

**טורבוג'ן בע"מ**  
**(״החברה״)**

**דו"ח ביניים של החברה**  
**לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה**

**ביום 30 ביוני, 2024**

## פרטי החברה

שם החברה:	טורבוג'ן בע"מ
מס' חברה ברשם החברות:	51-508605-6
כתובת:	רחוב אפעל 22, קרית אריה, פתח-תקוה 4951122
מס' טלפון:	03-5795452
מס' פקס:	03-9463281
דוא"ל:	<a href="mailto:info@turbogenchp.com">info@turbogenchp.com</a>
תאריך הדוחות הכספיים:	30 ביוני, 2024
תאריך דוח הביניים:	28 באוגוסט, 2024

מופנית בזאת תשומת לב הקורא לכך שהחברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת תקנה 5ד לתקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות שאושרו לתאגידים קטנים, ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית בחברה ודוח רואה החשבון המבקר של החברה על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף לדוחות כספיים של חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל-40%; (ד) מתכונת דיווח חצי שנתית. יובהר, כי בדוח זה יושמו ההקלות המפורטות לעיל, ככל שהן רלוונטיות לחברה.

החברה הינה חברה העוסקת במחקר ופיתוח, המצויה בתחילת דרכה וטרם סיימה את פיתוח מוצריה המסחריים. נכון למועד דוח זה, קיימת אי ודאות בהצלחת פיתוח מוצרי החברה, כמו גם מוצרים עתידיים ו/או משלימים ו/או בהחדרת המוצרים המפותחים על ידי החברה (ככל שיפותחו בהצלחה), לשוק הרלוונטי ו/או בעלויות פיתוח מוצרי החברה ו/או בהצלחתם ו/או בהשגת המטרות לשמן הם נועדו. לאור האמור לעיל, השקעות החברה בפיתוח מוצריה הקיימים ו/או העתידיים עלולות לרדת כולן לטמיון. כמו כן, ככל שהחברה לא תצליח לעמוד ביעדיה, כמתואר בסעיף 31 ו-32 לדוח התקופתי (כהגדרת המונח להלן), ייתכן שתידרש לגיוסי הון ו/או חוב נוספים. למען הסר ספק, יובהר, כי גם ככל שהחברה תעמוד ביעדיה כאמור, ייתכן ותידרש לגיוסי הון ו/או חוב נוספים.

## תוכן עניינים

**פרק א' - דוח הדירקטוריון על ענייני החברה**

חלק ראשון : הסברי דירקטוריון החברה למצב עסקי החברה

חלק שני : היבטי ממשל תאגידי

חלק שלישי : הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

**פרק ב' - הדוחות הכספיים של החברה**

## פרק א'

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני, 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הביניים לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 ("תקופת הדוח") וליום 30 ביוני, 2024 ("דוח זה"). דוח זה נערך בהתאם לתקנות הדוחות. דוח זה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח.

דוח זה נערך מתוך הנחה שבפני קוראי הדוח מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 26 במרץ, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-026422) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי").

הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2024, המצ"ב לפרק ב' לדוח זה להלן ("הדוחות הכספיים"), ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("תקנות הדוחות הכספיים").

### חלק ראשון: הסברי דירקטוריון החברה למצב עסקי החברה

#### 1. כללי

##### 1.1. תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה

החברה התאגדה ביום 27 במאי, 2014, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, בשם טורבו-גז-החברה לאנרגיה נקייה בע"מ, וביום 2 במאי, 2019, שינתה את שמה של החברה לשמה הנוכחי. נכון למועד דוח זה, לחברה תחום פעילות אחד, פיתוח מיקרו-טורבינה רב דלקית לייצור מקומי של חשמל וחום במבנים. לפרטים אודות נוספים אודות פעילות החברה ולתיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

בחודש נובמבר 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור על פי תשקיף (כהגדרת המונח להלן) לפיו הוצעו לראשונה לציבור מניות של החברה, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ולפיכך, החל מאותו מועד, הפכה לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) ולתאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך")). לפרטים נוספים, ראו תשקיף להשלמה ותשקיף מדף<sup>1</sup> של החברה מיום 9 בנובמבר, 2021, נושא תאריך 9 בנובמבר, 2021, שפורסם ביום 9 בנובמבר, 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-095542) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), וכן הודעה משלימה של החברה מיום 11 בנובמבר, 2021, שפורסמה ביום 11 בנובמבר, 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-096601) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ("התשקיף").

##### 1.2. מצבה הפיננסי של החברה

כאמור בסעיף 3.2 לדוח התקופתי של החברה, ביום 11 באוקטובר, 2023, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תכנית התייעלות, אשר עיקריה מפורטים בדיווח מיידי של החברה מיום 11 באוקטובר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-090319) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), על עדכוניה, כמפורט בדיווחים מיידיים של החברה מיום 11 בינואר, 2024 ומיום 23 בינואר, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-006042 ו-2024-01-007963, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), וכן בביאור 1.1 לדוח התקופתי ("תכנית התייעלות").

במקביל ליישום תכנית התייעלות ולצמצום הוצאות החברה, ממשיכה החברה לבחון מקורות מימון שונים על מנת לממן את המשך פעילותה והשגת יעדיה כמפורט בסעיפים 3.4 ו-5 להלן.

<sup>1</sup> יצוין, כי תוקפו של תשקיף המדף (קרי- התקופה להצעת ניירות ערך על פיו), הוארך עד ליום 10 במאי, 2025, וזאת בהתאם להיתר שהתקבל מרשות ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048891) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יובהר, כי ההערכות דלעיל מהוות מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע שבידי החברה נכון למועד דוח זה ועל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה נכון למועד דוח זה, וכי אין כל ודאות כי אימוץ תכנית ההתייעלות יישא פרי. עוד יובהר, כי אין ודאות שאיתור ו/או גיוס מקורות מימון יתממשו (במלואם או בחלקם). המידע כאמור והתפתחות האירועים בפועל עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, תוצאה מאי הוודאות הגבוהה, אי יציבות כלכלית, התפתחויות שלא ניתן להעריך בשלב זה בקשר עם המלחמה, משכה, עוצמתה והשפעתה, לרבות ביחס לתפקוד המשק והעורף, כתוצאה מהתחרות השוק, מהאטה או אי יציבות כלכלית במשק, מדיניות ממשלת ישראל והרשויות השונות במהלך תקופת המלחמה ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה וכתוצאה מהתממשות כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה, לרבות אלו המתוארים בסעיף 33 לפרק א' שבדוח התקופתי ("גורמי הסיכון").

### 1.3. תאגיד קטן

כמפורט בסעיף 1.7 בפרק 1 לתשקיף, הואיל ומניות החברה נכללות במדד תל אביב טק-עילית של הבורסה, החברה הינה תאגיד קטן ודירקטוריון החברה קיבל החלטה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), התשע"ו-2016 ("תקנות המדד"), ביחס לקיצור תקופות הגילוי בפרק א' לדוח התקופתי לשנתיים שקדמו למועד פרסומו וכן ביחס לקיצור תקופות ההשוואה בדוחות הכספיים שנכללו בו לשנתיים בלבד. כמו כן, דירקטוריון החברה קיבל החלטה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5 לתקנות המדד, וכאמור ברישא לדוח זה, אף אישר לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 15 לתקנות הדוחות.

לאור האמור והחל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, יישמה החברה את ההקלות האמורות, ובהתאם- דוחות כספיים אלו כוללים נתונים לתקופה של שנתיים (חלק 3 שנים).

### 2. אירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ואת המפורט בסעיף זה להלן:

#### 2.1. מלחמת חרבות ברזל

בהמשך לאמור בסעיף 7.1 לפרק א' שבדוח התקופתי-

נכון למועד דוח זה, להערכת החברה, מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה למועד דוח זה ובעתיד, הרי שלמועד אישור דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא ההשפעה של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה (הן בטווח הבינוני והן בטווח הארוך), ככל שתהא השפעה כאמור. עם זאת, לניהולה של מערכה צבאית ממושכת, ובוודאי אם היא תתרחב לחזיתות נוספות, צפויה להיות השפעה שלילית מהותית על החברה בהמשך גיוס מקורות מימון ושימור כוח אדם וגיוס כוח אדם נוסף.

המידע האמור לעיל בסעיף זה בנוגע להערכות החברה על השלכות המלחמה על פעילות, להשלכות והשפעות המלחמה אשר מצויה בעיצומה וטרם הובררו מלוא השפעתה והשלכותיה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ("מידע צופה פני עתיד"), המבוסס על הערכות החברה וניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחישים שונים, ניתוחים ומידע פומבי, וכן הערכות חברות מחקר ואנליסטים נכון למועד דוח זה, שאינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, תוצאה מאי הוודאות הגבוהה, אי יציבות כלכלית, התפתחויות שלא ניתן להעריך בשלב זה בקשר עם המלחמה, משכה, עוצמתה והשפעתה, לרבות ביחס לתפקוד המשק והעורף, כתוצאה מהתחרות השוק, מהאטה או אי יציבות כלכלית במשק, מדיניות ממשלת ישראל והרשויות השונות במהלך תקופת המלחמה ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה וכתוצאה מהתממשות כל או חלק מגורמי הסיכון.

## 2.2. השפעת האינפלציה ועליית הריבית<sup>2</sup>

בהמשך לאמור בסעיף 7.3 לפרק א' שבדוח התקופתי-

נכון לסוף חודש יוני 2024, סביבת האינפלציה בישראל נרגעה ביחס לשנת 2023, ואף נמוכה באופן יחסי למרבית מדינות העולם. שיעור האינפלציה עומד על כ-2.8% בכ-12 החודשים האחרונים. על פי התחזית המקרו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל (מחודש יולי 2024), התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 ובשנת 2025 בשיעור של 4.2%. על פי התחזית האמורה, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 3% בשנת 2024 וכ-2.3% בשנת 2025.

ביום 1 בינואר, 2024, הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% עד לרמה של 4.50%. לפי תחזית בנק ישראל, צפויה הריבית בישראל להגיע לשיעור של 4.25% ברבעון השני של שנת 2025, ושיעור האינפלציה השנתית יגיע לשיעור של 2.3% בשנת 2025.

עליית האינפלציה והעלאות הריבית שבוצעו על ידי בנק ישראל ובנקים מרכזיים בעולם, כחלק מהתמודדות עם עליית האינפלציה, העלו את שיעור הריבית האפקטיבית בו משתמשת החברה להיוון התחייבויותיה החדשות בגין מענקים לשיעור של 23%, אולם אין באפשרות החברה להעריך את ההשפעה הצפויה של התחזקות האינפלציה והמשך עליית הריבית על פעילותה העסקית בעתיד.

**יובהר, כי האמור בסעיף זה לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, הכולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע כאמור אינה ודאית ועשויה להיות מושפעת מגורמי הסיכון וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.**

## 2.3. הרפורמה המשפטית

בהמשך לאמור בסעיף 7.4 לפרק א' שבדוח התקופתי-

נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל, ככל שתהיינה, על המשק הישראלי, על ענף הטכנולוגיה בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחות בעניין זה ובוחנת את השלכותיה, ככל שתהיינה, על פעילות החברה.

**יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת האירוע המתואר על פעילות החברה ותוצאותיה מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוססים על מידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. ההשפעות בפועל (ככל שתהיינה) עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה, אף באופן מהותי, לרבות בשל התממשות גורמי הסיכון (או חלק מהם).**

## 2.4. רגולציה בארה"ב

בהמשך לאמור בסעיף 7.6 לפרק א' שבדוח התקופתי-

ביום 5 בנובמבר, 2024, צפויות להיערך בחירות לנשיאות ארצות הברית. מדיניות הנשיא שייבחר עשויה להשפיע באופן מהותי על מתן תמריצים בתחום האנרגיה המשפיעים על השוק בו פועלת החברה באופן מהותי. נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של מדיניות הנשיא שייבחר, ככל שתהיינה, על שוק האנרגיה בארצות הברית בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

**יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הרגולציה בארה"ב על פעילות החברה ותוצאותיה מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוססים על מידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. ההשפעות בפועל (ככל שתהיינה) עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה, אף באופן מהותי,**

<sup>2</sup> אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים בפסקה זו נלקחו מאתר בנק ישראל <https://www.boi.org.il> ואתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il>.

