מודל העלות, מאחר שלא ניתן לשערך נכס בלתי מוחשי שאין לו שוק פעיל. במערכות בהן המרכיב העיקרי הוא המערכת הפיזית, החברה מיישמת את מודל הערכה מחדש. החברה קבעה שבמערכות לייצור חשמל מחוברות קטנות המותקנות על גגות, בהן תעריפי החשמל גבוהים משמעותית מתעריף ייצור החשמל המשוקלל ומבוססים על הקצאת מכסות לייצור חשמל, המרכיב המשמעותי הוא נכס בלתי מוחשי, בעוד שבמערכות לייצור חשמל קרקעיות, בהן תעריפי החשמל נמוכים משמעותית מתעריף ייצור החשמל המשוקלל ומבוססים על הליכים תחרותיים, המרכיב המשמעותי הוא המערכת הפיזית.	גידול או קיטון בהון ובהוצאות הפחת של החברה כתוצאה מהקביעה לפי איזה מודל מטופלת כל קבוצת מערכות.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך):

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
הערכה מחדש של רכוש קבוע	החברה מודדת מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות שהוקמו מכוח הליכים תחרותיים בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר. השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הבלתי ממונפים המופקים מהמערכות. תזרימי המזומנים מהוונים במחיר הון המשוקלל, המשקף את רמת הסיכון של הפעילות. ההערכה מחדש אינה מבוצעת בהכרח בכל תקופת דיווח. הערכות מחדש תבוצענה באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח כאשר הפרשים חיוביים (דהיינו, עליית ערך) הנובעים מההערכה מחדש מוכרים בדרך כלל ברווח כולל אחר. החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהליך של אומדן השווי ההוגן של רכוש קבוע כולל גם מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיון העבר של הנהלת החברה וההבנה שלה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשווקים הרלוונטיים במועד ביצוע אומדן השווי ההוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל, הקביעה של השווי ההוגן של רכוש קבוע של החברה מחייבת הפעלת שיקול דעת ולכן שינויים בהנחות ששימשו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הרכוש הקבוע	גידול או קיטון בהון ובהוצאות הפחת של החברה כתוצאה מעדכון השווי.
מיסים נדחים	הקבוצה מכירה בנכסי מסים נדחים ובהתחייבויות מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס. אם לא יהיה ביכולתה של הקבוצה להפיק הכנסות חייבות עתידיות בסכום מספיק, או במקרה של שינוי מהותי בשיעורי המס האפקטיביים בתקופה שבמהלכה ההפרשים הזמניים המתייחסים הופכים לחייבים במס או ניתנים לניכוי, עשויה הקבוצה להידרש לבטל חלק מנכסי המסים הנדחים או להגדיל את התחייבויות המסים הנדחים, ועקב כך שיעור המס האפקטיבי שלה עלול לגדול ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה.	גידול או קיטון בהוצאות המס וביתרות המיסים הנדחים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

א. בסיס האיחוד:

(1) שליטה

שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בחברה בת (כהגדרתה להלן) ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח השפעה שלה בחברה הבת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן תאגידים הנמצאים בשליטתה של החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום הפיכתה של החברה בעלת השליטה בתאגיד הרלבנטי ועד ליום אובדן השליטה.

ב. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה", "מזומנים ושווי מזומנים" וכן "הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך" "לקוחות והכנסות לקבל", "הלוואות לצד קשור ובעל עניין", "פקדונות מוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך" ו- "הלוואות לצדדים קשורים לזמן ארוך" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות.
הכרה ומדידה -נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה במועד סליקת העיסקה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פקעו או הועברו, והחברה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות בגין הבעלות על נכסים אלה.
רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים ברווח או הפסד במסגרת הכנסות המימון בתקופה בה נבעו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך):

(2) התחייבויות פיננסיות (המשך):

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(ג) מכשירים פיננסיים מורכבים

מכשירים פיננסיים מורכבים שהונפקו על ידי החברה כוללים אגרות חוב לא צמודות הנקובות במטבע הפעילות של החברה והניתנות להמרה למספר קבוע של מניות רגילות של החברה לפי בחירת המחזיק, ולפיכך אופציית ההמרה מהווה רכיב הוני.

רכיב ההתחייבות של מכשיר פיננסי מורכב מוכר לראשונה לפי שווי הוגן של התחייבות דומה, אשר אינה כוללת אופציית המרה. הרכיב ההוני מוכר לראשונה על ידי חיסור השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מהשווי ההוגן של המכשיר הפיננסי המורכב בכללותו. עלויות עסקה ישירות מוקצות לרכיב ההתחייבות ולרכיב ההוני לפי פרופורציית הערך הראשוני בו הם הוכרו.

לאחר ההכרה הראשונית, רכיב ההתחייבות של מכשיר מורכב נמדד בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. רכיב ההון של מכשיר מורכב לא נמדד מחדש בתקופות עוקבות, למעט בעת המרת המכשיר המורכב או פקיעתו.

(3) נכסים והתחייבויות צמודים למדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודים למדד, הנמדדים בעלות מופחתת, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש ספציפי מכח הסכם אחר, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך, ככל שקיימים. העלות כוללת תשלומים הניתנים לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות נכסים כשירים כוללת גם עלויות אשראי שיש להוונן כאמור בסעיף טז' להלן.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים, למעט קבוצת הרכוש הקבוע - מערכות פוטו וולטאיות מחוברות אשר הוקמו במסגרת הליכים תחרותיים (ראה ביאור 8), לגביהן מיושם מודל הערכה מחדש (שווי הוגן במועד ההערכה מחדש בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן). מערכות פוטו וולטאיות מחוברות אשר הוקמו במסגרת אסדרות אחרות נמדדות לפי מודל העלות.

כאשר פריט רכוש קבוע הוערך מחדש, הערך בספרים של הנכס הותאם לסכום המשוערך. החברה בוחנת את השווי ההוגן באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח. הפריטים בקבוצה של רכוש קבוע מוערכים מחדש בו זמנית. עלייה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת ברווח כולל אחר ונצברת בהון כקרן הערכה מחדש. עם זאת, העלייה מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. ירידת ערך של נכס כתוצאה מהערכה מחדש תוכר אף היא במסגרת הרווח הכולל האחר עד לגובה בו היא מקטינה עליית ערך שהוכרה בתקופות קודמות ובמסגרת הרווח והפסד מעבר לכך. קרן הערכה מחדש אינה מסווגת מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות, אלא מופחתת ישירות לעודפים בקצב הפחת של המערכות.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) הפחתת רכוש קבוע

פחת הוא הקצאה שיטתית של סכום בר פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי (כמפורט להלן) על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש, דהיינו כאשר הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, תוך הבאה בחשבון של ערך השייר הצפוי בתום החיים השימושיים.

אומדן אורך החיים השימושיים למערכות יצור החשמל הוא כ- 20-23 שנים ו-12 שנה לרכיב הממירים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע (המשך):

(3) הפחתת רכוש קבוע (המשך):

אומדן שיעורי ההפחתה לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

	%
מערכות לייצור חשמל	4.35-5
ממירים במערכות פוטו וולטאיות	8.3
מחשבים וציוד היקפי	33
ריהוט וציוד משרדי	6-15
רכבים	15

ה. ירידת ערך:

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

לגבי לקוחות, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראיה 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 בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

לחברה יש לקוח יחיד, חברת חשמל לישראל ("חח"י"). החברה בחנה את היסטוריית גביית התשלומים מחח"י, ולא זיהתה מקרים של הפסדים אשר נגרמו לחברה בשל חובות שלא נפרעו.

כמו כן החברה התחשבה במאפייני חח"י ובדירוגים שוטפים המבוצעים לאגרות החוב שלה, הכוללים, בין היתר, מעמד מונופוליסטי במשק החשמל, חשיבות חח"י למשק החשמל וכתוצאה מכך תמיכה לה זוכה חח"י לאורך השנים מהמדינה, קיומן של יתרות נזילות כתוצאה משמירה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה. לפיכך סבורה החברה כי ההסתברות לחדלות פירעון של חח"י לכל אורך חיי המכשיר הינה זניחה.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה שאינם נכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דוח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.
סכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה צפוי (more likely than not) שיידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות, כל עוד ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לסילוק. הפרשות החברה כוללות הפרשה בגין חילוט ערבות הקמה, ראו ביאור 3 א' והפרשה בגין תביעה משפטית כאמור בביאור 22.

ז. הכרה בהכנסה

הכנסות ממכירת חשמל מוכרות בדוח רווח או הפסד על פני תקופת הפקת החשמל.

ההכנסות נמדדות על פי התמורה שנתקבלה בקבוצה או העומדת להתקבל.

ח. חכירות:

כללי

החברה נוהגת לחכור קרקעות וגגות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

החברה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר.

קביעת תקופת החכירה

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור.

נכס בגין זכות שימוש

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים. עלות נכס זכות השימוש למועד תחילת החכירה נקבעת לפי סכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה (ראה להלן), תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

הפחתת הנכס נרשמת כהוצאות פחת ומתחילה ממועד תחילת החכירה, שהוא המועד בו המחכיר מעמיד את נכס הבסיס זמין לשימוש על ידי החוכר. אורך החיים השימושים של הנכסים החכורים על ידי הקבוצה הינו כ- 23 שנים.

נכסים בגין זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חכירות: (המשך)

התחייבות בגין חכירה:

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבות בגין חכירה בזמן הארוך בדוח על המצב הכספי. התחייבויות אשר עתידות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים נרשמות בסעיף חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה בזמן הקצר בדוח על המצב הכספי.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים;
- תשלומי חכירה אשר תלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה במועד תחילת החכירה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית להיוון התוספתי של החוכר, מאחר ששיעור ההיוון הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. לאחר המדידה הראשונית, התחייבות החכירה תימדד על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כאחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחזקת מערכות ונלוות" בדוח על הרווח 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 עמלות בנקאיות והוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו והתחייבויות חכירה.

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות להוצאות מימון בדוח רווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

י. הוצאות ייזום

החברה זוקפת לדוח רווח או הפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהיא מפתחת עד לשלב בו הוכחה לדעת ההנהלה ההיתכנות להקמת הפרויקט. משלב בו הפרויקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרויקט. פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב שבו החברה צופה שיופקו מהפרויקט הטבות כלכליות עתידיות וכאשר להערכת הנהלת החברה הסיכוי להתממשות הפרויקט גדול מהסיכוי לאי התממשותו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על ההכנסה:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון או לרווח כולל אחר.

מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או אינם ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

יב. רווח למניה

החברה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדוח.

חישוב הרווח או ההפסד הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח או ההפסד הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה

בחישוב הרווח או ההפסד המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, כדלהלן:

- לרווח או להפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, מתווסף הסכום לאחר מס של דיבידנדים וריבית, שהוכרו בתקופה, בהתייחס למניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות והוא מותאם בגין שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות;
- לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות הומרו.

המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

יד. עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקות הוניות עם בעלים .בעסקות אלה ,ההפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת ,מוכר ישירות בקרן עסקות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

טו. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו או התקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה או התקבלה על ידה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולמו והוונו לנכסים כשירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

טז. היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי הוונו באופן ישיר להקמה של מתקנים לייצור חשמל אשר הכנתם לשימוש מצריכה פרק זמן משמעותי (ועל כן מהווים נכסים כשירים) במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד.

עלויות אשראי לא ספציפי הוונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכשיר המשוקלל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היוון האשראי הכללי של הקבוצה. שיעור היוון זה נקבע לפי הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתייחסות לכלל האשראי של הקבוצה שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתייחסות לאשראי ספציפי שהתקבל למימון נכס כשיר, עד שכל הפעולות הדרושות להכנת הנכס לשימושו המיועד הושלמו. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

1. תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי הקבוצה עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2024 :

א. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות ובנושא התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות (להלן בסעיף זה - התיקונים ל1 - IAS).

התיקונים ל1 IAS - מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי:

1. התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח
2. הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם ההלוואה (להלן - אמות מידה פיננסיות). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.
3. ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילוי בביאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילוי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילוי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מצייתת לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח4 ..
4. כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות) .
5. סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סווגה על ידי הישות במסגרת ההון.

בהתאם להוראות התיקונים ל-IAS 1, התיקונים יושמו על ידי החברה לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024, בדרך של יישום למפרע. ליישום לראשונה של התיקונים ל-IAS 1 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות, בנושא התחייבות חכירה בעסקת מכירה וחכירה בחזרה (להלן - התיקון ל-IFRS 16)

התיקון ל-IFRS 16 הוסיף הנחיות בעניין המדידה העוקבת של נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין חכירה הנובעים מעסקת מכירה וחכירה בחזרה. בהתאם להוראות התיקון, לאחר מועד התחילה, המוכר-חוכר ימדוד את הנכס זכות השימוש ואת ההתחייבות בגין החכירה על ידי יישום ההוראות הקבועות ב-IFRS 16 ביחס למדידה עוקבת של חכירות אחרות שאינן נובעות מעסקות מכירה וחכירה בחזרה. ואולם, התיקון ל- IFRS 16מוסיף שלצורך המדידה העוקבת של התחייבות בגין חכירה הנובעת מחכירה בחזרה, בעת יישום ההוראות האמורות, המוכר-חוכר יקבע את "תשלומי החכירה" או "תשלומי החכירה המתוקנים" באופן שהמוכר-חוכר לא יכיר בסכום כלשהו מהרווח או הפסד המתייחס לזכות השימוש שנותרה בידיו. הדבר עשוי להשפיע בפרט על עסקות מכירה וחכירה בחזרה שבהן תשלומי החכירה כוללים תשלומים משתנים שאינם תלויים במדד או בשער.

כמו כן, התיקון ל-IFRS 16 מציין שהחלת הדרישות האמורות אינן מונעות מהמוכר-חוכר להכיר ברווח או הפסד כלשהו המתייחס לביטול חלקי או לביטול המלא של החכירה בהתאם להוראות התקן.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

בהתאם להוראות התיקון ל-IFRS 16, התיקון יושם על ידי החברה, כמוכרת-חוכרת, לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024, בדרך של יישום למפרע, עבור עסקות מכירה וחכירה בחזרה שבהן היא התקשרה לאחר מועד היישום לראשונה של IFRS 16. ליישום לראשונה של התיקון ל-IFRS 16 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם :

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. הליך תחרותי דו שימוש מס' 1:

(1) החברה מחזיקה במכסה של 252 מגה-וואט (AC), עבורה התקבלו תשובות מחלק חיוביות מחברת החשמל וכמו כן, התקבלו אישורים לחיבור מתקני אגירה לצד מרבית המתקנים הסולאריים המתוכננים, בהספק מצטבר של עד 1.3 ג'יגה-וואט שעה.
עם זכייתה במכרז בדו שימוש, נדרשה החברה לספק לרשות החשמל ערבות הקמה כאשר במקביל הפקידה החברה את סכום הערבות בפיקדון המשועבד להבטחתה.
בחודש מאי 2024 ,החברה הודיעה לחברת החשמל כי מתוך מכסה של כ – 473 מגה וואט (AC) היא משיבה מכסה בהיקף של 221.7 מגה-וואט (AC) עבורה לא התקבלו תשובות מחלק חיוביות. בחודש יוני 2024 בוטלה הערבות בסך 33.7 מיליון ש"ח, המיוחסת להיקף שהוחזר, וזאת כנגד חילוט של חלקי של כ – 4.9 מיליון ש"ח אשר הוכר כהוצאה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023. כתוצאה מכך שוחררו הפיקדונות שהועמדו כנגד הערבויות.

ביום 30 בספטמבר 2024 פרסמה רשות החשמל החלטה על עדכון מועדים בהליכים תחרותיים, במסגרתה הודיעה כי לאור המצב הביטחוני יוארכו בשלושה חודשים נוספים המועדים להקמת מתקני ייצור ללא צורך בערבויות נוספות, וכן תקופת ההפעלה המסחרית להליכים התחרותיים הרלוונטיים. לפי החלטה זו, המועד המחייב לעמידה בתנאים לסנכרון המתקנים עודכן ליום 30 ביוני 2025, והמועד המרבי להקמת מתקנים עודכן ליום 30 בינואר 2026. בנוסף, מועד סיום ההתחייבות לתעריף (שנקבע בהליך התחרותי) הוארך עד ליום 15 במרץ 2040 (חלף 15 בדצמבר 2039 כפי שנקבע בהחלטה קודמת). הרשות ציינה כי תמשיך לעקוב אחר המצב הביטחוני ותישאר קשובה לצורכי המשק, וכי הארכת המועדים אינה כובלת את שיקול דעתה במתן הארכות נוספות בעתיד.
החברה צופה כי תעמוד בתנאים לסנכרון באופן בו לא תידרש החברה לחילוט הערבות כולה או חלקה.

החברה ממשיכה לקדם את הקמת הפרויקטים שאושרו, תוך שילוב מתקני אגירה לצד מרביתם. נכון למועד אישור הדוח, החברה מצויה בתהליך חתימה על הסכם מימון מחייב להקמת הפרויקטים, חתמה על הסכם לרכישת הפאנלים הסולאריים ומנהלת משא ומתן לחתימת הסכמי הקמה ורכש של יתרת הציוד לפרויקטים כגון ממירים ומתקני אגירה.

(2) ביום 1 בספטמבר 2024 הושלם תהליך אישור תיקון 1.10.1 לתמ"א 1 – פרק המתקנים הפוטו-וולטאיים, במסגרתו החליטה המועצה הארצית, במטרה לעודד מתקנים פוטו-וולטאיים בדו-שימוש, לאפשר תוספת שימושים לצורך מתן היתרים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, ובכלל זה על גבי קירוי מבני משק.
כמו כן, ביום 30 באוקטובר 2024 נודע לחברה כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה השלימה את תהליך אישור שינוי מס' 19 לתמ"א 1 אשר לפיו ניתן יהיה ליתן היתר למתקן אגירה בינוני (בהספק של עד 5 מגה וואט שעה) או גדול (בהספק של עד 16 מגה וואט שעה) בשטח שאינו בייעוד מבני משק אך שמתאפשר בו שימוש של מבני משק.
להערכת החברה, תיקונים אילו יאפשרו לקדם בחודשים הקרובים את תהליך קבלת ההיתרים להקמת הפרויקטים הסולאריים במיקומים שבהם התקבלו תשובות מחלק חיוביות.

(3) הסכם שיתוף פעולה עם להב אנרגיה ירוקה

בחודש אפריל 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב לשיתוף פעולה עם להב אנרגיה אשר הורחב ביום 17 באוקטובר 2023 לפיו החברה תמחה לחברה משותפת (50:50) 13 פרויקטים בדו שימוש בהיקף של עד כ-100 מגה וואט AC (עד כ-150 מגה וואט DC), מתוך המכסה של 252 מגה-וואט (AC) אותו מחזיקה החברה, ובתמורה תשקיע להב אנרגיה את מלוא ההון העצמי הנדרש (עד 20% מעלות ההקמה של המתקן הסולארי), לרבות חלקה של החברה, תיקח על עצמה מחצית מערבויות ההקמה של הפרויקטים המועברים (בסך של כ – 7.1 מיליון ש"ח), ובסיום ההקמה תתבצע התחשבנות בין הצדדים כך שעלות ההקמה של המתקן הסולארי תעמוד על 2,700 ש"ח לקילו-וואט מותקן ("תקרה העלות") כך שבתמורה לזכויות ההקמה המועברות תשלם החברה המשותפת לחברה את הפער שבין עלות ההקמה בפועל לתקרת העלות כדמי ייזום. לאחר החתימה על ההסכם והתוספת להסכם, העמידה להב אנרגיה את חלקה בערבות (כ- 7.1 מיליון ש"ח). ההסכם כולל תנאים מתלים הכוללים בין ביתר חתימת הסכם מימון והגעת הפרויקטים המועברים לסטטוס של RTB (Ready To Build).

ביאור 4 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

א. הליך תחרותי דו שימוש מס' 1: (המשך)

(4) הסכם מימון עם בנק לאומי:

ביום 10 במרץ 2024 חתמו החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ עם עם בנק לאומי על מזכר הבנות למימון הקמת מתקני דו שימוש בעסקת פריים-להב אנרגיה. בנק לאומי ומלווים נוספים יעמידו לתאגיד המשותף מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח עבור מימון הקמת הפרויקטים. בנוסף, יעמידו הבנק והמלווים הנוספים מסגרות נוספות בסכום כולל של עד 160 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתישא ההלוואה יעמוד על מרווח של 2.2%-2.8% מעל אג"ח ממשלתי צמוד במח"מ דומה.
החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ מקדמות חתימת הסכם מימון מחייב עם בנק לאומי לצורך הקמת הפרויקטים המשותפים, אשר יאפשר גם את ההתקשרות בהסכמים לרכישת הציוד העיקרי להקמת הפרויקטים. להערכת החברה הסכם כאמור יחתם עד לסוף הרבעון השני של שנת 2025.

(5) הסכמים למכירת חשמל באסדרת מודל השוק:

א. הרחבה והארכת תקופת ההסכם למכירת חשמל לשותפות אלקטרה פאוור ואנלייט

בהמשך להסכם ההתקשרות מיום 22 באוגוסט 2023 עם אלקטרה פאוור בע"מ למכירת חשמל סולארי ואחר הנאגר במתקני אגירת אנרגיה, שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם בהתאם להוראות אסדרת השוק ("ההסכם המקורי"), נחתם ביום 8 בינואר 2025 תיקון להסכם ("התיקון להסכם") עם שותפות בבעלות אלקטרה פאוור בע"מ ואנלייט בע"מ ("שותפות אלקטרה פאוור ואנלייט").
במסגרת התיקון, הורחבה תכולת ההסכם המקורי כך שהספק החשמל יעמוד על 100 מגה וואט (AC) במקום 75 מגה וואט, וקיבולת האגירה תוגדל ל-500 מגה וואט שעה במקום 375 מגה וואט שעה. ההסכם יתייחס גם למתקנים הכלולים במסגרת שת"פ פריים-להב (13 מתקנים), ותקופת ההסכם עודכנה ל-22 שנה, במקום 15 שנה בהסכם המקורי. להערכת החברה, סך היקף מכירת החשמל המצטבר לאורך כל תקופת ההסכם צפוי לגדול מכ-800-900 מיליון ש"ח לכ-1.6-1.7 מיליארד ש"ח. בנוסף, עודכנו מספר סעיפים הנוגעים לבטוחות והתחייבויות הצדדים, על מנת להתאימם לדרישות הגורם המממן.
בהסכם החדש התחייבה פריים אנרג'י למכור לשותפות אלקטרה פאוור ואנלייט את כל החשמל המוזרם לרשת בשעות הפסגה, בהתאם לקיבולת האגירה שנקבעה. מנגד, שותפות אלקטרה פאוור ואנלייט התחייבה לרכוש את כל החשמל המוזרם ממתקני האגירה בתעריפים משתנים, אשר יוצמדו למנגנונים שנקבעו בהסכם.
השלמת העסקה מותנית בהתקיימות מספר תנאים מתלים, ובכלל זה קבלת אישורים רגולטוריים ואישורים מתאגידים בנקאיים.

ב. התקשרות בהסכמי מכירת חשמל באסדרת מודל השוק עם חברת בזק-ג'ן בע"מ ועם חברת פאוורג'ן בע"מ:

ביום 31 באוקטובר 2024 חתמה על שני הסכמים למכירת חשמל בהתאם להוראות אסדרת השוק עם שני מספקים מובילי שוק בתחומם: האחד עם חברת בזק-ג'ן בע"מ (חברה פרטית בעלת רישיון מספק חשמל בישראל, ואשר מוחזקת 50% על-ידי בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ו- 50% על-ידי חברת פאוורג'ן בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של ג'נריישן קפיטל בע"מ) ("פאוורג'ן "), והשני עם פאוורג'ן פאוור פלנטס בע"מ, חברה פרטית בעלת רישיון מספק, בבעלות מלאה של פאוורג'ן (יחד, "המספקים" או "מספקי החשמל").

