PRIME ENERGY

# דוח דירקטוריון על מצב ענייני פריים אנרג'י פי. אי בע"מ

# לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולשישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ("**התקופה**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**") ובהנחה שבפני הקורא מצוי פרק א' - תיאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ("**הדו"ח לשנת 2020**").

למועד הדוח (ועד ליום 1 בינואר 2022) החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. למועד הדוח החברה מאמצת את כל ההקלות המוענקות ל"תאגיד קטן", הנכללות בתקנות הדוחות, ככל שהן רלוונטיות לחברה או תהיינה רלוונטיות בעתיד.

## חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### 1. כללי – פעילות החברה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

#### 1.1. כללי – פעילות החברה

א. החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 21 במרץ 2013. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה (להלן: "**הקבוצה**"), לרבות בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. במסגרת זו עוסקת הקבוצה בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה סולארית בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן: "**מתקנים פוטו-וולטאיים**" או "**מתקנים**" או "**מערכות**") לטווח ארוך. הקבוצה הנה בעלת יכולת, ידע, ניסיון ומומחיות לפעול באופן עצמאי בכל החוליות בשרשרת, החל משלב הייזום, דרך שלב התכנון, הרישוי וההקמה, וכלה בשלב ההפעלה המסחרית של המתקנים. לפרטים בדבר מספר המתקנים המצויים בכל שלב (הפעלה מסחרית, הקמה (או לקראת הקמה), רישוי וייזום), והספק הכולל במגה-וואט של המתקנים בכל שלב, ראו סעיפים 1.3.1.2, 1.3.1.3 ו-1.3.4.1 בפרק א' לדוח לשנת 2020.

ב. ביום 25 בפברואר 2021 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף (הנושא את תאריך 26 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-023418); ביום 21 במרץ 2021 פרסמה החברה הודעה משלימה לתשקיף (מס' אסמכתא: 2021-01-040341) (להלן יחד: "**התשקיף**" או "**התשקיף להשלמה**"), מכוחו הנפיקה החברה לראשונה מניות ונרשמו מניותיה למסחר. ביום 29 במרץ 2021 החל המסחר במניות החברה ומאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). בהתאם להודעת הבורסה, החל מתום יום המסחר שחל ביום 3 ביוני 2021, מניות החברה צורפו למדד ת"א טק-עילית. האמור בתשקיף מובא בדוח זה במלואו על דרך ההפניה.

ג. ביום 12 באוגוסט 2021 דיווחה החברה כי החל מיום 1 בינואר 2022 תדווח החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית.

**1.2. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה</u>**

א. ביום 21 באפריל 2021, חתמה החברה על מסמך כוונות למימון ומימון מחדש (Re-Finance) עם תאגיד ביטוח ישראלי ("**תאגיד הביטוח**"), בקשר לפרויקטים סולאריים של החברה בישראל, בהספק מצטבר של כ-100 מגה-וואט, כדלקמן:

(1) בהתאם למסמך הכוונות והסכמות בגין החברה לבין תאגיד הביטוח, יועמד לתאגידי פרויקט המוחזקים על-ידי החברה ("תאגידי הפרוייקט"), חוב בכיר בהיקף מצטבר של כ-350 מיליון ש"ח במתכונת של מימון פרויקטאלי נון-ריקורס ( Non-Recourse Project Financing) עבור:

- מימון מחדש (Re-Finance) של פרויקטים סולאריים מניבים של החברה;
- מימון פרויקטים סולאריים שיוקמו על-ידי תאגידי הפרויקט במהלך השנים 2021-2022, כאשר במהלך תקופת ההקמה בלבד, תעניק החברה ערבות לטובת תאגיד הביטוח.

להערכת החברה, אם ייחתם הסכם המימון מחדש, הוא צפוי להביא לשיפור תנאי המימון הקיימים של הפרויקטים, ולהתאימם לסביבת ריבית ותנאים מסחריים עדיפים על פני התנאים שנקבעו בעת ביצוע עסקאות המימון הקודמות.

(2) חתימה על הסכם המימון המפורט והמחייב, כפוף, בין היתר, לקבלת מלוא האישורים הנדרשים של האורגנים השונים בתאגיד הביטוח, לבדיקת נאותות משפטית, חשבונאית, הנדסית וכלכלית לשביעות רצון תאגיד הביטוח.

ב. ביום 4 במאי 2021 חתמה החברה על הסכם ייזום משותף עם יזם הפועל באיטליה להקמת כ-400 מגה- וואט פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה אשר יוחזקו על ידי חברה משותפת שבה יחזיקו החברה (77.5%) והיזם (22.5%). עלות הקמת הפרויקטים מוערכת בכ-250 מיליון יורו, ותחת הנחה כי כל הפרויקטים יוקמו ויחוברו לרשת החשמל, הפעלתם צפויה להניב לחברה המשותפת הכנסה שנתית בסך של כ-30 מיליון יורו (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 במאי 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-078207), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ג. ביום 23 ביוני 2021 נחתם בין החברה לבין בעל קרקעות ברומניה ומפתח פרויקטים, מזכר הבנות לקידום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בהיקף של 300MW (DC) על מקרקעין שבבעלותו ברומניה. עלות הקמת הפרויקטים מוערכת בכ-165 מיליון יורו, כאשר הפרוייקט צפוי להניב לחברה קצב הכנסה שנתי בסך של כ-20 מיליון יורו במהלך שנת 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24 ביוני 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-106242), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ד. ביום 11 באוגוסט 2021, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה סדרה א'. החברה הנפיקה 79,150,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה החל מיום רישומן למסחר בבורסה, 10 באוגוסט 2021 ועד ליום 30 ביוני 2026 (כולל) באופן בו כל 23.9 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. אגרות החוב

נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% אשר משולמת אחת לחצי שנה. קרן אגרות החוב אינה צמודה למדד או למטבע כלשהו. 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 שמעבר לדף בשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-130167) (להלן: "**שטר הנאמנות**", ו"**דוח הצעת המדף**", בהתאמה, אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה).

בהתאם להוראות שטר הנאמנות, נקבעו אמות מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד (ובהן עומדת החברה נכון ליום 30.6.2021):

(1) ההון העצמי לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן בשטר הנאמנות;

(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו לא יעלה על שיעור של 85% במשך תקופה של שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן בשטר הנאמנות;

(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 שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן בשטר הנאמנות; 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.

לפרטים נוספים בדבר תנאי אגרות החוב ראו בשטר הנאמנות ובדוח הצעת המדף, וכן בדיווח על תוצאות ההנפקה מיום 11 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-130785).

### 1.3. <u>תחומי פעילות</u>

על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021 לחברה תחום פעילות יחיד. יחד עם זאת, במסגרת תיאור עסקי התאגיד כמפורט בפרק א' לדוח לשנת 2020 בחרה החברה להציג ברמת פירוט גבוהה יותר שלושה תחומי פעילות במטרה לתת מצג מפורט להבנת פעילותה העסקית, כמפורט להלן:

1.3.1. תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל. לפרטים ראו סעיף 1.8 בפרק א' לדוח לשנת 2020.

1.3.2. תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה. הפעילות בתחום זה מבוצעת באמצעות חברה בת (סולאר טאון פתרונות סולריים) ובאמצעות קבלני משנה, ובמסגרתה מעניקה חברת הבת את השירותים שלהלן רק לתאגידי פרויקטים אשר בשליטת החברה:

1.3.2.1. שירותי EPC (Engineering, Procurement and Construction) - תכנון הנדסי, רישוי, רכש והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

1.3.2.2. שירותי O&M (Operation & Maintenance) – הפעלה ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים.

לאור העובדה כי למועד הדוח שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה, אינם ניתנים לחיצוניים אלא רק לתאגידי פרויקט בשליטת הקבוצה, לא הגדירה החברה את תחום פעילות ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל ואת תחום שירותי הקמה, הפעלה ותחזוקה, כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים. לפרטים ראו סעיף 1.9 בפרק א' לדוח לשנת 2020.

1.3.3.תחום ייזום מתקנים פוטו-וולטאיים באירופה. ביום 2 בדצמבר 2020 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת - ק.וו.פ סולאר) בהסכם שירותים עם מפתח איטלקי (להלן: "**המפתח**"), לפיו המפתח יעניק שירותי ייעוץ בקשר עם פיתוח, הקמה וניהול של מערכות באיטליה. לפרטים ראו סעיף 1.10 בפרק א' לדוח לשנת 2020. ביום 4 במאי 2021 חתמה החברה על הסכם ייזום משותף עם יזם הפועל באיטליה להקמת כ-400 מגה- וואט פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה אשר יוחזקו על ידי חברה משותפת שבה יחזיקו החברה (77.5%) והיזם (22.5%). ביום 23 ביוני 2021 נחתם בין החברה לבין בעל קרקעות ברומניה ומפתח פרויקטים, מזכר הבנות לקידום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בהיקף של 300MW (DC) על מקרקעין שבבעלותו ברומניה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2 (ג) לעיל.

**1.4. <u>מבנה החזקות</u>**

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של החברה, ראו סעיף 1.3.3 בפרק א' לדוח לשנת 2020.

**1.5. <u>סביבה עסקית</u>**

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של החברה, ראו סעיפים 1.7, 1.8.1, 1.9.1 ו-1.10.1 בפרק א' לדוח לשנת 2020.

בדבר הסביבה העסקית ברומניה אשר הינה מדינה בה החברה החלה לפעול במהלך התקופה:

מעל 70% מהחשמל ברומניה מיוצר באמצעות חומרים מזהמים (פחם, נפט וגז). ממשלת רומניה קבעה כי המדינה תפסיק לייצר חשמל מפחם עד שנת 2032, וייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת (הידרו, רוח ופוטו-וולטאי) צפוי לצמוח בהיקפים גדולים על מנת להגיע ליעד של כ- 32% בשנת 2030 (לרבות חשמל מאנרגיה גרעינית). תחום הפוטו-וולטאי צפוי לצמוח בשיעורים ניכרים לאור השיפור היחסי בכדאיות הכלכלית לעומת אנרגיות מתחדשות אחרות.