## לרבות בשל התממשות גורמי הסיכון (או חלק מהם).

### 2.5 הכנות לרישום מניותיה של החברה בבורסת הנאסד"ק

בהמשך לאמור בסעיף 31.1 לפרק א' שבדוח התקופתי, בדבר רישום אפשרי של מניות החברה בבורסת הנאסד"ק (NASDAQ- National Association of Securities Dealers Automated Quotation) שבארה"ב ("בורסת הנאסד"ק"), לשם מימוש האסטרטגיה העסקית של החברה ובדבר התקשרות החברה בהסכם הבנות בלתי מחייב עם חתם אמריקאי, ביום 28 במרץ, 2024, אישר דירקטוריון החברה ביצוע בדיקות ופעולות להכנת התשתית המשפטית והמסחרית לשם רישום מניותיה של החברה גם בבורסת הנאסד"ק. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-035238) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### 2.6 הכנות לרישום מניותיה של החברה בבורסת הנאסד"ק

בהמשך לאמור בסעיף 3.4 לפרק א' שבדוח התקופתי, בדבר אתר ההדגמה ההדגמה הראשון, בבניין רב-קומתי, בניו-יורק (ארה"ב) ("אתר ההדגמה הראשון"), הושלמה בהצלחה התקנת מיקרו-טורבינה TG-40 באתר ההדגמה הראשון והחלה הפעלתה המסחרית בהתאם להוראות ההסכם עם חברת הנכס (שעיקריו הינם כמפורט בסעיף 28.3 לדוח התקופתי). בעקבות ההפעלה המסחרית, החברה צפויה להשלים את הליך עמידתה בתקני ה-UL<sup>3</sup> הנדרשים עבור התקנות מסחריות בארה"ב. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048237) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### 2.7 הלוואות בעלים

בהמשך למפורט בשורה 11 בטבלה שבסעיף 23.4 בפרק א' לדוח התקופתי, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את הארכת ההלוואה שהועמדה לחברה על ידי אנגלו טורבו, שותפות מוגבלת, הנמנית עם בעלי השליטה בחברה לתקופות נוספות, כך שמועד הפירעון של ההלוואה האמורה עודכן ליום 31 בדצמבר, 2024. לפרטים נוספים אודות עיקרי תנאי ההלוואה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בספטמבר, 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-090319) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים נוספים אודות ההארכות להלוואה כאמור, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 7 באפריל, 2024 ומיום 7 ביולי, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-039327 ו-2024-01-069315) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### 2.8 הסכמי הלוואות המירות והקצאות אופציות למשקיעים מסווגים

2.8.1 בעקבות הצעת הזכויות, כמפורט בסעיף 4.5 בפרק א' לדוח התקופתי, מחזיקי ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר המפורטים בסעיף 4.4 בפרק א' לדוח התקופתי היו זכאים לתקופת התאמה, כמתואר בסעיף 4.14.3 לדוח הצעת המדף (כהגדרת המונח בסעיף 4.5 בפרק א' לדוח התקופתי). יובהר, כי במהלך תקופת התאמה אלו לא בוצעו המרות ו/או מימוש של איזה מניירות הערך ההמירים האמורים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 15 במאי, 2024 ומיום 16 ביוני, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-049923 ו-2024-01-060987) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.8.2 ביום 16 במאי, 2024, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם משקיע הנמנה על התוספת הראשון לחוק ניירות ערך (בסעיף זה: "ההסכם" ו-"הניצע"), לפיו יעמיד הניצע לחברה הלוואה נושאת ריבית, בסך של 2 מיליוני ש"ח, שתעמוד לפירעון בתשלום אחד (Bullet) ביום 15 במאי, 2026. ההלוואה האמורה ניתנת להמרה לסך כולל של עד 201,666 מניות רגילות. עוד אישר דירקטוריון החברה הקצאה לניצע, ללא תמורה, של 142,857 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 142,857 מניות רגילות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-051087) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>3</sup> Underwriters Laboratories Inc., שלמיטב ידיעת החברה, הינה מעבדה מוסמכת ועצמאית בתחום הבטיחות, שאושרה על ידי הסוכנות הפדרלית בארה"ב (Occupational Safety and Health Administration) OSHA.

בעקבות התקשרות הניצע ב-2 כתבי המחאה והעברה עם משקיע מסווג ועם משקיע שאינו מסווג (בנפרד), במסגרתם העביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בקשר עם ההסכם, ביום 19 ביוני, 2024, החברה ביצעה הקצאה בפועל של חלק מכתבי ההתחייבות ההמירים ומהאופציות על פי ההסכם. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 ביוני, 2024 (אסמכתא מס': 01-062265-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בהתאם להסכמות בין החברה ולבין הניצע, לאחר תקופת הדוח, דירקטוריון החברה אישר הארכות למועד האחרון להעמדת מלוא קרן ההלוואה האמורה, כך שיחול עד לא יאוחר מיום 31 באוגוסט, 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידי של החברה מיום 14 ביולי, 2024 מיום 15 באוגוסט, 2024 ומיום 22 באוגוסט, 2024 (אסמכתאות מס': 01-072258-2024, 01-082767-2024 ו-01-086673-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.8.3. בהמשך לאמור בסעיפים 4.4.1 ו-4.4.4 לפרק א' שבדוח התקופתי, לאחרת תקופת הדוח, ביום 18 ביולי, 2024, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם כל אחד מבין מר יואב שרון ומר פנחס הרץ (בנפרד) בכתבי תיקון להסכמים המתוארים בסעיפים אלו, אשר עיקריהם הינם כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 20 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 01-085224-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). עוד אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לכתבי התיקון האמורים את: (1) קבלת הודעת ההמרה מאת מר יואב שרון ומר הרץ (בנפרד), לפיה הם ביקשו להמיר את מלוא כתבי ההתחייבות ההמירים שהוקצו להם, בתמורה למניות רגילות של החברה, וזאת בתנאים האמורים בדיווח המידי האמור; (2) עדכון לתנאי האופציות אותם מחזיקים כל אחד מבין מר יואב שרון ומר פנחס הרץ (בנפרד), וזאת כאמור בדיווח המידי האמור; ו- (3) הקצאה לכל אחד מבין מר יואב שרון ומר הרץ (בנפרד), ללא תמורה, סך כולל של 180,000 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 180,000 מניות רגילות, אשר תנאיהם הינם בהתאם למפורט בדיווח המידי של החברה מיום 20 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 01-085326-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

#### 2.9. אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה

ביום 15 במאי, 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (1) החזר ותשלום הוצאות למר דב פרידמן (דירקטור בחברה, הנמנה על בעלי השליטה בה), בסך כולל של כ-112 אלפי ש"ח בגין התקופה שמיום 15 במאי, 2022 ועד ליום 31 בדצמבר, 2023; (2) מנגנון החזר ותשלום הוצאות לכל אחד מבין יצחק נתן אבן ארי (יו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה על בעלי השליטה בה) ומר דב פרידמן (דירקטור בחברה, הנמנה על בעלי השליטה בה), בתוקף ל-3 שנים החל מיום 1 בינואר, 2024, וזאת בסך כולל שלא יעלה על 50 אלפי ש"ח לשנה (לכל אחד מהם); תיקון למדיניות התגמול של החברה, באופן שיתווסף מנגנון החזר הוצאות. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 8 באפריל, 2024 (אסמכתאות מס': 01-040341-2024 ו-01-040347-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ודיווח מידי של החברה מיום 15 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 01-050262-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).



**3. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הון ותזרימי המזומנים**

החברה הינה חברה העוסקת במחקר ופיתוח, המצויה בתחילת דרכה וטרם סיימה את פיתוח מוצריה המסחריים, אשר, נכון למועד דוח זה, טרם החלה להניב הכנסות בתחום פעילותה. החברה תלויה במקורות גיוס שונים לצורך המשך פעילותה. לאור זאת, נכון למועד דוח זה, קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ- "עסק חי". לפרטים נוספים, ראו סעיף זה להלן וסעיף 5 להלן.

**3.1. המצב הכספי**

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

הסברי דירקטוריון החברה	31 בדצמבר, 2023	30 ביוני		סעיף
		2023	2024	
ראו בסעיף 3.1.1 להלן	2,232	4,880	1,487	נכסים שוטפים
ראו בסעיף 3.1.2 להלן	2,054	2,578	3,622	נכסים שאינם שוטפים
ראו בסעיף 3.1.3 להלן	19,090	16,346	21,727	התחייבויות שוטפות
ראו בסעיף 3.1.4 להלן	5,512	6,124	7,384	התחייבויות שאינן שוטפות
	<b>(20,316)</b>	<b>(15,012)</b>	<b>(24,002)</b>	<b>הון עצמי</b>

**3.1.1. נכסים שוטפים**

עיקר השינוי ליום 30 ביוני, 2024, בהשוואה ליום 30 ביוני, 2023 וליום 31 בדצמבר, 2023, נובע מקיטון במזומנים ושווי מזומנים בשל שימוש במזומנים לצורך פעילותה השוטפת של החברה, אשר קוזז על ידי מספר גורמים: (1) קבלת הלוואות המירות (לרבות אלו המפורטות בסעיף 2.8 לעיל) ("ההלוואות ההמירות"), בהיקף כולל של כ-5 מיליון ש"ח ושל כ-3.7 מיליון ש"ח (בהתאמה לתקופות האמורות ברישא סעיף זה); (2) קבלת הלוואות בעלים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח בחודשים יולי ואוקטובר 2023 (אשר, נכון לתום תקופת הדוח, נרשמה כהתחייבות פיננסית אחרת לזמן קצר); (3) הנפקת זכויות בחודש פברואר 2024 בהיקף כולל של כ-1.6 מיליון ש"ח; ו-(4) קבלת מענקים מרשות החדשנות ומקורן בירד אנרגיה בהיקף כולל של כ-1.2 מיליון ש"ח ושל כ-0.1 מיליון ש"ח (בהתאמה לתקופות האמורות ברישא סעיף זה).

**3.1.2. נכסים שאינם שוטפים**

עיקר השינוי נובע מעדכון נכס זכות שימוש לחכירת משרדי החברה בפתח-תקוה, עקב חידוש חוזה השכירות, ומאיך הפחתה שוטפת של נכס זכות השימוש עד ליום סיום החוזה הקודם, וכן מסיווג פיקדון מוגבל לזמן קצר.

**3.1.3. התחייבויות שוטפות**

עיקר השינוי ליום 30 ביוני, 2024, בהשוואה ליום 30 ביוני, 2023 וליום 31 בדצמבר, 2023, נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות החברה לספקים וזכאים בסך כולל של כ-0.3 מיליון ש"ח ושל כ-1.7 מיליון ש"ח (בהתאמה), העברה של חלויות שוטפות בשל הלוואות בעלים והתחייבויות בגין חכירה מהתחייבויות שאינן שוטפות בסך כולל של כ-1.4 מיליון ש"ח ושל כ-0.9 מיליון ש"ח (בהתאמה) וכן מגידול בהתחייבויות בשל ההלוואות ההמירות בסך כולל של כ-3.7 מיליון ש"ח ושל כ-0.1 מיליון ש"ח (בהתאמה), בשל הלוואות המירות נוספות שהתקבלו בקיזוז השפעת הערכת שווי הלוואות ההמירות, הכוללות את רכיב אופציות, רכיב המרה ורכיב ההלוואה ההמירה (כמפורט בסעיף 3.6.1 להלן ובביאור 3.3 לדוחות הכספיים).

3.1.4. התחייבויות שאינן שוטפות

עיקר השינוי ליום 30 ביוני, 2024, בהשוואה ליום 30 ביוני, 2023 וליום 31 בדצמבר, 2023, נובע מגידול בהתחייבות בגין מענקים מרשות החדשנות ומקרן בירד אנרגיה בסך כולל של כ-0.3 מיליון ש"ח ושל כ-1.3 מיליון ש"ח (בהתאמה), וכן בעדכון התחייבות לחכירה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 3.1.2 לעיל.

3.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
		2023	2024	
ראו בסעיף 3.2.1 להלן	7,777	4,908	2,634	הוצאות מחקר ופיתוח, נטו
ראו בסעיף 3.2.2 להלן	1,836	1,428	589	הוצאות שיווק
ראו בסעיף 3.2.3 להלן	7,856	3,817	2,651	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	-	1	הוצאות אחרות, נטו
	(17,469)	(10,153)	(5,875)	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
ראו בסעיף 3.2.4 להלן	1,317	687	2,342	הכנסות מימון
ראו בסעיף 3.2.5 להלן	2,706	1,419	2,585	הוצאות מימון
	(18,858)	(10,885)	(6,118)	<b>הפסד לתקופה</b>

3.2.1. הוצאות מחקר ופיתוח

השינוי בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר ובהוצאות בגין אופציות לעובדים בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, מקיטון ברכש חומרים בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות שונות בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח. השינוי האמור כולל השתתפות מענקים בסך כולל של כ-0.2 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך כולל של כ-0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.2.2. הוצאות שיווק

השינוי בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר ובהוצאות ייעוץ.