החשמל יימכר על ידי החברה למספקים מ- 13 מתקני אגירת אנרגיה שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם, בהתאם להוראות אסדרת השוק 1 ("מתקני האגירה"), כאשר המספקים שירכשו את החשמל מהחברה ימכרו אותו לצרכני חשמל פרטיים ו/או עסקיים ("ההסכם" ו"העסקה", בהתאמה).
תקופת ההסכם נקבעה למשך 20 שנים ממועד שיוך ההספק של מתקן האגירה למספקים (אשר להערכת החברה צפוי לחול במהלך שנת 2025) – קרי, המועד בו ישויכו מתקני האגירה למספקים בהתאם להוראות אמות המידה, לקראת או מיד לאחר ההפעלה המסחרית שלהם. להערכת החברה, סך היקף מכירת החשמל המצטבר למשך כל תקופת ההסכם נאמד בכ-1.2-1.3 מיליארד ש"ח.

ביאור 4 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

במסגרת ההסכמים צפויה החברה, בין היתר, להקים מתקני אגירה בקיבולת כוללת של 400 מגה וואט שעה (לצד המתקנים הסולאריים שתקים בהספק כולל של כ- 80 מגה וואט AC) במהלך שנת 2025, ולמכור למספקים את כל החשמל המוזרם לרשת ממתקני האגירה בהתאם לקיבולת האגירה בשעות הפסגה. מנגד, המספקים התחייבו לרכוש מהחברה את כל החשמל המוזרם ממתקני האגירה בשעות הפסגה, בתעריפים משתנים לפי סוגי מכשירי שילוב ברשת, אשר יוצמדו בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם. ההסכם עם בזק-ג'ן יחול על קיבולת של כ- 320 מגה וואט שעה וההסכם עם פאוורג'ן פאוור פלנטס יחול על קיבולת של כ- 80 מגה וואט שעה. במסגרת ההסכם נקבע כי קיימת לחברה האפשרות להחליף מתקן אגירה במתקן אחר זהה בתכונותיו.

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאי מתלה והוא אישור הגורם המממן עד ליום 30 בספטמבר 2025. כמו כן, ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, כגון: העמדת ערבויות חברת אם לקיום ההתחייבויות מצד המספקים ומצד החברה, זכות הצדדים לסיום מוקדם של ההסכם במקרים מסוימים למשל במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, תנאים להסבת ההסכם לצד שלישי ומנגנוני פיצוי במקרים שמפורטים בהסכמים.

(6) התקשרויות בהסכמים לרכישת ציוד:

א. הסכם- לרכישת פאנלים סולאריים בהספק של 306 מגה וואט

ביום 23 בדצמבר 2024 חתמה החברה על הסכם מחייב לאספקת פאנלים סולאריים עם חברת Singapore Technology Energy New Astronergy Pte. Ltd("אסטרונרג'י"), שהינה חברה מובילה (TIER 1) לייצור פאנלים סולאריים בסין, לרכישת פאנלים סולאריים בהספק של עד 306 מגה וואט (DC) בעלות כוללת של כ-29-27.6 מיליון דולר ארה"ב (כ--100 105 מיליון ש"ח) ("הסכם הרכישה").

במסגרת הסכם הרכישה הוסכם שאסטרונרג'י תספק לחברה פאנלים סולאריים בהתאם להזמנות שתבצע החברה עד ליום 30 בנובמבר 2025, במחיר קבוע (בדולר ארה"ב) לכל ההזמנות שיבוצעו תחת ההסכם ואשר יכלול גם את עלות השילוח הימי מסין לישראל. יצוין כי עלות הפאנלים והשילוח הימי שסוכמו במסגרת הסכם הרכישה הינם נמוכים בכ-80%-70% לעומת הערכות החברה ומחיר הפאנלים בשוק בעת זכיית החברה במיכסה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1, ועל כן להערכת החברה רווחיות הפרויקטים צפויה להשתפר באופן משמעותי.

ההסכם נחתם לאחר תהליך שביצעה החברה בסיועה של חברת ייעוץ בינלאומית מובילה המתמחה בליווי תהליכים מסוג זה, אשר כלל פניה וקבלת הצעות ממספר חברות ייצור פאנלים סולאריים מובילות.

במסגרת ההסכם סוכמו המפרטים הטכניים של הפאנלים הסולאריים שיירכשו, מנגנוני ההזמנה, מועדי האספקה אליהם התחייבה אסטרונרג'י החל ממועד קבלת הזמנה מצד החברה, תנאי האחריות לאיכות הפאנלים הסולאריים שיסופקו (בהתאם למקובל בענף), שיפוי במקרה של עיכובים מהותיים וכן בטחונות שתעמיד אסטרונרג'י להבטחת עמידתה בתנאי ההסכם.

ב. הסכם לרכישת ממירים וציוד השנאה

לאחר תאריך המאזן, ביום 18 במרץ 2025 חתמה על הסכם מחייב לאספקת ממירים וציוד השנאה מחברת ("Sungrow סאנגרו"), שהינה חברה מובילה לייצור ממירים ומתקני השנאה בסין, לרכישת ממירים וציוד השנאה לטובת פרויקטים בהספק של עד 252 מגה וואט(AC) ובעלות כוללת של כ- 12 מיליון דולר ארה"ב (כ- 44 מיליון ש"ח). במסגרת הסכם הרכישה הוסכם שסאנגרו תספק לחברה ממירים וציוד השנאה בהתאם להזמנות שתבצע החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025, במחיר קבוע לכל ההזמנות שיבוצעו תחת ההסכם ואשר יכלול גם את עלות השילוח הימי מסין לישראל, כאשר הזמנת הציוד עבור 13 מתקנים ראשונים (מתוך 38 מתקנים) נכנסה לתוקף במועד חתימת הסכם הרכישה .

החברה ממשיכה לקדם את הקמת הפרויקטים שאושרו, תוך שילוב מתקני אגירה לצד מרביתם. נכון למועד אישור הדוח, החברה מצויה בתהליך חתימה על הסכם מימון מחייב להקמת הפרויקטים, חתמה על הסכמים לרכישת הפאנלים הסולאריים והממרים ומנהלת משא ומתן לחתימת הסכמי הקמה ורכש של יתרת הציוד לפרויקטים כגון מתקני אגירה.

ביאור 4 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. פריים תלמים - הסכם למכירת 50% מזכויות החברה בחברת נכדה פריים תלמים:

בקשר עם הסכם למכירת 50% מזכויות החברה בחברה נכדה פריים תלמים, ראה ביאור 3(2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

להלן ההתפתחויות אשר חלו במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוחות:

בהתאם להסכם המכירה, השלימה החברה במהלך תקופת הדוח את הקמתו של שלב ב' כאשר ביום 19 ביוני 2024 התקבל אישור הפעלה מסחרית לפרויקט בהספק של 14 מגה וואט (AC). שלב ב' של הפרויקט הושלם וחובר לרשת במהלך חודש יולי 2024. עם השלמת הקמת המתקן, העבירה קרן הליוס את החלק השני, בהתאם להסכם המכירה, בסך 11.7 מיליון ש"ח לפריים תלמים.

בהתאם להסכם המימון אשר נחתם ביום 30 בנובמבר 2023, ביצעה פריים תלמים משיכה ראשונה בהיקף של 22 מיליון ש"ח במהלך חודש ינואר 2024 כאשר ביום 26 בספטמבר 2024, השלימה חברת הבת פריים תלמים משיכה שנייה ממסגרת המימון, בסך 31.5 מיליון ש"ח. כמו כן הוסכם כי עד ליום 30 בספטמבר 2025 תוכל פריים תלמים לבצע משיכה שלישית נוספת בסכום של עד 2 מיליון ש"ח נוספים, בכפוף לעמידת הפרויקט ביחסי הכיסוי שנקבעו. פריים תלמים ובנק לאומי חתמו על עדכון להסכם המימון, כך שקיבוע הריבית לטווח הארוך יידחה ליום 30 בספטמבר 2025 (במקום מועד קיבוע הריבית המקורי במועד המשיכה השנייה). עד לביצוע המשיכה השלישית וקיבוע הריבית, תישא ההלוואה ריבית שקלית לא צמודה בשיעור פריים בתוספת מרווח של 1%-2%, בהתאם לתנאים שחלו על המשיכה הראשונה

ביאור 5 – רכישת השליטה בחברת רפאל סולאר בע"מ:

ביום 24 בספטמבר 2024, חתמה החברה על הסכם לרכישת 100% ממניותיה של חברה פרטית בלתי קשורה (לחברה או לבעלי השליטה בה). החברה הפרטית מחזיקה בבעלות מלאה ב-11 מתקנים סולאריים בישראל, המחוברים לרשת החשמל ופועלים באופן מסחרי, בהספק כולל של כ-10.7 מגה-וואט (DC).
ביום 11 בנובמבר 2024, משהתקיימו כל התנאים המתלים, לרבות קבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים, ובהם גורמי המימון של החברה הנרכשת הושלמה העסקה, הועברה התמורה בסך 4.1 מיליון ש"ח למוכרת, ובהתאם רפאל סולאר הפכה לחברת בת המחוזקת בשיעור של 100% והחל ממועד זה נכללים נתוניה במסגרת האיחוד.

התעריף הממוצע בו זכאים המתקנים (מרביתו צמוד למדד) עומד על כ- 29.4 אגורות לקוט"ש בשנת 2024, בהתאם להסכמים מול חברת החשמל, והאסדרה תקפה עד לשנת 2047.
לחברה הנרכשת חוב בכיר משני בנקים מסחריים מובילים בישראל בהיקף של כ- 27 מיליון ש"ח, והחברה מתכננת לבחון חלופות למימון מחדש ופריסת החוב הבכיר באופן מיטבי.

הפעילות של חברת רפאל סולאר לא הגיעה לכדי "עסק" כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 בדבר צירופי עסקים (IFRS 3) ובהתאם לכך, הרכישה טופלה כרכישת קבוצה של נכסים שלא מהווים עסק. כפועל יוצא, בשלב הראשון החברה הכירה בנכסים הניתנים לזיהוי ובהתחייבויות שניטלו אשר לגביהם קיימות ב IFRS הוראות אשר מורות על מדידה לראשונה בסכום שונה מהעלות לפי הדרישות האמורות וניכתה מעלות הרכישה את הסכומים שהוקצו לאותם נכסים והתחייבויות, ובשלב השני החברה הקצתה את יתרת עלות הרכישה, ליתרת הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבות שניטלו על בסיס אומדן ערכי השווי ההוגן שלהם במועד הרכישה.

החברה ביצעה הקצאה של עלות רכישת רפאל סולאר למועד השלמת העיסקה אשר נערך ע"י מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי. בהתאם לעבודה. הסכומים למועד הרכישה שהושלמה בתקופת הדוח כאמור, בגין נכסים והתחייבויות, הינם כדלקמן:

	שווי הוגן
	אלפי ש"ח
התמורה:	
מזומנים ששולמו	**4,120**
סכומים שהוכרו בגין נכסים ניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו:	
מזומנים ושווה מזומנים	192
הכנסות לקבל	450
חייבים ויתרות חובה	94
רכוש קבוע	31,967
נכסים בגין זכות שימוש	19,840
פקדונות לזמן ארוך	142
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	3,910
ספקים ונותני שרותים	982
זכאים ויתרות זכות	504
התחייבות לחכירה	19,840
הלוואות מתאגידים בנקאיים	23,328
סך הכל נכסים מזוהים נטו	**4,120**
תזרימי המזומנים בגין הרכישה שנכללו בתזרימי המזומנים מפעילות השקעה בדוח על תזרימי המזומנים:	
מזומנים ששולמו	4,120
בניכוי: מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת	192
רכישת חברה בת, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו, כפי שמוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה	**3,928**

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות ממשלתיים	1,325	1,540
מקדמות לספקים	318	2,481
הוצאות מראש	491	607
חייבים אחרים	325	279
	2,459	4,907

ביאור 7 - פיקדונות מוגבלים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיקדונות מוגבלים לזמן קצר:		
פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי דו שימוש מס' 1 (*)	31,730	33,750
פקדון משועבד למחזיקי האג"ח להבטחת פירעון קרן הצפוי ביוני 2025	14,495	-
יתרה פיקדונות מוגבלים לזמן קצר	46,225	33,750
פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך:		
פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי דו שימוש מס' 1 (*)	-	30,994
פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי קרקעי מס 4	-	1,733
פקדונות רזרבה של חברת הבת ק.וו.פ סולאר בע"מ בגין מתקני גגות בהספק של 1.5 מגה וואט	749	1,881
פקדונות רזרבה של חברת הבת ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ בגין מתקנים מניבים בגין מימוש זכייה בהליך תחרותי קרקעי מס 1	3,142	5,641
פקדון משועבד בגין ערבות הקמה בחברת פי.וי פלנאט בע"מ	-	125
פקדון משועבד בגין שכירות הליך תחרותי גגות מס' 3	-	93
פקדון רזרבה של חברת רפאל סולאר בע" בגין מתקני גגות 10.75 מגה וואט	141	
יתרת פקדונות מוגבלים לזמן ארוך	4,032	40,467

(*) בחודש נובמבר 2021 ,החברה זכתה במכסה של 475מגה-וואט (AC) במסגרת הליך תחרותי דו-שימוש מס' 1 של רשות החשמל .בהתאם לתנאי המכרז, החברה הפקידה ערבות הקמה בסך 71.25מיליון ש"ח לטובת חברת החשמל לישראל (חח"י) ,ובמקביל הפקידה פיקדון כספי להבטחת הערבות בסכום זהה.בחודש מאי 2024 ,החברה הודיעה לחברת החשמל על השבת מכסה בהיקף של 221.7 מגה-וואט ,(AC) עבורה לא התקבלו תשובות מחלק חיוביות .סך הערבות שהופקדה בגין המכסה המוחזרת עמד על 33.75 מיליון ש"ח.בחודש יוני 2024 ,הערבות בוטלה, וכתוצאה מכך שוחררו הפיקדונות שהועמדו כנגד הערבויות. התזרים נטו לחברה מהפיקדונות ששוחררו הסתכם ב 28.8-מיליון ש"ח ,לאחר חילוט חלקי של 4.9 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - רכוש קבוע

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:		
יתרה לתחילת השנה	2,104	1,889
תוספות במהלך השנה		215
גריעות במהלך השנה	(5)	
יתרה לסוף השנה	2,099	2,104
פחת שנצבר:		
יתרה לתחילת השנה	748	427
תוספות במהלך השנה	331	321
יתרה לסוף השנה	1,079	748
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר	1,020	1,356

ביאור 9 - מערכות ליצור חשמל מחוברות

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:		
יתרה לתחילת השנה	99,758	94,057
כניסה לאיחוד	31,967	-
תוספות במהלך השנה	41,634	4,122
גריעת נכסים	-	(2,897)
הערכה מחדש (א)	(1,090)	4,476
יתרה לסוף השנה	172,269	99,758
פחת שנצבר:		
יתרה לתחילת השנה	15,073	12,232
תוספות במהלך השנה	6,479	4,948
גריעת נכסים	-	(2,107)
יתרה לסוף השנה	21,552	15,073
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר	150,717	84,685

(א) בקשר עם מערכות פוטו-וולטאיות ששוערכו לטובת הצגתן בשווי הוגן: השווי ההוגן נמדד במועד חיבור כל מערכת לרשת החשמל, בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכות השווי לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בוצעו תוך יישום גישת ההכנסות ומתודולוגיית היוון תזרימי מזומנים עתידיים (DCF) שהוערכה על פני תקופת השימוש החזויה שהינה הקצרה מבין אורך חיי המתקנים לבין תום תקופת השכירות המתקן.

(ב) ליום 31 בדצמבר 2024, נמדד השווי ההוגן של מתקני חברת ק.נ. אחזקות בע"מ על ידי מעריך שווי חיצוני כאמור, תוך שימוש בשיעור ההיוון של % 6.8. בהתאם לאמור, נמדד השווי ההוגן של כלל המתקן לסך של כ-44 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהערכת השווי כאמור, החברה רשמה הפחתה של קרן הערכה מחדש, נטו ממס, של כ-2.3 מיליון ש"ח אשר מוצגת תחת סעיף הפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע (מערכות סולאריות), בתמצית דוח מאוחד על הרווח הכולל.

(ג) לאחר השלמת שלב ב' של פרויקט תלמים וחיבורו לרשת, בספטמבר 2024, נמדד השווי ההוגן של מתקן תלמים (שלב א' ושלב ב') על ידי מעריך שווי חיצוני כאמור. בשיעור היוון של 8.2%. בהתאם לאמור, נמדד השווי ההוגן של כלל המתקן לסך של כ-63 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהערכת השווי כאמור, החברה רשמה קרן הערכה מחדש, נטו ממס, של כ-1.45 מיליון ש"ח אשר מוצגת תחת סעיף רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע (מערכות סולאריות), בתמצית דוח מאוחד על הרווח הכולל.

(ד) מערכות ליצור חשמל מחוברות אשר מוחזקות על ידי חברת ק.וו.פ סולאר נמדדות לפי מודל העלות. למידע בדבר הטיפול החשבונאי במערכות אלו וההבחנה בין מודל העלות למודל הערכה מחדש ראה ביאור 2ד'.

(ה) יתרתן המופחתת של המערכות המטופלות בהתאם למודל הערכה מחדש הסתכמה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 בסך של 103,648 אלפי ש"ח וכ – 71,936 אלפי ש"ח בהתאמה.

(ו) בכל מועד חתך, בוחנת הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית להערכת השווי המעודכנת על מערכות שחוברו בתקופות קודמות ושווין ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשת. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, מעודכן שווין ההוגן של מערכות אלו.

(ז) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 העלות המופחתת בספרים בגין מערכות ליצור חשמל מחוברות אילו היו נמדדות באמצעות מודל העלות: 145,351אלפי ש"ח ו-77,747 אלפי ש"ח בהתאמה.

(ח) לימים31 בדצמבר 2024 ו-2023 קרן ההון בגין הערכה מחדש (נטו ממס) בגין מערכות ליצור חשמל מחוברות : 4,132 אלפי ש"ח ו- 5,343 אלפי ש"ח. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 מתוך המערכות ליצור חשמל מחוברות סך של 15,103 אלפי ש"ח וסך של 12,749 אלפי ש"ח, בהתאמה נמדדות באמצעות מודל העלות.

ביאור 9 - מערכות ליצור חשמל מחוברות (המשך)

(1) ההרכב (המשך):

הקבוצה מציגה את מערכותיה המחוברות ומערכות לייצור חשמל בהקמה כרכוש קבוע. להלן פרטים עיקריים אודות פרויקטים מחוברים למועד הדוח:

חברה	מועד הפעלה מסחרי	אסדרה	שיעור החזקה	מספר מתקנים	הספק מותקן (DC) MWp	תעריף נכון לשנת 2024 (אג' לקוט"ש)	עלות מופחתת (אלפי ש"ח)	הכנסות בשנת 2024
ק.נ. אחזקות סולאריות	מאי 2019- מאי 2020	הליך תחרותי קרקעי מס' 1	70%	8	16.4	22.48 צמוד מדד	44,108	4,721
ק.וו.פ סולאר	יוני 2011- יוני 2022	אסדרות תעריפתיות שונות	100%	36	1.9	142 (ממוצע)	15,104	3,868
פריים תלמים	אוקטובר 2022- אוגוסט 2024	הליך תחרותי קרקעי מס' 4	100%	1	23.0	19.91 צמוד מדד	59,538	4,354
רפאל סולאר	ינואר 2020- ינואר 2021	הליך תחרותי גגות מס' 1	100%	5	9.1	25.86 צמוד מדד	28,558	210
רפאל סולאר	ינואר 2020- ינואר 2021	אסדרות תעריפתיות שונות	100%	6	1.6	45	3,410	48
סה"כ				**56**	**52.0**		**150,717**	**13,201**

ב. להלן מידע נוסף אודות פרויקטים מהותיים של החברה בתחום הפוטו וולטאי המוכרים כרכוש קבוע:

אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי:

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

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

ביאור 9 - מערכות ליצור חשמל מחוברות (המשך)

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

(1) **מערכות הליך תחרותי קרקעי מס' 1** – בשנים 2020 ו-2019 הקימה החברה 5 מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של MWp5 ו-MWp11.5, בהתאמה. מתקנים אלה הגיעו בשנים 2020 ו-2019 לכדי הפעלה מסחרית.

(2) **מערכת הליך תחרותי קרקעי מס' 4** – בשנים 2022-2024 הקימה החברה פרויקט קרקעי (על בסיס זכייה בהליך תחרותי מס' 4 - קרקעי) במושב תלמים בהספק של כ-23 מגה-וואט בשיתוף פעולה עם תלמים - מושב עובדים להתיישבות שיתופים בע"מ ("אגודה שיתופית תלמים"). שלב א' של המתקן בהספק כולל של כ 12.1 מגה-וואט MWp הגיע לכדי הפעלה מסחרית בספטמבר 2023 ושלב ב' של המתקן בהספק כולל של כ- 10.9 מגה-וואט MWp הגיע לכדי הפעלה מסחרית באוגוסט 2024.
ביום 15 במאי 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמים לקרן הליוס. לפרטים נוספים ראה ביאור 14.

(3) **מערכות הליך תחרותי גגות מס' 1** – בנובמבר 2024 השלימה החברה את רכישת חברת רפאל סולאר ישראל בע"מ. בחברה חמישה מתקנים בהספק כולל של כ- 9.125 מגה-וואט MWp תחת הליך תחרותי מס' 1 מתקני גגות. יתר ששת המתקנים בחברה בהספק כולל של כ 1.61 מגה-וואט MWp הם תחת אסדרה תעריפית (45 אג' לקילו וואט).

ביאור 10 - מערכות ליצור חשמל בהקמה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:		
יתרה לתחילת השנה	52,706	39,992
העברה למערכות ליצור חשמל מחוברות	(33,070)	(3,433)
תוספות במהלך השנה (א)	13,124	16,147
עלות ליום 31 בדצמבר	32,760	52,706

(א) כולל סך של כ-1,831 אלפי ש"ח ו-1,926 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי שהוונו למערכות בהקמה בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה.

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות:

פרטים בדבר החברות הבנות:

(1) להלן רשימה של החברות הבנות המאוחדות המהותיות של החברה:

	זכויות החברה בחברה הבת	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	%	%
שם החברה:		
ק.נ אחזקות סולאריות	70	70
פיוי פלנאט 2019	100	100
פריים תלמים (ראו סעיף 3ב')	50	50
סולאר טאון - פתרונות סולאריים	70	70
ק.וו.פ סולאר	100	100
פריים אנרג'י דו שימוש שותפות מוגבלת	100	100
רפאל סולאר ישראל בע"מ (ראה סעיף 3ג')	100	-

ב. נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ

בהתאם להסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ (להלן: "אגרילייט"), ראה ביאור 10(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
במהלך שנת 2024, התקבלה באגרילייט הודעה מרשות החדשנות, לפיה ועדת המחקר אישרה את בקשת החברה לתקציב השקעה כולל של כ-11.8 מיליון ש"ח, מתוכו מענק מאושר מרשות החדשנות בסך של 5.5 מיליון ש"ח. קבלת המענק מותנית בהצגת הסכמי השקעה חתומים להשלמת יתרת סכום ההשקעה הנדרש, קרי, סך של כ-6.3 מיליון ש"ח, וזאת עד ליום 5 ביוני 2025.
בנוסף, תוצאות אגרונומיות ראשוניות שהתקבלו ברבעון הרביעי של שנת 2024 מצביעות על הצלחה בפיילוט שביצעה החברה באתר רמת נגב, תוך הצגת שיפור משמעותי בתנובת הכרם של חלקת הניסוי בהשוואה לחלקת הבקרה.
אגרילייט, יחד עם חברת פריים אנרג'י (ביחס שווה של 50:50), מקדמות פיילוט מסחרי ראשון בהספק של כ-700 ק"ו במושב בקוע.
ההשקעה באגרילייט נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, ביצעה אגרילייט גיוסי הון המשקפים שווי התומך בשווי ההשקעה כפי שנכלל בספרי החברה.

ביאור 12 - חייבים אחרים לזמן ארוך
ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים אחרים	418	420
נכס בגין חוזים עם לקוחות (1)	3,360	3,145
	3,778	3,565

חילוט ערבות, תביעה מצד רשות החשמל והסדר פשרה

(1) ביום 23 באוקטובר 2022 התקבלה הודעה מרשות החשמל על כוונתה לחלט חלק יחסי מערבות הביצוע בשל איחור בחיבור המתקן בפרויקט תלמים ,בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח . בתגובה, ביום 10 בנובמבר 2022, שלחה החברה באמצעות בא-כוחה מכתב התנגדות לחילוט .עם זאת, ביום 14בנובמבר 2022 ,דחתה רשות החשמל את בקשת החברה.המתקן בפרויקט תלמים חובר לרשת החשמל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 . סכום החילוט, אשר מהווה פיצוי בגין האיחור בהתחלת אספקת החשמל לחברת החשמל ,הביא להפחתת התמורה הכוללת בגין אספקת החשמל לחברת החשמל ומוצג כהקטנת הכנסות החברה מלקוח זה לאורך תקופת החוזה.