**1.6. <u>סקירת התפתחות פעילות הקבוצה</u>**

לפירוט בדבר התפתחות פעילות הקבוצה ואבני הדרך המשמעותיות לאורך השנים ראו סעיף 1.3.2 בפרק 6 א' לדוח לשנת 2020.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח לשנת 2020 ובאור 5 בדוחות הכספיים לתקופה.

**2. <u>השפעת נגיף הקורונה (COVID-19) על פעילות החברה</u>**

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, נרשמה מגמה של עלייה מחודשת של תחלואה בנגיף הקורונה בישראל וברחבי העולם, החל מחודשים יוני-יולי 2021. מעיבוד וניתוח הנתונים נמצא שעלייה זו קשורה במדינות רבות (וביניהן ישראל) לכניסת ווריאנט דלתא של הנגיף, וזאת לצד מספר ווריאנטים נוספים המתפשטים ברחבי העולם. לצד העליה בתחלואה, ניכרת התגברות במאמצי החיסון, לרבות מתן חיסון שלישי ("בוסטר") בחלק מהמדינות.

לאור התפתחויות אלה, להערכת החברה, עדיין קיימת אי ודאות לגבי ההתפתחות העתידית של מגפת הקורונה והשפעותיה השונות, בייחוד לאור מגמת העלייה בתחלואה למועד דוח זה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הניסיון הנצבר של מערכות הבריאות בעולם (ובפרט באירופה בה מרוכזת פעילות החברה) בהתמודדות עם המגיפה, ובכלל זה לעניין חיסון האוכלוסייה במקביל לנקיטת פעולות משלימות, יביאו לבלימת העלייה בתחלואה בטווח הקצר ויאפשרו שגרה לצד מגיפת הקורונה בטווח הארוך.

עד כה, בראיית החברה, התפשטות נגיף הקורונה, העיכובים, המגבלות והמשבר הכלכלי שנוצר בגינם השפיעו בטווח הקצר באופן לא מהותי על פעילות הקבוצה. פעולות הייזום, הרישוי, התכנון וההקמה של פרויקטים בישראל ובאירופה נמשכות, ככלל, כסדרן. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, אספקת חומרי הגלם וההתקשרויות עם קבלני הביצוע המרכזיים של הקבוצה נמשכת כסדרה וזאת למעט עליות מחירים של חומרי הגלם ושל ההובלות הימיות. כאמור לעיל, בשלב זה אין בידי החברה להעריך כיצד ובאיזו מידה תושפע פעילותה הקבוצה, בעיקר בטווח הבינוני והארוך, בצל החשש ממיתון עולמי שיכול להביא לשינויים לרעה במחירי מימון ובשערי חליפין וכן להביא לשינויים בתעריפי החשמל.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.10 לפרק א' לדוח לשנת 2020באור 5א' בדוחות הכספיים לתקופה.

## 3. נתונים עיקריים אודות פעילותה של החברה

### 3.1. המתקנים שבבעלות הקבוצה בהפעלה מסחרית (אלפי ש"ח)

| פרויקטים | שיעור החזקה | הספק MW (DC) | עלות מופחתת בספרים | יתרת הלוואות פרויקטאלית | תוצאות הפרויקט לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 | | | | תוצאות הפרויקט לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | הכנסות מייצור חשמל | EBITDA | FFO | תזרים תפעולי פנוי לאחר שירות חוב | הכנסות מייצור חשמל | EBITDA | FFO | תזרים תפעולי פנוי לאחר שירות חוב |
| 5 מתקנים הליך תחרותי 1 (קרקעי) (1) (2) | 70% | 16.5 | 56,339 | 40,330 | 2,023 | 1,673 | 981 | 87 | 880 | 484 | 211 | (5) |
| 30 מתקנים אסדרות ראשונות | 100% | 1.5 | 13,835 | 10,504 | 1,424 | 1,309 | 1,074 | 91 | 1,322 (3) | 1,153 | 972 | 12 |
| **סה"כ** | | **18** | **70,174** | **50,834** | **3,448** | **2,982** | **2,055** | **178** | **2,202** | **1,638** | **1,182** | **8** |

(1) בנוסף להספק המוצג (18 מגה-וואט): (1) 2 מגה-וואט נוספים המצויים לקראת חיבור (והתקבלו ביחס אליהם כלל האישורים הנדרשים לצורך חיבור לרשם החשמל); (2) לחברה 1.5 מגה-וואט נוספים אשר לחברה זכות להגדיל, ללא צורך ברישוי או אישור, את הספק המתקנים המחוברים ומופעלים מסחרית. בכוונת החברה לממש את זכות הגדלת ההספק ולחבר את תוספת ההספק כאמור להפעלה מסחרית עד לסוף שנת 2021.

(2) העלייה בהכנסות מייצור חשמל בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 לעומת תקופה מקבילה מוסברת בכך שאחד מתוך חמשת המתקנים, מתקן בהספק של 11.5 MW(DC) התחיל לפעול ביום 1 במאי 2020.

(3) ביום 30 בספטמבר 2020, החברה עלתה לשליטה אפקטיבית בחברת הבת ק.וו.פ סולאר בע"מ בה מוחזקים 30 המתקנים מהאסדרות הראשונות וממועד זה החברה החלה לאחד את תוצאותיה הכספיות, על כך ההכנסות בסך של 1,322 אלפי ש"ח אינן מוצגות בדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020.

## 3.2. המתקנים שבבעלות הקבוצה בהקמה ולקראת הקמה (אלפי ש"ח)

| פרויקטים | שיעור החזקה | סטטוס | הספק MW (DC) | תעריף לקוט"ש (אג') | עלות הקמה צפויה | מועד הפעלה מסחרית חזוי | תוצאות חזויות לפרויקט לשנת פעילות מייצגת | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | הכנסות מייצור חשמל | EBITDA | FFO | תזרים תפעולי פנוי לאחר שירות חוב |
| הליך תחרותי קרקעי מס' 4 (6) | 100% | בהקמה | 21 | 17.98 | 55,246 | Q2.2022, Q2.2023 | 6,465 | 4,631 | 3,888 | 2,385 |
| הליך תחרותי גגות מס' 3 | 100% | לקראת הקמה | 15 | 18.18 | 44,719 | Q2.2022 | 4,877 | 3,362 | 2,570 | 840 |
| מערכות תעריפיות | 100% | לקראת הקמה | 14.5 | 45 | 43,544 | Q2.2022 | 11,806 | 9,430 | 6,130 | 2,383 |
| מערכות תעריפיות אסדרה 2021 | 100% | לקראת הקמה | 27.5 | 22.5 | 80,468 | Q1-Q2.2022 | 16,980 | 13,110 | 9,458 | 3,719 |
| **סה"כ** | | | **78** | | **223,976** | | **40,128** | **30,533** | **22,046** | **9,326** |

(1) אומדן עלויות חזויות מבוסס על הסכמים לרכישת ציוד ועל תנאי הלוואות שסוכמו. בפרויקטים שבהם טרם בוצעה התקשרות לרכישת ציוד או טרם סוכמו תנאי מימון, חושב האומדן תחת הנחת עלויות ותנאי מימון דומים לפרויקטים בהקמה אשר לגביהם סוכמו תנאים אלה.

(2) "שנת הפעלה הראשונה המייצגת" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.

(3) EBITDA - מחושב כרווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות.

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

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

(6) החברה פועלת מול חברת החשמל להקדים את מועד החיבור של הפרויקט משנת 2024 לרבעון השני בשנת 2023.

### 3.3. מערכות ברישוי

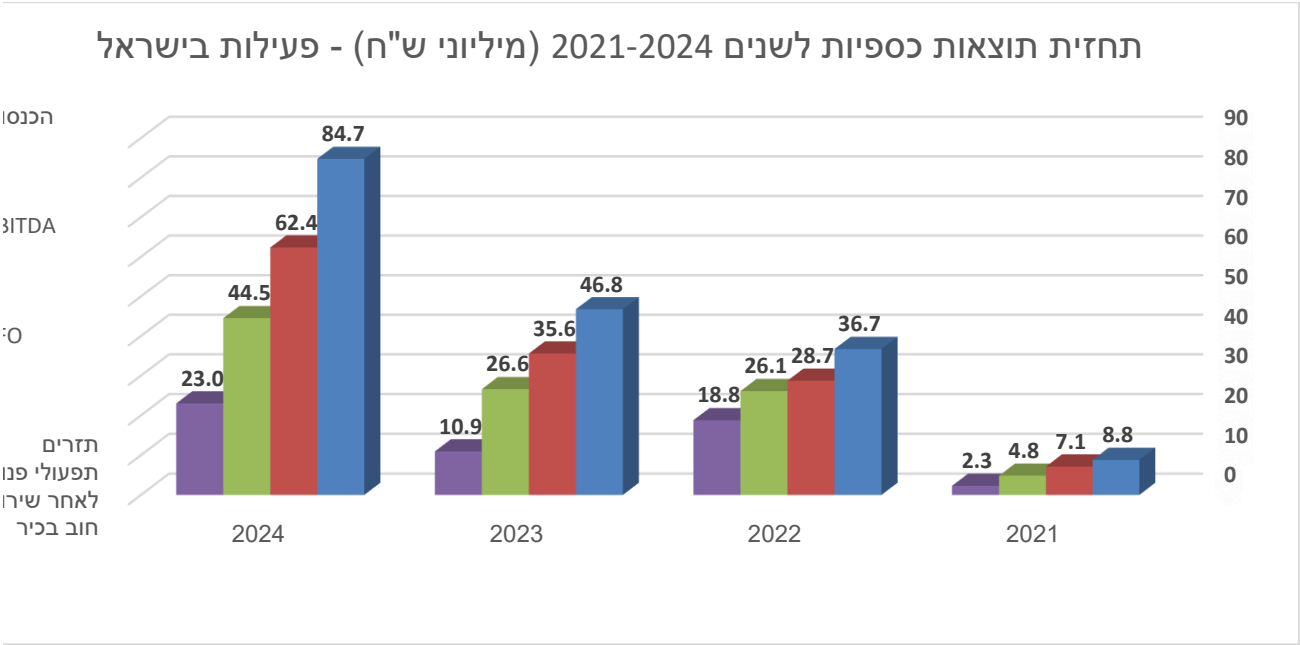
בנוסף למתקני החברה בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה, למועד פרסום הדוח הקבוצה נמצאת בשלבי רישוי של כ-30 מתקנים בהספק של כ-150 מגה-וואט, אשר צפויים לקום באזור דרום הארץ על קרקעות וגגות. להלן פילוח הפרויקטים ברישוי:

| | רישוי |
|---|---|
| סך הספק מותקן (MW) | 150 |
| מספר מתקנים | 30 |
| מועד הפעלה מסחרית חזוי | 2024 |
| שיעור החזקות החברה בשרשור (ממוצע משוקלל) | 100% |

לפרטים נוספים בדבר מערכות ברישוי ראה סעיף 1.8.2.3 בפרק א' לדוח לשנת 2020.