3.2.3. הוצאות הנהלה וכלליות

השינוי בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר ובהוצאות ייעוץ.

3.2.4. הכנסות מימון

השינוי בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בשווי רכיב ההמרה ורכיב האופציות בגין ההלוואות ההמירות בסך כולל של 2 מיליון ש"ח.

3.2.5. הוצאות מימון

השינוי בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהוצאות מימון בקשר עם ההלוואות ההמירות, וכן בגין גידול בהתחייבות למענקים בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח.

### 3.3 נתוני Non-GAAP

3.3.1 נתוני Non-GAAP הינם נתונים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים, אשר, להערכת החברה, עשויים לסייע להבנת תוצאות החברה בצורה מיטבית, ומהווים מידע נוסף ומשלים לצד המידע המפורט המובא במסגרת הדוחות הכספיים ("נתוני ה-Non-GAAP").

החברה משתמשת בנתוני ה-Non-GAAP, כדי להשוות את ביצועיה לאלו של תקופות קודמות, לניתוח מגמות ולמטרת תכנית העבודה של החברה. המגבלה העיקרית של נתוני ה-Non-GAAP היא שהם אינם כוללים הוצאות, אשר לא קשורות לתהליך העסקי של החברה הנדרשות להירשם בדוחות הכספיים.

החברה סבורה, כי מדד ה-Adjusted EBITDA המציג את ההפסד מפעולות רגילות של החברה, בנטרול הוצאות פחת, הפחתות וכן הוצאות תשלום מבוסס מניות, מאפשר להבין ולנתח את הפעילות התפעולית של החברה באופן מיטבי.

להלן ההתאמות בגין ההפסד מפעולות רגילות בהתאם לדוח רווח והפסד לבין מדד ה-Adjusted EBITDA (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר, 2023	30 ביוני		
	2023	2024	
(17,469)	(10,153)	(5,874)	הפסד מפעולות רגילות
			<u>בנטרול ההתאמות המפורטות להלן:</u>
1,016	484	356	פחת והפחתות
4,180	1,750	799	הוצאות תשלום מבוסס מניות
5,196	2,234	1,155	סך כל ההתאמות
<b>(12,273)</b>	<b>(7,919)</b>	<b>(4,719)</b>	<b>Adjusted EBITDA</b>

יובהר, כי דירקטוריון החברה אינו מתייחס לנתוני ה-Non-GAAP בנפרד או כחלופה לנתונים פיננסיים שנקבעו בהתאם ל-GAAP. עוד יובהר, כי נתוני ה-Non-GAAP מוצגים למטרות מידע משלים בלבד, ואין לראות בהם כתחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים של החברה.

### 3.4 נזילות

לחברה יתרת מזומנים, נכון ליום 30 ביוני, 2024, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ונכון ליום 30 ביוני, 2023, בסך כולל של כ-1,068 אלפי ש"ח, כ-1,655 אלפי ש"ח וכ-4,122 אלפי ש"ח (בהתאמה). להערכת דירקטוריון החברה, בשנים הקרובות הגירעון במזומנים מפעילות שוטפת יימשך, וזאת לאור המשך מאמצי הפיתוח והשיווק של מוצרי החברה, והחברה תידרש לגיוסי כספים נוספים לצורך מימון פעילותה. תכניות החברה לצורך צמצום הגירעון, כאמור בביאור 1.1 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, שצורפו לדוח התקופתי, תרמה לצמצום ההפסד השוטף, אולם המשך מאמצי הפיתוח והשיווק של מוצאי החברה תלוי בהמשך גיוס כספים ממקורות שונים לצורך המשך מימון פעילותה.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	31 בדצמבר, 2023	30 ביוני		סעיף
		2023	2024	
ראו בסעיף 3.4.1 להלן	(13,815)	(8,287)	(3,248)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת
ראו בסעיף 3.4.2 להלן	(38)	(31)	(37)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה
ראו בסעיף 3.4.3 להלן	8,714	5,646	2,698	תזרים מזומנים שנבע מפעולות מימון
	(5,139)	(2,672)	(587)	<b>גידול (קיטון) במזומנים לתקופה</b>

3.4.1. תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת

הצמצום בתזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת נובע בעיקר מפעולות החברה שנקטו כחלק מתכנית החברה לצמצום הגירעון, כאמור לעיל.

3.4.2. תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה

אין שינוי מהותי.

3.4.3. תזרים מזומנים שנבע מפעולות מימון

השינוי בתזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון נובע בעיקר כתוצאה מקבלת הלוואות המירות בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח, בהשוואה לקבלת הלוואות המירות והלוואות בעלים בסך של כ-5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן מקבלת תמורה מהצעת זכויות בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח.

3.5. מקורות מימון ואשראי

בהמשך למפורט בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי-

סך האשראי אשר העמידו משקיעים מסווגים לחברה, הינו כמפורט להלן:

תום תקופת ההלוואה	יתרת חוב (קרן + ריבית) ליום 30 ביוני, 2024	שווי בספרים נכון ליום 30 ביוני, 2024	המלווה
ביום 1 בדצמבר, 2024	4,235	4,349	1. מר אלכס כץ
ביום 1 בדצמבר, 2024	1,210	1,243	2. מר יואב שרון (*)
ביום 26 בפברואר, 2025	1,210	1,222	3. מר זוהר רפפורט
ביום 3 באוקטובר, 2024	1,154	1,251	4. גב' מעיין דוד ג'אן
ביום 1 במאי, 2025	1,210	1,218	5. מר פנחס הרץ (*)
ביום 26 ביוני, 2026	4,840	4,230	6. מר אלכס כץ
ביום 26 ביוני, 2026			7. מר אליוט טננבאום
ביום 26 ביוני, 2026			8. מר דוד בנימין גרינברג
ביום 26 ביוני, 2026			9. מר דב טננבאום
ביום 15 במאי, 2026	1,150	944	10. משקיע מסווג (**)
-	<b>15,008</b>	<b>14,457</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) לאחר תקופת הדוח, ביום 21 באוגוסט, 2024, מלוא ההלוואה הומרה במלואה למניות רגילות (לפרטים, ראו סעיף 2.8.3 לעיל וכן דיווח מיידי של החברה מיום 22 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-087264) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)).

(\*\*) מאחר ונתמלאו מלוא התנאים המתלים ביחס לחלק מהלוואה זו לאחר תקופת הדוח, מוצג הסכום שהתקבל נכון ליום 30 ביוני, 2024. כאמור לעיל, יצוין, כי המשקיע המסווג התקשר ב-2 כתבי המחאה והעברה עם משקיע מסווג ועם משקיע שאינו מסווג (בנפרד), במסגרתם העביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בקשר עם הסכם ההלוואה הרלוונטי (לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.8.2 לעיל). נכון למועד הדוח, התקבל בחברה סך כולל של כ-1.64 מיליון ש"ח מתוך קרן ההלוואה האמורה.

תמצית עיקרי תנאי כל אחת מההלוואות המפורטות בטבלה לעיל:

- למיטב ידיעת החברה, כל אחד מהמלווים הינו משקיע מסווג הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, שאינו בעל עניין בה, למעט ביחס לחלק מהמשקיעים במסגרת הלוואה מס' 10 לעיל.
  - כל אחת מההלוואות נושאת ריבית שנתית קבועה, בשיעור של 10%, שתתווסף ליתרת החוב במועד תום תקופת ההלוואה (לפי העניין).
  - כל אחת מההלוואות אינה מובטחת בביטחונות ו/או בערבויות כלשהן וכן לא קיימות התחייבויות כלשהן של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות.
  - כל אחת מההלוואות הינן המירות למניות של החברה, עד לתום לתקופת ההלוואה, וזאת בתמורה למחיר ההמרה שנקבע בתנאי כל אחת מהן.
  - במסגרת הסכמי ההלוואות בקשר עם כל אחת מההלוואות שלעיל, הוקצו לכל אחד מהמלווים אופציות בתנאים שנקבעו בהסכמים אלו.
- לפרטים נוספים אודות הלוואות מס' 1-9 לעיל, ראו סעיף 4.4 לפרק א' שבדוח התקופתי וכן ביאורים 3.ה' (1) ו-3.ה' (2) לדוחות הכספיים.
- לפרטים נוספים אודות הלוואה מס' 10 לעיל, ראו סעיף 2.8.2 לעיל וכן ביאורים 3.ה' (3) לדוחות הכספיים.
- לפרטים נוספים אודות הערכות השווי להלוואות האמורות, ראו סעיף 3.6 להלן.

3.6. הערכות שווי ואומדנים

3.6.1. מידע בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד להלוואות המירות, הכוללות את רכיב אופציות, רכיב המרה ורכיב ההלוואה:

הלוואה המירה מס' 10, כפי שמופיע בטבלה שבסעיף 3.5 לעיל		הלוואות המירות מס' 6-9, כפי שמופיע בטבלה שבסעיף 3.5 לעיל		הלוואות המירות מס' 1-5, כפי שמופיע בטבלה שבסעיף 3.5 לעיל	
30 ביוני, 2024		16 במאי, 2024		30 ביוני, 2024	
<b>מועד ביצוע ההערכה</b>					
לא רלוונטי					
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ביצוע ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות) לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי					
שווי האופציות כ-126 אלפי ש"ח; שווי רכיב ההמרה כ-258 אלפי ש"ח		שווי האופציות כ-131 אלפי ש"ח; שווי רכיב ההמרה כ-294 אלפי ש"ח; שווי רכיב ההלוואה כ-524 אלפי ש"ח		שווי האופציות כ-271 אלפי ש"ח; שווי רכיב ההמרה כ-960 אלפי ש"ח	
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה					
שווי האופציות כ-271 אלפי ש"ח; שווי רכיב ההמרה כ-849 אלפי ש"ח					
<b>מעריך השווי</b>					
C-Value Business Consulting Ltd. להלן פרטים לגבי מעריך השווי: השכלה: B.A. בחשבונאות וכלכלה; MBA בשיווק, יזמות ואסטרטגיה; מוסמך כרואה חשבון בישראל. יצוין, כי מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי (בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך)					
מעריך השווי ביצע מאות הערכות שווי לחברות ציבוריות המובילות במשק הישראלי והבינלאומי					
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה					
ללא תלות במזמין הערכה					
אין הסכמי שיפוי					
מודל התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי					
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו					
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות					
<ul style="list-style-type: none"> <li>הסתברויות לתרחישים: סבב גיוס נוסף 90%, ללא סבב גיוס נוסף 10%;</li> <li>מועד צפוי לסבב גיוס נוסף ביום 1 בספטמבר, 2024; מועד המרה צפוי ביום 1 בדצמבר, 2024;</li> <li>ריבית חסרת סיכון מבוססת על תשואת אג"ח ומק"מ של ממשלת ישראל, אשר משתנה בהתאם לאורך התקופה הנמדדת בכל תרחיש ובכל רכיב;</li> <li>תנודתיות המתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן שבועי. יצוין, כי התנודתיות משתנה בהתאם לתרחיש, הרכיב המוערך ואורך התקופה הנמדדת</li> </ul>					
מחיר ההון העצמי של החברה, נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של 0.42 שנים, הסתכמה לשיעור של כ-24%		מחיר ההון העצמי של החברה, נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של 0.55 שנים, הסתכמה לשיעור של כ-25%		מחיר ההון העצמי של החברה, נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של 0.42 שנים, הסתכמה לשיעור של כ-24%	
מחיר ההון העצמי של החברה, נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של 0.26 שנים, הסתכמה לשיעור של כ-24%		-		מחיר ההון העצמי של החברה, נכון ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של 0.42 שנים, הסתכמה לשיעור של כ-24%	
הכנסות מימון, נטו, בסך של כ-5 אלפי ש"ח		-		הכנסות מימון, נטו, בסך של כ-477 אלפי ש"ח	
הכנסות מימון, נטו, בסך של כ-338 אלפי ש"ח		-		הכנסות מימון, נטו, בסך של כ-338 אלפי ש"ח	

לפרטים נוספים בדבר הערכות השווי המפורטות לעיל, ראו ביאור 3.ו' לדוחות הכספיים.

