



PRIME ENERGY

לשנת
2025



דוח
תקופתי



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			
4-א	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה		חלק ראשון
4-א	הגדרות	1.1	
8-א	כללי	1.2	
8-א	תחומי הפעילות של הקבוצה	1.3	
14-א	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	1.4	
14-א	חלוקת דיבידנדים	1.5	
15-א	מידע אחר		חלק שני
15-א	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	2.1	
16-א	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	2.2	
27-א	תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות		חלק שלישי
27-א	ייזום, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל	3.1	
27-א	מידע כללי על תחום הפעילות - האנרגיה הפוטו וולטאית בישראל	3.1.1	
37-א	מוצרים ושירותים: פרויקטים המוחזקים על ידי הקבוצה בישראל	3.1.2	
39-א	הסכמים מהותיים	3.1.3	
39-א	פילוח הכנסות	3.1.4	
39-א	לקוחות	3.1.5	
41-א	תחרות	3.1.6	
41-א	עונתיות	3.1.7	
42-א	כושר ייצור	3.1.8	
42-א	מקרקעין	3.1.9	
42-א	תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה	3.2	
42-א	מידע כללי על תחום הפעילות	3.2.1	
53-א	תחרות	3.2.2	
54-א	עונתיות	3.2.3	
55-א	לקוחות	3.2.4	
55-א	כושר ייצור והכנסות	3.2.5	
57-א	עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו		חלק רביעי
57-א	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	4.1	
57-א	הון אנושי	4.2	
60-א	הון חוזר	4.3	
60-א	מימון	4.4	

78-א	מיסוי	4.5	
78-א	שעבודים	4.6	
78-א	ערבויות	4.7	
79-א	הסכמים מהותיים	4.8	
86-א	הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים	4.9	
86-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	4.10	
88-א	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	4.11	
94-א	רגולציה ומודל ההשקעות באגירה	4.12	
94-א	הליכים משפטיים	4.13	
95-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית- אסטרטגיית החברה וצמיחתה בשוק האנרגיה המתחדשת ואגירת האנרגיה	4.14	
97-א	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	4.15	
97-א	דיון בגורמי סיכון	4.16	

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 בע"מ;	-	"אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה"
פריים אנרג'י פי.אי בע"מ;	-	"החברה"
פריים אנרג'י והתאגידים המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין, הפועלים בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית;	-	"הקבוצה"
להב אנרגיה ירוקה בע"מ, ח.פ. 513697920;	-	"להב אנרגיה"
סולאר טאון פתרונות סולריים בע"מ;	-	"סולאר טאון פתרונות סולריים" או "סולאר טאון"
פיווי פלנאט 2019 בע"מ;	-	"פיווי פלנאט 2019"
פריים תלמים בע"מ;	-	"פריים תלמים"
ק.וו.פ סולאר בע"מ;	-	"ק.וו.פ סולאר" או "ק.וו.פ" או "KWP"
ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ;	-	"ק.נ אחזקות סולאריות"
אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה בע"מ;	-	"אחזקות סולאריות קדש-ברנע וזרחיה"
רפאל סולאר בע"מ;	-	"רפאל סולאר"

כללי:

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
הדוח השנתי של החברה לשנת 2025;	-	"הדוח התקופתי" או "הדוח"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.	-	"הדוחות הכספיים"
הספק במונחי DC (למעט אם צוין במפורש אחרת);	-	"הספק"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	-	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	-	"חוק ניירות ערך"
חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996;	-	"חוק משק החשמל"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970	-	"תקנות הדוחות"
חברת החשמל לישראל בע"מ;	-	"חח"י" או "חברת החשמל"

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

1.2 כללי

1.2.1 התאגדות החברה

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

מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021¹.

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. נכון למועד דוח זה, מר ירון קיקוז מחזיק בכ- 15,134,165 ממניות החברה (כ- 40.08% לפני דילול), ולהב מחזיקה בכ- 15,822,868 ממניות החברה (כ- 41.90% לפני דילול). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מימים 24 ביוני 2024, 8 ביולי 2024, 15 ביולי 2024, 9 בפברואר 2025, 9 ביולי 2025, ו- 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-073603, 2025-01-009377, 2025-01-050491, ו- 2026-01-013503 בהתאמה).

1.3 תחומי הפעילות של הקבוצה

1.3.1 כללי

החל ממועד הקמתה, פועלת החברה בעצמה ובאמצעות תאגידיים 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 הליכים תחרותיים או אסדרות של רשות החשמל), קבלת היתרי בנייה (ככל שנדרשים), הסדרת מימון פיננסי, רכש ציוד, הקמת המתקנים ותחזוקתם במהלך תקופת ההנבה.

בעקבות הסכם המיזוג עם להב אנרגיה ירוקה, מחזיקה החברה גם בפעילות סולארית בחו"ל באמצעות אחזקה (בעקיפין) ב- 50% בחברה בפורטוגל (Frexial Renovaveis - "פרקסיואל") אשר בבעלותה מתקן סולארי בהספק מותקן של כ-19 מגה-וואט, המצויד במערכת Tracker (מערכת מעקב שמש) ומצוי בהפעלה

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

מסחרית. בנוסף, החברה מחזיקה ב- 4 חברות פרויקט בהונגריה בשליטתה המלאה (בעקיפין), אשר בבעלותן מקרקעין שעליהם הוקמו מתקנים סולאריים בהספק מותקן כולל של כ- 15 מגה-וואט, כולם בהפעלה מסחרית.

מדיניות החברה כוללת צירוף שותף אסטרטגי או פיננסי לחלק מהפרויקטים אשר החברה יוזמת ומקימה, לעיתים אף בטרם תחילת שלב ההקמה. שותפים אלה יכולים לתרום להצלחת הפרויקט בשלב ההקמה והתפעול ולהשתתף בסיכונים וביסיכונים 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, 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 בכיר לטווח ארוך, מימוש זכויות במכסות באמצעות מכירה לצדדים שלישיים, גיוס הלוואות מזאבני, צירוף משקיעי אקוויטי או גיוס הון ברמת החברה.

החברה פועלת להרחיב את היקף פעילותה בישראל ובח"ל באמצעות ייזום והקמה של פרויקטים סולאריים ומתקני אגירת אנרגיה, השבחה והגדלת ההספק של מתקנים קיימים, שילוב מתקני אגירה במתקנים פעילים, וכן באמצעות רכישת צברי פרויקטים וחברות הפועלות בתחומי הפעילות של החברה, בארץ ובח"ל.

1.3.2 תחומי הפעילות של החברה למועד הדוח

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, החברה פועלת בשני (2) מגזרי פעילות גיאוגרפיים כדלקמן:

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, לרבות באמצעות חברות בנות של הקבוצה. למועד הדוח, שירותים אלה (EPC ו/או O&M) ניתנים לתאגידי הפרויקטים בשליטת החברה בלבד, ואינם מוצעים לצדדים שלישיים.

2. **תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה:** לאחר השלמת עסקת המיזוג עם להב אנרגיה ירוקה (ראו פירוט נוסף בסעיף 4.9.1 להלן), החברה מחזיקה באמצעות חברה נכדה בשליטתה (Lahav Green Energy Portugal), ב- 50% בחברה בפורטוגל (Frexial Renovaveis - "פרקטיאל") שבבעלותה מתקן סולארי עם מערכת מעקב אחרי השמש (Tracker) בהספק מותקן של כ- 19 מגה-וואט, הנמצא בהפעלה מסחרית. בנוסף, החברה באמצעות חברה נכדה בשליטתה (Lahav Green Energy Hungary) מחזיקה ב- 4 חברות בהונגריה בשליטתה המלאה (בעקיפין). לכל אחת מארבעת החברות בהונגריה, ישנה קרקע בבעלותה, עליה הוקמו מתקנים סולאריים בהספק מותקן כולל של כ- 15 מגה-וואט, כולם בהפעלה מסחרית. בנוסף, החברה יוזמת ומקדמת ברומניה (Prime Energy S.R.L), הקמה של פרויקטים סולאריים בהספק של כ- 300 מגה וואט ולצידם מתקני אגירה בקיבולת של כ- 600 מגה וואט שעה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 3.2.1.1 - 3.2.1.3 להלן

עד ליום 17 באוגוסט 2025 פעלה החברה במגזר האנרגיה המתחדשת בישראל בלבד ולכן נתוני המגזרים מוצגים רק לתקופות של 4.5 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים בדבר פרויקטי החברה בפיתוח, לרבות ביחס לכל סטטוס פיתוח, ראו בהרחבה בסעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, המצורף כפרק ב' לדוח זה ("דוח הדירקטוריון").

נכון למועד פרסום הדוח, למרבית הפרויקטים הסולאריים המניבים 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 ממשיך תהליך הפיתוח וההקמה.

להלן תיאור כללי של תהליכי הרישוי והפיתוח:

1. **תהליכי רישוי ופיתוח:** על פי הערכת החברה, משך תהליך הרישוי בישראל ובאירופה 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, התקדמות הפרויקטים בשלבי הפיתוח השונים, מפחיתה את רמת אי-הוודאות, ומגדילה את הסבירות להשלמתם וחיבורם לרשת החשמל. לרוב, השלב הראשון בכל פרויקט כולל התקשרות מותנית עם בעל הזכויות במקרקעין, במסגרת הסכם שכירות או שיתוף פעולה ארוך טווח. לאחר מכן מבצעת החברה בדיקת היתכנות ומגישה בקשה לחברת החשמל לקבלת אישור חיבור לרשת החשמל ("תשובת מחלק"). לאחר קבלת תשובת המחלק מקודמים ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים, לרבות קבלת היתר בניה, ובמקרים מסוימים גם שינוי ייעוד תכנוני (תב"ע) למקרקעין המהווים את שטח הפרויקט. לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים, מתקשרת החברה בהסכמי מימון, רכש והקמה, ופועלת להקמת הפרויקט. עם סיום ההקמה פונה החברה לחברת החשמל לצורך ביצוע בדיקה סופית וחיבור הפרויקט לרשת החשמל. בהתאם לכך, ככל שהפרויקט מתקדם בשלבי הפיתוח, כך גדלה רמת הוודאות והסבירות להשלמתו 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 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 4.16 להלן.

1.3.3 מבנה האחזקות של הקבוצה

תרשים מבנה החזקות של הקבוצה²**החברה מחזיקה בחברות כלולות ובשותפויות המפורטות להלן:****באשכול פריים 1:**

- **ק.ג. אחזקות סולריות בע"מ** (להלן: "ק.ג. אחזקות סולאריות") (70%) – אשר פועלת בתחום ייזום, הקמת והפעלת מתקנים סולאריים. יתרת הזכויות בק.ג. 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: "פיו.וי. פלנאט") (100%) – אשר מחזיקה בכל הזכויות ההוניות (100%) בפריים תלמים וכן ב-74% מזכויות ההצבעה בפריים תלמים. יתרת זכויות ההצבעה בפריים תלמים (26%) מוחזקת על ידי אגודה שיתופית תלמים.
- **פריים תלמים בע"מ** (להלן: "פריים תלמים") (100%) – אשר פועלת בתחום ייזום, הקמת והפעלת מתקנים סולאריים בסמוך למושב תלמים.
- **סולאר טאון פתרונות סולאריים** (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 אנרג'י דו שימוש - שותפות מוגבלת** (100%) - שותפות מוגבלת העוסקת בהקמה ואחזקה של צבר א' של הפרויקטים שיוקמו תחת ההליך התחרותי להקמת מתקנים בדו-שימוש מס' 1. השותף הכללי בשותפות זו הינו פריים דו שימוש שותף כללי בע"מ, המוחזק במלואו (100%) על ידי החברה.
- **פריים להב אנרגיה דו שימוש שותפות מוגבלת** (100%) – שותפות מוגבלת העוסקת בהקמה ואחזקה של צבר ב' של הפרויקטים שיוקמו תחת ההליך התחרותי להקמת מתקנים בדו-שימוש מס' 1. השותף הכללי בשותפות זו הינו פריים להב אנרגיה ניהול בע"מ, המוחזק במלואו (100%) על ידי החברה.
- **רפאל סולאר בע"מ** – (להלן: "רפאל סולאר") – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות.

באשכול פריים 2:

² התרשים לעיל הינו תרשים סכמטי בלבד, המשקף את מבנה האחזקות הכללי של החברה בתאגידים המוחזקים נכון למועד הדוח. לפירוט מלא של התאגידים המוחזקים (למעט תאגידים שאינם פעילים ו/או תאגידי אחזקות גרידא), ראו הפירוט המובא בנפרד בדוח זה.

- **להב אנרגיה ירוקה בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות.
- **להב אנרגיה פרויקטים בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **להב אנרגיה קיבוצים בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **להב אנרגיה מושבים בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **דליה פיו.י. אנרג'י בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **מנואל סולאר (ישראל) בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **מיה סול יזמות סולרית בע"מ** (49%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. יתרת הזכויות במיה סול יזמות סולרית בע"מ (51%) מוחזקת על ידי חברת אספן סולאר בע"מ. ההחזקה הינה באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת** (74%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. יתרת הזכויות בפרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת (26%) מוחזקת, בהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), על ידי תפרח מושב עובדים. ההחזקה הינה באמצעות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.

באשכול פריים 3:

- **הליוס מערכות כ.ס בע"מ** (100%) – מחזיקה בשני תאגידי העוסקים בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות.
- **אלעד כוח אלטרנטיבי בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות הליוס מערכות כ.ס בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **רעות אנרגיה מתחדשת בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות אלעד כוח אלטרנטיבי בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי , הליוס מערכות כ.ס בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.

באשכול פריים 4:

- **סולנטו 1 - שותפות מוגבלת** (100%) – מחזיקה בתאגידי העוסקים בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. השותף הכללי בשותפות זו הינו להב אסייג קדמת האנרגיה הירוקה בע"מ, המוחזק במלואה (100%) על ידי להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סולנטו 2 - שותפות מוגבלת** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. השותף הכללי בשותפות זו הינו להב אסייג קדמת האנרגיה הירוקה בע"מ, המוחזק במלואה (100%) על ידי להב

- אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סולאיר נטו בית השיטה - שותפות מוגבלת** (74%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. השותף הכללי בשותפות זו הינו סול-נטו בית השיטה בע"מ, המוחזק במלואו (100%) על ידי סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סולאיר נטו שפיר בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סול-נטו לוד בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סול-נטו החזקות בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סול-נטו כיל בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סול-נטו פניציה בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **סולפרויקט 11 בע"מ** (100%) – עוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות. ההחזקה הינה באמצעות סולנטו 1 - שותפות מוגבלת, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.

באשכול פריים אירופה:

הונגריה:

- **Monowatt Gold Kft** (100%) – חברה רשומה בהונגריה העוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות קרקעיות. ההחזקה הינה באמצעות חברת Lahav Green Energy Hungary Kft, המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **Monowatt Silver Kft** (100%) – חברה רשומה בהונגריה העוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות קרקעיות. ההחזקה הינה באמצעות חברת Lahav Green Energy Hungary Kft, המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **Geowatt Silver Kft** (100%) – חברה רשומה בהונגריה העוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות קרקעיות. ההחזקה הינה באמצעות חברת Lahav Green Energy Hungary Kft, המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
- **Abas Gold Solar Kft** (100%) – חברה רשומה בהונגריה העוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות קרקעיות. ההחזקה הינה באמצעות חברת Lahav Green Energy Hungary Kft, המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.

פורטוגל:

- **Freixial Renovaveis, Unipessoal Lda.** (50%) – חברה רשומה בפורטוגל העוסקת בהקמה ואחזקה של מערכות סולאריות קרקעיות. יתרת הזכויות ב Freixial (50%) מוחזקת על ידי השותף המקומי של החברה INFRASOL II - INFRAVENTUS SOLAR, S.A. ההחזקה הינה באמצעות חברת Lahav Green Energy Portugal, Unipessoal Lda. המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
רומניה:
- **Prime Energy S.R.L ISRO** (100%) – חברה רשומה ברומניה העוסקת בהקמת מתקנים סולאריים ומתקני אגירה ברומניה.

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

לפרטים אודות השקעה בסך של עד כ-35.8 מיליון ש"ח כנגד הקצאה פרטית של מניות החברה לגופים מוסדיים, ראו דוח הקצאה פרטית מיום 15 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006646).

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. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנדים אשר נקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב להמרה (סדרה א'), בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') (שהונפק לאחר תאריך המאזן) 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 2024 ו- (2025 באלפי ש"ח):

הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	
254,813	142,213	נכסים שוטפים
1,195,981	242,155	נכסים לא שוטפים
1,450,794	384,368	סה"כ נכסים
226,531	88,952	התחייבויות שוטפות
1,119,872	259,020	התחייבות לא שוטפות
104,391	36,396	סה"כ הון
1,450,794	384,368	סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2025	2024	
28,569	13,201	הכנסות ממכירת חשמל
		עלות ההכנסות:
8,068	3,105	אחזקת מערכות ונלוות
16,003	7,738	פחת והפחתות
4,498	10,843	רווח גולמי
15,076	9,613	הנהלה וכלליות
(129)	-	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
480	922	הוצאות אחרות
(10,929)	(8,177)	הפסד תפעולי
37,935	(15,732)	הוצאות מימון
10,376	4,168	הכנסות מימון
(38,488)	(19,741)	הפסד לפני מסים על הכנסה
4,638	6,710	הטבת מס

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2025	2024	
(33,850)	(13,031)	הפסד לשנה
		סה"כ הפסד לשנה מיוחס ל:
(32,273)	(11,131)	בעלים של החברה האם
(1,577)	(1,900)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(839)	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
(2,218)	-	הפרש מתרגום דוחות של חברות בנות וחברות המטופלות לפי השווי המאזני
(36,068)	(13,870)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
		סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(34,491)	(12,008)	בעלים של החברה האם
(1,577)	(1,862)	זכויות שאינן מקנות שליטה

לנתונים כמותיים על הפרויקטים בהפעלה מסחרית, בהקמה, לקראת הקמה, ברישוי ובייזום, וכן אומדני תחזיות, ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון.

2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

תחומי הפעילות של החברה מושפעים מגורמים מאקרו כלכליים שונים. 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

כיום מדינות רבות, לרבות ישראל, מעודדות הקמת מתקדים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ככלל, והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים (PV) 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 התאגידי החברים ביזמה עומד על מעל ל-500TWh.

בשנים 2021-2022, בעקבות השפעות מגפת הקורונה והמלחמה באוקראינה, חלה עלייה חדה במחירי חומרי הגלם, הפאנלים הסולאריים וציוד האגירה, לצד עלויות שינוע גבוהות. 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. מתחילת 2024, ניכרת מגמה ברורה הממשיכה את המגמה העיקרית בשנת 2023, של המשך ירידת מחירי הציוד, ובפרט הפאנלים הסולאריים וציוד האגירה, הודות להמשך ההיצע הגבוה בשוק העולמי, התחרות הגוברת בין היצרניות, ופתרונות לוגיסטיים שמאפשרים חזרה לרמות תמחור אטרקטיביות. מגמה זו תורמת לירידה בעלויות הפרויקטים ומשפרת את

כדאיותם הכלכלית. בחודשים האחרונים ניכרת התייבבות במחירי הציוד בהשפעת פעולות מרסנות של הממשל הסיני.

כמו כן, 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, ויטנאם ויפן ממשיכות להוביל את מגזר האנרגיה הסולארית, עם קצב צמיחה מואץ בפריסת מתקנים סולאריים חדשים ושילובם במערכות האנרגיה הלאומיות.

כיום בישראל, למרות ההתקדמות בתחום האנרגיות המתחדשות, שיעורן בתמהיל ייצור החשמל נותר נמוך יחסית, ועומד כיום על כ- 14.6%. 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 ו- 35% עד שנת 2035, כאשר יישום יעיל של תוכניות הפיתוח לרבות הקמת מתקני אגירה בהיקף משמעותי עתידים לאפשר גידול משמעותי בשיעור זה.

השפעת המגמה העולמית על ישראל

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 רכש החשמל 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.

אנרגיה מתחדשת באירופה

התפתחות הרגולציה החלה על אנרגיות מתחדשות במדינות אירופה קשורה במישרין להתפתחות מדיניות האיחוד האירופאי בנושא. מדינות האיחוד מגדילות בעקביות את חלקן של האנרגיות המתחדשות וקובעות יעדים לשם עמידה בכך. נכון למועד הדוח, יעד האיחוד לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת מסך האנרגיה הכוללת עומד על כ- 32% עד לשנת 2030, ומדינות רבות באירופה בדרך להשגת יעד זה. בתוך כך, דירקטיבת האיחוד האירופאי העוסקת באנרגיות מתחדשות (Renewable Energy Directive EU/2018/2001) עודכנה בחודש יולי 2024, במסגרתה הועלה היעד המחייב לשיעור האנרגיות המתחדשות מסך צריכת האנרגיה באיחוד ל-42.5% עד שנת 2030, עם שאיפה להגיע ל-45%. הדירקטיבה כוללת מספר יוזמות חדשות, ביניהן דרישה להקצאת אזורים מואצים לאנרגיות מתחדשות (Renewables acceleration)

³ לפי דוח מצב משק החשמל שפורסם על ידי רשות החשמל בספטמבר 2025.

(areas), יעד של לפחות 5% לטכנולוגיות אנרגיה מתחדשת חדשניות, וכללים מחמירים יותר לשימוש בביומסה. כל זאת כחלק ממדיניות האנרגיה הרחבה של האיחוד שמטרתה לתמוך בעמידה ביעדי הסכם פריז, לקדם את המעבר לאנרגיות מתחדשות ולהפחית פליטות גזי חממה תוך הגדלת הביטחון האנרגטי של האיחוד. מדינות האיחוד האירופי מחויבות ליישם את היעדים באמצעות תוכניות לאומיות לאנרגיה ואקלים (NECP). מדינות רבות, כמו פורטוגל ודנמרק, מקדימות את היעדים האירופיים באמצעות מדיניות אגרסיבית לקידום אנרגיות מתחדשות, בעוד מדינות אחרות, כמו פולין והונגריה, מתמודדות עם קשיים בשל תלות גבוהה בפחם ומקורות מזהמים.

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 2025 האינפלציה בארה"ב עמדה על 2.7% ובגוש האירו על 2.0%.⁴ הריבית בסוף שנת 2025 עמדה על 3.75% בארה"ב ו-2.0% בגוש האירו.⁵ שינויים מאקרו כלכליים וגיאופוליטיים, בין השאר בהשפעת כניסתו של דונלד טראמפ לבית הלבן והתפתחות ה-AI והצורך באספקת אנרגיה לחוות שרתים עשויים להשפיע רבות על הכלכלה העולמית בכלל ועל שוק האנרגיה והאנרגיה המתחדשת בפרט.

2.2.3 המצב המאקרו כלכלי בישראל

עליית מדד המחירים לצרכן (אינפלציה) ושיעור הריבית

בשנת 2025 אופיינה הכלכלה הישראלית בחוסר יציבות אשר נבעה בעיקר מהשפעת מלחמת "חרבות ברזל". על פי נתוני חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בישראל בשנת 2025 הסתכם ב-2.5%, שיעור נמוך מהתחזית המוקדמת של הבנק שעמדה על 2.6%. בהתאם לתחזיות העדכניות, צפויה מגמת ירידה בשיעורי האינפלציה בשנים הקרובות - לכ-2.2% בשנת 2026 ול-2% בשנת 2027.⁶

בינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית ב-0.25% ל-4%, כאשר תחזית בנק ישראל צופה ירידה בשיעור הריבית כך שתעמוד על כ-3.25% בסוף שנת 2026, מהלך שצפוי להוזיל את עלויות המימון של החברה.

דירוג האשראי ושער החליפין

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

⁴ <https://il.investing.com/economic-calendar/cpi-68>; <https://il.investing.com/economic-calendar/cpi-733>.

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/>.

ביטחוניים אחרים, כמו עימות עם איראן או המשך המלחמה בעזה אל תוך שנת 2025 שיגרור הוצאות נוספות.⁷ במהלך שנת 2025 הותרה חברת S&P את דירוג האשראי של ישראל על כנו, ובשלב מאוחר יותר עדכנה את תחזית הדירוג משלילית ליציבה, מבלי לשנות את רמת הדירוג עצמה. דירוג האשראי של Fitch ו"מודי'ס" נותר ללא שינוי, תוך שמירה על תחזית שלילית. בשנת 2025 התחזק השקל לעומת הדולר האמריקאי בשיעור של כ-13%, בהשפעת הירידה בפרמיית הסיכון של מדינת ישראל לנוכח הפסקת האש בעזה ובלבנון, ונתונים כלכליים (כגון שיעור הצמיחה, שיעור האבטלה, הגירעון התקציבי וכו') טובים מהצפוי בהתחשב באירועים הביטחוניים במהלך השנתיים האחרונות.

להערכת החברה, לאור מבנה המימון שלה, בשלב זה, לא ניתן להעריך באופן מלא את השפעת השינויים בריבית ובהתייקרות המדד על תוצאות 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.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל" והמלחמה עם איראן

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", ובישראל הוכרז מצב מלחמה אשר נמשך גם למועד פרסום הדוח. עם פרוץ המלחמה נרשמה פגיעה מהותית בפעילות הריאלית במשק, בין היתר בשל ירידה חדה בצריכה הפרטית והאטה משמעותית עד כדי עצירה בענפים שונים, ובהם ענף הבנייה, התיירות והנסיעות לחו"ל. המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות על המשק הישראלי, לרבות גיוס מילואים נרחב, צמצום כוח העבודה, פגיעה בפעילות המגזר העסקי והאטה בפעילות הכלכלית.

מטבע הדברים, למלחמה השלכות המאופיינות באי-ודאות משמעותית ביחס לגורמים מאקרו-כלכליים בישראל ולמצבה הפיננסי של מדינת ישראל. השלכות אלה באו לידי ביטוי, בין היתר, בהורדת דירוג האשראי של ישראל ושל מוסדות פיננסיים ישראליים, בשינויים בתחזיות האינפלציה, בתנודתיות בשערי החליפין ובחוסר יציבות בשוק ההון המקומי. בנוסף להשפעות האפשריות על תחזיות האינפלציה, הריבית ושערי החליפין, למלחמה עלולות להיות השפעות נוספות על פעילות החברה.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע צבאי "עם כלביא" במסגרת המערכה מול איראן. עם פתיחת המבצע הוכרז מצב מיוחד בעורף, אשר הוביל לשורה של מגבלות והשלכות על המשק, לרבות סגירת עסקים רבים, הגבלות על התכנסויות, מגבלות על פעילות מערכת החינוך, פגיעה בתשתיות, גיוס מילואים בהיקפים נרחבים וסגירת המרחב האווירי בישראל. כתוצאה מכך נרשמה האטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ושיבושים בפעילות הכלכלית. ביום 24 ביוני 2025 הוכרזה הפסקת אש בין ישראל לאיראן.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע צבאי נוסף במסגרת המערכה מול איראן ("מבצע שאגת הארי"), אשר לווה בהחרפת המתיחות הביטחונית באזור ובהטלת מגבלות שונות על הפעילות במשק הישראלי. במהלך תקופה זו הוכרז מצב מיוחד בעורף במספר אזורים בארץ, נרשמו שיבושים בפעילות הכלכלית, לרבות צמצום פעילותם של עסקים, מגבלות על התכנסויות והמשך גיוס מילואים בהיקפים נרחבים. בנוסף, בתקופה זו חלה תנודתיות בשוקי ההון המקומיים ובשער החליפין של השקל, לצד עלייה במידת אי-הוודאות הכלכלית.

להערכת החברה, למצב הביטחוני המתמשך ולמבצעים הצבאיים כאמור עשויות להיות השפעות עקיפות על פעילותה, בין היתר בשל השפעתם האפשרית על היקף הפעילות במשק, זמינות כוח אדם, קצב קידום

⁷ מרכז המחקר והמידע של הכנסת, המחלקה לפיקוח תקציבי, דצמבר 2024: [קישור](#).

פרויקטים ותנאי המימון במשק. עם זאת, 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 בקווי העימות או בקרבתם ועלולים להיות חשופים לפגיעה פיזית.

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

נוכח המצב הבטחוני בשנתיים האחרונות פרסמה רשות החשמל שורת החלטות בקשר עם עדכון מועדים בהליכים תחרותיים, כאשר האחרונה שבהן הינה החלטה 72401 מיום 28.09.2025, במסגרתה הודיעה רשות החשמל כי המועד המחייב לעמידה בתנאים לסנכרון המתקנים במוקמים במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1 עודכן ליום 14.08.2025, והמועד המרבי לעמידה בתנאים לסנכרון עודכן ליום 16.03.2026. בנוסף, מועד סיום ההתחייבות לתעריף (שנקבע בהליך התחרותי) הוארך עד ליום 29.04.2040 (חלף 15.06.2039) כפי שנקבע במקור והוארך מספר פעמים). למתקני ייצור הנמצאים בעוטף ישראל ובגבול לבנון ניתנו 7 חודשים נוספים למועדים הנ"ל. ב-12 במרץ 2026 פרסמה רשות החשמל שימוע למתן הארכה נוספת של המועדים, ב-30 ימים בעקבות מבצע "שאגת הארי". החברה תמשיך לעקוב אחר פרסומי רשות החשמל בנושא.

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.

2.2.4 הרגולציה בישראל

נכון למועד הדוח, משק החשמל במדינת ישראל עדיין נשלט ברובו על ידי חברת החשמל, והיא מהווה "ספק שירות חיוני". בבעלות חברת החשמל רשת החלוקה וההולכה של כלל מערכת החשמל בישראל.⁸ במטרה לייעל את משק החשמל בארץ ולקדם תחרות, אושרה רפורמה מקיפה בשוק החשמל, במסגרתה התקבלו שורה של החלטות מבניות ורגולטוריות שנועדו להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה (שסבל מתת-פיתוח לאורך שנים), אשר כללו 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, הפרטת מקטע האספקה תוך הכנסת מספקים פרטים ללא אמצעי ייצור, וכן פתיחת האפשרות למכירת אנרגיה ממתקני ייצור ו/או אגירה ישירות למספקים פרטיים (אסדרת השוק).

בהתאם, בחודש נובמבר 2021 הועבר באופן מלא ניהול מערכת החשמל מחברת החשמל לחברה ממשלתית נפרדת,⁹ חברת החשמל חויבה למכור בהדרגה כמחצית מתחנות הייצור מבוססות הגז שהיו בבעלותה (כאשר מכירת התחנה האחרונה הושלמה בחודש יוני 2024), וביום 7 בספטמבר 2022 נפתח מקטע אספקת החשמל לתחרות כך שהחל מיום 1 בינואר 2023 מספקים פרטיים יכולים לצרף צרכני חשמל ללא מגבלות, למעט אפשרות שיוך מתקני ייצור למספק פרטי אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2024.

⁸ כהגדרת "ספק שירות חיוני" בחוק משק החשמל.

⁹ רשות החשמל, "הצעת החלטה בדבר החלת אמות מידה בפרק ו" (2021).

כאמור, 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.¹⁰ לעניין זה, פרסמה רשות החשמל תחזית צפויה לשנת 2025 לעניין חלוקה בייצור בין יצרנים פרטיים וחברת החשמל.¹¹

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 יכול לרכוש חשמל ירוק.

בספטמבר 2024 אושר תיקון 1/10 לתמ"א 1 (תיקון לפרק המתקנים הפוטו-וולטאיים) אשר הרחיב את סל השימושים שבגינם ניתן להוציא היתר בנייה מכוח תמ"א 1 להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בדו-שימוש, והסדיר תוספת חיונית של זכויות בנייה למבנים תפעוליים נלווים (כגון מבני ממירים, חדרי חשמל וכו'), באופן שיוביל למיקסום הפוטנציאל הקיים מעל מבנים, מתקנים חקלאיים ותשתיות קיימות. בנוסף, באוקטובר 2024 אושר שינוי מס' 1 לתמ"א 19/1 (תיקון בפרק מתקני אגירת אנרגיה) שנועד, בין היתר, לאפשר קידום מתקני אגירה במיקומים בהם קיבלה החברה תשובות מחלק חיוביות.

בהתאם לפרסומיה של רשות החשמל בספטמבר 2025, בשנת 2024 חובר הספק של כ-1 ג'יגה וואט באנרגיות מתחדשות (בעיקר דו-שימוש). בנוסף, בשנת 2024 שיעור הצריכה בפועל מאנרגיות מתחדשות עמד על 14.6% ושיעור פוטנציאל הצריכה עמד על 16.2%. נכון לסוף שנת 2024 ההספק המתוקן של מתקני אנרגיה מתחדשת בישראל עמד על כ-6.89 ג'יגה וואט, מזה כ-90% במתקנים פוטו וולטאים (55% במתקנים בדו שימוש וכ-35% במתקנים קרקעיים).¹²

בשנת 2024 ההספק המשקי עמד על 24.6 ג'יגה וואט, מתוכם 40% יוצר במתקנים 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-38% מההספק במשק. ההספק המייצר בפחם כדלק ראשי צפוי להפסיק לעבוד בשגרה בשנת 2030).¹³

2.2.5 דו שימוש בישראל

מתקני אנרגיה מתחדשת בדו-שימוש הם מתקנים המאפשרים שימוש כפול או משולב של אותו תא שטח לצורך ייצור אנרגיה מתחדשת, תוך שמירה על הייעוד והשימוש המקורי של אותו תא שטח.

על רקע קריאת משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה לתעדף קידום של פרויקטים לייצור חשמל בדו-שימוש, פרסמה ביום 10 בנובמבר 2021 רשות החשמל את תוצאות הליך התחרותי הראשון להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים בדו-שימוש, שיחברו לרשת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך, במסגרתו זכתה החברה במרבית המכסה שהוקצתה.¹⁴

¹⁰ החלטה 63704 "מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה", ספטמבר 2022.

¹¹ מרכז המחקר והמידע, סקירה בנושא משק החשמל בישראל והגורמים המשפיעים על מחיר החשמל (29.1.2023). ("דוח הכנסת").

¹² דו"ח משק החשמל של רשות החשמל שפורסם בחודש ספטמבר 2025: [קישור](#).

¹³ דו"ח רשות החשמל לעיל, ה"ש 22, בעמ' 10.

¹⁴ דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 20, בעמ' 4; החלטה 61801 "תוצאות הליך מספר 1 לצורך קביעת תעריך להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים בדו שימוש שיחברו למתח גבוה ולמתח נמוך" (10.11.2021).

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 אגרות.¹⁵ 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.

2.2.6 מכסות לייצור חשמל

עד לכניסת "אסדרת השוק" ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת היה כפוף למכסות ייצור שנקבעו 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 מכניסתה לתוקף של "אסדרת השוק" בשנת 2023 (לרבות האפשרות לשייך מתקן ייצור למספק פרטי, שנכנסה לתוקף ב-01.01.2024), מתאפשרת הקמת מתקנים בכפוף לקבלת אישור חיבור לרשת, **ללא צורך במכסה**, על מנת לייצר שוק חופשי ללא מכסות ושליטה ריכוזית של גורמים שונים.

2.2.7 תעריפי ייצור חשמל

לצד ירידה בעלויות הציוד העיקרי להקמת מתקנים סולאריים (פאנלים וממירים), חלה ירידה משמעותית בתעריפים המשולמים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט.¹⁶ כך למשל, התעריף במסגרת האסדרות התעריפיות למערכות פוטו-וולטאיות חדשות ברשת החלוקה ירד מ-2.34 ש"ח לקוט"ש בשנת 2008 לכ-37 אג' לקוט"ש בשנת 2015, ואילו במסגרת הליכים תחרותיים בשנים האחרונות עמדו המחירים על 8-23 אג' לקוט"ש. נתונים אלה מלמדים כי כיום הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת אינם מבוססים על סבסוד משמעותי כפי שהיה בעבר, אלא מהווה אלטרנטיבה כלכלית ותחרותית בתחום ייצור החשמל.

עם זאת יובהר כי המתקנים שבבעלות הקבוצה, אשר חוברו לרשת מכוח תעריף מובטח, זכאים לתעריפים שנקבעו באסדרות תעריפיות או לתעריפים לפי הליכים התחרותיים מכוחם הם הוקמו, כפי שמתעדכנים (ככל ורלוונטי) בספר לוחות התעריפים המפורסם על ידי רשות החשמל, ואינם מושפעים ממגמת ירידת התעריפים המתוארת לעיל (שכאמור אינה חלה על מתקנים קיימים).

בנוסף, כאמור בסעיף 2.2.6 לעיל, החל מחודש ינואר 2024 מתאפשרת פעילות במסגרת מודל השוק אשר מאפשרת למכור אנרגיה ממתקן ייצור ישירות למספק פרטי (ולא לחברת החשמל). במקרה כאמור, המחיר שבו נמכר החשמל מהמתקנים נקבע בעסקות פרטיות שנחתמות עם הספקיות, כאשר במרבית ההסכמים המספק רוכש את החשמל ממתקן האגירה בשעות הפסגה, בעלות המשקפת שיעור הנחה על רכיב הייצור (שהינו תעריף מכירת החשמל למספק על-ידי ח"י).¹⁷

2.2.8 עלות חומרי גלם, שינוע ושינויים טכנולוגיים

¹⁵ רשות החשמל, "רשות החשמל מפרסמת שורה של החלטות שתכליתן האצת קידום אנרגיה מתחדשת לטובת עמידה ביעדים הממשלתיים" (2021): [קישור](#).

¹⁶ דו"ח הכנסת, לעיל ה"ש 20, בעמ' 22.

¹⁷ [קישור](#).

עלות חומרי גלם

עיקר העלויות הכרוכות בייצור חשמל ממערכות פוטו-וולטאיות הן עלויות הקמת המערכות, ובפרט – רכישת פאנלים 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 ומכירת החשמל באמצעותם.

בשנים 2021 ו-2022, על רקע השפעות מגפת הקורונה, חלה עלייה משמעותית בעלויות הפאנלים הסולאריים, שהם המרכיב העיקרי במתקנים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.

עם זאת, במהלך 2023-2024 חלה ירידה חדה במחירי הפאנלים הסולאריים ומגמת 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 הממשל 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. בחודשים האחרונים של שנת 2025 התייצבו מחירי הציוד המיוצרים בסין בהשפעת פעולות רגולטוריות ומיסוייות שנקט הממשל הסיני לעצירה של ירידת המחירים בשל התחרות הגוברת.

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

עלות השינוע

במהלך שנת 2024 בהשפעת המצב הביטחוני במזרח התיכון, מחירי הובלה ימית לישראל ולמדינות רבות בעולם היו תנודתיים, עם עלויות תקופתיות בהתאם למידת האיום הביטחוני על נתיבי השיט המרכזיים. בשנת 2025, ובמיוחד לאחר מבצע "עם כלביא", והודות להסתגלות של חברות השילוח, שימוש בנתיבים אלטרנטיביים והגדלת זמינות המכולות, ירדו מחירי השינוע הימי לרמות דומות ואף נמוכות מאלו ששררו לפני תקופת הקורונה ומלחמת "חרבות ברזל".

עם זאת, במהלך שנת 2026, על רקע ההסלמה הביטחונית באזור המזרח התיכון ובכלל זאת מבצע "שאגת הארי", נרשמה מחדש עלייה מסוימת בעלויות השינוע והביטוח הימי, בין היתר עקב העלאת היטלי דלק וסיכוני מלחמה על ידי חברות ספנות, שינויים בנתיבי השיט ועלייה בפרמיות הביטוח לכלי שיט הפועלים באזור. לפיכך, להערכת החברה, ככל שהמתוח הביטחוני במזרח התיכון תימשך או תתרחב, עלויות השינוע הגלובליות עשויות להוסיף ולהיות תנודתיות ואף לעלות לתקופות מסוימות.

2.2.9 **אגירת אנרגיה**

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 בהיקפי הקמת מתקני אגירת חשמל בעולם ובישראל¹⁸ היכולת לממש את פוטנציאל יעדי האנרגיה המתחדשת לשנת 2030 ו-2035 מותנית בפיתוח תשתיות רשת החשמל וקיבולת אגירה נדרשת.

¹⁸ מרכז המחקר והמידע, אנרגיה מתחדשת בישראל 2023 (10.7.2023).

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 האוויר.
- 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), 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, בכפוף לשילוב מתקן אגירה בצמוד למתקן הסולארי והזרמת החשמל לרשת בשעות הערב והלילה.

ביום 10 באוקטובר 2024 השלימה המועצה הארצית לתכנון ולבניה 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 את ההיתרים להקמת מתקני האגירה במיקומים בהם התקבלו תשובות מחלק, והחברה פועלת לקבלת ההיתרים הנדרשים להקמת וחייבור 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 ובמהלך 2025 נרשמה התמתנות משמעותית, ושערי החליפין חזרו בהדרגה לרמות דומות ואף נמוכות מאלו שאפיינו את התקופה שלפני המלחמה.

בסוף פברואר 2026 החל מבצע שאגת הארי, אשר הוביל לעלייה מחדשת ברמת אי-הוודאות הגיאופוליטית באזור ולהשפעות מסוימות על השווקים הפיננסיים, לרבות תנודתיות בשוק המט"ח. נכון למועד הדוח, לא נרשמה מגמה ארוכת טווח מובהקת בשערי החליפין מול השקל בעקבות האירועים, אולם התנודתיות בשוק המט"ח נותרה גבוהה יחסית, והמשך ההתפתחויות הביטחוניות עשוי להשפיע על מגמות שערי החליפין בעתיד.

בנוסף, הרחבת פעילות החברה בשוק האנרגיה הסולארית באירופה, ובפרט במדינות בגוש האירן, 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. החברה נוקטת במדיניות לפיה הפעילות בחו"ל ממומנת (ככל שניתל מימון בחוב בכיר) במטבע מקומי, ולפיכך חשיפת המטבע הינה בעיקר על ההון העצמי המושקע.

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 למיצוב האנרגיות המתחדשות כחלופה זולה ואמינה לייצור חשמל ממקורות מאובנים.

במהלך שנת 2026, עוד טרם פרוץ המלחמה, נרשמה תנודתיות ואף עלייה במחירי הנפט והגז בשווקים הגלובליים, בין היתר על רקע המתחויות הגוברת במזרח התיכון, החשש מפגיעה בנתיבי אספקת אנרגיה ובשרשראות האספקה האזוריות, וכן בעקבות היערכות צבאית והגדלת הנוכחות של כוחות אמריקניים באזור. מגמה זו התחזקה לאחר פרוץ מבצע "שאגת הארי" וסגירת מצרי הורמוז, דרכם עוברת כ-20% מהתעבורה הימית העולמית של נפט. התפתחויות אלו עשויות להשפיע על מחירי החשמל בשווקים מסוימים, ובכך להגביר את הכדאיות הכלכלית של ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים, אשר אינם תלויים בדלקים מאובנים.

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 מהמוצא 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. כמו כן במדינות הונגריה ופורטוגל, ככלל, חודשים נובמבר עד פברואר מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, ואילו בחודשים יוני ויולי תפוקת המערכות הסולאריות גבוהה יותר. שעות השמש הממוצעות בפורטוגל עומדות על כ-1,570 שעות בשנה (עם זאת, בפרויקט של החברה בפורטוגל מותקנת מערכת טרקרים - מערכות מעקב אחר השמש - המאפשרת להגדיל את שעות הייצור האפקטיביות לכ-1,850 שעות שמש בשנה). בהונגריה עומדות שעות השמש הממוצעות על כ-1,300 שעות בשנה, לעומת כ-1,600 – 1,700 שעות שמש בישראל.

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.

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, או כמתקנים עצמאיים. בתחום האנרגיה הסולארית, חשמל מופק באמצעות הצבת משטחים העשויים מחומרים מוליכים למחצה, כך שיהיו חשופים למקסימום קרני שמש, על ידי הצבתם בשטחים, קרקעות, גגות, מתקני ציפה ייעודיים וכיוצ"ב, הממירים את האנרגיה הטמונה בקרני השמש לאנרגיה חשמלית ובסוף התהליך לזרם חשמלי. טכנולוגיה זו מכונה טכנולוגיה פוטו וולטאית, ובהתאם, המשטחים (או הפאנלים) נקראים לוחות של תאים פוטו וולטאים, תאי שמש או קולטים סולאריים ובהצבתם (יחד) – "מתקנים פוטו וולטאים".

הקבוצה מקדמת פרויקטים בתחום הפעילות במתכונת עצמאית (החזקה ב-100% מהפרויקט) או במתכונת התקשרות עם שותפים. 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 רוכשת צברים של מתקני סולאריים, בעיקר בשלב ההנבה, בהם היא מזהה פוטנציאל השבחה משמעותי כגון שיפור תחזוקת המתקנים, הגדלות חיבור, תוספת מתקני אגירה ועוד. 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) שעליו יוקם המתקן, לתקופה של עד 25 שנה.

זכויות הבעלות או ההחזקה בפרויקטים 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 וכיוצ"ב, ולאחר שההיתכנות לפיתוח הפרויקט מתחזקת הוא מועבר לתאגיד הבת אשר ממשיך את פעולות הפיתוח וההקמה, לרבות נטילת מימון בנקאי לטובת ההקמת הפרויקט, וכן אחראי להפעלת המתקן ולתחזוקתו לאחר השלמת הקמתו.

3.1.1.2 הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים-ישראל

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

מתכננים 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 חיונית 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, לרבות תוספת מתקן אגירה.

ב. הקמה

הקמת המערכות מחייבת, בין היתר, תכנון הנדסי מפורט של המתקן, רכישת הציוד העיקרי (פאנלים סולאריים, ממירים וציוד אגירה לפי העניין), וביצוע עבודות הקמה. 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 (Inverters) להמרת זרם חשמל ישיר (DC) לזרם חילופין (AC) בהספק המאפשר חיבור לרשת החשמל;
- (4) מוני ייצור חשמל (מסופק ומותקן על ידי חברת החשמל);
- (5) ארונות חשמל;
- (6) תשתיות חשמל להולכת הזרם החשמלי מהפאנלים הסולאריים לממיר הזרם, וממנו למונה הייצור לרשת החשמל; כבלים ומחברים;
- (7) מערכות ניטור תקלות;
- (8) מתקנים אופציונליים 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.

יובהר כי לא כל הפרויקטים כוללים את כלל הרכיבים המפורטים לעיל, וכי שילובם של רכיבים מסוימים תלוי, בין היתר, במאפייני הפרויקט, מיקומו, הטכנולוגיה המיושמת בו ושקולים כלכליים ותפעוליים.

3.1.1.2.1 החברה מעניקה, באמצעות תאגידים בשליטתה (ולרבות באמצעות התקשרות עם קבלני משנה), שירותי הקמה (EPC) ושירותי הפעלה ותחזוקה (O&M) לתאגידים הנמצאים בשליטת הקבוצה.

שירותי ה-EPC ניתנים במתכונת "עד מפתח" וכוללים תכנון, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה. עד למועד הדוח הושלמה הקמה וחיבור לרשת של מתקנים בהספק כולל

של כ-52 מגה-וואט, והקבוצה מצויה בשלבי הקמה ותכנון של פרויקטים נוספים בהספק של כ-286.3 מגה-וואט לצד מתקני אגירה בהספק של כ-1,310 מגה-וואט שעה.

שירותי ה-O&M כוללים הפעלה שוטפת, ניטור ובקרה (לרבות שליטה מרחוק), תחזוקה מונעת ושוטפת, טיפול בתקלות והחלפת רכיבים.

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 ההקמה ושילוב ברשת החלוקה בתוך 270 ימים ממועד קבלת אישור מחח"י על שמירת מכסה למערכת;

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

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

3.1.1.3 אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי

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 תחת אסדרות שונות 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 אסדרות שנקבעו ב"הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל", קרי הליכים תחרותיים המתפרסמים מעת לעת על ידי רשות החשמל להקמת מתקנים במתח עליון, במתח גבוה ובמתח נמוך, כאשר תעריף החשמל של ההליך נקבע בשיטת "מחיר שני אחיד" (clearing price), לפיו כל המציעים שזכו יקבלו תעריף אחיד למשך התקופה שנקבעה בהליך, בגובה ההצעה הנמוכה ביותר שלא זכתה במכרז. התעריף יהיה צמוד בהתאם לבחירת המציע (מדד או מט"ח)..

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

(1) אסדרת גגות

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.

(2) אסדרת מתקני דו-שימוש שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך

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 (נכון לינואר 2026) שישולם בגין החשמל שיוזרם לרשת מהמערכות שיוקמו מכוח ההליך התחרותי, הינו בסך של 19.68 אג' לקוט"ש, צמוד למדד המחירים לצרכן. נכון למועד זה התעריף הינו קבוע וצמוד למדד מיום ההפעלה המסחרית של כל מערכת ועד חודש אפריל 2040 (ובמתקנים בעוטף ישראל ובגבול הצפון – 7 חודשים נוספים), 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- 21 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 52 חודשים ממועד הודעת רשות החשמל. לחברה שמורה הזכות להאריך את המועדים המחייבים לסנכרון מעבר לתקופה כאמור, וזאת בשלוש תקופות הארכה נפרדות, בנות חמישה (5) חודשים כל אחת, ובסך הכול עד חמישה עשר (15) חודשים, 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. ביום 14.01.2026 מימשה החברה את זכותה להארכה הראשונה והודיעה לחברת החשמל על הארכת המועדים בחמישה (5) חודשים נוספים.

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 2026.
3. מימון ההקמה – החברה מתכננת להקים את הפרויקטים בשני צברים שימומנו בנפרד.

הצבר הראשון ימנה כ-13 פרויקטים וימומן באמצעות חוב בכיר שיועמד על-ידי קונסורציום מממנים בהובלת בנק לאומי, בהתאם להסכם מימון מחייב שנחתם ביום 29.05.2025, במסגרתו החברה עתידה להיות זכאית למסגרות אשראי בהיקף כולל של עד 667 מיליון ש"ח – לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4.1 להלן.

הצבר השני יכלול את יתר הפרויקטים, ועתיד להיות ממומן באמצעות חוב בכיר שיועמד על-ידי קונסורציום מממנים בהובלת בנק מזרחי ובנק הפועלים. ביחס למימון זה נחתם בין החברה לבין הבנקים מזכר הבנות בלתי מחייב, להעמדת מסגרות אשראי בהיקף של עד 1.56 מיליארד ש"ח, כאשר הצדדים מצויים במשא ומתן לקראת חתימה על הסכם מימון מחייב – לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4.4 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 ש"ח. בנוסף, ביום 18 במרץ 2025, חתמה החברה על הסכם לרכישת ממירים וציוד השנאה למתקני הדו שימוש, שמרביתם סופקו לחברה, בהספק של כ-252 מגה וואט ובעלות של כ-12 מיליון דולר. ביום 16 במרץ 2026 החברה חתמה על הסכם לרכישת מתקני אגירה (BESS) בהיקף של עד 2 ג'יגה וואט שעה בעלות של עד 200 מיליון דולר.

5. הקמת הפרויקטים – הפרויקטים יוקמו באמצעות תאגיד המצוי בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. ביחס לפרויקטים הכלולים בצבר א', התקשרה החברה בהסכם קבלן משנה עם חברת בת של נקסטקום לצורך הקמתם. באשר לפרויקטים בצבר ב', החברה מנהלת משא ומתן עם קבלני הקמה מובילים לשם התקשרות בהסכמי ההקמה.

יובהר כי הערכות החברה והמידע המפורט בסעיף זה בקשר עם הפרויקטים שבפיתוח, היקפם, תהליכי פיתוחם 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.

ריכוז הליכים תחרותיים שבהם השתתפה החברה עד למועד הדוח

עד מועד הדוח השתתפה החברה וזכתה בהליכים תחרותיים אשר פורסמו על ידי רשות החשמל, כדלקמן:

סוג המתקן	מספר הליך תחרותי	שנת פרסום	החברה הזוכה	הספק AC (מגה וואט DC)	תעריף (אגורות, מעודכן לשנת 2026)	חלק החברה	סטטוס הפרויקט
מתקנים קרקעיים במתח גבוה	הליך תחרותי קרקעי מס' 1	2017	ק.נ. אחזקות סולאריות	11.9 (16.5)	23.80	70%	הפעלה מסחרית
	הליך תחרותי קרקעי מס' 4	2019	פ.י.ו. פלנאט 2019 (הועבר לפריים תלמים)	14.0 (23.0)	21.08	100%	הפעלה מסחרית
מתקנים על גבי גגות ומאגרי מים	הליך תחרותי גגות מס' 1	2020	רפאל סולאר**	(9.1)	27.38	100%	הפעלה מסחרית
מתקנים על גבי גגות ומאגרי מים	הליך תחרותי גגות מס' 3	2020	פ.י.ו. פלנאט 2019	10.0 (15.0)	21.46	100%	לקראת הקמה
מתקני דו שימוש***	הליך תחרותי דו שימוש מס' 1	2021	החברה	252* (252)	19.68	100%	לקראת הקמה
מתקנים על גבי גגות	הליך תחרותי גגות מס' 1	2020	סול פרויקט 11****	(40.8)	27.38	100%	הפעלה מסחרית

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

**** נרכשה על ידי החברה בדצמבר 2025.

ב. אסדרות תעריפיותאסדרת ברירת מחדל (1)

על פי אסדרה זו משנת 2018¹⁹, יכול צרכן להקים בחצרו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית ולמכור לחברת החשמל את עודפי החשמל שלא נצרך על ידו, ובמקביל נדרש בעל המערכת לשלם

¹⁹ החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018 החלטה מס' 9 (1247) – ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות – ברירת מחדל.

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

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

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

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

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

נכון למועד 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) אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק עד 630 קילו-וואט (AC)

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

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

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:

- מתן אפשרות החל מיום 1 בינואר 2024 למכור אנרגיה ממתקן ייצור למספק פרטי אשר ימכור ישירות לצרכני קצה;
- מתן אפשרות למתקנים שקמו/שיוקמו מכוח אסדרות אחרות או מכוח הליכים תחרותיים לעבור לאסדרת מודל השוק;
- 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 התפתחויות בתחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

א. פתיחת תחום ייצור החשמל לתחרות

תחום ייצור החשמל בישראל חווה בשני העשורים האחרונים התפתחויות אשר פותחות אותו בהדרגה לתחרות. בעוד שבעבר היה בישראל גורם ריכוזי אחד, בשליטת המדינה (חברת החשמל), אשר הופקד באופן בלעדי על ייצור החשמל, הרי שכיום פועלים בשוק מספר יצרני חשמל פרטיים 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 בידיה 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.

למועד פרסום הדוח הכספי, מחירי הציוד והשינוע התייצבו ברמות נמוכות יחסית, התורמות לשיפור הכדאיות הכלכלית של פרויקטים באנרגיה מתחדשת. בנוסף, רמות הריבית עדיין גבוהות יחסית לעשור האחרון (למרות מגמת הירידה בחודשים האחרונים), והתנודתיות בשוק העולמי נמשכת. התחזקות השקל לעומת הדולר תומכת במישורין (באמצעות ירידת עלויות הרכש) ובעקיפין (באמצעות ירידת האינפלציה והשפעתה על שיעורי הריבית). החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במטרה למזער סיכונים ולהתאים את אסטרטגיית הרכש וההשקעה בהתאם.

תהליך המעבר למודל שוק במתקני ייצור ואגירה בישראל מציב אתגרים משמעותיים בפני היזמים. במסגרת מודל זה, יצרנים המחברים 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, אשר דורשים השקעות הון משמעותיות. היזמים נדרשים להתאים את אסטרטגיות המימון שלהם למציאות החדשה, בעוד שהמממנים עצמם צריכים לעדכן את מודלי המימון כדי להתמודד עם הסיכונים והמורכבויות הנובעים מהשינויים בשוק.

3.1.1.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

בשנים האחרונות חלו התפתחויות טכנולוגיות משמעותיות בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות, אשר הביאו לשיפור ביעילות ייצור החשמל ולירידה בעלויות הקמת מתקנים סולאריים. בין היתר, נכנסו לשימוש פאנלים בטכנולוגיות מתקדמות, לרבות פאנלים דו-צדדיים (Bi-facial) המאפשרים ייצור חשמל משני צדי הפאנל וניצול יעיל יותר של קרינת השמש, וכן טכנולוגיות תאים מתקדמות המשפרות את יעילות ההמרה של אנרגיית השמש לחשמל. בנוסף, נעשה שימוש גובר במערכות עקיבה אחר השמש (Solar Trackers), המאפשרות התאמת זווית הפאנלים במהלך שעות היום ובכך מגדילות את תפוקת המתקנים. במקביל, חלה התקדמות בטכנולוגיות תחזוקה ותפעול של מתקנים סולאריים, לרבות מערכות ניקוי אוטונומיות ומערכות ניטור ובקרה מתקדמות, התורמות לשיפור הנצילות ולהפחתת עלויות התפעול. התפתחות טכנולוגית נוספת בעלת השפעה מהותית על תחום הפעילות נוגעת לפתרונות אגירת אנרגיה. ירידה בעלויות מערכות אגירה מבוססות סוללות מאפשרת את שילובם לצד מתקנים פוטו-וולטאיים, באופן המאפשר אגירת חשמל בשעות בהן הייצור גבוה ושחרורו בשעות בהן הביקוש גבוה יותר. כמו כן, פתרון זה מסייע גם בהתמודדות עם מגבלות הזרמה לרשת החשמל. כמו כן, חלה התקדמות בטכנולוגיות הממירים ובמערכות ניהול אנרגיה, אשר משפרות את יעילות המרת האנרגיה הסולארית לחשמל ואת יכולת הניהול והבקרה של מתקנים סולאריים בהיקפים גדולים.