### 3.4. תחזית החברה ביחס למערכותיה בהקמה וברישוי

להלן תחזית ההכנסות, ה-EBITDA, ה-FFO ותזרים תפעולי פנוי לאחר שירות חוב ממכירת חשמל של החברה לשנים 2021-2024 תחת ההנחות בדבר המערכות בהקמה כאמור בסעיף 1.8.2.2 בפרק א' לדוח לשנת 2020 (תחת הנחה שכלל המערכות בהקמה ולקראת הקמה יעברו לשלב הפעלה מסחרית בשנים 2021-2023), ותחת ההנחות בדבר המערכות ברישוי כאמור בסעיף 1.8.2.3 בפרק א' לדוח לשנת 2020 (תחת הנחה שלפחות 70% מהמערכות ברישוי יעברו לשלב הפעלה מסחרית בשנת 2024).




**הערכות החברה בדבר מועדי הפעלה מסחרית חזויים כמו גם תחזית ההכנסות, ה-EBITDA, ה-FFO, ותזרים לאחר שירות חוב ממכירת חשמל של החברה לשנים 2020-2024 הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד פרסום הדוח, 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 1.23 בפרק א' לדוח לשנת 2020.**

## 4. המצב הכספי

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

| | 30.6.2021 | 31.12.2020 | הסברי הדירקטוריון |
|---|---|---|---|
| מזומנים ושווי מזומנים | 48,221 | 4,346 | |
| ניירות ערך סחירים | 306 | - | החברה השקיעה בניירות ערך סחירים במהלך החציון הראשון לשנת 2021. |
| לקוחות והכנסות לקבל | 459 | 106 | הגידול ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל נובע בעיקר מגידול בהכנסות. ראה סעיף הכנסות בטבלת תוצאות הפעילות |
| הלוואות לצד קשור ובעל עניין | 1,051 | 1,020 | |
| חייבים ויתרות חובה | 5,381 | 988 | הגידול בחייבים ויתרות חובה נובע בעיקר מיתרות חובה ממוסדות ממשלתיים ומגידול במקדמות לספקים. ממועד ההנפקה ובאמצעות ההון שגויס החברה החלה בפעילות מואצת לצורך הקמת המערכות הסולאריות אשר לעיתים משולם באופן של מקדמה לקבלני המשנה. |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | **55,418** | **6,460** | הגידול בנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2021 לעומת 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר משינוי במזומנים ושווי מזומנים בעיקר עקב הנפקת מניות ראשונה לציבור. |
| פקדונות מוגבלים לזמן ארוך | 6,107 | 6,044 | הגידול במזומנים המוגבלים לזמן ארוך נובע מהפקדת כספים בפיקדונות מוגבלים במסגרת הסכמי הלוואה של החברה. |
| פקדונות לזמן ארוך | 1,765 | 40 | |
| זכויות שימוש במקרקעין | 6,762 | 7,002 | הקיטון בזכויות שימוש במקרקעין נובע מהפחתת הנכס לתקופה. |
| מערכות ליצור חשמל מחוברות | 70,174 | 72,644 | הקיטון במערכות ליצור חשמל מחוברות נובע מהפחתת הנכס לתקופה. |
| מערכות ליצור חשמל בהקמה | 8,605 | 2,591 | הגידול במערכות לייצור חשמל בהקמה נובע מהמשך הקמה של פרויקטים של מערכות לייצור חשמל. |
| רכוש קבוע | 104 | - | |
| חייבים אחרים לזמן ארוך | 312 | 329 | |
| הלוואות לצד קשור ובעל עניין | 1,392 | 1,112 | הגידול בתקופה נובע מגידול ביתרות חובה של ירון קיקוז בעל השליטה בחברה . |
| **סה"כ נכסים בלתי שוטפים** | **95,221** | **89,762** | הגידול בנכסים הבלתי שוטפים נובע בעיקר מהשקעות במערכות לייצור חשמל . |
| **סה"כ נכסים** | **150,639** | **96,222** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| אשראי מתאגידים בנקאיים - משיכת יתר | 287 | - | |
| חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה | 375 | 474 | |
| הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 4,557 | 18,183 | הקיטון בהלוואות לזמן קצר נובע מסיווג הלוואה לזמן ארוך במסגרת ההתחייבויות השוטפות לאור תיקון הפרה של אמות מידה פיננסיות. ראה באור 5ח' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021. |
| הלוואות מצדדים קשורים | - | 503 | במהלך התקופה נפרעה הלוואה לזמן קצר מצד קשור. ראה באור 6ו' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021. |
| ספקים ונותני שירותים | 2,800 | 612 | הגידול בספקים נובע מעלייה ברכישות ציוד למתקנים לייצור חשמל. ממועד ההנפקה ובאמצעות ההון שגויס החברה החלה בפעילות מואצת לצורך הקמת המערכות הסולאריות והתחייבות לתשלום לקבלני המשנה. |
| זכאים ויתרות זכות | 2,510 | 2,701 | |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | **10,529** | **22,473** | |
| הלוואות לזמן ארוך | 46,288 | 37,500 | הגידול בהלוואות לזמן ארוך נובע מסיווג הלוואה חזרה מזמן קצר לזמן ארוך לאור תיקון הפרה של אמות מידה פיננסיות. |
| הלוואה המירה מאחרים | - | 13,353 | במועד ההנפקה הראשונה לציבור הומרה ההלוואה ההמירה למניות החברה. ראה באור 6ה' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021. |
| הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | 6,254 | 6,701 | |
| התחייבות פיננסית | 2,853 | - | במועד ההענקה של הזכויות למניות לצד קשור נוצרה לחברה התחייבות פיננסית בסך 2,920 אלפי ש"ח אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד בכל תקופת חתך. |
| התחייבויות בגין חכירות | 4,646 | 4,637 | |
| התחייבות מיסים נדחים | 2,268 | 1,897 | |
| **סה"כ התחייבויות לא שוטפות** | **62,309** | **64,088** | |
| **סה"כ התחייבויות** | **72,838** | **86,561** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| הון מניות ופרמיה, נטו מהוצאות הנפקה | 85,910 | 501 | הגידול בהון מניות נובע מהנפקת מניות ראשונה לציבור נטו מהוצאות הנפקה, מהנפקת מניות לצדדים קשורים ומהמרת הלוואה המירה למניות. |
| קרנות הון | 11,983 | 18,750 | הקיטון בקרנות הון נובע בעיקר מהנפקת מניות לצדדים קשורים. |
| עודפים (יתרת הפסד) | (20,586) | (10,914) | |
| **סך הון המיוחס לבעלים של החברה האם** | **77,307** | **8,337** | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 494 | 1,324 | |
| **סך כל ההון** | **77,801** | **9,661** | |
| **סה"כ התחייבויות והון** | **150,639** | **96,222** | |

## 5. תוצאות הפעילות

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

| סעיף | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | הסברי הדירקטוריון |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 | |
| הכנסות ממכירת חשמל | 3,448 | 880 | 3,177 | הגידול בהכנסות לחציון ראשון בשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת כל שנת 2020 נובע מכך שהמערכות בפרויקט קדש ברנע התחילו לפעול רק בחודש מאי 2020. בנוסף, החל מרבעון רביעי של שנת 2020 החברה מאחדת את תוצאות חברת הבת KWP. |
| אחזקת מערכות ונלוות | (600) | (600) | (1,090) | |
| הנהלה וכלליות | (3,702) | (233) | (1,107) | הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לחציון ראשון בשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת כל שנת 2020 נובע בעיקר מהוצאות שכר כתוצאה מגיוס עובדים לרבות עובדים בכירים והוצאות הנהלה וכלליות אחרות כתוצאה מהפיכת החברה לחברה ציבורית. כמו כן, בהוצאות השכר נכללו הוצאות בגין הטבה הונית שניתנה למנכ"ל החברה (ראה באור 6ד') ובנוסף מהשכרת משרדים חדשים. |
| הכנסות (הוצאות) אחרות | (2,523) | 73 | (3,509) | עיקר ההוצאות בשנת 2021 נובעות מהטבה בגין הנפקת מניות לצד קשור (ראה באור 6ה') בשנת 2020 עיקר ההוצאות נובעות מהטבה בגין הנפקת מניות לצד קשור ומתשלום מבוסס מניות לצדד קשור בחברה (ראה באור 6ו'). |
| **רווח (הפסד) לפני מסים, מימון, פחת והפחתות** | **(3,377)** | **120** | **(2,529)** | |
| חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | - | 459 | 303 | |
| פחת והפחתות | (2,635) | (691) | (2,398) | הגידול בהוצאות פחת לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקר מתחילת הפעלה של המתקן לייצור חשמל בקדש ברנע שמייצר 11.5 מגה וואט החל ממאי 2020 ומאיחוד של תוצאות חברת הבת KWP החל מתאריך 30 בספטמבר 2020. |
| **הפסד תפעולי** | **(6,012)** | **(112)** | **(4,624)** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| הוצאות מימון, נטו | (3,944) | (959) | (2,793) | הגידול בהוצאות המימון לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקר מתחילת הפעלה של המתקן לייצור חשמל בקדש ברנע שמייצר 11.5 מגה וואט החל ממאי 2020 ומאיחוד של תוצאות חברת הבת KWP החל מתאריך 30 בספטמבר 2020. וכתוצאה מהתאמת השווי ההוגן של הלוואה המירה (ראה באור 5ט'). |
| **הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו** | **(9,956)** | **(1,071)** | **(7,417)** | |
| הטבת מס (מיסים על הכנסה) | (573) | 645 | 532 | |
| **הפסד לתקופה** | **(10,529)** | **(426)** | **(6,885)** | |
| סה"כ הפסד מיוחס ל: | | | | |
| בעלים של החברה האם | (9,867) | (409) | (6,178) | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | (662) | (17) | (707) | |
| | | | | |
| רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס | - | - | 7,602 | |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר | **(10,529)** | **(426)** | **717** | |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: | | | | |
| בעלים של החברה האם | (9,867) | (409) | (1,617) | |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | (662) | (17) | 2,334 | |