3.6.2. להלן פרטים בדבר הערכת שווי מהותית, בנושא חישוב הריבית הראויה להיוון מענקי רשות החדשנות:

היוון מענקי רשות החדשנות	
מועד ביצוע ההערכה	30 ביוני, 2024
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ביצוע ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות) לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה מעריך השווי	שיעור ההיוון המשוקלל: 23.90%
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	C-Value Business Consulting Ltd. להלן פרטים לגבי מעריך השווי: השכלה: B.A. בחשבונאות וכלכלה; MBA בשיווק, יזמות ואסטרטגיה; מוסמך כרואה חשבון בישראל. יצוין, כי מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי (בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך)
תלות מעריך השווי במזמין ההערכה	מעריך השווי ביצע מאות הערכות שווי לחברות ציבוריות המובילות במשק הישראלי והבינלאומי
התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	ללא תלות במזמין הערכה
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו	אין הסכמי שיפוי
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל של החברה (WACC) בהתאם למודל ה-CAPM
השפעה על הרווח או הפסד	ביטא לא ממונפת 1.28; ריבית חסרת סיכון 3.99%; פרמיית סיכון השוק 4.60%; פרמיית סיכון לגודל 7.64%; פרמיית סיכון ספציפי 6.4%

3.6.3. להלן פרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד, בנושא חישוב הריבית הראויה להיוון התחייבות בגין חכירה:

היוון התחייבות בגין חכירה	
מועד ביצוע ההערכה	30 ביוני, 2024
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ביצוע ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות) לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה מעריך השווי	שיעור הריבית להיוון: 6.75%
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	C-Value Business Consulting Ltd. להלן פרטים לגבי מעריך השווי: השכלה: B.A. בחשבונאות וכלכלה; MBA בשיווק, יזמות ואסטרטגיה; מוסמך כרואה חשבון בישראל. יצוין, כי מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי (בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך)
תלות מעריך השווי במזמין ההערכה	מעריך השווי ביצע מאות הערכות שווי לחברות ציבוריות המובילות במשק הישראלי והבינלאומי
התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	ללא תלות במזמין הערכה
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו	אין הסכמי שיפוי
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	דירוג סינטי הנבחן באמצעות מתודולוגיית הדירוג של חברת מודיס
השפעה על הרווח או הפסד	מח"מ החכירות – 1.35; נכס - בגוש: 6194 חלקה: 166

3.6.4. לפירוט בדבר שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים בעת עריכת הדוחות הכספיים, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, אשר צורפו לדוח התקופתי.

## חלק שני: היבטי ממשל תאגידי

### 4. שינויים במצבת נושאי המשרה הבכירה של החברה

- 4.1. ביום 4 במאי, 2024, חדל לכהן מר אורי בק כסמנכ"ל הנדסה בחברה.
- 4.2. החל מיום 3 ביולי, 2024, חדלה גבי לימור דומניץ גשרי מלכהן כסמנכ"ל כספים של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביוני, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-056245) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 4.3. ביום 4 ביולי, 2024, החל לכהן מר עפר ברנר כסמנכ"ל כספים של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 ביוני, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-065220) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- למצבת נושאי משרה בכירה העדכנית, נכון למועד דוח זה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-069544) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).



## חלק שלישי: הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

### 5. הפניית תשומת הלב של רואה החשבון המבקר של החברה

מבלי לסייג את מסקנתו, מפנה רואה החשבון המבקר של החברה בדוח רואה החשבון המבקר לבעלי מניות החברה, המובא בדוחות הכספיים את תשומת הלב לאמור בביאור 1.1 לדוחות הכספיים, המפרט גורמים אשר מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ-"עסק חי". תכניות החברה בקשר לגורמים אלה מפורטות בביאור האמור. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ-"עסק חי".

יצוין, כי החברה הינה חברת מו"פ, אשר עוסקת בפיתוח טכנולוגיה לייצור ולהפעלת מיקרו-טורבינות, כאמור ברישא דוח זה ובפרק א' לדוח התקופתי, אשר נכון לתום תקופת הדוח ולמועד דוח זה, טרם החלה החברה להניב הכנסות בתחום פעילותה. דירקטוריון החברה סבור, כי פירעון התחייבויות החברה בהגיע מועד פירעון והמשך מימון פעילות הפיתוח בהתאם לתכניות העסקיות של החברה תלוי בהצלחת גיוס המקורות המספקים במקביל לנקיטת הצעדים שבהם נוקטת ותנקוט החברה כאמור בסעיף 3.4 לעיל ובסעיפים 22 ו-23 בפרק א' לדוח התקופתי, והנהלת החברה בשיתוף דירקטוריון החברה- פועלים על מנת לגייס מקורות אלו.

### 6. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה את מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38 לתקנות הדוחות. לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-089808) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### 7. הצהרות מנהלים

מצ"ב כנספח א' לדוח זה להלן.

**דירקטוריון החברה מבקש להביע את תודתו והערכתו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ולעובדיה על מאמציהם ותרומתם לחברה.**

---

ירון גלבע, מנכ"ל

---

יצחק נתן אבן ארי, יו"ר הדירקטוריון

28 באוגוסט, 2024

נספח א'  
הצהרות מנהלים

## הצהרת מנהל כללי

(לפי תקנה 38ג(ד)1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970)

אני, ירון גלבע, מצהיר, כי:

1. בחנתי את הדוח החציוני של טורבוג'ן בע"מ ("התאגיד") למחצית הראשונה של שנת 2024 ("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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, 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 ובבקרה עליהם.

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

---

ירון גלבע, מנהל כללי

28 באוגוסט, 2024

## **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

(לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970)

אני, עפר ברנר, מצהיר, כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של טורבוגין בע"מ ("התאגיד") למחצית הראשונה של שנת 2024 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות 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 דוחות;
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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, 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 ובבקרה עליהם.

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

---

עפר ברנר, סמנכ"ל כספים

28 באוגוסט, 2024

פרק ב'  
דוחות כספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2024

טורבוג'ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים  
ליום 30 ביוני, 2024

(בלתי מבוקרים)

## טורבוג'ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים  
ליום 30 ביוני, 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	<b>הדוחות הכספיים:</b>
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על ההפסד הכולל
5-6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
9-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של טורבוג'ן בע"מ

### מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של טורבוג'ן בע"מ (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2024 ואת הדוחות התמציתיים על ההפסד הכולל, השינויים בגירעון בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ג' בדבר מצב עסקי החברה. החברה הינה חברת מו"פ ועוסקת בפיתוח, ייצור, אבטחת איכות, שיווק, מסחור ומתן שירותים נלווים למוצרים המבוססים על טכנולוגיה לייצור ולהפעלת מיקרו טורבינות לייצור חשמל המונעות על גז טבעי, אשר נכון למועד דוחות כספיים אלה טרם החלה החברה להניב הכנסות בתחום פעילותה. בתקופה של ששת החודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני, 2024, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 20,240 אלפי ש"ח, גירעון בהון בסך 24,002 אלפי ש"ח ותזרים מזומן שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,248 אלפי ש"ח. בנוסף, תלויה החברה במקורות גיוס שונים לצורך המשך פעילות המחקר והפיתוח אשר אינם בשליטת החברה. לאור זאת, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ-"עסק חי". בדוחות כספיים אלה לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייכתן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ-"עסק חי".

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 באוגוסט, 2024

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
583 ת.ד.  
אילת, 8810402

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
5648 ת.ד.  
חיפה, 3105502

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



**טורבוג'ן בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	

**נכסים**

1,655	4,122	1,068
341	341	-
236	417	419
<u>2,232</u>	<u>4,880</u>	<u>1,487</u>

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים בשימוש זמן קצר  
חייבים ויתרות חובה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

36	37	408
1,387	1,387	1,387
166	500	1,415
465	654	412
<u>2,054</u>	<u>2,578</u>	<u>3,622</u>

**נכסים לא שוטפים**

פיקדונות מוגבלים בשימוש  
נכס בלתי מוחשי  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע, נטו

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

<u>4,286</u>	<u>7,458</u>	<u>5,109</u>
--------------	--------------	--------------

**סה"כ נכסים**

**התחייבויות והון**

1,684	772	2,232
181	529	490
1,250	1,357	1,279
1,566	2,845	3,188
4,650	1,778	2,752
9,759	9,065	11,786
<u>19,090</u>	<u>16,346</u>	<u>21,727</u>

**התחייבויות שוטפות**

הלוואות בעלים  
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה  
ספקים ונותני שירותים אחרים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
התחייבויות פיננסיות אחרות  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

-	-	930
370	-	-
5,142	6,124	6,454
<u>5,512</u>	<u>6,124</u>	<u>7,384</u>

**התחייבויות לא שוטפות**

התחייבויות חכירה  
הלוואות ויתרות בעלים  
התחייבויות בגין מענקים  
**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

41,042	41,039	42,675
17,168	14,502	17,967
(78,526)	(70,553)	(84,644)
<u>(20,316)</u>	<u>(15,012)</u>	<u>(24,002)</u>

**הון**

הון מניות ופרמיה  
קרנות הון אחרות  
יתרת הפסד  
**סה"כ הון (גירעון בהון)**

<u>4,286</u>	<u>7,458</u>	<u>5,109</u>
--------------	--------------	--------------

**סה"כ התחייבויות והון**

עפר ברנר  
סמנכ"ל כספים

ירון גלבע  
מנכ"ל

יצחק נתן אבן ארי  
יו"ר דירקטוריון

28 באוגוסט, 2024  
תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טורבוג'ן בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על ההפסד הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b>אלפי ש"ח</b>			
(7,777)	(4,908)	(2,634)	הוצאות מחקר ופיתוח, נטו
(1,836)	(1,428)	(589)	הוצאות שיווק
(7,856)	(3,817)	(2,651)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(17,469)</u>	<u>(10,153)</u>	<u>(5,874)</u>	
-	-	(1)	הוצאות אחרות, נטו
<u>(17,469)</u>	<u>(10,153)</u>	<u>(5,875)</u>	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
1,317	687	2,342	הכנסות מימון
(2,706)	(1,419)	(2,585)	הוצאות מימון
<u>(1,389)</u>	<u>(732)</u>	<u>(243)</u>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<u>(18,858)</u>	<u>(10,885)</u>	<u>(6,118)</u>	<b>הפסד לתקופה</b>
<u>(18,858)</u>	<u>(10,885)</u>	<u>(6,118)</u>	<b>הפסד כולל</b>
<u>(1.36)</u>	<u>(0.80)</u>	<u>(0.44)</u>	הפסד בסיסי למנייה רגילה ש"ח אחת בת 0.01 ש"ח ע.ג.
<u>(1.37)</u>	<u>(0.80)</u>	<u>(0.44)</u>	הפסד מדולל למנייה רגילה ש"ח אחת בת 0.01 ש"ח ע.ג.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טורבוג'ן בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי (גירעון בהון)**

סה"כ	יתרת הפסד	קרן בגין עסקאות עם בעלי מניות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה	הון מניות רגילות	
<b>אלפי ש"ח</b>						<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</b>
(20,316)	(78,526)	1,058	16,110	40,905	137	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
	-	-	(1)	-	1	מימוש מניות חסומות
1,633	-	-	-	1,630	3	הצעת זכויות
799	-	-	799	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(6,118)	(6,118)					הפסד לתקופה
(24,002)	(84,644)	1,058	16,908	42,535	141	<b>סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)</b>
<b>אלפי ש"ח</b>						<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023</b>
(6,391)	(59,668)	788	11,930	40,422	137	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
8	-	-	-	8	*	תוספת מימוש מניות חסומות
472	-	-	-	472	*	מימוש אופציות למניות
34	-	34	-	-	-	הלואת בעלים
1,750	-	-	1,750	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(10,885)	(10,885)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(15,012)	(70,553)	822	13,680	40,902	137	<b>סה"כ הון ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)</b>

(\*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## טורבוג'ן בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי (גירעון בהון)

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קרן בגין עסקאות עם בעלי מניות</u>	<u>קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות</u>	<u>פרמיה</u>	<u>הון מניות רגילות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>						
						<b><u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u></b>
(6,391)	(59,668)	788	11,930	40,422	137	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
11	-	-	-	11	-	תוספת מימוש מניות חסומות
472	-	-	-	472	-	מימוש אופציות משקיע
4,180	-	-	4,180	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
270	-	270	-	-	-	המרת הלוואת בעלים להון
(18,858)	(18,858)	-	-	-	-	הפסד לשנה
<u>(20,316)</u>	<u>(78,526)</u>	<u>1,058</u>	<u>16,110</u>	<u>40,905</u>	<u>137</u>	<b>סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## טורבוג'ן בע"מ

### דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
(18,858)	(10,885)	(6,118)	<b><u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u></b>
5,043	2,598	2,870	הפסד לתקופה
(13,815)	(8,287)	(3,248)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			<b>מזומנים נטו לפעילות שוטפת</b>
(4)	(4)	(30)	<b><u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u></b>
(34)	(27)	(7)	שינויים בפיקדונות
(38)	(31)	(37)	השקעה ברכוש קבוע
			<b>מזומנים נטו לפעילות השקעה</b>
364	365	1,633	<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u></b>
7,000	3,000	950	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציות
-	2,000	-	קבלת הלוואות המירות
1,100	100	-	קבלת הלוואה
973	539	440	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(723)	(358)	(325)	קבלת מענקים
8,714	5,646	2,698	פירעון התחייבויות בגין חכירה
			<b>מזומנים נטו מפעילות מימון</b>
(5,139)	(2,672)	(587)	<b>ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
6,794	6,794	1,655	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
1,655	4,122	1,068	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## טורבוג'ן בע"מ

### דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

#### התאמות הדרושות להצגות תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח א'-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
1,016	484	356	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
1,431	747	245	פחת והפחתות
4,180	1,750	799	הוצאות מימון, נטו
-	-	2	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
6,627	2,981	1,402	פסד הון מגריעת רכוש קבוע
200	19	(183)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(352)	(245)	29	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(913)	(179)	961	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירות אחרים
(519)	22	661	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(1,584)	(383)	1,468	גידול (קיטון) במקדמה מענקים
5,043	2,598	2,870	
<b>נספח ב' - פעולות מהותיות שאינן מזומן</b>			
-	12	1,516	שינויים בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות חכירה
<b>נספח ג' - מידע נוסף</b>			
46	31	17	ריבית ששולמה במזומן

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## טורבוג'ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 1 - כללי:

א. תיאור כללי של החברה:

טורבוג'ן בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 27 במאי, 2014 בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת שמה הקודם "טורבו-גז חברה לאנרגיה נקייה בע"מ", וביום 2 במאי, 2019 שינתה את שמה לטורבוג'ן בע"מ.