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות
ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים בגין שכר ונלוות	725	596
מוסדות ממשלתיים	39	277
הוצאות לשלם	996	1,635
הפרשה לתיקונים	700	-
ריבית לשלם	690	-
	3,150	2,508

ביאור 14 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד המיוחס לבעלים של החברה	(11,749)	(19,505)	(20,091)
מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)	29,515	29,515	29,487
ההפסד הבסיסי והמדולל למניה (ש"ח)	(0.46)	(0.66)	(0.68)

נתוני ההפסד המדולל למניה זהים לנתוני הרווח הבסיסי למניה, כיוון שהשפעת הכללתן של המניות הפוטנציאליות של החברה – אופציות ואגרות חוב הניתנות להרה למניות – הינה אנטי מדללת.

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות

א. להלן פרטים בדבר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

ליום 31 בדצמבר 2024:

	ריבית שנתית נקובה	ריבית שנתית אפקטיבית	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	סך הכל
	%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מתאגידים בנקאיים	3.0-8.4	3.34-7.8	32,585	117,556	150,141
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		6.8(*)	-	6,598	6,598
			32,585	124,154	156,739

ליום 31 בדצמבר 2023:

	ריבית שנתית נקובה	ריבית שנתית אפקטיבית	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	סך הכל
	%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מתאגידים בנקאיים	3.0-8.4	3.34-7.8	4,464	40,977	45,441
הלוואות מאחרים (**)		2.9	203	-	203
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		6.8(*)		6,598	6,598
			4,667	47,575	52,242

(*) חושב על בסיס הערכת החברה למחיר החוב שהיה מתקבל בהלוואה באותם תנאים מול צדדים שלישיים.

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)

(2) להלן פרטים בדבר מימון פרויקטאלי מהותי שקיבלה הקבוצה (אלפי ש"ח):

פרויקטים ליצור חשמל	ק.ו.פ	קדש ברנע	קדש ברנע
סטטוס ההלוואה	הלוואה אחת	הלוואה פעילה	הלוואה פעילה
המלווה	תאגיד בנקאי	תאגיד בנקאי	תאגיד בנקאי
סכום ההלוואה	8,700	5,210	32,000
מועד ההתקשרות בהסכם המימון	14 ביוני 2011 1 במרץ 2024	3 בפברואר 2019	ספטמבר ודצמבר 2019
מועד העמדת המימון	מרץ 2024 מרץ 2024	פברואר 2019	ספטמבר ודצמבר 2019
יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2024	8,135	3,384	34,951
יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2023	-	3,533	35,676
לוח סילוקין	פירעון חודשי של קרן וריבית על פני 7 שנים	פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה	פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה
הצמדה למדד	צמוד	צמוד	צמוד
תום ההלוואה	2022-2030	יוני 2037	דצמבר 2037
שיעור ריבית שנתית	3.35%-8.4%	4.4%	3.05%
יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימאלי (ADSCR)	1:1.25	1:1.25	1:1.25
האם החברה עומדת באמות המידה	כן	כן	כן
אירוע הפרה	יחס ADSCR נמוך מ-1.1; הון עצמי לא יפחת מ-1 מש"ח; עודף תזרימי נטו גדול מ-600 אלפי ש"ח	יחס ADSCR (ל- 12 חודשים אחרונים ו- 12 חודשים הבאים) נמוך מ- 1.1	
בטוחות	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)

להלן פרטים בדבר מימון פרויקטאלי מהותי שקיבלה הקבוצה (אלפי ש"ח):

פרויקטים ליצור חשמל	תלמים	רפאל סולאר
סטטוס ההלוואה	הלוואה פעילה	הלוואה פעילה
המלווה	תאגיד בנקאי	תאגיד בנקאי
סכום ההלוואה	53,350	26,952
מועד ההתקשרות בהסכם המימון	20 בנובמבר 2023	16 בפברואר 2023
מועד העמדת המימון	2011-2017	פברואר 2019
יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2024	52,785	23,326
לוח סילוקין	פירעון חודשי קרן וריבית עד למועד קיבוע הריבית לט"א ב 30.9.2025	פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה
הצמדה למדד	פריים+1.55%	פריים+1.2%
תום ההלוואה	2044	יוני 2037
שיעור ריבית שנתית	7.55%	7.5%
יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימאלי (ADSCR)	1:1.18	1:1.25
האם החברה עומדת באמות המידה	כן	כן
אירוע הפרה	יחס ADSCR נמוך מ-1.1; הון עצמי לא יפחת מ-1 מש"ח; עודף תזרימי נטו גדול מ-600 אלפי ש"ח	
בטוחות	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט

ביאור 16 - נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירות

הקבוצה נוהגת לחכור קרקעות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

טווח שיעורי ההיוון בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבויות בגין חכירה נע בין 1.79%-5.65%. טווח זה מושפע מהבדלים באורך תקופת החכירה וסוג החכירה.

	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי זכויות שימוש:		
עלות:		
יתרה ליום 1 בינואר	23,206	15,917
כניסה לאיחוד	19,840	-
תוספות	-	8,101
התאמות בגין הצמדה למדד	237	-
ביטול חכירה	(227)	(812)
עלות ליום 31 בדצמבר	43,056	23,206
פחת שנצבר:		
יתרה ליום 1 בינואר	3,393	2,281
ביטול חכירה	(84)	(168)
הוצאות פחת	1,531	1,280
פחת נצבר ליום 31 בדצמבר	4,840	3,393
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר	38,216	19,813
התחייבויות בגין חכירות:		
יתרת התחייבות ליום 1 בינואר	16,546	11,518
כניסה לאיחוד	19,840	-
תוספת	-	8,101
ביטול חכירה	(156)	(674)
התאמות בגין הצמדה למדד	237	-
צבירת ריבית	770	529
פרעון קרן וריבית	(1,830)	(2,928)
יתרת ההתחייבויות ליום 31 בדצמבר	35,407	16,546
נכלל בסעיפים:		
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	1,1149	1,839
התחייבויות לא שוטפות בגין חכירות	34,258	14,707
	35,407	16,546

תשלומי חכירה שנקבעים כאחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים, אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית. במהלך השנים 2024 ו 2023 הכירה החברה בהוצאות שכירות בסך של כ- 382 אלפי ש"ח וכ –302 אלפי ש"ח בהתאמה.

ביאור 17 - אגרות חוב

א. ביום 10 באוגוסט 2022, הנפיקה החברה 79,150,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות החברה, בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה החל מיום רישומן למסחר בבורסה, 10 באוגוסט 2021 ועד ליום 30 ביוני 2026 (כולל) באופן בו כל 23.9 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% משולמת אחת לחצי שנה. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים (שאינם שווים), באופן שהתשלום הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2024 יהיה בשיעור של 28% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-2 התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 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 למטבע כלשהו. נכון למועד דוח זה, על החברה אין מגבלות נוספות בקבלת אשראי.
התמורה שהתקבלה נטו מהוצאות ההנפקה הינה בסך של כ-76.1 מיליון ש"ח .
רכיב ההתחייבות נמדד בשווי הוגן על ידי מעריך שווי בלתי תלוי והיתרה יוחסה לרכיב ההמרה אשר סווג בהון. שיעור הריבית האפקטיבית בגין מרכיב ההתחייבות הינו בשיעור של 8.06% לשנה.
שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') קובע אמות מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
1. ההון העצמי לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן;
3. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה לא ייבדק במהלך התקופה שקודמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם ככל שהחברה לא תעמוד ביחס זה בתקופה האמורה הדבר לא ייחשב לאי עמידה באמת המידה הפיננסית. במסגרת שטר נאמנות מתוקן שנחתם בחודש יולי 2023, נדחה המועד מדידת אמת מידה פיננסית זו, כך שתחול ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

ב. ביום 22 בפברואר 2022, הנפיקה החברה 54,837,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2023 ועד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 31 בדצמבר, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ב') ומסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון קרן ב-5 תשלומים (שאינם שווים), באופן שהתשלום הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2024 יהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-3 התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל) ויהיו בשיעור של20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשלום 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 תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו בערכן הנקוב בניכוי הוצאות הנפקה 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 מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
1. הון העצמי לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
3. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023 – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה לא ייבדק במהלך התקופה שקודמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם ככל שהחברה לא תעמוד ביחס זה בתקופה האמורה הדבר לא ייחשב לאי עמידה באמת המידה הפיננסית. במסגרת שטר נאמנות מתוקן שנחתם בחודש יולי 2023, נדחה המועד מדידת אמת מידה פיננסית זו, כך שתחול ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

ג. ביום 10 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 35,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה למשקיעים מסווגים על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת ברוטו של כ-39 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים לא שווים (20% ב- 30 ביוני של השנים 2026, 2027, 2028, ו- 30% ב- 30 ביוני 2029. הריבית בשיעור של 4% לשנה צמודה למדד המחירים לצרכן , תשולם אחת לחצי שנה (על התקופה הרלוונטית) – ביום 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של השנים 2025-2029.

ד. ביום 23 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרת חוב סדרה ג' שקלית לא צמדה למדד בהיקף של 147,076,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כוללת ברוטו של כ-147 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב תשולם בחמישה תשלומים לא שווים (10% ב- 31 בדצמבר 2026, 20% ב- 31 בדצמבר של השנים 2027, 2028, 2029, ו- 30% ב- 31 בדצמבר 2030. הריבית בשיעור של 7.35% לשנה תשולם אחת לחצי שנה (על התקופה הרלוונטית) – ביום 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של השנים 2025-2030.
בהתאם להתחייבות החברה בסעיף 8.2 לדוח הצעת המדף הפקידה החברה סך של 20 מיליון ש"ח בפקדון משועבד לטובת נאמן אגרות החוב סדרה א' + ב', אשר ישמשו (בנוסף לסכום של כ- 15 מיליון ש"ח שהופקדו בעבר) לתשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א'+ב') ב-30 ביוני 2025.
שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') קובע אמות מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
1. ההון העצמי לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא יעלה על שיעור של 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
3. ה EBITDA הפרויקטאלי המאוחד מתואם של החברה לא יפחת מ 10 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

ליום 31 בצדמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הכלולות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו.

ביאור 18 - הון מניות:

ה. **הון רשום:**

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	מספר מניות	מספר מניות
מניות רגילות ללא ערך נקוב (ראה סעיף ג'1 להלן)	100,000,000	100,000,000

ו. **הון מונפק:**

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	מספר מניות	מספר מניות
מניות רגילות ללא ערך נקוב	29,515,299	29,515,299

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות שכר ותשלום מבוסס מניות	3,735	4,170	4,787
ייעוץ ומקצועיות	1,664	1,371	1,019
דמי ניהול	839	840	840
שכ"ד ואחזקה	898	899	961
משפטיות	471	1,562	741
ביטוח	173	186	130
פחת	542	322	737
תרומות	73	75	38
שכר דירקטורים	477	468	241
אחזקת רכב	646	499	935
אחרות	95	24	220
	9,613	10,416	10,652

ביאור 20 - הוצאות מימון, נטו

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מימון:			
בגין הלוואת מבעלי מניות	474	541	446
בגין הלוואות מצדדים קשורים ואחרים	30	33	-
בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים	6,197	2,908	4,079
בגין התחייבויות בגין חכירה	769	529	335
בגין עמלות בנק ואחרות	393	203	530
בגין אגרות חוב	9,700	9,679	10,397
סה"כ הוצאות מימון	17,563	13,893	15,787
בניכוי עלויות אשראי שהוונו למערכות לייצור חשמל	(1,831)	(1,926)	(1,531)
	15,732	11,967	14,256

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון:			
בגין צדדים קשורים ואחרים	(151)	(73)	(53)
בגין שערוך התחייבות פיננסית	(271)	-	(1,218)
הכנסות ריבית מפיקדון משועבד לזמן ארוך	(3,746)	(3,799)	(1,031)
אחרות	-	(123)	(106)
סה"כ הכנסות מימון	(4,168)	(3,995)	(2,408)

ביאור 21 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

א. הסכם עם צדדים קשורים:

1. מר ירון קיקוז (**"ירון"**), מייסד החברה ובעל השליטה בה, מכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 16 בפברואר 2023 כיהן ירון כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. החל מיום 24 באפריל 2022 כיהן ירון במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון כמ"מ מנכ"ל החברה, והחל מיום 16 בפברואר 2023 מכהן ירון כמנכ"ל החברה (בנוסף לכהונתו כדירקטור).
2. ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של ירון, בתנאים זהים לתנאי הסכם ההעסקה שנחתם בין החברה לבין ירון ביום 11 בפברואר 2021 :

(1) בהתאם להסכם, זכאי ירון לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות.

(2) ההתקשרות בהסכם ניתנת לסיום על-ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

(3) ירון מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות.

(4) החברה התחייבה להכליל את ירון בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

3. ביום 6 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של ירון לתקופת כהונה נוספת כדירקטור בחברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה.
4. בקשר עם הסכם הלוואה שנחתם ביום 30 בדצמבר 2020, בין החברה לבין חיים טטרו שהינו נושא משרה בכירה החברה, ראה ביאור 20א'2 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023. במהלך תקופת הדוח נפרע סכום של 120 אלפי ש"ח מיתרת ההלוואה.
5. בקשר עם הסכם עם מר אילן סולימאן אשר הינו נותן שירותים של החברה אשר נחתם ביום ביום 15 באוקטובר 2020 ותיקון להסכם אשר נחתם ביום 15 בפברואר 2021, ראה ביאור 20א'3 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.
6. ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הארכת ההלוואה שניתנה למשנה למנכ"ל של החברה, במסגרת הסכם ההשקעה בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת ההלוואה לצד ג' במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותיו במניות אגרילייט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023.
בימים 10 ו-18 בנובמבר 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להאריך את הסכם ההלוואה בין החברה למשנה למנכ"ל של החברה ב-24 חודשים נוספים, עד ליום 25 באוקטובר 2026, ללא שינוי בתנאי ההלוואה.
7. ביום 28 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית, ללא תמורה, של 295,193 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש לעד 295,193 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב, עבור משנה למנכ"ל של החברה. המניות הרגילות שינבעו ממימוש כתבי האופציה יהוו כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומהזכויות להצבעה בה לאחר ההקצאה (0.9% בדילול מלא). השווי הכולל של כתבי האופציה שהוקצו עומד על כ-363 אלף ש"ח, עם תקופת מימוש ממוצעת של כשנתיים וחצי.

ביאור 21 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים:

(1) יתרות מול צדדים קשורים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן קצר (א)	321	422
הלוואות שניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך (ב)	1,346	1,235
הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך (ג)	6,598	6,598
הלוואות שניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך (ד)	298	278

א) למידע נוסף בדבר היתרה, ראה סעיף א' 2 לעיל.
ב) יתרה המיוחסת לבעל השליטה בחברה.
ג) הלוואה מיצחק חסון (בעל מניות בשיעור של 30% בחברת ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ הנושאת ריבית רעיונית של 6.8% הנזקפת לקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.
ד) יתרת משנה למנכ"ל, ראה סעיף א' 4 לעיל.

(2) אנשי המפתח בהנהלה של החברה (Key management personnel הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב-IAS24) כוללים את חברי הדירקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר, משכורת ותשלום מבוסס מניות לצדדים קשורים המועסקים בחברה	3,074	3,518	2,650
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	5	7	6
דמי ניהול לצדדים קשורים המועסקים בחברה	840	840	840
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	1	1	1
תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה	447	468	241
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	5	5	5
הוצאות מימון	474	35	446
הכנסות מימון	151	73	-
הוצאות אחרות	-	-	280

ביאור 22 - מסים על ההכנסה

ההפרשה למסים שוטפים של החברה והתאגידים המוחזקים שלה בישראל נקבעה בהתחשב בהוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").

על פי תקנות מס הכנסה (פחת) -1941 נקבע שיעור פחת של 25% לגבי מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיית השמש, העושים שימוש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, שתחולתו לגבי פרויקטים שיום הפעלתם חל מיום 1 בינואר 2009 ועד 31 בדצמבר 2015. בשנת 2018, נכנס לתוקף עדכון לתקנון לפיו הפחת המואץ יינתן למערכות פוטו-וולטאית אשר מייצרות חשמל לשימוש עצמי. לכן שיעור הפחת לצורכי מס למערכות אשר חוברו לרשת החשמל מיום 1 בינואר 2016 הינו 7%. המתקנים בחברת ק.וו.פ. סולאר חוברו טרם 1 בינואר 2016 והמתקנים בחברת ק.נ אחזקות סולאריות חוברו לאחר מועד זה.

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018 לחברות מאוחדות בישראל טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.

שיעור מס החברות בישראל בשנים המדווחות הוא 23%.

א. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מיסים שוטפים:			
בגין השנה השוטפת	-	159	175
מסים בגין שנים קודמות	-	-	-
סה"כ הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים	-	159	175
מיסים נדחים:			
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	(6,710)	(1,057)	(1,250)
סה"כ הוצאות (הכנסות) מס	(6,710)	(898)	(1,075)

הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח כולל אחר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	252	(1,030)	400

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ב. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ הפסד לפני מיסים על הכנסה	(19,741)	(21,915)	(23,159)
שיעור מס סטטוטורי	23%	23%	23%
הטבת מס לפי שיעור מס סטטוטורי	(4,540)	(5,040)	(5,327)
תוספת (חיסכון) במס בגין			
גידול (קיטון)במיסים הנובע מהפסדים לצורכי מס שנוצרו בשנה המדווחת ושבגינם לא נזקפו מיסים נדחים **וממיסים נדחים שנזקפו השנה המדווחת בגין הפסדים משנים קודמות**	(2,563)	2,703	4,352
מיסים בגין שנים קודמות		-	(130)
הוצאות לא מוכרות	109	1,306	(5)
הפרש בין פחת בספרים לבין פחת לצרכי מס	(33)	56	(18)
הפרשים אחרים	317	77	53
סה"כ הטבת מס כפי שהוצגה ברווח או הפסד	(6,710)	(898)	(1,075)

ג. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות מוכרים במידה שמימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי.
החברה צופה לנצל את ההפסדים המועברים בחברת ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ בגינם נוצרו מיסים נדחים לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

היקף ההפסדים בחברה ובחברות הבנות בגינם לא נזקפו מיסים נדחים מסתכמת בכ 20.7 מתוכם 12 מיליון ש"ח הפסדים שנוצרו בשנת 2024.

ד. הרכב המיסים הנדחים והתנועה בהם:

	יתרה ליום 1 בינואר, 2024	הוכר ברווח והפסד	רווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים:				
מערכות לייצור חשמל	(3,059)	(225)	252	(3,034)
נכס זכויות שימוש	(4,151)	425		(3,725)
התחייבות בגין חכירה	3,947	(360)		3,588
הפסדים לצורכי מס	4,539	6,870		11,409
	1,276	6,710	252	8,238

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 2023 מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

ביאור 23 - ערבויות, שעבודים ותלויות

א. ערבויות ושעבודים

(1) ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה ערבויות בנקאיות בקשר עם פרויקטים בהקמה, לתקופת ההקמה בלבד ובקשר עם מכרזים אליהם ניגשה בסך של כ- 66.5 מיליון ש"ח. בנוסף, ערבויות בנקאיות בקשר עם שכ"ד בסך של כ- 123 אלפי ש"ח.

(2) לפרטים אודות שיעבודים וערבויות להבטחת הסכמי מימון, ראה ביאור 15.

(3) לפרטים אודות פקדונות מוגבלים לזמן ארוך, ראה ביאור 6.

ב. תלויות

(1) ביום 10 ביוני 2023 הגישה חברת א.פ.י.ד טכנולוגיה בע"מ ("התובעת") נגד ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ ("הנתבעת") תביעה כספית על סך של 805,392 ש"ח.
במסגרת התביעה טוענת התובעת כי הנתבעת טרם שילמה לה את יתרת התמורה המגיעה על פי הסכם ההתקשרות שנכרת בין השתיים בנוגע לביצוע עבודות קונסטרוציה בקדש ברנע.
ביום 24 בדצמבר 2023 הגישה הנתבעת כתב הגנה ובו העלתה שורת טענות לסילוק ו/או דחיית התביעה על הסף וכן טענת קיזוז נפרדת, לפיה על התובעת לפצות את הנתבעת, זאת מאחר והנתבעת היא זו שנאלצה לספוג את עלויות נזקי מחדלי התובעת וההשלכות הכרוכות בהתרשלותה בביצוע העבודות, והנתבעת נאלצה להוציא סכומי כסף נוספים בגין נזקיה הישירים בסך כולל כ 5 מיליון ש"ח.
ביום 17 באפריל 2024 התקיים דיון קדם משפט בין הצדדים במסגרתו נערכו הליכים מקדמיים וסיום הלך גילוי מסמכים הדדי. בשלב זה מוקדם להעריך את סיכויי התביעה אך החברה בדעה שטענת הקיזוז הנה מהותית ומבוססת.

(2) ביום 16במאי 2022 ,הגישה רשות החשמל תביעה נגד ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ ,בטענה כי החברה הפרה את תנאי ההליך התחרותי במסגרתו זכתה בזכות להקים מתקני ייצור בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בהספק של 12 מגה-וואט ולמכור חשמל לחברת החשמל. בהתאם לתנאי ההליך, דרשה רשות החשמל מהחברה לשלם פיצוי מוסכם בסך של 3.192 מיליון ש"ח. ביום 24במאי 2023 ,התקיים דיון קדם-משפט ,בו ציין בית המשפט כי מחד ,ההסכם בין הצדדים "דרקוני "ומאפשר תביעה מכוח הערבות, גם אם האיחור לא נגרם באשמת החברה .מאידך, בית המשפט קבע כי התנהלות רשות החשמל פגעה פגיעה קשה בחברה ,שכן אין מחלוקת שהעיכוב נגרם עקב התנהלות שגויה של רשות החשמל ,אשר לא הוכחשה.בהתאם להמלצת בית המשפט, הופנו הצדדים להליך גישור. ביום 27 ביוני 2024 התקיים דיון במסגרת הליך הגישור, אשר בסיומו הגיעו הצדדים להסדר פשרה. בהתאם להסדר, החברה תשלם לרשות החשמל סך של 1.3 מיליון ש"ח ,בפריסה של 60 תשלומים חודשיים שווים ,ללא ריבית וללא הצמדה.החברה כללה את ההפרשה בגין הסדר זה תחת סעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים

א. כללי:

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלהלן.

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות משועבדים ומזומן מוגבל, לקוחות וחייבים אחרים, זכאים ויתרות זכות, ספקים, אשראי לזמן קצר, הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך. הקבוצה סבורה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנ"ל בדוחות הכספיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

אגרות חוב
כאמור בביאור 16 החברה הנפיקה שתי סדרות אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה. שווין ההוגן של סדרה א' ו ב' לתאריך המאזן הסתכם בכ 62.5 מיליון ש"ח ובכ 45.3 מיליון ש"ח בהתאמה. ערכן הפנקסני של סדרה א' ו ב' בדוחות הכספיים מסתכם בכ 73.5 מיליון ש"ח ובכ 57.6 מיליון ש"ח בהתאמה.

התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
במסגרת הסכם מכירת 50% מזכויות החברה בחברת נכדה פריים תלמים בע"מ כמתואר בביאור 3 (2), ניתנו לחברת הבת פי ו פלנאט 2019 בע"מ שתי אופציות לרכוש בחזרה את החזקות הליוס בפריים תלמים (הניתנות למימוש בחודש אוקטובר 2025 ובחודש אוקטובר 2026 או בסמוך לכך), בתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, נקבע מנגנון פיצוי שישולם על ידי החברה להליוס במקרה בו חברת הבת לא תממש את האופציות שניתנו לה. למועד הדוחות הכספיים, אמדה החברה את שווי האופציות שניתנו לחברה הבת, בהסתייעות עם מומחה חיצוני, והגיעה למסקנה כי בשלב זה שווי האופציות הינו זניח ובגין מנגנון פיצוי הכירה החברה הבת בהתחייבות בגובה של כ- 3,515 אש"ח, המשקפת את ערכו הנוכחי של הפיצוי אשר נקבע בהסכם במידה והחברה הבת לא תממש את האופציות שניתנו לה.