## 6. נזילות

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 | |
| **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת** | (3,716) | (687) | 539 | |
| **תזרים מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה** | (7,820) | (5,986) | (15,797) | בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעה במערכות לייצור חשמל. בשנת 2020 המזומנים שימשו בנוסף להפקדה לפקדונות מוגבלים בשימוש ואיחוד לראשונה של חברת הבת KWP. |
| **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון** | 55,411 | 4,903 | 17,694 | בתקופת הדוח תזרים המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נבעו בעיקר מהנפקת מניות ראשונה לציבור והנפקת מניות לצדדים קשורים ומנגד פרעון הלוואות ממוסדות פיננסים. בשנת 2020 תזרים המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון נבעו בעיקר מנטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים, צדדים קשורים ואחרים אשר עלו על פרעונות ההלוואות בשנת 2020. |

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 היה לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 16 מיליוני ש״ח. ביום 26 בפברואר 2021 פרסמה החברה תשקיף להשלמה מכוחו הנפיקה החברה לראשונה מניות למשקיעים מוסדיים ונרשמו מניותיה למסחר ביום 29 במרץ 2021 ובכך גייסה סך של כ-57,662 אלפי ש״ח, נטו מהוצאות הנפקה. נכון ליום 30 ביוני 2021 הון חוזר חיובי של כ-45 מיליוני ש״ח

לאור האמור לעיל, הנהלת החברה מעריכה שיהיה בידיה של החברה היכולת לממן ולפרוע את יתרת ההתחייבויות בהגיע מועד פירעונן.

## 7. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הונה העצמי ומימון פרויקטלי-בנקאי, וכן באמצעות הלוואה המירה מסינרג'י, כמפורט להלן:

### 7.1. מימון פרויקטלי - בנקאי

א. אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)

ממוצע האשראי לזמן ארוך במהלך ששת החודשים הראשונים בשנת 2021 עמד על כ-41,894 אלפי ש"ח, בהשוואה לכ-8,821 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2020 עמד על כ-46,349 אלפי ש"ח.

ב. אשראי לזמן קצר

ממוצע האשראי לזמן קצר במהלך ששת החודשים הראשונים בשנת 2021 עמד על כ-11,370 אלפי ש"ח, בהשוואה לכ-32,930 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2020 עמד על כ-24,228 אלפי ש"ח.

### 7.2. הלוואה המירה

ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין החברה לבין סינרג'י סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "**סינרג'י**") מזכר עקרונות לפיו הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימת הסכם מסגרת, לפיו סינרג'י תעמיד מסגרת הלוואות בסך של 50 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים פוטו-וולטאיים אשר מפותחים על ידי הקבוצה (להלן: "**מזכר העקרונות**").

בהתאם למזכר העקרונות, ביום 2 בנובמבר 2020 חתמו הצדדים על הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרג'י (להלן: "**הסכם הלוואה המירה**"), לפיו סינרג'י תעמיד מימון בהיקף של 16 מיליון ש"ח בהלוואה שאינה נושאת ריבית (למעט במקרה של אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים כמפורט להלן) (להלן: "**ההלוואה ההמירה**"). פריים תלמים רשאית להשתמש בכספי ההלוואה לצורך השקעה בפרויקט תלמים וקידום כל פרויקט בתחום האנרגיה בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין. פירעון ההלוואה ההמירה בוצע באמצעות המרת החוב ל- 1,774,003 מניות של החברה, במחיר המשקף הנחה בשיעור של 15% ממחיר המניה בהנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה.

לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ההמירה ראו סעיף 1.14.2 בפרק א' לדוח לשנת 2020.

### 7.3. אשראי ספקים

האשראי הניתן לקבוצה על ידי ספקים נע בין מזומן לכ-90 ימים. יתרת האשראי הממוצעת של הספקים במהלך ששת החודשים הראשונים בשנת 2021 הסתכמה בסך של כ-1,706 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 1,275 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד ובשנת 2020 עמד על כ-1,293 אלפי ש"ח.

### 7.4. אשראי לקוחות

לחברה לקוח יחיד – חברת החשמל לישראל. תנאי אשראי חח"י נעים בין שוטף פלוס 30 לשוטף פלוס 60). ימי לקוחות ממוצעים במהלך ששת החודשים הראשונים בשנת 2021 הסתכמו בכ-50 ימים.

## חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

**8. תרומות**

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. בקשות תרומה אשר מתקבלות אצל החברה נשקלות לגופן. נכון למועד הדוח התקופתי, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. במהלך התקופה תרמה החברה במאוחד סך של כ-30 אלפי ש"ח.

**9. מספר מזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

**10. דירקטורים בלתי תלויים**

החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה, הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. ביום 24 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של גב' נעמה קיהן ומר שרון רייך כדירקטורים חיצוניים בחברה.

**11. גילוי אודות המבקר הפנימי של החברה**

לאחר תקופת הדוח, ביום 15 ביולי 2021, החליט דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, למנות את פאהן קנה כמבקר הפנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 146 לחוק החברות.

**12. גילוי אודות רואה החשבון המבקר של החברה**

במהלך תקופת הדוח, רואי החשבון המבקרים של החברה היו בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte).
לאחר מועד הדוח, ביום 22 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי משרד קסלמן וקסלמן (PWC) כרואה החשבון המבקר החדש של החברה, בתוקף החל ממועד האסיפה הכללית ועד למועד כינוס האסיפה השנתית הבאה של החברה, וזאת חלף משרד רואי חשבון בריטמן, אלמגור, זהר ושות' (Deloitte).
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.

**13. מורשה חתימה עצמאי**

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

**14. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

ביום 11 באוגוסט 2021, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה, סדרה א'. החברה הנפיקה 79,150,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% אשר משולמת אחת לחצי שנה. לפרטים ראו סעיף 1.2 (ד) לעיל.

לפרטים נוספים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 5ז' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021.

**15. <u>אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>**

למועד הדוח החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. למועד הדוח החברה מאמצת את כל ההקלות המוענקות ל"תאגיד קטן", הנכללות בתקנות הדוחות, ככל שהן רלוונטיות לחברה או תהיינה רלוונטיות בעתיד. בנוסף, החברה אימצה את ההקלות המנויות בתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), התשע"ו-2016, ולפיכך, הצהרת המנהלים להלן הינה בנוסחה המצומצם.

## <u>חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד</u>

**16. <u>אומדנים חשבונאיים קריטיים</u>**

לפרטים נוספים ראו ביאור 2ד' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021.

| | |
|---|---|
| **ירון קיקוז, יו"ר דירקטוריון** | **ליאור אהרון, מנכ"ל** |

31 באוגוסט 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
רח' יגאל אלון 94
תל-אביב

א.ג.נ,

**הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ מחודש פברואר 2021</u>**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש פברואר 2021.

דוח סקירה מיום 31 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
**PwC Israel**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**
**ליום 30 ביוני 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**
**ליום 30 ביוני 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**


| | עמוד |
|---|---|
| **דוח סקירה של רואה החשבון המבקר** | 2 |
| **דוחות כספיים ביניים מאוחדים:** | |
| תמצית דוח על המצב הכספי | 3-4 |
| תמצית דוח רווח והפסד | 5 |
| תמצית דוח על הרווח הכולל | 6 |
| תמצית דוח על השינויים בהון | 7-9 |
| תמצית דוח על תזרימי המזומנים | 10-11 |
| ביאורים לדוחות הכספיים | 12-20 |

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת פריים אנרג'י פי.אי בע"מ**

**מבוא:**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן - החברה) וחברות מאוחדות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 1 באפריל 2021 כללו חוות דעת בלתי מסוייגת.

**היקף הסקירה:**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על-ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה:**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תל-אביב,
31 באוגוסט 2021

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: 7954555-3-972+, פקס: 7954556-3-972+, www.pwc.com/il

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## תמצית דוח על המצב הכספי

| | ליום 30 ביוני | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר |
| **נכסים** | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 48,221 | 141 | 4,346 |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 306 | - | - |
| לקוחות והכנסות לקבל | 459 | 371 | 106 |
| הלוואות לצד קשור ובעלי עניין | 1,051 | - | 1,020 |
| חייבים ויתרות חובה | 5,381 | 280 | 988 |
| **סך הכל נכסים שוטפים** | 55,418 | 792 | 6,460 |
| **נכסים בלתי שוטפים** | | | |
| פקדונות מוגבלים לזמן ארוך | 6,107 | 2,520 | 6,044 *) |
| פקדונות לזמן ארוך | 1,765 | - | 40 *) |
| זכויות שימוש במקרקעין | 6,762 | 3,194 | 7,002 |
| מערכות ליצור חשמל מחוברות | 70,174 | 48,233 | 72,644 |
| מערכות ליצור חשמל בהקמה ויזום | 8,605 | 347 | 2,591 |
| השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | - | 1,391 | - |
| רכוש קבוע | 104 | - | - |
| נכסי מיסים נדחים | - | 819 | - |
| חייבים אחרים לזמן ארוך | 312 | 48 | 329 |
| הלוואות לצד קשור ובעל עניין | 1,392 | 1,814 | 1,112 |
| **סך הכל נכסים בלתי שוטפים** | 95,221 | 58,366 | 89,762 |
| **סך הכל נכסים** | 150,639 | 59,158 | 96,222 |

*) סווג מחדש.