ביום 22 בנובמבר, 2021, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף של החברה, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - הבורסה) ביום 24 בנובמבר, 2021.

למועד אישור הדוח על המצב הכספי, חברה עוסקת בפיתוח מיקרו-טורבינה רב דלקית לייצור מקומי של חשמל וחום במבנים.

ב. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

תקני דיווח כספי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC).

כהגדרתם ב- IAS 24.

כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

צדדים קשורים

בעלי עניין ובעל שליטה

ג. מצב עסקי החברה:

ביום 1 באוגוסט, 2021 הושלם הגיוס במסגרתו גייסה החברה סך כולל של כ- 13.2 מיליוני ש"ח, ברוטו (כ- 12.8 מיליון ש"ח, נטו), ממשקיעים פרטיים. ביום 22 בנובמבר 2021 הושלמה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה במסגרתה גייסה החברה סך כולל של כ- 18 מיליון ש"ח ברוטו (כ- 15.3 מיליון ש"ח, נטו) מהציבור. בנוסף החברה זכתה בארבעה מענקים בהיקף של כ- 10.3 מיליוני ש"ח מרשות החדשנות ובהיקף של כ- 665 אלפי דולר ארה"ב מקרן בירד. ממענקים אלו התקבלו עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים סך של כ- 8.2 מיליוני ש"ח וכ- 2.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה. יתרת המזומנים בסמוך למועד אישור הדוחות הינה 802 אלפי ש"ח.

ביום 14 בפברואר 2024, השלימה החברה הנפקה בדרך של הצעת זכויות על פי דוח הצעת מדף של החברה, לפיו הציעה החברה 275,856 יחידות זכות. בהתאם להודעות ניצול הזכויות שנתקבלו מאת בעלי מניות קיימים, הנפיקה החברה סך כולל של 262,064 מניות רגילות וסך כולל של 131,032 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 1,633 אלפי ש"ח אשר התקבלו בחברה.

החברה הינה חברת מו"פ ועוסקת בפיתוח, ייצור, אבטחת איכות, שיווק, מסחר ומתן שירותים גלויים למוצרים המבוססים על טכנולוגיה לייצור ולהפעלת מיקרו טורבינות לייצור חשמל וחום המונעות על גז טבעי, אשר נכון למועד דוחות כספיים אלה טרם החלה החברה להניב הכנסות בתחום פעילותה. החברה צופה כי פעילות זו תמשיך לייצר לה תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בעתיד הקרוב. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 20,240 אלפי ש"ח, גירעון בהון בסך 24,002 אלפי ש"ח ותזרים מזומן שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,248 אלפי ש"ח. בנוסף, תלויה החברה במקורות גיוס שונים לצורך המשך פעילות המחקר והפיתוח אשר אינם בשליטת החברה. להערכת הנהלת החברה ודירקטוריון החברה, גורמים אלה, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי".

דוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ-"עסק חי".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופת הביניים של 6 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, והביאורים אשר נלוו אליהם.

## טורבוג'ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. אומדנים:

ערכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהחברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניותה החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בערכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי החברה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

ג. שווי הוגן:

החברה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש, חייבים ויתרות חובה וספקים ונותני שירותים אחרים המוצגים בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שווי הוגן. פרט להתחייבויות בגין מענקים ויתרת רכיב ההתחייבות להלוואות ההמירות ליום 30 ביוני, 2024 שהינם בספרים בסך כולל של כ-6,545 ו-11,786 אלפי ש"ח והשווי הוגן שלהם הינו בסך כולל של כ-5,555 אלפי ש"ח ו-11,150 אלפי ש"ח בהתאמה.

ד. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומה, על הדוחות הכספיים.

#### ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

א. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.



## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

השפעת המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון ניכרת ומתבטאת, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד. צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי, הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית, בירידות בשווקים הפיננסיים, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות אגרות החוב הקונצרניות כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות. למועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא ההשפעה של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה (הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך), ככל שתהא השפעה כאמור. עם זאת, לניהולה של מערכה צבאית ממושכת, ובוודאי אם היא תתרחב לחזיתות נוספות, עלולה להיות השפעה שלילית על החברה בהמשך גיוס מקורות מימון ושימור כוח אדם וגיוס כוח אדם נוסף.

ב. מענק מרשות החדשנות:

בחודש יולי 2020, אושר פרויקט על ידי רשות החדשנות לפיתוח מיקרוטורבינה בסך כולל של 5,374 אלפי ש"ח.

בשנת 2020, קיבלה החברה מקדמה בסך של כ- 2,687 אלפי ש"ח. בשנת 2021, קיבלה החברה מרשות החדשנות מענק במסגרת הפרויקט בסך של כ- 703 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 18%. בחודש אפריל 2022, קיבלה החברה מרשות החדשנות שני מענקים במסגרת הפרויקט, בסך כולל של כ- 1,342 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 22%.

בחודש אוקטובר 2023, קיבלה החברה מרשות החדשנות מענק במסגרת סיום הפרויקט בסך של כ- 641 אלפי ש"ח.

ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 261 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 18.87%.

בחודש יולי 2022, אושר פרויקט נוסף על ידי רשות החדשנות לפיתוח מיקרו-טורבינה היברידית מימן בסך כולל של כ- 2,967 אלפי ש"ח. בחודש נובמבר 2022, קיבלה החברה מקדמה בסך של כ- 1,039 אלפי ש"ח.

לבקשת החברה התוכנית הוארכה עד לחודש יוני 2024. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 24%.

בחודש מרץ וספטמבר 2023 קיבלה החברה מרשות החדשנות מענקים במסגרת הפרויקט, בסך של כ- 484 אלפי ש"ח ושל כ- 92 אלפי ש"ח בהתאמה. ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 275 אלפי ש"ח ובסך כ- 33 אלפי ש"ח בהתאמה. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 23% וכ- 18.87% בהתאמה.

בחודש פברואר 2024 קיבלה החברה מרשות החדשנות מענק נוסף במסגרת הפרויקט, בסך של כ- 169 אלפי ש"ח. ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 53 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 23.9%. יתרת התקבול הוכרה כמקדמה מרשות החדשנות בסעיף זכאים ויתרות זכות.

ביום 26 בדצמבר 2023, החברה קיבלה אישור לקבלת מענק מאת רשות החדשנות בגין תכנית פיתוח מיקרו-טורבינה היברידית של 120 קוט"ש, לייצור של חשמל וחום לעבודה עם תערובת של עד 50% מימן ו/או גז טבעי (120TG) לתקופת ביצוע של 9 חודשים מחודש ינואר 2024, בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח, המהווה כ- 30% מהתקציב לפרויקט זה.

בחודש מרץ 2024 קיבלה החברה מרשות החדשנות מענק במסגרת הפרויקט, בסך של כ- 995 אלפי ש"ח. ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 312 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 23.9%. יתרת התקבול הוכרה כמקדמה מרשות החדשנות בסעיף זכאים ויתרות זכות.

החברה צופה לקבל עוד סך של כ- 1 מיליון ש"ח עד להשלמת הפרויקט.

## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

החברה מחויבת לשלם תמלוגים נושאי ריבית לרשות החדשנות במשרד הכלכלה (להלן – רשות החדשנות) על תקבולים ממכירות של מוצרים הנובעים מפרויקט המחקר והפיתוח שמומנו בהשתתפות רשות החדשנות. במקרה של פיתוח מוצלח של מוצר ספציפי בהשתתפות רשות החדשנות החברה תחויב להחזיר את סכומי המענקים באמצעות תשלום תמלוגים בשיעור של 3% בהתבסס על המכירות של החברה עד לסכום כולל של 100% מהמענקים שהתקבלו, צמוד לדולר. המענקים נושאים ריבית בשיעור השווה לריבית הליבור השנתית. המחויבות לתשלום תמלוגים מותנית בביצוע מכירות של מוצרים בפועל. בהיעדר מכירות אלה, לא ישולמו תמלוגים.

ליום 30 ביוני 2024, לחברה מחויבות מותנית לתשלום תמלוגים בגין המענקים לעיל בסך של כ- 2,614 אלפי דולר כולל ריבית. החברה טרם החזירה סכום כלשהו ממענק זה.

#### ג. מענק מקרן בירד אנרגיה:

בחודש מרץ 2021, אושר פרויקט על ידי קרן בירד אנרגיה בגין פיתוח למיקרו-טורבינה של 40 קוט"ש, לרבות התאמה לרגולציה האמריקאית והקמת אתר הדגמה בניו-יורק (ארה"ב). סך המענק שאושר הינו כ- 950 אלפי דולר ארה"ב או סך המהווה 50% מסך ההוצאות בפועל של הפרויקט אשר מתחלק בין החברה לבין EN- Power Group, שלמיטב ידיעת החברה, הינה חברת הנדסה ושירותי אנרגיה מובילה במדינת ניו-יורק (ארה"ב) ושותפה של החברה בפרויקט (להלן - ENPG) (חלקה של החברה - 70%; חלקה של ENPG - 30%). בהתאם לתנאי ההסכם בין החברה לבין קרן בירד אנרגיה ולבין ENPG, המענק יוחזר לקרן בירד אנרגיה בדרך של העברת סך מזומן בשיעור של 5% מהמכירות ברוטו של המוצר. הסכום המרבי אשר יוחזר לקרן בירד אנרגיה על ידי הצדדים כאמור לא יעלה על סך של 150% מהמענק האמור. החברה הכירה בהתחייבות בהתאם לתחזית הכנסותיה שלפיה יוחזר כ- 142% מהמענק האמור. בשנת 2021 התקבלו מענקים בסך של כ- 266 אלפי דולר ארה"ב בגין המענק האמור. ההתחייבות לקרן בירד אנרגיה נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של 18%. בחודש מרץ 2022, קיבלה החברה מקרן בירד אנרגיה מענק במסגרת הפרויקט, בסך של כ- 133 אלפי דולר ארה"ב (כ- 429 אלפי ש"ח). ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 241 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 22%. הפרויקט כאמור, הוארך עד לחודש יוני 2023. בחודש אוקטובר 2022, קיבלה החברה מענק בסך של כ- 44 אלפי דולר ארה"ב (כ- 158 אלפי ש"ח). ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 95 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית

של כ- 24%. בחודש מרץ 2023, קיבלה החברה מענק בסך של כ- 110 אלפי דולר ארה"ב (כ- 378 אלפי ש"ח). ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 264 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 23%.

בחודש נובמבר 2023, ולאחר הגשת הדיווח המסכם לתוכנית, קיבלה החברה מענק בסך של כ- 75 אלפי דולר ארה"ב (כ- 264 אלפי ש"ח). ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 140 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 18.87%.

בחודש יוני 2024, קיבלה החברה מענק בסך של כ- 35 אלפי דולר ארה"ב (כ- 133 אלפי ש"ח). ביום קבלת המענק הוכרה התחייבות בסך של כ- 75 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 24.17%. יתרת התקבול הוכרה כמקדמה מקרן בירד בסעיף זכאים ויתרות זכות.

ביום 28 לחודש יולי 2024, דיווחה החברה בשיתוף עם קרן בירד על השלמת פרויקט בירד להתקנת מערכת ההדגמה בניו יורק.