ב. סיכונים פיננסיים וניהולם:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון:

- סיכון אשראי;
- סיכון נזילות;
- סיכון שוק (סיכון מדד);

תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים הרלבנטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, קבע דירקטוריון החברה כי מנכ"ל החברה ידווח באופן שוטף ליו"ר הדירקטוריון בדבר מידת החשיפה הקיימת. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומידי פעם נבחנות דרכי הפעולה בשווקי הנגזרים על מנת להגן על סיכוני ריבית והפרשי שער.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכונים פיננסיים וניהולם: (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

(1) סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומהלוואות שניתנו לצדדים שלישיים.

להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי למועד הדוח של הקבוצה הינו נמוך וזאת מהטעמים הבאים:

- מרבית הכנסותיה של הקבוצה ממכירת חשמל בישראל מתקבלות מספק השירות החיוני, חברת החשמל.
- המזומנים ושווי המזומנים מוחזקים בבנקים ובמוסדות פיננסיים אשר להערכת הנהלת החברה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

(2) סיכוני נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמוד בהתחייבויותיה במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

עודפי המזומנים המוחזקים על ידי חברות הקבוצה, אשר אינם נדרשים למימון הפעילות השוטפת, מושקעים באפיקי השקעה נושאי ריבית כגון פיקדונות לזמן קצר. אפיקי השקעה אלו נבחרים על ידי הנהלת החברה בהתאם לתחזיות עתידיות לגבי צורכי המזומנים של חברות הקבוצה לצורך עמידה בהתחייבותיהן. תחזית תזרימי מזומנים נקבעת הן ברמת הישויות השונות בקבוצה והן ברמת המאוחד.

החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת החברה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה ומאמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, עמידה במטרות של יחסי נזילות מסוימים, וכן עמידה בדרישות חיצוניות כגון חוקים או אסדרה.

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים ומסגרות אשראי הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים הפיננסיים ומההתחייבויות הפיננסיות. מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי.

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

ניתוח מועדי המימוש החזויים של התחייבויות פיננסיות.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכונים פיננסיים וניהולם (המשך) :

(2) סיכוני נזילות (המשך):

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית חזויה) בסכומים בלתי מהוונים שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועדי הפירעון החוזיים:

	ליום 31 בדצמבר 2024					
	ריבית	**הערך בספרים**	**תזרים מזומנים חזוי**	**עד שנה**	**שנה עד שלוש שנים**	**מעל שלוש שנים**
	%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות		5,932	5,932	5,932	-	-
הלוואה מתאגיד בנקאי	3.05-8.4	150,141	182,879	15,368	20,971	146,541
הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		6,598	6,598	-	-	6,598
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה זמן ארוך	15	3,515	3,515	3,515	-	-
התחייבויות בגין חכירות		35,407	35,407	1,149	2,297	31,961
אגרות חוב	4	54,375	58,681	29,766	28,916	-
אגרות חוב הנתנות להמרה למניות	3	91,387	95,582	22,675	42,997	29,910
		347,442	388,681	78,409	95,190	215,082

	ליום 31 בדצמבר 2023					
	ריבית	**הערך בספרים**	**תזרים מזומנים חזוי**	**עד שנה**	**שנה עד שלוש שנים**	**מעל שלוש שנים**
	%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות		4,667	4,667	4,667	-	-
הלוואה מתאגיד בנקאי	3.05-8.4	45,444	52,444	4,711	9,421	38,312
הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		6,598	6,598	-	-	6,598
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה זמן ארוך	15	17,786	17,786	14,000	3,786	-
הלוואות מאחרים	2.9	203	219	-	-	-
התחייבויות בגין חכירות		16,547	16,547	1,458	2,917	12,171
אגרות חוב	4	57,628	61,193	7,573	36,841	16,779
אגרות חוב הנתנות להמרה למניות	3	73,554	82,878	24,197	58,681	-
		222,427	242,332	56,606	111,466	73,860

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינוי במחירי השוק אליהם חשופה הקבוצה כגון: שיעורי ריבית ומדד המחירים לצרכן ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק באמצעות פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

במהלך עסקיה חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן: הלוואות וחכירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי המדד. יצוין, כי הכנסותיה של החברה מחברת חשמל צמודות למדד המחירים לצרכן באופן המתעדכן אחת לשנה ואשר מובטחות לתקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדד תביא לעליה בהכנסות מייצור חשמל ותקטין חשיפה זו.

ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן לגבי ריבית הלוואות צמודות מדד

	עליה של 2% במדד	עליה של 1% במדד	ריבית אלפי ש"ח	ירידה של 1% במדד	ירידה של 2% במדד
2024	9,201	7,699	6,198	4,696	3,195
2023	3,819	3,364	2,908	2,453	1,997

(4) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי מזומנים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים	45,444	76,068	-	28,629	150,141
הלוואות מאחרים	203	(203)	-	-	-
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	17,786	(14,000)	-	(271)	3,515
התחייבויות בגין חכירות	16,547	(1,700)	19,931	715	35,493
אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות	131,182	10,655	-	3,925	145,762
סך הכל	211,162	70,820	19,931	32,998	334,911

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים	47,914	(3,683)	-	1,213	45,444
הלוואות מאחרים	365	(154)	-	(8)	203
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	17,786	-	-	17,786
התחייבויות בגין חכירות	11,933	(2,458)	7,427	(355)	16,547
אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות	127,209	(1,000)	-	4,974	131,182
סך הכל	187,421	10,491	7,427	5,824	211,162

ביאור 25 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים

1. קבלת מסגרת אשראי לטווח קצר מבנק לאומי בהיקף של 40 מיליון ש"ח:

1. ביום 22 בספטמבר 2024 נחתם הסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ לקבלת מסגרת אשראי לטווח קצר בסך 40 מיליון ש"ח ("המסגרת"). החברה צפויה להשתמש באשראי הנמשך ממסגרת זו לטובת השקעות בהקמת מתקני דו-שימוש ומתקני אגירה בבעלותה במהלך השנה הקרובה.

2. האשראי שיימשך מהמסגרת ישא ריבית לא צמודה בשיעור פריים בתוספת מרווח של 1%-2%, כאשר תשלום הריבית בגינו יתבצע אחת לחודש. לטובת הבטחת האשראי, העמידה החברה בטחונות והתחייבויות מקובלים, לרבות שעבוד על זכויות לקבלת דמי ייזום מחלק מהפרויקטים.

3. נכון למועד הדו"ח, משכה החברה סך של 24 מיליון ש"ח מתוך המסגרת.

2. משא ומתן ראשוני בנוגע לעסקה אפשרית למיזוג פעילות החברה ופעילות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, על דרך של החלפת מניות

ביום 10 בספטמבר 2024, החלה החברה במשא ומתן לא מחייב עם להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("**להב**"), אחת מבעלות השליטה בחברה, לבחינת עסקת מיזוג אפשרית בין פעילות החברה לפעילות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בבעלות מלאה של להב. העסקה נבחנת במתווה של החלפת מניות, במסגרתו תרכוש החברה את מלוא מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, וזאת בתמורה להקצאת מניות החברה לבעלי המניות של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
במידה והעסקה תצא לפועל, היא צפויה, להערכת הצדדים, לייצר סינרגיה משמעותית, תוך הפיכת החברה לחברה ציבורית מובילה בתחום האנרגיה המתחדשת, עם פעילות נרחבת בארץ ובחו"ל.

נכון למועד הדוח נמשך המשא ומתן ובסגרתו הושגה הבנה עקרונית בין הצדדים אודות יחס שווי אינדקטיבי לביצוע העסקה הנבחנת. בנוסף, הוסכם כי פעילות להב אנרגיה בגרמניה תיוותר בידיה של להב ולא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת (כאשר לחברה תינתן אופציה לרכישת הפעילות בתנאים שיסוכמו במסגרת העסקה הנבחנת), וכן כי יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו ללהב אנרגיה לא תפרענה ותכללנה בעסקה הנבחנת כהלוואות נון-ריקורס פרויקטאליות. כאמור בדיווחי החברה לעיל, יוזכר כי גם החזקת להב אנרגיה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת") אינה נכללת בעסקה הנבחנת.
נכון להבנות העקרוניות שהושגו כאמור ובכלל זה יחס השווי האינדקטיבי שנבחן בין הצדדים, במסגרת העסקה, כתוצאה מהנפקת מניות החברה ללהב בתמורה למניות להב אנרגיה, שיעור החזקה של להב בחברה יעלה לכ- 44%, ושיעור החזקותיו של מר ירון קיקוז בחברה יעמוד על כ 41% (כאשר היחסים הנ"ל כפופים לסטייה בטווח של כ – 5%), כך שבמשותף יחזיקו להב וירון קיקוז בכ 85% ממניות החברה.

מובהר כי ביצוע העסקה מותנה במיצוי משא ומתן בין הצדדים, השלמת בדיקות נאותות לשביעות רצונם, השלמת הערכות שווי חיצוניות עבור החברה ועבור להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חתימה על הסכם מפורט, ועמידה בתנאים מתלים שיפורטו בהסכם, לרבות קבלת האישורים הנדרשים על פי דין ואישורי צדדים שלישיים.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקר	2
הדוחות הכספיים:	
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	3-4
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:	
רווח או הפסד	5
רווח כולל	6
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה	7-8
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים	9-22

לכבוד
בעלי המניות של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
רח' הלח"י 2, ראשון לציון

א.ג.נ,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
23 במרס 2025

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	ביאור	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		67,588	28,435
פקדונות מוגבלים לזמן קצר	4	46,226	33,750
הלוואות לצד קשור ובעל עניין	10א'	321	422
חייבים ויתרות חובה	3	866	1,685
סך הכל נכסים שוטפים		115,001	64,292
נכסים בלתי שוטפים			
פקדונות מוגבלים לזמן ארוך	4	-	32,758
השקעות בחברות מוחזקות	5 (ב)	83,027	82,394
רכוש קבוע		770	1,038
נכס זכויות שימוש		-	424
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד	6	1,750	1,750
חייבים אחרים לזמן ארוך		406	408
מיסים נדחים		5,936	
הלוואות לצד קשור ובעל עניין	10ד'	1,928	1,940
סך הכל נכסים בלתי שוטפים		93,817	120,712
סך הכל נכסים		208,818	185,004

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	ביאור	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים		211	388
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	8	73,253	28,121
הפרשה לחילוט ערבות		-	5,063
התחייבות בגין חכירות		-	436
זכאים ויתרות זכות	7	1,852	1,029
סך הכל התחייבויות שוטפות		75,316	35,037
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	9	70,595	51,872
אגרות חוב הניתנות להמרה למניות	9	25,881	51,392
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות		96,476	103,264
הון המיוחס לבעלים של החברה האם			
הון מניות ופרמיה		97,809	93,514
קרנות הון		16,617	19,792
יתרת הפסד		(77,400)	(66,603)
סך הכל הון עצמי		37,026	46,703
סך הכל התחייבויות והון		208,818	185,004

23 במרס 2025

תאריך החתימה על הדוחות הכספיים	**אריה זילברברג** **יו"ר הדירקטוריון**	**ירון קיקוז** **מנכ"ל**	**שי שובל** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי ניהול		5,463	4,097	2,377
עלות ההכנסות:				
פחת והפחתות		-	424	468
רווח (הפסד) גולמי		5,463	3,673	1,909
הנהלה וכלליות		9,000	9,609	9,772
הוצאות (הכנסות) אחרות		(74)	5,063	191
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		11,937	7,000	6,412
הפסד תפעולי		(15,400)	(17,999)	(14,466)
הוצאות מימון		(5,023)	(5,246)	(7,970)
הכנסות מימון		3,356	3,740	2,345
הפסד לפני מיסים על הכנסה		(17,067)	(19,505)	(20,091)
הטבת מס (מיסים על הכנסה)		5,936	-	-
הפסד לשנה המיוחס לחברה עצמה		(11,131)	(19,505)	(20,091)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד לשנה המיוחס לבעלים של החברה		(11,131)	(19,505)	(20,091)
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס		(877)	2,805	(400)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממס, אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד, אשר מיוחס לחברה עצמה		(12,008)	(16,700)	(20,491)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
הפסד לשנה	(11,131)	(19,505)	(20,091)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	9,379	19,067	15,095
	(1,752)	(438)	(4,996)
תקבולי ריבית	2,094	2,539	806
תשלומי ריבית	(5,605)	(4,714)	(4,474)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(5,263)	(2,613)	(8,664)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
השקעה במערכות ליצור חשמל	-	-	3,708
השקעה ברכוש קבוע (תמורה ממימוש רכוש קבוע)	-	(62)	(313)
השקעה בניירות ערך סחירים	-	334	18
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש	19,650	7,063	9,546
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	(900)
השקעה במלאי פאנליים סולאריים	-	(82)	
מתן הלוואות לצדדים קשורים ואחרים נטו	(9,349)	(714)	(47,094)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	10,301	6,539	(35,035)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
הרחבת אג"ח ב'	38,709	-	-
פרעון אג"ח	(28,054)		
הנפקת אג"ח סדרה ב'	-	-	54,104
רכישה עצמית אג"ח ב	-	(1,000)	(124)
קבלת הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסים	24,000		
קרן התחייבות בגין חכירה	(337)	(450)	
(פרעון) הלוואות לזמן ארוך מאחרים	(203)	(154)	(150)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	34,115	(1,604)	53,830
גידול במזומנים ושווי מזומנים	39,153	2,322	10,131
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	28,435	26,113	15,982
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	67,588	28,435	26,113

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
שערוך הלוואות והוצאות מימון, נטו	6,648	8,290	9,194
רווח מרכישה עצמית של אג"ח		(362)	(25)
פחת והפחתות	692	281	724
תשלום מבוסס מניות	61	21	(414)
שערוך פקדונות		(44)	(1,536)
שערוך ניירות ערך סחירים		(748)	70
גידול בנכס מס נדחה	(5,936)	-	-
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11,937	7,000	6,413
הפרשה בגין ערבות הקמה	(5,063)	5,063	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):			
ירידה (עליה) בלקוחות, חייבים וביתרות חובה	(721)	719	440
עליה (ירידה) בספקים, בזכאים וביתרות זכות	1,497	(1,161)	662
עליה (ירידה) בצדדים קשורים	264	8	(433)
	9,379	19,067	15,095
נספח ג' - פעילות שלא במזומן:			
נכסי שימוש במקרקעין שהוכרו כנגד התחייבויות בגין חכירה	-		849
השקעה במתקנים סולאריים בהקמה כנגד הנפקת הון מניות ופרמיה	1,479	1,479	1,478

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. הגדרות

"החברה" – פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
"הקבוצה"- פריים אנרג'י והתאגידים המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין, הפועלים בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.
"בעלי עניין"- כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת בעלי עניין בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"חברת החשמל/ ספק השירות החיוני"- חברת החשמל לישראל בע"מ.
"מדד"- מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"מערכות קטנות" - מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של עד 50 KWp כל אחת.
"מערכות בינוניות" -מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק גדול מ- 50 KWp המתחברות לרשת החלוקה.
"מערכות גדולות" -מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל המתחברות לרשת ההולכה.
"צד קשור" -כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
"MWp" - 1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאית.
"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.
"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות.
"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, 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 אודות התאגדות ופעילות החברה ראה ביאור 1א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת חרבות ברזל (להלן: "המלחמה") והחל מיום זה הוכרז מצב מלחמה בישראל. למלחמה, לגיוס המילואים ולפעולות שנקטה ממשלת ישראל, השפעות ישירות ועקיפות על ישויות רבות, אשר הובילו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה והאטה בפעילות הכלכלית.
אירועים אלה השפיעו, ועודם משפיעים, על שוק ההון הישראלי אשר מידת אי הוודאות בה הוא שרוי בימים אלה, נחזית להיות גבוהה במיוחד. כמו כן, אירועי המלחמה מייצרים אתגרים רבים להמשך הפעילות העסקית והרציפות התפקודית והתפעולית של תאגידים מדווחים בשוק ההון.
לצד זאת, במהלך החודשים האחרונים, ניכרת מגמת התאוששות מסוימת בשוק ההון הישראלי.
נכון למועד פרסום הדוח הכספי המתקנים הפעילים של החברה אינם מושפעים באופן מהותי מהמלחמה, אולם הקמתם של הפרויקטים העתידיים עשויה להיות מושפעת ממחסור בכוח אדם, עיכובים באספקת ציוד,קבלת אישורים רגולטוריים וסטטוטוריים וכיו"ב.
בנוסף, חוסר הוודאות הכלכלי, וכל הסלמה נוספת עלולים להשפיע לרעה על תחזיות הצמיחה ולהכביד על פעילות החברה, ובעיקר על הוצאות המימון המושפעות מרמת הריבית, ועלויות הציוד לפרויקטים, המושפעות משערי החליפין, החברה תמשיך לנתר את ההשפעות המלחמה על פעילותה העסקית השוטפת ודוחותיה הכספיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. מצבה הכספי של החברה

במהלך שנת 2024 קידמה החברה את פיתוחם והקמתם של מתקנים בהיקף של 252 מגה וואט (ראה ביאור 3 א לדוחות הכספיים המאוחדים). בנוסף, ביום 10 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 35,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה למשקיעים מסווגים על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת ברוטו של כ-39 מיליון ש"ח.
ביום 23 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה השלימה הנפקה של 147,056,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מסווגים ולציבור בדרך של הצעת מדף בתמורה כוללת ברוטו של כ-147 מיליון ש"ח. להערכת החברה הרחבת סידרה ב' והנפקת סדרה ג' מהוות התקדמות משמעותית ביכולת החברה להקמתם של המתקנים הכוללים גם שילוב של אגירה המבוססים על המכסות בהן מחזיקה החברה.

בסוף שנת 2023 חתמה החברה על עסקת תלמים כאשר במהלך שנת 2024 השלימה החברה את הקמתו ובחברת תלמים התקבלה מלוא תמורת העסקה. בנוסף, חברת הבת פריים תלמים משכה מתוך מסגרת המימון סך כולל של 53.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

החברה ממשיכה במדיניות לפיה בחלק ניכר של הפרויקטים שהיא יוזמת ומקימה היא מצרפת שותף אסטרטגי המשתתף בהעמדת ההון הנדרש למימון הקמת הפרויקט. למועד פרסום הדוח הכספי החברה החלה בתהליך לבחינת צירוף של משקיע מוסדי בצבר פרויקטים שיוקמו במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 ולצידם מתקני אגירה.

במסגרת התפתחות פעילות החברה המתוארת לעיל לחברה יתרות מזומנים מספקות לעמידה בהתחייבויותיה במועדן.

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, הכלולות במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה החברה, והיא מעריכה כי תמשיך לעמוד באמות המידה הפיננסיות הנ"ל גם בתקופות העוקבות בין היתר באחת או יותר מהפעולות הבאות: השלמת עסקת מיזוג החברה עם להב אנרגיה (ראה ביאור 25 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה), המשך פיתוחם של מתקני החברה ועמידה בהסכם שיתוף הפעולה עם להב אנרגיה (ראה ביאור 4א לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה), הנפקת הון ו/או השקעת בעלים, בהתאם להתחייבות שהתקבלה מבעלי השליטה בחברה, באופן בלתי חוזר, לתמוך בהון העצמי של החברה בדרך של הזמת הון כנגד הקצאת מניות בסכום של עד 6 מיליון ש"ח לצורך עמידתה באמות מידה פיננסיות, ככל שהדבר יידרש, ופעולות נוספות אשר ביכולת החברה לבצע.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות.
מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021. אגרות חוב הניתנות להמרה למניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 10 באוגוסט, 2021, ואגרות חוב קונצרניות שהנפיקה החברה רשומות למסחר החל מיום 20 בפברואר, 2022.

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

למועד אישור הדוחות הכספים, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב- 54 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות וקרקעות של משקים חקלאיים. ליום 31 בדצמבר 2024, ההספק הכולל של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבים הכנסות, הינו כ - 52 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו כ- 37 מגה וואט (חלק החברה בהספק המערכות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית (להלן - "חלק החברה").

ביאור 2 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - תקנה 9ג') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - תקני ה-IFRS Accounting Standards)
) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות 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 הגילוי האמורות בתקנה 9ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ביאור 2 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (המשך)

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקדמות לספקים	35	132
הכנסות לקבל	-	18
חייבים אחרים	-	125
מוסדות ממשלתיים	826	949
הוצאות מראש	5	461
	866	1,685

ביאור 4 - פיקדונות מוגבלים

- פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי דו שימוש מס' 1 – בסך של 31.7 מיליוני ש"ח, לפירוט נוסף ביחס לפקדון, ראה ביאורים 3 ו- 6 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.
- פקדון משועבד לטובת מחזיקי האג"ח להבטחת פירעון קרן הצפוי ביוני 2025 ע"ס 14.4 מיליוני ש"ח.

ביאור 5 - השקעות בחברות מוחזקות

(א) להלן רשימה של החברות הבנות המאוחדות המהותיות של החברה:

	זכויות החברה בחברה הבת	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	%	%
שם החברה:		
ק.נ אחזקות סולאריות	70	70
פיוי פלנאט 2019	100	100
סולאר טאון - פתרונות סולאריים	70	70
ק.וו.פ סולאר	100	100
פריים אנרג'י דו שימוש שותפות מוגבלת	100	100
רפאל סולאר	100	-

(*) לפרטים אודות מכירת 50% מזכויות החברה בחברה נכדה ("פריים תלמים") ראה ביאור 3 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(ב) יתרות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

	יתרת ההלוואה	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים בלתי שוטפים- יתרות חברות מוחזקות (*)	83,027	82,394

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון, נטו חברות מוחזקות	3,554	2,593	1,165

(*) היתרה נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

ביאור 6 - נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ

בהתאם להסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ (להלן: "אגרילייט"), ראה ביאור 10(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
במהלך שנת 2024, התקבלה באגרילייט הודעה מרשות החדשנות, לפיה ועדת המחקר אישרה את בקשת החברה לתקציב השקעה כולל של כ-11.8 מיליון ש"ח, מתוכו מענק מאושר מרשות החדשנות בסך של 5.5 מיליון ש"ח. קבלת המענק מותנית בהצגת הסכמי השקעה חתומים להשלמת יתרת סכום ההשקעה הנדרש, קרי, סך של כ-6.3 מיליון ש"ח, וזאת עד ליום 5 ביוני 2025.
בנוסף, תוצאות אגרונומיות ראשוניות שהתקבלו ברבעון הרביעי של שנת 2024 מצביעות על הצלחה בפיילוט שביצעה החברה באתר רמת נגב, תוך הצגת שיפור משמעותי בתנובת הכרם של חלקת הניסוי בהשוואה לחלקת הבקרה.
אגרילייט, יחד עם חברת פריים אנרג'י (ביחס שווה של 50:50), מקדמות פיילוט מסחרי ראשון בהספק של כ-700 ק"ו במושב בקוע.
ההשקעה באגרילייט נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, ביצעה אגרילייט גיוסי הון המשקפים שווי התומך בשווי ההשקעה כפי שנכלל בספרי החברה.

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים בגין שכר ונלוות	660	566
הוצאות לשלם	1,192	463
	1,852	1,029

ביאור 8 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות

להלן פרטים בדבר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

ליום 31 בדצמבר 2024:

	ריבית שנתית נקובה	ריבית שנתית אפקטיבית	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	סך הכל
	%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מתאגידים בנקאיים	7.55	7.4	23,967	-	23,967
			23,967	-	23,967

ליום 31 בדצמבר 2023:

	ריבית שנתית נקובה	ריבית שנתית אפקטיבית	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	סך הכל
	%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מאחרים (*)	2.9	2.9	203	-	203
			203	-	203

(*) הלוואה מכלמוביל מימון בע"מ לצורך רכישת רכב חברה.