להערכת החברה, המשך פיתוח והטמעה של טכנולוגיות אלו צפויים להגדיל את הנצילות וכושר הייצור של מתקנים פוטו-וולטאיים, להפחית עלויות הקמה ותפעול ולתמוך בהמשך התפתחות תחום הפעילות.

3.1.1.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות בישראל 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 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

- להלן מפורטים הגורמים אשר להערכת החברה מהווים את חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:
- (1) **יכולת 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, ומממנים.
- (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.

חסמי יציאה

(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 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ייצור חשמל מתבצע באמצעות מגוון טכנולוגיות ושיטות, חלקן מסורתיות וחלקן מתקדמות. נכון למועד הדוח, עיקר החשמל המיוצר בישראל מופק בתחנות כוח המבוססות על דלקים מאובנים, כגון גז טבעי, תוצרי זיקוק של נפט, פחם, מזוט וסולר. אף ששיטת ייצור זו נחשבת ליעילה וזולה יחסית, חסרונותיה העיקריים הם הזיהום הסביבתי הכרוך בה וריכוזיות ייצור החשמל במספר מצומצם של אתרים. מנגד, שימוש באנרגיות מתחדשות נחשב ידידותי יותר לסביבה, תורם להפחתת זיהום האוויר ופליטות גזי חממה, ומאפשר ביזור משמעותי של מקורות ייצור החשמל. בהתאם לכך, בשנים האחרונות ניכרת מגמה עולמית לעידוד ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים, מגמה אשר אומצה גם בישראל.

התחליפים העיקריים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, מלבד מתקנים פוטו-וולטאיים, כוללים בין היתר ייצור חשמל באמצעות אנרגיית רוח, מערכות תרמו-סולריות, ביו-גז, אנרגיה גיאותרמית, אנרגיה הידרואלית וכיו"ב. עם זאת, בישראל, המאופיינת ברמות קרינה סולארית גבוהות לאורך מרבית ימות השנה, הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית מהווה את הטכנולוגיה המרכזית והנפוצה ביותר לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים, וזאת בהשוואה לחלופות האחרות.

3.1.2 **מוצרים ושירותים: פרויקטים המוחזקים על ידי הקבוצה בישראל**

3.1.2.1 מוצרים קיימים

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 מוצרים חדשים

(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 המחיה 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 שיחברו למתח גבוה ולמתח נמוך, אשר לפיהן הוכרזה החברה כזוכה בהספק של 475 מגה-וואט. נכון למועד דוח זה, השיבה החברה לחברת החשמל מכסה בהספק של כ-223 מגה-וואט, בגינה לא התקבלו תשובות מחלק חוביות. לפיכך, בידי החברה נותרה מכסה בהספק של כ-252 מגה-וואט, כאשר מתקנים שיוקמו מכוח מכסה זו מצויים בשלבי הקמה שונים.

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

(2) אגרו-וולטאי - השקעה באגרייליט

ביום 19 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה (יחד עם משקיעים נוספים) בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות בחברת אגרייליט, 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. אגרייליט 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 אגרייליט.

ביום 6 בינואר 2022 הודיע המדען הראשי של משרד האנרגיה כי ועדת השיפוט החליטה לקבל את בקשת אגרייליט עבור 12 מתקני חלוץ שהוגשו על-ידי אגרייליט ("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 הפיילוט, כתלות בגודל המתקנים שיוקמו על ידי אגרייליט 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 באגרייליט 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.

לפרטים נוספים בדבר הסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות באגרילייט, 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 2023, 2024 ו-2025:

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
3,373	3,868	10,749	מערכות הפועלות מכוח אסדרה תעריפית
6,843	9,333	15,056	מערכות הפועלות מכוח אסדרת הליך תחרותי
-	-	2,764	אסדרת KAT
10,216	13,201	28,569	סה"כ הכנסות

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

3.1.5 לקוחות

3.1.5.1 למועד הדוח לחברה לקוח עיקרי מהותי יחיד בתחום הפעילות בארץ - 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, כוללות 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 2025 ובשנת 2024 עמדו על סך 28,569 אלפי ש"ח, ו-13,201 אלפי ש"ח, בהתאמה, והיוו 100% מסך הכנסות החברה. בנסיבות אלה, לאור היות חברת החשמל הלקוח היחיד של הקבוצה בתחום הפעילות בארץ, מעריכה החברה כי לקבוצה תלות בחברת החשמל.

3.1.5.5 בהתאם לאסדרת מודל השוק, המאפשר ביצוע עסקאות מכר חשמל במסגרת התקשרויות בילטרליות עם ספקי חשמל פרטיים, התקשרה החברה בהסכמים עם מספקי חשמל וירטואליים, לצורך מכירת חשמל בהתאם למתווה האסדרה, כמפורט להלן. בעקבות האמור, החברה צופה כי במהלך שנת 2026, לאחר חיבורו לרשת של פרויקט תפרח וכן חיבורם של פרויקטים נוספים בדו-שימוש, תחל במכירת חשמל גם למספקים פרטיים, ובכך תגוון את בסיס לקוחותיה ותפחת תלותה של החברה בחברת החשמל בישראל.

א. הסכם למכירת חשמל וניהול מערכת אגירה בפרויקט תפרח

3.1.8.1. ביום 24.04.2025 שותפות תפרח (בסעיף זה- "היצרן") התקשרה עם אנלייט אנטרפרייז שותפות מוגבלת (בסעיף זה- "המספק") בבעלות מלאה של אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, בעל רישיון מספק חשמל בהתאם להוראות אסדרת השוק²⁰. בהסכם ארוך טווח למכירת מלוא החשמל שיופק על ידי שלב א' של הפרויקט לצורך מכירתו לצרכני המספק בהתאם לאסדרת מודל השוק וכן לניהול ותפעול מערכת האגירה.

עיקרי ההסכם: ההסכם יעמוד בתוקפו למשך 18 שנים ממועד תחילת אספקת החשמל בפועל. היצרן מתחייב להעמיד לרשות המספק את כל קיבולת האגירה והחשמל המיוצר במתקן הסולארי²¹, והמספק מתחייב לרכוש את כל החשמל כאמור. בנוסף, המספק ימכור ליצרן חשמל הדרוש להפעלת מתקני הייצור²² והאגירה, מעבר לחשמל המיוצר במתקן הסולארי. התמורה ליצרן עבור כל קוט"ש מוזרם לרשת תיקבע לפי נוסחה הכוללת הנחה מתעריף רכיב הייצור, בכפוף למחיר רצפה. במידה והיצרן יפסיק לקבל שירותי ייעוץ ניהולי ותפעולי מהמספק, שיעור ההנחה יתעדכן. היצרן אחראי להקמה, הפעלה ותחזוקה של מתקן הייצור, לרבות עמידה בכל הדרישות הרגולטוריות והחוזיות. המספק אחראי לרכישת החשמל מהיצרן ולמכירתו לצרכניו, וכן לעמידה בכל הדרישות הרגולטוריות החלות עליו. הבעלות בזכויות להפחתת פליטות וייצור חשמל ירוק (לרבות תעודות ירוקות) תהיה של המספק, והיצרן מתחייב להעביר למספק את כל הזכויות הרלוונטיות. נקבעו מנגנוני פיצוי מוסכמים בגין איחור במועד תחילת האספקה, אי עמידה בזמנית מינימלית של המתקן, או אי עמידה בדרישות האנרגיה של המספק. ההסכם כולל מנגנונים להתאמתו במקרה של שינוי מהותי בדיון, וכן הוראות לעניין כוח עליון, לרבות אפשרות לביטול ההסכם לאחר תקופה ממושכת של אירוע כוח עליון. נקבעו עילות לסיום מוקדם של ההסכם, לרבות הפרות מהותיות, הליכים משפטיים מהותיים, שינוי דין מהותי, אי תשלום או אי אספקה מהותית.

ב. הסכם אלקטרה פאוור

ביום 21 באוגוסט 2023 התקשרה פריים עם חברת אלקטרה פאוור סופרגז בע"מ ("אלקטרה פאוור"), בהסכם למכירת חשמל הנאגר במתקני אגירת אנרגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.8.2 להלן.

²⁰ החלטת רשות החשמל מסי' 63704 מיום 30.8.2022 - מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה, כפי שתוקנה בהחלטת רשות החשמל מסי' 64603 מיום 28.12.2022 אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2023 ולאפשרות לשינוי מתקני ייצור למספק פרטי אשר תיכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2024 ("אסדרת השוק").

²¹ מתקן לייצור חשמל באמצעות אנרגיה סולארית, בהספק (DC) כולל של 17.64 מגוואט פיק ("הספק המתקן הסולארי").

²² מתקן הייצור- המתקן הסולארי ומתקן האגירה, המחוברים לרשת החלוקה, שהיצרן יקים ויפעיל בהתאם להוראות אסדרת מודל השוק.

ג. הסכם בזק-ג'ן ופאוורג'ן

ביום 31 באוקטובר 2024 התקשרה החברה עם שני מספקים בעלי רישיון אספקה, בזק-ג'ן בע"מ ופאוורג'ן פאוור פלנטס בע"מ (יחד: "המספקים"), בהסכמים למכירת חשמל הנאגר במקני אגירת אנרגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.8.3 להלן.

לפרטים אודות הסכמים נוספים של החברה בתקופת הדוח, בעניין מכירת חשמל, ראו סעיפים 4.8.2 ו-4.8.3.

3.1.6 תחרות

בישראל:

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.

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. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.13 לעיל..

3.1.8 כושר ייצור

הרחבת כושר הייצור של החברה באמצעות הקמת מתקני אנרגיה מתחדשת נוספים, בין אם מתקנים פוטו-וולטאיים ו/או מתקני אגירה, תלויה, בין היתר, באיתור מקרקעין מתאימים, קבלת מכסות מתאימות לייצור חשמל, קבלת תשובת מחלק חיובית מחברת החשמל, השלמת ההליכים התכנוניים וקבלת ההיתרים הנדרשים, וכן להשגת מקורות מימון מתאימים להקמת הפרויקטים.

לפרטים בדבר מתקני החברה, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

3.1.9 מקרקעין

- (1) מתקני האנרגיה המתחדשת 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 תע"ז הרלוונטי לצרכן, לעתים בניכוי הנחה שסוכמה בין הצדדים, או בתעריף האסדרה הרלוונטית.
- (5) סך הוצאות דמי השכירות של תאגידי הפרויקטים בגין שנת 2025 ושנת 2024 הסתכמו בסך של כ- 4,930 אלפי ש"ח, וכ- 1,736 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים. הוצאות דמי השכירות נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 בהוצאות פחת נכס זכות שימוש כ 3,128 אש"ח והוצאות מימון בגין חכירה 2,443 אש"ח, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS16.

3.2 תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה**3.2.1 כללי**

למועד הדוח פעילות הקבוצה באירופה מתמקדת בשלוש מדינות:

- בהונגריה, באמצעות חברה נכדה הרשומה בהונגריה, המצויה בבעלותה המלאה (בעקיפין) של החברה, אשר רכשה את מלוא הון המונפק והנפרע של 4 חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה;

- בפורטוגל, באמצעות חברה נכדה הרשומה בפורטוגל, המצויה בבעלותה המלאה (בעקיפין) של החברה, אשר רכשה 50% מהונה המונפק של חברה זרה הרשומה בפורטוגל ומחצית מהלוואות הבעלים הקיימות בחברה הנרכשת כאמור;
 - ברומניה, באמצעות Prime Energy S.R.L, חברה בת בבעלותה המלאה הרשומה ברומניה, הפועלת בתחום ייזום מתקנים פוטו וולטאיים ברומניה.
- הפעילות בתחום כוללת ייזום, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות.

עסקת רכישת 4 חברות בהונגריה

3.2.1.1 ביום 13.2.2023, השלימה להב אנרגיה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עסקה במסגרתה רכשה את מלוא הון המונפק והנפרע של 4 חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה ("החברה ההונגרית"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 18 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). לפרטים אודות מימון העסקה, ראו סעיף 4.4.9 להלן. המתקנים כאמור מחוברים לרשת החשמל, עובדים כסדרם ומספקים את החשמל המיוצר החל משנת 2019, בהתאם להסכם התקשרות עם רשות החשמל בהונגריה (KAT). הסכם ההתקשרות עם רשות החשמל בהונגריה בתוקף עד לשנת 2045 או עד הספק כולל של כ- 422,000 מגה-וואט שעה, לפי המוקדם, ומחיר החשמל מובטח וקבוע במסגרתו וצמוד למדד המחירים לצרכן בהונגריה (על בסיס שנתי) בהפחתה של אחוז אחד (1%). על אף האמור לעיל, בהתאם להחלטת הממשלה ההונגרית 7/2025, החל מיום 31.01.2025 הושעתה ההצמדה השנתית האוטומטית למדד, וזאת עד לשנת 2029 לכל המאוחר. עם זאת, עוד נקבע בצו כי בשנים בהן שיעור האינפלציה יעלה על 6% יחול מנגנון ההצמדה המקורי (עליית מדד בניכוי 1%). בתום סיום ההתקשרות עם רשות החשמל בהונגריה, היות והקרקעות הינן בבעלות החברה, החברה מעריכה כי ניתן יהיה למכור את החשמל תחת אסדרה שונה, שתהיה רלוונטית בעת זו ולהמשיך בפעילות סולארית או לחלופין ליזום ולמכור את הקרקע.

כל חברה מבין החברות הנכדות, מחזיקה בצבר מתקנים, אשר בשל היקפם, מצויים תחת אסדרה תעריפית של עד 0.5 מגה-וואט למתקן אחד.

רכישת 50% מהונה המונפק של חברה בפורטוגל

3.2.1.2 ביום 22.12.2022 השלימה להב אנרגיה רכישת 50% מהונה המונפק של חברה זרה הרשומה בפורטוגל ומחצית מהלוואות הבעלים הקיימות בחברה הנרכשת כאמור ("החברה הפורטוגלית"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 13 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). יובהר שמלוא התמורה בעסקה מומנה מהונה העצמי של להב אנרגיה. בבעלותה של החברה הפורטוגלית מתקן סולארי מחובר בשילוב מערכת מעקב אחר השמש (TRACKER), בהיקף של כ-19.08 מגה-וואט על מקרקעין בפורטוגל אותם היא חוכרת מהבעלים לתקופה של 27 שנה בדמי שכירות קבועים עם אופציה ל-30 שנה נוספות ("המתקן בפורטוגל"). המתקן בפורטוגל מחובר לרשת החשמל המקומית, עובד כסדרו ומייצר חשמל מזה למעלה משלוש שנים. החברה אינה קשורה בהסכמי מכירת חשמל ארוכי טווח אלא מוכרת את החשמל ישירות בשוק האנרגיה הסיטונאי לבורסה (Full Merchant) במחירים משתנים על בסיס יומי.

יצוין כי החברה הפורטוגלית הגישה ביום 02.11.2017 תביעה כנגד משרד הסביבה והאנרגיה הפורטוגלי בבית המשפט המנהלי בעיר בג'ה, פורטוגל ("המשרד" ו- "התביעה", לפי העניין). במסגרת התביעה התבקש ביהמ"ש (בין היתר) לחייב את המשרד לרכוש את החשמל המיוצר במתקן בפורטוגל תחת PPA (Power Purchase Agreement) ממשלתי צמוד מדד.

ביום 3.6.2024 פסק ביהמ"ש לטובת החברה הפורטוגלית במסגרת התביעה, וחייב את המשרד (בין היתר) להתקשר עם החברה הפורטוגלית בהסכם לרכישת חשמל ("פסק הדין"). בעקבות פסק הדין, המשרד הגיש ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים מרכז דרום, ועיכב את ביצוע פסק הדין עד לקבלת תוצאות הערעור כאמור ("הערעור"). נכון למועד הדוח, הליך הערעור טרם הסתיים.

הסכם עם בעל קרקעות ומפתח פרויקטים ברומניה

3.2.1.3 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 שבעלותו (להלן: "המפתח", "ההסכם" ו-"הפרויקטים", בהתאמה).

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). בשל עיכובים בקידום הפרויקט הראשון, בהיקף של כ-85 מגה-וואט, שהיה מתוכנן להיכנס לשלב ההקמה במהלך המחצית השנייה של שנת 2025, עם יעד להפעלה מסחרית במהלך שנת 2026, החברה פועלת להקמת המתקן במלואו (המורכב משני מתחמים) וצופה כי במהלך שנת 2026 יגיעו הפרויקטים לשלב RTB (מוכנים להקמה), ובמהלך שנת 2027 תתבצע ההקמה וחיבור המתקנים לרשת החשמל.

בתמורה לשירותי הפיתוח, המפתח יהיה זכאי לתמורה בסך 30,000 אירו (בתוספת מע"מ כדיון) 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 להקטר (כ-10 דונם) בשנה. תקופת השכירות נקבעה ל-25 שנים, עם אפשרות הארכה לתקופה של עד 40 שנים.

בתחילת שנת 2025 התקבל אישור עקרוני ראשוני לחיבור לרשת למתקן ראשון בהספק של 20 מגה וואט, וכעת המפתח פועל לקידום האישורים הנדרשים ליתרת צבר הפרויקטים, אשר נכללים בצבר הפרויקטים לקראת הקמה.

הערכות החברה והמידע המפורט בסעיף זה בקשר עם פרויקטים בפיתוח באירופה, 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.

3.2.1.4 הסביבה הכללית והרגולטורית והתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

שוק האנרגיה הפוטו-וולטאי ברומניה

שוק האנרגיה המתחדשת ברומניה חווה בשנים האחרונות מגמת צמיחה, אשר הואצה בשנת 2025, בעיקר בתחום האנרגיה הסולארית. במהלך שנת 2025 הותקנה קיבולת סולארית חדשה בהיקף של כ-2.2 ג'יגה-וואט, אשר הביאה את הקיבולת הסולארית הכוללת במדינה ליותר מ-7 ג'יגה-וואט. חלק משמעותי מההתקנות בשנת 2025 בוצע במתקנים בקנה מידה גדול (Utility-Scale), בהיקף של כ-1.2 ג'יגה-וואט – כמעט כפול מהיקף ההתקנות בשנת 2024 – לצד כ-1 ג'יגה-וואט נוספים שהותקנו במגזר הביתי ובמתקנים מסחריים קטנים.

הקיבולת המותקנת המצרפית של מתקני אנרגיה מתחדשת ברומניה עמדה בשנת 2025 על כ-17.7 ג'יגה-וואט, הכוללת מתקני רוח, סולארי והידרו, כאשר הקיבולת הסולארית מהווה רכיב משמעותי מסך זה. מגמה זו משקפת את המשך התרחבות תחום האנרגיה המתחדשת במדינה בשנים האחרונות, עם קצב צמיחה שנתי ממוצע של למעלה מ-3% מאז שנת 2019.

ממשלת רומניה הציבה יעד להגדיל את חלקה של האנרגיה המתחדשת לכ-30.7% מצריכת האנרגיה עד שנת 2030, בין היתר באמצעות תוספת של כ-5.1 ג'יגה-וואט מתקנים סולאריים וכ-5.3 ג'יגה-וואט מתקני רוח. במקביל, צפויה בשנים הקרובות ירידה הדרגתית בהיקף ייצור החשמל מפחם, לצד הרחבת השימוש באנרגיות מתחדשות, בין היתר לצורך עמידה ביעדי האיחוד האירופי להפחתת פליטות גזי חממה. החל מ-1 בינואר 2021, שוק החשמל ברומניה עבר לליברליזציה מלאה, ומחירי החשמל נקבעים בהתאם לתנאי השוק החופשי. שינוי זה אפשר 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.

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.

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 CEZ, Enel Energie, Enel Energie Muntenia (כיום Macquarie Infrastructure and Real Assets – MIRA), E.On-ו Electrica, 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.

שוק האנרגיה הפוטו-וולטאי בפורטוגל

בשנת 2025, כ-68% מצריכת החשמל בפורטוגל הופקה ממקורות אנרגיה מתחדשת, המהווה התקדמות משמעותית במעבר לשימוש באנרגיה מתחדשת ומשקף את כוונתה של פורטוגל לצמצום משמעותי של פליטות פחמן. כמו כן, בשנת 2025, חלה עלייה של כ-30% בייצור החשמל הסולארי והגיע לשיא היסטורי של כ-13% מסך צריכת החשמל הלאומית. צמיחה זו נבעה ממספר גורמים מרכזיים: שעות ממושכות של אור

שמש, תנאים רגולטוריים תומכים, הפחתת עלויות בטכנולוגיות סולאריות, השקעות אסטרטגיות בתשתיות רשת החשמל ומעורבות משמעותית של המגזר הפרטי. הפריסה של קיבולת פוטו-וולטאית חדשה נתמכה הן על-ידי שחקנים מקומיים והן בינלאומיים, מה שחיזק את מעמדה של פורטוגל כשוק סולארי מוביל בדרום אירופה.

בפורטוגל, הרגולטור המרכזי האחראי על תחום האנרגיה, כולל יצרני חשמל פרטיים המפעילים מערכות פוטו-וולטאיות, הוא ה-DGEG (Directorate-General for Energy and Geology). ה-DGEG הוא גוף ממשלתי המפקח על תחום האנרגיה והגיאולוגיה, והוא אחראי על מתן רישיונות, קביעת מכסות חיבור לרשת החשמל, ניהול מכרזים, ואכיפת התקנות הרלוונטיות. בנוסף, ה-DGEG פועל ליישום מדיניות האנרגיה הלאומית בהתאם ליעדי האיחוד האירופי. במסגרת תפקידו, ה-DGEG עוסק גם בניהול תהליך ההקצאה של מכסות החיבור לרשת החשמל. בנוסף ל-DGEG קיימים גופים נוספים המעורבים ברגולציה של תחום האנרגיה: (א) ERSE (Energy Services Regulatory Authority): רשות הרגולציה לשירותי אנרגיה, שאחראית על פיקוח תעריפים, שוק האנרגיה, ותחרות הוגנת. (ב) APA (Portuguese Environment Agency): אחראית להערכת ההשפעה הסביבתית של פרויקטים, במיוחד בפרויקטים גדולים. התחום הפוטו-וולטאי בפורטוגל מוסדר על ידי חוק האנרגיה הפורטוגלי, הנקבע במסגרת חוק-צו מס' 15/2022. חוק זה מגדיר את המסגרת המשפטית לפעילויות ייצור, אחסון, הולכה, הפצה ואספקת חשמל, ומתמקד במיוחד בקידום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת. החוק כולל הנחיות מפורטות לגבי רישוי פרויקטים, חיבור לרשת, ותנאי הפעלה.

באוקטובר 2024 פרסמה ממשלת פורטוגל, לאחר אישור האיחוד האירופי, גרסה מעודכנת של תוכנית האנרגיה והאקלים הלאומית לשנת 2030 ה-NECP 2021-2030 (ה-"PNEC"), המפרטת את מדיניות ממשלת פורטוגל בכל הנוגע לתחום האנרגיה והאקלים. ה-PNEC קובע יעד שאפתני של 85% לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים, עד לשנת 2030. מתוך כלל סוגי האנרגיה המתחדשת, נקבעו יעדים להיקף ייצור מוגבר של אנרגיה סולארית בהיקף של 20.8 GW עד שנת 2030. בסך הכל, ממשלת פורטוגל צופה קיבולת ייצור חשמל כוללת של 47 ג'יגה-וואט עד שנת 2030. לאור עדכון ה-PNEC, ובמטרה לתמוך בהשגת היעדים שנכללו בו, והאצת יישום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת, אימצה ממשלת פורטוגל מתווה משימה לרישוי פרויקטים של אנרגיה מתחדשת (Mission Structure for Licensing Renewable Energy Projects 2030), הכולל בין היתר: (א) מסגרת תמריצים לחברות; (ב) אישור עדכון ה-PNEC; (ג) קביעת מסגרת רגולטורית לאומית החלה על אנרגיות מתחדשות; (ד) העברה חלקית של הוראת האנרגיה המתחדשת האירופית (RED III) לחוק הפורטוגלי ופישוט הליכי רישוי להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים עד סוף שנת 2026, על מנת להאיץ את יישום הפרויקטים המתחדשים.

ליצרני חשמל פרטיים בפורטוגל קיימות מספר הסדרות המאפשרות להם לפעול בשוק האנרגיה: (א) מכרזים פומביים: הממשלה הפורטוגלית מפרסמת מעת לעת מכרזים לפרויקטים פוטו-וולטאיים; (ב) גישה כללית למכסות חיבור: יזמים יכולים להגיש בקשה ישירה ל-DGEG לקבלת מכסות חיבור, בכפוף לזמינות ולתנאים שמפרסם הרגולטור; (ג) הסכמי PPA: יצרני חשמל פרטיים יכולים להתקשר בהסכמים למכירת חשמל מול צרכנים פרטיים או בשוק הסיטונאי, תוך שימוש בתעריפים משתנים או קבועים; (ג) פישוט הליכי רישוי: במסגרת העברה חלקית של הוראת האנרגיה המתחדשת האירופית (RED III) לפורטוגל.

הסכמי מכירת החשמל בשנת 2024 היו בעיקרם חוזים ארוכי טווח והסכמי רכישת חשמל תאגידיים. העלות המשוקללת לייצור חשמל בפרויקטים סולאריים גדולים נעה בין 25-35 אירו למגה-וואט שעה, בעוד הסכמי רכישה תאגידיים (PPA) נחתמו בטווח של 30-45 אירו למגה-וואט שעה. הירידה המתמשכת בעלויות והשיפור

בשילוב האנרגיה הסולארית ברשת החשמל הפכו את האנרגיה הסולארית לאחת מצורות ייצור החשמל החדשות הכלכליות ביותר במדינה.

תהליך המכרזים בתחום האנרגיה המתחדשת מנוהל על ידי גופים רגולטוריים, כמו רשות החשמל, אשר מפרסמים מעת לעת מכרזים בנושאים מגוונים, כגון ייצור חשמל, אגירה, ותשתיות Stand-by. למכרזים רשאים לגשת גורמים העומדים בקריטריונים שנקבעים מראש, בהתאם לדרישות המכרז הספציפי. קריטריונים אלה עשויים לכלול פרמטרים כגון גודל האתר, הספק המתקן, וזכות חיבור לרשת החשמל. לדוגמה, באחד המכרזים לתמיכה באגירה, נבחרה החברה הפורטוגלית כזוכה בסבסוד של 20% מעלויות הקמת מתקן אגירה, כחלק ממדיניות הממשלה לעידוד השימוש בטכנולוגיות אגירה מתקדמות. החברה מעריכה כי תהליכי המכרזים ימשיכו להתמקד בפתרונות חדשניים, כגון טכנולוגיות אגירה מתקדמות, שילוב חכם של אנרגיות מתחדשות ברשת, ופיתוח תשתיות נלוות. תחזיות שוק המבוססות על מסמך המדיניות הלאומית של פורטוגל (PNEC 2021-2030) מצביעות על צמיחה משמעותית בהיקף ההתקנות, תוך שימת דגש על שילוב אגירה בתהליכי ייצור והפצה.

בשנת 2025, שיעור האינפלציה בפורטוגל היה מתון ועמד על כ-2.3% והריבית הייתה יציבה. הבנק המרכזי האירופי (ECB) הוריד את הריבית מספר פעמים במהלך 2025 ושמר על מדיניות מוניטרית זהירה במטרה לשמור על יציבות המחירים ולתמוך בצמיחה. על פי התחזית, שנת 2025 תאופיין בהמשך יציבות כלכלית עם צמיחה מתונה. כמו כן, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P העלתה את הדירוג של פורטוגל באוגוסט 2025 לרמה של A+, המשקפת את השיפור המתמשך במצבה הפיננסי ובצמיחה הכלכלית של פורטוגל.

למועד הדוח, החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות על עסקי מכירת החשמל בפורטוגל שכן רכישת החברה הפורטוגלית התבצע ללא מינוף.

שוק האנרגיה הפוטו-וולטאי בהונגריה

נכון לשנת 2025, כ-24.2% מצריכת החשמל בהונגריה מקורם באנרגיות מתחדשות, כאשר יעד הממשלה הוא להגיע לכ-30% עד שנת 2030 בהתאם לתוכנית האנרגיה והאקלים הלאומית (NECP). שוק ייצור החשמל במדינה כולל שחקנים ממשלתיים ופרטיים, כאשר חברת MVM שבבעלות המדינה מהווה שחקן מרכזי לצד חברות אנרגיה פרטיות.

שוק החשמל בהונגריה מוסדר בעיקר באמצעות חוק החשמל ההונגרי (Act LXXXVI of 2007) והוראות משלימות בצווים ממשלתיים שונים, אשר מסדירים בין היתר את ייצור החשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים. בנוסף, הונגריה שילבה בחקיקה המקומית את דירקטיבת האנרגיה המתחדשת של האיחוד האירופי (RED II). פרויקטים של אנרגיה מתחדשת כפופים להליכי רישוי שונים, ובמקרים מסוימים גם להערכת השפעה על

הסביבה. רישיון לייצור חשמל ניתן על ידי הרשות ההונגרית לרגולציה של אנרגיה ושירותים ציבוריים (HEPURA), בכפוף להוכחת יכולת משפטית, טכנית ופיננסית של היזם.

חיבור מתקני ייצור לרשת החשמל מותנה בעמידה בתנאים רגולטוריים שונים ובהתקשרות עם מפעיל מערכת ההולכה MAVIR Zrt. או עם מפעיל מערכת ההפצה הרלוונטי. החשמל המיוצר ממקורות מתחדשים יכול להימכר בבורסת החשמל המקומית או באמצעות הסכמי רכישת חשמל (PPA).

עד שנת 2016 פעלו פרויקטים של אנרגיה מתחדשת בהונגריה תחת מנגנון תמיכה בתעריף קבוע (KÁT), אשר הוחלף במערכת התמיכה החדשה METÁR עבור פרויקטים חדשים, תוך שמירה על זכויות שניתנו במסגרת KÁT. מתקני החברה בהונגריה פועלים במסגרת מנגנון KÁT.

בשנת 2025, שיעור האינפלציה בהונגריה המשיך לעלות בהדרגה והגיע לכ-4.4%. במטרה להתמודד עם עליות אלו, הבנק המרכזי של הונגריה שמר על ריבית יציבה. על אף שעל פי התחזיות, שיעור האינפלציה צפוי לרדת באופן מתון במהלך שנת 2026, הבנק המרכזי צפוי להמשיך לנקוט במדיניות מוניטרית מצמצמת ולשמור על שיעור ריבית יציב.

הפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה (המוחזקת במלואה על ידי החברה) מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של החברות הכלולות בפעילות בהונגריה, אשר אינן צמודות מדד. בעניין זה, יצוין כי מחירי החשמל אשר נקבעו במסגרת הסכם ההתקשרות עם חברת החשמל בהונגריה במסגרת הפעילות בהונגריה, הינם קבועים וצמודים למדד המחירים לצרכן המקומי שם (על בסיס שנתי) בהפחתת 1%, ולפיכך בהתאם להסכמים הקיימים העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את ההכנסות ממכירת חשמל כאמור במסגרת הפעילות בהונגריה. עם זאת, בהתאם להחלטת הממשלה ההונגרית 7/2025, החל מיום 31.01.2025 הושעתה ההצמדה השנתית האוטומטית למדד, וזאת עד לשנת 2029 לכל המאוחר. לצד זאת נקבע בצו כי בשנים בהן שיעור האינפלציה יעלה על 6%, יחול מנגנון ההצמדה המקורי (קרי, עליית מדד בניכוי 1%).

3.2.1.5 מבנה תחום הפעילות

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

3.2.1.6 רומניה

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 ממשד 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.

3.2.1.7 פורטוגל

- להלן תיאור תמציתי של תהליכי העבודה בפיתוח, הקמה והפעלה של פרויקטי אנרגיה מתחדשת בפורטוגל:
- (1) **זיהוי קרקע מתאימה** איתור קרקע העומדת בדרישות רגולטוריות ויכולת החיבור לרשת, תוך התחשבות במיקומים בעלי מגבלות סביבתיות (לדוגמה, שמורות טבע).
- (2) **בחינת הקרקע והערכות מקדימות** ניתוח פוטנציאל ייצור, ניתוח השפעה על הסביבה, תכנון הנדסי, בחינת תשתיות חיבור לרשת החשמל, ותכנון כלכלי הכולל הערכת עלויות והכנסות.
- (3) **הקמת תאגיד פרויקט ייעודי (SPV)** ככל שנדרש, הזכויות הקשורות לפרויקט מוסבות לתאגיד ייעודי למטרות פיתוח, מימון ותפעול
- (4) **הגשת בקשות למכסות חיבור** קשה למנהל רשת החשמל (DGEG-Directorate-General for Energy and Geology) לצורך קבלת מכסת חיבור לרשת ההולכה, באמצעות אחד משלושת המסלולים: מרכז, גישה כללית, או התקשרות ישירה עם מפעיל רשת.
- (5) **אישורים סביבתיים** הגשת הערכות או הצהרות השפעה סביבתית לרשויות (Assessment או Environmental Impact Statement) שנדרשות בעיקר לפרויקטים מעל 50 מגה-וואט או באזורים רגישים סביבתית.

- (6) **הפקדת ערבויות** הפקדת ערבויות בהתאם לדרישות החוק (10,000 אירו למגה-וואט, עם תקרה של 10 מיליון אירו).
- (7) **הגשת בקשה להיתרי בנייה** העל בסיס תכנון הנדסי וחשמלי, ובכפוף לאישור הרשויות המקומיות, כולל בדיקות היתכנות לשימוש בקרקע.
- (8) **חיבור לרשת החשמל** תכנון והקמת תשתיות חיבור לרשת, תוך שיתוף פעולה עם מפעיל הרשת ומתן ערבויות מתאימות.
- (9) **התקשרות פיננסית** גיוס מימון בנקאי או הון למימון הקמת הפרויקט, כולל ניהול ההתקשרות עם הגורמים המממנים.
- (10) **מכירת החשמל** התקשרות בהסכמי PPA למכירת חשמל, או מכירה ישירה בשוק האנרגיה הסיטונאי.

3.2.1.8 הונגריה

- (1) **איתור קרקע מתאימה** זיהוי קרקע זמינה תוך התחשבות במגבלות חקלאיות, שכן שימוש בקרקע חקלאית דורש סיווג מחדש לאחר הקמת תחנת הכוח.
- (2) **תכנון והערכה** בחינת פוטנציאל הפרויקט, כולל הערכת חיבור לרשת, תפוקה אפשרית, והכנת תוכנית עסקית הכוללת ניתוח סיכונים.
- (3) **הקמת SPV (ככל שנדרש)** הסבת זכויות הפרויקט לחברה ייעודית בעלת מושב רשום בהונגריה, לצורך עמידה בדרישות החוק המקומי.
- (4) **קבלת אישור מוקדם** קבלת אישור ראשוני מהרשות הלאומית (HEPURA) לפרויקטים גדולים, הכולל הגדרת הדרישות הטכניות, אשר פג תוקף לאחר שלוש שנים (עם אפשרות הארכה).
- (5) **הגשת בקשה לרישיון תחנת כוח קטנה משולבת** נדרש לפרויקטים בין 0.5 ל-50 מגה-וואט, ומכסה את שלבי ההקמה וההפעלה של הפרויקט.
- (6) **הסדרת חיבור לרשת** הגשת בקשה להשתתפות במכרז הקצאה תחרותי או ניהול הליך פרטני לצורך חיבור לרשת החשמל. עלות החיבור והקמת תשתיות נופלת על היזם.
- (7) **אישורים סביבתיים** הגשת הערכות השפעה על הסביבה במקרים המחייבים זאת (למשל פרויקטים גדולים או באזורים רגישים).
- (8) **קבלת היתרי בנייה** הגשת בקשה לרשויות המקומיות להיתרי בנייה בהתאם לתכנון הטכני והסביבתי.
- (9) **מימון הפרויקט** התקשרות עם גורמים פיננסיים לגיוס הון או הלוואות לצורך מימון ההקמה.
- (10) **מכירת החשמל** מכירה בשוק האנרגיה החופשי באמצעות חוזים (PPAs) או במסגרת תוכניות סובסידיה (METÁR או KÁT) בכפוף להסכמי הרגולציה המקומיים.

האמור לעיל ביחס לתהליכי העבודה של החברה בתחום הפעילות כולל, בין היתר, מידע המבוסס על הערכות וציפיות החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אסטרטגיית החברה למועד זה אשר עשויה להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון, שינויים בטריטוריות בהן פועלת או תפעל החברה ברגולציה או בתעריפי חשמל לצרכן או בהיקפי צריכת החשמל

או בשיעורי המס או במשק החשמל, וכיו"ב ומשכך אין ודאות כי התהליכים כאמור יתממשו ביחס לכל פרויקט באופן מלא או בכלל.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים שתוארו ביחס לפעילות תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל תקפים, בשינויים המחויבים, גם ביחס לפעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ברומניה, בהונגריה ובפורטוגל. עם זאת, לאור ההבדלים המבניים, הרגולטוריים והכלכליים בין השווקים, קיימים במדינות אלה 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, בהונגריה ובפורטוגל, 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 המקומי והאירופי.

(2) תנאי הקרינה הסולארית ברומניה, בהונגריה ובפורטוגל נוחים אך משתנים משמעותית בין אזורים גיאוגרפיים שונים. בעוד שבישראל תנאי הקרינה הם מהגבוהים בעולם, במדינות אירופה 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 האירופאי 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, בפורטוגל ובהונגריה 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. במדינות אירופה, בהן קיים מרחק גיאוגרפי ותרבותי בין המטה לבין השוק המקומי, קיימת חשיבות מכרעת ביכולת לקבל החלטות מהירות ולהגיב באופן אפקטיבי להתפתחויות עסקיות, רגולטוריות ופיננסיות.

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

חסמי כניסה

- (1) השווקים באירופה מתאפיינים 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, במדינות אירופה 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 שבאירופה הרגולציה יציבה יחסית, בחלק ממדינות אירופה 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 במדינות אירופה 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 שבאירופה מרבית הפעילות נקובה בשקלים, במדינות באירופה הפרויקטים מתנהלים בירו, בעוד שהעלויות המקומיות מחושבות במטבע המקומי (אשר לעיתים שונה מהאירו).
- (10) תנודות בשער החליפין בין היורו למטבע המקומי עשויות להשפיע על כדאיות הפרויקטים ולהקשות על ניהול תזרימי המזומנים.

חסמי יציאה

- (1) במדינות אירופה, 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 מהממנים 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 ערביות 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, הונגריה ופורטוגל, הפעילות במדינות אלה 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.

3.2.2 תחרות

3.2.1. רומניה: שוק האנרגיה הפוטו-וולטאי 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.

3.2.2. הונגריה: שוק האנרגיה המתחדשת מאופיין בריכוזיות גבוהה עם מעורבות של שחקנים מרכזיים, אך בשנים האחרונות ניכרת עלייה בתחרותיות. להערכת החברה, השוק מושפע ממספר גורמים: (א) ירידה בעלויות ההקמה; (ב) רגולציה תומכת; (ג) השקעות ממשלתיות ובינלאומיות לענף כחלק ממדיניות עידוד לאנרגיה ירוקה והיענות ליעדי האיחוד האירופי. להערכת החברה, רמת התחרות בשוק המקומי גבוהה, במיוחד בשל ריבוי השחקנים והמדיניות המעודדת כניסת גורמים חדשים. עם זאת, החברה פועלת בהונגריה באמצעות רכישת מתקנים בשלב RTB (Ready to Build) בלבד, ולכן התחרות רלוונטית בעיקר להשגת עסקאות רכישה אטרקטיביות בשלב זה, ולא בשלבים מוקדמים של פיתוח הפרויקטים. התחרות בשלב זה כוללת בעיקר משקיעים וחברות המחפשים לרכוש מתקנים מוכנים להקמה, תוך התמודדות על מחירים ותנאי העסקה. בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בהונגריה במתקנים פוטו וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות הקבוצה, להערכת החברה נכון למועד הדוח, חלקן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינו מהותי בשלב זה.

3.2.3. פורטוגל: בפורטוגל, שוק האנרגיה המתחדשת, מאופיין במבנה תחרותי שבו פעילים שחקנים מקומיים ובינלאומיים כאחד. השוק נתמך על ידי רגולציה ממשלתית מתקדמת ותמיכה ממשלתית נרחבת, אשר נועדה לעודד את פיתוח האנרגיה המתחדשת במדינה. פורטוגל משתייכת לשוק הסיטונאי האיברי

(MIBEL), המאפשר סחר חופשי בחשמל ומעודד תחרות בשוק האנרגיה. יוזמות ממשלתיות ותמריצים כלכליים תורמים לכניסת שחקנים חדשים ולהרחבת היקף הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת. השוק כולל מגוון של שחקנים, החל מחברות מקומיות קטנות ועד תאגידים בינלאומיים גדולים. התחרות בפורטוגל רלוונטית במיוחד בשלבי המכרזים, שבהם יזמים מתמודדים על זכייה בפרויקטים חדשים. כמו כן, תחרות קיימת גם בשלב רכישת פרויקטים קיימים או מתקנים מוכנים להקמה (RTB). עם זאת, מבנה השוק הפתוח מקנה יתרון לגורמים בעלי מומחיות וניסיון בתחום, במיוחד במצבים של תנודתיות מחירים בשוק החשמל הסיטונאי. בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בפורטוגל במתקנים פוטו וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות הקבוצה, להערכת החברה נכון למועד הדוח, חלקן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינו מהותי בשלב זה.

תחום האנרגיה הסולארית נשלט על ידי מספר שחקנים מרכזיים כאשר בשנת 2025, שלושת השחקנים הגדולים הינם:

- **EDP Renováveis (EDPR)** - חברה מובילה עולמית באנרגיית רוח ואנרגיה סולארית. מהווה כשחקנית הגדולה ביותר בשוק האנרגיה המתחדשת בפורטוגל.
 - **Galp Energia** - חברה שהינה ענקית נפט וגז אשר עושה צעדים משמעותיים במגזרי האנרגיות המתחדשות.
 - **Iberdrola** - חברה זו היא אחת מחברות השירות הבינלאומיות המובילות אשר הרחיבה את פריסתה בפורטוגל באופן משמעותי באמצעות השקעות באנרגיית רוח ואנרגיה סולארית.
- יצוין כי שוק האנרגיה הסולארית בפורטוגל נותר תחרותי, כאשר מספר גדל והולך של משקיעים בינלאומיים נכנסו למגזר הסולארי הפורטוגלי בשל היציבות הרגולטורית ופוטנציאל המשאבים שלו.

3.2.3 עונתיות

יכולתן של מערכות פוטו-וולטאיות לייצר חשמל מושפעת במידה רבה מרמת קרינת השמש ומתנאי טמפרטורה, רוח ולחץ אטמוספרי המופעלים על הפאנלים הסולאריים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.13 לעיל.

3.2.4 לקוחות

3.2.4.1 פורטוגל

נכון למועד הדוח, החברה אינה קשורה בהסכמי מכירת חשמל ארוכי טווח אלא מוכרת את החשמל ישירות בשוק האנרגיה הסיטונאי לבורסה (Full Merchant) למכר חשמל בפורטוגל (OMIE). מכירת החשמל נעשית באמצעות ברוקר בבורסה למכר חשמל בפורטוגל אשר משמשת כזירת מסחר יומית ומחיר החשמל נקבע לפי ביקוש והיצע

ונמכר במחירים משתנים על בסיס יומי. כאשר אין חוזה PPA חתום, מכירת החשמל מתבצעת בהתאם למחירי השוק המשתנים.

המתקן שמחזיקה החברה בפורטוגל מוכר את מלוא החשמל המיוצר במתקן בבורסת החשמל. הכנסות אלו משתנות בהתאם למחיר בבורסה כך שבשנים מסוימות הכנסות הנ"ל עשויות לעלות על 10%. בשנת 2025 ונכון ליום 31.12.2025, ההכנסות (חלק החברה) מהמתקן בפורטוגל לא הגיעו לכדי 10% מסך הכנסות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.2.1.2 לעיל.

3.2.4.2 הונגריה

המתקנים שבבעלות החברות הבנות בהונגריה מוכרים את כל החשמל המיוצר באותם מתקנים לרשות החשמל ההונגרי, בהתאם לאסדרות שנקבעו במכרזים הרלוונטיים בהם זכו החברות הבנות בהונגריה. בשנת 2025 ונכון ליום 31.12.2025, ההכנסות מהמתקנים בהונגריה הגיעו לכדי 10% מסך הכנסות החברה²³. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.1.1 לעיל.

3.2.5 כושר ייצור והכנסות

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.

להלן פילוח הכנסות החברה בתחום הפעילות לשנים שהסתיימו בימים 31.12.2023, 31.12.2024 ו- 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	
3,373	3,868	10,749	הכנסות ממערכות הפועלות מכוח אסדרה תעריפית בארץ
6,843	9,333	15,056	הכנסות ממערכות הפועלות מכוח הליך תחרותי בארץ
-	-	2,764	הכנסות ממערכות הפועלות מכוח אסדרה תעריפית בהונגריה (KAT)

(*) ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך תקופת הפעילות המוצגת בטבלה, נכללו תוצאות בפועל ממועד ההפעלה עד לתום השנה הקלנדרית.

²³ על בסיס נתוני פרפורמא, הכוללים את תוצאות החברה בצירוף תוצאות חברת להב, אשר עסקת המיזוג עמה הושלמה באוגוסט 2025, וכן תוצאות התאגידים שנרכשו על-ידי החברה בסוף שנת 2025.

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 3.1.9 לעיל.

הפאנלים הסולאריים, הממירים ומסגרות הבסיס עליהם מותקנים המתקנים המניבים מצויים בבעלות החברה. יודגש כי המקרקעין עליהם מוקמים המתקנים המניבים אינם בבעלות החברה, והיא מתקשרת בדרך כלל בהסכמי שכירות ביחס אליהם. חריג לכך הם המקרקעין בהונגריה, אשר מוחזקים על ידי חברות הפרויקט של החברה בקבוצה ההונגרית, ועליהם הוקמו המתקנים.

הזכויות במתקנים אשר בבעלות הקבוצה, אשר הוקמו באמצעות מימון חיצוני משועבדות להבטחת פירעון ההלוואות שניטלו במסגרת הסכמי המימון הרלוונטיים. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

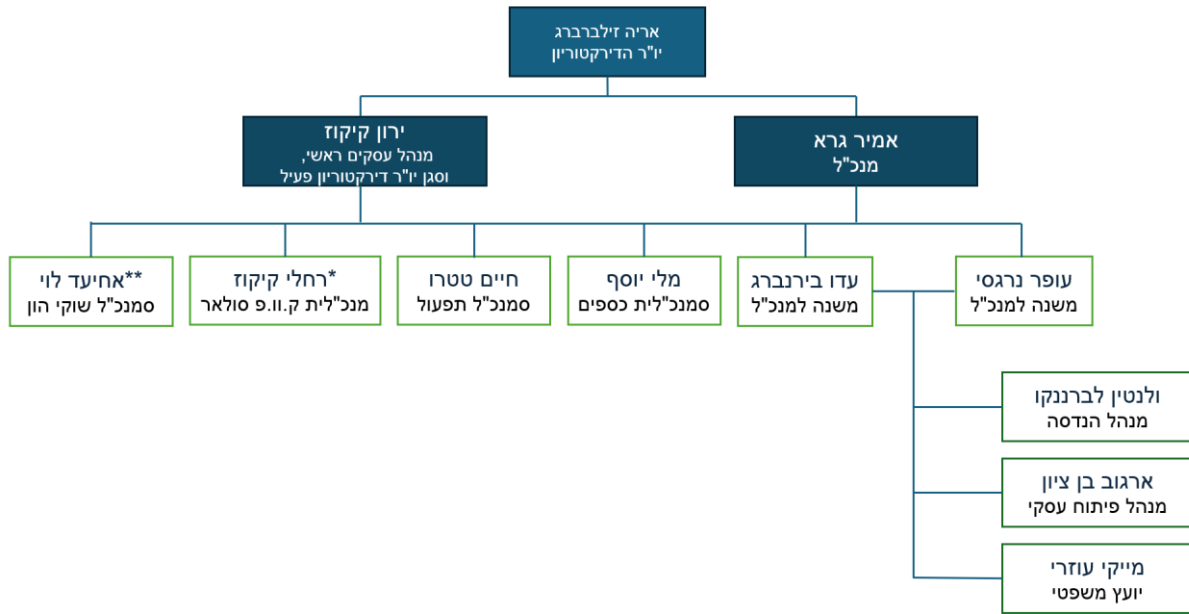
משרדי החברה ממוקמים ברח' לח"י 2, קומה 5, ראשון לציון, בשטח ששוכרת החברה מצד שלישי בסכום לא מהותי לפעילותה.

בהונגריה, ארבעת החברות הנכדות מחזיקות בבעלותן ב-29 נכסי מקרקעין שעליהן הוקמו המתקנים. על הנכסים רשומים שעבודים לטובת בנק K&H אשר העמיד מימון לרכישת המתקנים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.1.1 לעיל.

בפורטוגל, על פי הסכמים בהם התקשרה חברת הפרויקט, היא שוכרת את הקרקעות לתקופה של 29 שנים ו-11 חודשים החל מיום 13.02.2017 (כלומר עד 13.01.2047), כאשר בנוסף קיימת תקופת אופציה לתקופה נוספת של 29 שנים ו-11 חודשים (כלומר עד 13.12.2076).

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, מבעלי השליטה בחברה.

** מר אחיעד לוי הינו בנו של מר אברהם לוי, שהינו בעל השליטה בלהב אל.אר תשתיות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה.

4.2.2 מצבת עובדים ונותני שירותים לחברה

נכון למועד הדוח, מועסקים בקבוצה 33 עובדים, בפילוח לפי תחומים כמפורט להלן:

31.12.2024	31.12.2025	
6	11	מטה הנהלה
5	11	הנדסה ותפעול
1	3	פיתוח עסקי, רישוי ותכנון
1	1	אדמיניסטרציה
	7	כספים ומשפטי
13	33	סה"כ

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 בביצועי החברה. 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.

ביום 29 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה אימוץ תכנית אופציות חדשה, אשר בין היתר, כוללת עדכונים נדרשים לתכנית האופציות הקודמת של החברה²⁴ 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.

²⁴ לפרטים בדבר תכנית האופציות הקודמת של החברה, ראו פרק 3 לתשקיף.

4.3 הון חוזר

4.3.1 לתאריכים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024, ההון העצמי של החברה הינו 112,004 אלפי ש"ח ו-36,396 אלפי ש"ח (בהתאמה לכל אחת מהשנים).

לחברה הון חוזר חיובי לתאריך 31 בדצמבר 2025 בסך של 28,282 אלפי ש"ח, והון חוזר חיובי לתאריך 31 בדצמבר 2024 בסך של 53,261 אלפי ש"ח.

בתאריכים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 לחברה יתרת מזומנים של כ-171,160 אלפי ש"ח וכ-91,142 אלפי ש"ח בהתאמה.

לחברה תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של 8,969 אלפי ש"ח ו-11,441 אלפי ש"ח בשנים 2025 ו-2024 בהתאמה.

לחברה התחייבויות לבעלי האג"ח של החברה (סדרות א', ב' ו-ג') שיתרתן בספרים הינה 399 אלפי ש"ח למועד הדוח. לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון, וביאור 17 לדוחות הכספיים.

4.3.2 אשראי לקוחות

נכון למועד דוח זה, לחברה לקוח עיקרי מהותי יחיד בכל אזור פעילות גאוגרפי. בישראל – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי חח"י נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60. ימי לקוחות ממוצעים במהלך שנת 2025 הסתכמו בכ-60 ימים. בהונגריה – מפעיל המערכת (MAVIR Zrt). תנאי האשראי נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60. ימי לקוחות ממוצעים במהלך שנת 2025 הסתכמו בכ-60 ימים. בפורטוגל – החשמל נמכר בבורסה באמצעות ברוקר. תנאי האשראי נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60. ימי לקוחות ממוצעים במהלך שנת 2025 הסתכמו בכ-60 ימים.

בדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2025 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 2025 הסתכמה בסך של כ-5,881 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-2,470 אלפי ש"ח בשנת 2024. ממוצע ימי האשראי הנו כדלקמן:

ממוצע ימי אשראי ספקים

2023	2024	2025
40	48	40

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 המממן מסתמך בהעמדת המימון, בין היתר, על התחייבויות חח"י, מחלק החשמל או הצרכן אשר במקרקעין שלו מוקמים המתקנים, לרכוש את החשמל המיוצר במערכת, כולו או מקצתו, בתעריפים ידועים וקבועים מראש לתקופה ארוכה או בתעריפי התעו"ז החלים על הצרכן הרלוונטי. יתרת המימון לפרויקט (בשיעור של כ-10%-20%) מבוססת על הון עצמי שמעמידה הקבוצה והשותף (ככל שיש שותף) לרוב על פי שיעור האחזקות היחסי של הצדדים בתאגיד הפרויקט.

מימון פרויקטאלי - בנקאי

רוב המימון לפרויקטים (Project Finance) של הקבוצה מקורו בהלוואות בנקאיות (לרבות מחברות ביטוח) ייעודיות שניטלו כחוב בכיר על ידי תאגידי הפרויקט או החברה (כ-80%-90% במוצע 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 עמך) 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 חתימה על הסכם מימון בסך כולל של עד 667 מיליון ש"ח עם בנק לאומי וקונסורציום בראשותו להקמת מתקני דו שימוש ומתקני אגירה

ביום 29 במאי 2025 נחתם בין שותפות אשר (למועד הדוח) מוחזקת במלואה על ידי החברה ("הלווה") ובין בנק לאומי לישראל בע"מ וקונסורציום מממנים בניהולו, הכולל את מגדל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה ("המלווים") הסכם מימון מחייב (להלן: "הסכם המימון") לפיו בכפוף לקיום התנאים המפורטים בו, יעמידו הבנק וקונסורציום בראשותו מסגרות מימון חוב בכיר בסך כולל של עד 667 מיליון ש"ח להקמת הפרויקטים. היקף העלות הכוללת של הפרויקטים, לרבות עלויות ייזום ופיתוח, מוערכת בכ- 700 מיליון ש"ח. היקף ההכנסות הצפוי בשנת הפעלה מלאה ראשונה של הפרויקטים הינו כ- 115 מיליון ש"ח עם EBITDA פרויקטאלי של כ- 60 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים, ובכלל זה הון עצמי שהושקע בפרויקטים, סך עלויות הקמה חזויות, ותוצאות פרויקט חזויות ל-5 שנים ראשונות מלאות של הפעלה, ראו בסעיף 2.3.5 בדוח הדירקטוריון. במסגרת הסכם המימון סוכמו תנאים מתלים לסגירה פיננסית והעמדת המימון הכוללים בין היתר הצגת מסמכים תאגידיים ואישורים של גופי הפרויקט, חתימה על מסמכים והסכמים נוספים (מודל פיננסי, הסכם נאמנות, הסכם חשבונות, הסכם הזרמת הון, מסמכי בטוחות, הסכם EPC מול קבלן הקמה ורכש ציוד עיקרי) אשר יאושרו על ידי המלווים כתנאי להעמדת המימון. יצוין כי בהתאם לתנאי הסכם המימון, הלווה מתכננת את מימון ההון העצמי באמצעות מסגרת למימון הון עצמי (EBF) בסך של עד כ- 113 מיליון ש"ח. זאת, בכפוף לאישור תנאי המסגרת הנ"ל על ידי כלל הצדדים והתקשרותם בהסכם מחייב לשם כך (במסגרת התנאים לסגירה הפיננסית כאמור להלן). יצוין כי הסכם המימון שנחתם הינו לגבי צבר הפרויקטים שפיתחה החברה יחד עם להב אנרגיה, אשר לאחר השלמת המיזוג מוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.

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 פרויקט תפרח - הסכם מימון מחייב בין להב לבין בנק לאומי לישראל בע"מ וזאת לצורך מימון הקמתו של פרויקט שלב א'.

ביום 24 באפריל 2025 נחתם הסכם מימון מחייב בין שותפות המוחזקת על ידי החברה²⁵ לבין בנק לאומי לישראל בע"מ וזאת למימון הקמת שלב א' של פרויקט תפרח (לפרטים נוספים על פרויקט תפרח ראו סעיף 4.8.8 להלן) ("הבנק" ו-"הסכם המימון"). על פי הסכם המימון, הבנק יעמיד לחברה מסגרות אשראי בסך כולל מירבי של כ-86 מיליון ש"ח.

עד למועד המוקדם מבין חלוף שישה חודשים ממועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט לבין תום תקופת הזמינות של מסגרות האשראי (להלן: "מועד ההמרה"), יועמד המימון כהלוואות לזמן קצר הנושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.2%-0.8% (להלן: "הלוואות לזמן קצר"). במועד ההמרה יומרו ההלוואות לזמן קצר להלוואה לזמן ארוך לתקופה של 20 שנה, הנושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית אג"ח מדינה צמודה בתוספת מרווח של 2.3%-3.1%, אשר תיפרע בהתאם ללוח סילוקין שנקבע בהסכם המימון ("הלוואות לזמן ארוך").