#### ד. הסכם הקניין הרוחני:

לפירוט אודות כניסת החברה לנעלי אר-ג'ט לעניין התחייבויות כלפי רשות החדשנות, ראה ביאור 11(1) לדיווח הכספי ליום 31.12.2023.

## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

נכון ליום 30 ביוני, 2024 סך של 654 אלפי ש"ח מוצג כמקדמה ממענקים מרשות החדשנות בסעיף זכאים ויתרות זכות. לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ו- 2023 קוזזו 196 אלפי ש"ח וסך של 301 אלפי ש"ח (בהתאמה) מהוצאות מחקר ופיתוח.

ה. הצעת זכויות:

ביום 14 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקה בדרך של הצעת זכויות כמפורט בביאור 1 (ד).

ו. הלוואות המירות ואופציות:

1. ביום 1 בדצמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכמים נפרדים עם שני ניצעים, אשר לפיהם יעמידו הניצעים לחברה הלוואות בסך כולל של 4.5 מיליוני ש"ח. הלוואות תעמודנה לפירעון בתשלום אחד (Bullet) ביום 1 בדצמבר 2024, ("מועד הפירעון") ואשר תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 10% שתתווסף ליתרת החוב במועד הפירעון, הניתנות להמרה (קרן וריבית) לסך כולל של עד 453,750 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, ומחיר ההמרה בסך 12 ש"ח למניה. היה ומועד ההמרה התרחש בחלוף חצי שנה ממועד העמדת הלוואה, כמות מניות שיוקצו למשקיע יחושבו על סך הקרן והריבית לכל תקופת הפירעון. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה לניצעים של סך כולל של 321,429 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש עד ליום 1 בדצמבר 2024 לעד סך כולל של 321,429 מניות רגילות, ללא תמורה, כאשר תוספת המימוש הינה בסך 14 ש"ח לאופציה. ככל שבמהלך תקופת הלוואות החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, כל אחד מהמשקיעים המסווגים יהא רשאי להמיר את הלוואה ההמירה שבידו (כולה או חלקה) במחיר הגיוס הנוסף וכן יהא רשאי לממש את האופציות (כולן או חלקן) בתמורה לתוספת המימוש המופחתת, ובלבד שההמרה/מימוש האופציות המוקצות כאמור תבוצע לכל המאוחר 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף.

התמורה בגין הלוואות ההמירות והאופציות פוצלה, לצורכי מדידה, לרכיב המרה, לאופציות ולרכיב התחייבות. האופציות ורכיב ההמרה מטופלים כנגזר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ובהתאם, נמדדים על בסיס שווים ההוגן מדי תאריך דוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים באופן שוטף לרווח או הפסד. רכיב ההתחייבות, הוכר לראשונה על בסיס שווי ההוגן (יתרת התמורה שלא יוחסה לאופציות ולרכיב ההמרה) ומטופל בהתאם לשיטת העלות המופחתת (תוך שימוש בריבית האפקטיבית הגלומה בו אשר חושבה ליום הנפקתו כאמור לעיל).

אומדן השווי ההוגן של רכיב ההמרה:

שווי ההוגן של רכיב ההמרה בהלוואות נכון ליום 1 בדצמבר 2022, המסתכם ב - 863 אלפי ש"ח והוא מחושב תוך שימוש במודל מונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 1 בדצמבר	
2022	
בש"ח	
22%	שיעור היוון
9.86	מחיר מניה
45%	סטיית תקן של מחיר המניה

## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה

ליום 1 בדצמבר 2022, השווי ההוגן של כתבי האופציה האמורים הסתכם לסך של 307 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה חושב תוך התייחסות לתרחישים שונים תוך שימוש במודלים בלאק אנד שולס ומונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 1 בדצמבר	
2022	
בש"ח	
22%	שיעור היוון
9.86	מחיר מניה
59%	סטיות תקן של מחיר המניה

רכיב ההתחייבות:

ליום 1 בדצמבר 2022 רכיב ההתחייבות, אשר הוכר לראשונה על בסיס שווי ההוגן (יתרת התמורה שלא יוחסה לרכיב ההמרה ולרכיב האופציות) ומטופל בהתאם לשיטת העלות המופחתת הינו בסך של 3,330 אלפי ש"ח.

2. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 אישר דירקטוריון החברה התקשרויות נוספות בהסכמים נפרדים עם שלושה משקיעים מסווגים, אשר לפיהם העמידו כל אחד ממשקיעים מסווגים אלו (בנפרד) לחברה הלוואות בסך כולל של 3 מיליוני ש"ח. כל אחת מההלוואות תעמודנה לפירעון בתשלום אחד (Bullet) בימים 26 בפברואר 2025, 3 באוקטובר 2024, ו-1 במאי 2025, ("מועד הפירעון") ותישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 10% שתתווסף ליתרת החוב במועד הפירעון, הניתנות להמרה לסך כולל של עד 297,807 מניות רגילות של החברה במחיר המרה בסך של 12 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות). היה ומועד ההמרה יתרחש בחלוף חצי שנה ממועד העמדת איזו מההלוואות האמורות, כמות המניות שתוקצינה לניצע הרלוונטי במועד ההמרה (ככל שיחול) תהא על סך הקרן והריבית לכל תקופת ההלוואה. שתיים מתוך שלוש ההלוואות אושרו כעסקאות בעלי שליטה. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה לכל אחד מהמשקיעים המסווגים (בנפרד) סך כולל של 214,286 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד סך כולל של 214,286 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, כאשר תוספת המימוש הינה בסך 14 ש"ח לאופציה (בכפוף להתאמות). ככל שבמהלך תקופת ההלוואות החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, כל אחד מהמשקיעים המסווגים יהא רשאי להמיר את ההלוואה ההמירה שבידו (כולה או חלקה) במחיר הגיוס הנוסף וכן יהא רשאי לממש את האופציות (כולן או חלקן) בתמורה לתוספת המימוש המופחתת, ובלבד שההמרה/מימוש האופציות המוקצות כאמור תבוצע לכל המאוחר 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. התמורה בגין ההלוואות ההמירות והאופציות פוצלה, לצורכי מדידה, לרכיב המרה, לאופציות ולרכיב התחייבות. האופציות ורכיב ההמרה מטופלים כנגזר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ובהתאם, נמדדים על בסיס שווים ההוגן מדי תאריך דוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים באופן שוטף לרווח או הפסד. רכיב ההתחייבות, הוכר לראשונה על בסיס שווי ההוגן (יתרת התמורה שלא יוחסה לאופציות ולרכיב ההמרה) ומטופל בהתאם לשיטת העלות המופחתת (תוך שימוש בריבית האפקטיבית הגלומה בו אשר חושבה ליום הנפקתו כאמור לעיל).

אומדן השווי ההוגן של רכיב ההמרה:

השווי ההוגן של רכיב ההמרה בהלוואות למועדי ההקצאה הסתכם לסך כולל של כ- 268 אלפי ש"ח. והוא מחושב תוך שימוש במודל מונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

**טורבוג'ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):**

ליום 3 במאי	ליום 4 באפריל	ליום 27 בפברואר	
2023	2023	2023	
בש"ח	בש"ח	בש"ח	
21%	20%	20%	שיעור היוון
4.81	5.39	6.75	מחיר מניה
52%	52%	55%	סטיית תקן של מחיר המניה

אומדן השווי ההוגן של האופציות:

השווי ההוגן של האופציות האמורות למועדי ההקצאה הסתכם לסך כולל של כ- 93 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של האופציות חושב תוך התייחסות לתרחישים שונים תוך שימוש במודלים בלאק אנד שולס ומונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 3 במאי	ליום 4 באפריל	ליום 27 בפברואר	
2023	2023	2023	
בש"ח	בש"ח	בש"ח	
21%	20%	20%	שיעור היוון
4.81	5.39	6.75	מחיר מניה
64%	59%	60%	סטיית תקן של מחיר המניה

רכיב ההתחייבות:

למועדי ההקצאה, רכיבי ההתחייבות, אשר הוכרו לראשונה על בסיס שווי ההוגן (יתרת התמורה שלא יוחסה לרכיבי ההמרה ולרכיבי האופציות) ומטופל בהתאם לשיטת העלות המופחתת הינו בסך של כ- 2,639 אלפי ש"ח.

3. ביום 2 ביולי 2023, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם משקיע מסוג ("המשקיע"), אשר לפיו יעמיד הניצע לחברה הלוואה בסך של 2 מיליוני ש"ח. ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד (Bullet) ביום 26 ביוני 2025, ("מועד הפירעון") ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 10% שתתווסף ליתרת החוב במועד הפירעון, הניתנת להמרה לסך כולל של עד 201,666 מניות רגילות של החברה, ובמחיר המרה בסך 12 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות). היה ומועד ההמרה התרחש בחלוף חצי שנה ממועד העמדת הלוואה, כמות מניות שיוקצו למשקיע יחושבו על סך הקרן והריבית לכל תקופת הלוואה.

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה למשקיע מסוג סך של 142,857 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד סך כולל של 142,857 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, כאשר תוספת המימוש הינה בסך 14 ש"ח לאופציה (בכפוף להתאמות).

קבלת הלוואה זו אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 10 באוגוסט, 2023 כעסקת בעל שליטה.

ביום 16 ביולי 2023, התקשרה החברה עם שלושה משקיעים מסוגים נוספים (להלן בסעיף זה - "הקבוצה") בהסכם, לפיו תעמיד הקבוצה הלוואה לחברה בסך כולל של 2 מיליוני ש"ח, יחדיו לחברה (אך באחריות הדדית ביניהם), הניתנת להמרה לסך כולל של עד 201,666 מניות רגילות של החברה, בתנאים זהים להלוואה שהעמיד המשקיע המסוג (כמפורט לעיל), וכן תוקצינה לקבוצה, ללא תמורה, סך כולל של עד 142,857 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לסך כולל של עד 142,857 מניות רגילות של החברה, בתנאים זהים לאופציות שהוקצו למשקיע המסוג (כמפורט לעיל). לשלמות

## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

התמונה, ההתקשרות עם המשקיע בוצעה בהמשך להסכם המחאה שנחתם בין המשקיע לבין הקבוצה ביום 16 ביולי 2023, לפיו המשקיע המחאה לקבוצה מחצית מזכויותיו ומהתחייבויותיו לפי ההסכם, וזאת לאחר שהתקבל אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לעניין זה. ככל שבמהלך תקופת ההלוואות החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, כל אחד מהניצעים יהא רשאי להמיר את כתב ההתחייבות ההמיר שבידו (כולו או חלקו) במחיר הגיוס הנוסף בהפחתה של 25% וכן יהא רשאי לממש את האופציות המוקצות (כולן או חלקן) בתמורה לתוספת המימוש המופחתת, ובלבד שההמרה/מימוש האופציות כאמור תבוצע לכל המאוחר 4 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. כמו כן, ככל שתחול חובת ניכוי מס במקור בגין המרת ההלוואה במחיר המופחת (כאמור לעיל), החברה תישא בעלויות ניכוי המס. יובהר, כי היה ותשלום מלוא סכום המס כאמור לעיל יביא לכך שהמחיר למניה יהיה נמוך מהמחיר המזערי למניה (בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שתהיינה באותה העת), החברה תישא בחלק מעלויות ניכוי המס, וזאת בכפוף לכך שהמחיר למניה לא יפחת מהמחיר המזערי ויתרת המס כאמור תחול על הניצע.

אומדן השווי ההוגן של רכיב ההמרה:

שווי ההוגן של רכיב ההמרה בהלוואות נכון ליום 2 ביולי 2023, מסתכם ב 1,840 אלפי ש"ח והוא מחושב תוך שימוש במודל מונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 2 ביולי	
2023	
בש"ח	
22%	שיעור היוון
8.39	מחיר מניה
72.3%	סטיית תקן של מחיר המניה

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

ליום 2 ביולי 2023, השווי ההוגן של כתבי האופציה האמורים הסתכם לסך של 321 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה חושב תוך התייחסות לתרחישים שונים תוך שימוש במודלים בלאק אנד שולס ומונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 2 ביולי	
2023	
בש"ח	
22%	שיעור היוון
8.39	מחיר מניה
78%-69%	סטיית תקן של מחיר המניה

רכיב ההתחייבות:

ליום 2 ביולי 2023, רכיב ההתחייבות, אשר הוכר לראשונה על בסיס שווי ההוגן (יתרת התמורה שלא יוחסה לרכיב ההמרה ולרכיב האופציות) ומטופל בהתאם לשיטת העלות המופחתת הינו בסך של 1,839 אלפי ש"ח.