ביאור 9 - אגרות חוב הניתנות להמרה למניות

א. הנפקת אגרות חוב להמרה למניות

א. ביום 10 באוגוסט 2022, הנפיקה החברה 79,150,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות החברה, בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה החל מיום רישומן למסחר בבורסה, 10 באוגוסט 2021 ועד ליום 30 ביוני 2026 (כולל) באופן בו כל 23.9 ש״ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% משולמת אחת לחצי שנה. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים (שאינם שווים), באופן שהתשלום הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2024 יהיה בשיעור של 28% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-2 התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 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 למטבע כלשהו. נכון למועד דוח זה, על החברה אין מגבלות נוספות בקבלת אשראי.
התמורה שהתקבלה נטו מהוצאות ההנפקה הינה בסך של כ-76.1 מיליון ש"ח .
רכיב ההתחייבות נמדד בשווי הוגן על ידי מעריך שווי בלתי תלוי והיתרה יוחסה לרכיב ההמרה אשר סווג בהון. שיעור הריבית האפקטיבית בגין מרכיב ההתחייבות הינו בשיעור של 8.06% לשנה.
שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') קובע אמות מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
1. ההון העצמי לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן;
3. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה לא ייבדק במהלך התקופה שקודמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם ככל שהחברה לא תעמוד ביחס זה בתקופה האמורה הדבר לא ייחשב לאי עמידה באמת המידה הפיננסית. במסגרת שטר נאמנות מתוקן שנחתם בחודש יולי 2023, נדחה המועד מדידת אמת מידה פיננסית זו, כך שתחול ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

ב. ביום 22 בפברואר 2022, הנפיקה החברה 54,837,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2023 ועד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 31 בדצמבר, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ב') ומסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון קרן ב-5 תשלומים (שאינם שווים), באופן שהתשלום הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2024 יהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-3 התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל) ויהיו בשיעור של20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשלום 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 תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו בערכן הנקוב בניכוי הוצאות הנפקה 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 מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
1. הון העצמי לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
3. החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023 – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; לעניין זה יובהר כי היחס שבסעיף זה לא ייבדק במהלך התקופה שקודמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 30 ביוני 2023, ובהתאם ככל שהחברה לא תעמוד ביחס זה בתקופה האמורה הדבר לא ייחשב לאי עמידה באמת המידה הפיננסית. במסגרת שטר נאמנות מתוקן שנחתם בחודש יולי 2023, נדחה המועד מדידת אמת מידה פיננסית זו, כך שתחול ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30/9/2025 ואילך.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ג. ביום 10 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 35,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה למשקיעים מסווגים על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת ברוטו של כ-39 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים לא שווים (20% ב- 30 ביוני של השנים 2026, 2027, 2028, ו- 30% ב- 30 ביוני 2029. הריבית בשיעור של 4% לשנה צמודה למדד המחירים לצרכן , תשולם אחת לחצי שנה (על התקופה הרלוונטית) – ביום 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של השנים 2025-2029.

ד. ביום 23 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרת חוב סדרה ג' שקלית לא צמדה למדד בהיקף של 147,076,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כוללת ברוטו של כ-147 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב תשולם בחמישה תשלומים לא שווים (10% ב- 31 בדצמבר 2026, 20% ב- 31 בדצמבר של השנים 2027, 2028, 2029, ו- 30% ב- 31 בדצמבר 2030. הריבית בשיעור של 7.35% לשנה תשולם אחת לחצי שנה (על התקופה הרלוונטית) – ביום 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של השנים 2025-2030.
בהתאם להתחייבות החברה בסעיף 8.2 לדוח הצעת המדף הפקידה החברה סך של 20 מיליון ש"ח בפקדון משועבד לטובת נאמן אגרות החוב סדרה א' + ב', אשר ישמשו (בנוסף לסכום של כ- 15 מיליון ש"ח שהופקדו בעבר) לתשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א'+ב') ב-30 ביוני 2025.
שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') קובע אמות מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד:
1. ההון העצמי לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא יעלה על שיעור של 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
3. ה EBITDA הפרויקטאלי המאוחד מתואם של החברה לא יפחת מ 10 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

ליום 31 בצדמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הכלולות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו.

ביאור 10 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

א. הסכם עם צדדים קשורים:

1. מר ירון קיקוז (**"ירון"**), מייסד החברה ובעל השליטה בה, מכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 16 בפברואר 2023 כיהן ירון כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. החל מיום 24 באפריל 2022 כיהן ירון במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון כמ"מ מנכ"ל החברה, והחל מיום 16 בפברואר 2023 מכהן ירון כמנכ"ל החברה (בנוסף לכהונתו כדירקטור).
2. ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של ירון, בתנאים זהים לתנאי הסכם ההעסקה שנחתם בין החברה לבין ירון ביום 11 בפברואר 2021 :

(1) בהתאם להסכם, זכאי ירון לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות.

(2) ההתקשרות בהסכם ניתנת לסיום על-ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

(3) ירון מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות.

(4) החברה התחייבה להכליל את ירון בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

3. ביום 6 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של ירון לתקופת כהונה נוספת כדירקטור בחברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה.
4. בקשר עם הסכם הלוואה שנחתם ביום 30 בדצמבר 2020, בין החברה לבין חיים טטרו שהינו נושא משרה בכירה החברה, ראה ביאור 20א'2 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023. במהלך תקופת הדוח נפרע סכום של 120 אלפי ש"ח מיתרת ההלוואה.
5. בקשר עם הסכם עם מר אילן סולימאן אשר הינו נותן שירותים של החברה אשר נחתם ביום ביום 15 באוקטובר 2020 ותיקון להסכם אשר נחתם ביום 15 בפברואר 2021, ראה ביאור 20א'3 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.
6. ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הארכת ההלוואה שניתנה למשנה למנכ"ל של החברה, במסגרת הסכם ההשקעה בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת ההלוואה לצד ג' במסגרת אותה השקעה לא אושרה על ידי דירקטוריון החברה, והחזקותיו במניות אגרילייט הועברו לידי החברה ביום 28 בנובמבר 2023.
בימים 10 ו-18 בנובמבר 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להאריך את הסכם ההלוואה בין החברה למשנה למנכ"ל של החברה ב-24 חודשים נוספים, עד ליום 25 באוקטובר 2026, ללא שינוי בתנאי ההלוואה.
7. ביום 28 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת התגמול) הקצאה פרטית, ללא תמורה, של 295,193 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש לעד 295,193 מניות רגילות של החברה עבור המשנה למנכ"ל החברה, אשר היוו מיד לאחר ההקצאה כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.9% בדילול מלא). השווי הכולל של כתבי האופציה שהוקצו עומד על כ-363 אלף ש"ח, עם תקופת מימוש ממוצעת של כשנתיים וחצי.

ביאור 10 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)

מידע נוסף לגבי יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים:

(1) יתרות מול צדדים קשורים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן קצר (א)	321	422
הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך (ב)	1,928	1,940

א) ראה סעיף 2 לעיל.
ב) כולל יתרה בסך של כ -1.4 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 המיוחס לבעל השליטה בחברה.

(2) עסקאות עם צדדים קשורים:

אנשי המפתח בהנהלה של החברה (Key management personnel הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב-IAS24) כוללים את חברי הדירקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר, משכורת ותשלום מבוסס מניות לצדדים קשורים המועסקים בחברה	3,074	3,518	2,650
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	5	7	6
דמי ניהול לצדדים קשורים המועסקים בחברה	840	840	840
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	1	1	1
תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה	447	468	241
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	5	5	5
הוצאות מימון	474	35	446
הכנסות מימון	151	73	-
הוצאות אחרות	-	-	280

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

לתאור הסיכונים להם חשופה החברה הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים ולעניין מדיניות ניהול הסיכונים של החברה- ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. סיכוני נזילות:

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית חזויה) בסכומים בלתי מהוונים שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועדי הפירעון החוזיים :

	ליום 31 בדצמבר 2024					
	ריבית	**הערך בספרים**	**תזרים מזומנים חזוי**	**עד שנה**	**שנה עד שלוש שנים**	**מעל שלוש שנים**
	%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות		2,063	2,063	2,063	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים	7.55	23,967	25,971	25,971	-	-
אג"ח סדרה א'		54,375	58,682	29,766	28,916	-
אג"ח סדרה ב'		91,387	95,582	22,675	42,997	29,910
		171,792	182,298	80,475	71,913	29,910

	ליום 31 בדצמבר 2023					
	ריבית	**הערך בספרים**	**תזרים מזומנים חזוי**	**עד שנה**	**שנה עד שלוש שנים**	**מעל שלוש שנים**
	%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות		1,416	1,416	1,416	-	-
הלוואות מאחרים	2.9	203	219	-	-	-
אג"ח סדרה א'		73,554	82,878	24,197	58,681	
אג"ח סדרה ב'		57,628	61,193	7,573	36,841	16,779
		132,801	145,706	33,186	95,522	16,779

ביאור 12 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים

1. קבלת מסגרת אשראי לטווח קצר מבנק לאומי בהיקף של 40 מיליון ש"ח:

1. ביום 22 בספטמבר 2024 נחתם הסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ לקבלת מסגרת אשראי לטווח קצר בסך 40 מיליון ש"ח ("המסגרת"). החברה צפויה להשתמש באשראי הנמשך ממסגרת זו לטובת השקעות בהקמת מתקני דו-שימוש ומתקני אגירה בבעלותה במהלך השנה הקרובה.

2. האשראי שיימשך מהמסגרת ישא ריבית לא צמודה בשיעור פריים בתוספת מרווח של 1%-2%, כאשר תשלום הריבית בגינו יתבצע אחת לחודש. לטובת הבטחת האשראי, העמידה החברה בטחונות והתחייבויות מקובלים, לרבות שעבוד על זכויות לקבלת דמי ייזום מחלק מהפרויקטים.

3. נכון למועד הדו"ח, משכה החברה סך של 24 מיליון ש"ח מתוך המסגרת.

2. משא ומתן ראשוני בנוגע לעסקה אפשרית למיזוג פעילות החברה ופעילות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, על דרך של החלפת מניות

ביום 10 בספטמבר 2024, החלה החברה במשא ומתן לא מחייב עם להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("**להב**"), אחת מבעלות השליטה בחברה, לבחינת עסקת מיזוג אפשרית בין פעילות החברה לפעילות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בבעלות מלאה של להב. העסקה נבחנת במתווה של החלפת מניות, במסגרתו תרכוש החברה את מלוא מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, וזאת בתמורה להקצאת מניות החברה לבעלי המניות של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
במידה והעסקה תצא לפועל, היא צפויה, להערכת הצדדים, לייצר סינרגיה משמעותית, תוך הפיכת החברה לחברה ציבורית מובילה בתחום האנרגיה המתחדשת, עם פעילות נרחבת בארץ ובחו"ל.

נכון למועד הדוח נמשך המשא ומתן ובסגרתו הושגה הבנה עקרונית בין הצדדים אודות יחס שווי אינדקטיבי לביצוע העסקה הנבחנת. בנוסף, הוסכם כי פעילות להב אנרגיה בגרמניה תיוותר בידיה של להב ולא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת (כאשר לחברה תינתן אופציה לרכישת הפעילות בתנאים שיסוכמו במסגרת העסקה הנבחנת), וכן כי יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו ללהב אנרגיה לא תפרענה ותכללנה בעסקה הנבחנת כהלוואות נון-ריקורס פרויקטאליות. כאמור בדיווחי החברה לעיל, יוזכר כי גם החזקת להב אנרגיה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת") אינה נכללת בעסקה הנבחנת.
נכון להבנות העקרוניות שהושגו כאמור ובכלל זה יחס השווי האינדקטיבי שנבחן בין הצדדים, במסגרת העסקה, כתוצאה מהנפקת מניות החברה ללהב בתמורה למניות להב אנרגיה, שיעור החזקה של להב בחברה יעלה לכ- 44%, ושיעור החזקותיו של מר ירון קיקוז בחברה יעמוד על כ 41% (כאשר היחסים הנ"ל כפופים לסטייה בטווח של כ – 5%), כך שבמשותף יחזיקו להב וירון קיקוז בכ 85% ממניות החברה.

מובהר כי ביצוע העסקה מותנה במיצוי משא ומתן בין הצדדים, השלמת בדיקות נאותות לשביעות רצונם, השלמת הערכות שווי חיצוניות עבור החברה ועבור להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חתימה על הסכם מפורט, ועמידה בתנאים מתלים שיפורטו בהסכם, לרבות קבלת האישורים הנדרשים על פי דין ואישורי צדדים שלישיים.

18 במרץ 2025

לכבוד
פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

שלום רב,

הנדון: אישור צירוף הערכת שווי מתקנים פוטו - וולטאיים

אנו מסכימים שעבודתנו מתאריך 17 במרץ, 2025 בדבר הערכת מתקנים פוטו – וולטאים של חברת ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024, תיכלל ו/או תאוזכר במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה.

בכבוד רב,

S.R.T Wise Consulting Ltd.
C.N. 515270601

ס.ר.ט וואיז ייעוץ בע"מ

הערכת שווי מתקנים פוטו – וולטאיים ליום 31 בדצמבר 2024

הוכן לבקשת פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

מרץ 2025

Wise
Consulting Group

mail: office@wcg.co.il | Phone: +972-3-5628188
wcg.co.il

הקדמה והגבלת אחריות

- עפ"י פניית פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "המזמינה") מתאריך 15.01.25, נתבקשנו לבצע הערכת שווי של המתקנים הפוטו – וולטאים של החברה(להלן: "העבודה") , לתאריך ה- 31.12.2024.
- עבודה זו הוכנה על ידי ס.ר.ט וואיז יעוץ בע"מ (להלן: "וואיז") עבור החברה, בהתאם לבקשת הנהלת המזמינה, ומיועדת לשימוש החברה בלבד. אין לעשות כל שימוש בעבודה זו, לרבות הפצה, העתקה או העברה בכל אמצעי אחר, ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.
- לצורך הכנת העבודה, התבססנו על מידע ו/או הסברים ו/או תחזיות ו/או מצגים שקיבלנו מלוגי ו/או ממי מטעמה. וואיז מניחה שמידע זה הוא מהימן ואינה מבצעת בדיקה עצמאית של המידע, כמו כן, לא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירות הנתונים. הנתונים לא נבדקו באופן בלתי תלוי, ולפיכך העבודה המוגשת לכם אינה מהווה אימות לנכונותם, לשלמותם ולדיוקם של נתונים אלה. הערכה כלכלית אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו.
  - עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות ואינה באה במקומה. כמו כן, אין בה משום יעוץ או חוות דעת משפטית.
  - העבודה אינה כוללת ביקורת חשבונאית לגבי ההתאמה לכללי החשבונאות. וואיז אינה אחראית לאופן ההצגה החשבונאית של הדוחות הכספיים של החברה לגבי דיוק ושלמות הנתונים ולהשלכות של אותה הצגה חשבונאית במידה וקיימות.
  - העבודה כוללת תאור עיקרי המתודולוגיה ועיקרי הניתוח. התיאור מתייחס לנהלים המהותיים העיקריים אותם יישמנו ואינו מהווה תיאור שלם ומפורט של החברה וסביבתה.
  - היה והמידע והנתונים עליהם הסתמכה וואיז אינם שלמים, מדויקים או מהימנים תוצאות עבודה זו עלולות להשתנות. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכן את העבודה לאור נתונים חדשים שלא הובאו בפנינו. למען הסר ספק, עבודה זו תקפה למועד חתימתה בלבד.
  - בחוות דעת זו התייחסנו, בין היתר, להערכות, תחזיות ונתונים שנמסרו לנו על ידי לוגי ו/או מי מטעמה. התממשות מידע זה אינה ודאית. המידע מבוסס בחלקו על ידע קיים בחברות למועד העבודה, וכן על הנחות וציפיות שונות הנוגעות הן לחברות והן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק בו פועלות החברות, מתחרים פוטנציאלים ומצב המשק בכללותו. יודגש כי אין כל וודאות שהשערות וציפיות אלו יתממשו, באופן מלא או חלקי.
  - אנו מאשרים בזה כי אין לנו תלות בעבודה או במזמינה, למעט העובדה שאנו מקבלים שכר טרחה עבור עבודה זו. כמו כן, הרינו לאשר כי שכר טרחתנו אינו מותנה בתוצאות העבודה.
  - אנו מאשרים בזה כי אין לנו עניין אישי במזמינה או בחברה או בבעלי השליטה בהן.
  - וואיז וכל חברה הנשלטת על ידה במישרין ו/או בעקיפין וכן כל בעל שליטה, נושא משרה ועובד במי מהן, אינם אחראיים לכל נזק, אובדן הפסד או הוצאה מכל סוג שהוא, לרבות ישיר ו/או עקיף שייגרמו למי שמסתמך על האמור בעבודה זו כולה או חלקה, בכפוף לכך שלא פעלו בזדון ו/או ביצעו טעות או מחדל מקצועי שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדאיות רכישת ניירות ערך של אחת החברות או ביצוע העסקה.
  - המזמינה לא תהיה זכאית לקבל מאתנו, בין על פי חוזה או בנזיקין, לפי חוק או אחרת, סכום כלשהו בגין אובדן רווחים, נתונים או מוניטין, או בגין כל נזק תוצאתי, מקרי או עקיף, או כפיצוי עונשי או מיוחד, בקשר עם תביעות הנובעות משירותים שניתנו במסגרת עבודה זו או הקשורות באופן אחר עם השירותים שסופקו על ידנו במסגרת עבודה זו, בין אם הסבירות של אובדן או נזק כאמור נצפתה או לא, במקרה בו לא פעלנו בזדון ו/או ביצענו טעות או מחדל מקצועי שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים.
  - בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל שנחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בעבודה זו, בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת החברה לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מייד עם דרישתנו הראשונה אלא אם כן פעלנו בזדון ו/או ביצענו טעות או מחדל מקצועי שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים.

Wise
Consulting Group

עבודות קודמות ומקורות מידע

מקורות המידע העיקריים ששימשו בהכנת העבודה מפורטים להלן:

- תקציב החברה, בנוגע למתקנים המוערכים, כולל נתונים תפעוליים.
- חומר רקע ונתוני שוק, מתוך מידע גלוי המתפרסם באתרי אינטרנט, כתבות בעיתונות או מקורות פומביים אחרים
- פגישות ו/או שיחות עם בעלי התפקידים הבאים:
  - רו"ח שי שובל, סמנכ"ל כספים פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

Wise
Consulting Group

פרטי החברה המעריכה

- חברת Wise Consulting המתמחה במתן שירותי יעוץ כלכלי, אסטרטגי ומימוני, אשר היו שותפים בליווי התהליכים הכלכליים המשמעותיים ביותר במשק הישראלי. Wise מציעה חיבור ייחודי בין התיאוריה והאקדמיה לפרקטיקה ולצרכים העסקיים. שירותי החברה כוללים: חוות דעת מומחה כלכליות, בדיקות כדאיות כלכליות והערכות שווי, ליווי בתהליכי רגולציה, עיצוב וליווי במכרזים, הכנת תוכניות כלכליות ואסטרטגיות עבור המדינה ועבור גופים ציבוריים ופרטיים.
- העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלון טובול, בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים, בעל ניסיון של מעל ל- 15 שנה בתחום, לרבות בהערכות שווי, בהיקפים גבוהים ודומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית.

בברכה,

S.R.T Wise Consulting Ltd.
C.N. 515270601

ס.ר.ט וואיז יעוץ בע"מ

מרץ 2025

mail: office@wcg.co.il | Phone: +972-3-5628188
wcg.co.il

תוכן עניינים

פרק	עמוד
פרק א - תיאור החברה וסביבתה העסקית	6
פרק ב – הערכת השווי	9
פרק ג – מחיר ההון	14
נספחים	16

Wise
Consulting Group

פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

כללי

תיאור החברה

- החברה פועלת בישראל בתחום האנרגיות המתחדשות, בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה.
- במסגרת זו עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית לטווח ארוך.
- בסמוך למועד ההערכה, החברה החזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב-31 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות של משקים חקלאיים, בהספק הכולל 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 "תלמים", 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 אלקטרה פאוור סופר גז בע"מ בהסכם למכירת חשמל הנאגר במתקני אגירת אנרגיה, שהחברה פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם בהתאם להוראות אסדרת השוק, לצורך מכירת חשמל ממתקני האגירה לצרכני החשמל של אלקטרה פאוור, הפועלת כמספק חשמל.

תיאור המתקנים המוערכים

- להלן תיאור המתקנים נשואי הערכת שווי זו:
  - **"קדש ברנע"** – מתקן המספק חשמל בהיקף 11.1 MWp, אשר תקופת הזיכיון שלו תסתיים במאי 2043.
  - **"בני ראם"** – מתקן המספק חשמל בהיקף 0.8 MWp, אשר תקופת הזיכיון שלו תסתיים באפריל 2042.
  - **"פעמי תש"ז"** – מתקן המספק חשמל בהיקף 1.2 MWp, אשר תקופת הזיכיון שלו תסתיים במאי 2042.
  - **זרחיה גדולה** - מתקן המספק חשמל בהיקף 1.0 MWp *, אשר תקופת הזיכיון שלו תסתיים במאי 2042.
  - **זרחיה קטנה** - מתקן המספק חשמל בהיקף 1.0 MWp, אשר תקופת הזיכיון שלו תסתיים באפריל 2042.
  - **זרחיה גדולה (חדש)** - מתקן המספק חשמל בהיקף 0.6 MWp, אשר תקופת הזיכיון שלו תסתיים בינואר 2047.
  - **זרחיה קטנה (חדש)** - מתקן המספק חשמל בהיקף 0.3 MWp, אשר תקופת הזיכיון שלו תסתיים בינואר 2047.
  - 5 מהמתקנים (קדש ברנע, בני ראם, פעמי תש"ז, זרחיה גדולה וקטנה) הינם בתעריף של 23.25 אג' לקילוואט והשניים האחרים בתעריף של 0.45 אג' לקילוואט.
  - מתקנים אלו מוחזקים ע"י החברה, באמצעות חברה בת, בשיעור אחזקה של 70%.

* הנ"ל לאחר הסבת חלק מהגגות לפרויקט זרחיה החדש

Wise Consulting Group

פרק א' - תיאור החברה וסביבתה העסקית

תיאור הסביבה העסקית

כללי

- לפי נתוני רשות החשמל, בסוף שנת 2023 היה ההספק המותקן של מתקני ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בישראל כ- 5.9 ג'יגה – וואט, רובו במתקנים סולריים פוטו – וולטאיים (במתקנים קרקעיים או בדו שימוש) והיתר במתקנים תרמו-סולריים, בטורבינות רוח ומתקני ביוגז, ביומסה ומטמנות.
- בסיכום שנת 2023 יכולת היצור השנתית מאנרגיות מתחדשות עמדה על 14.6% (ביחס ל - 11.8% בסוף שנת 2022). שיעור הצריכה בפועל מאנרגיות מתחדשות הסתכם בשנת 2023 ב- 12.5% מסך האנרגיה שנצרכה בישראל במהלך השנה, לעומת 10.1% בשנת 2022. קצב הגידול השנתי גדל ב – 5 השנים האחרונות ב – 35% בשנה בממוצע (בשנים 2018 – 2023) ביחס ל – 16% בחמש השנים שקדמו להן (בשנים 2012 – 2017).
- התעריפים המשולמים לחשמל המיוצר במתקנים סולאריים חדשים יורדים בעקביות בשנים האחרונות.

מדיניות הממשלה

- לפי החלטות הממשלה, יעדי הייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות הם לפחות 10% מצריכת החשמל בשנת 2020, 20% בשנת 2025 ו- 30% בשנת 2030. נציין כי באוקטובר 2020 החליטה הממשלה לתקן החלטות קודמות בנושא, ולהגדיל את היעדים לשנת 2030 מ- 17% ל- 30% ולקבוע שיעד הביניים לשנת 2025 יוגדל מ- 15% ל- 20%.
- לפי עבודת רשות החשמל, הספק האנרגיה המתחדשת המותקנת יהיה כ- 16 ג'יגה-ואט – יותר מפי שישה מההספק שהוקם בישראל עד סוף 2020, כאשר אנרגיות מתחדשות יספקו כ- 80% מצריכת החשמל בישראל בשעות הצהריים.
- עם זאת, עד היום לא פורסם מסמך מדיניות כולל לתחום, או לחלופין תוכנית עבודה מפורטת ופומבית לטווח קצר, בינוני או ארוך, כאשר לאורך השנים לא עמדה המדינה ביעדי ייצור שהעמידה בעבר.