לטובת הבטחת התחייבויות השותפות שועבדו לטובת הבנק הזכויות בשלב א' של הפרויקט, זכויות המחזיקים בשותפות, וכן הועמדו ערבויות מקובלות, לרבות על ידי קבלנים בפרויקט, אשר הוסבו לטובת הבנק. כמו כן, במסגרת הסכם הזרמת ההון שנחתם כחלק מהסכם המימון, התחייבה להב אל אר (מבעלות השליטה בחברה) להיות ערבה לחובות השותפות כלפי הבנק מכוח הסכם המימון, כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר תוסר ותסתיים בהתקיימותם של מספר תנאים מצטברים כפי שנקבעו בהסכם הזרמת ההון, בעיקרם הפעלה מסחרית של פרויקט שלב א'. יצוין כי סך מסגרות האשראי מתוקף הסכם המימון, כוללות גם מסגרת בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח לצורך הגדלת המינוף, שבכוונת החברה לנצל במקרה של ניצול המסגרת הנ"ל, ערבות להב אל אר בגין מסגרת זו בלבד, תוסר לאחר 15 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית.

נכון למועד הדוח, החברה ניצלה סך של כ-62.1 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי שהועמדו לה מכוח הסכם המימון. המתקן קיבל אישור סנכרון ביום 18 בדצמבר 2025, והפעלתו המסחרית צפויה בתחילת רבעון 2 2026 (לאחר שהתעכבה מעט בשל מבצע שאגת הארי). בהתאם להוראות הסכם המימון מועד ההמרה של ההלוואות לזמן ארוך צפוי לחול במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026.

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

²⁵ החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-74% מהזכויות בשותפות, ואילו יתרת הזכויות בשיעור של 26% מוחזקת על-ידי המושב. עם זאת, בהתאם להסכמים בין הצדדים, חלקה של החברה ברווחי השותפות עשוי להגיע עד לשיעור של 100%, בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמים הרלוונטיים.

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.

4.4.3 מימון לרכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של כ- 9.7 מגה וואט (DC) בעלות כוללת של כ- 26 מיליון ש"ח

בהמשך לאמור בדיווחי החברה מימים 09.12.2025 (אסמכתא מס': 097900-01-2025), ו- דוח מידי מיום 10.02.2026 (אסמכתא מס': 013776-01-2026), בדבר חתימה על הסכם לרכישת מניות של תאגידים ישראליים, המחזיקים בצבר של 55 מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של כ- 9.7 מגה וואט (DC) בעלות כוללת של כ- 26 מיליון ש"ח ("העסקה"), חתמה החברה ביום 08.02.2026 על נספח תנאים להסכם מימון מול תאגיד בנקאי בישראל לצורך השלמת הרכישה ("הסכם המימון").

על פי הסכם המימון, הבנק יעמיד לחברה הלוואה בסך של כ-26.2 מיליון ש"ח להשלמת העסקה. עם השלמת עסקת רכישת המניות והתקיימות התנאים שנקבעו לכך (ובניהם השלמת העמדת הבטוחות לטובת הבנק), תומחה ההלוואה לחברות הפרויקט, אשר תהיינה הלוות בפועל כלפי הבנק, בתנאי נון-ריקורס לחברה.

ההלוואה תיפרע בהתאם ללוח סילוקין שנקבע בהסכם המימון, כאשר מועד הפירעון הסופי נקבע עד 240 חודשים ממועד העמדת האשראי או עד תום תקופת הסכמי רכישת החשמל של המתקנים, לפי המוקדם מביניהם.

להבטחת התחייבויות הלוואה כלפי הבנק הועמדו בטוחות מקובלות במימון פרויקטים מסוג זה, לרבות שעבודים קבועים ושוטפים מדרגה ראשונה על כלל נכסי וזכויות תאגידי הפרויקט, ובכלל זה חשבון הפרויקט, התקבולים מצבר המערכות, וכן שעבוד על ציוד צבר המערכות, לרבות הפאנלים והממירים. כמו כן נקבעו אמות מידה פיננסיות ומנגנוני בקרה מקובלים.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ניצלה סך של כ-26.2 ש"ח מתוך מסגרות האשראי שהועמדו לה מכוח הסכם המימון, ופועלת להשלמת המסמכים הנדרשים להמחאת ההלוואות לתאגידים הנרכשים. מועד ההמחאה הצפוי של ההלוואה לתאגידים הנרכשים צפוי לחול במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026.

המידע המפורט בסעיף זה בקשר עם המחאת ההלוואות 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 זמני מענה ותגובה של רשויות שונות וגורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

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 **מסמך כוונות למימון בהיקף של 1.56 מיליארד ש"ח ממזרחי ופועלים**

ביום 14 בינואר 2026 חתמה החברה על מסמך כוונות מפורט עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ("הבנקים") לפיו הבנקים ישמשו כמלווים בכירים בקשר למימון פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1 ("הפרויקטים"). הלווה הינה תאגיד ייעודי בבעלות פריים אנרג'י ("הלווה"), אשר תקים, תחזיק (במישרין ו/או בעקיפין באמצעות החזקה בתאגידי פרויקט ייעודיים שיחזיקו במתקנים), תפעיל ותחזק 23-25 מתקני אנרגיה בישראל הכוללים מתקנים סולאריים בהספק מצטבר של כ- 160 מגה וואט (DC) ומתקני אגירה בקיבולת של כ- 1,000 מגה וואט שעה.

הבנקים יעמידו ללווה מסגרות אשראי בהיקף כולל של כ- 1.56 מיליארד ש"ח, הכוללות: מסגרות אשראי לטווח קצר, Standby, וטווח ארוך; מסגרת מע"מ וערבוביות; וכן מסגרות לשירות החוב (DSRF) ומסגרת גישור למימון ההון העצמי (EBF) המימון יתבצע במתכונת של מימון פרויקטאלי נון-ריקורס לצורך הקמת הפרויקטים על-ידי תאגידי הפרויקטים במהלך השנים 2026-2027. הבנקים יהיו רשאים להעביר חלק מזכויותיהם ומחובותיהם למלווים נוספים בתנאים שנקבעו במסמך הכוונות. תקופת הזמינות של מסגרת המימון לטווח קצר הינה עד 48 חודשים, והיא תיפרע על-ידי הלוואת הטווח הארוך 12 חודשים לאחר ההפעלה המסחרית של כל קבוצת פרויקטים. מועד הפירעון הסופי של הלוואת הטווח הארוך – בתום 15 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תאגידי הפרויקט האחרון ולא יאוחר מתום תקופת התעריף המובטח של הפרויקטים, בהתאם להוראות ההליך התחרותי, כאשר לוח הסילוקין של הלוואה לטווח ארוך ייפרס על פני 22 שנים בתקופת ההפעלה המסחרית, בכפוף ל"זנב" מקובל של 0.5 שנה.

ההלוואה לטווח קצר תהיה שקלית לא צמודה ותישא ריבית בשיעור של פריים בתוספת, 0.3%-0.7% וההלוואה לטווח ארוך תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית בשיעור של תשואת אג"ח ממשלתית צמוד מדד במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת מרווח של 1.8%-2.4%.

בטחונות לחוב הבכיר: ההלוואות הינן נון-ריקורס לחברה. כמקובל בהלוואות מסוג זה, להבטחת פירעון החוב הבכיר יועמדו, בין היתר, הבטוחות הבאות: שעבוד קבוע על זכויות החברה בלווה וכן על כלל נכסי הלווה ותאגידי הפרויקטים, לרבות פוליסות ביטוח, הכנסות וחשבונות הבנק; חתימה על הסכמים ישירים עם קבלנים וספקים מהותיים; ערבוביות ביצוע מטעם קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה, בתנאים שנקבעו במזכר הכוונות; וכן, ככל שהחברה תבצע את רכש הציוד בעצמה, ערבות מטעם החברה בשיעור שלא יעלה על 5% מעלות רכישת הציוד. ההתניות הפיננסיות נקבעו יחסי כיסוי מינימליים כמקובל בהלוואות מסוג זה, (ברמת קבוצת פרויקטים) ובכלל זה: יחס כיסוי חוב חזוי בסגירה פיננסית של 1.25 במהלך 15 שנות ההפעלה

הראשונות ויחס של 1.30 לאחר מכן; יחס לחלוקה של 1.18; ויחס כיסוי להפרה של 1.05. יחסי הכיסוי כאמור ייבחנו בנפרד ביחס לכל תאגיד פרויקט. קרן התחזוקה תיקבע בהסכם המימון המפורט והמחייב בהתאם להמלצת היועץ הטכני מטעם הבנקים.

במסגרת מזכר הכוונות, שאינו מחייב בשלב זה, סוכמו תנאים מוקדמים לחתימה על הסכם מימון מפורט ומחייב, דירוג מינימלי (ככל שיידרש) לפרויקט בתקופת ההפעלה, תנאים למשיכה, מנגנון תמיכה החדית בין תאגידי הפרויקטים, תנאים לחלוקה לבעלים, תנאים לפירעון מוקדם וביטול מסגרות, וכן שיעורי עמלות כמקובל בהסכמי מימון. לאחר השלמת הקמת כלל הפרויקטים, צפויים הפרויקטים להניב בשנת ההפעלה המלאה הראשונה הכנסות של כ- 172 מיליון ש"ח, ולהשיא תשואת PIRR מוערכת של כ- 12.3%, ותשואת EIRR מוערכת של כ- 34.3%.

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.

4.4.5 כניסה בנעלי התאגידים המועברים בעסקת סאנפלאוור בקשר עם התחייבויותיהם מכוח הסכם מימון מול בנק דיסקונט והפניקס, בהיקף כולל של כ- 121.3 מיליון ש"ח

בהמשך לאמור בדיווחי החברה מיום 13 בדצמבר 2025 (מס. אסמכתא: 2025-01-099070) ומיום 10 בספטמבר 2025 (מס. אסמכתא: 2025-01-068196), בדבר השלמת העסקה לרכישת מלוא המניות של חברה המוחזקת על ידי סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ ("המוכרת") אשר מחזיקה, באמצעות שני תאגידים בבעלותה המלאה (יחד "התאגידים המועברים") ב- 26 מערכות מניבות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 13.1 מגה וואט (DC) ("המתקנים").

לצורך הקמת המתקנים התקשרו התאגידים המועברים בהסכם מימון מיום 22 במרץ 2015, במסגרתו קיבלו אשראי מבנק דיסקונט והפניקס, לצורך הקמה ותפעול של המתקנים, כאשר יחס ההון העצמי הנדרש נקבע על שיעור שלא יפחת מ-20% מעלויות הפרויקט הנורמטיביות.

בהתאם להסכם המימון, הועמדו לתאגידים המועברים מסגרות אשראי בסך כולל מצטבר של עד כ-206 מיליון ש"ח, הכוללות, בין היתר: (א) מסגרת בסיס לטווח קצר בסך של כ-148 מיליון ש"ח אשר שימשה למימון הקמת הפרויקטים ואשר נפרעה והוחלפה במסגרת טווח ארוך; (ב) מסגרת הלוואה לטווח ארוך בסך של כ-148 מיליון ש"ח לתקופה של עד כ-18.5 שנים, אשר נועדה, בין היתר, לפירעון מסגרת הבסיס ולמימון פעילות ותפעול הפרויקטים; (ג) מסגרת נוספת בסך של כ-58.25 מיליון ש"ח, אשר הועמדה לצורך מימון רכישת מניות התאגידים המועברים; (ד) מסגרות ייעודיות נוספות, לרבות מסגרת להנפקת ערבויות ומסגרת אשראי מתחדשת לשירות החוב (DSRF) בסך של עד כ-10 מיליון ש"ח.

ההלוואות לטווח הארוך נושאות ריבית שנתית המבוססת על תשואת אג"ח מדינה צמודה בתוספת מרווחים של כ-3.3%-4% (בהתאם לסוג המסגרת), בכפוף לריבית מינימלית של 5.5%, והן נפרעות בתשלומים רבעוניים מתוך תזרימי הפרויקטים בהתאם ללוחות סילוקין שנקבעו בהסכם. כלל ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן. בנוסף, נקבעה ריבית פיגורים בשיעור של 2.5% מעל ריבית הבסיס.

לטובת הבטחת התחייבויות התאגידים המועברים הועמדו לטובת המלווים בטוחות מקובלות, לרבות שעבודים קבועים וצפים על כלל נכסי הלוואות, שעבוד מניות, שעבוד חשבונות, וכן ערבויות בעלים. בנוסף, ההסכם כולל התניות פיננסיות, ובכללן דרישה לעמידה ביחס כיסוי מינימלי של 1.25 כתנאי לביצוע חלוקות. נכון למועד הדוח, התקבל אישור המלווים לשינוי השליטה בתאגידים המועברים, יתרת ההלוואות עומדת על כ- 121.3 מיליון ש"ח, וההלוואות נפרעות כסדרן בהתאם ללוחות הסילוקין הקבועים בהסכם המימון.

4.4.6 כניסה בנעלי התאגידים המועברים בעסקת סולאיר בקשר עם התחייבויותיהם מכוח הסכם מימון מול הפניקס, בהיקף כולל של כ- 173.5 מיליון ש"ח

בהמשך לאמור בדיווחי ההחברה מיום 29 בדצמבר 2025 (מס. אסמכתא: 2025-01-104256) ומיום 28 בספטמבר 2025 (מס. אסמכתא: 2025-01-072053), בדבר השלמת העסקה לרכישת מלוא הזכויות בשותפות מוגבלת המוחזקת על ידי חברה המאוגדת בישראל, שאינה קשורה לחברה ("המוכרת") אשר מחזיקה, באמצעות מספר תאגידים בבעלותה המלאה (יחד "התאגידים המועברים") ב- 161 מערכות מניבות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 53.7 מגה וואט (DC) ("המתקנים").

לצורך הקמת המתקנים התקשרו התאגידים המועברים בהסכם מימון מיום 13 באוקטובר 2020, במסגרתו התאגידים המועברים קיבלו אשראי מהפניקס חברה לביטוח בע"מ ("המלווה"), לצורך הקמה ותפעול של המתקנים, כאשר יחס ההון העצמי הנדרש נקבע על שיעור שלא יפחת מ-15% מעלויות הפרויקט הנורמטיביות.

בהתאם להסכם המימון, הועמדו לתאגידים המועברים מסגרות אשראי הכוללות, בין היתר: (א) מסגרת מימון עיקרית אשר שימשה למימון הקמת הפרויקטים, שתועמד לפירעון סופי עד יום 2 בדצמבר 2048, אשר נועדה, בין היתר, למימון פעילות ותפעול הפרויקטים; (ב) מסגרת אשראי מתחדשת לשירות החוב (DSRF) בסך של עד 50% מהקרן לשירות החוב.

חלק מההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 2.3% לשנה, וחלקן הלוואות שקליות שאינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 3.6% לשנה.

לטובת הבטחת התחייבויות התאגידים המועברים הועמדו לטובת המלווים בטוחות מקובלות, לרבות שעבודים קבועים וצפים על כלל נכסי התאגידים המועברים, שעבוד מניות, שעבוד חשבונות. בנוסף, ההסכם כולל התניות פיננסיות, ובכללן דרישה לעמידה ביחס כיסוי מינימלי של 1.2 כתנאי לביצוע חלוקות, ויחס פיננסי של 1.08 ומטה להפרה.

נכון למועד הדוח, התקבל אישור המלווים לשינוי השליטה בתאגידים המועברים, יתרת ההלוואות עומדת על כ- 173.5 מיליון ש"ח, וההלוואות נפרעות כסדרן בהתאם ללוחות הסילוקין הקבועים בהסכם המימון.

4.4.7 עלות המימון

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת והריבית האפקטיבית על הלוואות הקבוצה ממקורות בנקאיים ומוסדות פיננסיים שהנן בתוקף, או שהיו בתוקף, ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, תוך אבחנה בין ריבית קבועה לריבית משתנה:

ליום 31 בדצמבר 2025			ליום 31 בדצמבר 2024			סוג הלוואה
ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	יתרה (אלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	יתרה (אלפי ש"ח)	
הלוואות לזמן ארוך						
6.19%	6.19%	212,800	7.29%	7.29%	103,141	מקורות בנקאיים ומוסדות פיננסיים ריבית משתנה
3.98%	3.98%	28,008	-	-	-	מקורות בנקאיים ומוסדות פיננסיים ריבית קבועה שקלית
3.87%	3.87%	322,010	3.35%	3.35%	47,000	מקורות בנקאיים ומוסדות פיננסיים ריבית קבועה צמודה למדד
65% מההלוואה מגודר ב SWAP	65% מההלוואה מגודר ב SWAP	34,371				מקורות בנקאיים ומוסדות פיננסיים 65% מההלוואה מגודר ב SWAP
בריבית קבועה של Margin + 6.1%	בריבית קבועה של Margin + 6.1%					בריבית קבועה של Margin + 6.1%
של 2.2%	של 2.2%					של 2.2%
35% מההלוואה בריבית המחושבת לפי ריבית ממוצעת של 6 חודשים לפי המדד ההונגרי BUBOR + Margin של 2.2%	קבועה של 35% מההלוואה בריבית המחושבת לפי ריבית ממוצעת של 6 חודשים לפי המדד ההונגרי BUBOR + Margin של 2.2%					קבועה של 35% מההלוואה בריבית המחושבת לפי ריבית ממוצעת של 6 חודשים לפי המדד ההונגרי BUBOR + Margin של 2.2%
		597,189			150,141	סה"כ

4.4.8 אשראי לשנה הקרובה

להערכת החברה, בשנתיים הקרובות יידרשו חברות הקבוצה לגייס מימון פרויקטאלי בכיר (נוסף על המתואר לעיל) בהיקף מוערך של מאות מיליוני ש"ח לצורך מימון הקמת הפרויקטים ברישוי ובייזום.

4.4.9 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 2025:

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על הלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה פיננסיות ועמידה בהם	אירועי הפרה	פירעון מיידי	בטחונות, שבועים, 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 ADSCR (ל-12 חודשים הבאים) נמוך מ-1.1; יחס LLCR נמוך מ-1.1; הפרת התחייבויות מכח הסכם הלוואה; 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 הלוואה), השפעה מהותית לרעה.	ארוע הפרה שלא תוקן במועד שנקבע לו בהסכם הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט; ערבים - החברה; ירון קיקוז; מר חיים טטרו; מר יצחק חסאן; בר-חסון, חברה קבלנית לבנין בע"מ	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקטים ומניות חברת הפרויקט	
ק.ו.פ. סולאר	בנק לאומי	כ-7.1	31.3.2024	הלוואת ז"א ל-25 מתקנים	הלוואה צמודה למדד, שיעור הריבית 4.30%	תשלומי קרן וריבית חודשיים. מועד פירעון סופי של הלוואה ובכל סוף רבעון נכון ליום 31.12.25 החברה עומדת באמת המידה (היחס הינו 1.11)	ADSCR 1.1; LLCR 1.2; עודף תזרימי נטו לשירות חוב לא יפחת בכל עת מ-600,000 ש"ח; 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 ללוואה.	כל אירוע הפרה.	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקטים ומניות חברת הפרויקט	

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה אירועי הפרה פיננסיות ועמידה בהם	פירעון מיידי	בטחונות, שעבדים, ערבויות
							(היחס הינו 1.7)		

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה אירועי הפרה פיננסיות	פירעון מיידי	בטחונות, שעבדים, ערבויות
ק.ג. אחזקות סולאריות ²⁶	בנק הפועלים	כ-2	15.11.2018	הלוואת הקמה וז"א לפרויקטים בבני רא"ם 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	1.25 ADSCR נבדק בכל סוף רבעון החל מקבלת ההלוואה ובכל סוף רבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת באמות המידה (היחס הינו 1.11).	ארוע הפרה שלא תוקן במועד שנקבע לו בהסכם וכן הפרות מהותיות שלגביהן אין תקופת ריפוי (כגון הפרת מצג, הליכי נכסים/מנהל מיוחד/נאמן/בעל תפקיד אחר במקרה דומה; אירוע או שינוי במצב בחברה בעל השפעה שלילית	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט; ערבויות - כל בעל מניות בחברה הלווה; ירון קיקוז; מר יצחק חסאן;

²⁶ בנק הפועלים פנה אל ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ בנושא הבא: הביצועים של המתקן בבני ראם אינם עומדים ביחסי הכיסוי. למועד הדוח, ק.ג. 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 31.12.2025 (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
							מהותית; ביטול רישיון או זיכיון מהותי לחברה.		
פריים תלמים בע"מ	בנק לאומי	כ-52	30/11/2023	הלוואה שנמשכה בשתי פעימות מתוך מסגרת מימון למשיכה בשלוש פעימות. משיכה שלישית בסך של עד 2 מיליון ש"ח תתבצע בכפוף לעמידה ביחסי כיסוי ביום 30 בספטמבר 2025	בתקופה הראשונה משתנה פריים +0.5%; ביתרת התקופה ריבית צמודה למדד מרווח של 3.05% מעל אג"ח ממשלתי	בתקופה הראשונה ריבית חודשית, ביתרת התקופה תשלומי קרן וריבית חצי שנתיים	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
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

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על הלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון פיננסיות	אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מיידי	בטחונות, שעבדים, ערבויות
רפאל סולאר בע"מ	בנק דיסקונט	כ-22.7	3.02.2019	2 הלוואות ז"א ל-11 מתקנים	פריים פלוס 1.5%	תשלומי קרן וריבית חודשיים מועד פירעון סופי 30/06/2037	יחס שירות חוב לחלוקה 1.2. יחס להפרה 1.1 נכון ליום 31.12.2025 יחס 1.13	הפרת התניות הפיננסיות; אי הגשת מסמכים לבנק (לרבות דוכ"ס); פתיחה בהליכי חדלות פירעון; עיקולים; אי תשלום סכום המגיע לבנק	בקרות אירוע הפרה	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט
4 חברות נכדות בהונגריה	KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG	כ-34.3	12.2.2023	הלוואות נון ריקורס	65% מההלוואה מגודר ב SWAP בריבית קבועה של Margin + 6.1% של 2.2%	מועד פירעון אחרון - 12/2036 קרן וריבית משולמות מדי חציון.	יחס שירות חוב מצרפי של לפחות 1.15 עבור ארבע החברות יחד, תוך הבטחה כי אף אחת מהחברות לא תרד מתחת ליחס כיסוי של 1.00 החברה עומדת במגבלות נכון ליום 31.12.2025 יחס כיסוי של 1.29	אי תשלום סכומים המגיעים למלווה, אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, הפרה של מסמכי הבטחונות, ככל והצהרה כלשהי שנמסרה במסגרת הסכמי המימון תתגלה כלא נכונה, ביטול או השעיית היתרים תפעוליים, חדלות פירעון, אי-קיום ביטוח נדרש או ביטולו מבלי להביא ביטוח חלופי.	בקרות אירוע הפרה	מניות החברות הנכדות בהונגריה, שעבוד על נכסי המקרקעין של החברות הנכדות, שעבוד על כלל הנכסים הניידים, לרבות המתקנים הסולאריים של החברות הנכדות, שעבוד על חשבונות הבנק של החברות הנכדות והחברה ההונגרית
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	בנק מזרחי	כ-29	6.1.2021	קיימת ערבות אמ (פריים) מוגבלת בסכום 2.6 מלש"ח	ריבית שנתית קבועה 4.15%, צמוד למדד	08/2031	יחס שירות חוב שלא יפחת מ 1.10 נכון ליום 31.12.2025	ירידה מיחס כיסוי של 1.10, הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	בקרות אירוע הפרה	שעבוד צף על נכסי הלווה, לרבות חשבון הבנק של הלווה, שעבוד על מניות חברות הבנות (דליה פי.וי.)

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (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, שעבדים, ערבויות
				להבטחת כל חובות הלווה למלווה			יחס כיסוי של 1.58			מנואל סולאר, להב אנרגיה מושבים, להב אנרגיה קיבוצים), לרבות חשבונות הבנק של החברות הבנות המנויות לעיל
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	בנק מזרחי	כ-9.6	03.07.2022	הלוואת און-קול	6.5%	שוטף	לר (און קול) המימון	הפרת התחייבויות החברה בהסכם	בקרות אירוע הפרה	שעבוד צף על נכסי הלווה, לרבות חשבון הבנק של הלווה, שעבוד על מניות חברות הבנות (דליה פי.וי, מנואל סולאר, להב אנרגיה מושבים, להב אנרגיה קיבוצים), לרבות חשבונות הבנק של החברות הבנות המנויות לעיל
להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	בנק לאומי	כ-3.3	18.08.2022	ערבות צולבת להב אל.אר מוגבלת	פריים+1.1%	07/2042	ירידה מיחס כיסוי של 1.10, הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	ירידה מיחס כיסוי של 1.10, הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	בקרות אירוע הפרה	שעבוד חשבון הבנק של הלווה, שעבוד זכויות הלווה בתקבולים,

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מייד	בטחונות, שעבדים, ערבויות
				בסכום 10 מלש"ח להבטחת כל חובות הלווה למלווה		בהסכם המימון. החברה עומדת במגבלות. נכון ליום 31.3.2025 יחס הכיסוי המצרפי עומד על 1.16.		הסכמי השימוש, והסכמי רכישת החשמל הרלוונטיים למימון.	
להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	בנק לאומי	כ-5.9	30.08.2023	ערבות צולבת להב אל.אר מוגבלת בסכום 10 מלש"ח להבטחת כל חובות הלווה למלווה	פריים+0.9%	07/2043	ירידה מיחס כיסוי של 1.10, הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	בקרות אירוע הפרה	שעבוד חשבון הבנק של הלווה, שעבוד זכויות הלווה בתקבולים, הסכמי השימוש, והסכמי רכישת החשמל הרלוונטיים למימון.
להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	בנק לאומי	כ-17.1	31.12.2024	ערבות צולבת להב אל.אר מוגבלת בסכום 10 מלש"ח להבטחת כל חובות	פריים+0.9%	01/2045	ירידה מיחס כיסוי של 1.10, הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	בקרות אירוע הפרה	שעבוד חשבון הבנק של הלווה, שעבוד זכויות הלווה בתקבולים, הסכמי השימוש, והסכמי רכישת החשמל הרלוונטיים למימון.

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על הלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון	אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מיידי	בטחונות, שעבדים, ערבויות
				הלווה למלווה			המצרפי עומד על 1.16			
להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	בנק לאומי	כ-11.3	31.12.2024	הלוואת און-קול	פריים+0.55%	01/27	ל.ר (און קול)	הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	בקרות אירוע הפרה	שעבוד חשבון הבנק של הלווה.
פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת	בנק לאומי	כ-62	24.4.2025	הלוואה להקמת פרויקט תפרח	ריבית להלוואה ז"ק- פריים+0.49% ריבית אג"ח מדינת ישראל + 2.7%	2046	יחס כיסוי ליציאה לדרך: 1.3	אי תשלום סכום המגיע לבנק; פקיעת הסכם מכירת החשמל; פתיחת כליגי חדלות פירעון; עיקול הנכסים המשועבדים לטובת הבנק; ירידה ביחסי הכיסוי;	בקרות אירוע הפרה	שעבוד הזכויות בפרויקט (שעבוד על נכסי השותפות, לרבות בפרויקט, בחשבון הבנק, ובמסמכי הפרויקט). שעבוד זכויות המחזיקים בלווה. המחאת זכות ביחס לתקבולים שיגיעו לשותפות מהמספק הפרטי לטובת הבנק. ערבות בעלים לתקופת ההקמה והבדק (הסכם הזרמת הון בעלת המניות, להב (LR). ערבות הגדלת מינוף. ערבויות פרויקט (שיוגשו על ידי קבלן ההקמה

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מייד	בטחונות, שעבדים, ערבויות
									והתפעול, והסבתן לטובת הבנק). קרן לשירות החוב. קרן תחזוקה.
פריים אנרג'י	להב תשתיות בע"מ	כ-60.9	08.25	הלוואת בעלים	צמוד למדד המחירים לצרכן. ריבית שנתית 4%.	ללא מועד פקיעה מוגדר אלא עד לפירעון מלא של סכום ההלוואה.	אי תשלום סכום המגיע; הפרת התחייבות מהסכם ההלוואה; הליכי חדלות פירעון	בקררת אירוע הפרה	שעבוד על מניות החברות בפורטוגל והזכויות הנלוות מהפרויקט.
פריים אנרג'י	להב תשתיות בע"מ	כ-26	08.25	הלוואת בעלים	צמוד למדד המחירים לצרכן. ריבית שנתית 4%.	1.7.2037	אי תשלום סכום המגיע; הפרת התחייבות מהסכם ההלוואה; הליכי חדלות פירעון	בקררת אירוע הפרה	ל.ר
פריים אנרג'י ומיועדת להמחאה לתאגידי הפרויקט	והבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	ההלוואה ניטלה לאחר מועד הדוח	08.02.2026	הלוואה לרכישת צבר של 55 מערכות, שתומחה לתאגידי הפרויקט לאחר השלמת התנאים המתלים	פריים +0.5%	2046	יחס כיסוי ליציאה לדרך: 1.2 יחס כיסוי לחלוקה: 1.15 יחס כיסוי להפרה: 1.05 ההלוואה ניטלה לאחר מועד החישוב ולכן אין חישוב יחס כיסוי ליום 31.12.25	בקררת אירוע הפרה	שעבוד חשבון הבנק של תאגידי הפרויקט, שעבוד זכויות תאגידי הפרויקט בתקבולים, שעבוד הסכמי השימוש, והסכמי רכישת החשמל הרלוונטיים למימון, שעבוד הציוד בצבר המערכות.

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מייד	בטחונות, שעבדים, ערבויות
תאגידי סולנטו	הפניקס ביטוח	173.5 מ"ח	13.10.2020	הלוואה שהועמדה להקמת המתקנים, והחברה נכנסה בנעלי הלוואה זו בהשלמת עסקת רכישת התאגידים המועברים (ראו ס' 4.4.6 לעיל)	חלק מההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 2.3% לשנה, וחלקן הלוואות שקליות שאינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 3.6% לשנה.	2 בדצמבר 2048	אי-תשלום במועד; אי נכונות מצגים; חדלות פירעון או הליכי חדלות פירעון; עיקולים או הליכים מצד נושים; הפסקת פעילות; פגיעה בזכויות מהותיות בנכסי הפרויקט; הליכים משפטיים מהותיים; אי-עמידה בדרישות ביטוח; אי-עמידה ביחסים פיננסיים; שינוי שליטה אסור; אירוע שיש בו כדי לגרום להשפעה שלילית מהותית	אפשרי במקרי הפרה	שעבדים ספציפיים על נכסי הלווים והפרויקט, לרבות זכויות לפי הסכמי הפרויקט (כגון הסכמי PPA), שעבוד שוטף על כלל נכסי הלווים, שעבוד על מלוא הזכויות ההוןיות בלווים, שעבוד על חשבונות הבנק
אלעד מערכות ורעות	בנק דיסקונט והפניקס ביטוח	121.3 מ"ח	22.03.2012	הלוואה שהועמדה להקמת המתקנים, והחברה נכנסה בנעלי הלוואה זו בהשלמת עסקת רכישת התאגידים המועברים (ראו ס' 4.4.5 לעיל)	תשואת אג"ח מדינה צמודה בתוספת מרווחים של כ- 3.3%-4% (בהתאם לסוג המסגרת), בכפוף לריבית מינימלית של 5.5%	18.5 שנים ממועד המשיכה הראשונה	אי-תשלום במועד; אי נכונות מצגים; חדלות פירעון או הליכי חדלות פירעון; עיקולים או הליכים מצד נושים; הפסקת פעילות; פגיעה בזכויות מהותיות בנכסי הפרויקט; הליכים משפטיים מהותיים; אי-עמידה בדרישות ביטוח; אי-עמידה ביחסים פיננסיים; שינוי שליטה אסור; אירוע שיש בו כדי לגרום להשפעה שלילית מהותית	אפשרי במקרי הפרה	שעבדים ספציפיים על נכסי הלווים והפרויקט, לרבות זכויות לפי הסכמי הפרויקט (כגון הסכמי PPA), שעבוד שוטף על כלל נכסי הלווים, שעבוד על מלוא הזכויות ההוןיות בלווים, שעבוד על חשבונות הבנק

הלווה	המלווה	יתרה ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מועד החתימה על הסכם הלוואה	מידע כללי על ההלוואה	תנאי ריבית והצמדה	מועדי פירעון אמות מידה פיננסיות	אירועי הפרה	פירעון מייד	בטחונות, שעבדים, ערבויות
							לגרום להשפעה שלילית מהותית		

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.

(**) ביחס לתקופה שתחילתה במועד ההפעלה המסחרית וסיומה בתום השנה העשירית ממועד זה – 1.3; מתום השנה העשירית לאחר מועד ההפעלה המסחרית ועד למועד סיום ההסכם עם המספק – 1.4; לאחר מכן – 1.45.

(***) כל אחד מהאירועים להלן, כתנאים המקובלים בהסכמי הלוואה ובין היתר אי תשלום במועד, שינויים במסמכי התאגדות, הפסקת פעילות עסקית, הליכי מימוש, החלטת פירוק, אי יכולת פירעון חובות, משא ומתן עם נושים, עיקול, מחיקת רישום, הערת "עסק חי", הליכים משפטיים, ירידה ביחסי כיסוי, דיספוזיציה בנכסים משועבדים, אי עמידה במועדי הפעלה, אי עמידה בהוראות דין, אובדן זכויות בנכסים, אי העברת כספים מחשמל מיוצר, הפסקת ייצור, ביטול או אי קבלת אישורים, כוח עליון, וכל אירוע בעל השפעה מהותית לרעה על הלווה או הפרויקט.

4.5 מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

4.6 שעבודים

בהתאם לטבלת המימון בסעיף 4.4.9 לעיל.

4.7 ערבויות

נכון מועד הדוח, להלן פירוט הערבויות שהועמדו ע"י החברה לטובת התאגידים המוחזקים על ידה.

הערה	מהות הערבות	הגורם שלטובתו הועמדה הערבות	הערב ותקרת חלקו בערבות	תקרת סכום הערבות (אלפי ש"ח)	החברה הנערבת	
	מימון הקמת פרויקטים	להב אנרגיה פרויקטים	100%	להב אל.אר	10,000	בנק לאומי
	מימון רכישת פרויקטים	להב אנרגיה ירוקה	100%	החברה	2,600	בנק מזרחי
	פרויקט תפרח	פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת	100%	להב אל.אר	80,000	בנק לאומי
	ערבות לטובת רכישת המכסה	פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת	100%	להב אנרגיה פרויקטים	1,300	אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ
	להבטחת תשלום דמי שכירות	-	100%	מנואל סולאר (ישראל) בע"מ	176	גולף תעשיות במגדל העמק (1983) בע"מ
	מכסה	-	100%	החברה	37,380	חברת

הליך 1 דו שימוש						החשמל
ערבות אסדרה תעריפית	-	100%	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	15		חברת החשמל לישראל בע"מ
ערבות אסדרה תעריפית	-	100%	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	30		חברת החשמל לישראל בע"מ
ערבות אסדרה תעריפית	-	100%	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	30		חברת החשמל לישראל בע"מ
ערבות אסדרה תעריפית	-	100%	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	14		חברת החשמל לישראל בע"מ

4.8 הסכמים מהותיים

4.8.1 מימוש אופציה לרכישת כלל החזקות קרן הליוס (50%) בפריים תלמים בע"מ

ביום 15 במאי 2023 חתמה חברת הבת (100%) פיו וי פלנאט 2019 בע"מ על הסכם מחייב למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה בפרויקט תלמים להליוס אנרגיה מתחדשת 4 ש.מ. קרן השקעות ישראלית קרן הליוס ("עסקת הליוס"), במסגרתה ניתנה לחברת הבת אופציה לרכישת החזקות אלה בחזרה מקרן הליוס. ביום 10 באפריל 2025, סוכם בין חברת הבת אשר מחזיקה ב-50% מזכויות ההונות בחברת פריים תלמים בע"מ (אשר מחזיקה בפרויקט תלמים), על הקדמת מועד מימוש האופציה לרכישת כלל זכויותיה של קרן הליוס בחברת פריים תלמים בע"מ, בתמורה לסך של 13.1 מיליון ש"ח. התמורה שולמה ביום 10 באפריל 2025, וממועד זה מחזיקה חברת הבת במלוא הזכויות ההונות בחברת פריים תלמים בע"מ. לפרטים נוספים על העסקה ועל פרויקט תלמים, ראו דיווח מידי מיום 14 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027160).

התקשרות בהסכמי מכירת חשמל באסדרת מודל השוק

4.8.2 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 וקיבולת של 375 מגה וואט שעה, להספק של 100 מגה וואט AC וקיבולת של 500 מגה וואט שעה אגירה. ההסכם יכול את המתקנים הכלולים במסגרת שת"פ פריים-להב (הכולל 13 מתקנים) ותקופת ההסכם עודכנה ל-22 שנה (חלף 15 שנים בהסכם המקורי).

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.

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. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מימים 22 באוגוסט 2023, ו-9 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-096627, ו-2025-01-003070, בהתאמה).

4.8.3 הסכם בזק-ג'ן 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 מתקני 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. 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 מתקני אגירה במתקני 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.

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

4.8.4 התקשרות בהסכם לרכישת ממירים וציוד השנאה

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 ש"ח) ("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, מבחינה קבלה לציוד, תנאי האחריות לאיכות הציוד שיסופק (בהתאם למקובל בענף), שיפוי במקרה של עיכובים מהותיים וכן בטוחות 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.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי מרבית הציוד סופק לצורך התקנתו בפרויקטים.

לפרטים אודות חתימה על הסכם מימון בסך כולל של עד 667 מיליון ש"ח עם בנק לאומי וקונסורציום בראשותו להקמת מתקני דו שימוש ומתקני אגירה ראו סעיף 4.4.1 לעיל.

4.8.5 חתימת הסכם עם נקסטקום אנרג'י בע"מ להקמת 13 מתקני דו שימוש ולצידם מתקני אגירה.

ביום 2 ביולי דיווחה החברה (אסמכתא: 2025-01-047766), על כך שביום 1 ביולי 2025 נחתם הסכם בין החברה לבין נקסטקום אנרג'י בע"מ ("הקבלן"), חברת בת של נקסטקום בע"מ, לפיו הקבלן ישמש כקבלן EPC לתכנון, רכש (למעט רכש הפאנלים, הממירים וציוד האגירה) והקמה ("שירותי EPC") של 13 מתקני דו שימוש בהספק של עד 110 מגה וואט ומתקני אגירה בקיבולת של עד 500 מגה וואט שעה. היקף ההתקשרות הצפוי בגין שירותי ה-EPC הינו כ- 200 מיליון ש"ח, והתמורה תשולם לקבלן בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם.

השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים סטנדרטיים בהסכמים מסוג זה (כגון צו התחלת עבודה, קבלת היתר בניה, עריכת ביטוחים וכיוצא"ב). החברה והקבלן החלו את הביצוע של עבודות טרום הקמה לרבות התכנון ההנדסי של אתרי הפרויקטים, והתקנת ציוד ראשוני באתרים, כאשר תחילת ההקמה בפועל על-ידי הקבלן כפופה לקבלת צו תחילת עבודה. המתקנים אשר יוקמו ויתחברו לרשת במהלך השנים 2025-2027 הינם מתקני ה-PV והאגירה אשר כלולים בהסכם שיתוף הפעולה בין החברה לבין להב אנרג'י ירוקה בע"מ, ואשר לגביהם נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל וקבוצת מגדל חברה לביטוח. החשמל הסולארי מהמתקנים יימכר לחברת החשמל בהסכם PPA עד שנת 2040 ומתקני האגירה ימכרו את החשמל למספק החשמל (שותפות אלקטרה פאוור ואנלייט) בהסכם PPA שנחתם לתקופה של 22 שנים. הקבלן ייקח על עצמו

את האחריות הבלעדית לביצוע העבודות על בסיס Key Turn Full והתחייב לתקופת בדיק ואחריות לפרויקטים לתקופה של 24 חודשים לאחר סיום שלב ההקמה ומסירתם לחברה. בנוסף לשירותי ה-EPC- הצדדים חתמו על הסכם תחזוקה, במסגרתו יעניק הקבלן שירותי תחזוקה שוטפת לפרויקטים לאחר השלמת ההקמה ומסירתם ליזם בתמורה לסכום שנתי קבוע שאינו מהותי לחברה. ההסכמים כוללים הוראות שונות המקובלות בהסכמים מסוג זה, כגון הוראות במקרה של עיכוב בהשלמת ההקמה, שינויים בפרויקט, כח עליון, בדיקות קבלה, הסדרי ביטוח, אחריות ושיפוי, ערבויות שיעמיד הקבלן וכיו"ב

4.8.6 התקשרות בהסכם מחייב לרכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 13.1 מגה וואט (DC) בעלות של 72 מיליון ש"ח

ביום 9 בספטמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם מחייב עם חברת בת בבעלות מלאה של חברת סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ ("המוכרת"), שעניינו עסקה לרכישת מלוא המניות של חברה המוחזקת על ידי המוכרת אשר מחזיקה, באמצעות שני תאגידים בבעלותה המלאה (יחד "התאגידים המועברים") ב- 26 מערכות מניבות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 13.1 מגה וואט, בישראל ("ההסכם").

בכוננת החברה לפעול להשבחת המתקנים הנרכשים כאמור, ולהקים לצידם מתקני דו שימוש ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 ו/או אסדרת השוק, במהלך 18 החודשים הקרובים. התמורה בגין העברת מלוא הזכויות בתאגידים המועברים תהיה בסך של 72 מיליון ש"ח ("התמורה"), בתוספת התאמות בגין סעיפי הון חוזר ("ההון החוזר"). מתוך התמורה, סך של 43 מיליון ש"ח, בתוספת התאמות בגין ההון החוזר, ישולמו במועד התקיימות התנאים המתלים לעסקה (הכוללים, בין היתר, אישור הגורמים המממנים, אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נוספים) והשלמתה ("מועד ההשלמה"), ואילו היתרה בסך 29 מיליון ש"ח תשולם למוכרת לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר מועד ההשלמה ותישא ריבית שנתית שקלית לא צמודה בשיעור של 8.5% לשנה (סכום זה שולם למוכרת בתוספת הריבית שנצברה ביום 23.02.2026 בפברואר 2026). עוד הוסכם כי החברה תכנס לנעלי המוכרת לטובת הבטחת ערבויות שניתנו למשכירי המקרקעין, והתחייבויות שניתנו לגורמים המממנים בקשר עם התחייבויות התאגידים המועברים אשר נטלו הלוואות שיתרתן מסתכמת בכ-129 מיליון ש"ח, בהן ימשיכו לשאת התאגידים המועברים (לפרטים נוספים אודות המימון ראו סעיף 4.4.5 לעיל).

בהתאם, היקף ההשקעה הכולל הינו כ-200 מיליון ש"ח. ביום 04.11.2025 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה, והצדדים פועלים להשלמת יתר התנאים המתלים. הפרויקטים הסולאריים המוחזקים על ידי התאגידים המועברים זכאים לתעריפים קבועים וצמודים למדד של כ-1.66-1.84 ש"ח לקילו וואט (בהסכם PPA מול חח"י עד לשנת 2032-2034), ובהתאם להערכת החברה הם צפויים להניב בשנה הראשונה לאחר השלמת העסקה (ולפני השבחה והרחבת המתקנים) הכנסה של כ-35 מיליון ש"ח ו-EBITDA של כ-30 מיליון ש"ח, PIRR של כ-8.8%, ותזרים פנוי לאחר שירות החוב בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח. ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות התחייבות לשיפוי מצד המוכרת במקרים בתנאים ובמגבלות שפורטו בהסכם.

העסקה הושלמה ביום 11.12.2025, כאשר במועד זה הועברו לחברה מלוא זכויותיה של המוכרת בתאגידים המועברים.

4.8.7 התקשרות החברה בהסכם מחייב לרכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 53.7 מגה וואט (DC) בעלות של 30 מיליון ש"ח

ביום 25 בספטמבר 2025 בהסכם מחייב עם חברה בבעלות מלאה של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ, בעסקה לרכישת מלוא זכויות המוכרת בשותפות מוגבלת אשר מחזיקה במספר תאגידים (יחד "התאגידים המועברים") אשר מחזיקים ב-161 מערכות סולאריות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 53.7 מגה וואט (DC) בישראל ("המערכות הנרכשות" ו-"ההסכם", בהתאמה). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כמפורט להלן), בתמורה להעברת מלוא הזכויות בתאגידים המועברים, תשלם החברה במועד השלמת העסקה סך של 30 מיליון ש"ח ("התמורה"), בתוספת התאמות בגין סעיפי הון חוזר בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח שנקבעו על בסיס מנגנון Locked Box מיום 31 בדצמבר 2024.

בכוונת החברה לפעול להשבחת המתקנים הנרכשים כאמור, ולהקים לצד חלקם מתקני דו שימוש ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 ו/או אסדרת השוק, במהלך השנתיים הקרובות. המערכות הנרכשות הוקמו בשנים 2019-2022 וזכאיות לתעריף מובטח של 24.5-45 אג' לקילו וואט (בהסכמי PPA מול חח"י עד לשנים 2044-2047). הקמת המערכות הנרכשות מומנה על ידי הלוואות שנטלו התאגידים המועברים מתאגידים מוסדיים (לפרטים נוספים אודות המימון ראו סעיף 4.4.6 לעיל). בהתאם לאמור, בחישוב התמורה ויתרת ההלוואות, היקף ההשקעה הכולל במערכות הנרכשות הוא בסך של כ-222 מיליון ש"ח, בתוספת ההתאמות בגין סעיפי ההון החוזר בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח. בהתאם לאמור, להערכת החברה המערכות הנרכשות צפויות להניב בשנה הראשונה לאחר השלמת העסקה, הכנסה של כ-26 מיליון ש"ח, EBITDA של כ-16 מיליון ש"ח, ותזרים פנוי לאחר שירות החוב בסך של כ-3 מיליון ש"ח. בהתאם, תשואת הפרויקט (PIRR) הצפויה בשנה הראשונה הינה כ-7.5%, ותשואת ההשקעה הצפויה (EIRR) כ-10.0% בשנה הראשונה. עוד יצוין כי בכוונת החברה לפעול לאחר השלמת הרכישה להשבחת הפרויקטים, הוספת חיבורים נוספים, הוספה של מתקני אגירה למתקנים הקיימים והקמה של מתקני דו שימוש ומתקני אגירה בהיקף משמעותי לצד חלק מהמתקנים הקיימים, וזאת במטרה להגדיל בהיקף מהותי את ההספק הכולל של המערכות הנרכשות ובהתאמה את ההכנסות וה-EBITDA הצפויות מהפרויקטים והכלל בכפוף להשלמת ההשבחה כאמור. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים שנקבעו בהסכם, הכוללים, בין היתר, אישור הגורמים המממנים, אישורים רגולטוריים ואישורים של צדדים שלישיים נוספים, אשר התקבלו ובתאריך 29 בדצמבר 2025 הושלמה העסקה, ומלוא זכויותיה של המוכרת בתאגידים המועברים הועברו לידי החברה. בהקשר זה יצוין כי במסגרת ההסכם נקבע כי במועד השלמת העסקה החברה נכנסה בנעלי המוכרת בקשר עם התחייבויות מקובלות שניתנו למשכירים של המקרקעין עליהם הוקמו המערכות הנרכשות וכן כלפי הגורמים המממנים בקשר עם יתרת ההלוואות (אשר הינן כאמור בתנאי נון ריקורס לחברה). בנוסף ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות מצגים והתחייבות לשיפוי מצד המוכרת במקרים, בתנאים ובמגבלות שפורטו בהסכם.

4.8.8 שותפות תפרח

ביום 18.10.2021, חתמו להב אנרגיה וצדדים שלישיים ("השותפים" ו-"הסכם שיתוף הפעולה") על הסכם עם מושב תפרח הנמצא בדרום בארץ ("המושב") לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ-33 מגה-וואט (DC), וקיבולת אגירה בהספק של כ-70 מגהוואט-שעה, בשטח כולל של עד כ-200 דונם שהזכויות בו בבעלות המושב ("המקרקעין" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

על פי הסכם שיתוף הפעולה עם השותפים, הקמת הפרויקט תעשה על ידי שותפות ("השותפות") אשר תוחזק על ידי 2 שותפים מוגבלים (i) המושב, 26% בהתאם להנחיות רמ"י, (ii) על ידי חברה ייעודית שיקימו הצדדים לצורך כך, 74% ("השותף המוגבל"), ותנוהל על ידי חברה ייעודית שיקימו הצדדים לשם כך שתשמש כשותף הכללי בשותפות ("השותף הכללי").

השותף המוגבל, ע"פ הסכם שיתוף הפעולה יוחזק במלואו ע"י הצדדים, כאשר להב תחזיק ב- 50% ממניות השותף המוגבל, ואילו השותפים יחזיקו ביתרת המניות. השותף הכללי יוחזק על ידי להב 50%, המושב 26%, והשותפים יחזיקו ביתרת המניות.

ביום 16.08.2022 התאגד השותף הכללי, ביום 22.12.2022 התאגד השותף המוגבל, וביום 4 בינואר 2023 נרשמה השותפות "פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת". כמו כן, ביום 19.1.2025 התקבל היתר בניה עבור הפרויקט וזאת בהתאם לתב"ע שאושרה ביום 19.4.2023.

ביום 29.05.2025 נחתם בין להב אנרגיה ובין השותפים הסכם למכירת כל זכויותיהם ואחזקותיהם, הישירות והעקיפות, בפרויקט תפרח (ובפרט מניותיהם בתאגידי השותף המוגבל והשותף הכללי), ולאחר שהתקיימו התנאים המתלים למכירת המניות כאמור, העסקה הושלמה ביום 10.06.2025, ונכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה במלוא (100%) ממניות השותף המוגבל וב- 74% ממניות השותף הכללי.

בהסכם הקמת השותפות, שנחתם בין המושב, השותף המוגבל והשותף הכללי ("**הסכם השותפות**") נקבע, בין היתר, כי המושב אינו מחויב להעמיד את חלקו בהון השותפים הנדרש לצורך פעילות השותפות, ובמקרה כאמור לא ידולל חלקו של המושב, והשותף המוגבל יעמיד את חלקו של המושב בהון השותפים. עוד נקבע בהסכם השותפות כי כל התזרים הפנוי לחלוקה לשותפים יחולק ראשית לשותפים המוגבלים שהעמידו בפועל את הון השותפות, וזאת עד למועד שבו הסכומים שחילקה השותפות לשותף המוגבל שהעמיד בפועל את הון השותפות יגלמו תשואה שנתית של 18% צמודת מדד, בכל שנה בחיי הפרויקט.

הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון, יוקמו כ-18 מגה-וואט DC ואגירה של 70 מגה-וואט שעה בחיבור של 11.5 מגה-וואט AC ("**פרויקט שלב א'**"). עלויות ההקמה הצפויות של השלב הראשון מוערכות בכ- 89.3 מיליון ש"ח (כולל הוצאות העסקה), מתוכם בכוונת החברה לממן כ- 14 מיליון ש"ח (כהון עצמי עבור הפרויקט) והיתרה עתידה להיות ממומנת באמצעות נטילת הלוואה חיצונית.

ביום 24.4.2025 נחתם הסכם מימון מחייב בין השותפות לבין בנק לאומי לישראל בע"מ וזאת לצורך מימון הקמתו של פרויקט שלב א'. ראו סעיף 4.4.2 לעיל.

ביום 23.3.2025 השותפות התקשרה עם חברת נקסטקום אנרג'י בע"מ (בסעיף זה: "**הקבלן**"), בהסכם לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט שלב א', עד לחיבורו לרשת החשמל, בתמורה כוללת של כ- 18.75 מיליון ש"ח אשר תשולם בהתאם לשלבים שנקבעו בהסכם ("**הסכם ההקמה**"). כמו כן השותפות התקשרה עם ספקים מובילים, בהם אפקון החזקות בע"מ, בהסכמים לרכישת ציוד ומערכות אגירה עבור השלב הראשון של הפרויקט, וכן הסכמים לרכש ממירים, סקיידים ופאנלים.

נכון למועד הדוח, הושלמו עבודות ההקמה של שלב א' של הפרויקט, והתקבל אישור סנכרון מחברת החשמל. הפרויקט ממתין לחיבורו הסופי לרשת החשמל לצורך תחילת הפעלתו המסחרית. להתקשרות עם אנלייט בקשר למכירת החשמל שיופק במתקן בשלב א', ראו סעיף 3.1.5.5 א' לעיל.

4.8.9 אופציה לרכישת פעילות להב אנרגיה אירופה

במקביל להסכם המיזוג בין החברה ללהב אנרגיה, ובהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 7 ביולי 2025 ו-8 ביולי 2025 (בהתאמה), וכפי שפורסם בדוח זימון האסיפה מיום 10 ביולי 2025 (מס. אסמכתא: 2025-01-051242), החברה התקשרה עם להב אל. אר תשתיות (מבעלות השליטה בחברה) בהסכם לפיו לחברה תהיה אפשרות לרכוש את מלוא החזקות להב אל. אר תשתיות בחברת להב אנרגיה

אירופה בע"מ, המחזיקה ב- 70% מהזכויות בשותפות גרמנית הפועלת בתחום הסולארי בגרמניה ("אופציית הרכישה").

אופציית הרכישה תיכנס לתוקפה בחלוף 24 חודשים ממועד השלמת עסקת המיזוג עם להב אנרגיה, ותהיה בתוקף למשך 24 חודשים נוספים. במהלך תקופה זו תהיה החברה רשאית לבחון את מימוש האופציה לרכישת הפעילות לפי שווי פעילות (בניכוי השקעות והלוואות בעלים) של 95 מיליון ש"ח, בין היתר באמצעות ביצוע בדיקת נאותות ו/או הערכת שווי.

יובהר כי כל החלטה בדבר מימוש אופציית הרכישה תהיה כפופה לאישור מוסדות החברה בהתאם להוראות הדין. בנוסף, במשך תקופה של 48 חודשים ממועד השלמת עסקת המיזוג, תעמוד לחברה זכות סירוב ראשונה ביחס לכל הצעה לרכישת מניות להב אנרגיה אירופה.

4.8.10 התקשרות בהסכם מסגרת מחייב לרכישת מערכות אגירת אנרגיה (BESS) בהיקף של עד 2 ג'יגה וואט שעה בעלות של עד 200 מיליון דולר

ביום 16.03.2026 התקשרה החברה עם חברת Xiamen Hithium Energy Storage Technology Co., Ltd ("הית'יום") בהסכם מסגרת מחייב לרכישת מערכות אגירת אנרגיה (BESS) בהיקף של עד 2 ג'יגה וואט שעה בעלות של עד 200 מיליון דולר ("הסכם הרכישה"), אשר ישמשו, בין היתר, לפרויקטים בדו שימוש שהחברה מקדמת בהספק כולל של כ- 252 מגה וואט, לצד מתקני אגירה בקיבולת של כ- 1.3 ג'יגה וואט שעה, מקדמת תחת אסדרת בדו-שימוש של החברה, וכן לפרויקטים נוספים בתחום האגירה שהחברה מתכננת להקים בישראל במהלך השנתיים הקרובות, בין אם כמתקנים משולבים (לצד מתקנים סולאריים), ובין כמתקני אגירה עצמאיים (Stand Alone), לרבות במסגרת מזכר ההבנות להקמת מתקני אגירה במתחמי התדלוק והמסחר של דלק נכסים (בהתאם לדיווח החברה מיום 03 בפברואר 2026, מס' אסמכתא-2026-01-012156).

הסכם הרכישה מסדיר את תנאי הרכש והאספקה של מערכות האגירה והשירותים הנלווים, על בסיס לא בלעדי, באמצעות הזמנות רכש פרטניות (Purchase Orders) שיוצאו על ידי החברה לכל פרויקט. בהתאם להסכם הרכישה, החברה מתחייבת לרכוש מהית'יום כמות מינימלית מצטברת של 1 ג'יגה וואט שעה במהלך שנת 2026 ("הכמות המינימלית"), כאשר סך הכמות המצטברת הכוללת של הזמנות תחת הסכם הרכישה לא תעלה על 2 ג'יגה וואט שעה, במהלך תקופה של 3 שנים ממועד חתימת ההסכם, בעלות כוללת של עד כ-200 מיליון דולר ("תקופת ההסכם"). נקבע כי הזמנות בהיקף 800 מגה וואט שעה מהכמות המינימלית יונפקו לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2026, והיתרה בהיקף 200 מגה וואט שעה תונפק לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2026 ("מועד ההזמנה האחרון").

החברה תשלם להית'יום תשלום מקדמה בשיעור 5% ממחיר רכישת הכמות המינימלית, בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם. תשלום זה ישמש כתשלום ראשוני וכן כערובה להתחייבות החברה להזמנת הכמות המינימלית, וזאת בכפוף לכך שהית'יום תמציא לחברה ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התשלום המוקדם.