4. ביום 16 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם משקיע מסוג ("המשקיע"), אשר לפיו יעמיד הניצע לחברה הלוואה בסך של 2 מיליוני ש"ח. ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד (Bullet) ביום 15 במאי 2026, ("מועד הפירעון") ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור

## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

של 10% שתתווסף ליתרת החוב במועד הפירעון, הניתנת להמרה לסך כולל של עד 201,666 מניות רגילות של החברה, ובמחיר המרה בסך 12 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות). היה ומועד ההמרה התרחש החל ממועד העמדת ההלוואה, כמות המניות שיוקצו למשקיע יחושבו על סך הקרן והריבית לכל תקופת ההלוואה.

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה למשקיע סך של 142,857 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד סך כולל של 142,857 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, כאשר תוספת המימוש הינה בסך 14 ש"ח לאופציה (בכפוף להתאמות). למען שלמות התמונה, יצוין, כי המשקיע ומס' משקיעים נוספים צפויים לחתום על כתב המחאה והעברה, לפיו הניצע ימחה ויעביר לניצעים נוספים חלק מזכויותיו ומהתחייבויותיו לפי הסכם ההלוואה ההמירה ("כתב/י המחאה").

ככל שבמהלך תקופת ההלוואות החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות, לרבות המרת ההלוואה הקיימת בחברה, במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה (לעניין זה, יובהר, כי המחיר למניה ייקבע כך שישקף את השווי הכלכלי, ובכלל זה במקרה של הצעת זכויות- המחיר למניה יהיה לפי מחיר ה-"אקס זכויות" למניה, ובמקרה של גיוס חבילה של מניות ואופציות- המחיר למניה יהיה המחיר האפקטיבי למניה) ("הגיוס הנוסף" ו-"מחיר הגיוס הנוסף", בהתאמה), המשקיע יהא רשאי להמיר את כתב ההתחייבות ההמיר שבידו (כולו או חלקו) במחיר הגיוס הנוסף בהפחתה של 25%, ובלבד שההמרה כאמור תבוצע לכל המאוחר 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. ככל שבמהלך תקופת המימוש תבצע החברה גיוס נוסף במחיר למניה שהינו מחיר הגיוס הנוסף, המשקיע יהא רשאי לממש את האופציות המוקצות (כולן או חלקן) בתמורה לתוספת המימוש המופחתת, ובלבד שמיוש כאמור יבוצע, לכל המאוחר, 12 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף.

ליום 30.06.2024 התקבל בפועל סך כולל של כ-950 אלפי ש"ח, מתוכו סך כולל של כ-450 אלפי ש"ח התקבל ממשקיעים אחרים, עימם נחתמו (בנפרד) כתבי המחאה. עד בסמוך לתאריך המאזן, התקבל בפועל סך כולל של כ-1,643 אלפי ש"ח, מתוכו סך כולל של כ-743 אלפי ש"ח התקבל ממשקיעים אחרים, עימם נחתמו (בנפרד) כתבי המחאה.

אומדן השווי ההוגן של רכיב ההמרה:

שווי ההוגן של רכיב ההמרה בהלוואות נכון ליום 16 במאי 2024, מסתכם ב 294 אלפי ש"ח והוא מחושב תוך שימוש במודל מונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 16 במאי	
2024	
בש"ח	
25%	שיעור היוון
8.87	מחיר מניה
85.47%	סטיית תקן של מחיר המניה

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

ליום 16 במאי 2024, השווי ההוגן של כתבי האופציה האמורים הסתכם לסך של 131 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה חושב תוך התייחסות לתרחישים שונים תוך שימוש במודלים בלאק אנד שולס ומונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 16 במאי	
2024	
בש"ח	
25%	שיעור היוון
8.87	מחיר מניה
85.47% - 71.04%	סטיית תקן של מחיר המניה

## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

רכיב ההתחייבות:

ליום 16 במאי 2024, רכיב ההתחייבות, אשר הוכר לראשונה על בסיס שוויו ההוגן (יתרת התמורה שלא יוחסה לרכיב ההמרה ולרכיב האופציות) ומטופל בהתאם לשיטת העלות המופחתת הינו בסך של 524 אלפי ש"ח.

ליום 30 ביוני 2024, השווי ההוגן של רכיבי ההמרה בכל ההלוואות שהתקבלו עד למועד הדוח, מסתכם לכ - 2,067 אלפי ש"ח והוא מחושב תוך שימוש במודל מונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 30 ביוני	
2024	
בש"ח	
24%	שיעור היוון
8.69	מחיר מניה
80.65%	סטיית תקן של מחיר המניה

ליום 30 ביוני 2024, השווי ההוגן של רכיבי האופציות בכל ההלוואות שהתקבלו עד למועד הדוח, מסתכם לכ - 685 אלפי ש"ח והוא מחושב תוך שימוש במודלים בלאק אנד שולס ומונטה קרלו ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

ליום 30 ביוני	
2024	
בש"ח	
24%	שיעור היוון
8.69	מחיר מניה
80.65% - 59.89%	סטיית תקן של מחיר המניה

ליום 30 ביוני 2024, הכירה החברה בהכנסות מימון נטו, בדוח רווח או הפסד בסך של כ- 821 אלפי ש"ח, בגין רכיבי ההתחייבות של כל ההלוואות ההמירות שהתקבלו עד למועד הדוח. העלות המופחתת של רכיבי ההתחייבות בהלוואות שהתקבלו עד למועד הדוח בסך כולל של כ - 11,705 אלפי ש"ח.

ז. ביום 11 בינואר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ אסטרטגי כללי וכן ייעוץ בתחום גיוסי הון ו/או חוב עם מר זיו גפני (אשר מכהן גם כדירקטור רגיל בחברה), וזאת בתמורה לסך של 17,715 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש לעד 17,715 מניות רגילות. השווי ההוגן של האופציות שהוענקו כאמור נאמד תוך יישום מודל בלאק אנד שולס. השווי הכולל של האופציות שהוענקו הסתכם לסך של 53 אלפי ש"ח.

ח. לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בהסכם הלוואה מזכה מותנית עם אנגלו טורבו, בסך של 500,000 ש"ח, (בהתאם להוראות תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס 2000 ("תקנות הקלות"), לפיו ככל שאנגלו טורבו לא תשתתף בגיוס הון של החברה, בדרך של הצעת זכויות על פי דוח הצעת המדף, תעמיד אנגלו טורבו את סכום הלוואה לחברה עד ליום 20 בפברואר, 2024. לעניין זה, יובהר, כי מאחר ואנגלו טורבו השתתפה בגיוס האמור- ההתניה האמורה לא התקיימה להלוואה זו, ולפיכך הלוואה האמורה לא הועמדה לחברה בפועל.



## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

ט. ביום 15 בפברואר, 2024, התקשרה החברה בהסכם הבנות בלתי מחייב עם חתם אמריקאי ("החתם"), הכפוף לחתימת הסכם חיתום מפורט עימו, לפיו החתם ילווה את החברה כבנק השקעות מלווה לגיוס בהנפקה ראשונית לציבור בארה"ב (IPO) לגיוס סך של לפחות 5 מיליון דולר ארה"ב, וזאת לתקופה של עד 10 חודשים (או השלמת גיוס כאמור, לפי המוקדם).

י. ביום 7 במרץ 2024, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב עם לודן מערכות תוכנה ובקרה בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל העוסקת בפיתוח והטמעה של מערכות לניהול אנרגיה לחברות חשמל ויצרני חשמל ("לודן"), שעיקרו בחינת אפשרות לשיתוף פעולה בפיתוח מערכות, טכנולוגיות ופתרונות חדשניים בתחום ניהול האנרגיה המבוססים על הטכנולוגיות הקיימות של החברה ושל לודן אשר לה, למיטב ידיעת החברה, ניסיון ומוניטין רב באירופה וישראל (בסעיף זה: "המערכת" ו-"מזכר ההבנות", בהתאמה). במסגרת מזכר ההבנות סוכם, כי הצדדים יבחנו את דרכי השיווק והקידום של המערכת וכי בתוך 12 חודשים ממועד חתימתו, יבחנו הצדדים את התקשרותם בהסכם מחייב המבוסס על עקרונות מזכר ההבנות, וכי תוקפו נקבע ל- 36 חודשים.

יא. עד ליום 15 במאי, 2022, כיהן מר דב פרידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, כדירקטור וכסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. במסגרת תנאי כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי, בין היתר, החברה התחייבה לשאת בהוצאות של מר פרידמן בגין מתן שירותיו כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה כנגד הצגת אסמכתאות. החל מיום 15 במאי, 2022, מכהן מר דב פרידמן כדירקטור בחברה בלבד. גם במסגרת כהונתו כדירקטור בחברה, המשיך וממשיך מר דב פרידמן לתרום רבות מניסיונו וכישוריו לקידום עסקיה של החברה ולגיוס מקורות מימון, לרבות קיום פגישות בנושאים אלו בישראל ובחו"ל. ביום 26 במרץ, 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ביצוע התשלום בגין הוצאות נסיעה לחו"ל (לרבות אירוח ורכב) שהיו למר דב פרידמן בקשר עם פעילותו לקידום החברה כאמור לעיל, החל מיום סיום כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי ועד ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך כולל של כ- 112 אלפי ש"ח. יצוין, כי נכון למועד זה, שולם סך של כ- 82 אלפי ש"ח מתוך הסך האמור, הכל כמקובל בחברה וכנגד הצגת אסמכתאות בלבד. ביום 15 במאי, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה: (1) תשלום החזרי ההוצאות כאמור לעיל; (2) מנגנון החזר ותשלום הוצאות לכל אחד מבין מר יצחק נתן אבן ארי, יו"ר דירקטוריון החברה, ומר דב פרידמן, דירקטור בחברה, הנמנים על בעלי השליטה בחברה, בתוקף ל-3 שנים החל מיום 1 בינואר, 2024, וזאת בסך כולל שלא יעלה על 50 אלפי ש"ח לשנה (לכל אחד מה"ה); ו-(3) תיקון מדיניות התגמול של החברה באופן שבו יתווסף במסגרתה מנגנון החזר הוצאות.

יב. לאחר תאריך מאזן, ביום 18 ביולי, 2024, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בכתבי תיקון להסכמי הלוואות המירות עם מר יואב שרון ומר פינחס הרץ וזאת בעקבות הודעות המרה שקיבלה החברה מכל אחד מבין שרון והרץ (בנפרד), לפיהן כל אחד מהם ביקש להמיר את מלוא כתבי ההתחייבות ההמירים שבבעלותם לסך כולל של 183,869 מניות רגילות של החברה ולסך כולל של 183,869 מניות רגילות של החברה (בהתאמה) ("המניות המומרות"), וכי מחיר ההמרה שיגולם עקב כך הינו בסך של 6.58 ש"ח לכל כתב התחייבות המיר (לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו) (חלף סך של 12 ש"ח).

בנוסף החברה תפעל להקצאת 90,000 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 90,000 מניות רגילות של החברה, לכל אחד מבין שרון והרץ (בנפרד), אשר עיקר תנאיהן כדלקמן ("האופציות הנוספות"):

(1) תוספת המימוש לכל אופציה נוספת תהא במחיר של 10.50 ש"ח (לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו);

(2) מועד הפקיעה של האופציות הנוספות יחול ביום 17 במרץ, 2025 (כולל); (3) האופציות הנוספות לא תהיינה זכאיות להתאמות כלשהן, למעט התאמות נדרשות בעניין שינוי במבנה הון המניות, דיבידנד ומניות הטבה.

במסגרת התיקון להסכמים:

1. תוספת המימוש של כל אופציה של שרון ושל כל אופציה של הרץ, תהא בסך של 7.68 ש"ח (לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו) (חלף סך של 14 ש"ח);
2. מועד הפקיעה של האופציות של שרון ושל האופציות של הרץ יחול ביום 17 במרץ, 2025 (כולל) (חלף יום 30 בנובמבר, 2024 - ביחס לשרון; וחלף יום 30 באפריל, 2025 - ביחס להרץ);
3. תבוטלה ההתאמות הצמודות לאופציות של שרון ולאופציות של הרץ במקרה של גיוס נוסף.

## טורבוג'ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

לאחר תאריך המאזן, ביום 21 באוגוסט, 2024, הושלמה העסקה המתוארת לעיל, באופן שבו מומשו כתבי ההתחייבות ההמירים כאמור לעיל והוקצו המניות המומרות והאופציות הנוספות לכל אחד מבין מר יואב שרון ומר פנחס הרץ.