Wise
Consulting Group

תיאור הסביבה העסקית

הסדרה ותעריפים

- מדיניות התעריפים, שנקבעת על ידי רשות החשמל, מאפשרת קידום אנרגיות מתחדשות באמצעות סבסוד, שמתמרץ את ייצור האנרגיות המתחדשות בזמן שהכדאיות הכלכלית שלהן בשוק נמוכה ואינה מספיקה לכך.
- מתווי ההסדרה והתעריפים בתחום השתנו 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 ביתר שאת בשל מאפייניה הגיאוגרפיים והאקלימיים.
- בשנים האחרונות ירדו התעריפים במידה רבה ונוספו הסדרות בשיטת מכרזי מחיר, שבהם מושגים מחירים נמוכים אף ממחירי הפקת אנרגיה ממקורות פוסיליים או קונבנציונליים.
- תעריפי ההזנה ליצרני אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיה פוטו- וולטאית ברשת החלוקה ירדו מ- 2.34 שקלים לקוט"ש בשנת 2008 ל- 37 אגורות לקוט"ש בשנת 2015 – ירידה של 11% בממוצע בשנה. במכרזי מחיר שנערכו בשנים האחרונות הושגו מחירים נמוכים אף יותר, 9 – 23 אגורות לקוט"ש.
- לפיכך, קידום מתקני אנרגיה מתחדשת כיום כבר לא מבוסס על סבסוד משמעותי כפי שהיה בעבר, אלא הוא אלטרנטיבה כלכלית ותחרותית בתחום החשמל, לפחות ככל שמדובר במתקנים פוטו-וולטאים קרקעיים גדולים.
- עם זאת, שאיפת רשות החשמל למחיר הנמוך ביותר לאנרגיה מתחדשת והפחתת הסבסוד התעריפי ככל האפשר, שאומנם יש בצידה היגיון כלכלי, מקשה על תמיכה במיזמים טכנולוגיים חדשניים, ויוצרת העדפה מובנית למיזמים גדולים של אנרגיות מתחדשות בשטחים פתוחים (שדות סולריים) על פני מתקנים קטנים יותר בשטח עירוני במסגרת דו-שימושיות הדורשים סבסוד (מתקני גגות למשל).

פרק ב' - הערכת השווי

מתודולוגיה

כללי

- ניתן לבצע הערכת שווי נכסים וחברות באמצעות גישת ההכנסות, גישת השוק וגישת העלות. אף על פי שבתהליך ביצוע הערכת השווי רצוי להתחשב בכל שלוש הגישות, בפועל, אופי הנכסים, החברה המוערכת, מאפייני העסקה וכן נגישות המידע הם אלו שיכתיבו את הגישה שלבסוף תשמש לביצוע הערכת השווי. להלן פירוט הגישות השונות:

גישת ההכנסות

- גישת ההכנסות מתמקדת ביכולת נכס מסוים לייצר מזומנים. הנחת היסוד של גישה זו הינה כי ניתן להעריך את שווי נכס מסוים על ידי חישוב הערך הנוכחי של התועלת הכלכלית נטו (הכנסות במזומן פחות הוצאות במזומן), שתתקבל לאורך חייו של הנכס. השלבים לביצוע הערכת שווי על פי גישה זו כוללים הערכה של תזרימי מזומנים צפויים מהנכס במהלך חייו לאחר ניכוי המס, ולאחר מכן היוון של תזרימי מזומנים אלו. בתהליך ההיוון משתמשים בשיעור היוון, שמתייחס גם לערך הזמן של הכסף וגם לגורמי סיכון הטמונים בהשקעה. לבסוף, הערך המהוון של תזרימי מזומנים מהנכס במהלך חייו לאחר ניכוי המס יהווה אינדיקציה לשווי ההוגן של הנכס. גישת ההכנסות הינה גישה נפוצה מאוד בחישוב השווי ההוגן של נכסים וחברות. המתודולוגיה הנפוצה ביותר המבוססת על גישת ההכנסות הנה מתודולוגיית היוון תזרימי מזומנים (להלן: "DCF").
- היוון תזרימי המזומנים הבלתי ממונפים הינה השיטה המקובלת בתורת המימון לצורך הערכת "עסק חי".
- בניתוח היוון תזרימי מזומנים, שווי פעילות הינו הערך הנוכחי של תזרים המזומנים החופשי הבלתי ממונף המיוצר בתקופת התחזית שנקבעה, בתוספת השווי הנוכחי של החברה בסוף התקופה.
- העיקרון הבסיסי המונח ביסוד הניתוח הינו כי החברה הנה "עסק חי" ופעיל, אשר יפעל עד אין סוף, ומכאן המטרה היא להגיע לשווי הנוכחי של תחזית זרמי המזומנים עד אין סוף.
- הבסיס להערכה בשיטה זו הינו ניתוח ואומדן יכולת העסק ליצור זרמי מזומנים ולהגדיל רווחיות בעתיד. זרמים אלו מהוונים בשיעורי היוון מתאימים הנותנים תחום ערכים סביר לפעילויות המוערכות.
- ניתוח היוון תזרימי מזומנים הינו מתאים וסביר כל עוד הנחות היסוד עליו הוא נסמך הנן נכונות, מדויקות יחסית ומשקפות את העתיד ברמת סבירות גבוהה. בנוסף, הניתוח רגיש לבחירת שיעורי ההיוון המתאימים, שקביעתם היא כשלעצמה משימה לא קלה וסובייקטיבית במידה מסוימת.
- כלומר, הניתוח, המודל והתוצאות הינו "טוב" או "נכון" באותה מידה בה ההנחות העיקריות עליהן הוא נשען לגבי התפתחות בעתיד הנן "טובות" ו"נכונות", ושיעורי ההיוון שנבחרו הנם אכן ריאליים.
- שווי ההון העצמי (Equity Value) יתקבל מהערך הכלכלי של הפעילות, בניכוי ערכן הכלכלי של ההתחייבויות הפיננסיות נטו ("עודף חוב/עודף נכסים פיננסים").

Wise
Consulting Group

פרק ב' - הערכת השווי

מתודולוגיה

גישת השוק

- גישת השוק משתמשת ביחסים (מכפילים) שבין מדדים חשבונאיים לבין שווי של חברות נסחרות בעלות פעילות דומה לזו של חברה נשואת ההערכה (שיטת החברה הדומה), או במכפילים של עסקאות אחרונות, בהן הפעילויות המיועדות הנן דומות לאלו של חברה נשואת ההערכה (שיטת העסקאות הדומות).
- שיטות אלו מצריכות הערכה של רווחים, שיאפיינו את החברה המוערכת, לאחר ניכוי כל ההכנסות וההוצאות החד-פעמיות. כמו כן, יש לבצע הערכה של מכפילים רלוונטיים, וכן לחשב את כל הנכסים העודפים, שלא יידרשו לביצוע הפעילות המתמשכת של העסק.
- אולם, תוצאות אשר מתקבלות בשיטת העסקאות הדומות, לרוב כוללות גם פרמיית שליטה וכן שיקולים אסטרטגיים נוספים, כגון רווחי הסינרגיה ועוד. מכפילים אשר התקבלו ממחירים ששולמו על זכויות מיעוט בחברות ציבוריות, לעומת זאת, לרוב לא משקפים גורמים אלו. לכן, בכדי להגיע להערכת שווי הוגנת, יש לבצע להם התאמה על מנת שישקפו לפחות את פרמיית השליטה.

גישת העלות

- ביישום גישת העלות משתמשים לרוב במתודולוגיית השווי הנכסי המתואם נטו. על פי מתודולוגיה זו יש לבצע הערכת שווי לנכסים קבועים, פיננסיים ואחרים, שזוהו בחברה. על מנת לקבל הערכת שווי ההון לבעלי המניות, יש להפחית מהתוצאה המתקבלת את הערך הנוכחי של כל ההתחייבויות הקיימות והפוטנציאליות של החברה. בגישה זו קיימים מספר אפשרויות יישום, כדלקמן:
  - **ערך מימוש נטו** - שימוש בגישה זו הנו נפוץ בעת הערכת חברות מבוססות נכסים, כמו חברות אחזקה ונדל"ן, בהן הנכסים עצמם, ולא ההכנסות הפוטנציאליות, מהווים אינדיקציה אמינה ומדויקת יותר לשווי החברה.
  - **ערך בפירוק** - ערך זה מתקבל מפירוק החברה, ולפיכך מתבסס על ערך בו ניתן לממש את הנכסים של החברה. פירוק החברה לרוב מלווה בדחיפות לממש את הנכסים במהירות האפשרית, אשר עלולה לגרום למימוש הנכסים במחירים נמוכים (כינוס נכסים). ערך בפירוק משקף גם את כל ההתחייבויות הפוטנציאליות, שעשויות להתהוות בשל הצורך לסגור את פעילות החברה בהתרעה קצרה, וכן את העלויות הכרוכות בפירוק מוסדר של החברה.
- **במסגרת הערכת שווי זו, יישמנו את גישת ההכנסות תוך יישום מתודולוגיית היוון תזרימי מזומנים.**

Wise
Consulting Group

פרק ב' - הערכת השווי

הנחות העבודה

- להלן ההנחות ששימשו במהלך העבודה:

הכנסות

- הכנסות המתקנים מחושבת בהתאם לצפי שעות השמש בכל שנה, מוכפלות בכמות הקילו ואט שעה ובתעריף לקילו ואט שעה, בחוזה הקיים. כמות הקילו ואט מצטמצמת בכל שנה בשיעור דגרגציה קבוע.
- אומדן שעות שמש שנתיות – לכל מתקן הונחה כמות שעות שמש בהתאם למיקומו, אזורו הגיאוגרפי ונתוני עבר. הונח כי עבור כל מתקן כמות זו תישאר קבוע בכל שנה משנות חיי המתקן.
- שיעור דגרגציה – שיעור הדגרגציה נלקח בהתאם להבהרות החברה ויועציה הטכניים ונקבע להיות 0.4% לשנה, באופן זהה לכל המתקנים, לאורך חיי המתקנים.
- התעריף שנלקח, לכל אחד מהמתקנים, הינו להליך הרלוונטי למכרז של כל מתקן (תעריף של כ – 23.25 אג' לקילו ואט שעה למתקנים הקיימים ותעריף של 45 אג' לקילו ואט שעה לשני המתקנים החדשים).
- לא הונח כי המתקנים ייצרו הכנסות מעבר לתום תקופת הזיכיון, הן בשל חוסר הוודאות ביכולת מכירת התפוקה ובתעריפים שייגבו והן מבחינת כדאיות ההשקעה שתידרש במתקנים על מנת לאפשר לה להפיק הכנסות באופן תחרותי (כיום, לא קיימת אפשרות של אגירה וזאת מעבר להשקעות שייתכן ויידרשו בקולטים).

הוצאות

- שכירות – הוצאה זה נלקחה לכל אחד מהמתקנים בהתאם לתנאי חוזה השכירות של הקרקע, אשר תשארנה קבועות על פני חיי המתקן. במסגרת התחשיב לא נלקחה השפעת יישום IFRS 16, מאחר ורק ועל חלק מחוזי השכירות נדרש יישום הוראות התקן.
- תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות – הונחו עלויות קבועות, לכל מתקן, לאורך חיי המתקנים.

הוצאות פחת

- לטובת הנחת רוכש פוטנציאלי (משתתף צד ג'), הוצאות הפחת חושבו לפי אורך חיים של 14 שנים מיום 1/1/2025, לפי תקנות מס הכנסה (פחת) 1941 לפי הפחת הכללי של מכונות וציוד, כאשר שווי המתקן הינו העלות המקורית להפחתה.

שיעור מס

- תחשיב המס נלקח בהתאם לשיעור מס חברות, בשיעור של 23% משנת 2025 ואילך.

שיעור היוון

- נקבע להיות שיעור של 6.7%, כאמור בפרק ג'.

Wise
Consulting Group

פרק ב' - הערכת השווי

תוצאות הערכת השווי

- בהתאם להנחות העבודה כאמור, שווי המתקנים הנבחנים ליום 31 בדצמבר 2024, הינו **44,108 אלפי ₪**, בהתאם לפירוט הנ"ל:

מתקן	שווי (אלפי ₪)
קדש ברנע	29,640
בני ראם	2,433
פעמוני תש"ז	3,106
זרחיה גדולה	2,132
זרחיה קטנה	2,148
זרחיה גדולה - חדשה	3,258
זרחיה קטנה - חדשה	1,391
שווי מתקנים	**44,108**

Wise
Consulting Group

פרק ב' - הערכת השווי

ניתוח רגישות

קדש ברנע

7.70%	7.20%	6.70%	6.20%	5.70%	
28,463	29,571	30,751	32,009	33,353	0.0%
27,959	29,039	30,190	31,416	32,725	0.2%
27,466	28,518	**29,640**	30,835	32,110	0.4%
26,981	28,008	29,101	30,265	31,508	0.6%
26,507	27,507	28,572	29,707	30,918	0.8%

בני ראם

7.70%	7.20%	6.70%	6.20%	5.70%	
2,344	2,432	2,525	2,624	2,729	0.0%
2,302	2,388	2,478	2,575	2,678	0.2%
2,261	2,344	**2,433**	2,527	2,627	0.4%
2,221	2,302	2,388	2,479	2,577	0.6%
2,181	2,260	2,344	2,433	2,528	0.8%

פעמי תש"ז

7.70%	7.20%	6.70%	6.20%	5.70%	
3,009	3,121	3,241	3,369	3,505	0.0%
2,947	3,057	3,173	3,297	3,429	0.2%
2,887	2,993	**3,106**	3,227	3,355	0.4%
2,828	2,931	3,041	3,158	3,282	0.6%
2,770	2,870	2,977	3,090	3,211	0.8%

זרחיה גדולה

7.70%	7.20%	6.70%	6.20%	5.70%	
2,079	2,157	2,240	2,328	2,422	0.0%
2,030	2,105	2,185	2,271	2,362	0.2%
1,981	2,054	**2,132**	2,214	2,302	0.4%
1,934	2,004	2,079	2,159	2,243	0.6%
1,887	1,955	2,028	2,104	2,186	0.8%

זרחיה גדולה - חדש

7.70%	7.20%	6.70%	6.20%	5.70%	
3,134	3,271	3,418	3,576	3,746	0.0%
3,062	3,195	3,337	3,490	3,654	0.2%
2,992	3,121	**3,258**	3,406	3,564	0.4%
2,924	3,048	3,181	3,323	3,477	0.6%
2,858	2,977	3,106	3,243	3,391	0.8%

זרחיה קטנה - חדש

7.70%	7.20%	6.70%	6.20%	5.70%	
1,342	1,400	1,464	1,531	1,604	0.0%
1,309	1,366	1,427	1,492	1,562	0.2%
1,278	1,332	**1,391**	1,454	1,522	0.4%
1,247	1,299	1,356	1,417	1,482	0.6%
1,217	1,267	1,322	1,380	1,443	0.8%

זרחיה קטנה

7.70%	7.20%	6.70%	6.20%	5.70%	
2,093	2,172	2,255	2,343	2,438	0.0%
2,045	2,121	2,201	2,287	2,378	0.2%
1,997	2,071	**2,148**	2,231	2,319	0.4%
1,951	2,021	2,097	2,177	2,262	0.6%
1,905	1,973	2,046	2,123	2,206	0.8%

Wise
Consulting Group

פרק ג' - שיעור היוון (WACC)

שיעור היוון משוקלל

אומדן מחיר ההון

על מנת לקבוע את שיעור ההיוון הראוי (לאחר מס) למתקנים, 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 הראויים לחברה.

מחיר ההון העצמי

פרמטר	ערך	הערה
ריבית חסרת סיכון	1.90%	1
פרמיית השוק	5.91%	2
Beta	3.60	3
פרמיית סיכון ספציפית - גודל	2.91%	4
מחיר ההון העצמי של החברה (מעוגל)	**26.1%**	

<u>הערות</u>

1. עפ"י שיעור תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתיות בישראל, עבור המח"מ של המתקנים ליום ההערכה (8.6 שנים), מתוך מטריצת מרווח הוגן
2. פרמיית השוק בישראל מבוססת על נתוני Damodaran (ינואר 2025)
3. בכדי לקבוע את הביטא של הפרויקטים בחנו קבוצה של חברות ציבוריות בתחום הפוטו וולטאי בישראל הדומות בפעילותן לפעילות החברה

להלן פירוט החברות הדומות:

חברה	levered Beta	D/V	Unlevered Beta
Enlight Renewable Energy Ltd	1.12	29%	0.86
Energix - Renewable Energies Ltd	0.99	45%	0.61
Sunflower Sustainable Investments Ltd	0.43	72%	0.14
Ellomay Capital Ltd	1.07	38%	0.73
ממוצע	**0.90**	**46%**	**0.58**

פרמטר	חישוב ביטא
ביטא לא ממונפת - ממוצע ענפי	0.58
שיעור מינוף נבחר	669%
שיעור מס ט"א	23.0%
ביטא ממונפת	**3.60**

4. בהתאם לנתוני Duff&Phelps לחברות בגודל Micro-cap, 2023

מבנה ומחיר החוב

שיעור המינוף נקבע על בסיס יחס המינוף של ק.נ בפועל, כאשר מחיר החוב נקבע בהתאם לשיעור ריבית החוב של המימון האחרון שנלקח לטובת מימון פרויקט (תלמים). ההלוואה הינה צמודה למדד ונלקחה במרווח של 3.05% על ריבית אג"ח ממשלתי לאותו מח"מ. בהתאם לשיעור זה, שיעור הריבית הכולל הראוי למח"מ המתקנים הינו 4.9% ליום ההערכה. כמו כן, נלקח שיעור מס בטווח הארוך של 23%, וזאת בכדי לקבל את מחיר החוב נטו, לצורך תחשיב שיעור ההיוון הממוצע המשוקלל.

Wise
Consulting Group

פרק ג' - שיעור היוון (WACC)

שיעור היוון משוקלל

סיכום חישוב ה- WACC

פרמטר	ערך
ריבית חברת סיכון	1.90%
Beta	3.75
פרמיית השוק	5.91%
מחיר ההון העצמי של החברה	27.0%
מחיר החוב	4.94%
שיעור מס	23.0%
D/V	87.0%
WACC	**6.70%**

Wise
Consulting Group

נספח – קדש ברנע

פירוט תחשיב

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
הכנסות ממכירת חשמל בתק' האסדרה	4,222,100	4,205,212	4,188,391	4,171,637	4,154,951	4,138,331	4,121,778	4,105,290	4,088,869	4,072,514
הכנסות ממכירת חשמל לבעל הקרקע	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000
הוצאות תפעול										
שכירות	548,873	546,678	544,491	542,313	540,144	537,983	535,831	533,688	531,553	529,427
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563
הוצאות פחת	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110
סה"כ הוצאות תפעול	3,338,545	3,336,350	3,334,163	3,331,985	3,329,816	3,327,655	3,325,504	3,323,360	3,321,225	3,319,099
רווח תפעולי, לפני מס	1,028,555	1,013,862	999,228	984,652	970,135	955,675	941,274	926,930	912,644	898,415
הוצאות מס	(236,568)	(233,188)	(229,822)	(226,470)	(223,131)	(219,805)	(216,493)	(213,194)	(209,908)	(206,635)
רווח תפעולי לאחר מס	791,987	780,673	769,405	758,182	747,004	735,870	724,781	713,736	702,736	691,779
התאמות: הוצאות פחת	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110
תזמ"ז נקי, לאחר מס	2,909,097	2,897,783	2,886,515	2,875,292	2,864,114	2,852,980	2,841,891	2,830,846	2,819,846	2,808,889

	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
הכנסות ממכירת חשמל בתק' האסדרה	4,056,224	4,039,999	4,023,839	4,007,743	3,991,713	3,975,746	3,959,843	3,944,003	1,320,164
הכנסות ממכירת חשמל לבעל הקרקע	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	48,535
הוצאות תפעול									
שכירות	527,309	525,200	523,099	521,007	518,923	516,847	514,780	512,720	171,621
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	672,563	226,029
הוצאות פחת	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110					
סה"כ הוצאות תפעול	3,316,982	3,314,872	3,312,772	3,310,679	1,191,485	1,189,409	1,187,342	1,185,283	397,650
רווח תפעולי, לפני מס	884,242	870,127	856,067	842,064	2,945,227	2,931,336	2,917,501	2,903,720	971,049
הוצאות מס	(203,376)	(200,129)	(196,895)	(193,675)	(677,402)	(674,207)	(671,025)	(667,856)	(223,341)
רווח תפעולי לאחר מס	680,866	669,997	659,172	648,390	2,267,825	2,257,129	2,246,475	2,235,865	747,708
התאמות: הוצאות פחת	2,117,110	2,117,110	2,117,110	2,117,110	-	-	-	-	-
תזמ"ז נקי, לאחר מס	2,797,976	2,787,107	2,776,282	2,765,500	2,267,825	2,257,129	2,246,475	2,235,865	747,708

נספח – בני ראם

פירוט תחשיב

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
הכנסות	378,270	376,757	375,249	373,748	372,253	370,764	369,281	367,804	366,333	364,868
הוצאות תפעול										
שכירות	49,175	48,978	48,782	48,587	48,393	48,199	48,007	47,815	47,623	47,433
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338
הוצאות פחת	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761
סה"כ הוצאות תפעול	285,274	285,077	284,881	284,686	284,492	284,298	284,105	283,913	283,722	283,532
רווח תפעולי, לפני מס	92,996	91,679	90,368	89,062	87,762	86,466	85,176	83,891	82,611	81,336
הוצאות מס	(21,389)	(21,086)	(20,785)	(20,484)	(20,185)	(19,887)	(19,590)	(19,295)	(19,001)	(18,707)
רווח תפעולי לאחר מס	71,607	70,593	69,584	68,578	67,577	66,579	65,586	64,596	63,610	62,629
התאמות: הוצאות פחת	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761	173,761
תזמ"ז נקי, לאחר מס	245,368	244,354	243,345	242,339	241,338	240,340	239,347	238,357	237,372	236,390

	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
הכנסות	363,408	361,955	360,507	359,065	357,629	356,198	354,773	87,794
הוצאות תפעול								
שכירות	47,243	47,054	46,866	46,678	46,492	46,306	46,121	11,413
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	62,338	15,488
הוצאות פחת	173,761	173,761	173,761	173,761				
סה"כ הוצאות תפעול	283,342	283,153	282,965	282,777	108,829	108,643	108,458	26,902
רווח תפעולי, לפני מס	80,066	78,802	77,542	76,288	248,799	247,555	246,315	60,893
הוצאות מס	(18,415)	(18,124)	(17,835)	(17,546)	(57,224)	(56,938)	(56,652)	(14,005)
רווח תפעולי לאחר מס	61,651	60,677	59,707	58,741	191,575	190,617	189,663	46,887
התאמות: הוצאות פחת	173,761	173,761	173,761	173,761	-	-	-	-
תזמ"ז נקי, לאחר מס	235,412	234,438	233,469	232,503	191,575	190,617	189,663	46,887

נספח – פעמי תש"ז

פירוט תחשיב

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
הכנסות	477,613	475,703	473,800	471,905	470,017	468,137	466,264	464,399	462,542	460,692
הוצאות תפעול										
שכירות	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315
הוצאות פחת	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891
סה"כ הוצאות תפעול	358,207	358,207	358,207	358,207	358,207	358,207	358,207	358,207	358,207	358,207
רווח תפעולי, לפני מס	119,406	117,496	115,593	113,698	111,810	109,930	108,058	106,193	104,335	102,485
הוצאות מס	(27,463)	(27,024)	(26,586)	(26,150)	(25,716)	(25,284)	(24,853)	(24,424)	(23,997)	(23,571)
רווח תפעולי לאחר מס	91,943	90,472	89,007	87,547	86,094	84,646	83,204	81,768	80,338	78,913
התאמות: הוצאות פחת	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891	221,891
תזמ"ז נקי, לאחר מס	313,834	312,363	310,898	309,439	307,985	306,538	305,096	303,660	302,229	300,805

	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
הכנסות	458,849	457,013	455,185	453,365	451,551	449,745	447,946	148,718
הוצאות תפעול								
שכירות	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	18,000
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	82,315	27,438
הוצאות פחת	221,891	221,891	221,891	221,891				
סה"כ הוצאות תפעול	358,207	358,207	358,207	358,207	136,315	136,315	136,315	45,438
רווח תפעולי, לפני מס	100,642	98,807	96,979	95,158	315,236	313,430	311,631	103,280
הוצאות מס	(23,148)	(22,726)	(22,305)	(21,886)	(72,504)	(72,089)	(71,675)	(23,754)
רווח תפעולי לאחר מס	77,494	76,081	74,673	73,271	242,732	241,341	239,956	79,525
התאמות: הוצאות פחת	221,891	221,891	221,891	221,891	-	-	-	-
תזמ"ז נקי, לאחר מס	299,386	297,972	296,565	295,163	242,732	241,341	239,956	79,525