התמורה שתשלם להית'יום בגין מערכות אגירת האנרגיה הינה בהתאם למחיר בסיס שנקבע בהסכם הרכישה. ביחס להזמנות שיתבצעו בשנת 2026, נקבע כי המחיר יהיה קבוע בטווח של 85-100 דולר לקילו וואט שעה. ביחס להזמנות שיבוצעו לאחר מכן, המחיר יעודכן בהתאם למנגנון התאמת מחיר המבוסס על מדד מחיר ליתיום קרבונט, על בסיס ממוצע המחירים במהלך 30 הימים שקדמו למועד הוצאת הזמנת הרכש הרלוונטית. בנוסף, נקבעו הוראות בדבר זכויות הצדדים לסיים את ההסכם במקרה של הפרה.

הסכם הרכישה כולל מנגנון ביצוע באמצעות הזמנות רכש, אשר יונפקו על ידי החברה לפחות 6 חודשים לפני מועד המשלוח. במקרה של איחור באספקה מעבר למועד האספקה המובטח (6 חודשים ממועד ההזמנה), נקבע בהסכם הרכישה מנגנון של פיצוי מוסכם.

4.9 הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

4.9.1 בהתאם לאסטרטגיה של החברה, וכפי שדיווחה בימים 10 בספטמבר 2024 ו-9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-602206, ו-2025-01-009377, בהתאמה), פעלה החברה למיזוג פעילותה עם חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ, כך שהפעילות המאוחדת תאפשר מימוש יתרונות לגודל, סינרגיה תפעולית ויכולת השקעה רחבה יותר בפרויקטים עתירי הון. המיזוג הושלם ביום 17 באוגוסט 2025, וממועד זה להב אנרגיה עברה לבעלות מלאה של החברה, כנגד הקצאה של 6,685,485 מניות החברה לבעלת המניות של להב אנרגיה (להב תשתיות) וכן הקצאה של 91,613 מניות חסומות של החברה לנושאי משרה בלהב אנרגיה. לפרטים נוספים אודות המיזוג, ראו דוח מתקן לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058823).

4.9.2 למועד הדיווח, החברה בוחנת צירוף משקיעים מוסדיים כשותפים בצבר פרויקטים בהקמה של החברה (הכוללים מתקנים סולאריים ומתקני אגירה), וזאת תוך שמירה על שליטה של החברה ועל יכולתה לנהל את הפעילות השוטפת של הפרויקטים בהתאם למדיניותה העסקית. צעדים אלה נועדו לתמוך בהמשך פיתוח הפרויקטים, בחיזוק ההון העצמי והנזילות של החברה.

4.9.3 בהתאם לאסטרטגיית החברה להרחבת צבר הפרויקטים (Pipeline) שלה בתחומי ה-PV ואגירת האנרגיה, ביום 3 בפברואר 2026 חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, חברה ציבורית בשליטת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ, מבעלות השליטה בחברה, לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט להקמת מתקני אגירת אנרגיה במתחמי תחנות דלק ומתחמים מסחריים שבבעלות דלק. דלק מחזיקה (למיטב ידיעת החברה) בכ-65 מתחמי תחנות דלק בעלי פוטנציאל מוערך להתקנת מתקני אגירה בקיבולת מצרפית של עד כ-1.5 ג'יגה-וואט שעה. הצדדים מקיימים משא ומתן לצורך התקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב אשר יהיה כפוף לאישור האורגנים של החברה על פי דין. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 3 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-012156).

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.

4.10 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 מייננת: 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 בציווד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012.

סיכונים סביבתיים בפעילות בינלאומית:

בפעילות החברה במדינות אחרות, כמו רומניה, הונגריה ופורטוגל, 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.

4.11 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

ישראל

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 מתמצתת של הרגולציה העיקרית הנוגעת לפעילות החברה, נכון למועד דוח זה (להרחבה בנושא סוגי האסדרות בתחום ייצור החשמל ולפרטים נוספים בדבר הסביבה הרגולטורית אשר בה פועלת הקבוצה בכל מדינה ראו סעיפים 3.1.1.3 ו-2.2.4 בהתאמה, בפרק זה):

4.11.1 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".²⁷ פעילות כאמור טעונה אסדרה באמצעות רישוי, תוך שנקבע כי "לא יינתן לאדם רישיון ליותר מפעילות אחת" למעט במקרים הריגים שפורטו בחוק.²⁸ 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.²⁹

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.³⁰

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

²⁷ ס' 2 לחוק משק החשמל (תיקון מס' 5); סעיף 2 לחוק משק החשמל (תיקון מס' 16) .

²⁸ לרשימת החריגים ראו סעיף (ב)(1), פרק ב' לחוק משק החשמל (תיקון מס' 13 ו-15).

²⁹ ראו סעיף 11 לחוק משק החשמל.

³⁰ ראו סעיף 30 לחוק משק החשמל.

תשתית לבעלי רישיונות פרטיים, שירותי גיבוי, והתחייבות לרכוש חשמל מיצרנים פרטיים בהתאם לתנאי הרישיון והאסדרה.

כאמור לעיל, החל משנת 2018 הקמה והחזקה של מערכות ייצור חשמל בהיקף קטן מ-16 מגה-וואט אינן כפופות עוד לקבלת רישיון. מערכות העולות על הספק זה נדרשות לרישיון בהתאם לתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון 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,³¹ וכן הוכחת זיקה לקרקע, קבלת היתר בנייה, החזקת מערכות ייצור וציוד תקין, עמידה בהוראות החוק והרגולציה לשמירה על הסביבה ועוד.

4.11.2 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 מוכרים, 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.³² 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 4.³³

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

4.11.3 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 תכנון (תב"ע או תת"ל) וקבלת אישורים (לפי הצורך) של מוסדות התכנון והבנייה (ועדה מחוזית, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או הוועדה לתשתיות לאומיות).

³¹ לגבי תאגידים אחרים וביניהם שותפויות, אגודות שיתופיות וחברות ללא הון מניות נדרשת ערבות בנקאית בשיעור זה, למשך כל תקופת הרישיון.

³² 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 בטיטת חוק ההסדרים לשנת 2020. משרד האוצר, אגף תקציבים, טיוטת התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים) לשנת 2020, בעמ' 4; הכנסת אנרגיה מתחדשת בישראל - רקע וסוגיות לדין, בעמ' 42-43 (19.10.2020) (להלן: "דו"ח הכנסת").

³³ שם.

תמ"א 10/ד/10³⁴

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

הואיל ומשאב הקרקע במדינת ישראל הינו מוגבל, במטרה ליישם את החלטת הממשלה נדרשה תוכנית מתאר ארצית אשר מטרתה עידוד ניצולה של אנרגיית השמש לצורך ייצור חשמל בתוך שטח המדינה תוך מזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים. בעקבות האמור, ביום ה- 26.12.2010 אישרה הממשלה את תמ"א 10/ד/10 אשר קובעת כללים מנחים לאישורם של מתקנים פוטו-וולטאיים במדינת ישראל. תכנית זו מתמקדת במתקנים פוטו-וולטאיים קטנים ובינוניים (בשטח של עד 750 דונם).³⁵ התמ"א מתייחסת למתקנים אשר יוקמו על גגות ובשטחים מתאימים וקובעת את הכללים וההנחיות לאישור הקמתם. בנוסף, במטרה שלא לפגוע בקו הנוף נקבעו בתמ"א הגבלות גובה למתקן וכן הגבלות בנוגע לשטח הבנייה המותר.

תמ"א 10/ד/10 קבעה כי תינתן עדיפות להקמת מתקנים על גגות וחזיתות או לדו-שימושיות בקרקע על פני הקמת מתקנים על הקרקע. כמו כן, תמ"א 10/ד/10 מאפשרת התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידי יזמים בשני מסלולים: היתר ותוכנית. מסלול היתר (אשר יינתן על ידי מוסד התכנון הרלוונטי) חל על מתקנים הממוקמים על גגות מבנים או על עמודים, טרקרים או על הקרקע (אם מוסד התכנון שוכנע כי לא ניתן להקים על גג מבנה), בכפוף לאחוזי בנייה המותרים ולמגבלות אחרות בתב"ע. מסלול תכנית מחייב אישור של מוסד התכנון הרלוונטי לתכנית שהופקדה (ובנסיבות מסוימת מחייב גם הגשת מסך נופי-סביבתי). ככלל, לא תתאפשר הפקדת תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח 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 2022.³⁶

תמ"א 41³⁷

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, תזקיית 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

³⁴ 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

³⁵ יודגש כי מעבר להיקף של 750 דונם, תידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית.

³⁶ משרד האנרגיה, מכתב מענה לבקשת מידע, 5 בדצמבר 2021.

³⁷ 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 פוטו-וולטאיים שבתמ"א 1, שהוראותיו אמורות להחליף, בין היתר את הוראות תמ"א 10/ד/10 לעיל.

תמ"א 10/ד/10/2³⁸

באוקטובר 2019 התקיימה ישיבה של ועדת העורכים של תמ"א 10/ד/10. בישיבה הוצע לתקן את הוראות תמ"א 10/ד/10 למתן היתרים למתקנים פוטו-וולטאיים באופן שיתווספו הוראות המאפשרות הוצאת היתרים מכוחה של התמ"א במסלולים ובייעודי קרקע חדשים, ובכך לאפשר את הקמתם בשטחים מבוזגים 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 מבוזגים ומופרים. בדצמבר 2019 הועברה התוכנית המתוקנת לוועדות המחוזיות לקבלת הערותיהן בנושא, ולהשגות הציבור. בשל משבר הקורונה, נדחו המועדים להגשת השגות הציבור.

ביום 1 בספטמבר 2024 הושלם תהליך אישור תיקון 1.10.1 לתוכנית המתאר הארצית מס' 1 (תמ"א 1) – פרק המתקנים פוטו-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.

תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה ("רפורמת הפרגולות")

תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה מאפשר קבלת פטור מהיתר בנייה עבור סוגי עבודות מסוימות, ובכללן הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בתנאים מסוימים. הפטור חל על מערכות בהספק בינוני של עד 700 קילו-וואט (DC), המוקמות על גבי מבנים שהוקמו כדיון, ואינו חל על מתקנים קרקעיים או מתקנים המוקמים על גבי קונסטרוקציה ייעודית. רף זה תואם את היקף המערכות הבינוניות אותן מקימה החברה על גבי גגות מבנים קיימים.

דמי ארנונה

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

אירופה

לפרטים אודות המגבלות והפיקוח במדינות הפעילות של החברה באירופה, ראו סעיף 3.3.1.2.

רישוי

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

³⁸ תמ"א 10/ד/10 – תכנית מתאשר ארצית למתקנים פוטו-וולטאיים (שינוי מס' 2) (לדיון במועצה הארצית 3.12.19).

- (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.³⁹
- (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.

4.11.4 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:

4.11.4.1 חובת רישוי לפעילות אגירה

- (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.

4.11.4.2 מודל ההכנסות של מתקני אגירה

- (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.

4.11.4.3 היבטים סביבתיים ובטיחותיים

- (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.

³⁹ ס' 14 לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969.

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

4.11.4.4 חיבור מתקני אגירה לרשת החשמל

(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.

4.11.5 רגולציה תכנונית ומקרקעין לאגירת אנרגיה

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

4.11.5.1 תכנון והיתרי בנייה

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

(2) תמ"א 10/ד/10, 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 30 באוקטובר 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 כיעוד 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.

4.11.5.2 שימוש בקרקעות מדינה

(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.

4.11.5.3 פטורים והקלות

- (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.

4.12 רגולציה ומודל ההשקעות באגירה**4.12.1 מודלים כלכליים ותעריפים**

- (1) מודל השוק הנוכחי מאפשר למתקני אגירה לפעול על בסיס הבדלי תעריפים בין שעות עומס לשעות שפל, תוך קבלת תמורה נוספת גם על אספקת שירותי איזון.
- (2) רשות החשמל צפויה לפרסם אסדרה חדשה שתאפשר למערכות אגירה להשתתף באופן פעיל במסחר בחשמל, לצד צרכנים ויצרנים גדולים.

4.12.2 היבטי מימון והלוואות

- (1) פרויקטים גדולים של אגירת אנרגיה נהנים מגישה להלוואות ייעודיות ממוסדות פיננסיות, בתנאי שהם עומדים בדרישות היציבות הרגולטוריות.
- (2) קרנות השקעה באנרגיה מתחדשת החלו להציע מסלולי מימון ייחודיים לפרויקטים משולבים של סולארי + אגירה.

4.12.3 התחייבויות חוזיות ארוכות טווח

- (1) חוזים ארוכי טווח לרכישת חשמל מאגירה (ESA – Energy Storage Agreements) הופכים לנפוצים יותר, במטרה לספק ודאות כלכלית ליזמים ולמממנים.
- (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 עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות אלו, על מנת לוודא עמידה בדרישות הרגולטוריות ולבחון הזדמנויות עסקיות המתהוות במסגרת שינויי המדיניות.

4.13 הליכים משפטיים

- 4.13.1 ביום 7 בינואר 2026 הגישה החברה, יחד עם להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ומר ירון קיקוז (בעלי השליטה בחברה), תביעה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב נגד (1) ש. נחמה השקעות (2008) בע"מ, (2) קניר השקעות משותפות (2005) שותפות מוגבלת, (3) גב' ענת רפאל וכן נגד (4) נופר אנרג'י בע"מ ("הנתבעות") למתן סעד הצהרתי לפיו נכרת הסכם מחייב בין התובעות והנתבעות 1-3, לרכישת 46.8%

ממניות חברת אלומיי קפיטל בע"מ (מניות המהוות מניות שליטה בחברה) שהוחזקו על ידי הנתבעות 1-3, וכן לאכוף את התקשרות הצדדים בהסכם כאמור.

החברה טוענת כי בין התובעות ובין הנתבעות 1-3 נחתם מזכר עקרונות אשר כלל התחייבות לבלעדיות למשך 40 ימי עסקים לצורך ניהול משא ומתן והשלמת עסקת רכישת המניות. במהלך תקופה זו ביצעו התובעות בדיקת נאותות והתקדמו במו"מ עם הנתבעות 1-3 עד לגיבוש הסכמות מהותיות ביחס לתנאי העסקה. לטענת החברה, הנתבעות 1-3 הפרו את התחייבויותיהן ואת תקופת הבלעדיות כאשר ניהלו במקביל משא ומתן עם גורמים אחרים והתקשרו בעסקה למכירת המניות לנתבעת 4, אשר הייתה מודעת להתקשרות התובעים עם הנתבעות 1-3 לרכישת המניות.

נכון למועד הדו"ח טרם התקבלו כתבי הגנה מטעם הנתבעות.

4.13.2 לפרטים אודות תביעה כנגד משרד הסביבה והאנרגיה הפורטוגלי בבית המשפט המנהלי בעיר בג'ה, פורטוגל, אשר נמצאת בשלבי ערעור בפני בית משפט לעניינים מנהליים, ראו סעיף 3.2.1.2 לעיל.

4.13.3 למעט ההליכים המפורטים לעיל, נכון למועד הדוח לא תלויים ועומדים הליכים משפטיים מהותיים נוספים שהקבוצה צד להם. לפרטים אודות תביעות לא מהותיות נגד חברות בנות ראו ביאור 20א' לדוחות הכספיים.

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

4.14.1 הרחבת הפעילות והגידול בהספק המותקן

החברה פועלת להרחבת היקפי הפעילות בארץ ובחו"ל באמצעות ייזום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה, השבחת והגדלת ההספקים של מתקנים קיימים והוספת מתקני אגירה למתקנים קיימים, ורכישת צברים של פרויקטים בארץ ובחו"ל לרבות חברות עם פעילות בתחומי הפעילות של החברה.

אסטרטגיית החברה בישראל מתמקדת בהמשך הרחבת תיק הפרויקטים שלה, 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, ולצידם מתקני אגירה בקיבולת של כ-1.3 ג'יגה וואט.

בנוסף, החברה ממשיכה לבחון שיתופי פעולה עם גורמים שונים (כגון תחנות דלק, מרכזים לוגיסטיים, מרכזים מסחריים ועוד) לצורך הקמת מתקנים סולאריים ומתקני אגירה. הרחבת פעילות החברה לתחומים משיקים

לאור השינויים שחלו בשוק האנרגיה, החברה החלה בפעילות בתחום אגירת האנרגיה, התקשרה בהסכמי אספקת חשמל עם מספקי חשמל "וירטואליים", והחלה לבחון הרחבת פעילותה בזירה הגלובלית, ולא רק בישראל. בהתאם לכך, החברה בוחנת מספר חלופות להרחבת פעילותה לתחומים משיקים, בתחום האנרגיה, בנוסף לתחום הפוטו-וולטאי והאגירה.

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.

לאור זכיית החברה במכרז דו-שימוש בהספק של 252 מגה-וואט (AC), היא צפויה לשלב מתקני אגירה בהיקפים משמעותיים במתקניה, 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 השפל, 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.

4.14.2 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, לאור התפתחויות עסקיות בשוק הבינלאומי, החברה בוחנת הרחבת פעילותה הגלובלית, באמצעות רכישת מתקנים בשלבים שונים ו/או השקעה בחברות עם פעילות בתחומי הפעילות של החברה, באירופה או בארה"ב.

4.14.3 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 למצוא 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 קיימת 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 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך שנת 2026 צפויה החברה להאיץ את הקמת הפרויקטים הסולאריים ומתקני האגירה בישראל, בעיקר במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1, ובמקביל לקדם את האישורים הנדרשים לפרויקטים בשלבי הייזום והרישוי בישראל ובחול"ל (לרבות פרויקטים אגרו וולטאים, מתקני אגירה ועוד), ולפעול להגדלת צבר הפרויקטים בתחומי ה-PV והאגירה, הן בישראל והן בחול"ל, באמצעות התקשרויות עם בעלי נכסים וקרקעות, השתתפות במכרזים והליכים תחרותיים, וכן באמצעות רכישות ושיתופי פעולה.

לאור גידול משמעותי בהיקף המתקנים המניבים בבעלות החברה, הורחבה מחלקת התחזוקה של החברה במטרה לשפר את איכות התחזוקה וייצור החשמל במתקני החברה, ולצד זה להינות מהיתרון לגודל והוזלת עלויות התחזוקה.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה, ובכלל זה כוונות החברה בדבר השלמת ההקמה של מתקנים, מימוש זכיית החברה בהליך תחרותי דו-שימוש מס' 1, איתור מתקנים חדשים לרכישה, זכייה במכרזים ובהליכים תחרותיים והרחבת תחום האגרו-וולטאי, והמשך קידום שיתופי הפעולה לפיתוח פרויקטים בארץ ובחול"ל 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 השפעת האירועים הבטחוניים, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין וודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

4.16 דיון בגורמי סיכון

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

4.16.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

4.16.1.1 המצב הביטחוני בישראל ומצב המשק בישראל

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

להרחבה ופרטים נוספים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" ראו סעיף 2.2.3 לעיל לפרק א' זה.

4.16.1.2 האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית בשוק העולמי

האטה או אי-ודאות כלכלית בשוק הישראלי ו/או העולמי עלולים לפגוע ביכולתה של החברה לגייס מימון חיוני להקמת מערכות. ובכך להוות חסם משמעותי למימוש תכניות החברה ויכולתה לקדם פרויקטים.

4.16.1.3 שינויים בשערי ריבית

שינויים בשערי ריבית משפיעים ישירות על עלויות המימון ועל רווחיות הפרויקטים. בשנתיים האחרונות, לאחר ירידה בסביבת האינפלציה במדינות המפותחות ובכלל זה בישראל, הפחיתו מרבית הבנקים המרכזיים בהדרגה את הריביות, ונכון למועד פרסום הדוח הכספי מגמה זו עשויה להאט בשל השפעות האירועים הבטחוניים במזרח התיכון ועלית מחירי הנפט.

4.16.1.4 להערכת החברה, ולנוכח העובדה שנכון למועד פרסום דוח זה הלוואות החברה והאג"ח שהונפקו על-ידה נושאות ריבית קבועה, עליה בריבית צפויה להשפיע על עלויות המימון במימון פרויקטים ובגיוסי חוב עתידיים של החברה. עליה בריבית עשויה להשפיע לרעה על רווחיות הפרויקטים העתידיים.

4.16.1.5 שינויים בשערי חליפין

הואיל ובמסגרת הפעילות הקבלנית של הקבוצה היא רוכשת ציוד וחומרי גלם למערכות הפוטו-וולטאיות מספקים בחו"ל במטבעת זרים (בעיקר דולר ואירו), תנודות בשערי חליפין של מטבעות זרים עשויות להשפיע על רווחיות החברה בעתיד. בהתאם לכך, החברה תבחן מעת לעת רכישת הגנות או גידור שערי חליפין לעומת השקל.

4.16.1.6 שינויים במדד המחירים לצרכן

חלק מפרויקטי החברה 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.

4.16.1.7 שינויים במחירי הגז והנפט

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

4.16.1.8 עליית מחירי התשומות

מחיר התשומות משפיעים באופן ישיר על מחיר חומרי הגלם המשמשים לייצור מערכות פוטו וולטאיות וכפועל יוצא על המחיר בו החברה תרכוש את חומרי הגלם מספקיהם.

4.16.1.9 תנודתיות מחירי החשמל בפורטוגל

המתקן שמחזיקה החברה בפורטוגל מוכר את מלוא החשמל המיוצר במתקן בבורסת החשמל המקומית (Full Merchant). מחירי החשמל בבורסה אינם קבועים ומשתנים בהתאם לזמינות החשמל ברגע נתון

בבורסה מחד והביקושים מאידך. בשנתיים האחרונות מחירי החשמל בפורטוגל היו נמוכים יחסית לשנים עברו, ובהתאם לכך גם פחתו הכנסות המתקן הסולארי.

4.16.2 גורמי סיכון ענפיים

4.16.2.1 תקינה ורגולציה

פעילות הקבוצה בתחום האנרגיות המתחדשות מושפעת באופן מהותי מרגולציה אסדרות רשות החשמל לייצור חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים; תעריף בהליכים התחרותיים שלפיו מחויבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המיוצר מהזוכים; מעבר למודל שוק חופשי, והתנאים הנדרשים לצורך הקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים. כמו כן, שינויים רגולטורים שיביאו להעדפת טכנולוגיות חלופיות לייצור חשמל על פני הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית עשויים לפגוע בפעילות העסקית.

4.16.2.2 אקלים

תפוקת מערכות החברה הינה פועל יוצא של תנאי האקלים. תנאי מזג האוויר חריגים, עננות מרובה, רוחות, לחות, תנאי טמפרטורה השונים מהותית מהמוצע השנתי ואסונות טבע בלתי צפויים (שיטפונות, סערות חול ורעידות אדמה) עלולים לגרום להשבתה והרס המערכות שהוקמו ובכך לפגוע בתקופת הפעלת הפרויקטים וברווחיותם.

אי קבלת היתרים, רישיונות או מכסות

הקמה והפעלה של מערכות פוטו-וולטאיות מחייבות רישוי ואישורים מגופים רגולטוריים ורשויות בישראל. אי קבלת רישיונות או מיצוי המכסות לרכישת אנרגיה פוטו וולטאית ע"י חברת חשמל ישפיעו על יעדי החברה. כאמור לעיל, בהונגריה ובפורטוגל- הפרויקטים הקיימים נרכשו ביחד עם הרישיונות.

4.16.2.3 שינויים בתעריפי הזנה ותעריפים בהליכים תחרותיים ותלות בחברת החשמל

לתעריפי החשמל השפעה משמעותית על הכנסות החברה ורווחיותה.

1. בשנים האחרונות חלה ירידה משמעותית בתעריפי החשמל בישראל המשולמים לייצור ממקורות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט במסגרת ההליכים התחרותיים שפורסמו על ידי רשות החשמל, וזאת במקביל לירידה במחירי הציוד אשר איפשרו ליזמים לשמור על רווחיות סבירה. החל מיום 1 בינואר 2024, במסגרת כניסת מודל השוק לתוקפו, מתאפשר ליצרנים למכור אנרגיה ממתקן ייצור למספק פרטי אשר ימכור ישירות לצרכני קצה. רידה בתעריפי החשמל עלולה לפגוע בהכנסות מהמערכות הפועלות מכוח אסדרת שוק.

4.16.2.4 שינויים בתעריף לקווי "ש הנמכר לחברת החשמל"

שינויים בתעריף החשמל לו תהיה החברה זכאית בכל חיבור מערכת עתידי, ישפיע על תזרים קבוצת אנרגיה ממתקניה הפוטו וולטאים שיוקמו בעתיד. בהונגריה, הסכם מכירת החשמל הוא בתעריף קבוע. בפורטוגל, לערעור (ראו סעיף 3.2.1.2 לעיל) עשויה להיות השפעה על רווחיות הפרויקט.

4.16.2.5 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.

4.16.2.6 עלויות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות

עלות רכישת קולטים פוטו-וולטאיים, ממירים ומתקני אגירה משפיעה 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) עשויות להשפיע על נצילות המתקנים ועל רווחיותם.

4.16.2.7 אי פרסום מכסות ואי-זכיה בהליכים תחרותיים

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

4.16.2.8 עיכובים במועדי אספקת רכיבים

שיבושים בקווי אספקה, סגירה או השבתה של שדות תעופה ו/או נמלים עקב אירועים ביטחוניים, בריאותיים, שביתות וכדומה, עלולים לעכב את אספקת רכיבי המערכות השונים, ובכך לדחות את הקמתן. לפרטים נוספים, לרבות בדבר השפעת אירועים מאקרו-כלכליים על שרשראות האספקה ושינוע, ראו סעיף 2.2.8 לעיל.

4.16.2.9 תקינות המתקנים ופגעי טבע

הכנסות החברה תלויות בתקינות מתקניה הפוטו-וולטאיים ובהפקת חשמל מהן. תקלות במתקנים, הנובעות מבלאי והן מאירועי טרור, חבלות, תאונות, גניבות, שריפות, רעידת אדמה, שינויי אקלים קיצוניים, אסונות טבע. עלולות לגרום לעיכוב בלוחות זמנים ולעלויות משמעותיות. חלק מהנזקים צפויים להיות מכוסים על ידי המדינה או על ידי פוליסות ביטוח.

4.16.2.10 תחרות

שוק האנרגיה המתחדשת חווה מהפכה ירוקה ותחרות גוברת. החרפת התחרות עלולה לפגוע בנתח השוק, בעסקים, בהכנסות ובתזרים המזומנים של החברה.

4.16.2.11 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 במערכת של הקבוצה, עלולה להיות השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות.

4.16.2.12 רגולציית מקרקעין

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה ומנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). 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. בנוסף היעדר היכולת של הקבוצה לאתר קרקעות זמינות, המתאימות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, עלול להשפיע על יכולת החברה להרחיב את פעילותה. במדינת באירפה בהן החברה פועלת (רומניה, הונגריה, פורטוגל)

הקרקות הרלוונטיות הינן בבעלות פרטית וההתקשרות להקמת הפרויקטים מתבצעת מול בעל המקרקעין אולם הקמת הפרויקטים כפופה לאישורים רגולטוריים לרבות היתרי בניה וחיבור לרשת החשמל.

4.16.2.13 בטיחות

הפעילות המבוצעת על-ידי החברה עשויה לחשוף את 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.

4.16.2.14 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.

4.16.2.15 חוסר יכולת לקבל מימון

חוסר יכולת לקבל מימון עבור מערכות יכול להעמיד בסכנה את יכולת החברה לקבל רישיונות מותנים בשל אי עמידה בתנאי של סגירה פיננסית ויכול להקטין משמעותית את הכדאיות הכלכלית להקמת המתקנים אלה.

4.16.2.16 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.

4.16.3 גורמי סיכון מיוחדים לחברה

4.16.3.1 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.

4.16.3.2 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.

4.16.3.3 עיכוב בקבלת היתרי בניה ו/או חיבור המתקנים על ידי חח"י

עיכובים בקבלת היתר או עיכובים מצד חח"ח עלולים דחות את מועד חיבור המתקן לרשת החשמל ובהתאם לכך לפגוע בהכנסות החברה ואף לחשוף אותה לקנסות מצד מספקי חשמל עימם התקשרה בהסכמים או מצד הבנקים המממנים.

4.16.3.4 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 פיננסיים, עלולה להשפיע על פעילות הקבוצה.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי סיכון
השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מקרו			
	√		המצב הביטחוני בישראל – "מלחמת חרבות ברזל" ו"עם כלביא"
√			האטה כלכלית ואי-ודאות בשוק העולמי
	√		שינויים בשערי ריבית
	√		שינויים בשערי מטבע זר
	√		שינויים במדד המחירים לצרכן
	√		שינויים במחירי הגז והנפט
	√		עליית מחירי התשומות ומחירי הציוד
		√	תנודתיות במחירי החשמל הפורטוגל
	√		מצב המשק הישראלי
סיכונים ענפיים			
		√	תקינה ורגולציה
√			אקלים
		√	אי-קבלת היתרים, רישיונות או מכסות
		√	שינויים בתעריפי חשמל

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי סיכון
השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
√			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
	√		חוסר יכולת לקבל מימון
	√		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 2025

דירקטוריון פריים אנרג'י פי.איי בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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.איי 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.

1.1 תחומי פעילות

לפי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, 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:

1. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים ואגירה בישראל;
2. תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה (EPC ו-O&M);
3. תחום ייזום והפעלת מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה.

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

1.2 מבנה החזקות

לפרטים בדבר מבנה החזקות של החברה, ראו סעיף 1.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.3 סביבה עסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של החברה, ראו סעיפים 2.2, 3.1, 4.1 ו-5.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.4 סקירת התפתחות פעילות הקבוצה

לפירוט בדבר התפתחות פעילות הקבוצה ואבני הדרך המשמעותיות לאורך השנים ראו סעיף 1.3 בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח ראו סעיפים 4.8, 4.9 בפרק א' לדוח השנתי.

1.5 סביבה עסקית והשפעות מאקרו-כלכליות

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה ראו סעיפים 2.2 ו-3.1 בפרק א' לדוח השנתי.

החברה מעריכה כי השפעות עליית האינפלציה, המתוארות בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח השנתי, 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).

נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר בחינה כוללת של השפעות מלחמת "חרבות ברזל", בשילוב עם מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" (להלן יחד: "המלחמה"), פעילות המתקנים הפעילים של החברה אינה מושפעת באופן מהותי מהאירועים האמורים, והחברה ממשיכה בייצור חשמל כסדרו, תוך פעילות בתיאום עם הגופים הרלוונטיים ועם משרד האנרגיה והתשתיות. להערכת הנהלת החברה, למצב הביטחוני המתמשך ולמבצעים הצבאיים כאמור עשויות להיות השפעות עקיפות על פעילותה, בין היתר בשל השפעתם האפשרית על היקף הפעילות במשק, זמינות כוח אדם, קצב קידום פרויקטים ותנאי המימון במשק. עם זאת, חרף אי-הוודאות הקיימת והאפשרות להתפתחויות ביטחוניות נוספות, החברה אינה צופה כי למלחמה צפויה להיות השפעה מהותית על פעילותה השוטפת, מצבה הפיננסי או על יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. הערכה זו מבוססת, בין היתר, על פיזור פעילות החברה, מבנה המימון הקיים והמשך פעילותם התקינה של מתקניה הפעילים. יחד עם זאת, החברה מציינת כי החמרה במצב הביטחוני עשויה להשפיע על קצב הקמת פרויקטים עתידיים, על תנאי המימון ועל עלויות ההקמה והרכש, והיא תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות הרלוונטיות ולעדכן את דיווחיה, ככל שיידרש.

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.

1.6 לא נעשה שימוש בהערכות שווי מהותיות לצורך קביעת נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

בהמשך לעסקת המיזוג עם להב אנרגיה ירוקה, כמו כן בהמשך לרכישת המערכות מסולנטו 1 שותפות מוגבלת, קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנוספו לאיחוד, כפופה להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח. לאחר השלמת הערכת השווי כאמור, תפרסם החברה גילוי מתאים בהתאם למהותיותה.

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 לקראת הקמה" - מערכות שתחילת הקמתן בפועל צפויה בשנים-עשר (12) החודשים הקרובים.
- "פרויקט בהקמה" - מערכות המצויות במהלך עבודות הקמה.
- "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.
- "פרויקטים בשלים" - כוללים פרויקטים בהפעלה מסחרית, מוכנים לחיבור, בהקמה, לקראת הקמה ומערכות ברישוי.

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) פרויקטאלי - EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי החלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות דמי שכירות ותפעול לייצור חשמל.

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

FCF (Free Cash Flow) פרויקטאלי - התזרים הפנוי לבעלים לאחר שירות החוב מחושב על בסיס ה-FFO הפרויקטאלי בניכוי תשלומים בגין קרן הלוואות החוב הבכיר.

2.3 להלן סיכום סטאטוס הפרויקטים וההספקים החזויים של החברה, נכון למועד 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	428	-	166
מוכן לחיבור	1	1	18
בהקמה	51	38	253
לקראת הקמה	41	24	437
רישוי	31	2	51
ייזום	21	14	252
סה"כ	573	79	1,177

2.3.2 פרויקטי אגירה **Stand Alone** בפיתוח (מגה-וואט שעה)

סטאטוס	כמות פרויקטים (אגירה)	סה"כ מגה וואט שעה אגירה בפיתוח
בהפעלה	-	-
מוכן לחיבור	-	-
בהקמה	-	-
לקראת הקמה	165	1,580
רישוי	-	-
ייזום	8	533
סה"כ	173	2,113

2.3.3 ניתוח התפתחות פיתוח הפרויקטים של החברה ממועד הדוח השנתי לשנת 2024 (למעט אגירה, הנתונים מוצגים במגה-וואט):

סטאטוס פיתוח	הספק פרויקטים נכון ליום 31.12.2024	הספק פרויקטים נכון ליום 31.12.2025	שיעור השינוי (באחוזים)
בהפעלה	52	166	219%
מוכן לחיבור	-	18	-
בהקמה	1.1	253	-
לקראת הקמה	273	437	60%
רישוי	7.9	51	545%
ייזום	425	252	-
סה"כ	759	1,177	55%

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

תוצאות פרויקט לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				תוצאות הפרויקט לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ⁽¹⁾				עלויות הקמה	סך החוב הבכיר (אלפי ש"ח)	עלות מופחתת (7)	תוקף הסכם מכירת חשמל	שנה ראשונה של פעילות	חלק החברה	הספק מותקן MW (DC)	טכנולוגיה	פרויקט
⁽⁴⁾ FCF	⁽³⁾ FFO	⁽²⁾ EBITDA	הכנסות	⁽⁴⁾ FCF	⁽³⁾ FFO	⁽²⁾ EBITDA	הכנסות									
(1,144)	828	2,308	4,730	(1,033)	1,303	2,581	4,951	56,890	36,904	44,275	2042	2019	70%	16.1	PV	הליך תחרותי קרקעי מס' 1 (8) מתקנים בחברת ק.ג. אחזקות(10)
1,979	2,881	3,246	3,868	958	2,145	2,480	3,876	24,271	7,140	12,252	2030-2031	2010	100%	2.1	PV	אסדרות שונות (34 מתקנים בחברת ק.ג.ו.פ סולאר)
1,442	1,592	3,243	4,345	858	858	4,181	6,922	62,318	51,998	56,646	2047	2024	100%	23.0	PV	הליך תחרותי קרקעי מס' 4 (מתקן אחד בחברת פריים תלמים) (5)
(226)	(61)	128	258	(1,046)	(129)	1,129	3,183	25,418	21,180	25,888	2047	2022	100%	9.1	PV	רפאל סולאר - 5 מתקנים בהליך תחרותי גגות 1 (6)
-	-	-	-	(111)	80	341	962	5,282	4,401	4,702	2047	2022	100%	1.6	PV	רפאל סולאר - 6 מתקנים אסדרות שונות (6)
-	-	-	-	630	2,861	3,856	5,911	94,522	77,526	69,682	2030-2050	2018	100%	11.5	PV	להב אנרגיה ירוקה - 142 מתקנים אסדרות תעריפיות שונות (8)
-	-	-	-	286	546	661	845	11,305	4,144	7,182	2031	2011	49%	0.8	PV	מיה סול - אסדרה תעריפית-15 מתקנים (8)
-	-	-	-	(286)	977	2,240	2,764	70,068	36,426	79,969	2042	2023	100%	15.9	PV	להב אנרגיה הונגריה-29 מתקנים (8)
-	-	-	-	(281)	(281)	1,295	1,621	49,725	61,679	71,736	מכירה בשוק החופשי	2023	50%	19.1	PV	להב אנרגיה פורטוגל אסדרת שוק- מתקן 1 (8)
-	-	-	-	-	-	-	-	208,361	121,301	183,802	2034	2011-2015	100%	13.1	PV	הליוס מערכות כ.ס-26 מתקנים (9)
-	-	-	-	-	-	-	-	185,683	173,564	171,109	2047	2019-2023	100%	53.7	PV	סולנו 1-161 מתקנים(9)
2,051	5,240	8,925	13,201	(25)	8,360	18,764	31,034	793,843	596,264	727,243				166		סה"כ

- (1) תוצאות הפרויקט לפי 100%.
- (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 16IFRS, נטרול פחת המערכות.
- (3) FFO - מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות ריבית 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. כמו כן, בשנת 2025 ברפאל סולאר הייתה הוצאה חד פעמית של 600 אש"ח.
- (7) עלות מופחתת בספרים כולל קרנות הערכה מחדש.
- (8) להב אנרגיה ירוקה, מיה סול, להב הונגריה, להב פורטוגל - נרכשו במהלך הרבעון השלישי של 2025 ועל כן נתוני ההכנסות ה- EBITDA וה- FFO מייצגים תקופה של כ- 4.5 חודשים. נתון ה- FCF אינו מייצג כיון שהינו מוטה בשל מועד פירעון קרן הלוואות הפרויקטאליות.
- (9) הליוס כ.ס. וסולנטו 1 נרכשו בחודש דצמבר 2025 ועל כן נתוני ההכנסות ה- EBITDA, ה- FFO וה- FCF לא נכללו בתוצאות החברה.
- (10) בשנת 2025 ארעה תקלה בפרויקט בקדש ברנע שהשפיעה על תוצאות הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, התקלה תוקנה והמתקן מייצר כרגיל.

נתונים מצרפיים בעניין הספק פרויקטים בהפעלה מסחרית:

הספק פרויקטים בהפעלה למועד הדוח	הספק פרויקטים בהפעלה שהפעלתם הופסקה בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בהפעלה למועד פרסום הדוח השנתי לשנת 2024	
166	-	-	114	-	52	PV (מגה-וואט)
-	-	-	-	-	-	אגירה (מגה-וואט שעה)
166	-	-	114	-	52	סה"כ (מגה-וואט)
151	-	-	115.4	-	35.6	חלק החברה

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	סך הון עצמי שהושקע	סך עלויות הקמה חזויות	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2025	יתרת הלוואות בעלים	יתרת הלוואות פרויקטאליות	היקף ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	KWh/KWp/ לשנה	תוצאות פרויקט שנתיות חזויות בחמש שנים ראשונות מלאות של הפעלה ⁽⁴⁾			
																	הכנסות	EBITDA ⁽¹⁾	FFO ⁽²⁾	FCF ⁽³⁾
מערכות תעריפיות	PV	1.1	-	100%	2025	2026	2027	2042 אג' 45	2,100	3,978	2,100	2,100	-	-	85%	1,600	1,061	743	536	454
קרקעי+אגירה -תפרח א'	PV	17.6	69.7	100%	2025	רבעון 1 2026	2027	2046 מודל שוק	16,562	86,722	16,562	16,562	62,107	5,532	85%	1,600	11,805	10,656	5,865	3,966
הליך תחרותי דו שימוש	PV	252	-	100%	2025	2026-2027	2028	2040 19.68 אג'	78,402	554,400	78,402	78,402	-	-	-80% 85% בתקופת ההקמה	1,600	79,350	53,775	24,946	13,523
אגירה דו-שימוש	PV	-	1,260	100%	2025	2026-2027	2028	2048 מודל שוק	409,500	-	-	-	-	-	-	-	190,512	95,256	73,962	65,524
סה"כ		270.7	1,329.7						80,502	1,054,600	159,171	97,064	62,107	43,332			282,728	160,430	105,309	83,467
חלק החברה		270.7	1,329.7						80,502	1,054,600	159,171	97,064	62,107	43,332			282,728	160,430	105,309	83,467

(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 16IFRS, 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.

בתונים מצרפיים בעניין הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור:

הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור למועד הדוח	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שהקמתם הופסקה או עזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שעברו לשלב ההפעלה המסחרית בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה ומוכנים לחיבור למועד הדוח השנתי 2024	
270.7	-	-	-	17.6	252	1.1	PV (מגה-וואט)
1,329.7	-	-	-	69.7	1260	-	אגירה (מגה-וואט שעה)
270.7	-	-	-	17.6	252	1.1	חלק החברה (PV)
1329.7	-	-	-	69.7	1,260	-	חלק החברה (אגירה)

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 31.12.2025	היקף ערביות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	KWh/KWp לשנה	תוצאות פרויקט שנתיות חזויות בחמש שנים ראשונות מלאות של הפעלה ⁽¹⁾			
														הכנסות	EBITDA ⁽²⁾	FFO ⁽³⁾	FCF ⁽⁴⁾
הליך תחרותי מס' 1 (קרקעי) - הרחבה	PV	1.9	-	70%	2026	2026-2027	2028	-	4,180	-	-	85%	1,650	724	543	325	239
מערכות תעריפיות	PV	2.4	-	100%	2026	2026-2027	2028	-	5,955	-	-	85%	1,600	1,715	1,286	977	854
הליך תחרותי גגות מספר 3	PV	15	-	100%	2026	2027	2028	-	33,000	-	-	85%	1,600	5,150	3,605	1,889	1,209
אגירה- הליך מספר 3 תחרותי	אגירה	-	50	100%	2026	2027	2028	-	15,500	-	-	85%	-	7,560	3,206	2,400	2,081
הונגריה	PV	3	-	100%	2027	2027	2028	-	1,933	-	-	85%	1,353	2,039	1,427	1,279	1,247
אסדרת שוק- משכיות	PV ואגירה	15	70	100%	2026	2027	2028	-	55,750	-	-	85%	1,600	12,600	8,265	5,366	4,217
רומניה	PV ואגירה	300	600	100%	2027	2027-2028	2029	272	777,000	-	-	85%	1,400	105,178	83,811	56,213	39,521
סולנטו 1 פ.י.ו. ואגירה מתח גבוה במודל שוק	PV ואגירה	100	1,000	100%	2026	2026-2027	2028	-	530,000	-	-	85%	1,600	153,900	86,350	58,483	47,441
סולנטו 1 אגירה מתח נמוך	אגירה	-	80	100%	2026	2026-2027	2028	-	42,780	-	-	85%	-	16,949	6,078	3,854	2,972
תחנות דלק אגירה	אגירה	-	1,500	100%	2027	2027-2028	2029	-	930,000	-	-	85%	-	226,800	106,596	58,236	39,073
סה"כ		437	3,300						2,396,098					532,615	301,168	189,023	138,855
חלק החברה		437	3,300						2,394,844					532,398	301,005	188,925	138,783

(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) 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.
- (3) FFO מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות ריבית בגין הלוואות החוב הבכיר.
- (4) 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 הדוח	הספק פרויקטים לקראת הקמה שפיתוחם הופסק או שעזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים לקראת הקמה שעברו לשלב בהקמה בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה למועד הדוח השנתי 2024	
437	-	(273)	-	-	437	273	PV (מגה וואט)
437	-	(222)	-	-	437	222	חלק החברה
3,300	-	(1,310)	-	-	3,300	1,310	אגירה (מגה וואט שעה)
3,300	-	(1,060)	-	-	3,300	1,060	חלק החברה

פירוט בדבר מערכות ברישוי (אלפי ש"ח)

פרויקט	טכנולוגיה	כמות מתקנים	הספק בפיתוח (MW)	הספק BESS Mwh	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 31.12.2025	יתרת הלוואות בעלים	יתרת פרויקטליות	היקף ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	הכנסה שנתית חזויה	EBITDA ⁽¹⁾	FFO ⁽²⁾	FCF ⁽³⁾
מערכות תעריפיות	PV	28	15.6	-	100%	80%	2027-2028	2029	-	46,748	-	-	-	-	85%	9,219	6,595	4,164	3,201
אסדרת שוק- תלמים הרחבה	PV	1	15	70	100%	80%	2027-2028	2029	-	55,750	-	-	-	-	85%	12,600	8,265	5,366	4,217
קרקעי+אגירה(תפרח ב')	PV	1	17.6	69.7	100%	80%	2027-2028	2029	-	61,461	-	-	-	-	85%	11,805	10,656	7,460	6,194
פורטוגל	PV	1	3.1	-	50%	80%	2027-2028	2029	-	5,616	-	-	-	-	85%	1,438	1,279	987	871
סה"כ		31	51.3	139.7						169,574						35,062	26,794	17,977	14,483
חלק החברה			49.8	139.7												34,343	26,155	17,483	14,047

- (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) FFO מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.
 (3) 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 הדוח	הספק פרויקטים ברישוי שפיתוחם הופסק או שעזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים ברישוי שעברו לשלב לקראת הקמה בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים ברישוי למועד הדוח השנתי 2024	
51.3	-	-	28.4	-	15	7.9	PV (מגה וואט)
139.7	-	-	69.7	-	70	-	אגירה (מגה וואט שעה)
49.8	-	-	26.9	-	15	7.9	חלק החברה PV (מגה וואט)
139.7	-	-	69.7	-	70	-	חלק החברה אגירה

2.3.7 נתונים מצרפיים בעניין מערכות בייזום:

(2) EBITDA	הכנסה שנתית חזויה (1)	עלות הקמה חזויה	מועד חיבור חזוי (COD)	חלק החברה	הסתברות	הספק בפיתוח (MWh)	הספק בפיתוח (MW)	כמות מתקנים	
30,000	40,000	275,000	2028-2029	50%	50%	-	125	10	אגרו וולטאי 10 מתקנים
40,078	94,500	181,985	2028-2029	50%	50%	625	-	-	אגירה אגרו וולטאי 10
5,022	7,037	46,327	2027-2028	100%	50%	-	10.5	7	אסדרות תעריפיות 7 מתקנים
41,496	62,313	491,380	2028-2029	100%	50%	328	116	4	מאגרים ואגרו באסדרת שוק- 4 מתקנים
41,493	99,138	349,334	2028-2029	100%	50%	533	-	8	אגירה
158,089	302,988	1,344,027				1,486	251.5	29	סה"כ
123,050	235,738	1,115,534				1,173.5	189	24	חלק החברה

- (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 החלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

נתונים מצרפיים בעניין הספק מערכות בייזום

הספק פרויקטים בייזום למועד הדוח	הספק פרויקטים שפיתוחם הופסק או שעזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים בייזום שעברו לשלב ברישוי בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שנמכרו בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שנרכשו בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בייזום למועד הדוח השנתי 2024	
251.5	-	-	-	126.5	-	125	PV (מגה וואט)
189	-	-	-	126.5	-	62.5	חלק החברה ⁽¹⁾
1,486	-	-	-	861	-	625	אגירה (מגה וואט שעה)
1,173.5	-	-	-	861	-	312.5	חלק החברה ⁽²⁾

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

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

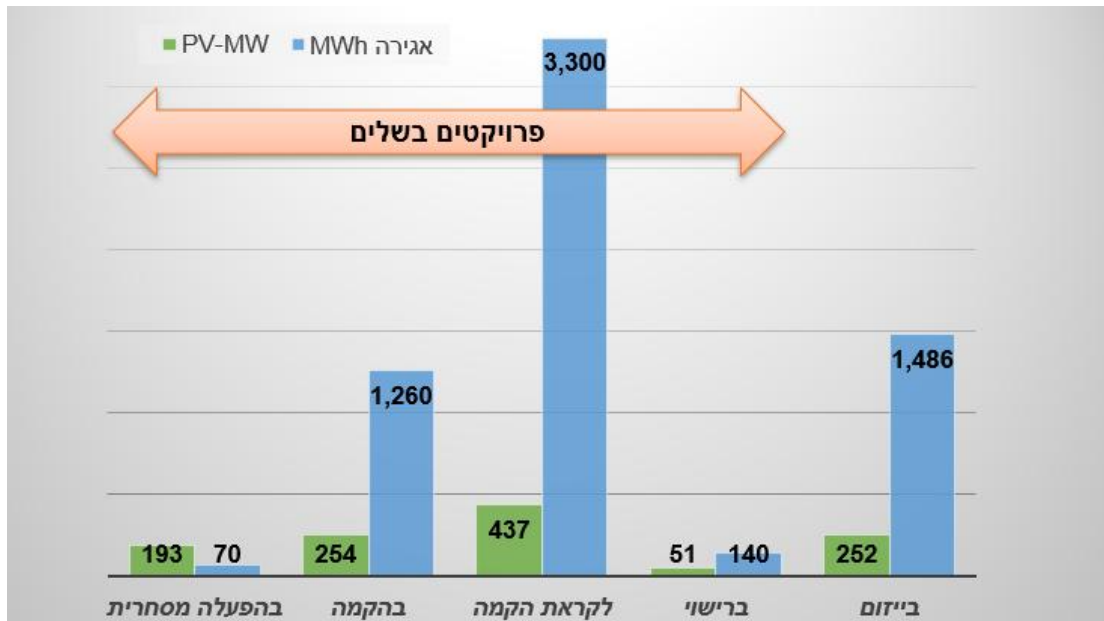
הערכות החברה בדבר מועדי הפעלה מסחרית חזויים כמו גם תחזית ההכנסות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד הדוח התקופתי לשנת 2025, תחת ההנחות כמפורט לעיל, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני 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

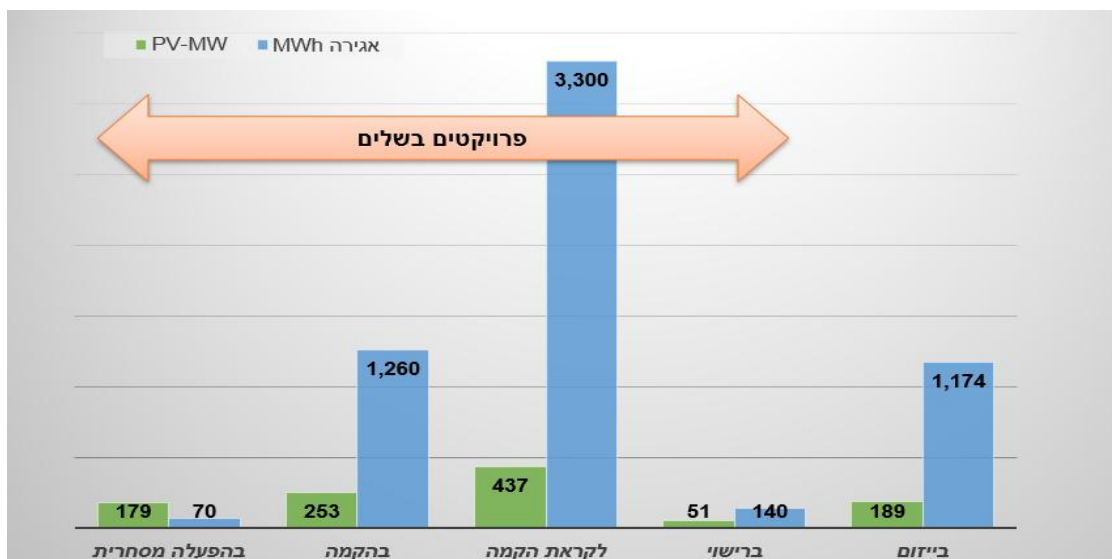
להלן תחזית החברה בדבר חיבור פרויקטים, הכנסות צפויות ו-EBITDA פרויקטאלי צפוי לשנים 2026-2029.

3.1 היקף פרויקטים¹ – סולארי (MW) ואגירה (MWh) למועד הדיווח

מאוחד-



חלק החברה-

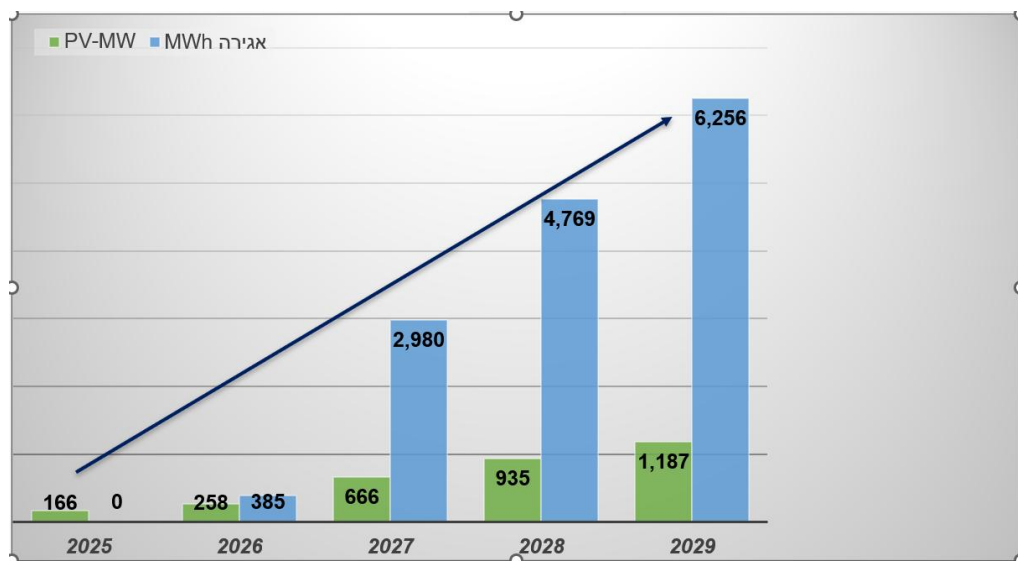


¹ פרויקטים בשלים לתאריך הדוח הכוללים פרויקטים מחוברים, בהקמה, לקראת הקמה ורישי, ולא כוללים פרויקטים בייזום.

3.2 להלן תובא תחזית קצב חיבור הפרויקטים בשנים הקרובות:

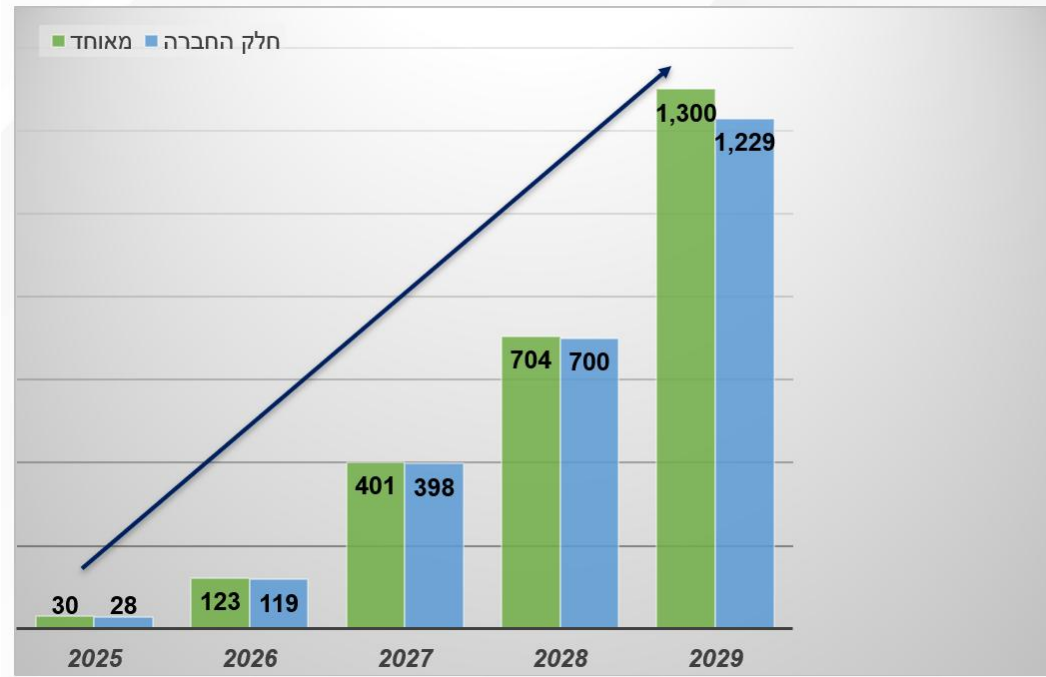
הערות	אגירה		PV		
	חלק החברה	מאוחד	חלק החברה	מאוחד	
פרויקטים בהפעלה מסחרית לסוף שנה	-	-	152	166	2025
לרבות פרויקט תפרח ו-25% ממתקני הדו שימוש	385	385	91	91	2026 (*)
לרבות חיבור מלא של הדו שימוש ו-50% מפרויקטים לקראת הקמה	2,595	2,595	407	408	2027
לרבות חיבור מלא של פרויקטים לקראת הקמה ורישוי	1,790	1,790	270	270	2028
לרבות חיבור מלא של פרויקטים בייזום	1,174	1,486	189	252	2029
סה"כ	5,943	6,256	1,109	1,187	

(*) לרבות צבר פרויקטים שנרכש ברבעון הראשון של שנת 2026 בהספק של 9.7 מגה וואט.