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## תמצית דוח על המצב הכספי

| | ליום 30 ביוני | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | 287 | 52 | - |
| חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה | 375 | 64 | 474 |
| הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 4,557 | 35,693 | 18,183 |
| הלוואות מצדדים קשורים | - | 755 | 503 |
| ספקים ונותני שירותים | 2,800 | 577 | 612 |
| זכאים ויתרות זכות | 2,510 | 1,308 | 2,701 |
| **סך הכל התחייבויות שוטפות** | 10,529 | 38,449 | 22,473 |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | | | |
| הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסים | 46,288 | 8,794 | 37,500 |
| התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 2,853 | - | 13,353 |
| הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | 6,254 | 6,357 | 6,701 |
| התחייבויות בגין חכירה | 4,646 | 1,067 | 4,637 |
| התחייבות מסים נדחים | 2,268 | 292 | 1,897 |
| **סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות** | 62,309 | 16,510 | 64,088 |
| **הון** | | | |
| הון מניות ופרמיה | 85,910 | 1 | 501 |
| קרנות הון | 11,983 | 10,513 | 18,750 |
| יתרת הפסד | (20,586) | (5,194) | (10,914) |
| **סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה** | 77,307 | 5,320 | 8,337 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 494 | (1,121) | 1,324 |
| **סך הכל הון** | 77,801 | 4,199 | 9,661 |
| **סך הכל התחייבויות והון** | 150,639 | 59,158 | 96,222 |

**31 באוגוסט, 2021**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **תאריך החתימה על הדוחות הכספיים** | **ירון קיקוז**<br>**יו"ר הדירקטוריון** | **ליאור אהרון**<br>**מנהל כללי** | **יצחק כהן**<br>**סמנכ"ל כספים** |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## תמצית דוח מאוחד על רווח והפסד

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **הכנסות:** | | | |
| הכנסות ממכירת חשמל | 3,448 | 880 | 3,177 |
| **הוצאות:** | | | |
| אחזקת מערכות ונלוות | 600 | 600 | 1,090 |
| הנהלה וכלליות | 3,702 | 233 | 1,107 |
| הוצאות (הכנסות) אחרות | 2,523 | (73) | 3,509 |
| | 6,825 | 760 | (5,706) |
| **רווח (הפסד) לפי מסים, מימון, פחת והפחתות** | (3,377) | 120 | (2,529) |
| חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | - | 459 | 303 |
| פחת והפחתות | (2,635) | (691) | (2,398) |
| **הפסד תפעולי** | (6,012) | (112) | (4,624) |
| הוצאות מימון, נטו | (3,944) | (959) | (2,793) |
| **הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו** | (9,956) | (1,071) | (7,417) |
| הטבת מס (מסים על הכנסה) | (573) | 645 | 532 |
| **הפסד לתקופה** | (10,529) | (426) | (6,885) |
| **סך הכל הפסד לתקופה מיוחס ל:** | | | |
| בעלים של החברה האם | (9,867) | (409) | (6,178) |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | (662) | (17) | (707) |
| **סך הכל הפסד לתקופה** | (10,529) | (426) | (6,885) |
| **הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח):** | | | |
| בסיסי ומדולל | (0.38) | (0.02) | (0.31) |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## תמצית דוח מאוחד על הרווח הכולל

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **הפסד לתקופה** | (10,529) | (426) | (6,885) |
| **רווח כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:** | | | |
| רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע (מערכות סולאריות), נטו ממס | - | - | 7,602 |
| **סך הכל הפסד כולל לתקופה** | (10,529) | (426) | 717 |
| **סך הכל הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:** | | | |
| בעלים של החברה | (9,867) | (409) | (1,617) |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | (662) | (17) | 2,334 |
| **סך הכל הפסד כולל לתקופה** | (10,529) | (426) | 717 |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## תמצית דוח מאוחד על השינויים בהון

| | הון מניות ופרמיה | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה | קרן הון בגין עסקה עם בעלי מניות | קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | יתרת הפסד | סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | בלתי מבוקר | | | | | | | | | |
| **לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:** | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | 501 | 4,628 | 5,874 | 3,316 | 4,665 | 267 | (10,914) | 8,337 | 1,324 | 9,661 |
| הפסד לתקופה | - | - | - | - | - | - | (9,867) | (9,867) | (662) | (10,529) |
| רווח כולל אחר לתקופה | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה** | - | - | - | - | - | - | (9,867) | (9,867) | (662) | (10,529) |
| הנפקת מניות לראשונה לציבור | 57,662 | - | - | - | - | - | - | 57,662 | - | 57,662 |
| הנפקת מניות על פי הסכמים (ראה באורים 6ד', 6ה', טו' ו- 6ז') | 8,925 | - | - | - | (6,821) | (267) | - | 1,837 | (247) | 1,590 |
| המרת הלוואה המירה למניות (ראה באור 5ט') | 18,822 | - | - | - | - | - | - | 18,822 | - | 18,822 |
| הטבה בגין עסקה על בעל מניות (ראה באור 6ו') | - | - | - | - | - | 319 | - | 319 | - | 319 |
| הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות | - | - | 6 | - | 139 | - | - | 145 | 79 | 224 |
| העברת קרן הערכה מחדש לעודפים | - | (195) | - | - | - | - | 195 | - | - | - |
| תשלום מבוסס מניות | - | - | - | - | - | 52 | - | 52 | - | 52 |
| | 85,409 | (195) | 6 | - | (6,682) | 104 | 195 | 78,837 | (168) | 78,669 |
| **יתרה ליום 30 ביוני 2021** | 85,910 | 4,433 | 5,880 | 3,316 | (2,017) | 371 | (20,586) | 77,307 | 494 | 77,801 |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## תמצית דוח מאוחד על השינויים בהון

| | הון מניות ופרמיה | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה | קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה | יתרת הפסד | סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | בלתי מבוקר | | | | | | | |
| **לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:** | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | 1 | 119 | 5,861 | 4,395 | (4,788) | 5,588 | (1,198) | 4,390 |
| רווח נקי לתקופה | - | - | - | - | (409) | (409) | (17) | (426) |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה** | - | - | - | - | (409) | (409) | (17) | (426) |
| הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות | - | - | 6 | 135 | - | 141 | 94 | 235 |
| העברת קרן הערכה מחדש לעודפים | - | (3) | - | - | 3 | - | - | - |
| | - | (3) | 6 | 135 | 3 | 141 | 94 | 235 |
| **יתרה ליום 30 ביוני 2020** | 1 | 116 | 5,867 | 4,530 | (5,194) | 5,320 | (1,121) | 4,199 |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## תמצית דוח מאוחד על השינויים בהון

| | הון מניות ופרמיה | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה | קרן הון בגין עסקה עם בעלי מניות | קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | יתרת הפסד | סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | מבוקר | | | | | | | | | |
| **לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:** | | | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** | 1 | 119 | 5,861 | - | 4,395 | - | (4,788) | 5,588 | (1,198) | 4,390 |
| הפסד לשנה | - | - | - | | - | | (6,178) | (6,178) | (707) | (6,885) |
| רווח כולל אחר לשנה | - | 4,561 | - | - | - | - | - | 4,561 | 3,041 | 7,602 |
| **סה"כ רווח כולל לשנה** | - | 4,561 | - | | - | | (6.178) | (1,617) | 2,334 | 717 |
| הנפקת מניות ופרמיה | 500 | - | - | - | - | - | - | 500 | - | 500 |
| הטבה מבעלי שליטה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתנאי שטרי הון והלוואות | - | - | 13 | - | 270 | - | - | 283 | 188 | 471 |
| הטבה לבעל מניות | - | - | - | 3,316 | - | - | - | 3,316 | - | 3,316 |
| תשלום מבוסס מניות | - | - | - | - | - | 267 | - | 267 | - | 267 |
| העברת קרן הערכה מחדש לעודפים | - | (52) | - | - | - | - | 52 | - | - | - |
| | 500 | (52) | 13 | 3,316 | 270 | 267 | 52 | 4,366 | 188 | 4,554 |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | 501 | 4,628 | 5,874 | 3,316 | 4,665 | 267 | (10,914) | 8,337 | 1,324 | 9,661 |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## דוח מאוחד על תזרימי המזומנים

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת** | | | |
| הפסד לתקופה | (10,529) | (426) | (6,885) |
| הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א') | 10,490 | 931 | 8,094 |
| שינויים בהון חוזר (נספח ב') | (2,678) | (1,123) | 374 |
| תשלומי ריבית | (999) | (69) | (1,044) |
| **מזומנים נטו - פעילות שוטפת** | (3,716) | (687) | 539 |
| **תזרימי מזומנים - פעילות השקעה** | | | |
| השקעה במערכות ליצור חשמל | (5,647) | (5,986) | (9,429) |
| השקעה בנכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | (384) | - | - |
| גידול בפקדונות מוגבלים לזמן ארוך | (64) | - | (3,563) |
| גידול בפקדונות לזמן ארוך | (1,725) | - | - |
| איחוד לראשונה - מזומנים נטו (נספח ג') | - | - | (2,805) |
| **מזומנים נטו - פעילות השקעה** | (7,820) | (5,986) | (15,797) |
| **תזרימי מזומנים - פעילות מימון** | | | |
| הנפקת מניות ופרמיה, נטו מהוצאות הנפקה | 57,662 | - | 500 |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים, נטו | - | - | 28,804 |
| פירעון הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים | (724) | (55) | (154) |
| קבלת הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים | - | 5,062 | 59,251 |
| פירעון הלוואות לזמן קצר ממוסדות פיננסיים | (3,827) | (104) | (84,408) |
| הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים, נטו | (500) | - | 500 |
| קבלת הלוואה המירה לזמן ארוך מאחרים | 2,800 | - | 13,200 |
| **מזומנים נטו - פעילות מימון** | 55,411 | 4,903 | 17,694 |
| **שינוי במזומנים ושווי מזומנים** | 43,876 | (1,770) | 2,435 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה** | 4,346 | 1,911 | 1,911 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה** | 48,221 | 141 | 4,346 |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ

## דוח מאוחד על תזרימי המזומנים

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:** | | | |
| **א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:** | | | |
| שערוך הלוואות והוצאות מימון, נטו | 3,703 | 763 | 2,417 |
| פחת והפחתות | 2,616 | 627 | 2,398 |
| תשלום מבוסס מניות | 3,723 | - | 3,583 |
| התחייבות מיסים נדחים | 371 | - | - |
| שערוך נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 78 | - | - |
| חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | - | (459) | (303) |
| | 10,490 | 931 | 8,094 |
| **ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):** | | | |
| ירידה (עליה) בלקוחות, חייבים וביתרות חובה | (1,676) | 523 | 455 |
| עליה (ירידה) בספקים, בזכאים וביתרות זכות | (251) | 1,469 | (1,355) |
| עליה (ירידה) בצדדים קשורים | (751) | (177) | 1,274 |
| | (2,678) | (1,123) | 374 |
| **ג. איחוד לראשונה - מזומנים נטו:** | | | |
| הון חוזר נטו למעט מזומנים ושווה מזומנים | - | - | 1,187 |
| מערכות לייצור חשמל | - | - | 14,907 |
| נכס זכות שימוש | - | - | 3,949 |
| חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה | - | - | (411) |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | - | - | (11,874) |
| התחייבויות בגין חכירות | - | - | (3,620) |
| השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני | - | - | (1,333) |
| | - | - | 2,805 |
| התמורה ששולמה במזומן בגין רכישת החברה | - | - | (4,687) |
| מזומנים של חברת הבת שנכנסו לאיחוד לראשונה נטו | - | - | 1,882 |
| **פעולות מימון מהותיות שאינן במזומן:** | | | |
| המרת הלוואה המירה למניות החברה | 18,822 | - | - |

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# פריים אנרג'י פי.אי. בע"מ
## תמצית ביאורים לדוחות הכספיים

**ביאור 1 - כ ל ל י**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 21 במרץ 2013, בהתאם לחוק החברות.

החל מיום 29 במרץ 2021 החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. (ראה באור 5ב').