נספח – זרחיה גדולה

פירוט תחשיב

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
הכנסות	382,091	380,562	379,040	377,524	376,014	374,510	373,012	371,519	370,033	368,553
הוצאות תפעול										
שכירות	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254
הוצאות פחת	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265
סה"כ הוצאות תפעול	299,087	299,087	299,087	299,087	299,087	299,087	299,087	299,087	299,087	299,087
רווח תפעולי, לפני מס	83,003	81,475	79,953	78,437	76,926	75,422	73,924	72,432	70,946	69,466
רווח מצטבר	83,003	164,478	244,431	322,867	399,794	475,216	549,141	621,573	692,519	761,985
הוצאות מס	(19,091)	(18,739)	(18,389)	(18,040)	(17,693)	(17,347)	(17,003)	(16,659)	(16,318)	(15,977)
רווח תפעולי לאחר מס	63,913	62,736	61,564	60,396	59,233	58,075	56,922	55,773	54,629	53,489
התאמות: הוצאות פחת	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265	152,265
תזמ"ז נקי, לאחר מס	216,177	215,000	213,828	212,661	211,498	210,340	209,186	208,038	206,893	205,754

	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
הכנסות	367,079	365,611	364,148	362,692	361,241	359,796	358,357	137,541
הוצאות תפעול								
שכירות	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	77,569	29,891
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	69,254	26,687
הוצאות פחת	152,265	152,265	152,265	152,265				
סה"כ הוצאות תפעול	299,087	299,087	299,087	299,087	146,823	146,823	146,823	56,578
רווח תפעולי, לפני מס	67,992	66,524	65,061	63,605	214,418	212,973	211,534	80,963
רווח מצטבר	829,977	896,501	961,562	1,025,166	1,239,585	1,452,558	1,664,092	1,745,055
הוצאות מס	(15,638)	(15,300)	(14,964)	(14,629)	(49,316)	(48,984)	(48,653)	(18,621)
רווח תפעולי לאחר מס	52,354	51,223	50,097	48,975	165,102	163,990	162,881	62,341
התאמות: הוצאות פחת	152,265	152,265	152,265	152,265	-	-	-	-
תזמ"ז נקי, לאחר מס	204,618	203,488	202,362	201,240	165,102	163,990	162,881	62,341

נספח – זרחיה קטנה

פירוט תחשיב

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
הכנסות	378,270	376,757	375,249	373,748	372,253	370,764	369,281	367,804	366,333	364,868
הוצאות תפעול										
שכירות	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735
הוצאות פחת	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459
סה"כ הוצאות תפעול	294,194	294,194	294,194	294,194	294,194	294,194	294,194	294,194	294,194	294,194
רווח תפעולי, לפני מס	84,076	82,563	81,056	79,555	78,060	76,571	75,088	73,610	72,139	70,674
הוצאות מס	(19,337)	(18,989)	(18,643)	(18,298)	(17,954)	(17,611)	(17,270)	(16,930)	(16,592)	(16,255)
רווח תפעולי לאחר מס	64,738	63,573	62,413	61,257	60,106	58,959	57,817	56,680	55,547	54,419
התאמות: הוצאות פחת	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459
תזמ"ז נקי, לאחר מס	218,197	217,032	215,872	214,716	213,565	212,418	211,276	210,139	209,006	207,878

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
הכנסות	364,868	363,408	361,955	360,507	359,065	357,629	356,198	354,773	104,241
הוצאות תפעול									
שכירות	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	22,125
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	65,735	19,392
הוצאות פחת	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459				
סה"כ הוצאות תפעול	294,194	294,194	294,194	294,194	294,194	140,735	140,735	140,735	41,517
רווח תפעולי, לפני מס	70,674	69,214	67,761	66,313	64,871	216,893	215,463	214,038	62,723
הוצאות מס	(16,255)	(15,919)	(15,585)	(15,252)	(14,920)	(49,885)	(49,556)	(49,229)	(14,426)
רווח תפעולי לאחר מס	54,419	53,295	52,176	51,061	49,951	167,008	165,906	164,809	48,297
התאמות: הוצאות פחת	153,459	153,459	153,459	153,459	153,459	-	-	-	-
תזמ"ז נקי, לאחר מס	207,878	206,754	205,635	204,520	203,409	167,008	165,906	164,809	48,297

נספח – זרחיה גדולה חדשה

פירוט תחשיב

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
הכנסות	425,230	423,529	421,835	420,147	418,467	416,793	415,126	413,465	411,811	410,164	408,523
הוצאות תפעול											
שכירות	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080
הוצאות פחת	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713
סה"כ הוצאות תפעול	338,917	338,917	338,917	338,917	338,917	338,917	338,917	338,917	338,917	338,917	338,917
רווח תפעולי, לפני מס	86,313	84,612	82,918	81,231	79,550	77,876	76,209	74,549	72,895	71,247	69,607
הוצאות מס	(19,852)	(19,461)	(19,071)	(18,683)	(18,297)	(17,912)	(17,528)	(17,146)	(16,766)	(16,387)	(16,010)
רווח תפעולי לאחר מס	66,461	65,151	63,847	62,548	61,254	59,965	58,681	57,402	56,129	54,861	53,597
התאמות: הוצאות פחת	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713	232,713
תזמ"ז נקי, לאחר מס	299,174	297,864	296,560	295,261	293,967	292,678	291,394	290,115	288,842	287,574	286,310

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
הכנסות	406,889	405,262	403,641	402,026	400,418	398,816	397,221	395,632	394,050	392,474	390,904
הוצאות תפעול											
שכירות	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124	64,124
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080	42,080
הוצאות פחת	232,713	232,713	232,713								
סה"כ הוצאות תפעול	338,917	338,917	338,917	106,204	106,204	106,204	106,204	106,204	106,204	106,204	106,204
רווח תפעולי, לפני מס	67,973	66,345	64,724	295,823	294,214	292,613	291,018	289,429	287,846	286,270	284,700
הוצאות מס	(15,634)	(15,259)	(14,887)	(68,039)	(67,669)	(67,301)	(66,934)	(66,569)	(66,205)	(65,842)	(65,481)
רווח תפעולי לאחר מס	52,339	51,086	49,838	227,783	226,545	225,312	224,083	222,860	221,642	220,428	219,219
התאמות: הוצאות פחת	232,713	232,713	232,713	-	-	-	-	-	-	-	-
תזמ"ז נקי, לאחר מס	285,052	283,799	282,551	227,783	226,545	225,312	224,083	222,860	221,642	220,428	219,219

נספח – זרחיה קטנה חדשה

פירוט תחשיב

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
הכנסות	192,278	191,509	190,743	189,980	189,220	188,463	187,709	186,958	186,210	185,466	184,724
הוצאות תפעול											
שכירות	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817
הוצאות פחת	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357
סה"כ הוצאות תפעול	155,235	155,235	155,235	155,235	155,235	155,235	155,235	155,235	155,235	155,235	155,235
רווח תפעולי, לפני מס	37,042	36,273	35,507	34,744	33,984	33,227	32,474	31,723	30,975	30,230	29,488
רווח מצטבר	-	37,042	73,316	108,823	143,567	177,551	210,779	243,253	274,975	305,950	336,180	365,669
הוצאות מס	(8,520)	(8,343)	(8,167)	(7,991)	(7,816)	(7,642)	(7,469)	(7,296)	(7,124)	(6,953)	(6,782)
רווח תפעולי לאחר מס	28,523	27,930	27,341	26,753	26,168	25,585	25,005	24,427	23,851	23,277	22,706
התאמות: הוצאות פחת	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357	99,357
תזמ"ז נקי, לאחר מס	127,879	127,287	126,697	126,110	125,525	124,942	124,361	123,783	123,207	122,634	122,063

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
הכנסות	183,985	183,249	182,516	181,786	181,059	180,334	179,613	178,895	178,179	177,466	176,756	7,109
הוצאות תפעול												
שכירות	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	32,062	1,295
תחזוקה, שטיפות, שמירה, ביטוח ושונות	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	23,817	962
הוצאות פחת	99,357	99,357	99,357									
סה"כ הוצאות תפעול	155,235	155,235	155,235	55,879	55,879	55,879	55,879	55,879	55,879	55,879	55,879	2,257
רווח תפעולי, לפני מס	28,749	28,013	27,280	125,907	125,180	124,456	123,734	123,016	122,300	121,588	120,878	4,853
רווח מצטבר	394,418	422,431	449,712	575,619	700,799	825,254	948,989	1,072,004	1,194,305	1,315,892	1,436,770	1,441,623
הוצאות מס	(6,612)	(6,443)	(6,274)	(28,959)	(28,791)	(28,625)	(28,459)	(28,294)	(28,129)	(27,965)	(27,802)	(1,116)
רווח תפעולי לאחר מס	22,137	21,570	21,006	96,948	96,389	95,831	95,275	94,722	94,171	93,622	93,076	3,737
התאמות: הוצאות פחת	99,357	99,357	99,357	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תזמ"ז נקי, לאחר מס	121,494	120,927	120,363	96,948	96,389	95,831	95,275	94,722	94,171	93,622	93,076	3,737



PRIME ENERGY

פרק ד'

פרטים נוספים על החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024



פרק ד' | פרטים נוספים על החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

שם תאגיד: פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

מספר תאגיד ברשם: 51-490214-7

כתובת: לח"י 2, ראשון לציון

טלפון: 079-3002914

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2024

תאריך הדוח: 23 במרץ, 2025

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2024 ולשנת 2024 בכללותה (באלפי ש"ח)

	רבעון 1, שנת 2024	רבעון 2, שנת 2024	רבעון 3, שנת 2024	רבעון 4, שנת 2024	שנת2024
הכנסות ממכירת חשמל	2,355	3,388	4,246	3,212	13,201
עלות ההכנסות:					
אחזקת מערכות ונלוות	(409)	(700)	(709)	(1,287)	(3,105)
פחת והפחתות	(1,699)	(1,736)	(1,856)	(2,447)	(7,738)
סה"כ עלות ההכנסות	**(2,108)**	**(2,436)**	**(2,565)**	**(3,734)**	**(10,843)**
רווח גולמי	**247**	**952**	**1,681**	**(522)**	**2,358**
הנהלה וכלליות	(1,962)	(2,272)	(2,637)	(2,742)	(9,613)
הכנסות (הוצאות) אחרות		(913)	(8)	(1)	(922)
הפסד תפעולי	**(1,715)**	**(2,233)**	**(964)**	**(3,265)**	**(8,177)**
הוצאות מימון, נטו	(2,012)	(1,973)	(3,979)	(3,600)	(11,564)
הפסד לפני מסים על הכנסה	**(3,727)**	**(4,206)**	**(4,943)**	**(6,865)**	**(19,741)**
הטבת מס	(222)	59	65	6,808	6,710
הפסד לתקופה	**(3,949)**	**(4,147)**	**(4,878)**	**(57)**	**(13,031)**
סה"כ הפסד לשנה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	(3,403)	(3,708)	(5,131)	1,111	(11,131)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(546)	(439)	253	(1,168)	(1,900)
רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס			1,450	(2,289)	(839)
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	(3,403)	(3,708)	(4,406)	(491)	(12,008)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(546)	(439)	978	(1,855)	(1,862)

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך

ביום 17 בנובמבר 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף לאחר קבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום (מספר אסמכתא: 2024-01-616222) ("**תשקיף המדף**").

החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ג') מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2025 על פי תשקיף המדף של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 24 בפברואר 2025, בתמורה כוללת של כ- 147 מיליון ₪. מתוך תמורת ההנפקה נטו שהתקבלה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במסגרת ההנפקה, החברה הפקידה סך של 20 מיליון ש"ח בחשבונות הנאמנות ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה א' ו-סדרה ב' של החברה, אשר ישמש לצורך ביצוע תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') של החברה אשר יחולו ביום 30 ביוני 2025. יתרת תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות

הדירקטוריון והנהלת החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012049).

יצוין כי בחודש דצמבר 2024 הנפיקה החברה אגרות חוב על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים שהצהירו כי הם מנויים עם סוגי המשקיעים הכלולים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**משקיעים מסווגים**"), בתמורה כוללת של כ-41 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 4, 9 ו-10 בדצמבר 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-621810, 2024-01-623079 ו-2024-01-623252, בהתאמה), תקנה 20 להלן וכן סעיף 7.2.5 לדוח הדירקטוריון.

התמורה שהתקבלה בידי החברה מההנפקה כאמור צפויה לשמש את החברה להעמדת הון עצמי עבור פרויקטים בהקמה או פרויקטים אשר יגיעו לשלב ההקמה משלב הרישוי, וכן למימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות הדירקטוריון והנהלת החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות נכון לתאריך המאזן

מס'	שם התאגיד	סוג נייר הערך	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק על ידי החברה	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	שיעור החזקה בהון	זכויות ההצבעה של החברה בתאגיד (בשרשור סופי)	זכויות מינוי דירקטורים של החברה בתאגיד (בשרשור סופי)	ערך בדוח הכספי כמשמעותו בתקנה 9ג, נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (3)
.1	ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ[1]	מניות רגילות	1,000	1,000	70%	70%	70%	(13,040)	14,525
.2	פיוי פלנאט 2019 בע"מ	מניות רגילות	100	100	100%	100%	100%	(2,400)	30,673
.3	סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	מניות רגילות	200	200	70%	70%	70%	(1,970)	5,741
.4	ק.וו.פ סולאר בע"מ	מניות רגילות	600	600	100%	100%	100%	541	12,461
.5	פריים תלמים בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	50%	37%	37%	5,799	__
.6	פריים אנרג'י דו שימוש ש.מ	יחידות בהון	100	100	[2]100%	100%	100%	(2,990)	26,717
.7	רפאל סולאר בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	100%	100%	100%	3,863	910

[1] כולל השקעה בחברת בת של ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ, בשם אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ.

[2] החברה הינה השותף המוגבל בשיעור 100% בפריים אנרג'י דו שימוש שותפות מוגבלת, השותף הכללי (אשר החברה מחזיקה ב-100% ממניותיו) הינו חברת פריים דו שימוש שותף כללי בע"מ.

3. ההלוואות נושאות ריבית 3י לפי פקודת מס הכנסה . בשנת 2024 בשיעור של 5.18%.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בשנת 2024

מס'	שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	שינוי (באלפי ש"ח)
.1	ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ[3]	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי, קרנות הון לרבות שינוי בקרן הערכה מחדש	(5,151)
.2	פיוי פלנאט 2019 בע"מ[4]	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי, קרנות הון לרבות שינוי בקרן הערכה מחדש	(1,309)
.3	סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי	(32)
.4	ק.וו.פ סולאר בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי	1,495
.5	פריים תלמים בע"מ	12 בדצמבר 2023	הפסדי אקוויטי, קרנות הון לרבות קרן הערכה מחדש וקרן עסקאות מול המיעוט - מכירת מחצית (50%) מהזכויות בחברה לקרן הליוס.	(1,957)
.6	פריים אנרג'י דו שימוש ש.מ	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי	(2,762)
.7	רפאל סולאר בע"מ	30.11.2024	השקעה לראשונה	3,863

[3] כולל השקעה בחברת בת של ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ, בשם אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ.

[4] כולל השקעה בחברת בת של פיוי פלנאט 2019 בע"מ, בשם פריים תלמים בע"מ.

תקנה 13: רווח והפסד כוללים של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן בשנת 2024 (באלפי ש"ח)

שם התאגיד	רווח (הפסד) כולל		דיבידנדים		דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות		הכנסות ריבית	
	רווח (הפסד) לפני מס	סה"כ רווח (הפסד) לשנה	שנתקבלו עד ליום 31.12.2024 עבור שנת 2024	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2024 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2024 עבור שנת 2024	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2024 או שהחברה זכאית לקבלו בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2024 עבור שנת 2024	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2024 או שהחברה זכאית לקבלו בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)
ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ[5]	(7,061)	(7,440)	-	-	-	-	-	-
פיוי פלנאט 2019 בע"מ[6]	(810)	(573)	-	-	-	-	-	-
סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	(44)	(44)	-	-	-	-	-	-
ק.וו.פ סולאר בע"מ	(1,024)	(1,032)	-	-	-	-	-	-
פריים תלמים בע"מ	(2,402)	(2,026)	-	-	-	-	-	-
רפאל סולאר בע"מ	(257)	(257)						

[5] לרבות נתוני חברת בת של ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ, בשם אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ.

[6] לרבות נתוני חברת בת של פיוי פלנאט 2019 בע"מ, בשם פריים תלמים בע"מ.

תקנה 20: ניירות ערך שנרשמו למסחר

בתקופת הדוח נרשמו למסחר 35,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה שהונפקו במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים על דרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר. לאחר תקופת הדוח, החברה הנפיקה 147,076,000 אגרות חוב (סדרה ג') בעלות 1 ₪ ע.נ כ"א מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2025 על פי תשקיף המדף של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 24 בפברואר 2025.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב של החברה, לרבות אגרות החוב (סדרה ב') הנ"ל, ראו סעיף 7.2.5 לדוח הדירקטוריון.

במהלך תקופת הדוח, לא התקיימה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר בבורסה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה.

פרטי מקבל התגמול			תגמולים[7] בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה בדילול מלא	שכר	בונוס	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	הוצאות רכב[8]	שירותים משרדיים	ריבית	דמי שכירות	אחר	
ירון קיקוז	מנכ"ל ודירקטור	100%	45.45%				840			237					1,077
חיים טטרו	סמנכ"ל תפעול	100%	-	691	240					141					1,072
רחלי קיקוז	מנכ"לית חברת הבת ק.ו.פ סולאר	100%	-	472	60					58					590
עופר נרגסי	משנה למנכ"ל	100%	1.36%		160	62	600								822
שי שובל	סמנכ"ל כספים	100%	-	718											718

[7] הסכומים הינם במונחי עלות.

[8] רכיב הוצאות הרכב כולל את עלויות התחזוקה לרכב (דלק, טיפולים וכו') ועלות השכרת הרכב או הוצאות הפחת על הרכב הצמוד לנושא המשרה.

ביאורים לטבלה

1. מר ירון קיקוז - מנכ"ל ודירקטור

1.1 מר ירון קיקוז (**"ירון"**), מייסד החברה ובעל השליטה בה, מכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 16 בפברואר 2023 כיהן ירון כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. החל מיום 24 באפריל 2022 כיהן ירון במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון כמ"מ מנכ"ל החברה, והחל מיום 16 בפברואר 2023 מכהן ירון כמנכ"ל החברה (בנוסף לכהונתו כדירקטור).

1.2 ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של ירון, בתנאים זהים לתנאי הסכם ההעסקה שנחתם בין החברה לבין ירון ביום 11 בפברואר 2021 (להלן בסעיף 1 זה: "**ההסכם**"):

(1) בהתאם להסכם, זכאי ירון לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות.

(2) ההתקשרות בהסכם ניתנת לסיום על-ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

(3) ירון מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות.

(4) החברה התחייבה להכליל את ירון בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

לפרטים נוספים ראו בדוח זימון האסיפה מיום 16 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027816, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה).

1.3 בימים 18 במרץ 2025 ו-23 במרץ 2025, אישרה ועדת התגמול, וביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה 3 חודשי דמי ניהול למנכ"ל החברה, וכן תכנית מענקים מדידים לשנת 2025, אשר עמידה בהם תזכה את מנכ"ל החברה במענק בגובה של עד 9 חודשי דמי ניהול, אשר ישולמו (ככל שישולמו) בתחילת שנת 2026. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה שתפרסם החברה בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

2. מר עופר נרגסי - משנה למנכ"ל

2.1 מר עופר נרגסי (**"עופר"**) החל לכהן כסמנכ"ל מימון של החברה ביום 1 בינואר 2021. להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם שנחתם ביום 1 בפברואר 2021 בין החברה לבין עופר (להלן בסעיף 2 זה: "**ההסכם**"):

(1) בהתאם להסכם, בגין מתן שירותי פיתוח עסקי ומימון בהיקף משרה של 70% זכאי עופר לדמי ניהול חודשיים בסך של 30 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

(2) בנוסף, התחייבה החברה להכליל את עופר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

2.2 ביום 19 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 17 באוקטובר 2021) את התקשרותה (יחד עם משקיעים נוספים וביניהם עופר (להלן בסעיף זה - "**המשקיעים הנוספים**") בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות בחברת אגרילייט. במסגרת ההסכם, העמידה החברה

הלוואה למימון חלקם של המשקיעים הנוספים בהשקעה, בסך של 500 אלפי ש"ח, ללא הצמדה, בריבית שנתית של 5%, כאשר ההלוואה הינה נון-ריקורס ומובטחת במניות המשקיעים הנוספים. ועדת הביקורת קבעה בישיבתה כאמור כי העמדת ההלוואה לעופר נעשתה בכובעו כמשקיע פרטי, ולפיכך אינה מהווה חלק מתנאי כהונתו והעסקתו בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 20 באוקטובר 2021 ו-6 בינואר 2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-158109, ו-2022-01-003907, בהתאמה), המובאים בדוח זה במלואם על דרך ההפניה.

בימים 10 ו-18 בנובמבר 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להאריך את הסכם ההלוואה בין החברה לעופר ב-24 חודשים נוספים, עד ליום 25 באוקטובר 2026, ללא שינוי בתנאי ההלוואה.

2.3 ביום 30 במרץ 2023, דיווחה החברה על החלטת דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 15 במרץ 2023) לבצע הקצאה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית לעופר של 147,576 כתבי אופציה לא רשומים למסחר של החברה, הניתנים למימוש לעד 147,576 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. להלן יפורטו עיקרי תנאי ההקצאה:

(1) מחיר המימוש שנקבע להקצאה כאמור הינו המחיר הממוצע של מניית החברה ב- 30 ימים קלנדרים שיקדמו למועד ההקצאה בתוספת פרמיה של 5%;

(2) במסגרת תנאי ההקצאה ייכללו הוראות בדבר האצת הבשלת האופציות במקרה של שינוי שליטה בחברה

(3) הזכות למימוש כתבי האופציה על פי תכנית האופציות תתפרס על פני תקופות הבשלה (Vesting) כדלקמן (להלן: "**מועדי ההבשלה**"):

(4) בתום שנה ממועד ההענקה יבשילו כ-78% מכתבי האופציה, ובלבד שהניצע מועסק על-ידי החברה או חברת הבת באופן רציף במהלך שנה זו.

(5) בתום שנתיים ממועד ההענקה יבשילו כ-11% מכתבי האופציה, ובלבד שהניצע מועסק על-ידי החברה או חברת הבת באופן רציף במהלך שנתיים אלה;

(6) בתום שלוש שנים ממועד ההענקה יבשילו כ-11% מכתבי האופציה, ובלבד שהניצע מועסק על-ידי החברה או חברת הבת באופן רציף במהלך שלוש שנים אלה;

(7) מימוש כתבי האופציה למניות רגילות עשוי להיעשות, לפי שיקול דעתו של הניצע ובכפוף לאישורה של רשות המיסים, באמצעות שימוש במנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise).

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036162 ומיום 1 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-046587).

2.4 ביום 25 בדצמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) עדכון תנאי הכהונה וההעסקה של עופר, כדלקמן:

(1) החל מיום 1 בדצמבר 2023, שכרו החודשי של עופר יהיה בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

(2) עד תום הרבעון הראשון בשנת 2024 תפעל הנהלת החברה להנפקת אופציות למניות לעופר בשיעור של 1% ממניות החברה, בהתאם לתנאים שהוגשו לועדת התגמול של החברה ביום 16 בנובמבר 2023 (או בהתאם לאופציות שיונפקו לסמנכ"לים בחברה במועד זה).

(3) לעופר נרגסי ישולם מענק בסך 140,000 ש"ח + מע"מ בדצמבר 2023 וככל שייחתם מזכר הבנות למימון דו שימוש יקבל מענק נוסף בסך 110,000 ש"ח + מע"מ.

(4) כל יתר סעיפי ההסכם ההתקשרות עם מר עופר נרגסי מיום 1 בפברואר 2021 יוותרו ללא שינוי.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-141999).

2.5 בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור בס"ק 2.4(3) לעיל, ביום 15 בספטמבר 2024 הקצתה החברה לעופר 295,193 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש של עד 295,193 מניות החברה, אשר היוו מיד לאחר ההקצאה כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.9% בדילול מלא). לפרטים נוספים ראה דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 10 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-602203).

2.6 ביום 1 בדצמבר עודכן ההסכם בין החברה לבין עופר כך שעופר עבר לעבוד בחברה כשכיר ללא שינוי בעלות שכרו החודשית וללא שינוי בהגדרת תפקידו בחברה.