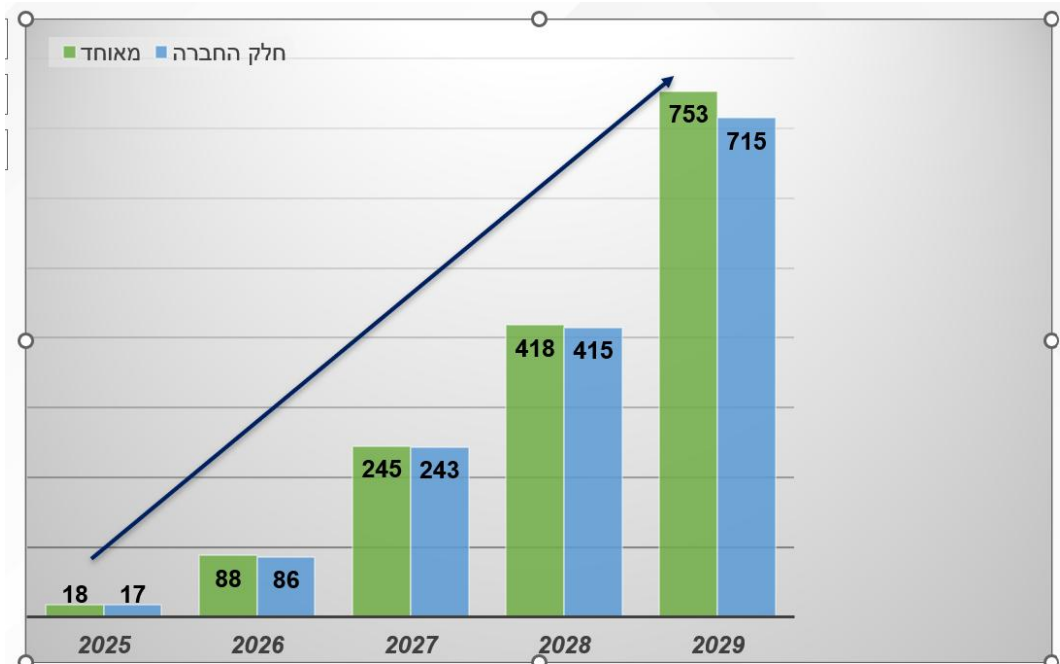


3.3 תחזית הכנסות ו-EBITDA, נכון למועד דוח זה:

הכנסות ממכירת חשמל במיליוני ש"ח



EBITDA פריוקטאלי (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 2026-2029 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 4.16 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

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	31.12.2025	
הסברי הדירקטוריון			
הגידול במזומנים נובע מהנפקה והרחבת אג"ח (סדרה ג'). לתנועה במזומנים ראו תמצית דוח מאוחד על תזרימי המזומנים.	91,142	171,160	מזומנים ושווי מזומנים
גידול נובע כתוצאה מהוצאת אשראי דוקומנטרי לצורך ביצוע רכש.	46,225	57,118	פיקדונות מוגבלים לזמן קצר
הגידול נובע בעיקרו מהכנסת להב אנרגיה ירוקה ועסקאות רכישת הליוס מערכות כ.ס וסולנטו 1 לאיחוד.	2,066	17,212	לקוחות והכנסות לקבל
הלוואה לצד קשור, הצוברת ריבית.	321	342	הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין
הגידול נובע בעיקרו כתוצאה מהמיזוג והחזרי מע"מ בגין דו שימוש.	2,459	8,981	חייבים ויתרות חובה

הסברי הדירקטוריון	31.12.2024	31.12.2025	
	142,213	254,813	סה"כ נכסים שוטפים
כ-15 מש"ח גידול כתוצאה מכניסת להב לאיחוד.	4,032	22,371	פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
גידול נובע מאיחוד לראשונה של להב אנרגיה ורכישת מערכות מסולנטו 1 והליוס מערכות.	38,216	178,593	נכס זכויות שימוש
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של להב אנרגיה ורכישת מערכות מסולנטו 1 והליוס מערכות.	150,717	648,324	מערכות לייצור חשמל מחוברות
כתוצאה מעסקת המיזוג, ללהב אנרגיה 2 חברות כלולות.	-	44,478	השקעה בחברה כלולה
הגידול נובע כתוצאה מעסקת המיזוג עם להב אנרגיה ירוקה.	-	9,268	מוניטין
גידול נובע מ-47 מש"ח השקעות בדו שימוש ויתר הגידול נובע מאיחוד להב.	32,760	253,937	מערכות ליצור חשמל בהקמה
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של להב אנרגיה ורכישת מערכות מסולנטו 1 והליוס מערכות.	1,020	1,154	רכוש קבוע
נובע מאיחוד סולנטו 1	-	601	נכס בלתי מוחשי
נובע מאיחוד סולנטו 1	-	8,578	נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון
נכס פיננסי בגין אופציה, כתוצאה מעסקת מיזוג. ויתרה בגין אגרילייט.	1,750	2,636	השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	3,778	3,673	חייבם אחרים לזמן ארוך
גידול נובע מאיחוד להב אנרגיה ירוקה.	8,238	20,697	נכס מס נדחה
	1,644	1,671	צדדים קשורים
	242,155	1,195,981	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
	384,368	1,450,794	סה"כ נכסים
הלוואה מלאומי בפרוייקט אנרגי 26.5 מש"ח, 3 מש"ח רפאל סולאר, 9.5 מש"ח להב אנרגיה ירוקה	27,561	42,700	אשראי מתאגידים בנקאיים
הלוואה מצד קשור, הנפרעת לפי לוח סילוקין.	-	1,028	הלוואות וחלויות לז"ק מצד קשור
הלוואה מלהב תשתיות כ-13 מש"ח יפרעו עד סוף 2025	54,313	118,143	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואג"ח
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של להב אנרגיה ורכישת מערכות מסולנטו 1 והליוס מערכות.	2,779	8,984	ספקים ונותני שירותים
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של להב אנרגיה ורכישת מערכות מסולנטו 1 והליוס מערכות.	1,149	13,955	חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של להב אנרגיה ורכישת מערכות מסולנטו 1 והליוס מערכות.	3,150	12,586	זכאים ויתרות זכות

הסברי הדירקטוריון	31.12.2024	31.12.2025	
הלוואת מוכר הלוואה לרכישת המתקנים מסאנפלאוור, ההלוואה נפרעה למועד פרסום הדוח.	-	29,135	
	88,952	226,531	סה"כ התחייבויות שוטפות
הלוואה חדשה 22 בתלמים והגדלה 2.7 בק.ו.פ, גידול מאיחוד לראשונה להב כ-106 מש"ח וגידולים בהלוואות הנובע מאיחוד של סאנפלאוור וסולאיר.	117,556	516,186	הלוואות לזמן ארוך
	617	456	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
	6,598	6,598	הלוואות מבעלי מניות מיעוט
	3,515	-	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הגידול נובע מהנפקה והרחבות של אג"ח ג'	70,595	319,761	אגרות חוב
אג"ח א'	25,881	-	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
במסגרת PPA איחוד להב	-	29,382	התחייבות מיסים נדחים
נובע מאיחוד להב הלוואה צד קשור להב תשתיות	-	85,020	הלוואות לזמן ארוך מצד קשור
	34,258	162,469	התחייבויות בגין חכירה
	259,020	1,119,872	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	347,972	1,346,403	סה"כ התחייבויות
	97,809	213,367	הון מניות ופרמיה
	16,617	7,969	קרנות הון
	(77,400)	(109,332)	עודפים (יתרת הפסד)
גידול בהון בעקבות מיזוג עם להב אנרגיה ירוקה	37,026	112,004	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
	(630)	(7,613)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	36,396	104,391	סך כל ההון
	384,368	1,450,794	סה"כ התחייבויות והון

5 תוצאות הפעילות לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025

בטבלה שלהלן יוצגו סעיפי הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
גידול נובע 8.6 מ"ח איחוד להב, 4 מ"ח רפאל לראשונה והיתר מחיבור תלמים שלב ב' שבוצע ב-9/24	13,201	28,569	הכנסות ממכירת חשמל
כ-2.1 מ"ח גידול מירוקה, גידול מרפאל של כ-1.1 מ"ח שלא אוחד אשתקד. הוצאות תחזוקה נרשמו בשנת 2025 בגין שנת 2024 כ-1 מ"ח	3,105	8,068	אחזקת מערכות ונלוות
הגידול נובע מאיחוד רפאל 2.2 מ"ח שלא אוחד בשנת 2024, כ-4.5 מ"ח בגין איחוד להב.	7,738	16,003	פחת והפחתות
	2,358	4,498	רווח גולמי
גידול נובע מאיחוד להב לראשונה, גידול במצבת העובדים וגידול ומשפטיות ומקצועיות בהתאם לעסקאות שבוצעו השנה.	9,613	15,076	הנהלה וכלליות
ההפסד נובע מחברות כלולות שמחזיקה להב אנרגיה ירוקה.	-	(129)	חלק בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	922	122	הוצאות אחרות
הפסד הון ממימוש ר"ק הנובע מאיחוד של להב אנרגיה ירוקה.	-	358	הפסד הון
	(8,177)	(10,929)	הפסד תפעולי
כ-10 מ"ח בגין הוצאות מימון בגין אג"ח, בנוסף גידול בהוצאות המימון בגין הלוואות מבנקים הנובע מאיחוד להב ורפאל.	(11,564)	(27,559)	הוצאות מימון, נטו
	(19,741)	(38,488)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
	6,710	4,638	הטבת מס
	(13,031)	(33,850)	הפסד לתקופה
הפרשי תרגום הנובעים מהחברות בחו"ל, נובע מאיחוד להב אנרגיה ירוקה.	-	(2,665)	הפרשי תרגום חברות בנות
	-	447	הפרשי תרגום של חברות המטופלות לי שיטת השווי המאזני
	-	(2,218)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
	(839)	-	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
	(13,870)	(36,068)	סה"כ הפסד כולל לשנה
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
	(12,008)	(34,491)	בעלים של החברה האם
	(1,862)	(1,577)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(13,870)	(36,068)	סה"כ הפסד כולל לשנה

6 נזילות

הסברי דירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2025	
	(11,441)	(8,969)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
כ-51 מש"ח כניסה לאיחוד של סאנפלאוור וסולאיר, כ-80 מש"ח השקעה במערכות בעיקר דו שימוש ופרויקט תפרח.	3,205	(139,068)	תזרים מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
הנפקת אג"ח (סדרה ג') כ-300 מש"ח, פירעון קרן אג"ח ופירעון הלוואות כ-91 מש"ח.	69,008	228,055	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	60,772	80,018	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	30,370	91,142	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	91,142	171,160	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

7 הון חוזר

לחברה הון חוזר חיובי, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-28,282 אלפי ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי של כ-53,261 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ומורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות כמפורט להלן:

הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של כ-254,813 אלפי ש"ח וכללו בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים לזמן קצר.

ההתחייבויות השוטפות הסתכמו בסך של כ-226,531 אלפי ש"ח וכללו בעיקר הלוואות לזמן קצר מתאידיים 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. להלן פירוט בדבר תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

2025	2024	2023	
רבעון ראשון: (1,600)	רבעון ראשון: 4,037	רבעון ראשון: (1,747)	דוחות מאוחדים
רבעון שני: (5,115)	רבעון שני: (8,831)	רבעון שני: (1,979)	
רבעון שלישי: 6,557	רבעון שלישי: 152	רבעון שלישי: 1,134	
רבעון רביעי: ((8,811))	רבעון רביעי: (6,799)	רבעון רביעי: (1,675)	
שנתי: (8,969)	שנתי: (11,441)	שנתי: (4,267)	
רבעון ראשון: 366	רבעון ראשון: 1,298	רבעון ראשון: 720	דוחות סולו
רבעון שני: (4,391)	רבעון שני: (2,679)	רבעון שני: (1,489)	
רבעון שלישי: (3,025)	רבעון שלישי: (3,350)	רבעון שלישי: 601	
רבעון רביעי: (28,767)	רבעון רביעי: (532)	רבעון רביעי: (2,445)	
שנתי: (35,817)	שנתי: (5,263)	שנתי: (2,613)	

בהתאם, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

בחברה ישנו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים, ולא קיים גירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחותיה הכספיים הנפרדים.

7.1.2 בישיבה מיום 19 במרץ 2026, 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 בתזרים המזומנים החזוי, סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי שפורט והעיתוי הצפוי לקבלתו, ובהסתמך על התקיימות האירועים וההנחות שפורטו בתחזית תזרים המזומנים, דירקטוריון החברה קבע כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד

החברה בהתחייביותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, וכן קבע כי אין לחברה כל בעיית נזילות, וזאת בהתאם להנחות שצוינו והכל בהתבסס על הנימוקים הבאים:

- לחברה יתרת מזומנים נאותה, לאחר תאריך המאזן הונפקו אג"ח סדרה ד', אשר הגדילו באופן משמעותי את יתרות המזומנים של החברה.
- צפויים חיבורים נוספים של פרויקטים לרשת החשמל וכתוצאה מכך צפוי שיפור בתזרים מפעילות שוטפת.
- לחברה צפוי תזרים מזומנים באמצעות מימון בנקאי להקמת הפרויקטים לרבות מימון ההון העצמי הנדרש.

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-338,888 אלפי ש"ח בהשוואה לכ-97,046 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-5,881 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-2,470 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- 7.2.3 אשראי לקוחות
- נכון למועד הדו"ח לחברה לקוח יחיד בכל אזור פעילות גאוגרפי. בישראל – 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. נכון למועד הדו"ח החברה טרם התחילה למכור למספק פרטי ולכן לחברה לקוח יחיד בישראל. החברה צופה כי לאחר הפעלתו המסחרית של פרויקט תפרח במהלך הרבעון הראשון או השני של שנת 2026 יהיה לחברה לקוח נוסף – אנלייט אנטרפרייז, שותפות מוגבלת שתרכוש חשמל מפרויקט תפרח. בהונגריה – מפעיל המערכת (MAVIR Zrt). תנאי האשראי נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60. ימי לקוחות ממוצעים במהלך שנת 2025 הסתכמו בכ-60 ימים. בפורטוגל – החשמל נמכר בבורסה באמצעות ברוקר. תנאי האשראי נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60. ימי לקוחות ממוצעים במהלך שנת 2025 הסתכמו בכ-60 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 4.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

7.2.5 הנפקות אג"ח בשוק ההון לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה (אג"ח סדרה א', אג"ח סדרה ב', אג"ח סדרה ג' ואג"ח סדרה ד') ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

8 נתונים מתוך דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה

כאמור לעיל, החברה מצרפת דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה לאור עסקת המיזוג עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ והשלמת רכישת מתקנים מסולנטו 1 שותפות מוגבלת על תוצאות פעולותיה של החברה תחת ההנחה שדוחות להב אנרגיה ירוקה בע"מ וסולנטו 1 שותפות מוגבלת היו מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה גם בתקופות דיווח הקודמות לרכישה (בכפוף ובהתאם להנחות המפורטים בדוחות הפרופורמה).

תוצאות הפעילות פרופורמה

סעיף	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	
	2024	2025
הכנסות ממכירת חשמל	64,352	70,278
אחזקת מערכות ונלוות	14,388	14,115
פחת והפחתות	34,357	36,465
רווח גולמי	15,607	19,698
הנהלה וכלליות	17,659	19,199
חלק בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	397	382
10 מש"ח רווח מעלייה לשליטה בשותפות בתפרח	1,684	(10,456)
הפסד תפעולי	(4,133)	10,573
הוצאות מימון, נטו	(52,913)	(53,984)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(57,046)	(43,411)
הטבת מס	13,734	7,132
הפסד לתקופה	(43,312)	(36,279)
בעלים של החברה האם	(46,356)	(36,971)
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,044	692

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
	(5,444)	(2,218)	סכומים שיסווגו מחדש לרווח והפסד: הפרשי תרגום
	(328)	-	רווח כולל שלא יסווג בעתיד: רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
	(49,084)	(38,497)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
	(52,331)	(36,920)	בעלים של החברה האם
	3,247	(1,577)	זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק ד'

היבטי ממשל תאגידי

9 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.

10 מספר מזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

11 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה, הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות 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. ביום 25 באוגוסט החליט דירקטוריון החברה על מינויו של מר יאיר לוי כדירקטור בלתי תלוי בחברה (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה).

12 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 קשורות
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 המינורי	מינורי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 5 ביולי, 2021. מינורי 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 שנתיית, הנגזרת מתוכנית עבודה רב שנתיית, 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 ביקורת 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- 180 שעות אשר הוקדשו לביצוע ביקורת בנושא "זכויות חתימה" ו"רכש ותשלומים לספקים ובעלי עניין".
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 ומורכבותה ואופי פעילותה, ויש בהם כדי ליישם את מטרת הביקורת הפנימית.
תגמול	שכרו של המבקר הפנימי נקבע על בסיס שעתי, בהתאם לתכנית הביקורת המאושרת על ידי אורגני החברה. בשנת 2025 עמד התשלום בגין פעילותו על סך של כ-60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (עבור 180 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.

גילוי אודות רואה החשבון המבקר של החברה

13

ביום 29 בדצמבר 2025 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 מידי שפרסמה החברה מיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091358) 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 2025:

א. ביקורת (לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת) - 600 אלפי ש"ח;

ב. שירותים אחרים-ייעוץ לעלויות בין חברתיות - 80 אלפי ש"ח.

14 מורשה חתימה עצמאי

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

15 אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

16 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

17 אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים ראו ביאור 2ה' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

18 מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2025

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.

אריה זילברברג, יו"ר הדירקטוריון

אמיר גרא, מנכ"ל

תאריך: 19 במרץ, 2026

נספח א'

פרטים לגבי תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

1 להלן פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 17 בפברואר 2026	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר 2025; הרחבה ראשונה למשקיעים מסווגים בדרך של הנפקה פרטית ביולי 2025; הרחבה שנייה בדרך של הצעה לציבור בדצמבר 2025	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2022; הנפקה שניה (הרחבה ראשונה) למשקיעים מסווגים בדרך של הנפקה פרטית.	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12 באוגוסט 2021	מועד הנפקה
347,000	147,076	54,837	79,150	ערך נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
-	197,076	83,493	79,150	ערך נקוב לאחר הרחבת סדרה (אלפי ש"ח)
-	300,000	-	-	ערך נקוב לאחר הרחבה שנייה לסדרה (אלפי ש"ח)
-	300,000	64,939	28,494	ערך נקוב ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
-	300,000	74,575	28,494	ערך נקוב צמוד מדד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	
-	-	-	-	ריבית שנצברה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
28,294	306,120	74,355	28,294	שווי בורסאי ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.32%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3%	סוג ושיעור הריבית
מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הקרן
שלושה (3) תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון ששולם ביום 30 ביוני 2024 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% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	חמישה (5) תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון שישולם ביום 31 בדצמבר 2026 יהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; שלושת (3) התשלומים הבאים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) ויהיו בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2030 ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	חמישה (5) תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון ששולם ביום 30 ביוני 2024 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% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	שישה (6) תשלומים לא שווים, באופן ששלושת (3) התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) יהיו בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; שני (2) התשלומים הבאים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2030 ו 2031- ויהיו בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2032 ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	מועדי תשלום הריבית
תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022	תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד	תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים	תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים	מועדי תשלום הריבית

אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).	2030 (כולל).	2023 ועד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל).	עד 2026 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025	
לא צמוד	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	בסיס ההצמדה
אין	אין	אין	אגרות החוב ניתנות להמרה למניות החברה החל ממועד ההנפקה ועד ליום 30 ביוני 2026	זכות המרה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	כל 23.9 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתן להמרה למניה אחת רגילה של החברה ²	תנאים עיקריים להמרה
אין	אין	אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות. ביוזמת החברה, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות. ביוזמת החברה, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.	פדיון מוקדם
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	מהותיות ³
אין	אין	שעבוד מלוא מניות חברת הבת (100%) פייו פלאנט 2019 בע"מ (פארי פסו בין סדרה א')	שעבוד מלוא מניות חברת הבת (100%) פייו פלאנט 2019 בע"מ (פארי פסו בין סדרה א')	שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב, תקפות שעבודים,

² כפוף להתאמות כמפורט בסעיף 10 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות.

³ סדרת תעודות התחייבות הינה מהותית אם סך ההתחייבויות על פיה לתום שנת הדיווח כפי שהן מוצגות במסגרת הדוח הכספי הנפרד של החברה (לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות החברה כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

תנאי החלפת שעבודים	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')
	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	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	לסדרה ג'), 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	לסדרה ד'), 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 יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, מאותו סוג ובדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי, אלא אם בד בבת ובעת יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, מאותו סוג ובדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	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 השלישי, תיצור שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').	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 השלישי, תיצור שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה, פרי פסו על פי יחס החובות להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
			החזקות החברה על בשתי חברות פרויקטים של החברה - ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ (החזקות החברה - 70% ו- KWP סולאר בע"מ (החזקות החברה - 100%), וזאת עד ליום 30/9/2025	
אין	אין	אין	אין	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות
כמפורט בסעיף 5 להלן	כמפורט בסעיף 4 להלן	כמפורט בסעיף 3 להלן	כמפורט בסעיף 2 להלן.	אמות מידה פיננסיות
כן	כן	כן	כן	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	לא	לא	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטחות ותיאור

אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
לא	לא	לא	לא	ההפרות (אם חלו) האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד הגר שאול רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד הגר שאול רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד הגר שאול רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד הגר שאול רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	שם חברת הנאמנות שם האחראי על הסדרה כתובת טלפון
לא התקיימה	לא התקיימה	התקיימה אסיפת מחזיקים ביום 23 ליולי 2023	התקיימה אסיפת מחזיקים ביום 23 ליולי 2023	אסיפת מחזיקים
אגרות החוב אינן מדורגות	אגרות החוב אינן מדורגות	אגרות החוב אינן מדורגות	אגרות החוב אינן מדורגות	דירוג אגרות החוב

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:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025	אמות מידה פיננסיות
הון עצמי כ-112 מיליון ש"ח	הון עצמי לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן.
25%	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.
5.7	החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן ⁴

"תקופות דיווח" - משמע: עד ליום 31 בדצמבר 2021 וכל עוד החברה מדווחת לפי מתכונת דיווח חצי שנתית בהתאם להקלות ל"תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנה 5 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.

⁴ 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:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025	אמות מידה פיננסיות
הון עצמי כ-112 מיליון ש"ח	הון עצמי לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים
25%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
5.7	החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA לא יעלה על 18 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים

"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.

4 אמות מידה פיננסיות ותנאים מהותיים נוספים – אגרות החוב (סדרה ג')

להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה ג').

עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות, תיבחן במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה החל ממועד הנפקתן ואילך:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025	אמות מידה פיננסיות
הון עצמי כ-112 מיליון ש"ח	הון עצמי לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים
25%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
EBITDA פרויקטלי מאוחד מתואם 75 מיליון ש"ח.	EBITDA פרויקטלי מאוחד מתואם, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-10 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"הון עצמי", "חוב פיננסי נטו", "מאזן נטו", "EBITDA" – כהגדרתם בשטר הנאמנות המתוקן.

5 אמות מידה פיננסיות ותנאים מהותיים נוספים – אגרות החוב (סדרה ד')

להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה ד').

עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות, תיבחן במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה החל ממועד הנפקתן ואילך:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025	אמות מידה פיננסיות
הון עצמי כ-112 מיליון ש"ח	הון עצמי סולו לא יפחת מסך של 55 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים
22%	היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד לבין המאזן המאוחד לא יעלה על שיעור של 67.5% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
EBITDA פרויקטלי מאוחד מתואם 75 מיליון ש"ח.	ה-EBITDA הפרויקטלי מאוחד מתואם, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
5.7	היחס בין חוב פיננסי נטו מאוחד ל-EBITDA לא יעלה על 20 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"הון עצמי סולו", "חוב פיננסי נטו מאוחד", "מאזן מאוחד", "EBITDA" – כהגדרתם בשטר הנאמנות המתוקן.

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-4	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-67	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של פריים אנרג' פי.אי בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של פריים אנרג' פי.אי בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד.

לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרו 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.

הקצאת עלות רכישה במסגרת צירוף עסקים / עסקת רכישה נכסים

כפי שמתואר בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים, במהלך שנת 2025 החברה השלימה מספר עסקאות רכישה, לרבות עסקאות שסווגו כרכישת נכסים והתחייבויות וכן עסקה שסווגה כצירוף עסקים העולה לכדי עסק בהתאם ל-IFRS3. במסגרת הרכישות נדרשה החברה למדוד את הנכסים וההתחייבויות בשווים ההוגן במועד הרכישה.

תהליך מדידת השווי ההוגן 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 הנכסים וההתחייבויות הניתנים לזיהוי.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן דורשת מצד רואה החשבון המבקר לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הניתנים לזיהוי כתוצאה מהרכישות הללו.

לאור האמור לעיל, זיהינו את האומדנים וההנחות המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הניתנים לזיהוי כעניין מפתח בביקורת.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינה של ניתוח ההנהלה האם מדובר ברכישות העונות להגדרת צירוף עסקים שעולה לכדי עסק בהתאם ל-IFRS3 או רכישת נכסים והתחייבויות שלא עולה לכדי עסק.
- בחינה של נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס או ההתחייבות הנמדדים 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.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי עסקאות הרכישה שבוצעו במהלך שנת 2025.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים המאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.
- שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא רועי חמו.

תל אביב, 19 במרץ 2026
קסלמן וקסלמן, רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			<u>נכסים שוטפים</u>
91,142	171,160		מזומנים ושווי מזומנים
46,225	57,118	7	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
2,066	17,212		לקוחות והכנסות לקבל
321	342	21	הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין
2,459	8,981	6	חייבים ויתרות חובה
<u>142,213</u>	<u>254,813</u>		סך הכל נכסים שוטפים
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
4,032	22,371	7	פקדונות מוגבלים לזמן ארוך
38,216	178,593	16	נכס זכויות שימוש
150,717	648,324	9	מערכות לייצור חשמל מחוברות
32,760	253,937	10	מערכות לייצור חשמל בהקמה וזכויות להקמת מערכות לייצור חשמל
-	44,478		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	601	5	נכס בלתי מוחשי
-	8,578	5	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
-	9,268	5	מוניטין
1,020	1,154	8	רכוש קבוע
1,750	2,636	ב'11	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,778	3,673	12	חייבים אחרים לזמן ארוך
8,238	20,697	22	נכסי מיסים נדחים
1,644	1,671	21	צדדים קשורים
<u>242,155</u>	<u>1,195,981</u>		סך הכל נכסים בלתי שוטפים
<u>384,368</u>	<u>1,450,794</u>		סך הכל נכסים

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
27,561	42,700	15	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
54,313	118,143	14	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואגרות חוב
-	1,028		חלויות שוטפות של הלוואה מצד קשור
2,779	8,984		ספקים ונותני שירותים
1,149	13,955	16	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
3,150	12,586	13	זכאים ויתרות זכות
-	29,135	ג'4	התחייבות למוכר בגין מימון העסקה
<u>88,952</u>	<u>226,531</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
117,556	516,186	15	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
6,598	6,598	21	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,515	-	3	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	85,020		הלוואה לזמן ארוך מצד קשור
70,595	319,761	17	אגרות חוב
25,881	-	17	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
-	29,382	22	התחייבות מיסים נדחים
34,258	162,469	16	התחייבויות בגין חכירות
617	456	ב'23	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>259,020</u>	<u>1,119,872</u>		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
97,809	213,367	18	הון מניות ופרמיה
16,617	7,969		קרנות הון
(77,400)	(109,332)		יתרת הפסד
<u>37,026</u>	<u>112,004</u>		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
(630)	(7,613)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>36,396</u>	<u>104,391</u>		סך הכל הון
<u><u>384,368</u></u>	<u><u>1,450,794</u></u>		סך הכל התחייבויות והון

19 במרס 2026

מלי יוסף
סמנכ"ל כספים

אמיר גרא
מנכ"ל

אריה זילברברג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
10,216	13,201	28,569		הכנסות ממכירת חשמל
1,808	3,105	8,068		עלות ההכנסות:
6,132	7,738	16,003		אחזקת מערכות ונלוות
7,940	10,843	24,071		פחת והפחתות
2,276	2,358	4,498		רווח גולמי
10,416	9,613	15,076	19	הנהלה וכלליות
-	-	(129)		חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
5,052	922	122		הוצאות אחרות, נטו
751	-	358		הפסד הון ממכירת מתקנים ורכוש קבוע
(13,943)	(8,177)	(10,929)		הפסד תפעולי
(11,967)	(15,732)	(37,935)	20	הוצאות מימון
3,995	4,168	10,376	20	הכנסות מימון
(7,972)	(11,564)	(27,559)		הוצאות מימון, נטו
(21,915)	(19,741)	(38,488)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
898	6,710	4,638	22	הטבת מס
(21,017)	(13,031)	(33,850)		הפסד לשנה
(19,505)	(11,131)	(32,273)		מיוחס ל:
(1,512)	(1,900)	(1,577)		בעלים של החברה
(21,017)	(13,031)	(33,850)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.66)	(0.38)	(1.01)	14	הפסד למניה (בש"ח) - בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(21,017)	(13,031)	(33,850)
-	-	(2,665)
-	-	447
3,447	(839)	-
3,447	(839)	(2,218)
<u>(17,570)</u>	<u>(13,870)</u>	<u>(36,068)</u>

הפסד לשנה

סכומים שישווגו או המסווגים לרווח או הפסד:

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות בנות

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני

פריטים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל הפסד כולל לשנה

סך הכל הפסד כולל לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הפסד כולל לשנה

(16,700)	(12,008)	(34,491)
(870)	(1,862)	(1,577)
<u>(17,570)</u>	<u>(13,870)</u>	<u>(36,068)</u>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סך הכל	זכויות שאינן מקנות	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	הון מניות ופרמיה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36,396	(630)	37,026	(77,400)	7,244	845	(1,532)	-	5,928	4,132	97,809
(33,850)	(1,577)	(32,273)	(32,273)	-	-	-	(2,218)	-	-	-
(2,218)	-	(2,218)	-	-	-	-	(2,218)	-	-	-
(36,068)	(1,577)	(34,491)	(32,273)	-	-	-	(2,218)	-	-	-
1,224	-	1,224	-	-	-	-	-	-	-	1,224
-	-	-	-	(3,622)	-	-	-	-	-	3,622
110,712	-	110,712	-	-	-	-	-	-	-	110,712
143	-	143	-	-	143	-	-	-	-	-
(9,469)	(5,547)	(3,922)	-	-	-	(4,641)	-	-	719	-
-	-	-	341	-	-	-	-	-	(341)	-
984	-	984	-	-	984	-	-	-	-	-
469	141	328	-	-	-	314	-	14	-	-
104,063	(5,406)	109,469	341	(3,622)	1,127	(4,327)	-	14	378	115,558
104,391	(7,613)	112,004	(109,332)	3,622	1,972	(5,859)	(2,218)	5,942	4,510	213,367

יתרה ליום 1 בינואר 2025

הפסד לשנה
הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ הפסד כולל לשנה

הנפקת מניות
פירעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
הנפקת מניות על פי הסכם צירוף עסקים
הטבה בגין עסקה עם בעל מניות
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
העברת קרן הערכה מחדש לעודפים
תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 21ה')

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סך הכל	זכויות שאינן מקנות	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	הון מניות ופרמיה
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
49,989	3,286	46,703	(66,603)	10,061	602	(2,128)	5,914	5,343	93,514
(13,031)	(1,900)	(11,131)	(11,131)	-	-	-	-	-	-
(839)	38	(877)	-	-	-	-	-	(877)	-
(13,870)	(1,862)	(12,008)	(11,131)	-	-	-	-	(877)	-
1,478	-	1,478	-	-	-	-	-	-	1,478
(1,918)	(2,196)	278	-	-	-	278	-	-	-
-	-	-	-	(2,817)	-	-	-	-	2,817
181	-	181	-	-	181	-	-	-	-
-	-	-	334	-	-	-	-	(334)	-
62	-	62	-	-	62	-	-	-	-
474	142	332	-	-	-	318	14	-	-
277	(2,054)	2,331	334	(2,817)	243	596	14	(334)	4,295
36,396	(630)	37,026	(77,400)	7,244	845	(1,532)	5,928	4,132	97,809

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הפסד לשנה
הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ הפסד כולל לשנה

הנפקת מניות
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 3)
פירעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הטבה בגין עסקה עם בעל מניות העברת קרן הערכה מחדש לעודפים תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 21ה') הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סך הכל	זכויות שאינן מקנות	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	הון מניות ופרמיה
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
59,183	(3,086)	62,269	(47,279)	10,061	402	(1,568)	5,899	2,719	92,035
(21,017)	(1,512)	(19,505)	(19,505)	-	-	-	-	-	-
3,447	642	2,805	-	-	-	-	-	2,805	-
(17,570)	(870)	(16,700)	(19,505)	-	-	-	-	2,805	-
1,479	-	1,479	-	-	-	-	-	-	1,479
6,250	7,108	(858)	-	-	-	(858)	-	-	-
179	-	179	-	-	179	-	-	-	-
-	-	-	181	-	-	-	-	(181)	-
21	-	21	-	-	21	-	-	-	-
447	134	313	-	-	-	298	15	-	-
8,376	7,242	1,134	181	-	200	(560)	15	(181)	1,479
49,989	3,286	46,703	(66,603)	10,061	602	(2,128)	5,914	5,343	93,514

יתרה ליום 1 בינואר 2023

הפסד לשנה
הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ הפסד כולל לשנה

הנפקת מניות
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 3)
הטבה בגין עסקה עם בעל מניות
העברת קרן הערכה מחדש לעודפים
תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 21ה')

הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(21,017)	(13,031)	(33,850)	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
21,357	6,801	48,238	הפסד לשנה
340	(6,230)	14,388	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

(175)	-	(309)	תשלומי מיסים
2,677	2,293	4,305	תקבולי ריבית
(7,109)	(7,504)	(27,353)	תשלומי ריבית

(4,267)	(11,441)	(8,969)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
---------	----------	---------	---

(16,447)	(18,138)	(80,095)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(235)	-	(446)	השקעה במערכות ליצור חשמל
		450	רכישת) גריעת רכוש קבוע
6,272	5,621	(1,197)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	19,650	(5,964)	קטיון) גידול בפיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
334	-	-	קטיון) בפיקדונות מוגבלים לזמן קצר
-	(3,928)	(51,816)	שינוי בהשקעה בניירות ערך סחירים
			כניסה לאיחוד (ראה נספח ג' וביאור 5')

(10,076)	3,205	(139,068)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
----------	-------	-----------	---

24,336	(1,918)	-	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
-	38,709	300,943	תמורה מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(28,054)	(49,648)	הרחבת אגרות חוב סדרה ב' והנפקת אגרות חוב סדרה ג'
(1,000)	-	-	פירעון אגרות חוב
(2,458)	(1,830)	(4,931)	רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב'
	60,974	36,608	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(3,685)	(8,906)	(29,387)	קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
(154)	-	-	פירעון קרן הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
		(12,994)	פירעון הלוואה מצד קשור
109	33	564	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	24,000	-	קבלת הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
-	(14,000)	(13,100)	פירעון התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

17,148	69,008	228,055	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
--------	--------	---------	--

2,805	60,772	80,018	גידול במזומנים ושווי מזומנים
-------	--------	--------	-------------------------------------

27,565	30,370	91,142	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
--------	--------	--------	---

30,370	91,142	171,160	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
--------	--------	---------	---

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

9,417	8,982	24,567	שערך הלוואות והוצאות מימון, נטו
-	-	1,263	הפרשי שער
(362)	-	-	רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ב'
(30)	-	-	רווח מביטול חכירה
751	-	358	הפסדים ממכירת מתקנים ורכוש קבוע
-	-	(129)	חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,474	8,478	16,504	פחת והפחתות
21	61	984	תשלום מבוסס מניות
-	(4,990)	-	חילוט ערבות הקמה
-	(73)	-	רווח מביטול הפרשה בגין ערבות הקמה
(1,046)	(6,710)	(5,882)	גידול במיסים נדחים, נטו
5,063	-	-	הפרשה בגין ערבות הקמה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):

1,565	2,059	5,126	ירידה בלקוחות, בחיבים וביתרות חובה
(616)	(1,006)	5,344	(ירידה) עלייה בספקים, בזכאים וביתרות זכות
120	-	103	עליה ביתרות צדדים קשורים, נטו
<u>21,357</u>	<u>6,801</u>	<u>48,238</u>	

נספח ב' פעילות שלא במזומן:

250	-	143	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>1,479</u>	<u>1,479</u>	<u>1,224</u>	השקעה במתקנים סולאריים בהקמה כנגד הנפקת הון מניות ופרמיה
		29,000	רכישת חברה כנגד התחייבות למוכר
		<u>109,826</u>	רכישת חברת בת כנגד הנפקת הון
		886	רכישת נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
<u>8,101</u>	-	<u>1,670</u>	הכרה בנכסי זכות שימוש במקרקעין כנגד התחייבויות בגין חכירה

נספח ג' רכישת חברה מאוחדת-שאוחדה לראשונה
נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום רכישתה:

הרכב תמורה בכניסה לאיחוד:

-	3,928	51,816	מזומן ששולם
-	-	109,826	הנפקת מניות
-	-	29,000	התחייבות למוכר בגין מימון העסקה
-	3,928	190,642	סך תמורה
-	(943)	(49,170)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	31,967	654,642	מערכות לייצור חשמל, בהקמה וזכויות להקמת מערכות לייצור חשמל
-	-	141,836	נכסי זכות שימוש
-	142	20,451	פקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	9,216	מיסים נדחים
-	-	9,267	מוניטין
-	-	(84,060)	הלוואה מצד קשור
-	-	(141,836)	התחייבות בגין חכירה
-	-	(32,329)	התחייבויות מיסים נדחים
-	-	601	נכס בלתי מוחשי
-	-	8,578	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
-	-	47,415	השקעה בחברה המטופלת לפי השווי המאזני
-	(27,238)	(393,969)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	3,928	190,642	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

1. פריים אנרג'י פי.איי. 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. החברה פועלת בייזום והשקעה במתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה בישראל, ברומניה, בהונגריה ובפורטוגל. הפעילות בישראל כוללת החזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים, וקידום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה, לרבות חתימה על הסכמים עם בעלי הקרקעות, קידום סטטוטורי, השגת מכסה (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 הפעלה המסחרית של המתקנים.

ביום 17 באוגוסט 2025 הושלמה עסקת המיזוג עם חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ (ראה ביאור 5). עם השלמת העסקה הרחיבה החברה את פעילותה בישראל כמו כן, בהונגריה, בפורטוגל וברומניה.

למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה (לרבות באמצעות שותפויות עם צדדים שלישיים) כ-403 מתקנים המצויים בהפעלה מסחרית ומניבים הכנסות. הספק מותקן כולל של המתקנים הסולאריים בהפעלה מסחרית עומד על כ-166 מגה-וואט, מתוכם חלקה היחסי של החברה הינו כ-151 מגה-וואט סולארי. חלק החברה בכל פרויקט מחושב על בסיס מכפלת ההספק המותקן של המערכת הפוטו-וולטאית בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט המחזיק בבעלות מלאה על המערכת (להלן: "חלק החברה"). מספר המתקנים המניבים וההספק המותקן גדל באופן משמעותי בהשפעת המיזוג עם להב אנרגיה ורכישות נוספות של צברי פרויקטים סולאריים מניבים שהושלמו במהלך הרבעון הרביעי של השנה ולאחר מועד הדוח. (ראה ביאור 5 בדבר צירופי עסקים)

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 בהקמת הפרויקטים, כשבצמוד לרובם יוקמו מתקני אגירה בקיבולת של עד 1.3 ג'יגה-וואט שעה (ראה גם ביאור 4א). בנוסף, לחברה צברי פרויקטים בשלבי הרישוי והייזום אשר צפויים להבשיל במהלך השנים הקרובות, לרבות הסכם עם יזם ברומניה לקידום הקמת מתקנים סולאריים בהספק של עד 300 מגה וואט ולצידם מתקני אגירה בקיבולת של 600 מגה וואט שעה.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי(המשך)

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:(המשך)

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 צד קשור	מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל המתחברות לרשת ההולכה. כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
MWp	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאיות.

ב. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

השפעות שינוי שיעור הריבית על פעילותה של הקבוצה

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו-2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, העלו בנקים מרכזיים רבים ברחבי העולם את הריבית, וכך גם פעל בנק ישראל. במהלך שנת 2024 ובשנת 2025 החל תהליך של ירידה בריבית בארה"ב, באירופה ובמדינות נוספות, אולם בישראל, בהשפעת מלחמת חרבות ברזל ועליה בפרמית הסיכון של מדינת ישראל, בנק ישראל שמר על הריבית ברמתה הגבוהה – 4% נכון למועד הדוח הכספי.

השפעות שינוי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

החברה מעריכה כי למועד אישור הדוחות הכספיים אין השפעות מהותיות על עסקי מכירת החשמל שכן בישראל מרבית ההסכמים למכירת החשמל הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך רכישתם ו/או הקמתם הינן צמודות למדד, או בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינוי האינפלציה. באשר לפעילותה של החברה בחו"ל, חלקה של להב אנרגיה בפעילות בפורטוגל נרכש מהונה העצמי. הפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של החברות הכלולות בפעילות בהונגריה, אשר צמודות בשיעור של 35%. בעניין זה, יצוין כי מחירי החשמל אשר נקבעו במסגרת הסכם ההתקשרות עם חברת החשמל בהונגריה במסגרת הפעילות בהונגריה, הינם קבועים וצמודים למדד המחירים לצרכן (על בסיס שנתי) בהפחתת עד שנת 2029, ולפיכך להערכת החברה העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את ההכנסות ממכירת חשמל כאמור במסגרת הפעילות בהונגריה.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי(המשך)

ג. שינויים בשערי מט"ח

מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו והפורינט ההונגרי. שער החליפין של 1 אירו ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 3.740 ש"ח ושער החליפין של 1 פורינט הונגרי ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 0.00973 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין שלהם ביחס לשקל בתקופת הדיווח:
החברה מבצעת רכישות בדולר, כך ששינויים במטבע הדולר ישפיעו על עלויות הקמת הפרויקטים.

שינוי בשער החליפין של האירו ב - %	שינוי בשער החליפין של הפורינט ב - %	
(1.48)	6.57	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
(5.36)	(11.87)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

ד. מצב המלחמה בישראל

נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר בחינה כוללת של השפעות מלחמת "חרבות ברזל", בשילוב עם מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" (להלן יחד: "המלחמה"), פעילות המתקנים הפעילים של החברה אינה מושפעת באופן מהותי מהאירועים האמורים, והחברה ממשיכה בייצור חשמל כסדרו, תוך פעילות בתיאום עם הגופים הרלוונטיים ועם משרד האנרגיה והתשתיות. להערכת הנהלת החברה, למצב הביטחוני המתמשך ולמבצעים הצבאיים כאמור עשויות להיות השפעות עקיפות על פעילותה, בין היתר בשל השפעתם האפשרית על היקף הפעילות במשק, זמינות כוח אדם, קצב קידום פרויקטים ותנאי המימון במשק. עם זאת, חרף אי-הוודאות הקיימת והאפשרות להתפתחויות ביטחוניות נוספות, החברה אינה צופה כי למלחמה צפויה להיות השפעה מהותית על פעילותה השוטפת, מצבה הפיננסי או על יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. הערכה זו מבוססת, בין היתר, על פיזור פעילות החברה, מבנה המימון הקיים והמשך פעילותם התקינה של מתקניה הפעילים. יחד עם זאת, החברה מציינת כי החמרה במצב הביטחוני עשויה להשפיע על קצב הקמת פרויקטים עתידיים, על תנאי המימון ועל עלויות ההקמה והרכש, והיא תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות הרלוונטיות ולעדכן את דיווחיה, ככל שיידרש.

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 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, מצייתים 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 מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בביאור ה' 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

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.

עסקאות ויתרות

עסקאות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקאות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקאות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לרווח או הפסד במסגרת סעיף המימון.

תרגום דוחות כספיים של חברות הקבוצה התוצאות והמצב הכספי של כל חברות הקבוצה (אשר מטבע הפעילות של אף אחת מהן אינו מטבע של כלכלה היפר-אינפלציונית), שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

(א) נכסים והתחייבויות (לרבות מוניטין ותיאומי שווי הוגן) לכל דוח על מצב כספי מוצג מתורגמים לפי שער הסגירה במועד אותו דוח על המצב הכספי;

(ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה (אלא אם ממוצע זה אינו קירוב סביר של ההשפעה המצטברת של שערי החליפין במועדי העסקאות. במקרה כזה מתורגמות ההכנסות וההוצאות לפי שער החליפין במועדי העסקאות);

(ג) כל הפרשי השער הנוצרים מוכרים במסגרת רווח כולל אחר.

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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך):

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
הערכה מחדש של רכוש קבוע	<p>החברה מודדת מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות שהוקמו מכוח הליכים תחרותיים בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>גידול או קיטון בהון ובהוצאות הפחת של החברה כתוצאה מעדכון השווי.</p>
מיסים נדחים	<p>הקבוצה מכירה בנכסי מיסים נדחים ובהתחייבויות מיסים נדחים על בסיס הפרשים 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. אם לא יהיה ביכולתה של הקבוצה להפיק הכנסות חייבות עתידיות בסכום מספיק, או במקרה של שינוי מהותי בשיעורי המס האפקטיביים בתקופה שבמהלכה הפרשים הזמניים המתייחסים הופכים לחייבים במס או ניתנים לניכוי, עשויה הקבוצה להידרש לבטל חלק מנכסי המס הנדחים או להגדיל את התחייבויות המס הנדחים, ועקב כך שיעור המס האפקטיבי שלה עלול לגדול ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה.</p>	<p>גידול או קיטון בהוצאות המס וביתרות המיסים הנדחים. המיסים הנדחים נלקחים בנטו ברמת כל ישות משפטית.</p>
בחינה האם פעילות נרכשת עומדת בהגדרת עסק	<p>לצורך הקביעה האם פעילות נרכשת עומדת בהגדרת עסק או שמדובר ברכישת קבוצה של נכסים, החברה מעריכה את מהותיות התהליכים שנרכשו. כאשר הפעילות הנרכשת כוללת רק מערכות מחוברות לרשת החשמל, ללא תהליכים מהותיים של ייצום, פיתוח והקמה של מערכות נוספות וללא עובדים, החברה קבעה כי תהליכי הייצור והתחזוקה הנרכשים הם תהליכים פשוטים ולכן הפעילות הנרכשת מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים ולא כצירוף עסקים בתחולת IFRS 3.</p>	<p>הכרה או אי הכרה ברווח מהשגת שליטה, מוניטין ומסים נדחים</p>
קביעה האם התקשרויות החברה למכירת חשמל הינה בתחולת IFRIC12	<p>הקביעה האם התקשרויות החברה בקשר עם מערכות גדולות ובינוניות שבבעלותה נכנסות לתחולת IFRIC12, מבוססת בעיקרה על הפעלת שיקול דעת משמעותי, בקשר עם אומדן ערך השייר של ההתקשרות בתום תקופת האסדרה ביחס לשוויה הכלכלי הכולל</p>	<p>בחירת הטיפול החשבונאי הנאות - לפי מודל נכס פיננסי (בתחולת IFRIC12) או לפי רכוש קבוע. במסגרת בחינה זו קבעה החברה כי יש ברשותה מערכת לייצור חשמל שהיא בתחולת הפרשנות. בנוסף ליישום התקן נוצר לחברה נכס בלתי מוחשי.</p>

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יישמו 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 העסקה 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 בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים ברווח או הפסד במסגרת הכנסות המימון בתקופה בה נבעו.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 הוני מוכר לראשונה על ידי חיסור השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מהשווי ההוגן של המכשיר הפיננסי המורכב בכללותו. עלויות עסקה ישירות מוקצות לרכיב ההתחייבות ולרכיב הוני 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 מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש ספציפי מכ הסכם אחר, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 להוון כאמור בסעיף טז' להלן.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים, למעט 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 קרן 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.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע (המשך):

(3) הפחתת רכוש קבוע (המשך):

אומדן שיעורי הפחתה לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

%	
4-5	מערכות לייצור חשמל
8.3	ממירים במערכות פוטו וולטאיות
33	מחשבים וציוד היקפי
6-15	ריהוט וציוד משרדי
15	רכבים

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"). החברה בחנה את היסטוריית גביית התשלומים מחח", ולא זיהתה מקרים של הפסדים אשר נגרמו לחברה בשל חובות שלא נפרעו.

כמו כן החברה התחשבה במאפייני חח"י ובדירוגים שוטפים המבוצעים לאגרות החוב שלה, הכוללים, בין היתר, מעמד מונופוליסטי במשק החשמל, חשיבות חח"י למשק החשמל וכתוצאה מכך תמיכה לה זוכה חח"י לאורך השנים מהמדינה, קיומן של יתרות נזילות כתוצאה משמירה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה. לפיכך סבורה החברה כי ההסתברות לחדלות פירעון של חח"י לכל אורך חיי המכשיר הינה זניחה.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של 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 לנכס מהנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 4 א' והפרשה בגין תביעה משפטית כאמור בביאור 23.

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 השימושיים של הנכסים החוכרים על ידי הקבוצה הינו כ- 23 שנים.

נכסים בגין זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

יב. רווח (הפסד) למניה

החברה מציגה נתוני רווח (הפסד) 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 המדוללות, כדלהלן:

- לרווח או להפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, מתווסף הסכום לאחר מס של דיבידנדים וריבית, שהוכרו בתקופה, בהתייחס למניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות והוא מותאם בגין שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות;
- לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות הומרו.

המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקאות הוניות עם בעלים. בעסקאות 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 עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

טו. סיווג ריבית, ומסים ששולמו או התקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה או התקבלה על ידיה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולמו והונו לנכסים כשירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה 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 הונו באופן ישיר להקמה של מתקנים לייצור חשמל אשר הכנתם לשימוש מצריכה פרק זמן משמעותי (ועל כן מהווים נכסים כשירים) במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד.

עלויות אשראי לא ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכשיר המשוקלל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היוון האשראי הכללי של הקבוצה. שיעור היוון זה נקבע לפי הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתייחסות לכלל האשראי של הקבוצה שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתייחסות לאשראי ספציפי שהתקבל למימון נכס כשיר, עד שכל הפעולות הדרושות להכנת הנכס לשימוש המיועד הושלמו. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

יז. תשלום מבוסס מניות:

תשלום מבוסס מניות

החברה מפעילה מספר תוכניות לתשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה.

בנוגע לעסקאות תשלום מבוסס מניות עם עובדים ואחרים המספקים שירותים דומים, החברה מודדת את השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד.

בנוגע לעסקאות תשלום מבוסס מניות עם נותני שירותים שאינם עובדים (ואינם מספקים שירותים דומים), החברה מודדת את השווי ההוגן של השירותים שהתקבלו לאורך קבלת השירות. כאשר לא ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של השירותים שהתקבלו במישרין, החברה מודדת את השירותים שהתקבלו בעקיפין, בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו, אשר נמדד לאורך קבלת השירות.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

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 ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריה. 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. מיזוג "להב אנרגיה ירוקה"

ביום 8 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בהסכם מחייב עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה") ועם להב תשתיות אל.אר בע"מ ("להב תשתיות"), שהיא מבעלות השליטה בחברה, במסגרת ההסכם תרכוש החברה את מלוא הון המניות של להב אנרגיה בדרך של הקצאת מניות של החברה ללהב תשתיות (17.5% מהון החברה לאחר המיזוג) בהתאם להוראות סעיף 103 כ לפקודת מס הכנסה. להב אנרגיה עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, תפעול ומימון של פרויקטי אנרגיה מתחדשת. ראה בנוסף, ביאור 5.

2. הליך תחרותי דו שימוש מס' 1

א. כללי:

החברה מחזיקה במכסה של 252 מגה-וואט (AC), עבורה התקבלו תשובות מחלק חיוביות מחברת החשמל וכמו כן, התקבלו תשובות מחלק לחיבור מתקני אגירה לצד מרבית המתקנים הסולאריים המתוכננים, בהספק מצטבר של עד 1.3 ג'יגה-וואט שעה. למועד הדוח הכספי החברה העמידה ערבות מכרז לחח"י בסך של כ- 37.8 מיליון ש"ח, והפקידה את סכום הערבות בפקידון המשועבד להבטחתה.

בחודש מאי 2024, הודיעה החברה לחברת החשמל כי מתוך מכסה של כ- 475 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 29 בספטמבר 2025, פרסמה רשות החשמל החלטה להארכת מועדים להקמת מתקנים לייצור חשמל בכל רחבי ישראל (החלטה מס. 72401), לפיה יוארכו מועדי החיבור ב- 45 ימים נוספים עקב המצב הביטחוני ומלחמת "עם כלביא". בהתאם לכך, עודכן המועד המחייב לעמידה בתנאים לסנכרון ליום 14 באוגוסט 2025, והמועד המרבי להקמה ליום 16 במרץ 2026. מועד התחייבות לתעריף הוארך ליום 29 באפריל 2040. למתקני ייצור הנמצאים בעוטף ישראל ובגבול לבנון ניתנו 7 חודשים נוספים למועדים הנ"ל. החברה ממשיכה לקדם את הקמת הפרויקטים שאושרו, תוך שילוב מתקני אגירה לצד מרביתם. נכון למועד אישור הדוח, החברה חתמה על הסכם מימון מחייב להקמת צבר הפרויקטים הראשון (ראה ביאור 4 (2) (ב)) ומצויה בתהליך חתימה על הסכם מימון להקמת צבר הפרויקטים השני מתוך המכסה המתוארת לעיל. כמו כן, החברה חתמה על הסכמים לרכישת הפאנלים הסולאריים, הממירים וציוד ההשנאה (ראה ביאור 4(2)(ד)), חתמה על הסכם הקמה של הצבר הראשון ומנהלת משא ומתן לחתימת הסכמי הקמה של הצבר השני ורכש של יתרת הציוד לפרויקטים כגון מתקני האגירה.

ב. הסכם מימון עם בנק לאומי:

ביום 29 ביוני 2025 נחתם הסכם מימון מחייב בין החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ (שמוחזקת, למועד הדוח, בבעלות מלאה של החברה) לבין בנק לאומי ומגדל, בהיקף מסגרות אשראי כולל של עד 667 מיליון ש"ח. ההסכם נועד למימון הקמת מתקנים דו-שימוש ומתקני אגירה בהספק של עד 100 מגה-וואט ו-500 מגה-וואט שעה אגירה, במסגרת הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין החברות. המתקנים צפויים להתחבר לרשת במהלך שנים 2026-2028, והסגירה הפיננסית צפויה להסתיים עד ליום 31 במרץ 2026. עם השלמת המיזוג בין החברה לחברת להב אנרגיה ירוקה, ראה ביאור 5א', הומחה ההסכם במלואו לחברה.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

2. הליך תחרותי דו שימוש מס' 1(המשך)

ג. הסכמים למכירת חשמל באסדרת מודל השוק:

1. 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 זכויות להקמת מערכות לייצור חשמל (13 מתקנים), ותקופת ההסכם עודכנה ל-22 שנה, במקום 15 שנה בהסכם המקורי.

בהסכם ובתיקון לו 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.

החברה פועלת להקמת הפרויקטים ונערכת לאספקת החשמל בהתאם לתנאי ההסכם במהלך 2026-2027.

2. 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-14 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 קרי, המועד בו ישויכו מתקני האגירה למספקים בהתאם להוראות אמות המידה, לקראת או מיד לאחר ההפעלה המסחרית שלהם.

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 2026-2027, 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 (אישור זה טרם התקבל נכון למועד אישור הדוח הכספי). 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.

החברה פועלת להקמת הפרויקטים ונערכת לאספקת החשמל בהתאם לתנאי ההסכם במהלך 2026-2027, לרבות קבלת האישורים הנדרשים לעמידה בתנאים המתלים להתקיימות העסקה.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

2. הליך תחרותי דו שימוש מס' 1(המשך)

ד. התקשרויות בהסכמים לרכישת ציוד:

1. 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-29.6-27.6 מיליון דולר ארה"ב (כ-88-93 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 שיופקו (בהתאם למקובל בענף), שיפוי במקרה של עיכובים מהותיים וכן בטחונות שתעמיד אסטרונרג'י להבטחת עמידתה בתנאי ההסכם.

בחודש דצמבר 2025 הוסכם בין הצדדים על הארכת ההסכם לשנה נוספת (עד תום שנת 2026) עם התאמות אפשריות למחיר הפאנלים שיירכשו בהתאם לתנאי השוק במועד ביצוע ההזמנה.

2. הסכם לרכישת ממירים וציוד השנאה

ביום 18 במרץ 2025 חתמה החברה 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. 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 נכון למועד פרסום הדוח הכספי סופק הציוד עבור מרבית המתקנים.

ה. חתימת הסכם עם נקסטקום אנרג'י בע"מ להקמה ותחזוקה של 13 מתקני דו שימוש וליצידם מתקני אגירה

ביום 1 ביולי 2025, נחתם הסכם EPC בין פריים אנרג'י לנקסטקום אנרג'י בע"מ להקמת 13 מתקני אנרגיה דו-שימושיים (100 מגה וואט סולארי ו-500 מגה וואט שעה אגירה). עלות ההסכם כ-200 מיליון ש"ח, עם תשלומים לפי אבני דרך. ההקמה צפויה להתבצע בין השנים 2026 ל-2027. בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם תחזוקה לתקופה של 24 חודשים לאחר סיום ההקמה. מדובר בפרויקטים בגין שת"פ פריים ולהב אגירה ירוקה בע"מ.