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

למועד הדוח, החברה מחזיקה, לרבות בשיתוף עם צדדים שלישיים ב- 35 מתקנים בהפעלה מסחרית המותקנים על גבי גגות של משקים חקלאיים. ליום 30 ביוני 2021, ההספק הכולל של המתקנים בהפעלה מסחרית, המניבות הכנסות, הינו 18 מגה וואט, מתוכו חלקה של החברה הינו 13 מגה וואט (חלק החברה בהספק המערכות בכל פרויקט מחושב כמכפלת ההספק בשיעור ההחזקה של החברה, במישרין או בעקיפין, בתאגיד הפרויקט אשר הנו הבעלים הישיר של המערכת הפוטו-וולטאית (להלן - "חלק החברה")).

**ב. הגדרות:**

למעט במקום בו מצוין אחרת, ההגדרות בדוחות כספיים אלו זהות לאלו המופיעות בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

**ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

**א.** תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. דוחות כספיים ביניים אלה הינם סקורים ואינם מבוקרים.
תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2021.

**ב.** בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. החברה יישמה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים**

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, וכן כללי ההצגה ושיטות החישוב, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

**ביאור 4 - עונתיות**

מטבע הדברים, קרינת השמש בעונות השונות משפיעה על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות. בחודשי האביב והקיץ, בהם כמות הקרינה גבוהה יחסית, תפוקת המערכות עולה. בחודשי הסתיו והחורף, בהם כמות הקרינה נמוכה יחסית, תפוקת המערכות יורדת. יובהר כי לתנאי מזג האוויר שישררו בפועל בתקופה מסוימת עשויה להיות השפעה מהותית על יכולת ייצור החשמל של מערכות החברה, ובהתאמה על תוצאות פעילותה.

**ביאור 5 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח**

**א. השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה**

מחודש יוני 2021 נרשמה מגמה של עלייה מחודשת של תחלואה בנגיף הקורונה בישראל וברחבי העולם, החל מחודשים יוני-יולי 2021. מעיבוד וניתוח הנתונים נמצא שעלייה זו קשורה במדינות רבות (וביניהן ישראל) לכניסת ווריאנט דלתא של הנגיף, וזאת לצד מספר ווריאנטים נוספים המתפשטים ברחבי העולם. לצד העליה בתחלואה, ניכרת התגברות במאמצי החיסון, לרבות מתן חיסון שלישי ("בוסטר") בחלק מהמדינות.

לאור התפתחויות אלה, להערכת החברה, עדיין קיימת אי ודאות לגבי ההתפתחות העתידית של מגפת הקורונה והשפעותיה השונות, בייחוד לאור מגמת העלייה בתחלואה למועד דוח זה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הניסיון הנצבר של מערכות הבריאות בעולם (ובפרט באירופה בה מרוכזת פעילות החברה) בהתמודדות עם המגיפה, ובכלל זה לעניין חיסון האוכלוסייה במקביל לנקיטת פעולות משלימות, יביאו לבלימת העלייה בתחלואה בטווח הקצר ויאפשרו שגרה לצד מגיפת הקורונה בטווח הארוך.

עד כה, בראיית החברה, התפשטות נגיף הקורונה, העיכובים, המגבלות והמשבר הכלכלי שנוצר בגינם השפיעו בטווח הקצר באופן לא מהותי על פעילות הקבוצה. פעולות הייזום, הרישוי, התכנון וההקמה של פרויקטים בישראל ובאירופה נמשכות, ככלל, כסדרן. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, אספקת חומרי הגלם וההתקשרויות עם קבלני הביצוע המרכזיים של הקבוצה נמשכת כסדרה וזאת למעט עליות מחירים של חומרי הגלם ושל ההובלות הימיות. כאמור לעיל, בשלב זה אין בידי החברה להעריך כיצד ובאיזו מידה תושפע פעילותה הקבוצה, בעיקר בטווח הבינוני והארוך, בצל החשש ממיתון עולמי שיכול להביא לשינויים לרעה במחירי מימון ובשערי חליפין וכן להביא לשינויים בתעריפי החשמל.

**ב.** ביום 29 במרץ 2021, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור והחל מאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. במסגרת ההנפקה הוצעו לציבור 5,721,020 מניות ללא ערך נקוב אשר הונפקו על ידי החברה בתמורה לסך של 57,662 אלפי ש"ח נטו מהוצאות הנפקה.

**ג.** ביום 21 באפריל 2021, חתמה החברה על מסמך כוונות למימון ומימון מחדש (Re-Finance) עם תאגיד ביטוח ישראלי ("תאגיד הביטוח"), בקשר לפרויקטים סולאריים של החברה בישראל, בהספק מצטבר של כ-100 מגה-וואט, כדלקמן:

1. בהתאם למסמך הכוונות והסכמות בגין החברה לבין תאגיד הביטוח, יועמד לתאגידי פרויקט המוחזקים על-ידי החברה ("תאגידי הפרוייקט"), חוב בכיר בהיקף מצטבר של כ-350 מיליון ש"ח במתכונת של מימון פרויקטאלי נון-ריקורס (Non-Recourse Project Financing) עבור:

(1) מימון מחדש (Re-Finance) של פרויקטים סולאריים מניבים של החברה;
(2) מימון פרויקטים סולאריים שיוקמו על-ידי תאגידי הפרויקט במהלך השנים 2021-2022, כאשר במהלך תקופת ההקמה בלבד, תעניק החברה ערבות לטובת תאגיד הביטוח.

להערכת החברה, אם ייחתם הסכם המימון מחדש, הוא צפוי להביא לשיפור תנאי המימון הקיימים של הפרויקטים, ולהתאימם לסביבת ריבית ותנאים מסחריים עדיפים על פני התנאים שנקבעו בעת ביצוע עסקאות המימון הקודמות.

2. חתימה על הסכם המימון המפורט והמחייב, כפוף, בין היתר, לקבלת מלוא האישורים הנדרשים של האורגנים השונים בתאגיד הביטוח, לרבות וועדת אשראי וועדות השקעה, לבדיקת נאותות משפטית, חשבונאית, הנדסית וכלכלית לשביעות רצון תאגיד הביטוח.

**ביאור 5 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח (המשך)**

**ד.** ביום 4 במאי 2021, חתמה החברה על הסכם ייזום משותף עם יזם הפועל באיטליה ("היזם"), להקמת כ-400 מגה-וואט פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה (בהתאמה: "הפרויקטים" ו-"ההסכם"), כדלקמן:

1. הצדדים ייסדו חברה משותפת לצרכי פיתוח, הקמה, מימון והפעלה של הפרויקטים, אשר תוחזק בשיעורים הבאים: (1) החברה - 77.5%; (2) היזם - 22.5% ("החברה המשותפת"). הצדדים התחייבו לא למכור או להעביר, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, את מניותיהם בחברה המשותפת, עד למועד שבו כל הפרויקטים הגיעו להפעלה מסחרית.
2. עלות הקמת הפרויקטים מוערכת בכ-250 מיליון יורו.
3. היזם ובעלי המניות בו התחייבו כי כל פעילות פוטו-וולטאית באיטליה תיעשה על ידם אך ורק באמצעות החברה המשותפת.
4. החברה התחייבה להעמיד לחברה המשותפת הלוואות בעלים בגובה ההון העצמי הנדרש לשם הקמת כל אחד מהפרויקטים בשיעור ריבית שנתי שנקבע בהסכם ("הלוואות בעלים" ו"הריבית השנתית", בהתאמה). החברה המשותפת לא תחלק רווח כלשהו למי מבעלי מניותיה עד למועד פירעון ותשלום מלא של קרן הלוואות הבעלים והריבית השנתית.
5. היזם יהיה זכאי לקבל מהחברה המשותפת דמי ייזום עבור כל פרויקט שיגיע לשלב מוכנות להקמה (Ready to Build), בהתאם לאבני דרך שסוכמו בהסכם.

**ה.** ביום 23 ביוני 2021, נחתם בין החברה לבין בעל קרקעות ברומניה ומפתח פרויקטים ("המפתח"), מזכר הבנות לקידום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בהיקף של 300MW (DC) על מקרקעין שבבעלותו ("הפרויקט"). מזכר ההבנות מסדיר, בין היתר: (1) שכירות המקרקעין - דמי השכירות להם יהיה זכאי המפתח בגין שכירות המקרקעין, החל ממועד ההפעלה המסחרית של כל מתקן ותקופת השכירות; (2) שירותי פיתוח - היקף השירותים שיספק המפתח לחברה עד לקבלת האישורים המתאימים להקמתם (שלב Ready to Build - RTB) והתמורה לה יהיה זכאי המפתח בגין כל MW אשר יגיע לשלב RTB, בהתאם לאבני דרך הקבועות במזכר ההבנות; (3) אופציית שותפות - אפשרות של המפתח להשקיע הון עצמי בשיעור של עד 20% מעלויות כל מתקן, וזאת עד למועד המוקדם מבין: (i) תחילת עבודות ההקמה; או (ii) הסגירה הפיננסית.
עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ-165 מיליון יורו.