2.7 בימים 18 במרץ 2025 ו-23 במרץ 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), תכנית מענקים מדידים לשנת 2025 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל בחברה, לפיה יהיה זכאי עופר למענקים בהיקף של עד 6 משכורות (4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים, ו-2 משכורות בשיקול דעת מנכ"ל החברה).

3. מר חיים טטרו - סמנכ"ל תפעול

3.1 מר חיים טטרו ("**טטרו**") החל לכהן כסמנכ"ל תפעול של החברה ביום 1 בינואר 2021. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבין חיים ביום 11 בפברואר 2021, טטרו היה זכאי לשכר חודשי בסך של 15,000 ש"ח (ברוטו) עד למועד הנפקת מניות החברה לציבור בחודש מרץ 2021, ולסך של 40,000 ש"ח (ברוטו) החל ממועד ההנפקה כאמור.

3.2 ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכליל את טטרו בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום העסקתו בחברה ולמשך 7 שנים.

3.3 ביום 23 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין טטרו ("**הסכם הלוואה טטרו**"), המסדיר הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לחיים בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900,000 ש"ח ("**הלוואת טטרו**"). לפרטים אודות הסכם החלפת מניות שנחתם בין החברה לבין טטרו ראו סעיף 3.2.3(ג) בפרק 3 לתשקיף. בחודש מרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה על עדכון הסכם ההלוואה כן שמועד פירעון ההלוואה יהיה עד ליום 31 בדצמבר, 2022. בחודש מרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה על הארכת תוקף ההלוואה ועל מודל פריסת תשלומים חדש בגין החזר ההלוואה. במסגרת זו, מר חיים טטרו ויתר על הזכויות למניות שהוענקו לו וסכום ההלוואה יופחת בהתאם לשוויין ההוגן של הזכויות האמורות ליום 31 בדצמבר 2022, ויתרת סכום ההלוואה תוחזר, בין היתר, בדרך של קיזוז מהבונוסים השנתיים להם יהיה זכאי מר טטרו החל מהבונוס בגין שנת 2022 ואילך. לפרטים נוספים בדבר פקיעת הזכויות למניה של טטרו, ראו ביאור 17(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 אשר צורפו לדוחות השנתיים של החברה לשנת 2022 שדווחו ביום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036129) ודיווח החברה מיום 16 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-041001).

3.4 ביום 29 במרץ, 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה הפקדה לקרן השתלמות עבור טטרו, החל מיום 1.4.2023 וזאת בנוסף לתנאי כהונתו והעסקתו הקיימים כיום, כך שהחברה תישא בהפקדה חודשית בשיעור של 7.5% ממלוא שכרה ברוטו של טטרו.

3.5 ביום 28 באוגוסט, 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה את העדכונים הבאים ביחס לטטרו: הענקת מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות בגין תרומתו של טטרו להצלחת החברה, ומענק של 4 משכורות בשיקול דעת בגין השלמת ההקמה בהצלחה של המתקן בתלמים.

3.6 בימים 18 במרץ 2025 ו-23 במרץ 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), תכנית מענקים מדידים לשנת 2025 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל בחברה, לפיה יהיה זכאי טטרו למענקים בהיקף של עד 6 משכורות (4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים, ו-2 משכורות בשיקול דעת מנכ"ל החברה).

4. גברת רחלי קיקוז- מנכ"לית ק.וו.פ סולאר

4.1 גב' רחלי קיקוז, אחותו של מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה ("**רחלי**"), החלה לכהן כמנכ"לית ק.וו.פ סולאר ביום 1 בינואר 2015. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין החברה לבין רחלי ביום 11 בפברואר 2021, הייתה רחלי זכאית לשכר חודשי בסך של 25,000 ש"ח (ברוטו) החל ממועד הנפקת מניות החברה לציבור בחודש מרץ 2021.

4.2 בחודש יולי 2022 אישרה האסיפה הכללית הפקדה לקרן השתלמות עבור רחלי לתקופה של כ-3 שנים ממועד האסיפה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030907).

4.3 ביום 6 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), עדכון לתנאי כהונתה והעסקתה של רחלי, כך שתהא זכאית לשכר חודשי בסך של 30,000 ש"ח (ברוטו), בתוקף למשך 3 שנים ממועד האסיפה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית מענק בשיקול דעת בגובה שתי משכורות חודשיות בגין תרומתה להצלחת החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 1 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-097285).

4.4 בימים 18 במרץ 2025 ו-23 במרץ 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), מענקים מדידים לשנת 2025 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל בחברה, לפיה תהיה זכאית רחלי למענקים בהיקף של עד 6 משכורות (4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים, ו-2 משכורות בשיקול דעת מנכ"ל החברה), כאשר לגבי רחלי זכאותה כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שתפרסם החברה בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

5. מר שי שובל – סמנכ"ל הכספים

5.1 מר שי שובל ("**שי**"), החל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 1 באוגוסט 2023. בהתאם להסכם העסקה שנחתם בינו לחברה, שי זכאי לתמורה חודשית בסך 45,000 ש"ח (ברוטו).

5.2 ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכליל את שי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות אתו ולמשך 7 שנים.

5.3 כמו כן החברה התחייבה להפקיד לקרן השתלמות עבור שי, החל מיום 1 באוגוסט 2023, כך שהחברה תישא בהפקדה חודשית בשיעור של 7.5% ממלוא שכרה ברוטו של שי

5.4 בימים 18 במרץ 2025 ו-23 במרץ 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), תכנית מענקים מדידים לשנת 2025 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל בחברה, לפיה יהיה זכאי שי למענקים בהיקף של עד 6 משכורות (4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים, ו-2 משכורות בשיקול דעת מנכ"ל החברה).

גמול דירקטורים

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 11 בפברואר 2021, חברי הדירקטוריון, כפי שיכהנו מעת לעת, שאינם זכאים לגמול אחר בחברה, זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" הנזכר בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. החברה רשאית, בכפוף לכל דין, לאשר תוספת תגמול לדירקטור חיצוני ודירקטור בלתי תלוי מומחה, כקבוע בתקנות הגמול. דירקטורים כאמור יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים.

ביום 20 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אריה זילברברג, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בהיקף משרה של כ-25%, אשר יכללו תשלום בגין דמי ניהול חודשיים בסך 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון הפעיל**"). יובהר, כי מלבד תשלום דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון הפעיל, לא יהיה זכאי אריה זילברברג לתשלום נוסף בגין תפקידו, והם יוענקו לו חלף תגמול הדירקטורים לו זכאי אריה כיום. אישור האסיפה כאמור בתוקף החל ממועד תחילת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון ביום 16 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-043455).

מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

ביום 11 בפברואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות. מדיניות התגמול שאושרה אינה גורעת מתוקפם של תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה שאושרו טרם כניסת מדיניות התגמול לתוקף, כמתואר להלן, אשר חלקם אינם תואמים את מדיניות התגמול.

בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמנה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה. לפרטים נוספים, ראו נספח ג' לפרק 8 לתשקיף, אשר המידע האמור בו מובא במלואו בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה.

ביום 24 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 15 ו-16 במרץ 2022, בהתאמה), את תיקון מדיניות התגמול של החברה לעניין מסגרת התקשרות בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, לפיה גבול האחריות של הכיסוי הביטוח לא יעלה על 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הפוליסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030907).

ביום 15 במרץ, 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, תיקון מדיניות התגמול של החברה לעניין היקף המשרה המינימלי הנדרש לצורך הגדרת יו"ר דירקטוריון פעיל כך שיעמוד על לפחות 25% משרה מלאה.

ביום 20 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון מדיניות התגמול של החברה לעניין היקף המשרה המינימלי הנדרש לצורך הגדרת יו"ר דירקטוריון פעיל כך שיעמוד על לפחות 25% משרה מלאה (מס' אסמכתא: 2023-01-043455).

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם מר ירון קיקוז, המחזיק ב-15,069,165 מניות רגילות של החברה, המהוות 51.06% מההון המונפק והנפרע של החברה (45.45% בדילול מלא) ולהב

אל.אר רילאסטייט בע"מ ("**להב**"), המחזיקה ב-9,072,383 מניות רגילות של החברה, המהוות 30.74% מההון המונפק והנפרע של החברה (27.37% בדילול מלא).

כפי שנמסר לחברה, ביום 14 ביולי 2024 הושלמה עסקה בין מר ירון קיקוז לבין להב אל.אר תשתיות בע"מ ("**להב תשתיות**"), חברה בת בבעלות מלאה של להב, במסגרתה רכשה להב תשתיות ממר ירון קיקוז מניות החברה בשיעור המהווה כ-17.51% מההון המונפק והנפרע של החברה. עם השלמת העסקה, נכנס לתוקף הסכם שליטה משותפת בין הצדדים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24 ביוני 2024, 8 ביולי 2024 ו-15 ביולי 2024 (אסמכתאות מס' 2024-01-070873, 2024-01-069984 ו-2024-01-073603, בהתאמה).

כמו כן, יצוין כי מר יששכר קיקוז, אביו של מר ירון קיקוז, אשר מכהן כדירקטור בחברה, מחזיק ב-11,794 מניות רגילות של החברה, המהוות 0.04% מההון המונפק והנפרע של החברה (0.04% בדילול מלא).

תקנה 22: עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי בהן

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בתקופת הדוח, או שהן עדיין בתוקף במועד דוח זה:

(1) לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 21 לעיל, ס"ק (1).

(2) לפרטים אודות הסכם בעלי המניות שנחתם בין מר ירון קיקוז, מר אילן סולימאן והחברה, ראו סעיף 3.2.3(א) בפרק 3 לתשקיף, אשר המידע האמור בו מובא במלואו בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה.

(3) לפרטים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רחלי קיקוז, אחותו של מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 21(4) לעיל.

(4) ביום 19 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יששכר קיקוז, אביו של מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, כדירקטור בחברה. בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**"), משולם למר יששכר קיקוז גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" לפי תקנות הגמול, כפי שמשולם לשאר הדירקטורים המכהנים בחברה החל ממועד מינויו כדירקטור, ובהתאם לתקנה 1ב(א)(5) לתקנות ההקלות זכאי מר יששכר קיקוז שהחברה תכליל אותו בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים. ביום 24 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (מימים 13 ו-19 ביוני 2022, בהתאמה) כתב התחייבות לשיפוי וכתב לפטור אשר תוקפו ממועד תחילת כהונתו כדירקטור בחברה ועד לתום 3 שנים ממועד האסיפה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-087547).

(5) לפרטים בדבר יתרת הלוואות לצד קשור ובעל עניין המיוחסת ל מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, ראו ביאור 20ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

(6) ביום 11 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות, מתן פטור לנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת (להלן: "**כתב הפטור**"), לרבות ביחס למר ירון קיקוז, בעל השליטה בחברה. לפרטים 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-"**ההתחייבות לשיפוי**", בהתאמה) לנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת, לרבות ביחס למר ירון קיקוז, בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה תקנה 29א, ס"ק 2 להלן.

ביום 6 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת כתבי שיפוי וכתבי פטור בנוסחים הזהים לאלו שהוענקו לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לדירקטורים המכהנים בחברה מטעם להב, מבעלי השליטה בחברה - ה"ה אברהם לוי, הלל (איליק) רוז'נסקי, שלמה פדידה ודותן אלנתן, בתוקף החל ממועד תחילת כהונתם כדירקטורים בחברה ועד לתום 3 שנים ממועד האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 1 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-097285).

(8) ביום 22 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות כי הנהלת החברה תתקשר בשם ועבור החברה, בפוליסות הביטוח הבאות:

פוליסה ייעודית מסוג POSI (Public Offering of Securities) לכיסוי חבות החברה, נושאי המשרה בה ובעל השליטה בה בשל הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, לתקופה של 7 שנים ממועד ההנפקה לציבור, בגבולות אחריות ובתנאים כפי שיסוכם בין החברה לבין חברת הביטוח.

פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת (ללא כיסוי להנפקה ניירות ערך לראשונה), לתקופה של 12 חודשים החל ממועד ההנפקה, בגבולות אחריות ובתנאים כפי שיסוכם בין החברה לבין חברת הביטוח.

יצוין כי על פי מדיניות התגמול של החברה, החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, מכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, בדרך של רכישת פוליסות חדשות או הארכות או חידושים של פוליסות שיירכשו בעתיד, לרבות הארכת תקופת גילוי ורכישת פוליסות ביטוח מסוג Run off, למספר תקופות ביטוח, ובלבד שהכיסוי הביטוחי יהא בגבול אחריות עד לסך שלא יעלה על עשרים וחמש (25) מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הפוליסה וזאת בגין תביעות שתוגשנה כנגד נושאי המשרה ככל שהן נובעות ממילוי תפקידם בחברה ובחברות הבנות (ככל שתהיינה). למען הסר ספק יובהר, כי בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, התקשרויות החברה בפוליסות בהתאם לסעיף זה לעיל, תהיינה טעונות אישור ועדת התגמול שתמונה בחברה בלבד (בהתאם לתקנה האמורה) ולא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית של החברה.

(9) ועדת התגמול של החברה, בישיבתה מיום 18 במרץ 2025, אישרה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של מנורה חברה לביטוח בע"מ (כולל כיסוי לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה), ולרבות ביחס לבעלי השליטה בחברה, לתקופה של 12 חודשים החל ממועד אישור ועדת התגמול, בגבול אחריות של 12,500,000 דולר ארה"ב לתביעה ו-12,500,000 דולר ארה"ב במצטבר, לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה תהיה 31,619 דולר ארה"ב.

(10) לפרטים בדבר התחייבות בלתי חוזרת של בעלי השליטה בחברה לתמוך (ביחד ולחוד) בהון העצמי של החברה בסכום שלא יפחת מ-6 מיליון ₪ אם הדבר יידרש לצורך עמידה באמות מידה פיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות חוב שהנפיקה החברה, ראו סעיף 7.1.7 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה סמוך למועד פרסום הדוח, ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002476), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

הון רשום: 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

הון מונפק: 29,515,299 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות בחברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות בחברה, ראו דיווח החברה בדבר מצבת הון ומרשם בעלי מניות מיום 24 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-012564), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 25: מרשם בעלי המניות בחברה

שם התאגיד: פריים אנרג'י בע"מ

כתובת: לח"י 2, ראשון לציון

טלפון: 079-3002914

דואר אלקטרוני: info@prime-nergy.com

תקנה 26: דירקטוריון החברה

	ירון קיקוז	יאיר לוי	יששכר קיקוז	שגית יעקובוביץ	אריה זילברברג
מספר זיהוי	43508696	040825457	014492813	028721991	51583623
תאריך לידה	14.10.1981	2.3.1981	10.5.1947	31.5.1971	15.8.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	הלח"י 2, ראשון לציון	הזיתים 92, גבעת שמואל	הלח"י 2, ראשון לציון	השחר 10, הוד השרון	אשכנזי 23, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	מנכ"ל ודירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטור	יו"ר דירקטוריון
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	לא	כן	לא	לא	כן
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	20.3.2013	22.2.2021	19.10.2021	16.2.2023	16.2.2023
השכלה	תואר ראשון במינהל עסקים (B.A) - אוניברסיטת בן גוריון	רואה חשבון, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות – המכללה למנהל, ראשון לציון, מוסמך (MBA) בהצטיינות במנהל עסקים - המכללה למנהל, ראשון לציון.	תואר ראשון בהנדסת תעשיה וניהול, אוניברסיטת האלקטרוניקה והתקשורת טיביליסי;	דוקטורט בתקשורת ומדעי המדינה	תואר ראשון במתמטיקה ואקטואריה, אוניברסיטת תל אביב

	ירון קיקוז	יאיר לוי	יששכר קיקוז	שגית יעקובוביץ	אריה זילברברג
עיסוק בחמש שנים האחרונות	יזם ויו"ר דירקטוריון של החברה	קבוצת חמת בע"מ – סמנכ"ל כספים (2016 ואילך); מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ – סמנכ"ל כספים (2013-2016)	יועץ למשרד הביטחון	מנכ"לית ומנהלת תקשורת בעמותת אשנ"ב; מנכ"לית באסק סופי בע"מ; מנהלת התכנית לדוקטורט בחינוך וטכנולוגיות למידה ובעבר מרצה ומומחית לתקשורת ומחקר באוניברסיטה הפתוחה	דירקטור בפריים אנרג'י בע"מ; דירקטור באיילון חברה לביטוח בע"מ; שותף ודירקטור בק.וו.פ סלואר בע"מ (חברה בת של החברה)
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	ק.נ אחזקות סולאריות; ק.וו.פ סולאר; פריים תלמים; פיוי פלאנט 2019; סולאר טאון; אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ; ג'י.וו.פי אלומיניום בע"מ	-	-	-	עינת (בכורה) 1993 בע"מ; עינת סוכנות לביטוח בע"מ; עינת כוח אדם לבנייה בע"מ; דביר נדל"ן בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן, בנו של מר יששכר קיקוז, דירקטור בחברה, ואח של גב' רחלי קיקוז, מנכ"לית של חברת בת	לא	כן, אביו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, מר ירון קיקוז	כן, אחיינית של יו"ר הדירקטוריון, מר אריה זילברברג	כן, דוד של הדירקטורית גברת שגית יעקובוביץ
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שנקבע לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	כן	לא	לא	כן

	שחר פלורנץ	אבישי ברייר	אברהם לוי	הלל (איליק) רוז'נסקי	שלמה פדידה	דותן אלנתן
מספר זיהוי	059764407	032175218	051974921	056058191	057717738	021398623
תאריך לידה	20.8.1965	11.3.1975	14/04/1954	24/10/1959	29/05/1962	28/05/1980
מען להמצאת כתבי בי-דין	נתיב המטעים 62, כפר שמואל	רקפת מכבים רעות, 5 מודיעין-מכבים-רעות	גרינפארק, בניין A קומה 2, יקום	גרינפארק, בניין A קומה 2, יקום	גרינפארק, בניין A קומה 2, יקום	גרינפארק, בניין A קומה 2, יקום
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	ועדת ביקורת ומאזן, וועדת תגמול	ועדת ביקורת ומאזן, וועדת תגמול	לא	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	כן	**כן**	כן	כן	כן	כן
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	מכהן כדירקטור בלהב אל.אר תשתיות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה	מכהן כדירקטור בלהב אל.אר תשתיות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה	מכהן כדירקטור בלהב אל.אר תשתיות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה	מכהן כדירקטור בלהב אל.אר תשתיות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	1/8/2024	1/8/2024	14/07/2024	14/07/2024	14/07/2024	14/07/2024
השכלה	BA בכלכלה וחשבונאות פיננסית, אוניברסיטת תל אביב; לימודי המשך בחשבונאות, רו"ח מוסמך.	BA במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למינהל ראשל"צ, רו"ח מוסמך.	תואר ראשון בכלכלה חשבונאות ומימון מאוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל עסקים משלוחת אוניברסיטת ברדפורד.	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מ-Northwood University, Michigan	תואר ראשון בכלכלה בהתמחות חשבונאית מאוניברסיטת בן גוריון	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת רייכמן

	שחר פלורנץ	אבישי ברייר	אברהם לוי	הלל (איליק) רוז'נסקי	שלמה פדידה	דותן אלנתן
עיסוק בחמש שנים האחרונות	דירקטור ויועץ לחברות שונות. סמנכ"ל כספים בחברת אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ וקבוצת אדמה. סמנכ"ל בקבוצת שטראוס.	יעוץ וליווי עסקי בתחום הפיננסי של עסקים וחברות בתחומי הביטוח, המזון והתפעול. ליווי ברכישות ומיזוגים של עסקים בתחומי הביטוח. שירותי ניהול כספים. פרוייקטים בייעול ושיפור רווחיות לחברות.	יו"ר דירקטוריון פעיל בלהב אל. אר. רילאסטייט בע"מ; יו"ר דירקטוריון פעיל ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	מנכ"ל ודירקטור בלהב אל. אר. רילאסטייט בע"מ; סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בלהב אל. אר. רילאסטייט בע"מ; יו"ר דירקטוריון פעיל בדלק נכסים (ד.פ.) בע"מ	סמנכ"ל כספים בלהב אל. אר. רילאסטייט בע"מ	יועץ משפטי וסמנכ"ל בלהב אל. אר. רילאסטייט בע"מ; עו"ד עצמאי; יועץ משפטי בישראכרט בע"מ
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	סמארט אגרו שותפות מוגבלת (דח"צ), כרמל השחר שרותים בע"מ	לא	להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ, "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, דירקטור בחברות בנות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להב אנרגיה ירוקה בע"מ, מפעת 1965 (1987) בע"מ ו- להב אל.אר תשתיות בע"מ), מכהן כדירקטור יחיד בחברת אלדע יעוץ והשקעות (1995) בע"מ.	להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ, דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, דירקטור בחברות בנות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להב אנרגיה ירוקה בע"מ, מפעת 1965 (1987) בע"מ ו- להב אל.אר תשתיות בע"מ), דירקטור בחברת שניר דן (2005) בע"מ, וב-א.ח. שותף כללי בע"מ	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, דירקטור בחברות בנות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להב אנרגיה ירוקה בע"מ, מפעת 1965 (1987) בע"מ ו- להב אל.אר תשתיות בע"מ), דירקטור בחברת שלמה פדידה-רו"ח	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, דירקטור בחברות בנות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (מפעת 1965 (1987) בע"מ ו- להב אל.אר תשתיות בע"מ)
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שנקבע לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	כן	כן	כן	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש שנים
שי שובל	025193061	25.8.1973	1.8.2023	סמנכ"ל כספים	לא	רו"ח, תואר ראשון מינהל עסקים וחשבונאות, תואר שני בניהול ומימון, המסלול האקדמי המכללה למינהל	סמנכ"ל כספים בחברות תשתית ואנרגיה
עופר נרגסי	028133825	8.1.1971	1.1.2021	משנה למנכ"ל	לא	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות; תואר שני מנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית	יו"ר ועדת השקעות משתתפות באיילון חברה לביטוח בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת אתגר - חברה לניהול תיקים של בנק מזרחי טפחות בע"מ; דח"צ בחברת אנקור הזדמנויות בע"מ
חיים טטרו	033216029	6.8.1976	1.1.2021	סמנכ"ל תפעול	לא	-	יזם נדל"ן; יזם בתחום הסולארי, לרבות ניהול הקמות פרויקטים של החברה
רחלי קיקוז	039876875	6.4.1983	1.6.2011	מנכלי"ת ק.וו.פ. סולאר בע"מ	כן (אחות של מר ירון קיקוז)	לימודי תעודה עיצוב מדיה חדשה - אוניברסיטת אריאל	מנכ"לית ק.וו.פ. סולאר
נועם פרקש	065660078	25.8.1982	5.7.2021	מבקר פנימי	לא	תואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים המכללה למנהל ראשון לציון	שותף במשרד רו"ח ומבקר פנימי במספר חברות ציבוריות

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

למועד התשקיף בחברה אין "מורשה חתימה עצמאי" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

קסלמן וקסלמן (PWC), מנחם בגין 146, תל אביב.

תקנה 28: מסמכי התאגדות

ביום 6 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית עדכון לתקנון החברה, לפיו מספר הדירקטורים המירבי אשר יכול לכהן בדירקטוריון הינו 12 דירקטורים. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 1 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-097285).

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

ביום 1 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה שחר פלורנץ ואבישי ברייר לכהונה כדח"צים בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 1 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-074527).

ביום 10 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית הענקת כתבי שיפוי וכתבי פטור לדירקטורים המכהנים מטעם בעלת השליטה בחברה וכן עדכון לתנאי כהונתה והעסקתה של גב' רחלי קיקוז, והענקת מענק בשיקול דעת בגובה שתי משכורות חודשיות בגין תרומתה להצלחת החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 1 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-097285).

תקנה 29א: החלטות החברה

לפרטים בדבר התקשרות החברה בפוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך:23 במרץ 2025

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

שמות החותמים:

אריה זילברברג, יו"ר הדירקטוריון

ירון קיקוז, מנכ"ל ודירקטור



PRIME ENERGY

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של פריים אנרג'י בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ירון קיקוז, מנכ"ל;
2. שי שובל, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות בתהליכים עסקיים מהותיים ביותר ובקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, ירון קיקוז, מצהיר כי:

בחנתי את הדוח התקופתי של פריים אנרג'י בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");

1. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
3. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

4. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרץ 2025 — ירון קיקוז, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שי שובל, מצהיר כי:

בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אפי נכסים בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");

1. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

3. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

4. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרץ 2025 — שי שובל, סמנכ"ל כספים