3. פריים תלמים בע"מ

ביום 19 ביוני 2024 התקבל אישור הפעלה מסחרית לפרויקט בהספק של 14 מגה וואט (AC) ובכך הושלמה הקמת הפרויקט. שלב ב' של הפרויקט הושלם וחובר לרשת במהלך חודש יולי 2024.

במהלך השנתיים האחרונות פעלה החברה להשבחת הפרויקט, בין היתר באמצעות קידום שינוי תב"ע לשטח סמוך לצורך הקמת פרויקט סולארי נוסף הכולל גם מתקן אגירה. עבור שטח זה נחתם הסכם שכירות עם מושב תלמים, והתקבלה תשובת מחלק חיובית מחברת החשמל לחיבור בהספק של (AC) 10 MW ואגירה בקיבולת של כ-56 MWh.

ביום 10 באפריל 2025, מימשה חברת הבת פי וי פלאנט 2019 בע"מ את האופציה לרכוש את חלקה של קרן הליוס בחברת פריים תלמים בע"מ, בתמורה לסך של 13.1 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה במועד המימוש, ומאותו יום מחזיקה חברת הבת פי וי פלאנט 2019 בע"מ (100% בשליטת החברה) במלוא הזכויות ההוניות בפריים תלמים בע"מ, כתוצאה ממימוש האופציה החברה הכירה בקרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחובה בסך 4.6 מיליון ש"ח.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 סוכם בין פריים תלמים ובנק לאומי כי המועד האחרון לקיבוע הריבית על ההלוואה לטווח ארוך (שיתרתה ליום המאזן מסתכמת בכ-50.6 אלפי ₪) יידחה ליום 30 בספטמבר 2026 (במקום מועד קיבוע הריבית המוארך הקודם שנקבע על 30 בספטמבר 2025). עד לביצוע המשיכה השלישית וקיבוע הריבית, תישא ההלוואה ריבית שקלית לא צמודה בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.25%-0.75%, בהתאם לתנאים שחלו על המשיכה הראשונה

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

2. הליך תחרותי דו שימוש מס' 1(המשך)

ב. פרויקט תפרח

פרויקט תפרח הינו פרויקט הכולל מתקן סולארי בהספק של כ- 35 מגה וואט (DC) ומתקן אגירה בקיבולת של כ- 140 מגה וואט שעה. הפרויקט כולל שני שלבים זהים כאשר המתקן הסולארי בהספק של כ- 17.6 מגה וואט (DC) ומתקן אגירה בקיבולת של כ- 70 מגה וואט שעה. הקמת שלב א' הושלמה בחודש דצמבר 2025 ונכון למועד פרסום הדוח הכספי מתבצעות בו בדיקות אחרונות של חח"י לקראת חיבור לרשת במהלך החציון הראשון 2026. הקמתו וחיבורו לרשת של שלב ב' צפויה בשנת 2027 (בתלות באישור חח"י).

ביום 24 באפריל 2025, התקשרה שותפות תפרח עם אנלייט אנטרפרייז שותפות מוגבלת (בסעיף זה- "המספק") בבעלות מלאה של אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, בעל רישיון מספק חשמל בהתאם להוראות אסדרת השוק, בהסכם ארוך טווח למכירת מלוא החשמל שיופק על ידי הפרויקט שלב א' לצורך מכירתו לצרכני המספק בהתאם לאסדרת מודל השוק וכן לניהול ותפעול מערכת האגירה. ההסכם יעמוד בתוקפו למשך 18 שנים ממועד תחילת אספקת החשמל בפועל. היצרן מתחייב להעמיד לרשות המספק את כל קיבולת האגירה והחשמל המיוצר במתקן הסולארי, והמספק מתחייב לרכוש את כל החשמל כאמור.

ביום 24 באפריל 2025, נחתם הסכם מימון מחייב בין השותפות לבין בנק לאומי לישראל בע"מ וזאת לצורך מימון הקמת שלב א' של הפרויקט.

ביום 9 ביוני 2025, הוגשה תביעה ובקשה לצו מניעה זמני על ידי יריב דורון (להלן: "התובע") נגד להב אנרגיה ירוקה וכנגד רב אנרגיה ניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "רב אנרגיה") וכנגד ישעיהו משה דנציגר וחברה בבעלותו. עניינה של תביעה זו הינה בטענת התובע לבעלות של 50% ממניות רב אנרגיה, אשר מקנות לו, בין היתר, 50% מהזכויות והחובות בפרויקט תפרח. ביום 2 בספטמבר 2025, הגיש התובע בקשה להפסקת התביעה ולמחיקתה. ביום 25 בינואר 2026 אישר ביהמ"ש את מחיקת התביעה, תוך חיוב התובע בהוצאות.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 – צירופי עסקים

א. השלמת עסקת מיזוג עם להב אנרגיה ירוקה

בהתאם למצוין בביאור 4 בקשר לעסקת המיזוג של פריים אנרג'י ולהב אנרגיה

יחס ההחלפה בין הצדדים נקבע בעקבות הערכות שווי חיצוניות בלתי תלויות שבוצעו עבור החברה ועבור להב אנרגיה, כמו כן, במסגרת ההסכם ניתנה לחברה אופציה לרכישת חברת להב אירופה הנושאת תוספת מימוש בסך 95 מיליון ₪ לתקופה של 4 שנים. להב אירופה יוזמת, מקימה ומחזיקה מתקנים סולאריים על גגות של מרכזים מסחריים ומרכזים לוגיסטיים בגרמניה. האופציה שניתנה לחברה אינה מהווה חלק מצירוף העסקים של להב אנרגיה וטופלה, במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כנכס פיננסי בשווי הוגן. בנוסף, הוחלט כי מתוך המניות שיופקו ללהב תשתיות, יוענקו 91,613 מניות חסומות (RSU) למספר עובדי להב אנרגיה, אשר לאחר הרכישה ימשיכו לעבוד בחברה. בהתאם להסכם, מניות אלו יבשילו בשלוש מנות שוות במהלך תקופה בת 3 שנים ממועד ההענקה. בהתאם, הקצאת המניות האמורות אינה מהווה חלק מעסקת צירוף העסקים של להב אנרגיה וטופלה כתשלום מבוסס מניות.

ביום 17 באוגוסט 2025 התקבלו מלוא האישורים הנדרשים לקיום התנאים המתלים ועסקת המיזוג הושלמה. במועד השלמת העסקה הקצתה החברה 6,685,485 מניות של החברה, מתוכן 6,593,873 מניות הוקצו ללהב תשתיות ו 91,613 הוקצו לעובדים, כך שלאחר ההקצאה מחזיקה להב תשתיות בכ- 43.53% מהון המניות של החברה, וזאת כנגד העברת מלוא מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ לחברה.

רכישת להב אנרגיה ממשיכה את מגמת הגידול בפעילות הקבוצה בתחום ייצור החשמל בדגש על אנרגיה מתחדשת. החברה הנרכשת מביאה ערך סינרגטי לאור ההון האנושי האיכותי שלה וצבר הפרויקטים הגדול שפיתחה, ותאפשר לקבוצה להאיץ את הצמיחה בתחום האנרגיה המתחדשת בישראל ומחוצה לה.

קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנוספו לאיחוד, כפופה להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח.

העלות הכוללת של צירוף העסקים אשר התבססה על השווי ההוגן של להב אנרגיה ירוקה כפי שנקבע במסגרת העסקה הסתכמה לכ- 109,826 אלפי ש"ח. עלות זו מהווה את שווי של מניות החברה שהונפקו ללהב תשתיות בניכוי שווייה ההוגן של האופציה לרכישת להב אירופה.

להלן השווי ההוגן שנקבע בהתאם לעבודת הקצאת מחיר הרכישה הארעית של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת להב אנרגיה ירוקה במועד הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>נכסים</u>
7,176	מזומנים ושווי מזומנים
5,155	לקוחות והכנסות לקבל
6,937	חייבים ויתרות חובה
15,958	מזומנים מוגבלים
146,175	מערכות ליצור חשמל בהקמה וזכויות להקמת מערכות לייצור חשמל
153,554	מערכות ליצור חשמל מחוברות
23,765	נכסי זכות שימוש
9,216	נכס מס נדחה
47,415	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,267	מוניטין
(38,584)	הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
(8,297)	חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך
(6,121)	זכאים ויתרות זכות
(99,183)	הלוואה מצד קשור
(106,514)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(23,765)	התחייבות בגין חכירה
(32,329)	התחייבות מיסים נדחים
<u>109,826</u>	נכסים מזוהים נטו

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 – צירופי עסקים(המשך)

קביעת השווי ההוגן

השווי ההוגן בעבודת הקצאת מחיר הרכישה הארעית נקבע על פי מודל הרכישה אשר מעריך את שוויה של להב אנרגיה לצורך מציאת שיעור התשואה הפנימי הגלום בעסקת הרכישה והוערך בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). הנכסים הבלתי מוחשיים הוערכו על בסיס השווי ההוגן שלהם באמצעות יישום שיטות ההערכה מקובלות על בסיס היוון תזרימי המזומנים. ההנחות שלפיהן הוערך שווי להב אנרגיה התבסס, בין היתר, על נתונים היסטוריים והמודלים הפיננסיים של הפרויקטים. שיעורי ההיוון בהם נעשה שימוש נעו בין 8.5% ל- 10.8% בהתאם לזהות הפרויקט שהוערך. אורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים נקבע בהתאם הסכמים על פיהם התקשרו כל אחד מהתאגידים בגינם הוגדר נכס בלתי מוחשי. השווי ההוגן של פריטי רכוש קבוע מבוסס על שווים בשוק שווי השוק של רכוש קבוע הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הרכוש הקבוע ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
-	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
7,176	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
<u>(7,176)</u>	מזומנים נטו

באשר לנתוני רווח והפסד ורווח כולל אחר פרופורמה לכל התקופות המדווחות, ראה דוח פרופורמה.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 – צירופי עסקים(המשך)

ב. רכישת השליטה בצבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 13.1 מגה וואט (DC)

ביום 9 בספטמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם מחייב עם חברת בת בבעלות מלאה של חברת סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ, שעניינו עסקה לרכישת מלוא המניות של חברה המוחזקת על ידי המוכרת אשר מחזיקה, באמצעות שני תאגידיים בבעלותה המלאה ב- 26 מערכות מניבות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 13.1 מגה וואט, בישראל. בכוונת החברה לפעול להשבת המתקנים הנרכשים כאמור, ולהקים לצידם מתקני דו שימוש ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1/או אסדרת השוק, במהלך 18 החודשים שלאחר הרכישה. התמורה בגין העברת מלוא הזכויות בתאגידיים המועברים הינה בסך של 72 מיליון ש"ח ("התמורה"), בתוספת התאמות בגין סעיפי הון חוזר ("ההון החוזר"). מתוך התמורה, סך של 43 מיליון ש"ח, בתוספת התאמות בגין הון החוזר, שולמו במועד התקיימות התנאים המתלים לעסקה (הכוללים, בין היתר, אישור הגורמים המממנים, אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נוספים) והשלמתה ("מועד ההשלמה"), ואילו היתרה בסך 29 מיליון ש"ח תשולם למוכרת לא יאחר מתשעה חודשים לאחר מועד ההשלמה ותישא ריבית שנתית שקלית לא צמודה בשיעור של 8.5% לשנה, עוד הוסכם כי החברה תכנס לנעלי המוכרת לטובת הבטחת ערבויות שניתנו למשכירי המקרקעין וכן בקשר עם התחייבויות בעלים לתאגידיים המועברים, אשר נטלו הלוואות מגורמים מממנים בסך של כ- 129 מיליון ש"ח. מועד הפירעון של הלוואות הינו בשנים 2029-2033 והן בתנאי נון ריקורס לחברה, צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 5.4% לשנה. הפרויקטים הסולאריים המוחזקים על ידי התאגידיים המועברים זכאים לתעריפים קבועים וצמודים למדד של כ- 1.66-1.84 ש"ח לקילו וואט (בהסכם PPA מול חח"י עד לשנת 2032-2034). העסקה הושלמה ב-11 בדצמבר 2025, לאחר שהתקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה ואישור הגופים המממנים.

ביום 23 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, שילמה החברה את יתרת התמורה למוכרת בסך של 29.5 אלפי ש"ח (כולל הריבית שנצברה עד למועד התשלום). עם ביצוע התשלום האמור, שולמה במלואה התמורה בגין העסקה.

הפעילות הנרכשת של הליוס מערכות כ.ס בע"מ, טופלה כרכישת נכסים ולא כצירוף עסקים בתחולת IFRS 3 מאחר שכל המערכות שנרכשו מחוברות לרשת החשמל והפעילות הנרכשת כוללת רק תהליכי ייצור חשמל ותחזוקה שהינם תהליכים פשוטים ואינה כוללת עובדים ותהליכים ממשיים של ייצום, פיתוח והקמה של מערכות נוספות.

להלן השווי ההוגן שנקבע בהתאם לעבודת הקצאת מחיר הרכישה הארעית של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת הליוס מערכות כ.ס בע"מ במועד הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>נכסים</u>
14,648	מזומנים ושווי מזומנים
3,824	לקוחות והכנסות לקבל
157	חייבים ויתרות חובה
2,272	פיקדונות לזמן ארוך
183,802	מערכות ליצור חשמל מחוברות
24,102	נכסי זכות שימוש
(586)	זכאים ויתרות זכות
(127,205)	הלוואות מתאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסים
(24,102)	התחייבות בגין חכירה
<u>76,912</u>	נכסים מזוהים נטו

השווי ההוגן בעבודת הקצאת מחיר הרכישה הארעית נקבע על פי מודל הרכישה אשר מעריך את שווייה של הליוס מערכות כ.ס בע"מ לצורך מציאת שיעור התשואה הפנימי הגלום בעסקת הרכישה והוערך בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). ההנחות שלפיהן הוערך שווי של הליוס מערכות כ.ס בע"מ התבסס, בין היתר, על נתונים היסטוריים והמודלים הפיננסיים של הפרויקטים. שיעורי ההיוון בהם נעשה שימוש נעו בין 8.5% ל- 10.8% בהתאם לזהות הפרויקט שהוערך. שווי השוק של רכוש קבוע הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הרכוש הקבוע ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 – צירופי עסקים(המשך)

ב. רכישת השליטה בצבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 13.1 מגה וואט (DC)(המשך)

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
47,911	מזומנים ושווה מזומנים ששולמו(הכוללים עלויות עסקה)
(14,648)	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
<u>33,263</u>	מזומנים נטו

ג. התקשרות בהסכם מחייב לרכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 53.7 מגה וואט (DC)

ביום 25 בספטמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם מחייב עם חברה בבעלות מלאה של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ, בעסקה לרכישת מלוא זכויות המוכרת בשותפות מוגבלת אשר מחזיקה במספר תאגידים, אשר מחזיקים ב- 161 מערכות סולאריות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 53.7 מגה וואט (DC) בישראל ("המערכות הנרכשות" ו- "ההסכם", בהתאמה).

המערכות הנרכשות הוקמו בשנים 2019-2022 וזכאיות לתעריף מובטח של 24.5-45 אג' לקילו וואט (בהסכמי PPA מול חח"י עד לשנים 2044-2047). הקמת המערכות הנרכשות מומנה על ידי הלוואות שנטלו התאגידים המועברים מתאגידים מוסדיים ("הגופים המממנים"), אשר יתרתן ליום 31.12.2024 הסתכמה בכ- 192 מיליון ש"ח, ("יתרת הלוואות") בהן ימשיכו לשאת התאגידים המועברים גם לאחר השלמת העסקה, בתנאי נון-ריקורס לחברה. יצוין כי מועד הפירעון האחרון של הלוואות הסופי הינו בשנת 2045, כאשר חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 2.6% לשנה, וחלקן שקליות לא צמודות ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 3.6%.

בכוונת החברה לפעול לאחר השלמת הרכישה להשבחת הפרויקטים, הוספת חיבורים נוספים, הוספה של מתקני אגירה למתקנים הקיימים והקמה של מתקני דו שימוש ומתקני אגירה בהיקף משמעותי לצד חלק מהמתקנים הקיימים, וזאת במטרה להגדיל בהיקף מהותי את ההספק הכולל של המערכות הנרכשות ובהתאמה את ההכנסות וה- EBITDA הצפויות מהפרויקטים והכל בכפוף להשלמת ההשבחה כאמור.

ביום 29 בדצמבר 2025, לאחר שהתקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה ואישור הגופים המממנים, העסקה הושלמה והתמורה בסך של כ-37.7 מיליון ש"ח שולמה.

הפעילות הנרכשת של סולנטו, טופלה כרכישת נכסים ולא כצירוף עסקים בתחולת IFRS 3 מאחר שכל המערכות שנרכשו מחוברות לרשת החשמל והפעילות הנרכשת כוללת רק תהליכי ייצור חשמל ותחזוקה שהינם תהליכים פשוטים ואינה כוללת עובדים ותהליכים ממשיים של ייצום, פיתוח והקמה של מערכות נוספות.

להלן השווי ההוגן שנקבע בהתאם לעבודת הקצאת מחיר הרכישה הארעית של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת סולנטו 1 שותפות מוגבלת במועד הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>נכסים</u>
12,381	מזומנים ושווי מזומנים
7,255	לקוחות והכנסות לקבל
327	חייבים ויתרות חובה
2,221	פיקדונות לזמן ארוך
171,110	מערכות ליצור חשמל מחוברות
601	נכס בלתי מוחשי
8,578	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
93,969	נכסי זכות שימוש
(4,114)	זכאים ויתרות זכות
(160,250)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
(93,969)	התחייבות בגין חכירה
<u>38,109</u>	נכסים מזוהים נטו

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 – צירופי עסקים (המשך)

ג. התקשרות בהסכם מחייב לרכישת חבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 53.7 מגה וואט (DC)

קביעת השווי ההוגן

השווי ההוגן בעבודת הקצאת מחיר הרכישה הארעית נקבע על פי מודל הרכישה אשר מעריך את שווייה של סולנטו 1 שותפות מוגבלת לצורך מציאת שיעור התשואה הפנימי הגלום בעסקת הרכישה והוערך בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). הנכסים הבלתי מוחשיים הוערכו על בסיס השווי ההוגן שלהם באמצעות יישום שיטות ההערכה מקובלות על בסיס היוון תזרימי המזומנים.

ההנחות שלפיהן הוערך שווי סולנטו 1 שותפות מוגבלת התבסס, בין היתר, על נתונים היסטוריים והמודלים הפיננסיים של הפרויקטים. שיעורי ההיוון בהם נעשה שימוש נעו בין 8.5% ל- 10.8% בהתאם לזהות הפרויקט שהוערך. אורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים נקבע בהתאם הסכמים על פיהם התקשרו כל אחד מהתאגידים בגינם הוגדר נכס בלתי מוחשי. השווי ההוגן של פריטי רכוש קבוע מבוסס על שווים בשוק שווי השוק של רכוש קבוע הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הרכוש הקבוע ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

אלפי ש"ח	
38,109	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו(כולל עלויות עסקה)
(12,381)	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
<u>25,728</u>	מזומנים נטו

באשר לנתוני רווח והפסד ורווח כולל אחר פרופורמה לכל התקופות המדווחות, ראה דוח פרופורמה.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,325	7,296	מוסדות ממשלתיים
318	263	מקדמות לספקים
491	936	הוצאות מראש
325	485	חייבים אחרים
<u>2,459</u>	<u>8,981</u>	

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - פיקדונות מוגבלים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,730	36,115
-	21,003
14,495	-
<u>46,225</u>	<u>57,118</u>

פיקדונות מוגבלים לזמן קצר:

31,730	36,115	פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי דו שימוש מס' 1 (*)
-	21,003	פקדון לטובת התחייבות בנקאית בגין רכש שהוזמן מחו"ל
14,495	-	פקדון משועבד למחזיקי האג"ח להבטחת פירעון קרן הצפוי ביוני 2025
<u>46,225</u>	<u>57,118</u>	יתרה פיקדונות מוגבלים לזמן קצר

פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך:

-	1,043	פקדונות משועבדים לטובת רשות החשמל -
-	1,425	פקדון משועבד בגין העמדת אונקול בבנק מזרחי- להב אנרגיה ירוקה
-	1,471	פקדון משועבד בגין קרן לשירות החוב בבנק מזרחי- להב אנרגיה ירוקה
-	4,264	פקדון משועבד בגין קרן לשירות החוב בבנק מזרחי- להב אנרגיה הונגריהההונגרי
-	8,782	פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין פרויקט תפרח ודו שימוש
749	654	פקדונות רזרבה של חברת הבת ק.ו.ו.פ סולאר בע"מ בגין מתקני גגות בהספק של 1.5 מגה וואט
3,142	4,031	פקדונות רזרבה של חברת הבת ק.ב אחזקות סולאריות בע"מ בגין מתקנים מניבים בגין מימוש זכייה בהליך תחרותי קרקעי מס' 1
-	559	פקדון משועבד בגין ערבות הקמה בחברת תלמים בע"מ
-	-	פקדון משועבד בגין שכירות הליך תחרותי גגות מס' 3
141	142	פקדון רזרבה של חברת רפאל סולאר בע"מ בגין מתקני גגות 10.75 מגה וואט
<u>4,032</u>	<u>22,371</u>	יתרת פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך

(*) בחודש נובמבר 2021 זכתה החברה במכסה של 475 מגה-וואט (AC) במסגרת הליך תחרותי דו-שימוש מס' 1 של רשות החשמל. בהתאם לתנאי המכרז, החברה הפקידה ערבות הקמה בסך 71.25 מיליון ש"ח לטובת חברת החשמל לישראל ("חח"), ובמקביל הפקידה פיקדון כספי להבטחת הערבות בסכום זהה. בחודש מאי 2024 הודיעה החברה לחברת החשמל על השבת מכסה בהיקף של 221.7 מגה-וואט (AC), עבודה לא התקבלו תשובות מחלק חוביות. 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 בכ- 28.8 מיליון ש"ח, לאחר חילוט חלקי של כ- 4.9 מיליון ש"ח. ביום 14.01.2026, לאחר מועד הדו"ח, חידשה החברה את הערבות לחח"י עד ליום 15.10.2026, בסך של 37.380 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,104	2,099
-	1,327
-	446
(5)	(1,262)
<u>2,099</u>	<u>2,610</u>
748	1,079
-	337
-	(325)
331	365
<u>1,079</u>	<u>1,456</u>
<u>1,020</u>	<u>1,154</u>

עלות:

יתרה לתחילת השנה
כניסה לאיחוד
תוספות במהלך השנה
גריעות במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

פחת שנצבר:

יתרה לתחילת השנה
כניסה לאיחוד
גריעות במהלך השנה
תוספות במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מערכות ליצור חשמל מחוברות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
99,758	172,269
31,967	507,478
41,634	4,239
-	
(1,090)	
<u>172,269</u>	<u>683,986</u>

עלות:

יתרה לתחילת השנה
 כניסה לאיחוד
 תוספות במהלך השנה
 גריעת נכסים
 הערכה מחדש (א)
יתרה לסוף השנה

15,073	21,552
6,479	12,847
-	1,263
<u>21,552</u>	<u>35,662</u>

פחת שנצבר:

יתרה לתחילת השנה
 תוספות במהלך השנה
 הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
יתרה לסוף השנה

<u>150,717</u>	<u>648,324</u>
----------------	----------------

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

- (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. הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה 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) 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.
- (ג) מערכות ליצור חשמל מחוברות אשר מוחזקות על ידי חברת ק.ו.פ. סולאר נמדדות לפי מודל העלות. למידע בדבר הטיפול החשבונאי במערכות אלו וההבחנה בין מודל העלות למודל הערכה מחדש ראה ביאור 2ד'.
- (ד) יתרתן המופחתת של המערכות המטופלות בהתאם למודל הערכה מחדש הסתכמה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 בסך של 633,056 אלפי ש"ח ו-103,648 אלפי ש"ח בהתאמה.
- (ה) בכל מועד חתך, בוחנת הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית להערכת השווי המעודכנת על מערכות שחברו בתקופות קודמות ושווין ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשת. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, מעודכן שווין ההוגן של מערכות אלו.
- (ו) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 העלות המופחתת בספרים בגין מערכות ליצור חשמל מחוברות אילו היו נמדדות באמצעות מודל העלות: 642,467 אלפי ש"ח ו-145,351 אלפי ש"ח בהתאמה.
- (ז) לימים 31 בדצמבר 2025 קרן ההון בגין הערכה מחדש (נטו ממס) בגין מערכות ליצור חשמל מחוברות: 4,510 אלפי ש"ח. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 מתוך המערכות ליצור חשמל מחוברות סך של 15,268 אלפי ש"ח וסך של 15,103 אלפי ש"ח, בהתאמה נמדדות באמצעות מודל העלות.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מערכות ליצור חשמל מחוברות (המשך)

(1) ההרכב (המשך):

הקבוצה מציגה את מערכותיה המחוברות ומערכות לייצור חשמל בהקמה כרוש קבוע. להלן פרטים עיקריים אודות פרויקטים מחוברים למועד הדוח:

הכנסות בשנת 2025	עלות מופחתת (אלפי ש"ח)	תעריף נכון לשנת 2025 (אג' לקו"ט"ש)	הספק מותקן (DC) MWp	מספר מתקנים	שיעור החזקה	אסדרה	מועד הפעלה מסחרי	חברה
4,951	44,274	22.48 צמוד מדד	16.4	8	70%	הליך תחרותי קרקעי מס' 1	מאי 2019- מאי 2020	ק.ג. אחזקות סולאריות
3,876	12,252	142 (ממוצע)	1.9	36	100%	אסדרות תעריפיות שונות	יוני 2011- יוני 2022	ק.ו.פ. סולאר
6,922	56,646	19.91 צמוד מדד	23.0	1	100%	הליך תחרותי קרקעי מס' 4	אוקטובר 2022- אוגוסט 2024	פריים תלמים
3,183	25,888	25.86 צמוד מדד	9.1	5	100%	הליך תחרותי גגות מס' 1	ינואר 2020- ינואר 2021	רפאל סולאר
962	4,702	45	1.6	6	100%	אסדרות תעריפיות שונות	ינואר 2020- ינואר 2021	רפאל סולאר
5,911	69,682	0.38-255	11.5	142	*100%	אסדרות תעריפיות שונות + אסדרת השוק	2011-2025	אנרגיה ירוקה
2,764	79,969	0.4-0.5	15.9	29	100%	אסדרה תעריפית ממשלתית (KAT)	2022	להב הונגריה
-	183,802	165-185	13	26	100%	הליך תחרותי +תעריפיות	2014	סאנפלאוור
-	171,109	24.5-45	57.3	161	100%	הליך תחרותי +תעריפיות	2023	סולאיר
28,569	648,324		169	430		-		סה"כ

(*) בפרויקט תפרח החברה מחזיקה ב 74% מהזכויות בשותפות בהתאם להוראות רמ"י, כאשר מלוא הזכויות הכלכליות מהפרויקט מוקנות לחברה עד להגעה לנקודת האיזון (כהגדרתה בהסכם מול המושב). בנוסף, החברה מחזיקה ב-49% מהון המניות של חברת מיה סול יזמות סולרית בע"מ, המחזיקה ב-16 מתקנים המחוברים לרשת החשמל בהספק מצרפי של 777 KWp.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מערכות ליצור חשמל מחוברות (המשך)

ב. להלן מידע נוסף אודות פרויקטים מהותיים של החברה בתחום הפוטו וולטאי המוכרים כרכוש קבוע:

אסדרות בתחום הפוטו-וולטאי:

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

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

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 2019 ו-2020 הקימה החברה 5 מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של MWp5 ו-MWp11.5, בהתאמה. מתקנים אלה הגיעו בשנים 2019 ו-2020 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). בדצמבר 2025 השלימה החברה את רכישת התאגידים מחברת סולאיר. התאגידים הנרכשים מחזיקים (בין היתר) ב-47 מתקנים בהספק כולל של כ-38.55 מגה-וואט MWp תחת הליך תחרותי מס' 1 מתקני גגות.

(4) **מערכות באסדרת השוק** – באוגוסט 2025 השלימה החברה את עסקת המיזוג עם להב אנרגיה ירוקה, אשר (בין היתר) הקימה בשנת 2025 פרויקט קרקעי בהספק של כ-17.6 מגה וואט (DC) בשילוב קיבולת אגירה של כ-70 מגה וואט שעה, שימכור את מלוא הספק החשמל שיוצר ו/או ייאגר בפרויקט לספק חשמל וירטואלי תחת אסדרת מודל השוק. למועד הדוח טרם התחיל הפרויקט בהפעלה מסחרית.

(5) **מערכות תעריפיות**: בדצמבר 2025 השלימה החברה את רכישת התאגידים מחברת סולאיר. התאגידים הנרכשים מחזיקים (בין היתר) ב-84 מתקנים בהספק כולל של כ-11.74 מגה-וואט MWp תחת אסדרות תעריפיות שונות. בדצמבר 2025 השלימה החברה את רכישת התאגידים מחברת סאנפלאואר. התאגידים הנרכשים מחזיקים 26 מתקנים בהספק כולל של כ-13.1 מגה-וואט MWp תחת אסדרות תעריפיות שונות. באוגוסט 2025 השלימה החברה את עסקת המיזוג עם להב אנרגיה ירוקה, המחזיקה (בין היתר) ב-163 מתקנים בהספק כולל של כ-11.93 מגה-וואט MWp תחת אסדרות תעריפיות שונות.

(6) **מערכות מונה נטו**: בדצמבר 2025 השלימה החברה את רכישת התאגידים מחברת סולאיר. התאגידים הנרכשים מחזיקים (בין היתר) ב-32 מתקנים בהספק כולל של כ-3.8 מגה-וואט MWp תחת אסדרת מונה נטו.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מערכות ליצור חשמל בהקמה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,706	32,760
(33,070)	146,175
13,124	(2,507)
	77,509
<u>32,760</u>	<u>253,937</u>

עלות:

יתרה לתחילת השנה
כניסה לאיחוד
העברה למערכות ליצור חשמל מחוברות
תוספות במהלך השנה (א)

עלות ליום 31 בדצמבר

(א) כולל סך של כ-2,777 אלפי ש"ח ו-1,831 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי שהווננו למערכות בהקמה בשנים 2025 ו-2024, 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	2025
%	%

שם החברה:

70	70	ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ
100	100	פיוי פלונט 2019 בע"צ
50	100	פריים תלמים (ראו סעיף 3ב) בע"מ
70	70	סולאר טאון - פתונות סולאריים בע"מ
100	100	ק.ו.פ. סולאר בע"מ
100	100	פריים אנרג'י דו שימוש שותפות מוגבלת
100	100	רפאל סולאר ישראל בע"מ (ראה סעיף 3ג')
-	100	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
-	100	להב אנרגיה מושבים בע"מ
-	100	להב אנרגיה קיבוצים בע"מ
-	100	מנואל סולאר (ישראל) בע"מ
-	49	מיה סול יזמות סולרית בע"מ
-	100	דליה פי.וי. אנרג'י בע"מ
-	74	פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת
-	100	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ
-	100	הליוס מערכות כ.ס. בע"מ (רכישת חברת מסאנפלאוור)
-	100	אלעד כוח אלטרנטיבי בע"מ
-	100	רעות אנרגיה מתחדשת בע"מ
-	100	סולנטו 1 שותפות מוגבלת (רכישת מערכות מסולאר)
-	100	סולנטו 2 - שותפות מוגבלת
-	100	סולאר נטו בית השיטה - שותפות מוגבלת
-	100	סולאר נטו שפיר בע"מ
-	100	סול-נטו לוד בע"מ
-	100	סול-נטו החזקות בע"מ
-	100	סול-נטו כיל בע"מ
-	100	סול-נטו פניציה בע"מ
-	100	סולפרויקט 11 בע"מ
-	100	Monowatt Gold Kft
-	100	Monowatt Silver Kft
-	100	Geowatt Silver Kft
-	100	Abas Gold Solar Kft
-	50	Freixial Renovaveis, Unipessoal Lda.
-	100	Prime Energy S.R.L ISRO

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות(המשך)

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 בפילוט 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 פילוט מסחרי ראשון בהספק של כ-740 ק"ו במושב בקוע (ובנוסף אגירה) וכן מקדמת הקמה של מתקן פילוט הדגמה בספרד. כחלק מסבב הגיוס האמור חתמה החברה ב-28.5.25 עם חברת פריים אנרג'י על הסכם הלוואה להמרה בסך של עד 4.4 מיליון ש"ח, לטובת הקמת פרויקט בקוע. למועד הדוחות הכספיים, טרם נמשכו כספי הלוואה ע"י אגרילייט.

בנוסף תכנית המו"פ כוללת השלמת הפיתוח הטכנולוגי של החברה לניהול חכם של טרקור דו צירי מעל מטעים חקלאיים בהתאם לאלגוריתמיקה שרשומה כפטנט.

החברה חתמה ב-12.8.25 על הסכם השקעה עם חברת אי. אס. איי.אל בסך 500,000 ש"ח. בנוסף החברה נמצאת במו"מ מתקדם לחתימה הסכם עם חברת אנרגיה ציבורית ישראלית לבחינת רכישת הטכנולוגיה של החברה למטע בצפון הארץ בשלב הראשון בהספק של 1 מגה וואט.

ביאור 12 - חייבים אחרים לזמן ארוך
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
418	474
3,360	3,198
<u>3,778</u>	<u>3,673</u>

חייבים אחרים
נכס בגין חוזים עם לקוחות (*)

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 14 בנובמבר 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות
ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
725	1,138
	335
39	1,437
996	7,702
700	500
690	-
-	1,475
<u>3,150</u>	<u>12,586</u>

עובדים בגין שכר ונלוות
 מקדמות מלקוחות
 מוסדות ממשלתיים
 הוצאות לשלם
 להפרשה לתיקונים
 ריבית לשלם
 אחרים

ביאור 14 - הפסד למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>(19,505)</u>	<u>(11,749)</u>	<u>(32,273)</u>
29,515	29,515	32,022
(0.66)	(0.46)	(1.01)

הפסד המיוחס לבעלים של החברה

מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)

ההפסד הבסיסי והמדולל למניה (ש"ח)

נתוני ההפסד המדולל למניה זהים לנתוני הרווח הבסיסי למניה, כיוון שהשפעת הכללתן של המניות הפוטנציאליות של החברה – אופציות ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות – הינה אנטי מדללת.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות

א. להלן פרטים בדבר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

ליום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל אלפי ש"ח	הלוואות לזמן ארוך אלפי ש"ח	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר אלפי ש"ח	ריבית שנתית אפקטיבית %	ריבית שנתית נקובה %	
597,898	516,186	81,712	3.34-7.8	3.0-8.4	הלוואות מתאגידים בנקאיים
86,048	85,020	1,028			הלוואות מצד קשור
6,598	6,598	-	(*)6.8		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>719,679</u>	<u>607,804</u>	<u>111,875</u>			

ליום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל אלפי ש"ח	הלוואות לזמן ארוך אלפי ש"ח	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר אלפי ש"ח	ריבית שנתית אפקטיבית %	ריבית שנתית נקובה %	
150,141	117,556	32,585	3.34-7.8	3.0-8.4	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,598	6,598	-	(*)6.8		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>156,739</u>	<u>124,154</u>	<u>32,585</u>			

(*) חושב על בסיס הערכת החברה למחיר החוב שהיה מתקבל בהלוואה באותם תנאים מול צדדים שלישיי

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)

(2) להלן פרטים בדבר מימון פרויקטאלי מהותי שקיבלה הקבוצה (אלפי ש"ח):

קדש ברנע	קדש ברנע	ק.ו.פ.	פרויקטים ליצור חשמל
הלוואה פעילה	הלוואה פעילה	הלוואה אחת	סטטוס הלוואה
תאגיד בנקאי 32,000	תאגיד בנקאי 5,210	תאגיד בנקאי 8,700	המלווה סכום הלוואה
ספטמבר ודצמבר 2019	3 בפברואר 2019	14 ביוני 2011 1 במרץ 2024	מועד ההתקשרות בהסכם המימון
ספטמבר ודצמבר 2019	פברואר 2019	מרץ 2024	מועד העמדת המימון
33,718	3,186	7,140	יתרת הלוואה בספרים ליום 31/12/2025
34,951	3,384	8,135	יתרת הלוואה בספרים ליום 31/12/2024
פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה צמוד דצמבר 2037 3.05%	פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה צמוד יוני 2037 4.4%	פירעון חודשי של קרן וריבית על פני 7 שנים צמוד 2022-2030 3.35%-8.4%	לוח סילוקין הצמדה למדד תום הלוואה שיעור ריבית שנתית יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימאלי (ADSCR) האם החברה עומדת באמות המידה
1:1.25	1:1.25	1:1.25	
קן	קן	קן	
		יחס ADSCR נמוך מ-1.1; הון עצמי לא יפחת מ-1 מש"ח; עודף תזרימי נטו גדול מ-600 אלפי ש"ח	אירוע הפרה
יחס ADSCR (ל-12 חודשים אחרונים ו-12 חודשים הבאים) נמוך מ-1.1			
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	בטוחות

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)

להלן פרטים בדבר מימון פרויקטאלי מהותי שקיבלה הקבוצה (אלפי ש"ח):

רפאל סולאר	תלמים	פרויקטים ליצור חשמל
הלוואה פעילה	הלוואה פעילה	סטטוס ההלוואה
תאגיד בנקאי 26,952	תאגיד בנקאי 53,350	המלווה
16 בפברואר 2023	20 בנובמבר 2023	סכום ההלוואה
פברואר 2019	2011-2017	מועד ההתקשרות בהסכם המימון
22,739	50,617	מועד העמדת המימון
23,326	52,785	יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2025
פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה	פירעון חודשי קרן וריבית עד למועד קיבוע הריבית לט"א ב 30.9.2025	יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2024
פריים+1.5% יוני 2037	פריים+1.55% 2044	לוח סילוקין
7.5%	6%	הצמדה למדד
1:1.25	1:1.18	תום ההלוואה
כן	כן	שיעור ריבית שנתית
הפרת התניות	אי תשלום, הפרת	יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימאלי (ADSCR)
הפיננסיות; אי הגשת מסמכים לבנק (לרבות דוכ"ס); פתיחה בהליכי חדלות פירעון; עיקולים; אי תשלום סכום המגיע לבנק	התחייבויות או מצגים, הליכי חדלות ירעון, אי עמידה ביחסים פיננסיים ואי תיקון בתקופה שנקבעה בהסכם, הסדר נושים, הפסקת פעילות, הערת עסק חי	האם החברה עומדת באמות המידה
שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	אירוע הפרה
		בטוחות

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)

להב אנרגיה הונגריה	להב אנרגיה ירוקה	פרויקטים ליצור חשמל
הלוואה פעילה	הלוואה פעילה	סטטוס ההלוואה
תאגיד בנקאי 42,430	תאגיד בנקאי 35,000	המלווה
16 בפברואר 2023	06.01.2021	סכום ההלוואה
2023	2021	מועד ההתקשרות בהסכם המימון
34,371	29,091	מועד העמדת המימון
פירעון חציוני של קרן וריבית על פני 18 שנה	פירעון חודשי קרן וריבית	יתרת ההלוואה בספרים ליום 31/12/2025
65% מההלוואה מגודר ב SWAP בריבית קבועה של Margin + 6.1% של 2.2%	ריבית שנתית קבועה 4.15%, צמוד למדד	לוח סילוקין
35% מההלוואה בריבית המחושבת לפי ריבית ממוצעת של 6 חודשים לפי המדד ההונגרי BUBOR + Margin של 2.2%		הצמדה למדד
יוני 2037	2044	תום ההלוואה
7.5%	4.15%	שיעור ריבית שנתית
1:1.15	1:1.1	יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימאלי (ADSCR)
כן	כן	האם החברה עומדת באמות המידה
אי תשלום סכומים המגיעים למלווה, אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, הפרה של מסמכי הבטחונות, ככל והצהרה כלשהי שנמסרה במסגרת הסכמי המימון	ירידה מיחס כיסוי של 1.10, הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	אירוע הפרה
תתגלה כלא נכונה, ביטול או השעיית היתרים תפעוליים, חדלות פירעון, אי-קיום ביטוח נדרש או ביטולו מבלי להביא ביטוח חלופי.	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	בטוחות
שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט		

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות (המשך)

סולנטו 1	כ.ס הליוס	פרויקטים ליצור חשמל
הלוואה פעילה	הלוואה פעילה	סטטוס הלוואה
מוסד פיננסי 173,564 13.10.2020 פברואר 2019 173,564	מוסד פיננסי 121,301 22.03.2012 2011-2017 121,301	המלווה סכום הלוואה מועד ההתקשרות בהסכם המימון מועד העמדת המימון יתרת הלוואה בספרים ליום 31/12/2025
פירעון רבעוני של קרן וריבית על פני 18 שנה	פירעון חודשי קרן וריבית עד למועד קיבוע הריבית לט"א ב 30.9.2025	לוח סילוקין
צמוד 2045	צמוד 2031	הצמדה למדד תום הלוואה
חלק מההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 2.3% לשנה, וחלקן הלוואות שקליות שאינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 3.6% לשנה.	תשואת אג"ח מדינה צמודה בתוספת מרווחים של כ- 3.3%-4% (בהתאם לסוג המסגרת), בכפוף לריבית מינימלית של 5.5%	שיעור ריבית שנתית
1:1.08	1:1.08	יחס תזרים תפעולי לשירות חוב שנתי מינימאלי (ADSCR) האם החברה עומדת באמות המידה
קן	קן	אירוע הפרה
אי-תשלום במועד; אי נכונות מצגים; חדלות פירעון או הליכי חדלות פירעון; עיקולים או הליכים מצד נושים; הפסקת פעילות; פגיעה בזכויות מהותיות בנכסי הפרויקט; הליכים משפטיים מהותיים; אי- עמידה בדרישות ביטוח; אי- עמידה ביחסים פיננסיים; שינוי שליטה אסור; אירוע שיש בו כדי לגרום להשפעה שלילית מהותית	אי-תשלום במועד; אי נכונות מצגים; חדלות פירעון או הליכי חדלות פירעון; עיקולים או הליכים מצד נושים; הפסקת פעילות; פגיעה בזכויות מהותיות בנכסי הפרויקט; הליכים משפטיים מהותיים; אי- עמידה בדרישות ביטוח; אי- עמידה ביחסים פיננסיים; שינוי שליטה אסור; אירוע שיש בו כדי	בטוחות
שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	שעבוד כל נכסי הלווה, הזכויות בפרויקט ומניות חברת הפרויקט	

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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.

<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		נכסי זכויות שימוש:
		עלות:
23,206	43,056	יתרה ליום 1 בינואר
19,840	141,836	כניסה לאיחוד
-	1,836	תוספת
237	1,017	התאמות בגין הצמדה למדד
<u>(227)</u>	<u>(1,182)</u>	ביטול חכירה
43,056	186,562	עלות ליום 31 בדצמבר
		פחת שנצבר:
3,393	4,840	יתרה ליום 1 בינואר
(84)		ביטול חכירה
<u>1,531</u>	<u>3,129</u>	הוצאות פחת
4,840	7,969	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר
<u>38,216</u>	<u>178,593</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר
		התחייבויות בגין חכירות:
16,546	35,407	יתרת התחייבות ליום 1 בינואר
19,840	141,836	כניסה לאיחוד
-	1,835	תוספת
(156)	(1,182)	ביטול חכירה
237	1,017	התאמות בגין הצמדה למדד
770	2,443	צבירת ריבית
<u>(1,830)</u>	<u>(4,931)</u>	פרעון קרן וריבית
35,407	176,424	יתרת ההתחייבויות ליום 31 בדצמבר
		נכלל בסעיפים:
11,149	13,955	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
<u>34,258</u>	<u>162,469</u>	התחייבויות לא שוטפות בגין חכירות
35,407	176,424	

תשלומי חכירה שנקבעים כאחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים, אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית. במהלך השנים 2025 ו-2024 הכירה החברה בהוצאות שכירות בסך של כ- 951 אלפי ש"ח וכ- 382 אלפי ש"ח בהתאמה.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אגרות חוב

א. ביום 10 באוגוסט 2021, הנפיקה החברה 79,150,000 ש"ח ע.ג. 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.ג. 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 ישולם 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) והיו בשיעור של 36% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והכל בכפיפות למפורט בתנאים בשר 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 יבדק 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.

נכון למועד אישור הדוח הכספי, לאור עלית מחיר המניה מעל למחיר ההמרה של אגרות החוב (סדרה א'), קיימת סבירות גבוהה כי אגרות החוב יומרו למניות בהתאם לתנאי ההמרה שנקבעו עד ליום 30 ביוני 2026, מועד הפירעון האחרון של סדרת אגרות החוב. ממועד תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח הכספי הומרו 4.3 מ"ש"ח אג"ח ע.ג. למניות החברה.

ב. ביום 22 בפברואר 2022, הנפיקה החברה 54,837,000 ש"ח ע.ג. 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 ישולם 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) והיו בשיעור של 20% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 והיה 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 בערך 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 יבדק 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, ליום 30 בספטמבר 2025 ואילך.

ג. ביום 10 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 35,600,000 ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה למשקיעים מסווגים, 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אגרות חוב(המשך)

ד. ביום 23 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרת חוב סדרה ג' שקלית לא צמודה 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.

ה. ביום 10 ביולי ו-17 בדצמבר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של הרחבות אגרת חוב סדרה ג' שקלית לא צמודה למדד בהיקפים של 50,000,000 ש"ח ע.נ. ושל 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כוללת ברוטו של כ-50 מיליון ש"ח ו-100 מיליון ש"ח בהתאמה.

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.

העמידה באמות מידה פיננסיות של הרחבות סדרה ג' מתייחסות לאמות המידה שנרשמו בסעיף ד'.

ו. ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הכלולות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו.

ז.

ח. ביום 18 בפברואר 2026 (לאחר תאריך המאזן) השלימה החברה הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ד') בערך נקוב של 347 מיליון ש"ח - לפרטים נוספים ראה ביאור 26.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הון מניות:

ג. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
מספר מניות	מספר מניות
100,000,000	100,000,000

מניות רגילות ללא ערך נקוב (ראה סעיף ג'1 להלן)

ד. הון מונפק:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
מספר מניות	מספר מניות
29,515,299	36,200,784

מניות רגילות ללא ערך נקוב

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,170	3,735	5,222
1,371	1,664	2,903
840	839	1,903
899	898	1,461
1,562	471	1,300
186	173	96
322	542	111
75	73	149
468	477	728
499	646	563
-	-	6
-	-	381
24	95	253
10,416	9,613	15,076

הוצאות שכר ותשלום מבוסס מניות
 ייעוץ ומקצועיות
 דמי ניהול
 שכ"ד ואחזקה
 משפטיות
 ביטוח
 פחת
 תרומות
 שכר דירקטורים
 אחזקת רכב
 נסיעות לחו"ל
 אגרות
 אחרות

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הוצאות מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
541	474	468
33	30	727
2,908	6,197	15,092
529	769	2,443
-	-	116
203	393	1,135
9,679	9,700	20,731
<u>13,893</u>	<u>17,563</u>	<u>40,712</u>
<u>(1,926)</u>	<u>(1,831)</u>	<u>(2,777)</u>
<u>11,967</u>	<u>15,732</u>	<u>37,935</u>

הוצאות מימון:
 בגין הלוואות מבעלי מניות
 בגין הלוואות מצדדים קשורים ואחרים
 בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 בגין התחייבויות בגין חכירה
 בגין שערור התחייבות פיננסית
 בגין עמלות בנק ואחרות
 בגין אגרות חוב
 סה"כ הוצאות מימון
 בניכוי עלויות אשראי שהווננו למערכות לייצור חשמל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(73)	(151)	(151)
-	(271)	(58)
(3,799)	(3,746)	-
(123)	-	(9,852)
<u>(3,995)</u>	<u>(4,168)</u>	<u>(315)</u>
<u>(3,995)</u>	<u>(4,168)</u>	<u>(10,376)</u>

הכנסות מימון:
 בגין צדדים קשורים ואחרים
 ריבית ממס הכנסה
 בגין שערור התחייבות פיננסית
 הכנסות ריבית מפיקדונות
 אחרות
 סה"כ הכנסות מימון

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

א. הסכם עם צדדים קשורים:

1. מר ירון קיקוז ("ירון"), מייסד החברה ובעל השליטה במשותף 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 ועד ליום 16 בפברואר 2023 כיהן ירון, במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון כמ"מ מנכ"ל החברה. החל מיום 16 בפברואר 2023 ועד ליום 8 בספטמבר 2025 כיהן ירון כמנכ"ל החברה (בנוסף לכהונתו כדירקטור). החל מיום 8 בספטמבר 2025 מכהן ירון כמנהל העסקים הראשי של החברה וכסגן יו"ר דירקטוריון פעיל. בימים 18 במרץ 2025, 23 במרץ 2025, אישרה ועדת התגמול, וביום 23 במרץ 2025 ו-24 באפריל 2025 אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית (בהתאמה), מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה 3 חודשי דמי ניהול לירון, וכן תכנית מענקים מדידים לשנת 2025, אשר עמידה ביעדיה הייתה מזכה את ירון במענק בגובה של עד 9 חודשי דמי ניהול. המענק אושר בגובה 3 משכורות שקוזזו מיתרת החוב של ירון לחברה. ביום 11 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית וחריגה של 1,267,027 כתבי אופציות לירון וכן את תנאי כהונתו והעסקתו של ירון כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי כדלקמן:
 - (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 וכן לכתב שיפוי וכתב פטור, בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד פרסום תשקיף של החברה.
 - (5) ירון זכאי לכתב פטור ושיפוי
2. ביום 29 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי מחדש של ירון לתקופת כהונה נוספת כדירקטור בחברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה.
3. בקשר עם הסכם הלוואה שנחתם ביום 30 בדצמבר 2020, בין החברה לבין חיים טטרו שהינו נושא משרה בכירה בחברה, ראה ביאור 20'א'2 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.
4. ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הארכת הלוואה שניתנה למשנה למנכ"ל של החברה, במסגרת הסכם השקעה בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת הלוואה 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 הלוואה בין החברה למשנה למנכ"ל של החברה ב-24 חודשים נוספים, עד ליום 25 באוקטובר 2026, ללא שינוי בתנאי הלוואה.
5. 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 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים(המשך)

6. ביום 18 באוגוסט כחלק מעסקת המיזוג נכללה גם הלואות בעלים בסך של כ-97.9 מיליון ש"ח אשר ניתנה בעבר על ידי להב תשתיות ללהב אנרגיה הכוללת את התנאים הבאים:

א. הסכם ראשון מסדיר את החזרי הלואות הבעלים בסך של כ-60 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים המתקבלים מחברת הפרויקט בפורטוגל, כאשר תקבולים אלה מיועדים לפירעון על חשבון יתרת ההלוואות בלבד. הריבית על ההלוואה הינה בשיעור שנתי של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן; יתרת ההלוואה הנ"ל תיפרע בתשלומים רבעוניים בהתאם לסכומים שיתקבלו בפועל אצל החברה מחברת האחזקות הפורטוגלית, ללא מועד פקיעה מוגדר אלא עד לפירעון מלא של סכום ההלוואה הנ"ל. ההלוואה תובטח בין היתר, בשעבוד על מניות החברות בפורטוגל והזכויות הנלוות מהפרויקט. בנוסף נקבעו מקרים בהם ההלוואה תועמד לפירעון מיידי ובין היתר במקרה בו להב תשתיות תחדל להיות בעלת שליטה בחברה. חברת האם מתחייבת לפעול, לרבות באמצעות הפעלת שליטתה בחברת הפרויקט ובחברת האחזקות הפורטוגלית לפי העניין, לקבלת אשראי בנקאי בהיקף אשר ישמש לפירעון מלוא יתרת ההלוואה (בכפוף לסכום ההלוואה שיתקבל וככל שלא יתקבל מלוא הסכום אזי על היתרה יחולו תנאי הסכם זה בהתאמות הנדרשות) כפי שתהיה במועד הרלוונטי של קבלת האשראי הבנקאי, וזאת מוקדם ככל שניתן, ובכפוף לכל דין. יצוין כי ככל ותתקבל ההלוואה בכירה אזי יתרת ההלוואה זו תהפוך להיות חוב נחות להלוואה הבכירה הן ברמת הביטחונות והן בתנאי הפירעון.

ב. הסכם שני מסדיר את החזרי הלואות הבעלים בסך של כ-25 מיליון ש"ח על ידי החברה, ומובטחת בערבות של פריים אנרג'י. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן, ותוחזר בתשלומים חצי שנתיים בהתאם ללוח סילוקין מסוג שפיצר (קרן וריבית) על פני תקופה של 12 שנים עד ליום 1.7.2037.

ג. בחודש יוני 2025, העמידה להב תשתיות ללהב אנרגיה הלואות בעלים נוספות בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח וזאת לצורך מימון רכישת מניות השותף המוגבל והשותף הכללי בפרויקט תפרח של החברה ומימון חלקה של החברה בתשלומים בקשר עם חתימת הסכם המימון מול בנק לאומי בקשר עם הפרויקט המשותף של החברה ופריים אנרג'י (יחד "הלוואות הבעלים הנוספות"). הלוואות הבעלים הנוספות הועמדו כהלוואות גישור קצרת מועד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% שתפרע בתשלום אחד (קרן וריבית) לא יאוחר מיום 31.12.2025. נכון למועד הדיווח, ההלוואה נפרעה במלואה, כולל הריבית שנצברה בגינה.

7. **מינוי ואישור תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל החברה ולסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי ותיקון מדיניות התגמול של החברה.**

ביום 8 בספטמבר 2025 מונה מר אמיר גרא, אשר כיהן כמנכ"ל ודירקטור בלהב אנרגיה, למנכ"ל החברה. באותו מועד מונה מר קיקוז, אחד מבעלי השליטה בחברה ומייסד החברה, אשר כיהן עד למועד זה כמנכ"ל ודירקטור בחברה (ולפני כן כיו"ר דירקטוריון פעיל), כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי. ביום 4 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 4 בנובמבר 2025, את ההחלטות הבאות:

א. תיקון למדיניות התגמול שעניינו עדכון למדיניות התגמול הנוכחית לעניין תגמול לסגן יו"ר דירקטוריון פעיל, לרבות תקרות שכר, תגמול הוני ובנוסף שנתי, ובכלל זה התייחסות ליחס בין המרכיבים הקבועים והמשתנים;

ב. אישור תנאי כהונה והעסקה למר ירון קיקוז, בעל השליטה בחברה, המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל, החל ממועד תחילת כהונתו ביום 8 בספטמבר 2025 לרבות הקצאה פרטית מהותית וחריגה של 1,267,027 כתבי אופציה;

ג. אישור תנאי כהונה והעסקה למר גרא, בתוקף החל ממועד תחילת כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 8 בספטמבר.

כלל ההחלטות אושרו ע"י האספה הכללית של החברה, שנערכה ביום 11 בדצמבר 2025.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
321	342	(א) הלוואות שניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן קצר
1,346	1,352	(ב) הלוואות שניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך
-	1,028	(ג) הלוואות ויתרות מצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן קצר
6,598	6,598	(ד) הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך
298	319	(ה) הלוואות שניתנו לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך
-	85,020	(ג) הלוואות ויתרות מצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך

- (א) יתרת הלוואה לסמנכ"ל הקמה ותפעול ראה ביאור 21(א)(4) לעיל.
 (ב) יתרה המיוחסת לבעל השליטה בחברה.
 (ג) יתרת הלוואה מצד קשור ראה ביאור 21(6) לעיל.
 (ד) הלוואה מיצחק חסון (בעל מניות בשיעור של 30% בחברת ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ הנושאת ריבית רעיונית של 6.8% הנזקפת לקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.
 (ה) יתרת משנה למנכ"ל, ראה סעיף ראה ביאור 21(א)(6) 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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,518	3,074	4,940	שכר, משכורת ותשלום מבוסס מניות לצדדים קשורים המועסקים בחברה
7	5	10	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
840	840	1,883	דמי ניהול לצדדים קשורים המועסקים בחברה
1	1	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
468	447	728	תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה
5	5	10	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
35	474	468	הוצאות מימון
73	151	151	הכנסות מימון

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - מסים על ההכנסה

ההפרשה למסים שוטפים של החברה והתאגידיים 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.ג. אחזקות סולאריות חוברו לאחר מועד זה.