**ו.** ביום 23 ביוני 2021, העביר בא-כוח רשות החשמל לחברה בת של החברה, ק.נ. אחזקות סולאריות בע"מ ("ק.נ."), מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים משפטיים בגין הפרת תנאי ההליך התחרותי ("מכתב ההתראה"). בהתאם למכתב ההתראה, רשות החשמל מבקשת לעשות ניסיון לפתור את המחלוקת בין החברה לבין רשות החשמל, בדבר תשלום על-ידי ק.נ. לרשות החשמל בסך של 3,192,099 ש"ח המהווים, לטענת בא-כוח רשות החשמל, פיצוי מוסכם בגין אי עמידה של ק.נ. בתנאי הליך תחרותי מס' 1 (קרקע). בהתאם למבוקש במכתב ההתראה, בין הצדדים נקבעה פגישה לאוקטובר 2021. בהתאם להערכת ההנהלה ובהתאם לעמדת יועציה המשפטיים, בדוחות כספיים אלה לא נכללה הפרשה כלשהי בגין דרישת רשות החשמל.

**ז.** ביום 10 באוגוסט 2021, הנפיקה החברה 79,150,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות החברה, בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה החל מיום רישומן למסחר בבורסה, 10 באוגוסט 2021 ועד ליום 30 ביוני 2026 (כולל) באופן בו כל 23.9 ש״ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% משולמת אחת לחצי שנה. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים (שאינם שווים), באופן שהתשלום הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2024 יהיה בשיעור של 28% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; ו-2 התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) ויהיו בשיעור של 36% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר נאמנות זה. קרן אגרות החוב אינה צמודה למדד או למטבע כלשהו. נכון למועד דוח זה, על החברה אין מגבלות נוספות בקבלת אשראי.
שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') קובע אמות מידה פיננסיות בהן על החברה לעמוד (ובהן עומדת החברה נכון ליום 30.6.2021):

1. ההון העצמי לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח במשך תקופה של שתי תקופות דיווח תקופתיות רצופות;
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 שתי תקופות דיווח רצופות, כהגדרתן להלן; 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.

**ביאור 5 - מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח (המשך)**

**ח.** בתחילת חודש ינואר 2021 פנה בנק הפועלים אל החברה ביחס למימון שניתן לאחזקות סולאריות קדש ברנע וק.נ. אחזקות סולאריות בנושאים הבאים:

**(1)** ביצועים של המערכות ויחסי הכיסוי של המתקנים בבני ראם וזרחיה לשנת 2020 אינם עומדים ביחסי הכיסוי;
**(2)** לא הופרשו כל הסכומים הנדרשים לקרנות הרזרבה;
**(3)** על החברה להשלים את הקמת 2 מגה במתקן קדש ברנע.

בחודש בפברואר 2021 ביצע החברה את הפעולות הבאות:

א. הפקידה כספים אשר תיקנו את יחסי הכיסוי;
ב. הפקידה כספים לקרנות הרזרבה;
ג. התחייבה להשלים 2 מגה-וואט במתקן קדש ברנע עד ליום 30 ביוני 2021. נכון למועד חתימה הדוחות הכספיים, הציוד בגין השלמת המתקן נרכש ונמצא באתר ויחובר עד לסוף שנת 2021.

ביום 17 בפברואר 2021 קיבלה החברה הודעה מהבנק הממון כי הפעולות שבוצעו על ידי החברה מספקות אותו ומבחינת הבנק יש לראות בהשלמת הפעולות כעמידה בהסכם עימה.

ט. ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין החברה לבין סינרג'י סי.פי. קפיטל פרטנרס בע"מ (להלן: "סינרג'י") מזכר עקרונות לפיו הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימת הסכם מסגרת, לפיו סינרג'י תעמיד מסגרת הלוואות בסך של 50 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים פוטו-וולטאיים אשר מפותחים על ידי הקבוצה (להלן: "הסכם המסגרת").

בהתאם למזכר העקרונות חתמו הצדדים ביום 2 בנובמבר 2020 על הסכם הלוואה המירה למניות בין פריים תלמים לבין סינרג'י (להלן: "הסכם הלוואה המירה"), לפיו סינרג'י תעמיד מימון לחברה בהיקף של 16 מיליון ש"ח בהלוואה שאינה נושאת ריבית (למעט במקרה של אירוע ירידת שווי מהותי בפרויקט תלמים), אשר פירעונה יתבצע באמצעות המרת החוב למניות החברה לפי מספר חלופות, המותנות בביצוע הנפקה ראשונה לציבור על ידי החברה עד למועד שנקבע בהסכם, כאשר שיעור מניות החברה שיוקצה לסינרג'י ייגזר משווי החברה במועד ההנפקה. במועד החתימה על ההסכם העבירה סינרג'י הלוואה לחברה בסך של 13.2 מיליון ש"ח, כמו כן במהלך ינואר 2021 סינרג'י העבירה 2.8 מיליון ש"ח נוספים. הריבית האפקטיבית שהוערכה בהלוואה הינה בשיעור שנתי של 8.19%.

לסינרג'י היתה זכות להשקיע בחברה, תוך 14 יום מיום פרסום טיוטה ראשונה של התשקיף, 34 מיליון ש"ח נוספים בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה ההמירה. ביום 14 בינואר 2021, הודיעה סינרג'י כי היא בוחרת לממש את האפשרות כאמור, בכפוף להסכמת הצדדים על התנאים למימוש האופציה כאמור, לרבות גובה הסכום הספציפי שיושקע, תנאי ההעברה ומועדה. ביום 15 בינואר 2021 השיבה החברה כי הסכם ההלוואה ההמירה קובע כי הזכות של סינרג'י להשקיע סכומים נוספים בחברה תחומה לתקופה של 14 ימים מיום הגשת טיוטת תשקיף ראשונה לרשות ניירות ערך, ואינה מצריכה הסכמות נוספות מעבר לאמור בהסכם. בהתאם לכך ולאור העובדה כי תקופת 14 יום כאמור חלפה, הודיעה החברה לסינרג'י כי זכותה כאמור פקעה.

במועד הנפקת המניות לראשונה של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (ראה באור 5ב'), ההלוואה הומרה למניות החברה ונרשמו הוצאות אחרות בסך של 2,669 אלפי ש"ח בגין התאמת השווי ההוגן של ההלוואה לשווי המניות שהונפקו לסינרג'י.

**ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים**

א. ביום 30 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין חיים טטרו, סמנכ"ל התפעול בחברה ("הסכם הלוואה טטרו"), המסדיר הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לטטרו בחודש אוקטובר 2018 בסך של 900,000 ש"ח ("הלוואת טטרו"). בהסכם הלוואה טטרו נקבע כי הלוואת טטרו: (1) תובטח בשעבוד; (2) תישא ריבית שנתית בשיעור של 2%; (3) תיפרע, יחד עם הריבית, עד ליום 31.12.2021 ("מועד הפירעון"). טטרו רשאי לפרוע את ההלוואה בכל עת לפני מועד הפירעון, בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לחברה של שבעה (7) ימים.

**ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)**

ב. הסכם עם מר ירון קיקוז:

מר ירון קיקוז, מייסד החברה ובעל השליטה בה, החל לכהן כדירקטור בחברה ממועד הקמתה. החל מיום 1 בינואר 2021 מכהן מר ירון קיקוז כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה.
להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם בין מר קיקוז לחברה, לפיו יספק מר ירון קיקוז שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (להלן בסעיף זה: "הסכם הניהול"):
בהתאם להסכם הניהול, זכאי מר ירון קיקוז לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות. ההתקשרות בהסכם הניהול ניתנת לסיום על-ידי החברה או מר ירון קיקוז בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.
מר ירון קיקוז מחויב לא להתחרות עם החברה עד חלוף 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בהסכם הניהול. ביחס לפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - התחייבה החברה להכליל את מר ירון קיקוז בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה גם לאחר תום ההתקשרות איתו ולמשך 7 שנים.

**ג. מידע נוסף לגבי יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים:**

**(1) יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:**

| | ליום 30 ביוני | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן קצר (א) | 1,051 | 1,020 | 1,020 |
| הלוואות ויתרות לצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך (ב) | 1,392 | 818 | 1,112 |
| הלוואות ויתרות מצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן קצר (ג) | - | - | 503 |
| הלוואות ויתרות מצדדים קשורים ובעלי עניין לזמן ארוך (ד) | 6,254 | 6,357 | 6,701 |

א) למידע נוסף בדבר היתרה, ראה סעיף א' לעיל.
ב) יתרה המיוחסת לבעל השליטה בחברה.
ג) הלוואה ממר אילן סולימאן (ראה ביאור 6ו').
ד) הלוואה בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח בחברת ק.נ אחזקות סולאריות נושאת ריבית אפקטיבית של 6.8%.

**(2) עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:**

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| דמי ניהול | 240 | 60 | 120 |
| שכר עבודה לרבות תשלום מבוסס מניות | 1,786 | - | 267 |
| הוצאות אחרות | 2,579 | - | 3,316 |
| הוצאות מימון | 204 | 213 | 455 |

**ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)**

ד. ביום 8 בדצמבר 2020, מר ליאור אהרון (להלן: "ליאור") מונה כמנכ"ל החברה.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו בחברה על-פי הסכם שנחתם בין החברה לבין ליאור ביום 25 בינואר 2021 (עם תחולה רטרואקטיבית לתחילת עבודה מיום 8 בדצמבר 2020) (להלן "הסכם הניהול"):

ליאור יועסק כקבלן עצמאי, מבלי שיתקיימו בינו ובין החברה יחסי עובד-מעביד. בהתאם להסכם הניהול, בתמורה לשירותי הניהול שיעמיד ליאור, זכאי ליאור לדמי ניהול חודשיים בסך של 65 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ בתוספת רכב צמוד והחזר הוצאות קבועות הכרוכות באחזקת הרכב והשימוש בו. המס בגין שווי השימוש ברכב יגולם ויחול על החברה באופן בלעדי.

החברה הקצתה לליאור מניות ואופציות בחברה במתווה כמפורט להלן: החברה הקצתה לנאמן שהתמנה על פי תוכנית אופציות ("הנאמן"), לטובת ליאור, 363,656 מניות רגילות של החברה. בנוסף, החברה הקצתה לנאמן 327,290 אופציות הניתנות כל אחת למימוש למניה רגילה אחת של החברה, בכפוף למנגנון הבשלה הנגזר משווי החברה בבורסה.