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020 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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

159	-	1,553
-	-	-

מיסים שוטפים:
 בגין השנה השוטפת
 מיסים בגין שנים קודמות

159	-	1,553
-----	---	-------

סה"כ הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים

(1,057)	(6,710)	(6,191)
---------	---------	---------

מיסים נדחים:
 הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים

(898)	(6,710)	(4,638)
-------	---------	---------

סה"כ הוצאות (הכנסות) מס

הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(1,030)	252	172
---------	-----	-----

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ב. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(21,915)	(19,741)	(38,488)	סה"כ הפסד לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
(5,040)	(4,540)	(8,852)	הטבת מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			תוספת (חיסכון) במס בגין
			גידול (קיטון) במיסים הנובע מהפסדים לצורכי מס שנוצרו בשנה המדווחת ושביגים לא נזקפו מיסים נדחים וממיסים נדחים שנזקפו
2,703	(2,563)	3,760	השנה המדווחת בגין הפסדים משנים קודמות
-			מיסים בגין שנים קודמות
1,306	109	369	הוצאות לא מוכרות
56	(33)	(80)	הפרש בין פחת בספרים לבין פחת לצרכי מס
77	317	165	הפרשים אחרים
(898)	(6,710)	(4,638)	סה"כ הטבת מס כפי שהוצגה ברווח או הפסד

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.ב 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 17.2 מיליון ש"ח, מתוכם 3.8 מיליון ש"ח הפסדים שנוצרו בשנת 2025.

ד. הרכב המיסים הנדחים והתנועה בהם:

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	רווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	כניסה לאיחוד	יתרה ליום 1 בינואר, 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(36,808)		456	(34,230)	(3,034)	הפרשים זמניים:
					מערכות לייצור חשמל ומתקנים בהקמה
(7,973)		(4,736)	488	(3,725)	נכס זכויות שימוש
8,547		4,959		3,588	התחייבות בגין חכירה
27,549	172	5,340	10,628	11,409	הפסדים לצורכי מס
(8,685)	172	6,019	(23,114)	8,238	

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,238	20,697	נכסי מיסים נדחים
-	(29,382)	התחייבויות מיסים נדחים
8,238	(8,685)	

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - ערבויות, שעבודים ותלויות

א. ערבויות ושעבודים

- (1) ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה ערבויות בנקאיות בקשר עם פרויקטים בהקמה, לתקופת ההקמה בלבד ובקשר עם מכרזים אליהם ניגשה בסך של כ- 37.8 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 פיקדונות 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.ג. 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 קונסטרוקציה 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 בהתשלוחה בביצוע העבודות, והנתבעת נאלצה להוציא סכומי כסף נוספים בגין נזקה 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 16 במאי 2022, הגישה רשות החשמל תביעה נגד ק.ג. 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 24 במאי 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 הפרשה בגין הסדר זה תחת סעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי.
- (3) ביום 31 בינואר 2024 הגישה חברת ק.ו.פ. סולאר בע"מ ("הנתבעת") לבית המשפט השלום בתל אביב תביעה כספית על סך 1,398,716 ש"ח נגד בעלי הזכויות ("הנתבעים") בגג מבנה במושב תירוש, בגין הסכם שימוש שנחתם בין הצדדים במסגרתו ניתנה לתובעת זכות שימוש בגג המבנה. התביעה הוגשה לפיצוי כספי בגין נזקים, הפסדים והוצאות שנגרמו לתובעת בשל הפרת התחייבויות הנתבעים כלפי התובעת מכח הסכם השימוש, ובכלל זה אי תשלום חשבונות חשמל, והפרת הסכם השימוש וסיכולו בדרכים שונות באופן שגרם נזק למתקן של התובעת, ולאובדן הכנסות צפוי. הצדדים מקיימים הידברות ביניהם בניסיון לסגור את התיק בפשרה ואף קיימו מספר פגישות ואף הוחלפה טיטוט הסכם פשרה לסיים ההליך מחוץ לכתלי בית המשפט. בשלב זה (ככל ומאמצי הפשרה לא יישאו פרי) מוקדם להעריך את סיכויי התביעה, אך החברה בדעת כי טענות התובעת מבוססות בהסכם ובדין.
- (4) ביום 15 במאי 2025 הגישה חברת אלפא פתרונות פיננסיים א.ש. בע"מ ("התובעת") לבית המשפט השלום בראשון לציון תביעה כספית על סך של 610,325 ש"ח בתוספת מע"מ כנגד החברה. בתביעתה טוענת התובעת כי החברה הפרה לכאורה את התחייבותה לשלם לתובעת עמלת תיווך בגין עסקה שהחברה ביצעה מול צד ג'. בנוסף מבקשת התובעת צו עשה שיחייב את החברה לשלם לתובעת עמלות גם בגין עסקאות עתידיות (ככל ותהיינה) בהן תתקשר החברה עם אותו צד ג'. ביום 18 בספטמבר 2025 הגישה החברה כתב הגנה מטעמה במסגרתו דחתה את טענות התובעת וטענה כי לא נחתם בין הצדדים הסכם מחייב, וכי בכל מקרה התובעת לא היוותה את "הגורם היעיל" להתקשרות בעסקאות אותן ביצעה החברה, וכי התקשרויות אלו בוצעו לאחר הליך תחרותי עצמאי שערכה החברה ללא מעורבות התובעת. בשלב זה של התביעה (טרם קיום קדם משפט, הגשת ראיות ו/או קיום דיוני הכוחות) מוקדם להעריך את סיכויי התביעה, אך החברה בדעת כי טענות התובעת מבוססות בדין.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - ערבויות, שעבודים ותלויות(המשך)

(5) ביום 15.12.2022 הגישה סולפרויקט 11 בע"מ תביעה לבית משפט השלום בתל-אביב-יפו נגד אלי ומיכל צוברי, לפיצוי בסך של 311,220 ש"ח (נכון למועד הגשת התביעה), וכן לסעדים הצהרתיים וצווי עשה המחייבים את הנתבעים להעביר לסולפרויקט את התקבולים המתקבלים מחברת החשמל בגין ייצור החשמל מהמערכות הסולאריות שהקימה. לטענת סולפרויקט, חרף הוראות ההסכם בין הצדדים ולמרות שהנתבעים מקבלים דמי שכירות בהתאם לו, התקבולים מחברת החשמל משולמים לנתבעים ואינם מועברים לסולפרויקט. הנתבעים הגישו כתב הגנה ותביעה שכנגד, במסגרתה טענו בין היתר לחריגה משטח ההשכרה, וכן פיצויים בסך כולל של כ-679 אלף ₪. הצדדים מקיימים הידברות ביניהם בניסיון לסגור את התיק בפשרה, קיימו מספר פגישות גישור, ואף הוחלפה טיטוט הסכם פשרה לסיום ההליך מחוץ לכתלי בית המשפט. בשלב זה (ככל ומאמצי הפשרה לא יישאו פרי) מוקדם להעריך את סיכויי התביעה, אך החברה בדעת כי טענות התובעת מבוססות בהסכם ובדין. יש לציין כי לחברה עומדת זכות שיפוי בגין כל הוצאה שתיגרם לה בקשר עם הליך זה, מידי חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ, בהתאם להסכם הרכישה במסגרתו נרכשה המערכת.

(6) ביום 20 באפריל 2023 ניתן צו לפתיחה בהליכי חדלות פירעון לבקשת בעל הזכויות ("המשכיר") בגג מבנה במושב עין הבשור, המושכר לחברת סולפרויקט 11 בע"מ ("סולפרויקט"). חרף התחייבות המשכיר להעביר לידי סולפרויקט את התקבולים המתקבלים מהחשמל המיוצר במערכת הסולארית המותקנת על גג המבנה שבבעלותו, המשכיר לא חתם על כתב המחאת זכות (כפי שמחויב בהתאם להוראות הסכם השימוש) ולא העביר לידי סולפרויקט את תקבולי החשמל שהתקבלו מחח"י. לאחר מתן הצו בהליכי חדלות הפירעון הגישה סולפרויקט תביעת חוב ב 2 ביולי 2023 לקבלת סכומי התקבולים המגיעים לסולפרויקט. לאחר שהנאמנים הפעילו את יריב לולים במשך מס' חודשים גובשה על ידם תוכנית לשיקום כלכלי, שאושרה על ידי בית המשפט ביום 13 בספטמבר 2023, וסמכויות של המשכיר הוחזרו לידי בעל מניותיו ביום 1 בינואר 2024. ביום 15 בדצמבר 2024 הכריעו הנאמנים בתביעת החוב של סולפרויקט והכירו בזכויות החוזיות של סולפרויקט בתקבולים שהתקבלו אצל המשכיר, והצדדים מקיימים הידברות ביניהם בניסיון להגיע בפשרה לסכום אותו ישיב המשכיר לסולפרויקט, ואף הוחלפה טיטוט הסכם פשרה. יש לציין כי לחברה עומדת זכות שיפוי בגין כל הוצאה שתיגרם לה בקשר עם הליך זה, מידי חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ, בהתאם להסכם הרכישה במסגרתו נרכשה המערכת.

(7) ביום 28 בנובמבר 2024 הוגשה לבית משפט השלום בתל-אביב-יפו תביעה על ידי בעל הזכויות ("המשכיר") בגג מבנה במושב קלחים, המושכר לחברת סולפרויקט 11 בע"מ ("סולפרויקט"). התביעה הוגשה נגד אלכס זברק וסול-נטו גגות בע"מ בסך של 2,160,000 ₪, בטענה לנזקים שנגרמו ללולי עופות בעקבות קריסת גג עליו הותקנה מערכת סולארית. ביום 4 במאי 2025 הגישה סול-נטו כתב הגנה ובקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת היעדר עילה ויריבות, בטענה כי זכויותיה והתחייבויותיה לפי ההסכם הומחו כבר בשנת 2020 לחברת סולפרויקט 11 בע"מ, המחאה שקיבלה את אישור התובע, ובנוסף בהתאם להסכם השימוש שנחתם מול המשכיר קיים פטור מאחריות. במקביל הוגשה הודעה לצד שלישי נגד אלכס זברק, מהנדס מבנים אשר חתם על הצהרה בדבר יציבות הגג עליו הותקנה המערכת הסולארית. סולפרויקט חתמה על כתב שיפוי לטובת סול-נטו גגות בע"מ, במסגרתו התחייבה לשפותה בגין כל הוצאה שתיגרם לה עקב התביעה. בנוסף, סולפרויקט תבעה את פוליסת הביטוח שרכשה ביחס למערכת הסולארית בגין האירוע נשוא התובענה, וההליך המשפטי מנוהל בפועל על ידי עורכי הדין שמונו על ידי חברת הביטוח המבטחת של סולפרויקט. בהתאם לאישור על-ידי חברת הביטוח, סולפרויקט תידרש לשאת בהשתתפות עצמית בסך של עד כ-150,000 ₪ במקרה של הפסד בהליך המשפטי. יש לציין כי לחברה עומדת זכות שיפוי בגין כל הוצאה שתיגרם לה בקשר עם הליך זה, מידי חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ, בהתאם להסכם הרכישה במסגרתו נרכשה המערכת

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 17, למועד הדוח הכספי הנפיקה החברה שלוש סדרות אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה. שווי ההוגן של סדרה א' ב' ו-ג' לתאריך המאזן הסתכם בכ- 28.2 מיליון ש"ח, בכ- 74.3 מיליון ובכ- 306 ש"ח בהתאמה. ערך הפנקסני של סדרה א' וב' ו-ג' בדוחות הכספיים מסתכם בכ- 27.8 מיליון ש"ח, בכ- 73.2 מיליון ש"ח ובכ- 297.8 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 וי 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. ביום 10 באפריל 2025, מימשה חברת הבת פי וי פלנאט 2019 בע"מ את האופציה לרכוש את חלקה של קרן הליוס בחברת פריים תלמים בע"מ, בתמורה לסך של 13.1 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה במועד המימוש, ומאותו יום מחזיקה חברת הבת פי וי פלנאט 2019 בע"מ (100% בשליטת החברה) במלוא הזכויות ההוניות בפריים תלמים בע"מ, כתוצאה ממימוש האופציה החברה הכירה בקרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחובה בסך 4.6 מיליון ש"ח.

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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 בהתחייבויותיהן. תחזית תזרימי מזומנים נקבעת הן ברמת הישויות השונות בקבוצה והן ברמת המאחד.

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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 2025

מכל שלוש שנים אלפי ש"ח	שנה עד שלוש שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי		ריבית %	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	-	21,569	21,569	21,569		ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות התחייבות למוכר בגין מימון העסקה
603,678	139,590	80,503	823,772	597,898	3.05-8.4	הלוואה מתאגיד בנקאי הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הלוואה מצד קשור התחייבויות בגין חכירות אגרות חוב אגרות חוב הנתנות להמרה למניות
6,598	-	-	6,598	6,598		
157,005	13,522	6,720	177,247	86,048		
134,560	27,909	13,955	176,424	176,424		
167,640	206,301	73,936	447,877	371,068	4	
-	-	28,916	28,916	27,825	3	
<u>1,069,481</u>	<u>387,322</u>	<u>255,157</u>	<u>1,711,961</u>	<u>1,316,566</u>		

ליום 31 בדצמבר 2024

מכל שלוש שנים אלפי ש"ח	שנה עד שלוש שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי		ריבית %	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	-	5,932	5,932	5,932		ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות הלוואה מתאגיד בנקאי הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה זמן ארוך
146,541	20,971	15,368	182,879	150,141	3.05-8.4	התחייבויות בגין חכירות אגרות חוב אגרות חוב הנתנות להמרה למניות
6,598	-	-	6,598	6,598		
-	-	3,515	3,515	3,515	15	
31,961	2,297	1,149	35,407	35,407		
-	28,916	29,766	58,681	54,375	4	
29,910	42,997	22,675	95,582	91,387	3	
<u>215,082</u>	<u>95,190</u>	<u>78,409</u>	<u>388,681</u>	<u>347,442</u>		

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 מרבית 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	עליה של 1% במדד	ירידה של 2% במדד	
28,578	25,473	22,369	19,264	16,160	2025
9,201	7,699	6,198	4,696	3,195	2024

(4) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי מזומנים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	כניסה לאיחוד אלפי ש"ח	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח	
597,898	150	440,850	6,193	150,141	הלוואות ממוסדות פיננסיים ותאגידיים בנקאיים
86,048	(171)	99,213	(12,994)	-	הלוואות מאחרים
29,135	29,135	-	-	-	הלוואה מצד קשור
-	9,585	-	(13,100)	3,515	התחייבות למוכר בגין מימון העסקה
176,424	4,027	141,836	(4,931)	35,493	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
398,893	1,836	-	251,295	145,762	התחייבויות בגין חכירות
1,288,398	44,561	681,899	227,027	334,911	אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות
					סך הכל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה אלפי ש"ח	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח	
150,141	28,629	-	76,068	45,444	הלוואות ממוסדות פיננסיים ותאגידיים בנקאיים
-	-	-	(203)	203	הלוואות מאחרים
3,515	(271)	-	(14,000)	17,786	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
35,493	715	19,931	(1,700)	16,547	התחייבויות בגין חכירות
145,762	3,925	-	10,655	131,182	אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות
334,911	32,998	19,931	70,820	211,162	סך הכל

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25- מגזרים גאוגרפיים

א. כללי

הקבוצה פועלת בתחום האנרגיה המתחדשת, לרבות ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מיזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת ועוסקת בייצור חשמל באמצעות מערכות סולאריות פוטו-וולטאיות ובמכירת חשמל המופק מהן בשני מגזרים גאוגרפיים כדלקמן: אנרגיה מתחדשת בישראל ואנרגיה מתחדשת באירופה. עד ליום 17 באוגוסט 2025 פעלה החברה במגזר האנרגיה המתחדשת בישראל בלבד ולכן נתוני המגזרים מוצגים רק לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025.

ב. דיווח על מגזרי הפעילות:

כל אחד מן המגזרים שלעיל מהווה יחידה עסקית אסטרטגית של הקבוצה, אשר כוללת שירותים משל עצמה ומנוהלת בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עבור כל יחידה כאמור סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הנתונים הניהוליים - תפעוליים פנימיים. פורמט ההצגה שלהלן הינו בהתאם לאופן בו סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה את הנתונים. נתוני המגזרים כוללים, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את חלק החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. רווחי המגזר הינם הרווח הגולמי בכל אחד מהמגזרים הגאוגרפיים והמורכבים מהכנסות המגזר בניכוי עלות ההכנסות.

סך הכל	התאמות בין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אלפי ש"ח	אנרגיה מתחדשת באירופה	אנרגיה מתחדשת בישראל	
				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר):
28,569	(1,241)	3,956	25,854	הכנסות המגזר ממכירת חשמל
4,498	(197)	1,325	3,370	רווחי המגזר (רווח גולמי)
(15,076)				הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(129)				חלק הקבוצה (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(122)	-	-	(122)	הוצאות אחרות
(27,559)				הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(38,488)				הפסד לפני מיסים על הכנסה

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 26 - מידע נוסף על אירועים ממועד הדוח הכספי ועד למועד אישור הדוחות הכספיים

א. הקצאה פרטית

ביום 14 בינואר 2026 השלימה החברה הקצאה פרטית של מניות למניות החברה, בהמשך לאישור הדירקטוריון מיום 8 בינואר 2026, בתמורה להקצאת מניות בסך של 15 מיליון ש"ח וכתבי אופציות (לא סחירים) למימוש עד 30/6/2027, אשר במימוש מלא למניות רגילות יגדילו את ההשקעה הכוללת לסך של כ-35.8 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, ובהתאם למחיר המניה בבורסה, קיימת סבירות גבוהה שכתבי האופציה יומרו למניות החברה.

ב. חתימה על מסמך כוונות למימון בהיקף של 1.56 מיליארד ש"ח ממזרחי ופועלים

ביום 14 בינואר 2026 חתמה החברה על מסמך כוונות מפורט עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ("הבנקים המממנים") לפיו הבנקים ישמשו כמלווים בכירים בקשר למימון הפרויקטים, כדלקמן: 1. הלווה הינה תאגיד ייעודי בבעלות פריים אנרג'י ("הלווה"), אשר תקים, תחזיק (במישרין ו/או בעקיפין באמצעות החזקה בתאגידי פרויקט ייעודיים שיחזיקו במתקנים), תפעיל ותתחזק 23-25 מתקני אנרגיה בישראל הכוללים מתקנים סולאריים בהספק מצטבר של כ-160 מגה וואט (DC), ומתקני אגירה בקיבולת של כ-1,000 מגה וואט שעה. 2. הבנקים יעמידו ללווה מסגרות אשראי בהיקף כולל של כ-1.56 מיליארד ש"ח, הכוללות: מסגרות אשראי לטווח קצר, Standby, וטווח ארוך; מסגרת מע"מ וערבויות; וכן מסגרות לשירות החוב (DSRF), ומסגרת גישור למימון ההון העצמי (EBF). המימון יתבצע במתכונת של מימון פרויקטאלי נון-ריקורס (Non Recourse Financing), לצורך הקמת הפרויקטים במהלך השנים 2026-2027. למועד פרסום הדוח הכספי החברה והבנקים המממנים במו"מ לחתימה על הסכם מפורט אשר להערכת החברה צפוי להיחתם במהלך הרבעון השני של 2026.

ג. מזכר הבנות להקמת מתקני אגירה בקיבולת מוערכת של עד כ-1.5 ג'יגה וואט בשטחי תחנות דלק שבבעלות דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

בהתאם לאסטרטגיית החברה להרחבת צבר הפרויקטים (Pipeline) שלה בתחומי ה-PV ואגירת האנרגיה, ביום 3 בפברואר 2026 חתמה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת דלק ישראל נכסים ד.פ. בע"מ ("דלק"), חברה ציבורית בשליטת להב אל. אר רילאסטייט בע"מ, מבעלות השליטה בחברה, לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט להקמת מתקני אגירת אנרגיה במתחמי תחנות דלק ומתחמים מסחריים שבבעלות דלק ("העסקה הנבחנת" ו-"מזכר ההבנות"). למיטב ידיעת החברה, דלק עוסקת ברכישה, ייזום, השכרה, פיתוח ותפעול של נדל"ן מניב בישראל, בדגש על מתחמי תחנות דלק ומרכזי קניות שכונתיים, ומחזיקה בכ-65 מתחמי תחנות דלק, בעלי פוטנציאל מוערך (להערכת החברה, בהסתמך על ניתוח ראשוני שערכה) להתקנה של מתקני אגירה בקיבולת מצרפית של עד כ-1.5 ג'יגה וואט שעה, אשר צפויים לשמש למכירת חשמל ללקוחות עסקיים, למספקי חשמל ו/או לשימוש עצמי של תחנות הדלק, לרבות לצורכי טעינה חשמלית של כלי רכב. בכוונת החברה לפעול להתקשרויות דומות גם מול בעלי תחנות דלק נוספות, במטרה להגדיל מהותית את מספר המתחמים הפוטנציאליים להקמת מתקני אגירה על ידי החברה. במסגרת מזכר ההבנות נקבעה, בין היתר, תקופה של שישה (6) חודשים, שבמהלכה תוענק לחברה בלעדיות, לצורך קידום משא ומתן והתקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב ובמהלכה תפעל החברה, על חשבונה, לביצוע בדיקות היתכנות ראשוניות ביחס לכל אחד מהמתחמים הרלוונטיים ("בדיקת ההיתכנות"). בדיקת ההיתכנות תסתיים בתוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר חתימת הסכם המסגרת (ככל וייחתם ויאושר כדיון). בגין מתחמי תחנות דלק שייבחרו לקידום, ייחתמו הסכמי אופציה פרטניים (בנוסף שיוסכם בין הצדדים מראש במסגרת הסכם המסגרת המפורט), אשר יקנו לחברה תקופת אופציה של 36 חודשים להקמת הפרויקט בכל מתחם רלוונטי. ככל והחברה תבחר, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לממש את האופציה ביחס למתחם מסוים, דלק תהיה זכאית לדמי שימוש שנתיים בטווח שבין 30,000 ש"ח ל-90,000 ש"ח, בהתאם לגודל החיבור, שיוצמדו בהתאם למנגנון ההצמדה שיחול על מכירת החשמל המופק מהמתקן. החברה תהא רשאית להקים ולהפעיל מתקני אגירה במתחמי תחנות הדלק הרלוונטיים, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית של כל מתקן אגירה. מובהר כי מלאו עלויות הייזום, ההקמה וההפעלה של המתקנים יישאו על-ידי החברה. למועד פרסום הדוח הכספי הצדדים במשא ומתן לחתימה על הסכם מחייב.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מידע נוסף על אירועים ממועד הדוח הכספי ועד למועד אישור הדוחות הכספיים (המשך)

ד. התקשרות בהסכם מחייב לרכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של כ- 9.7 מגה וואט (DC) בעלות כוללת של כ- 26 מיליון ש"ח.

ביום 10 בפברואר 2026 נחתם הסכם מחייב עם חברה פרטית הפועלת בתחום האנרגיה הסולארית בארץ, בעסקה לרכישת מלוא המניות של שני תאגידי המוחזקים על ידי המוכרת, אשר מחזיקים ב- 55 מתקנים מניבים המייצרים חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ- 9.7 מגה וואט DC בישראל התמורה בגין העברת מלוא הזכויות בתאגידי המועברים, לרבות הוצאות עסקה, תהיה בסך של כ- 26.6 מיליון ש"ח, על בסיס מנגנון קופסה סגורה (Box Locked) מיום 01.01.2026. התמורה תשולם למוכרת במועד התקיימות התנאים המתלים לעסקה, הכוללים, בין היתר, אישור הגורמים המממנים של התאגידי המועברים על הסרת כל השעבודים מכל הסוגים שנרשמו לטובתם ביחס לתאגידי המועברים ו/או לאחזקות המוכרת בתאגידי המועברים. מימון הרכישה יתבצע באמצעות הלוואה ייעודית שתיטול החברה מתאגיד בנקאי בהיקף של כ- 26.2 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.5% ותיפרע בהתאם ללוח סילוקין במשך 20 שנה. לאחר השלמת העסקה ורישום השעבודים לטובת הבנק, תומחה הלוואת הרכישה לתאגידי המועברים בהתאם לחלקו היחסי של כל תאגיד בתזרימי המתקנים וזאת בתנאי נון-ריקורס לחברה ..

התנאים המתלים להשלמת העסקה התקיימו ביום 10.03.2026, והעסקה הושלמה ביום 12 במרץ, 2026. במסגרתה שולמה למוכרת מלוא התמורה כנגד העברת מלוא הון המניות של התאגידי המועברים לידי החברה.

ה. הנפקת אגרות חוב סדרה ד'

ביום 18 בפברואר 2026, השלימה החברה הנפקה של 347,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מסווגים ולציבור בדרך של הצעת מדף בתמורה כוללת ברוטו של כ- 347 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שנקבע בהנפקה עומד על 6.32% (ללא הצמדה למדד), כאשר קרן אגרות החוב תיפרע בתשלומים שנתיים לא שווים ב- 31 בדצמבר של השנים 2027-2032 והריבית תשולם אחת לחצי שנה – ב- 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של השנים 2026-2032.

ו. הסכם עם היתום

ביום 17 מרץ 2026, השלימה החברה את החתימה על הסכם הרכישה המסדיר את תנאי הרכש והאספקה של מערכות האגירה והשירותים הנלווים, על בסיס לא בלעדי, באמצעות הזמנות רכש פרטניות (Purchase Orders) שיוצאו על ידי החברה לכל אתר פרויקט.

בהתאם להסכם הרכישה, החברה מתחייבת לרכוש מהיתום כמות מינימלית מצטברת של 1 ג'יגה וואט שעה במהלך שנת 2026, כאשר סך הכמות המצטברת הכוללת של הזמנות תחת הסכם הרכישה לא תעלה על 2 ג'יגה וואט שעה, במהלך תקופה של 3 שנים ממועד חתימת ההסכם, בעלות כוללת של עד 200 מיליון דולר. נקבע כי הזמנות בהיקף 800 מגה וואט שעה מהכמות המינימלית יונפקו לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2026, והיתרה בהיקף 200 מגה וואט שעה תונפק לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2026.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
4-5	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:
6	רווח או הפסד
7	רווח כולל
8-9	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
10-22	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד

בעלי המניות של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית במידע הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקבוצה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בניסיונות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,

19 במרץ 2026

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>ביאור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
67,588	124,707		נכסים
46,226	53,668	4	<u>נכסים שוטפים</u>
321	342	10א'	מזומנים ושווי מזומנים
866	2,538	3	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
<u>115,001</u>	<u>181,255</u>		הלוואות לצד קשור ובעל עניין
			חייבים ויתרות חובה
			סך הכל נכסים שוטפים
83,027	373,095	5 (ב)	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
770	939		השקעות בחברות מוחזקות
1,750	2,636	6	רכוש קבוע
406	462		נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,936	9,062		חייבים אחרים לזמן ארוך
1,928	1,955	10ד'	מיסים נדחים
<u>93,817</u>	<u>388,149</u>		הלוואות לצד קשור ובעל עניין
<u>208,818</u>	<u>569,404</u>		סך הכל נכסים בלתי שוטפים
			סך הכל נכסים

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
211	249		ספקים, נותני שירותים והמחאות לפירעון
73,253	105,650	8	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
-	-		הפרשה לחילוט ערבות
-	29,135		התחייבות למוכר בגין מימון העסקה
1,852	2,605	7	זכאים ויתרות זכות
<u>75,316</u>	<u>137,639</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
70,595	319,761	9	אגרות חוב
25,881	-	9	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
<u>96,476</u>	<u>319,761</u>		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון המיוחס לבעלים של החברה האם
97,809	213,367		הון מניות ופרמיה
16,617	7,969		קרנות הון
(77,400)	(109,332)		יתרת הפסד
<u>37,026</u>	<u>112,004</u>		סך הכל הון עצמי
<u><u>208,818</u></u>	<u><u>569,404</u></u>		סך הכל התחייבויות והון

19 במרס 2026

מלי יוסף סמנכ"ל כספיים	אמיר גרא מנכ"ל	אריה זילברברג יו"ר הדירקטוריון	תאריך החתימה על הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------	-----------------------------------	--------------------------------

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			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,097	5,463	7,746	הכנסות מדמי ניהול
424	-	-	עלות ההכנסות: פחת והפחתות
3,673	5,463	7,746	רווח גולמי
9,609	9,000	13,918	הנהלה וכלליות
5,063	(74)	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
7,000	11,937	22,442	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(17,999)	(15,400)	(28,614)	הפסד תפעולי
(5,246)	(5,023)	(15,709)	הוצאות מימון
3,740	3,356	8,924	הכנסות מימון
(19,505)	(17,067)	(35,399)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
-	5,936	3,126	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(19,505)	(11,131)	(32,273)	הפסד לשנה המיוחס לחברה עצמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(19,505)	(11,131)	(32,273)	הפסד לשנה המיוחס לבעלים של החברה
-	-	(2,665)	סכומים שישווגו או המסווגים לרווח או הפסד:
		447	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות בנות הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני
2,805	(877)	-	פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
2,805	(877)	(2,218)	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
<u>(16,700)</u>	<u>(12,008)</u>	<u>(34,491)</u>	סך הכל הפסד כולל לשנה, נטו ממס, אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד, אשר מיוחס לחברה עצמה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(19,505)	(11,131)	(32,273)
19,067	9,379	13,238
(438)	(1,752)	(19,035)
2,539	2,094	4,114
(4,714)	(5,605)	(20,896)
(2,613)	(5,263)	(35,817)

(62)	-	(436)
334	-	-
7,063	19,650	(5,964)
-	-	(86,021)
(82)	-	-
(714)	(9,349)	(68,438)
6,539	10,301	(160,859)

-	38,709	300,943
(1,000)	(28,054)	(49,648)
(450)	24,000	2,500
(154)	(337)	-
(154)	(203)	-
(1,604)	34,115	253,795

2,322	39,153	57,119
26,113	28,435	67,588
28,435	67,588	124,707

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הפסד לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

תקבולי ריבית
תשלומי ריבית

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע (תמורה ממימוש רכוש קבוע)
השקעה בניירות ערך סחירים
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
השקעה בחברות מוחזקות
השקעה במלאי פאנליים סולאריים
מתן הלוואות לצדדים קשורים ואחרים נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הרחבת אג"ח ב' והנפקת אג"ח ג'
פרעון אג"ח
רכישה עצמית אג"ח ב'
קבלת הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים
קרן התחייבות בגין חכירה
פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,290	6,648	16,817
(362)	-	-
281	692	266
21	61	984
(44)	-	-
(748)	-	-
-	(5,936)	(3,126)
7,000	11,937	22,442
5,063	(5,063)	
719	(721)	(133)
(1,161)	1,497	(116)
8	264	(23,896)
<u>19,067</u>	<u>9,379</u>	<u>13,238</u>

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

8,290	6,648	16,817	שערך הלוואות והוצאות מימון, נטו
(362)	-	-	רווח מרכישה עצמית של אג"ח
281	692	266	פחת והפחתות
21	61	984	תשלום מבוסס מניות
(44)	-	-	שערך פקדונות
(748)	-	-	שערך ניירות ערך סחירים
-	(5,936)	(3,126)	גידול בנכס מס נדחה
7,000	11,937	22,442	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,063	(5,063)		הפרשה בגין ערבות הקמה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):

719	(721)	(133)	ירידה (עליה) בלקוחות, חייבים וביתרות חובה
(1,161)	1,497	(116)	עליה (ירידה) בספקים, בזכאים וביתרות זכות
8	264	(23,896)	עליה (ירידה) בצדדים קשורים

נספח ג' - פעילות שלא במזומן:

1,479	1,479	1,224	השקעה במתקנים סולאריים בהקמה כנגד הנפקת הון מניות ופרמיה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. הגדרות

"החברה" – פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
"הקבוצה" – פריים אנרג'י והתאגידים המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין, הפועלים בתחום הייזום, ההקמה והפעלה 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-וולטאיות.
"המידע הכספי הנפרד" – מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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. מצב המלחמה בישראל

נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר בחינה כוללת של השפעות מלחמת "חרבות ברזל", בשילוב עם מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" (להלן יחד: "המלחמה"), פעילות המתקנים הפעילים של החברה אינה מושפעת באופן מהותי מהאירועים האמורים, והחברה ממשיכה בייצור חשמל כסדרו, תוך פעילות בתיאום עם הגופים הרלוונטיים ועם משרד האנרגיה והתשתיות. להערכת הנהלת החברה, למצב הביטחוני המתמשך ולמבצעים הצבאיים כאמור עשויות להיות השפעות עקיפות על פעילותה, בין היתר בשל השפעתם האפשרית על היקף הפעילות במשק, זמינות כוח אדם, קצב קידום פרויקטים ותנאי המימון במשק. עם זאת, חרף אי-הוודאות הקיימת והאפשרות להתפתחויות ביטחוניות נוספות, החברה אינה צופה כי למלחמה צפויה להיות השפעה מהותית על פעילותה השוטפת, מצבה הפיננסי או על יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. הערכה זו מבוססת, בין היתר, על פיזור פעילות החברה, מבנה המימון הקיים והמשך פעילותם התקינה של מתקניה הפעילים. יחד עם זאת, החברה מציינת כי החמרה במצב הביטחוני עשויה להשפיע על קצב הקמת פרויקטים עתידיים, על תנאי המימון ועל עלויות ההקמה והרכש, והיא תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות הרלוונטיות ולעדכן את דיווחיה, ככל שיידרש.

ג. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ (להלן – "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות.

מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 29 במרץ 2021. החברה פועלת בייזום והשקעה במתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה בישראל, ברומניה, בהונגריה ובפורטוגל. הפעילות בישראל כוללת החזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים, וקידום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה, לרבות חתימה על הסכמים עם בעלי הקרקעות, קידום סטטוטורי, השגת מכסה (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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 1 - כללי(המשך)

ג. תיאור כללי של החברה ופעילותה:(המשך)

ביום 17 באוגוסט 2025 הושלמה עסקת המיזוג עם חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ. עם השלמת העסקה הרחיבה החברה את פעילותה בישראל כמו כן, בהונגריה, בפורטוגל וברומניה.

למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה (לרבות באמצעות שותפויות עם צדדים שלישיים) כ-403 מתקנים המצויים בהפעלה מסחרית ומניבים הכנסות. הספק מותקן כולל של המתקנים הסולאריים בהפעלה מסחרית עומד על כ-166 מגה-וואט, מתוכם חלקה היחסי של החברה הינו כ-151 מגה-וואט סולארי. חלק החברה בכל פרויקט מחושב על בסיס מכפלת ההספק המותקן של המערכת הפוטו-וולטאית בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט המחזיק בבעלות מלאה על המערכת (להלן: "חלק החברה"). מספר המתקנים המניבים וההספק המותקן גדל באופן משמעותי בהשפעת המיזוג עם להב אנרגיה ורכישות נוספות של צברי פרויקטים סולאריים מניבים שהושלמו במהלך הרבעון הרביעי של השנה ולאחר מועד הדוח.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 2 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - תקנה 9') 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, יישמו 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 9' 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 הכנסות 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 הכנסות וההוצאות.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל / בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי הכנסות וההוצאות האמורים משקפים את הכנסות 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 2 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך)

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך הוצאות, 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	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35	135
826	2,362
5	41
<u>866</u>	<u>2,538</u>

מקדמות לספקים
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש

ביאור 4 - פיקדונות מוגבלים

- פקדון משועבד לטובת רשות החשמל בגין זכייה בהליך תחרותי דו שימוש מס' 1 – בסך של כ- 36 מיליוני ש"ח, לפירוט נוסף ביחס לפקדון, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.
- פקדון משועבד לטובת התחייבות בנקאית בגין הרכש שהוזמן מחו"ל 21 מיליוני ש"ח.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 5 - השקעות בחברות מוחזקות

(א) להלן רשימה של החברות הבנות המאוחדות המהותיות של החברה:

זכויות החברה בחברה הבת	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
%	%
70	70
100	100
70	70
100	100
100	100
100	100
100	100
-	100
-	100
-	100

שם החברה:
ק.ב אחזקות סולאריות
פיוי פלנאט 2019
סולאר טאון - פתרונות סולאריים
ק.ו.פ סולאר
פריים אנרג'י דו שימוש שותפות מוגבלת
רפאל סולאר
להב אנרגיה ירוקה בע"מ
כ.ס הליוס בע"מ(רכישת חברת מסאנפלאוור)
סולנטו 1 בע"מ(רכישת מערכות מסולאר)

(ב) יתרות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

יתרת ההלוואה	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
83,027	373,095

נכסים בלתי שוטפים- יתרות חברות מוחזקות (*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,593	3,554	5,550

הכנסות מימון, נטו חברות מוחזקות

(*) היתרה נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3' 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, מתוכם 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 בפילוט 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 פילוט מסחרי ראשון בהספק של כ-740 ק"ו במושב בקוע (ובנוסף אגירה) וכן מקדמת הקמה של מתקן פילוט הדגמה בספרד. כחלק מסבב הגיוס האמור חתמה החברה ב-28.5.25 עם חברת פריים אנרג'י על הסכם הלוואה להמרה בסך של עד 4.4 מיליון ש"ח, לטובת הקמת פרויקט בקוע. למועד הדוחות הכספיים, טרם נמשכו כספי ההלוואה ע"י אגרילייט.

בנוסף תכנית המו"פ כוללת השלמת הפיתוח הטכנולוגי של החברה לניהול חכם של טרקור דו צירי מעל מטעים חקלאיים בהתאם לאלגוריתמיקה שרשומה כפטנט.

החברה חתמה ב-12.8.25 על הסכם השקעה עם חברת אי. אס. איי.אל בסך 500,000 ש"ח. בנוסף החברה נמצאת במו"מ מתקדם לחתימה הסכם עם חברת אנרגיה ציבורית ישראלית לבחינת רכישת הטכנולוגיה של החברה למטע בצפון הארץ בשלב הראשון בהספק של 1 מגה וואט.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
660	900
1,192	1,705
<u>1,852</u>	<u>2,605</u>

עובדים בגין שכר ונלוות
הוצאות לשלם

ביאור 8 - הלוואות ואשראי ממוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות

להלן פרטים בדבר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

ליום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל	הלוואות לזמן ארוך	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	ריבית שנתית אפקטיבית	ריבית שנתית נקובה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	%	%	
26,518	-	26,518	7.4	7.55	הלוואות מתאגידים בנקאיים
29,135	-	29,135	8.5%	8.5%	התחייבות למוכר בגין מימון העסקה
<u>55,653</u>	<u>-</u>	<u>55,653</u>			

ליום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל	הלוואות לזמן ארוך	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	ריבית שנתית אפקטיבית	ריבית שנתית נקובה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	%	%	
23,967	-	23,967	7.4	7.55	הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>23,967</u>	<u>-</u>	<u>23,967</u>			

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.ג 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.ג. 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 בשיטר 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.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

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.

נכון למועד אישור הדוח הכספי, לאור עלית מחיר המניה מעל למחיר ההמרה של אגרות החוב (סדרה א'), קיימת סבירות גבוהה כי אגרות החוב יומרו למניות בהתאם לתנאי ההמרה שנקבעו עד ליום 30 ביוני 2026, מועד הפירעון האחרון של סדרת אגרות החוב. ממועד תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח הכספי הומרו 4.3 מש"ח אג"ח ע.ג. למניות החברה.

ב. ביום 22 בפברואר 2022, הנפיקה החברה 54,837,000 ש"ח ע.ג. 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 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, 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.

ג. ביום 10 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 35,600,000 ש"ח ע.ג. 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 צמודה למדד בהיקף של 147,076,000 ש"ח ע.ג. 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 2030-2025.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ד. (המשך)

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.

ה. ביום 10 ביולי ו-17 בדצמבר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של הרחבות אגרת חוב סדרה ג' שקלית לא צמודה למדד בהיקפים של 50,000,000 ש"ח ע.ג. ושל 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כוללת ברוטו של כ-50 מיליון ש"ח ו-100 מיליון ש"ח בהתאמה.

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.

ו. ביום 18 בפברואר 2026 (לאחר תאריך המאזן) השלימה החברה הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ד') בערך נקוב של 347 מיליון ש"ח - לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוח.

ליום 31 בדצמבר 2025 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 במשותף 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 ועד ליום 16 בפברואר 2023 כיהן ירון, במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון כמ"מ מנכ"ל החברה. החל מיום 16 בפברואר 2023 ועד ליום 8 בספטמבר 2025 כיהן ירון כמנכ"ל החברה (בנוסף לכהונתו כדירקטור). החל מיום 8 בספטמבר 2025 מכהן ירון כמנהל העסקים הראשי של החברה וכסגן יו"ר דירקטוריון פעיל.

בימים 18 במרץ 2025, 23 במרץ 2025, אישרה ועדת התגמול, וביום 23 במרץ 2025 ו-24 באפריל 2025 אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית (בהתאמה), מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה 3 חודשי דמי ניהול לירון, וכן תכנית מענקים מדידים לשנת 2025, אשר עמידה ביעדיה הייתה מזכה את ירון במענק בגובה של עד 9 חודשי דמי ניהול. המענק אושר בגובה 3 משכורות שקוזזו מיתרת החוב של ירון לחברה.

ביום 11 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית וחריגה של 1,267,027 כתבי אופציות לירון וכן את תנאי כהונתו והעסקתו של ירון כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי כדלקמן:

- (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 וכן לכתב שיפוי וכתב פטור, בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד פרסום תשקיף של החברה.
- (5) ירון זכאי לכתב פטור ושיפוי

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 10 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים(המשך)

2. ביום 29 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של ירון לתקופת כהונה נוספת כדירקטור בחברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה.
3. בקשר עם הסכם הלוואה שנחתם ביום 30 בדצמבר 2020, בין החברה לבין חיים טטרו שהינו נושא משרה בכירה החברה, ראה ביאור 20'א'2 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.
4. ביום 29 באוגוסט 2023, אישר הדירקטוריון את הארכת הלוואה שניתנה למשנה למנכ"ל של החברה, במסגרת הסכם ההשקעה בחברת אגרילייט מערכות אנרגיה בע"מ. הארכת הלוואה 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 הלוואה בין החברה למשנה למנכ"ל של החברה ב-24 חודשים נוספים, עד ליום 25 באוקטובר 2026, ללא שינוי בתנאי הלוואה.
5. 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 החברה. המניות הרגילות שינבעו ממימוש כתבי האופציה יהוו כ-1% מהון המניות המופק 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.

6. ביום 18 באוגוסט כחלק מעסקת המיזוג נכללה גם הלוואת בעלים בסך של כ-97.9 מיליון ש"ח אשר ניתנה בעבר על ידי להב תשתיות ללהב אנרגיה הכוללת את התנאים הבאים:

א. הסכם ראשון מסדיר את החזרי הלוואות הבעלים בסך של כ-60 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים המתקבלים מחברת הפרויקט בפורטוגל, כאשר תקבולים אלה מיועדים לפירעון על חשבון יתרת הלוואות בלבד. הריבית על הלוואה הינה בשיעור שנתי של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן; יתרת הלוואה הנ"ל תיפרע בתשלומים רבעוניים בהתאם לסכומים שיתקבלו בפועל אצל החברה מחברת האחזקות הפורטוגלית, ללא מועד פקיעה מוגדר אלא עד לפירעון מלא של סכום הלוואה הנ"ל. הלוואה תובטח בין היתר, בשעבוד על מניות החברות בפורטוגל והזכויות הנלוות מהפרויקט. בנוסף נקבעו מקרים בהם הלוואה תועמד לפירעון מידי ובין היתר במקרה בו להב תשתיות תחדל להיות בעלת שליטה בחברה. חברת האם מתחייבת לפעול, לרבות באמצעות הפעלת שליטתה בחברת הפרויקט ובחברת האחזקות הפורטוגלית לפי העניין, לקבלת אשראי בנקאי בהיקף אשר ישמש לפירעון מלוא יתרת הלוואה (בכפוף לסכום הלוואה שיתקבל וככל שלא יתקבל מלוא הסכום אזי על היתרה יחולו תנאי הסכם זה בהתאמות הנדרשות) כפי שתהיה במועד הרלוונטי של קבלת האשראי הבנקאי, וזאת מוקדם ככל שניתן, ובכפוף לכל דין. יצוין כי ככל ותתקבל הלוואה בכירה אזי יתרת הלוואה זו תהפוך להיות חוב נחות להלוואה הבכירה הן ברמת הביטחונות והן בתנאי הפירעון.

ב. הסכם שני מסדיר את החזרי הלוואות הבעלים בסך של כ-25 מיליון ש"ח על ידי החברה, ומובטחת בערבות של פריים אנרג'י. הלוואה תישא ריבית שנתי בשיעור של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן, ותוחזר בתשלומים חצי שנתיים בהתאם ללוח סילוקין מסוג שפיצר (קרו וריבית) על פני תקופה של 12 שנים עד ליום 1.7.2037.

ג. בחודש יוני 2025, העמידה להב תשתיות ללהב אנרגיה הלוואות בעלים נוספות בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח וזאת לצורך מימון רכישת מניות השותף המוגבל והשותף הכללי בפרויקט תפרח של החברה ומימון חלקה של החברה בתשלומים בקשר עם חתימת הסכם המימון מול בנק לאומי בקשר עם הפרויקט המשותף של החברה ופריים אנרג'י (יחד "הלוואות הבעלים הנוספות"). הלוואות הבעלים הנוספות הועמדו כהלוואות גישור קצרת מועד, נושאת ריבית שנתי בשיעור של פריים + 1% שתיפרע בתשלום אחד (קרו וריבית) לא יאחר מיום 31.12.2025. נכון למועד הדיווח, הלוואה נפרעה במלואה, כולל הריבית שנצברה בגינה.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 10 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים(המשך)

7. מינוי ואישור תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל החברה ולסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי ותיקון מדיניות התגמול של החברה.

ביום 8 בספטמבר 2025 מונה מר אמיר גרא, אשר כיהן כמנכ"ל ודירקטור בלהב אנרגיה, למנכ"ל החברה. באותו מועד מונה מר קיקוז, אחד מבעלי השליטה בחברה ומייסד החברה, אשר כיהן עד למועד זה כמנכ"ל ודירקטור בחברה (ולפני כן כיו"ר דירקטוריון פעיל), כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי. ביום 4 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 4 בנובמבר 2025, את ההחלטות הבאות:

א. תיקון למדיניות התגמול שעניינו עדכון למדיניות התגמול הנוכחית לעניין תגמול לסגן יו"ר דירקטוריון פעיל, לרבות תקרות שכר, תגמול הוני ובנוסף שנתי, ובכלל זה התייחסות ליחס בין המרכיבים הקבועים והמשתנים;

ב. אישור תנאי כהונה והעסקה למר ירון קיקוז, בעל השליטה בחברה, המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל, החל ממועד תחילת כהונתו ביום 8 בספטמבר 2025 לרבות הקצאה פרטית מהותית וחריגה של 1,267,027 כתבי אופציה;

ג. אישור תנאי כהונה והעסקה למר גרא, בתוקף החל ממועד תחילת כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 8 בספטמבר.

מידע נוסף לגבי יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים:

(1) יתרות מול צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
321	342
1,928	1,955

הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן קצר (א)

הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך (ב)

(א) ראה סעיף 2 לעיל.
 (ב) כולל יתרה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,518	3,074	4,940
7	5	10
840	840	1,883
1	1	2
468	447	728
5	5	10
35	474	468
73	151	151

שכר, משכורת ותשלום מבוסס מניות לצדדים קשורים המועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

דמי ניהול לצדדים קשורים המועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

הוצאות מימון

הכנסות מימון

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

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 24 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 2025

מעל שלוש שנים	שנה עד שלוש שנים	עד שנה	תזרים מזומנים		ריבית %	
			חזוי	הערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	-	2,854	2,854	2,854		ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
-	-	28,521	28,521	26,518	7.55	בנקאיים התחייבות למוכר בגין מימון העסקה
-	-	29,558	29,558	29,135		אגרות חוב הנתנות להמרה
-	-	28,916	28,916	27,825		אגרות חוב
167,640	206,301	73,936	447,877	371,068		אגרות חוב
<u>167,640</u>	<u>206,301</u>	<u>163,785</u>	<u>537,726</u>	<u>457,400</u>		

ליום 31 בדצמבר 2024

מעל שלוש שנים	שנה עד שלוש שנים	עד שנה	תזרים מזומנים		ריבית %	
			חזוי	הערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	-	2,063	2,063	2,063		ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
-	-	25,971	25,971	23,967	7.55	בנקאיים אגרות חוב הנתנות להמרה
-	28,916	29,766	58,682	54,375		אגרות חוב
29,910	42,997	22,675	95,582	91,387		אגרות חוב
<u>29,910</u>	<u>71,913</u>	<u>80,475</u>	<u>182,298</u>	<u>171,792</u>		

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ **ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

ביאור 12 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים

א. מיזוג עם להב אנרגיה ירוקה

ביום 8 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בהסכם מחייב עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה") ועם להב תשתיות אל.אר בע"מ ("להב תשתיות"), שהיא מבעלות השליטה בחברה, במסגרת ההסכם תרכוש החברה את מלוא הון המניות של להב אנרגיה בדרך של הקצאת מניות של החברה ללהב תשתיות (17.5% מהון החברה לאחר המיזוג) בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה. להב אנרגיה עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, תפעול ומימון של פרויקטי אנרגיה מתחדשת. ראה בנוסף, ביאור 5.

ב. הקצאה פרטית

ביום 14 בינואר 2026 השלימה החברה הקצאה פרטית של מניות למניות החברה, בהמשך לאישור הדירקטוריון מיום 8 בינואר 2026, בתמורה להקצאת מניות בסך של 15 מיליון ש"ח וכתבי אופציות (לא סחירים) למימוש עד 30/6/2027, אשר במימוש מלא למניות רגילות יגדילו את ההשקעה הכוללת לסך של כ-35.8 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח הכספי, ובהתאם למחיר המניה בבורסה, קיימת סבירות גבוהה שכתבי האופציה יומרו למניות החברה.

ג. חתימה על מסמך כוונות למימון בהיקף של 1.56 מיליארד ש"ח ממזרחי ופועלים

ביום 14 בינואר 2026 חתמה החברה על מסמך כוונות מפורט עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ("הבנקים המממנים") לפיו הבנקים ישמשו כמלווים בכירים בקשר למימון הפרויקטים, כדלקמן: 1. הלווה הינה תאגיד ייעודי בבעלות פריים אנרג'י ("הלווה"), אשר תקים, תחזיק (במישרין ו/או בעקיפין באמצעות החזקה בתאגיד פרויקט ייעודיים שיחזיקו במתקנים), תפעיל ותחזק 23-25 מתקני אנרגיה בישראל הכוללים מתקנים סולאריים בהספק מצטבר של כ-160 מגה וואט (DC), ומתקני אגירה בקיבולת של כ-1,000 מגה וואט שעה. 2. הבנקים יעמידו ללווה מסגרות אשראי בהיקף כולל של כ-1.56 מיליארד ש"ח, הכוללות: מסגרות אשראי לטווח קצר, Standby, וטווח ארוך; מסגרת מע"מ וערבויות; וכן מסגרות לשירות החוב (DSRF), ומסגרת גישור למימון ההון העצמי (EBF). המימון יתבצע במתכונת של מימון פרויקטאלי נון-ריקורס (Non Recourse Financing), לצורך הקמת הפרויקטים במהלך השנים 2026-2027. למועד פרסום הדוח הכספי החברה והבנקים המממנים במו"מ לחתימה על הסכם מפורט אשר להערכת החברה צפוי להיחתם במהלך הרבעון השני של 2026.

ד. מזכר הבנות להקמת מתקני אגירה בקיבולת מוערכת של עד כ-1.5 ג'יגה וואט בשטחי תחנות דלק שבבעלות דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

בהתאם לאסטרטגיית החברה להרחבת צבר הפרויקטים (Pipeline) שלה בתחומי ה-PV ואגירת האנרגיה, ביום 3 בפברואר 2026 חתמה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת דלק ישראל נכסים ד.פ. בע"מ ("דלק"), חברה ציבורית בשליטת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ, מבעלות השליטה בחברה, לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט להקמת מתקני אגירת אנרגיה במתחמי תחנות דלק ומתחמים מסחריים שבבעלות דלק ("העסקה הנבחנת" ו-"מזכר הבנות"). למיטב ידיעת החברה, דלק עוסקת ברכישה, ייזום, השכרה, פיתוח ותפעול של נדל"ן מניב בישראל, בדגש על מתחמי תחנות דלק ומרכזי קניות שכונתיים, ומחזיקה בכ-65 מתחמי תחנות דלק, בעלי פוטנציאל מוערך (להערכת החברה, בהסתמך על ניתוח ראשוני שערכה) להתקנה של מתקני אגירה בקיבולת מצרפית של עד כ-1.5 ג'יגה וואט שעה, אשר צפויים לשמש למכירת חשמל ללקוחות עסקיים, למספקי חשמל ו/או לשימוש עצמי של תחנות הדלק, לרבות לצורכי טעינה חשמלית של כלי רכב. בכוונת החברה לפעול להתקשרויות דומות גם מול בעלי תחנות הדלק, במטרה להגדיל מהותית את מספר המתחמים הפוטנציאליים להקמת מתקני אגירה על ידי החברה. במסגרת מזכר הבנות נקבעה, בין היתר, תקופה של שישה (6) חודשים, שבמהלכה תוענק לחברה בלעדיות, לצורך קידום משא ומתן והתקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב ובמהלכה תפעל החברה, על חשבונה, לביצוע בדיקות היתכנות ראשוניות ביחס לכל אחד מהמתחמים הרלוונטיים ("בדיקת היתכנות"). בדיקת ההיתכנות תסתיים בתוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר חתימת הסכם המסגרת (ככל וייחתם ויאושר כדיון). בגין מתחמי תחנות דלק שייבחרו לקידום, ייחתמו הסכמי אופציה פרטניים (בנוסף שיוסכם בין הצדדים מראש במסגרת הסכם המסגרת המפורט), אשר יקנו לחברה תקופת אופציה של 36 חודשים להקמת הפרויקט בכל מתחם רלוונטי. ככל והחברה תבחר, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לממש את האופציה ביחס למתחם מסוים, דלק תהיה זכאית לדמי שימוש שנתיים בטווח שבין 30,000 ש"ח ל-90,000 ש"ח, בהתאם לגודל החיבור, שיוצמדו בהתאם למנגנון ההצמדה שיחול על מכירת החשמל המופק מהמתקן. החברה תהא רשאית להקים ולהפעיל מתקני אגירה במתחמי תחנות הדלק הרלוונטיים, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית של כל מתקן אגירה. מובהר כי מלוא עלויות הייזום, ההקמה וההפעלה של המתקנים יישאו על-ידי החברה. למועד פרסום הדוח הכספי הצדדים במשא ומתן לחתימה על הסכם מחייב.

פריים אנרג'י פי.איי. בע"מ
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

ביאור 12 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים (המשך)

ה. התקשרות בהסכם מחייב לרכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של כ- 9.7 מגה וואט (DC) בעלות כוללת של כ- 26 מיליון ש"ח.

ביום 10 בפברואר 2026 נחתם הסכם מחייב עם חברה פרטית הפועלת בתחום האנרגיה הסולארית בארץ, בעסקה לרכישת מלוא המניות של שני תאגידי המוחזקים על ידי המוכרת, אשר מחזיקים ב- 55 מתקנים מניבים המייצרים חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ- 9.7 מגה וואט DC בישראל התמורה בגין העברת מלוא הזכויות בתאגידי המועברים, לרבות הוצאת עסקה, תהיה בסך של כ- 26.6 מיליון ש"ח, על בסיס מנגנון קופסה סגורה (Box Locked) מיום 01.01.2026. התמורה תשולם למוכרת במועד התקיימות התנאים המתלים לעסקה, הכוללים, בין היתר, אישור הגורמים הממנים של התאגידי המועברים על הסרת כל השעבודים מכל הסוגים שנרשמו לטובתם ביחס לתאגידי המועברים ו/או לאחזקות המוכרת בתאגידי המועברים. מימון הרכישה יתבצע באמצעות הלוואה ייעודית שתיטול החברה מתאגיד בנקאי בהיקף של כ- 26.2 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.5% ותיפרע בהתאם ללוח סילוקין במשך 20 שנה. לאחר השלמת העסקה ורישום השעבודים לטובת הבנק, תומחה הלוואת הרכישה לתאגידי המועברים בהתאם לחלקו היחסי של כל תאגיד בתזרימי המתקנים וזאת בתנאי נון-ריקורס לחברה ..

התנאים המתלים להשלמת העסקה התקיימו ביום 10.03.2026, והעסקה הושלמה ביום 12 במרץ, 2026. במסגרתה שולמה למוכרת מלוא התמורה כנגד העברת מלוא הון המניות של התאגידי המועברים לידי החברה.

ו. הנפקת אגרות חוב סדרה ד'

ביום 18 בפברואר 2026, השלימה החברה הנפקה של 347,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מסווגים ולציבור בדרך של הצעת מדף בתמורה כוללת ברוטו של כ-347 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שנקבע בהנפקה עומד על 6.32% (ללא הצמדה למדד), כאשר קרן אגרות החוב תיפרע בתשלומים שנתיים לא שווים ב- 31 בדצמבר של השנים 2027-2032 והריבית תשולם אחת לחצי שנה – ב- 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של השנים 2026-2032.

ז. הסכם עם היתום

ביום 17 מרץ 2026, השלימה החברה את החתימה על הסכם הרכישה המסדיר את תנאי הרכש והאספקה של מערכות האגירה והשירותים הנלווים, על בסיס לא בלעדי, באמצעות הזמנות רכש פרטניות (Purchase Orders) שיוצאו על ידי החברה לכל אתר פרויקט.