ההטבה בגין הנפקת המניות והאופציות כאמור נמדדה בסך של 2,639 אלפי ש"ח ו-466 אלפי ש"ח, בהתאמה. במהלך התקופה ממועד חתימת ההסכם ועד ליום 30 ביוני 2021 נרשמו בגין ההטבה כאמור סך של 1,144 אלפי ש"ח הוצאות שכר אשר מוצגות בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021.

**ה. הסכם עם ארגוב בן ציון**

בשנת 2020 הוסכם בין החברה לבין מר ארגוב בן ציון, סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה ("בן ציון") כי לבן ציון יוענקו זכויות בחברה בת של החברה (אשר טרם הוקמה), אשר תחזיק פרויקטים עתידיים של החברה, כאשר שיעור אחזקותיו בחברה בת ייקבע בהתאם למספר ההסכמים שתחתום החברה עם בעלי המקרקעין, אשר בן ציון יהיה הגורם האחראי לחתימתם.
ביום 1 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לבין בן ציון לפיו בכפוף להנפקת החברה, יקבל בן ציון סמוך לפני מועד ההנפקה 274,928 מניות חסומות של החברה אשר בכל שנה ישתחררו מחסימה שליש מהמניות. המניות מהוות 1.3% מההון המונפק והנפרע של החברה סמוך למועד ההנפקה, וזאת בתמורה לויתור מלא של זכויות בן ציון תחת הסכם 2020, לרבות ויתור על כל זכות לקבלת מניות בחברה בת של החברה. החברה רואה במניות שהוענקו כאמור כמניות שנפרעו במלואן.
ההטבה בגין הנפקת המניות כאמור נמדדה בסך של 2,579 אלפי ש"ח ומוצגת בסעיף הוצאות אחרות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021.

**ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)**

**ו. הסכם בעלי מניות עם מר אילן סולומאן:**

ביום 15 באוקטובר 2020 נחתם הסכם בין מר אילן סולומאן (להלן בסעיף זה: "אילן") לבין ירון קיקוז (להלן בסעיף זה: "ירון"), לבין החברה (להלן: "הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי מניות יהיה בתוקף עד למועד שבו יחדל אחד מבין ירון או אילן מלהיות בעל מניות בחברה.

בהתאם להסכם בעלי המניות הוקצו לאילן 40 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, המהוות 2% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה להשקעה בסך 500,000 ש"ח, אשר שיקפו לחברה שווי של 25 מיליון ש"ח במועד ההקצאה. החברה התחייבה כי שיעור המניות שהוקצו לאילן כאמור (2%) לא ידולל עד לאחר הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה (להלן בסעיף זה: "ההנפקה"). ההטבה בגין הנפקת המניות כאמור נמדדה בסך 3,316 אלפי ש"ח ומוצגת בסעיף הוצאות אחרות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד לשנת 2020. ההטבה חושבה על פי שווי הוגן החברה כ-190 מיליוני ש"ח שנקבע בהערכת שווי נכון למועד ההסכם.

עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי במועד ההנפקה או בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם בעלי המניות (היינו, ביום 15 באפריל 2022), לפי המוקדם מבין המועדים האלה, יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות בשיעור של 2.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) ("הקצאה נוספת"). במועד הנפקת המניות של החברה הוקצו לאילן 551,764 מניות כאמור בשווי של כ-5,854 אלפי ש"ח. הקצאת המניות כאמור מהווה עסקה בגין תשלום מבוסס מניות.

בנוסף, נקבע כי יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות ("הקצאות עתידיות") בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-250 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("אחרי הכסף") ("המדרגה הראשונה"), וכן יוקצו לאילן או לחברה בבעלותו המלאה מניות רגילות נוספות בשיעור של 1.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא אם שווי החברה יעלה לאחר ההנפקה ביותר מ-500 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי ההנפקה ("המדרגה השנייה"). ההטבה בגין הקצאת זכויות למניה כאמור נמדדה בסך של 2,443 אלפי ש"ח אשר תיפרס לאורך תקופה של 5 שנים בהם אילן יספק שירותים לחברה, כאמור להלן. ממועד החתימה על ההסכם ועד לתאריך 30 ביוני 2021 נרשמה קרן בגין תשלום מבוסס מניות בסך של 319 אלפי ש"ח.

בתמורה להקצאה הנוספת ולהקצאות העתידיות, התחייב אילן, במישרין או באמצעות חברה בבעלותו, לספק לחברה החל ממועד החתימה על ההסכם שירותי ליווי מקצועי בתחומי הפעילות של החברה הבאים: (א) תהליכים רגולטוריים (לרבות מול רשות החשמל וחברת החשמל); (ב) תהליכים נוספים כפי שיסוכמו בין הצדדים להסכם מעת לעת. הוצאות התגמול לאילן מהוונות למערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום.

ביום 15 בפברואר 2021 הצדדים חתמו על תיקון להסכם, לפיו, בין היתר, בוטלו הוראות בהסכם אשר אינן מתאימות לחברה ציבורית. בנוסף, התווסף סעיף לפיו השירותים להסכם יינתנו על-ידי איסקון (חברה בת בבעלות מלאה של אילן) למשך תקופה מינימאלית שלא תפחת מחמש (5) שנים מיום חתימת התוספת, ואף לאחר מכן כל עוד אילן מחזיק לפחות 4% מההון המונפק והנפרע של החברה, ובלבד שההתחייבות למתן השירותים על-ידי איסקון תסתיים בכל מקרה לאחר שבע (7) שנים מיום חתימת התוספת

בנוסף, במועד החתימה על הסכם בעלי המניות בין אילן לירון, נחתם הסכם הלוואה בין אילן לחברה בסך כולל של 500,000 ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ממועד העמדתה (ההלוואה הועמדה בסוף חודש אוקטובר 2020) ולמשך שישה חודשים. ההלוואה נפרעה על ידי החברה בתום שישה חודשים ממועד העמדתה.

**ביאור 6 - עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך)**

**ז. הסכם השקעה (החלפת מניות) עם מר חיים טטרו**

ביום 25 בינואר 2021, נחתם הסכם הבנות על החלפת מניות בין החברה לבין מר חיים טטרו, סמנכ"ל התפעול בחברה (בהתאמה: "טטרו" ו-"הסכם החלפת המניות"), לפיו הצדדים יחליפו מניות בדרך של מיזוג בהחלפת מניות על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

במסגרת הסכם החלפת המניות, טטרו יעביר לחברה: (1) 100 מניות של ק.נ. אחזקות סולארית, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של ק.נ. אחזקות סולאריות; (2) 5 מניות של פי.וי.פלאנט 2019, המהוות 5% מהונה המונפק והנפרע של פי. וי. פלאנט 2019; ו- (3) 20 מניות של סולאר טאון, המהוות 10% מהונה המונפק והנפרע של סולאר טאון ("מניות טטרו המועברות").

בתמורה למניות טטרו המועברות, החברה תקצה לטטרו מניות כדלקמן:

**(1)** 390,947 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת הסכם החלפת המניות, יוקצו סמוך לפני מועד השלמת ההנפקה לציבור ורישום המניות למסחר ("התמורה הראשונה").

**(2)** 123,457 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה על 350 מיליון ש"ח ("התמורה השנייה").

**(3)** 61,728 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יוקצו לטטרו במועד שבו שווי השוק של החברה לאחר ההנפקה (בניכוי התמורה שהתקבלה בהנפקה) יעלה על 500 מיליון ש"ח ("התמורה השלישית").

במועד ההענקה של המניות והזכויות למניות נרשם בסעיף הון מניות ופרמיה סכום של 4,148 אלפי ש"ח המשקף את שווי המניות הרגילות שהונפק ונרשמה התחייבות פיננסית בסך של 2,920 אלפי ש"ח המשקפים את שווי המניות הכפופות לתנאי השוק וזאת כנגד יתרת המיעוט בגין המניות שהוחזקו על ידי טטרו וכנגד קרן הון מעסקאות עם המיעוט. במהלך התקופה נרשמו הכנסות מימון בסך 67 אלפי ש"ח בגין העמדת ההתחייבות הפיננסית בשוויה ההוגן ליום 30 ביוני 2021.

**ביאור 7 - מכשירים פיננסיים**

א. הטבלה שלהלן מציגה את המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **נכסים פיננסים:** | | | |
| ניירות ערך סחירים (רמה 1) | 306 | - | - |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | |
| התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (רמה 3) | 2,853 | - | 13,353 |

במהלך התקופות המוצגות לעיל לא התבצעו העברות של מכשירים פיננסיים בגין הרמות השונות.

ב. מדידות שווי הוגן המבוססות על נתונים שאינם ניתנים לצפייה (רמה 3):
**תנועה בהתחייבויות הפיננסיות:**

| | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 |
|---|---|
| | אלפי ש"ח |
| | בלתי מבוקר |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** (מבוקר): | 13,353 |
| קבלת הלוואה המירה מאחרים | 2,800 |
| התחייבות פיננסית (ראה באור 6ז') | 2,920 |
| הוצ' מימון, נטו שהוכרו בדוח רווח והפסד | 2,602 |
| המרת הלוואה להון | (18,822) |
| **יתרה ליום 30 ביוני 2021** (בלתי מבוקר) | 2,853 |

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 |
|---|---|
| | אלפי ש"ח |
| | מבוקר |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2020** (מבוקר): | - |
| קבלת הלוואה המירה מאחרים | 13,200 |
| הוצ' מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד | 153 |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** (בלתי מבוקר) | 13,353 |

# הצהרות מנהלים

## הצהרת מנהל כללי

אני, ליאור אהרון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח החצי שנתי של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (להלן: "**החברה**") לחציון הראשון של שנת 2021 (להלן: "**הדוחות**");
2. 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;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 באוגוסט 2021

_____

ליאור אהרון, מנכ"ל

**<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>**

אני, יצחק כהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של פריים אנרג'י פי.אי (להלן: "**החברה**") לחציון הראשון של שנת 2021 (להלן: "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, דוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 באוגוסט 2021

_____

יצחק כהן, סמנכ"ל כספים