בהתאם להסכם הרכישה, החברה מתחייבת לרכוש מהית'יום כמות מינימלית מצטברת של 1 ג'יגה וואט שעה במהלך שנת 2026, כאשר סך הכמות המצטברת הכוללת של הזמנות תחת הסכם הרכישה לא תעלה על 2 ג'יגה וואט שעה, במהלך תקופה של 3 שנים ממועד חתימת ההסכם, בעלות כוללת של עד 200 מיליון דולר. נקבע כי הזמנות בהיקף 800 מגה וואט שעה מהכמות המינימלית יונפקו לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2026, והיתרה בהיקף 200 מגה וואט שעה תונפק לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2026.

פריים אנרג'י פי.א.י. בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה
ליום 31 בדצמבר 2025**

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-7	דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל
8	ביאורים לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות המאוחדים פרפורמה על רווח והפסד והרווח הכולל לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, אשר הכנסותיהן הכלולות בדוחות מאוחדים פרפורמה על רווח והפסד והרווח הכולל מהוות כ-35%, כ-79% וכ-83% מכלל ההכנסות המאוחדות פרפורמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססות על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את התוצאות הכספיות המאוחדות פרפורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 ולהנחות המפורטות בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה ובהתאם לתקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל ג'-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 ולהנחות המפורטות בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה ובהתאם לתקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970. וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים המאוחדים פרפורמה ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנייה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שישמשו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.



אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
19 במרץ 2026

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

נתוני הפרופורמה	התאמות פרופורמה	איחוד סולאיר אנרגיות מתחדשות אלפי ש"ח	התאמות פרופורמה	איחוד להב אנרגיה ירוקה	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	
70,278	-	24,611	-	17,098	28,569	הכנסות ממכירת חשמל
14,115	-	3,862	-	2,185	8,068	עלות ההכנסות:
36,457	434	12,010	1,839	6,171	16,003	אחזקת מערכות ונלוות פחת והפחותות
8	-	8	-	-	-	הפחתת פרויקטים שלא יצאו לפועל
19,698	(434)	8,731	(1,839)	8,742	4,498	רווח (הפסד) גולמי
19,199	-	151	-	3,972	15,076	הנהלה וכלליות
382	-	-	316	195	(129)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני
(10,814)	-	(44)	-	(10,892)	122	הוצאות (הכנסות) אחרות
358	-	-	-	-	358	הפסד הון ממכירת מתקנים ורכוש קבוע
10,573	(434)	8,624	(2,155)	15,467	(10,929)	רווח (הפסד) תפעולי
(67,341)	28	(16,562)	-	(12,872)	(37,935)	הוצאות מימון
13,357	-	1,103	-	1,878	10,376	הכנסות מימון
(53,984)	28	(15,459)	-	(10,994)	(27,559)	הוצאות מימון, נטו
(43,411)	(406)	(6,835)	(2,155)	4,473	(38,488)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
7,132	93	1,254	423	724	4,638	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(36,279)	(313)	(5,581)	(1,732)	5,197	(33,850)	רווח (הפסד) לתקופה
(36,971)	(313)	(5,581)	(1,732)	2,928	(32,273)	סך הכל הפסד לתקופה מיוחס ל:
692	-	-	-	2,269	(1,577)	בעלים של החברה האם
(36,279)	(313)	(5,581)	(1,732)	5,197	(33,850)	זכויות שאינן מקנות שליטה
						סך הכל הפסד לתקופה
(1.01)	-	-	-	-	(1.01)	הפסד למניה (בש"ח) (בסיסי ומדולל) :
(2,218)	-	-	-	-	(2,218)	סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
-	-	-	-	-	-	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות בנות וחברות כלולות
(2,218)	-	-	-	-	(2,218)	רווח כולל אחר בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(38,497)	(313)	(5,581)	(1,732)	5,197	(36,068)	סך הכל רווח (הפסד) כולל
						סך הכל הפסד כולל לתקופה
(36,920)	(313)	(5,581)	(1,732)	5,197	(34,491)	רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
(1,577)	-	-	-	-	(1,577)	בעלי המניות של החברה
(38,497)	(313)	(5,581)	(1,732)	5,197	(36,068)	זכויות שאינן מקנות שליטה
						סך הכל הפסד כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024						
נתוני הפרופורמה	התאמות פרופורמה	איחוד סולאיר אנרגיות מתחדשות אלפי ש"ח	התאמות פרופורמה	איחוד להב אנרגיה ירוקה	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	
64,352	-	27,191	-	23,960	13,201	הכנסות ממכירת חשמל
עלות ההכנסות:						
14,388	-	7,044	-	4,239	3,105	אחזקת מערכות ונלוות
34,137	434	13,400	2,943	9,622	7,738	פחת והפחתות
-	(5,356)	5,356	-	-	-	הפסד מירידת ערך
220	-	220	-	-	-	הפחתת פרויקטים שלא יצאו לפועל
15,607	4,922	1,171	(2,943)	10,099	2,358	רווח (הפסד) גולמי
17,659	-	245	-	7,801	9,613	הנהלה וכלליות
397	-	-	505	(108)	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני
1,684	-	(37)	-	799	922	הוצאות (הכנסות) אחרות
(4,133)	4,922	963	(3,448)	1,607	(8,177)	רווח (הפסד) תפעולי
(61,585)	289	(23,220)	-	(22,922)	(15,732)	הוצאות מימון
8,672	-	1,927	-	2,577	4,168	הכנסות מימון
(52,913)	289	(21,293)	-	(20,345)	(11,564)	הוצאות מימון, נטו
(57,046)	5,211	(20,330)	(3,448)	(18,738)	(19,741)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
13,734	(1,199)	4,279	677	3,267	6,710	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(43,312)	4,012	(16,051)	(2,771)	(15,471)	(13,031)	הפסד לתקופה
סך הכל הפסד לתקופה מיוחס ל:						
(46,356)	4,012	(16,051)	(2,771)	(20,415)	(11,131)	בעלים של החברה האם
3,044	-	-	-	4,944	(1,900)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(43,312)	4,012	(16,051)	(2,771)	(15,471)	(13,031)	סך הכל הפסד לתקופה
(0.38)	-	-	-	-	(0.38)	הפסד למניה (בש"ח) (בסיסי ומדולל) :
סכומים שישווגו או המשווגים מחדש לרווח או הפסד:						
(5,444)	-	-	-	(5,444)	-	הפרשים מורגום דוחות כספיים של חברות בנות וחברות כלולות פריטים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(328)	-	511	-	-	(839)	הפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממש
(5,773)	-	511	-	(5,445)	(839)	סך הכל רווח (הפסד) כולל
(49,084)	4,012	(15,540)	(2,771)	(20,915)	(13,870)	סך הכל הפסד כולל לתקופה
רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:						
(52,331)	4,012	(15,540)	(2,771)	(26,024)	(12,008)	בעלי המניות של החברה
3,247	-	-	-	5,109	(1,862)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(49,084)	4,012	(15,540)	(2,771)	(20,915)	(13,870)	סך הכל הפסד כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
נתוני הפרופורמה	התאמות פרופורמה	איחוד סולאיר אנרגיות מתחדשות	התאמות פרופורמה	איחוד להב אנרגיה ירוקה	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	
אלפי ש"ח						
60,643	-	28,127	-	22,300	10,216	הכנסות ממכירת חשמל
11,144	-	5,190	-	4,146	1,808	עלות ההכנסות:
31,731	434	13,339	2,943	8,883	6,132	אחזקת מערכות ונלוות פחת והפחתות
-	(835)	835	-	-	-	הפסד מירידת ערך
17,768	401	8,763	(2,943)	9,271	2,276	רווח (הפסד) גולמי
16,350	-	391	-	5,543	10,416	הנהלה וכלליות
(1,891)	-	-	505	(2,396)	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני
5,689	-	(253)	-	139	5,803	הוצאות (הכנסות) אחרות
(2,380)	401	8,625	(3,448)	5,985	(13,943)	רווח (הפסד) תפעולי
(52,147)	(638)	(19,119)	-	(20,423)	(11,967)	הוצאות מימון
6,329	-	1,118	-	1,216	3,995	הכנסות מימון
(45,818)	(638)	(18,001)	-	(19,207)	(7,972)	הוצאות מימון, נטו
(48,198)	(237)	(9,376)	(3,448)	(13,222)	(21,915)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
3,409	55	623	677	1,156	898	הטבת מס
(44,789)	(182)	(8,753)	(2,771)	(12,066)	(21,017)	הפסד לתקופה
(46,730)	(182)	(8,753)	(2,771)	(15,519)	(19,505)	סך הכל הפסד לתקופה מיוחס ל:
1,941	-	-	-	3,453	(1,512)	בעלים של החברה האם
(44,789)	(182)	(8,753)	(2,771)	(12,066)	(21,017)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.66)	-	-	-	-	(0.66)	סך הכל הפסד לתקופה
						הפסד למניה (בש"ח) (בסיסי ומדולל) :
6,997	-	-	-	6,997	-	סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
						הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות בנות וחברות כלולות
						פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
7,358	-	3,911	-	-	3,447	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
14,355	-	3,911	-	6,997	3,447	סך הכל רווח (הפסד) כולל
(30,434)	(182)	(4,842)	(2,771)	(5,069)	(17,570)	סך הכל הפסד כולל לתקופה
(33,027)	(182)	(4,842)	(2,771)	(8,532)	(16,700)	הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:
2,593	-	-	-	3,463	(870)	בעלי המניות של החברה
(30,434)	(182)	(4,842)	(2,771)	(5,069)	(17,570)	זכויות שאינן מקנות שליטה
						סך הכל הפסד כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

19 במרס 2026

מלי יוסף סמנכ"ל כספים	אמיר גרא מנכ"ל	אריה זילברברג יו"ר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-------------------	-----------------------	----------------------------

באור 1: - כללי

א. כאמור בביאור 1א בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 8 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בהסכם מחייב עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן "להב אנרגיה") ועם להב תשתיות אל.אר בע"מ (להלן "להב תשתיות"), שהיא מבעלות השליטה בחברה, במסגרתו תרכוש החברה את מלוא הון המניות של להב אנרגיה בדרך של הקצאת מניות של החברה ללהב תשתיות (17.5% מהון החברה לאחר המיזוג) בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. בהתאם להסכמות, פעילות להב אנרגיה בגרמניה והחזקות בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ אינן נכללות בעסקה, כאשר לחברה ניתנה אופציה לרכוש את הפעילות בגרמניה בעתיד. כמו כן, יתרות הלוואות בעלים קיימות שהועמדו ללהב אנרגיה ייפרעו ללהב תשתיות לאחר השלמת העסקה. ביום 18 באוגוסט 2025 התקבלו מלוא האישורים הנדרשים לקיום התנאים המתלים והעסקה הושלמה. במועד השלמת העסקה הקצתה החברה ללהב תשתיות 6,685,485 מניות של החברה כך שלאחר ההקצאה מחזיקה להב תשתיות בכ- 43.53% מהון המניות של החברה, וזאת כנגד העברת מלוא מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ לחברה.

ב. כאמור בביאור 1ג, בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 25 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בהסכם מחייב עם סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן "סולאיר"), במסגרתו תרכוש החברה את מלוא הון המניות של סולאיר (99.9%) בשותפות סול נטו 1, שותפות מוגבלת וכן את מלוא זכויות והתחייבויות סולאיר נט-מטרינג בע"מ, חברה בבעלות מלאה של סולאיר, במסגרת העסקה. ביום 29 בדצמבר 2025 התקבלו מלוא האישורים הנדרשים לקיום התנאים המתלים והעסקה הושלמה. במועד השלמת העסקה הועברו לחברה מלוא הזכויות בתאגידים המועברים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות שנתיים), התשי"ע-2010, הוצגו דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023. עיקרי המדיניות החשבונאית, בכפוף לאמור לעיל ובכפוף להנחות הפרופורמה המובאות בביאור 3 להלן, אשר יושמו בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובכפוף לאמור בתקנה 9א לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים, (התשי"ל-1970)

באור 3: - ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

לאור האמור בביאור 1, הוצגו דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה על מנת לשקף את תוצאות פעולותיה של הקבוצה בכפוף לאמור בביאור 2 ובכפוף להנחות הפרופורמה להלן:

להלן ההנחות המתייחסות לדוח המאוחד פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל:

1. הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועל הדוחות הכספיים של החברות הנרכשות לאחר שדוחות להב אנרגיה ירוקה הותאמו בדרך של Carve Out בגין פעילויות שנתרו בידי המוכרת לאחר העסקה לתקופת הדיווח הרלוונטית אשר נערכו בהתאם לכללי דיווח כספי בנילאומי IFRS.
2. הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל פרופורמה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 נערכו תחת ההנחה כי רכישת החברות הנרכשות התרחשה ביום 1 בינואר 2023.
3. בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל פרופורמה לתקופות המדווחות נכללה הפחתת עודפי העלות שנוצרו ברכישה והתאמות נוספות בהוצאות המימון וזאת בהתאם למדידה ארעית של השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של להב אנרגיה ושל סולאיר בהתאם לטיטת הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, כפי שמפורט בבאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
4. בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל פרופורמה לתקופות המדווחות נכלל ביטול ירידות ערך בגין מתקנים שנרכשו במסגרת העסקה.
5. מאחר ויישום הנחות הפרופורמה לעיל משפיעות על תוצאות החברה ברווח או הפסד, החברה עדכנה במסגרת דוחות הפרופורמה את תוצאות המס.



PRIME ENERGY

פרק ד'

פרטים נוספים על החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 ולשנת 2025 בכללותה (באלפי ש"ח)

שנת 2025	רבעון 4, שנת 2025	רבעון 3, שנת 2025	רבעון 2, שנת 2025	רבעון 1, שנת 2025	
28,569	8,485	10,458	5,933	3,693	הכנסות ממכירת חשמל
עלות ההכנסות:					
8,068	2,935	2,301	1,842	990	אחזקת מערכות ונלוות
16,003	6,175	4,324	2,778	2,726	פחת והפחתות
24,071	9,110	6,625	4,620	3,716	סה"כ עלות ההכנסות
4,498	(625)	3,833	1,313	(23)	רווח(הפסד) גולמי
15,076	4,731	4,641	2,855	2,849	הנהלה וכלליות
129	191	(62)	-	-	חלק ברווחי(הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(122)	(58)	29	(93)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
358	358	-	-	-	הפסד הון ממכירת מתקנים ורכוש קבוע
(10,929)	(5,581)	(841)	(1,635)	(2,872)	הפסד תפעולי
(27,559)	(8,223)	(8,430)	(6,998)	(3,908)	הוצאות מימון, נטו
(38,488)	(13,804)	(9,271)	(8,633)	(6,780)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
4,638	1,399	1,112	994	1,133	הטבת מס
(33,850)	(12,405)	(8,159)	(7,639)	(5,647)	הפסד לתקופה
סה"כ הפסד לשנה מיוחס ל:					
(32,273)	(12,373)	(7,823)	(7,078)	(4,999)	בעלים של החברה האם
(1,577)	(32)	(336)	(561)	(648)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,218)	(1,639)	(579)	-	-	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות בנות וחברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני
(36,068)	(14,044)	(8,738)	(7,639)	(5,647)	סך הכל הפסד כולל לשנה
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
(34,491)	(14,012)	(8,402)	(7,078)	(4,999)	בעלים של החברה האם
(1,577)	(32)	(336)	(561)	(648)	זכויות שאינן מקנות שליטה

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 שימשו לצורך ביצוע תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') ו-סדרה ב') של החברה אשר חלו ביום 30 ביוני 2025. יתרת תמורת ההנפקה נועדה 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).

ביום 10 ביולי 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של 50 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-49.9 מיליון ₪, למשקיע מסווג. לפרטים נוספים, ראו דוח משלים בדבר הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050717).

ביום 18 בדצמבר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת הסדרה בהיקף של 102,924,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-107 מיליון ₪. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף ע"פ תשקיף מדף מיום 18.11.2024 שפרסמה החברה ביום 16 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-100435).

ביום 14 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הקצאה פרטית, בהמשך לאישור הדירקטוריון מיום 8 בינואר 2026, של מניות סחירות (חסומות) בסך של כ- 15 מיליון ₪, וכתבי אופציות (לא סחירות), אשר במימוש מלוא כתבי האופציות למניות רגילות יהווה השקעה כוללת של כ-35.8 מיליון ש"ח, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 9 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004168).

ביום 18 בפברואר 2026, השלימה החברה הנפקה של 347,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מסווגים ולציבור בדרך של הצעת מדף בתמורה כוללת ברוטו של כ-347 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שנקבע בהנפקה עומד על 6.32% (ללא הצמדה למדד). לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף מיום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015639).

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 הנפרד כמשמעותו בתקנה 9, נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (3)
1.	ק.ג. אחזקות סולאריות בע"מ ¹	מניות רגילות	1,000	1,000	70%	70%	(15,384)	24,960	
2.	פיוו פלנאט 2019 בע"מ	מניות רגילות	100	100	100%	100%	(8,680)	44,549	
3.	סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	מניות רגילות	200	200	70%	70%	(2,390)	5,936	
4.	ק.ו.פ. סולאר בע"מ	מניות רגילות	600	600	100%	100%	(1,107)	12,773	
5.	פריים אנרג'י דו שימוש ש.מ.	יחידות בהון	100	100	² 100%	100%	(9,536)	76,668	
6.	רפאל סולאר בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	100%	100%	(6,672)	11,308	
7.	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מניות רגילות	250	250	100%	100%	102,249	23,640	
8.	הליוס מערכות כ.ס בע"מ	מניות פדיון ומניות רגילות	5,841 מניות פדיון 100 מניות רגילות	58.41 1	100% (ממניות הפדיון והרגילות)	100%	85,154	(8,482)	
9.	סולנטו 1 שותפות מוגבלת	יחידות בהון	999	999	100%	100%	(12,093)	50,202	

¹ כולל השקעה בחברת בת של ק.ג. 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 3 לפי פקודת מס הכנסה. בשנת 2025 בשיעור של 5.02%.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בשנת 2025

מס'	שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	שינוי (באלפי ש"ח)
1.	ק.ג אחזקות סולאריות בע"מ ³	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי, קרנות הון לרבות שינוי בקרן הערכה מחדש	(2,344)
2.	פיוי פלנאט 2019 בע"מ ⁴	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי, קרנות הון לרבות שינוי בקרן הערכה מחדש	(6,280)
3.	סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי	(420)
4.	ק.וו.פ סולאר בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי	(1,648)
5.	פריים אנרג'י דו שימוש ש.מ.	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי	(6,546)
6.	רפאל סולאר בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי	(3,439)
7.	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	17.08.2025	מיזוג/איחוד לראשונה, הפסד אקוויטי וקרנות הון	102,249
8.	הליוס מערכות כ.ס בע"מ	31.12.2025	איחוד לראשונה	85,155
9.	סולנטו 1 שותפות מוגבלת	31.12.2025	איחוד לראשונה	(12,093)

³ כולל השקעה בחברת בת של ק.ג 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 2025 (באלפי ש"ח)

הכנסות ריבית		דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות		דיבידנדים		רווח (הפסד) כולל		שם התאגיד
שנתקבלו לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלו בגין תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2025 עבור שנת 2025	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלו בגין שנת 2025 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2025 עבור שנת 2025	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2025 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2025 עבור שנת 2025	סה"כ רווח (הפסד) לשנה	רווח (הפסד) לפני מס	
-	993	-	-	-	-	(3,817)	(3,655)	ק.נ אחזקות סולאריות בע"מ ⁵
-	1,446	-	(904)	-	-	(2,358)	(2,358)	פיווי פלנאט 2019 בע"מ ⁶
-	243	-	-	-	-	(599)	(599)	סולאר טאון פתרונות סולאריים בע"מ
-	511	-	(904)	-	-	(1,013)	(1,039)	ק.וו.פ סולאר בע"מ
-	376	-	(903)	-	-	(3,291)	(3,411)	רפאל סולאר בע"מ
-	52	-	(516)	-	-	(4,443)	(4,170)	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
-	1,929	-	(4,519)	-	-	(1,829)	(1,829)	פריים אנרג'י דו שימוש ש.מ.
-	-	-	-	-	-	-	-	הליוס מערכות כ.ס בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	סולנטו 1 שותפות מוגבלת

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 פיווי פלנאט 2019 בע"מ, בשם פריים תלמים בע"מ.

תקנה 20: ניירות ערך שנרשמו למסחר

לפרטים בדבר הנפקות אג"ח ומניות של החברה בתקופת הדוח, ראו תקנה 10ג לעיל.
לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב של החברה, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

בתקופת הדו"ח התקיימה הפסקת מסחר קצובה אחת במניה (1174457). תחילת הפסקה:
2025-01-02/07/2025 10:05, סיום הפסקה: 02/07/2025 10:34 בגין דיווח מס' אסמכתא: 2025-01-047766
(חתימת הסכם עם נקסטקום אנרג'י בע"מ להקמת 13 מתקני דו שימוש ולצידם מתקני
אגירה)

בתקופת הדו"ח התקיימה הפסקת מסחר קצובה אחת באג"ח א (1179266). תחילת הפסקה:
2025-01-02/07/2025 10:05, סיום הפסקה: 02/07/2025 10:34 בגין דיווח מס' אסמכתא: 2025-01-047766
(חתימת הסכם עם נקסטקום אנרג'י בע"מ להקמת 13 מתקני דו שימוש ולצידם מתקני
אגירה)

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר בשנת 2025, 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 בשליטתה⁷.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים ⁸ בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמול				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב ⁹	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בונוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה בדילול מלא	היקף משרה	תפקיד	שם
1,835	-	-	-	-	260	-	-	-	525	210	840	39.81%	100%	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנהל עסקים ראשי	ירון קיקוז
1,602	-	-	-	-	164	-	-	-	130	198	1,110	0.14%	100%	מנכ"ל	אמיר גרא
1,043	-	-	-	-	98	-	-	-	54	135	756	0.05%	100%	משנה למנכ"ל	עדו בירנברג
896	-	-	-	-	-	-	-	-	150	113	633	1.09%	100%	משנה למנכ"ל	עופר נרגסי
989	-	-	-	-	98	-	-	-	-	135	756	0%	100%	סמנכ"לית כספים	מלי יוסף

⁷ הסכומים המיוחסים לנושאי המשרה אמיר, עדו ומלי, בגין התקופה שעד ליום 18 באוגוסט 2025 (מועד השלמת המיזוג), שולמו ונרשמו בספריה של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, שלאחר השלמת המיזוג הפכה לחברת-בת בבעלות מלאה (100%) של החברה. בהתאם, הנתונים מוצגים לגבי שנת 2025 במלואה, בהתאם לדוח הפרופורמה המצורף לדוחות הכספיים.

⁸ הסכומים הינם במונחי עלות.

⁹ 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 - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנהל עסקים ראשי

1.1 מר ירון קיקוז ("ירון"), מייסד החברה ובעל השליטה בה, מכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. בין הימים 16 בפברואר 2023 ל-8 בספטמבר 2025 כיהן ירון כמנכ"ל החברה (בנוסף לכהונתו כדירקטור), ביום 8 בספטמבר 2025 מונה ירון, כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי של החברה.

1.2 בימים 18 במרץ 2025, 23 במרץ 2025, אישרה ועדת התגמול, וביום 23 במרץ 2025 ו-24 באפריל 2025 אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית (בהתאמה), מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה 3 חודשי דמי ניהול לירון, וכן תכנית מענקים מדידים לשנת 2025, אשר עמידה ביעדיה הייתה מזכה את ירון במענק בגובה של עד 9 חודשי דמי ניהול. בהתאם לבחינת עמידת החברה ביעדים שנקבעו לשנת 2025, לא התגבשה זכאות למענק מכוח תכנית זו. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה שתפרסם החברה בסמוך לאחר פרסום דוח זה. ביום 11 לדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, תנאי הכהונה והעסקה לירון כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי, החל ממועד תחילת כהונתו ביום 8 בספטמבר 2025, לתקופה של 3 שנים, ולרבות הקצאה פרטית מהותית וחריגה של 1,267,027 כתבי אופציות. להלן עיקרי התנאים:

- דמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד על-פי בחירתו ועד לדרגה 7 (כולל) והחזר הוצאות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

- סיום ההתקשרות על-ידי החברה או ירון בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.

- ירון מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות.

- בנוסף, זכאי ירון להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים, וכן לכתב שיפוי וכתב פטור, בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד פרסום תשקיף של החברה. לפרטים נוספים, ראו פרק 8 לתשקיף וכן תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים, אשר נכלל בדוח השנתי של החברה לשנת 2025.

לפרטים נוספים ראו, דוח זימון אסיפה מיוחדת שפורסם ביום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084663).

2. מר אמיר גרא - מנכ"ל

2.1 מר אמיר גרא ("אמיר"), כיהן כמנכ"ל ודירקטור בלהב אנרגיה ירוקה. במסגרת תפקידו כמנכ"ל להב אנרגיה ירוקה הוביל אמיר את פיתוחה והתרחבותה של להב אנרגיה ירוקה, אשר פעילותה מוזגה אל תוך פריים אנרג'י

במסגרת עסקת המיזוג שהושלמה ביום 18 באוגוסט 2025, והיה אחראי לכלל תחומי פעילותה וניהולה השוטף מאז מינויו למנכ"ל בשנת 2020. בהמשך לאישור המיזוג כאמור, ביום 8 בספטמבר 2025 מונה אמיר, למנכ"ל החברה.

2.2. במסגרת עסקת המיזוג בין להב אנרגיה לחברה, אושרה הענקת 42,767 יחידות מניה חסומות (RSU), המירות ל-42,767 מניות החברה לאמיר.

2.3. ביום 11 לדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי הכהונה וההעסקה של אמיר, כמנכ"ל החברה, בתוקף החל ממועד תחילת כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 8 בספטמבר 2025. להלן עיקרי התנאים:

היקף משרה ושכר - אמיר יועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, ויהיה זכאי לשכר חודשי ברוטו של 66 אלף ש"ח. בין אמיר לחברה יתקיימו יחסי עובד-מעביד.

תנאים נלווים - אמיר יהיה זכאי להחזר הוצאות כנהוג בנהלי החברה, זכויות סוציאליות, טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה (הניתנים לצבירה) ודמי מחלה כדיון. כמו כן, אמיר יהיה זכאי להחזר הוצאות אחזקת רכב חודשית על סך של 12 אלף ש"ח בתוספת החזר הוצאות נסיעה נוספות.

תקופת ההסכם - הסכם העסקתו יהיה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את הסכם ההעסקה באמצעות הודעה מוקדמת בת 60 ימים, וכן דמי הסתגלות בגובה 3 משכורות.

סודיות ואי תחרות - אמיר מתחייב כלפי החברה להמחאת קניין רוחני, סודיות, אי שידול לתקופה של 12 חודשים מסיום העסקה, וכן לאי תחרות במשך תקופת העסקתו בחברה ובמשך תקופת ההסתגלות.

מענק שנתי - בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ניתן להעניק למר גרא מענק שנתי בגובה של עד 9 משכורות, מתוכן עד 3 משכורות בשיקול דעת. ביחס לשנת 2025, תנאי הכהונה שאושרו למר גרא כללו מענק שנתי מדיד בגין עמידה ביעדים מדידים של להב אנרגיה (אשר ישולם במלואו על ידי להב אנרגיה), בגין החלק היחסי של שנת 2025 בו כיהן מר גרא כמנכ"ל להב אנרגיה, בסך של כ-2.74 משכורות. כמו כן, אושר על ידי האסיפה כי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יוכלו לאשר למר גרא מענק בשיקול דעת בגין תקופת העסקתו כמנכ"ל החברה בשנת 2025, בגובה של עד 3 משכורות, כך שבגין שנת 2025 יוכלו להיות מוענקים למר גרא עד 5.74 משכורות. בהתאם לבחינת החברה, לא התגבשה זכאותו של מר גרא למענק מכוח היעדים המדידים של להב אנרגיה. ביום 19 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 17 במרץ 2026) מתן מענק בשיקול דעת בגובה של 3 משכורות למר גרא בגין פועלו בשנת 2025.

בנוסף, יהיה זכאי מר גרא להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה וכן לכתב שיפוי וכתב פטור בנוסח זהה לאלו המוענקים לשאר נושאי המשרה בחברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של אמיר, ראו דוח זימון אסיפה מיוחדת שפורסם ביום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084663).

3. מר עופר נרגסי - משנה למנכ"ל

3.1 מר עופר נרגסי ("עופר") החל לכהן כמנכ"ל מימון של החברה ביום 1 בינואר 2021, ומאז 1 בדצמבר 2023 משמש כמשנה למנכ"ל החברה. 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 אגריליטי. 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 בשיבתה כאמור כי העמדת הלוואה לעופר נעשתה בכובעו כמשקיע פרטי, ולפיכך אינה מהווה חלק מתנאי כהותנו 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 הלוואה בין החברה לעופר ב-24 חודשים נוספים, עד ליום 25 באוקטובר 2026, ללא שינוי בתנאי הלוואה.

3.2 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 לוועדת 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.
- (1) כל יתר סעיפי ההסכם ההתקשרות עם מר עופר נרגסי מיום 1 בפברואר 2021 יוותרו ללא שינוי, לרבות התחייבות החברה להכליל את עופר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 27 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-141999).

3.3 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).

3.4 בהתאם להחלטת ועדת התגמול מיום 04.11.2025 והחלטת הדירקטוריון מאותו היום, הומרו האופציות שהוקצו לעופר למסלול הוני בהתאם לסעיף 102 למס הכנסה (חלף ס' 3(ט) לפקודת מס הכנסה).

3.5 ביום 1 בדצמבר 2024 עודכן ההסכם בין החברה לבין עופר כך שעופר עבר לעבוד בחברה כשכיר ללא שינוי בעלות שכרו החודשית וללא שינוי בהגדרת תפקידו בחברה.

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 עופר למענקים בהיקף של עד 6 משכורות (4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים, ו-2 משכורות בשיקול דעת מנכ"ל החברה). בהתאם לבחינת החברה, עופר עמד בחלק מהיעדים, ונקבעה לו זכאות למענק בהיקף של 2 משכורות מכוח היעדים המדידים שנקבעו עבורו. ביום 19 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום

17 במרץ 2026) הענקת מענק נוסף בשיקול דעת בגובה משכורת אחת. בהתאם לכך, סך המענקים במזומן להם היה זכאי עופר בגין פעילותו בשנת 2025 עומד על 3 משכורות.

4. מר עדו בירנברג – משנה למנכ"ל

4.1 מר עדו בירנברג ("עדו"), כיהן כמשנה למנכ"ל בלהב אנרגיה ירוקה החל מחודש ינואר 2022. במסגרת תפקידו כמשנה למנכ"ל להב אנרגיה ירוקה עדו היה שותף לניהול השוטף של החברה ולגיבוש ויישום האסטרטגיה העסקית שלה, וליווה את תהליכי הפיתוח וההתרחבות של פעילותה, אשר פעילותה מוזגה אל תוך פריים אנרג'י במסגרת עסקת המיזוג שהושלמה ביום 18 באוגוסט 2025. בהמשך לאישור המיזוג כאמור, ביום 8 בספטמבר 2025 מונה עדו, למשנה למנכ"ל החברה.

4.2 במסגרת עסקת המיזוג בין להב אנרגיה לחברה, אושרה הענקת 17,613 יחידות מניה חסומות (RSU), המירות ל-17,613 מניות החברה לעדו.

4.3 ביום 4 לנובמבר 2025 אישר הדירקטוריון של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), את תנאי הכהונה וההעסקה של עדו, כמשנה למנכ"ל החברה, בתוקף החל ממועד השלמת המיזוג. להלן עיקרי התנאים:

היקף משרה ושכר - עדו יועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, ויהיה זכאי לשכר חודשי ברוטו של 45 אלף ש"ח. בין עדו לחברה יתקיימו יחסי עובד-מעביד.

תנאים נלווים – עדו יהיה זכאי להחזר הוצאות כנהוג בנהלי החברה, זכויות סוציאליות, טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה (הניתנים לצבירה) ודמי מחלה כדון. כמו כן, החברה תעמיד לרשות עדו רכב לצורכי תפקידו. החברה תישא במלוא שווי השימוש ברכב כפי שייקבע מעת לעת על פי דין, ותגלם סכום זה במסגרת שכרו של עדו.

תקופת ההסכם - הסכם העסקתו יהיה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את הסכם ההעסקה באמצעות הודעה מוקדמת בת 60 ימים.

סודיות ואי תחרות – עדו מתחייב כלפי החברה להמחאת קניין רוחני, סודיות, אי שידול ואי תחרות לתקופה של 12 חודשים מסיום העסקה.

מענק שנתי - בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ניתן להעניק לעדו מענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות (בין כמענק בשיקול דעת ובין בכפוף לעמידה ביעדים מדידים שייקבעו מראש). ביום 19 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 17 במרץ 2026) מתן מענק בשיקול דעת בגובה של 3 משכורות לעדו בגין פועלו בשנת 2025

בנוסף, עדו יהיה זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה וכן לכתב שיפוי וכתב פטור בנוסף לאלו המוענקים לשאר נושאי המשרה בחברה.

5. גב' מלי יוסף – סמנכ"לית כספים

5.1 גב' מלי יוסף ("מלי"), כיהנה כסמנכ"לית הכספים בלהב אנרגיה ירוקה החל מחודש אוגוסט 2024. במסגרת תפקידה הייתה מלי אחראית על ניהול תחומי הכספים, הדיווח החשבונאי והבקרה הפיננסית של להב אנרגיה ירוקה, אשר פעילותה מוזגה אל תוך פריים אנרג'י במסגרת עסקת המיזוג שהושלמה ביום 18 באוגוסט 2025. ביום 17 בספטמבר 2025 מונתה מלי לסמנכ"לית הכספים של החברה.

5.2 ביום 4 לנובמבר 2025 אישר הדירקטוריון של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), את תנאי הכהונה וההעסקה של מלי, בתוקף החל ממועד השלמת המיזוג. להלן עיקרי התנאים:

היקף משרה ושכר – מלי תועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, תהיה זכאית לשכר חודשי ברוטו של 45 אלף ש"ח. בין מלי לחברה יתקיימו יחסי עובד-מעביד.

תנאים נלווים – מלי תהיה זכאית להחזר הוצאות כנהוג בנהלי החברה, זכויות סוציאליות, טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה (הניתנים לצבירה) ודמי מחלה כדיון. כמו כן, החברה תעמיד לרשות מלי רכב לצורכי תפקידה. החברה תישא במלוא שווי השימוש ברכב כפי שייקבע מעת לעת על פי דין, ותגלם סכום זה במסגרת שכרה של מלי.

תקופת ההסכם – הסכם העסקתה יהיה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את הסכם ההעסקה באמצעות הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

סודיות ואי תחרות – מלי מתחייבת כלפי החברה להמחאת קניין רוחני, סודיות, אי שידול ואי תחרות לתקופה של 12 חודשים מסיום העסקה.

מענק שנתי – בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ניתן להעניק למלי מענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות (בין כמענק בשיקול דעת ובין בכפוף לעמידה ביעדים מדידים שייקבעו מראש). ביום 19 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 17 במרץ 2026) מתן מענק בשיקול דעת בגובה של 3 משכורות למלי בגין פועלה בשנת 2025

בנוסף, מלי תהיה זכאית להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה וכן לכתב שיפוי וכתב פטור בנוסח זהה לאלו המוענקים לשאר נושאי המשרה בחברה.

גמול דירקטורים

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 11 בפברואר 2021, חברי הדירקטוריון, כפי שיקבעו 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 תוסף 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).

ביום 11 לדצמבר 2025 אישרה האסיפה עדכון למדיניות התגמול של החברה לעניין תגמול לסגן יו"ר דירקטוריון פעיל, לרבות תקרות שכר, תגמול הוני ובונוס שנתי. לפרטים נוספים ראו, דוח זימון אסיפה מיוחדת שפורסם ביום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084663).

לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר ירון קיקוז כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל עסקים ראשי, ראו תקנה 21 סעיף 1 לעיל.

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 תירשמה 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).

ביום 11 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון למדיניות התגמול של החברה לעניין תגמול לסגן יו"ר פעיל, לרבות תקרות שכר, תגמול הוני ובונוס שנתי, ובכלל זה התייחסות ליחס בין המרכיבים הקבועים והמשתנים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084663).

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

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 אל.אר רילאסטייט בע"מ ("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).

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם מר ירון קיקוז, המחזיק ב-15,134,165 מניות רגילות של החברה, המהוות 40.08% מההון המונפק והנפרע של החברה (39.82% בדילול מלא) ולהב, המחזיקה ב-15,822,868 מניות רגילות של החברה, המהוות 41.90% מההון המונפק והנפרע של החברה (38.41% 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) ביום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050491), דיווחה החברה כי ביום 8 ביולי 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור וועדת הביקורת של החברה (בישיבתה מיום 7 ביולי 2025), את התקשרות החברה בהסכם בין החברה לבין להב תשתיות ולהב אנרגיה במסגרתו תרכוש החברה, את מלוא (100%) מהון המניות המונפק והנפרע, על בסיס דילול מלא, של להב אנרגיה, בדרך של מיזוג על דרך של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה לבעלי מניות להב אנרגיה אשר תהווה כ-17.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא).

העסקה הושלמה ביום 17 באוגוסט 2025, וממועד זה עברה להב אנרגיה לבעלות מלאה של החברה, כנגד הקצאה של 6,685,485 מניות החברה ללהב תשתיות וכן הקצאה של 91,613 מניות חסומות של החברה לנושאי משרה בלהב אנרגיה כמפורט להלן ("ההקצאה הפרטית לנושאי משרה"). בנוסף, נכנסו לתוקפם הסדרים והסכמים נוספים הכלולים או נלווים לעסקת המיזוג ("העסקאות הנלוות"). לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית לנושאי משרה והעסקאות הנלוות, ראו דוח מתקן לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058823).

שיעור מניות החברה אשר הוקצה ללהב תשתיות מתוך מניות החברה, כתמורה למלוא מניות להב אנרגיה, נקבע בהתבסס על "יחס החלפה" של 0.1867 (שלא על בסיס דילול); בתחשיב על בסיס דילול מלא, יחס ההחלפה הינו כ-0.175 ("יחס ההחלפה"). יחס ההחלפה, שוויו להב אנרגיה לצרכי העסקה, ושווי החברה לצרכי העסקה (כהגדרתם להלן), הוסכמו ונקבעו בעקבות משא ומתן בין החברה לבין להב תשתיות, אושרו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון

החברה, בהתחשב ובהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי של החברה ושל להב אנרגיה, שבוצעו על ידי יועצים כלכליים בלתי תלויים שמונו על ידי ועדת הביקורת של החברה. לצורך ביסוס יחס ההחלפה, הערכת השווי הנ"ל שיקפה שווי ללהב אנרגיה של כ- 98.35 מיליוני ₪ (בכפוף לסטיות טווח) ("שווי להב אנרגיה לצרכי העסקה") ושווי לחברה בסך של כ- 423.17 מיליוני ₪ (בכפוף לסטיות טווח) ("שווי החברה לצרכי העסקה"), ולעניין זה, יובהר כי שווי להב אנרגיה לצרכי העסקה לא כלל את החזקות להב תשתיות בחברת מפעל 1965 (1987) בע"מ; אחזקות להב תשתיות בחברת להב אנרגיה אירופה בע"מ לה פעילות בתחום הסולארי בגרמניה, אשר לא נכללת במסגרת העסקה, ושלגביה ניתנה לחברה אפשרות נפרדת לרכישה בעתיד (במסגרת העסקאות הנלוות), אשר ככל ותתבצע תהא כפופה לאישורים הנדרשים על פי דין; יתרות הלוואות בעלים קיימות שהועמדו ללהב אנרגיה לצורך מימון פעילותה, אשר תיפרענה ללהב תשתיות לאחר השלמת העסקה ככל ותושלם מכוח הסכמים שיכנסו לתוקפם עם השלמת העסקה.

ביום 18 באוגוסט 2025 הושלמה העסקה, לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים להשלמתה, וביניהם אישור האסיפה הכללית וקבלת אישור צדדים שלישיים (לרבות אסיפת מחזיקי אג"ח (סדרה א') ואסיפת מחזיקי אג"ח (סדרה ב') של החברה (אשר התקבלו ביום 29 ביולי 2025) (מס' אסמכתא: 2025-01-061600). לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראו סעיף 4.9.1 בפרק א' לדוח שנתי זה.

ביום 18 באוגוסט כחלק מעסקת המיזוג, כאמור לעיל, נכללה גם הלוואת בעלים בסך של כ- 97.9 מיליון ש"ח אשר ניתנה בעבר על ידי להב תשתיות ללהב אנרגיה הכוללת את התנאים הבאים:

- הסכם ראשון מסדיר את החזרי הלוואות הבעלים בסך של כ-60 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים המתקבלים מחברת הפרויקט בפורטוגל, כאשר תקבולים אלה מיועדים לפירעון על חשבון יתרת הלוואות בלבד. הריבית על הלוואה הינה בשיעור שנתי של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן; יתרת הלוואה הנ"ל תיפרע בתשלומים רבעוניים בהתאם לסכומים שיתקבלו בפועל אצל החברה מחברת האחזקות הפורטוגלית, ללא מועד פקיעה מוגדר אלא עד לפירעון מלא של סכום הלוואה הנ"ל. הלוואה תובטח בין היתר, בשעבוד על מניות החברות בפורטוגל והזכויות הנלוות מהפרויקט. בנוסף נקבעו מקרים בהם הלוואה תועמד לפירעון מיידי ובין היתר במקרה בו להב תשתיות תחדל להיות בעלת שליטה בחברה. חברת האם מתחייבת לפעול, לרבות באמצעות הפעלת שליטתה בחברת הפרויקט ובחברת האחזקות הפורטוגלית לפי העניין, לקבלת אשראי בנקאי בהיקף אשר ישמש לפירעון מלוא יתרת הלוואה (בכפוף לסכום הלוואה שיתקבל וככל שלא יתקבל מלוא הסכום אזי על היתרה יחולו תנאי הסכם זה בהתאמות הנדרשות) כפי שתהיה במועד הרלוונטי של קבלת האשראי הבנקאי, וזאת מוקדם ככל שניתן, ובכפוף לכל דין. יצוין כי ככל ותתקבל הלוואה בכירה אזי יתרת הלוואה זו תהפוך להיות חוב נחות להלוואה הבכירה הן ברמת הביטחונות והן בתנאי הפירעון.
- הסכם שני מסדיר את החזרי הלוואות הבעלים בסך של כ-25 מיליון ש"ח על ידי החברה, ומובטחת בערבות של פריים אנרג'י. הלוואה תישא ריבית שנתי בשיעור של 4%, צמודה למדד המחירים לצרכן, ותוחזר בתשלומים חצי שנתיים בהתאם ללוח סילוקין מסוג שפיצר (קרן וריבית) על פני תקופה של 12 שנים עד ליום 1.7.2037.

- יצוין כי בחודש יוני 2025, העמידה להב תשתיות ללהב אנרגיה הלוואות בעלים נוספות בסך של כ- 12.9 מיליון ש"ח וזאת לצורך מימון רכישת מניות השותף המוגבל והשותף הכללי בפרויקט תפרח של החברה ומימון חלקה של החברה בתשלומים בקשר עם חתימת הסכם המימון מול בנק לאומי בקשר עם הפרויקט המשותף של החברה ופריים אנרג'י (יחד "**הלוואות הבעלים הנוספות**"). הלוואות הבעלים הנוספות הועמדו כהלוואת גישור קצרת מועד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% שתיפרע בתשלום אחד (קרן וריבית) לא יאוחר מיום 31.12.2025. בהתאם לכך החברה פרעה ביום 31.12.2025 את הלוואות הבעלים הנוספות בסך כולל של כ-13.3 מ"ש"ח.
- (2) לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 21 לעיל, ס"ק (1).
- (3) ביום 6 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), עדכון לתנאי כהונתה והעסקתה של גב' רחלי קיקוז ("**רחלי**"), אחותו של מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, כמנכ"לית חברה בת של החברה, 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). בימים 18 במרץ 2025, 23 במרץ 2025, ו-28 באפריל 2025 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה (בהתאמה), תכנית מענקים מדידים לשנת 2025 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל בחברה, לפיהם תהיה זכאית רחלי למענקים בהיקף של עד 6 משכורות (4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים, ו-2 משכורות בשיקול דעת מנכ"ל החברה, בכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-019873). בהתאם לבחינת עמידת החברה ביעדים שנקבעו לשנת 2025, לא התגבשה זכות למענק מכוח תוכנית היעדים המדידים. ביום 19 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 17 במרץ 2026) מתן מענק בשיקול דעת בגובה של 2 משכורות לרחלי בגין פועלה בשנת 2025.
- (4) ביום 14 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, במסגרת אישור עסקת המיזוג עם להב אנרגיה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אחיעד לוי ("**אחיעד**"), בנו של מר אבי לוי, בעל השליטה בלהב אל.אר, מבעלות השליטה בחברה, לפיו יכהן אחיעד כמנכ"ל שוקי הון ומימון בחברה, ויהיה זכאי לתנאי כהונה והעסקה זהים לאלו שהוענקו לו בתפקיד זהה בלהב אנרגיה, בשינויים המחוייבים כמפורט להלן:
- א. היקף המשרה: אחיעד יכהן בתפקידו כמנכ"ל שוקי הון ומימון בחברה בהיקף של שליש משרה ("**היקף המשרה**").
- ב. תגמול קבוע: דמי ניהול חודשיים בסך של 20,060 ש"ח או לחלופין, במקרה של התקיימותם של יחסי עובד-מעביד, משכורת חודשית ברוטו בסך של כ- 15,300 ש"ח ("**התגמול הקבוע**"). התגמול הקבוע צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ("**המדד**"), על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד אשר פורסם ביום 15.7.2025 בכל מקרה, התגמול הקבוע לא יפחת בשל ירידה במדד.

ג. החזקת רכב, החזר הוצאות, ימי חופשה ומחלה: בנוסף לתגמול הקבוע תישא החברה, בהתאם להיקף המשרה, זכאות לתשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב בסך של 9,170 ש"ח לחודש צמוד למדד כאמור בסעיף התגמול הקבוע לעיל, החזר הוצאות ימי חופשה ומחלה כמפורט בדוח מתקן לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058823) (בסעיף זה, "**דוח הזימון**").

ד. מענק שנתי מבוסס יעדי חברה בסכום שלא יעלה על 6 פעמים התגמול הקבוע, כמפורט בנספח ו' לדוח הזימון.

ה. ביטוח, שיפוי ופטור זהים לשאר נושאי המשרה בחברה.

ו. תגמול הוני – 7,750 יחידות מניה חסומות (RSU) המירות ל-7,750 מניות החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3 לדוח הזימון.

ביום 19 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 17 במרץ 2026) כי אחיעד עמד בחלק מהיעדים (בגין שינוי במחיר מנייתה של החברה בבורסה), ונקבעה לו זכאות למענק בהיקף של משכורת אחת מכוח היעדים המדידים שנקבעו עברו.

(5) 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).

(6) לפרטים בדבר יתרת הלוואות לצד קשור ובעל עניין המיוחסת ל מר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, ראו ביאור 20ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

(7) 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.

(8) 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 זהים לאלו שהוענקו לכלל הדירקטורים

ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לדירקטורים המכהנים בחברה מטעם להב, מבעלי השליטה בחברה - ה"ה אברהם לוי, הלל (איליק) רוד'נסקי, שלמה פדידה ודודן 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).

(9) ביום 29 במאי 2025 נחתם הסכם מימון בסך כולל של עד 667 מליון ש"ח עם בנק לאומי וקונסורציום בראשותו להקמת מתקני דו שימוש ומתקני אגירה. בשים לב לכך שהסכם המימון שנחתם הינו לגבי צבר הפרויקטים המשותפים עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ (חברה בבעלות מלאה של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ, מבעלות השליטה בחברה) ("להב"), ולכך שההתקשרות של החברה ולהב בעסקה הינה בחלקים שווים עם צד שלישי ותנאי העסקה לגבי החברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים החלים על להב, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה, תנאי ההתקשרות הינם בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), ואושרו על ידי ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה ביום 27 במאי 2025, בטרם החתימה על הסכם המימון. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ראו דוח מידי של החברה מיום 3 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039584) וסעיף 4.4.1 בפרק א' לדוח שנתי זה.

(10) 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.

(11) 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.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה סמוך למועד פרסום הדוח, ראו דוח מידי של החברה מיום 8 בינואר 2026, 20 בינואר 2026, 29 בינואר 2026, 09 בפברואר 2026, 12 בפברואר 2026, 19 בפברואר 2026, 22 בפברואר 2026, 26 בפברואר 2026 (מספרי אסמכתא: 2026-01-004066, 2026-01-007926, 2026-01-011034, 2026-01-013503, 2026-01-014702, 2026-01-016376, 2026-01-016539 ו-2026-01-018216, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם 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: 37,761,332 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 18 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-024121), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 25א: מען רשום של החברה

שם התאגיד: פריים אנרג'י פי.אי.בי.ע"מ
כתובת: לח"י 2, ראשון לציון
טלפון: 079-3002914
דואר אלקטרוני: info@prime-energy.com

תקנה 26: דירקטוריון החברה

מספר זיהוי	ירון קיקוז	יאיר לוי	יששכר קיקוז	שגית יעקובוביץ	אריה זילברברג
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-בדין	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	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנהל עסקים ראשי	דירקטור בלתי תלוי	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 תעשייה וניהול, אוניברסיטת האלקטרוניקה והתקשורת טיביליסי;	דוקטורט בתקשורת ומדעי המדינה	תואר ראשון במתמטיקה ואקטואריה, אוניברסיטת תל אביב

אריה זילברברג	שגית יעקובוביץ	יששכר קיקוז	יאיר לוי	ירון קיקוז	
דירקטור בפריים אנרג'י בע"מ; דירקטור באיילון חברה לביטוח בע"מ; שותף ודירקטור בק.וו.פ סלואר בע"מ (חברה בת של החברה)	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	יועץ למשרד הביטחון	קבוצת חמת בע"מ – סמנכ"ל כספים (2016 ואילך); מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ – סמנכ"ל כספים (2013-2016)	יזם ויו"ר דירקטוריון של החברה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
עינת (בכורה) 1993 בע"מ; עינת סוכנות לביטוח בע"מ; עינת כוח אדם לבנייה בע"מ; דביר נדל"ן בע"מ	-	-	-	ק.ג אחזקות סולאריות; ק.וו.פ סולאר; פריים תלמים; פייו פלאנט 2019; סולאר טאון; אחזקות סולאריות קדש-ברנע זרחיה בע"מ; ג'י.וו.פי אלומיניום בע"מ	תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור
כן, דוד של הדירקטורית גברת שגית יעקובוביץ	כן, אחיינית של יו"ר הדירקטוריון, מר אריה זילברברג	כן, אביו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, מר ירון קיקוז	לא	כן, בנו של מר יששכר קיקוז, דירקטור בחברה, ואח של גב' רחלי קיקוז, מנכ"לית של חברת בת	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
כן	לא	לא	כן	לא	דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שנקבע לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

שחר פלורנץ	אבישי ברייר	אברהם לוי	הלל (איליק) רוז'נסקי	שלמה פדידה	דותן אלנתן	
059764407	032175218	051974921	056058191	057717738	021398623	מספר זיהוי
20.8.1965	11.3.1975	14/04/1954	24/10/1959	29/05/1962	28/05/1980	תאריך לידה
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	מען להמצאת כתבי בי-דין
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטור	תפקיד בחברה
ועדת ביקורת ומאזן, וועדת תגמול	ועדת ביקורת ומאזן, וועדת תגמול	לא	לא	לא	לא	חברות בוועדות דירקטוריון
כן	כן	כן	כן	כן	כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה
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	עובד של החברה, חברה בת, של בעל עניין
1/8/2024	1/8/2024	14/07/2024	14/07/2024	14/07/2024	14/07/2024	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
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 וחשבונאות 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	השכלה

שחר פלורנץ	אבישי ברייר	אברהם לוי	הלל (איליק) רוז'נסקי	שלמה פדידה	דותן אלנתן
עיסוק בחמש שנים האחרונות	עיסוק וליווי עסקי בתחום הפיננסי של עסקים וחברות בתחומי הביטוח, המזון והתפעול. ליווי ברכישות ומיזוגים של עסקים בתחומי הביטוח. שירותי ניהול כספים. פרויקטים 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 בישראל בע"מ
תאגידי נוספים בהם מכהן כדירקטור	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, דירקטור בחברות בנות של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להב אנרגיה ירוקה בע"מ, מפעל 1965 (1987) בע"מ ו- להב אל. אר. תשתיות בע"מ), דירקטור בחברת שלמה פדידה-רו"ח	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, מפעל 1965 (1987) בע"מ ו- להב אל. אר. תשתיות בע"מ), דירקטור בחברת שלמה פדידה-רו"ח	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, דירקטור בחברות בנות של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להב אנרגיה ירוקה בע"מ, מפעל 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 (מפעל 1965 (1987) בע"מ ו- להב אל. אר. תשתיות בע"מ)
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	כן. אביו של מר אחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון של החברה.	לא	לא	לא

שחר פלורנץ	אבישי ברייר	אברהם לוי	הלל (איליק) רוז'נסקי	שלמה פדידה	דותן אלנתן
כן	כן	כן	כן	כן	כן

דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שנקבע לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

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
אמיר גרא	068316132	21.10.1960	8.9.2025	מנכ"ל	לא	תואר ראשון במדעי המדינה מאוניברסיטת תל אביב.	מנכ"ל להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
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 באילון 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
עדו בירנברג	24109639	19.08.1969	17.09.2025	משנה למנכ"ל	לא	עו"ד, תואר ראשון במשפטים.	משנה למנכ"ל להב אנרגיה ירוקה בע"מ. מנהל רכש אנלייט אנרגיה מתחדשת.

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
אחיעד לוי	33271628	19.05.1978	17.09.2025	סמנכ"ל מימון ושוקי הון	כן (בנו של מר אברהם לוי, דירקטור, ובעל השליטה בלהב אל.אר מבעלות השליטה בחברה)	B.A במנהל עסקים בהצטיינות. EMBA	סמנכ"ל שוק הון ומימון ב-"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ובלהב אנרגיה ירוקה בע"מ. דירקטור בחברות: להב אל אר רילאסטייט בע"מ, מפעת 1965 (1987) בע"מ, להב אל. אר. תשתיות בע"מ.
מלי יוסף	060938362	22.6.1982	17.09.2025	סמנכ"לית כספים	לא	רו"ח, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות.	סמנכ"לית כספים בתחנת כוח חגית מזרח תפעול ותחזוקה, שותפות מוגבלת; סמנכ"לית כספים תחנת כוח רמת חובב תפעול ותחזוקה, שותפות מוגבלת; סמנכ"לית כספים בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ.
מייקי עוזרי	302265293	23.01.1993	17.09.2025	יועץ משפטי	לא	עו"ד, תואר ראשון במשפטים. תואר ראשון בממשל. ירוקה.	עו"ד בפירמת עוה"ד שבולת. יועץ משפטי בלהב אנרגיה ירוקה.
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	מנכ"לית ק.וו.פ. סולאר

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
						- אוניברסיטת אריאל	
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 עצמאית" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

קסלמן וקסלמן (PWC), מנחם בגין 146, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

ביום 28 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית מענק בשיקול דעת בגובה 3 חודשי דמי ניהול, וכן יעדים מדידים למענק שנתי לשנת 2025 בגובה של עד 9 חודשי דמי ניהול, למר ירון קיקוז, ויעדים מדידים למענק שנתי לשנת 2025 בגובה של עד 4 משכורות וכן אפשרות למענק בשיקול דעת בגובה של עד 2 משכורות לגב' רחלי קיקוז. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 24 במרץ 2025 (אסמכתא מס' 019873-01-2025).

ביום 14 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית את אישור התקשרות החברה בהסכם עם להב תשתיות ועם להב אנרגיה ירוקה לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע, על בסיס דילול מלא, של להב אנרגיה, בדרך של מיזוג על דרך של החלפת מניות. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 7 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס' 058823-01-2025).

ביום 11 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית את תיקון מדיניות התגמול של החברה, את תנאי הכהונה וההעסקה והקצאה פרטית מהותית וחריגה של 1,267,027 כתבי אופציות למר ירון קיקוז, וכן את תנאי הכהונה והעסקה למר אמיר גרא. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 27 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 093623-01-2025).

תקנה 29א: החלטות החברה

לפרטים בדבר התקשרות החברה בפוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך: 19 במרץ 2026

פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

שמות החותמים:

אריה זילברברג, יו"ר הדירקטוריון

אמיר גרא, מנכ"ל



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 ומיידים), 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. אמיר גרא, מנכ"ל;
2. מלי יוסף, 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 זיהוי 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 והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה פב(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אמיר גרא, מצהיר כי:

בחנתי את הדוח התקופתי של פריים אנרג'י בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (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 והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):**הצהרת מנהלים****הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, מלי יוסף, מצהירה כי:

בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (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 במישורין 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 והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.