י"ג ביום 14 באפריל 2024, חידשה החברה את הסכם החכירה בפתח-תקוה על חלק מהמושכר אשר משמש לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה. הסכם החכירה החדש של המבנה הוא עד חודש מרץ 2027. ביום חידוש ההסכם הוכר נכס זכות שימוש במושכר בסך 1.5 מיליוני ₪, ומנגד הוכרה התחייבות בסכום זהה, מהוונים לפי הריבית הגלומה בעיסקה לפי הערכת מעריך שווי חיצוני, בהתאם לתקן IFRS16. ליום 30.06.2024 מוצג נכס זכות השימוש בעלות המופחתת בסך 1,415 אלפי ₪ והתחייבות בשווי הוגן בסך 1,420 אלפי ₪.

י"ד בחודש אוקטובר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם הלוואה לחברה מאת אנגלו טורבו, בסך של 1 מיליון ש"ח, אשר תועמד לפירעון בתשלום אחד (קרן והפרשי הצמדה) בחלוף 6 חודשים. בהתאם לתנאיה הלוואה האמורה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד, אינה נושאת ריבית ואינה מובטחת בביטחונות כלשהם. הלוואה האמורה נועדה בעיקר לצורך מימון פעילות החברה והתנהלותה השוטפת בהתחשב ביתרת המזומנים הנוכחית וקצב שימוש המזומנים הנדרש. ביום קבלת התשלום הוכרו הלוואות בעלים בסך של כ- 942 אלפי ש"ח וקרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה בסך של כ- 58 אלפי ש"ח. התחייבות זו נאמדה בשווי הוגן תוך שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 19%.

ביום 7 באפריל 2024 ניתן אישור מחברת אנגלו טורבו להארכת מועד פרעון הלוואה ב- 3 חודשים, וביום 7 ביולי 2024 אישרה אנגלו טורבו להאריך את מועד הפרעון בשנית עד ליום 31 בדצמבר 2024. דירקטוריון החברה אישר את הארכת מועדי הפרעון בהתאמה.

ט"ו. לאחר תאריך המאזן, ביום 3 ביולי 2024, עזבה ר"ח עו"ד לימור דומיניץ את תפקידה כסמנכ"לית הכספים של החברה והחל מיום 4 ביולי 2024 החל לכהן ר"ח עפר ברנר כסמנכ"ל הכספים של החברה.



28 באוגוסט 2024

לכבוד  
הדירקטוריון של חברת טורבוג'ן בע"מ.  
אפעל 22  
פתח תקווה.

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של טורבוג'ן בע"מ (להלן "תשקיף מדף") מחודש נובמבר 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), בתשקיף המדף שבנדון והן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה מכוח תשקיף המדף שבנידון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה מיום 28 באוגוסט 2024 על המידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני, 2024, ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

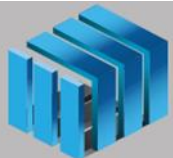
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-ier@deloitte.co.il](mailto:info-ier@deloitte.co.il)

## טורבוג'ן בע"מ



הערכת שווי הלוואות המירות

אוגוסט 2024



Valuations



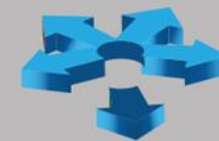
Litigation support



Financial reporting



Solvency



Business Plans

26 אוגוסט, 2024

לכבוד:

הנהלת החברה,

טורבוגין בע"מ

הנהלה נכבדה,

מכתב זה מיועד לספק לכם סקירה אודות המטרה וההיקף של הניתוחים והמסקנות שלנו. הנכם מופנים לדוח המצ"ב ובו דיון והצגת הניתוחים שבוצעו בקשר להתקשרות זו.

בהתאם לבקשתכם, C - Value Business Consulting Ltd. (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח עצמאי בקשר לשווי ההלוואות ההמירות של חברת טורבוגין בע"מ ("טורבוגין" או "החברה") אשר הוענקו ביום 27/02/2023, 01/12/2022, 04/04/2023 ו-03/05/2023, נכון ליום 30 ביוני 2024 (להלן: "מועד ההערכה") למטרות דוחות כספיים, בהתאם לתקני הדיווח IFRS.

#### מטרה והיקף

מטרת התקשרות זו הינה לסייע להנהלת החברה להעריך את שוויין ההוגן של ההתחייבויות בגין ההלוואות ההמירות והאופציות, לצרכי דוחות כספיים.

#### היקף הניתוח

בביצוע הערכת השווי, הבדיקות והניתוחים אותם ביצענו נכללו, בין היתר, הצעדים הבאים:

- בחינת סקירות שוק ומידע ענפי רלוונטי;

- ניתוח נתונים היסטוריים וצפויים, מבוקרים ובלתי מבוקרים, ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לחברה;
- ניתוח אודות חברות ציבוריות בנות השוואה בשוק הרלוונטי;
- הכנת דו"ח המסכם את המתודולוגיות ששימשו אותנו בעבודתנו, ההנחות עליהן התבסס ניתוח השווי וממצאים באשר לשווי ההתחייבויות.

#### **תקציר הממצאים**

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב וההסכם בין המלווים לחברה, לדעתנו השווי ההוגן של ההלוואות ההמירות לתאריך הערכה הינו כדלהלן:

סיכום שווי הלוואות המירות בש"ח	30/06/2024
שווי אופציות משוקלל	271,408
רכיב המרה משוקלל	849,577
<b>סה"כ</b>	<b>1,120,986</b>

אין לנו זיקה לחברה ואין לנו זכות נוכחית או צפויה בחברה או בנכסיה. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה המשימה שלנו, כלולים כצרופה המהווה חלק מדוח זה על דרך ההפניה.

יחד עם זאת, אנו מסכימים לבצע שימוש בשווי המתואר בחוות דעת זו לצורך ורק לצורך קביעת שווי ההלוואות ההמירות המתוארות בעבודה זו, לצורך הדוחות הכספיים של חברת טורבוגין בע"מ.

בכל מקרה של שאלה בנוגע לניתוח או לדוח שלנו, אנו צרו קשר עם C-Value

בכבוד רב,  
C-Value Business Consulting

נ. נ. ג.

## הצהרה אודות תנאים מגבילים:

1. בהתאם לאתיקה המקצועית המוכרת, שכר הטרחה המקצועי עבור שירות זה אינו מותנה במסקנה שלנו אודות השווי, ולמעריך או לעובדיו אין כל אינטרס כספי, נוכחי או מתוכנן, בחברה אשר נכסיה מוערכים.

2. חוות הדעת לגבי השווי, אשר באה לידי ביטוי במסמך זה, מתייחסת אך ורק למטרה המוצהרת נכון לתאריך ההערכה.

3. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי החברה או נציגיה במהלך בדיקה זו, התקבלו, ללא אימות נוסף, כמשקפים באופן מלא ונכון את מצבה העסקי של הפעילות ואת תוצאותיה התפעוליות עבור התקופות השונות, למעט ככל שמצוין אחרת בדוח זה.

4. מידע ציבורי ומידע ענפי וסטטיסטי, הושגו ממקורות שלדעתנו הינם אמינים; עם זאת, איננו מתחייבים לדיוק או לשלמות של מידע כאמור, וקיבלנו מידע זה ללא אימות נוסף.

5. איננו מתחייבים לסיכויי השגת התוצאות החזויות על ידי החברה, מכיוון שאירועים ונסיבות לעתים קרובות אינם מתרחשים כמצופה; הבדלים בין תוצאות בפועל לבין תוצאות חזויות, עשויים להיות מהותיים; והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, תוכניות והנחות של ההנהלה.

6. המסקנות לעניין השווי, מבוססות על ההנחה כי רמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה, תמשיך להתקיים, וכי טיבה ואיכותה של החברה לאחר מכירה, ארגון מחדש, חליפין או דילול חלקם של הבעלים, לא ישתנו באופן מהותי או ניכר.

7. דוח זה והמסקנות שבו, מיועדים לשימוש בלעדי של הלקוח שלנו למטרה היחידה והמסוימת כפי שמצוינת בדוח. כמו כן, הדוח והמסקנות אינם מיועדים על ידי המחבר, ועל הקורא להימנע מלפרשם, כייעוץ השקעות בכל אופן שהוא. המסקנות הכלולות בדוח זה מייצגות את דעתו של מעריך השווי, בהתבסס על המידע שסופק לו על ידי החברה ומקורות אחרים.

8. תוכנו של דוח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורים מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי. למרות האמור לעיל, אין לנו התנגדות לצירוף הדוח, במידה ותידרשו בהתאם לתקנות והנחיות הרשות לניירות ערך, לדוחותיה הכספיים של החברה.

קיצורים:

C - Value Business Consulting Ltd.	מעריך השווי או C - Value
טורבוגין בע"מ	החברה/ טורבוגין
30/06/2024	מועד הערכת השווי
Black&Scholes	B&S
International Financial Reporting Standards - תקן דיווח כספי בינלאומי	IFRS



**תוכן עניינים**

7	1. תיאור החברה ופעילותה
7	1.1 חברת טורבוג'ן
7	1.2 תיאור הסכמי ההלוואות והמירות
11	2. מתודולוגיה של מכשירים פיננסיים
11	2.1 הגישה הנבחרת
12	2.2 שיטת הערכת שווי ההלוואות והמירות
13	3. יישום הערכת שווי הלוואות המירות - מעיין
13	3.1 הערכת שווי רכיב ההמרה
15	3.2 הערכת שווי האופציות - רכיב התחייבותי
17	3.3 סיכום שווי הלוואה המירה - מעיין
17	4. יישום הערכת שווי הלוואות המירות – שאר הניצעים
17	4.1 הערכת שווי רכיב ההמרה
19	4.2 הערכת שווי האופציות - רכיב התחייבותי
21	4.3 סיכום שווי הלוואות המירות – שאר הניצעים
21	5. סיכום שווי הלוואות המירות
23	נספח א': גישה להערכת שווי אופציות
25	נספח ב': פירוט חישוב הריבית הנצברת
26	נספח ג': פירוט אודות חישוב עלות ההון העצמי - מעיין
27	נספח ד': פירוט אודות חישוב עלות ההון העצמי – שאר הניצעים
28	נספח ה': פירוט חישוב שווי האופציות בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף ותרחיש גיוס נוסף ללא המרה

נכון למועד הדוח, החברה מונה כ-20 עובדים ומשרדיה ממוקמים ברח' אפעל 22, פתח תקווה.

## 1.2 תיאור הסכמי ההלוואות ההמירות

להלן פירוט תנאי הסכם ההלוואה ההמירה, לכל ניצע, כדלהלן:

### פנחס

ביום 03 במאי, 2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה המירה עם מלווה אחד, תמורת סכום הלוואה של מיליון ש"ח. להלן עיקרי ההסכם:

בהתאם להסכם ההלוואה ההמירה, היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 10%, כאשר פירעון ההלוואה ותשלום הריבית יעשו יחדיו, בתשלום אחד, ביום 01/05/2025. בנוסף, החברה תאה רשאית לפרוע את יתרת ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת גם לפני תום תקופת ההלוואה.

כמו כן, תעמוד מפני המלווים האפשרות להמיר את היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, כולה או חלקה, למניות החברה, במהלך תקופת ההלוואה, בתנאים הבאים:

- ההמרת ההלוואה תתאפשר ובלבד שתומרנה בכל מנה לפחות שיעור של 10% מקרן ההלוואה הנקובה במועד חתימת ההסכם.
- מחיר המרת ההלוואה הינו 12 ש"ח.
- כמות המניות שיקבלו המלווים בהמרה תחושב בהתאם למועד ההמרה ועל פי החישוב להלן:

במידה וההמרה תתבצע במהלך 6 החודשים הראשונים ממועד העמדת ההלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה אותה

## 1. תיאור החברה ופעילותה

### 1.1 חברת טורבוג'ן

חברת טורבוג'ן הוקמה בשנת 2014 על ידי חברת "אר-גיט הנדסה בע"מ", חברת "גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ" וחברת "רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ", כחברה פרטית בישראל.

מאז הקמתה, עוסקת טורבוג'ן בפיתוח מיקרו טורבינה רב דלקית לייצור מקומי של חשמל, חום ורוח בבניינים.

החברה פיתחה טכנולוגיה המאפשרת נצילות חשמלית גבוהה בהרבה עם הורדה משמעותית של פליטות גזי חממה ומבוססת במקור על מערכות הנעה מתקדמות שפותחו ברפאל והוסבו לשוק האזרחי.

על פי החברה, בעזרת מוצרי ה-CHP-אותם היא מפתחת, ניתן להוריד את עלויות החשמל בכ-15%, להקטין עלויות חימום בכ-20%, וליצור זמינות של חשמל 24/7 אשר עמידה בהפסקות חשמל. כפועל יוצא, מוצרי החברה מאפשרים הורדת פליטות גזי חממה ב-20%.

החברה זכתה במספר מענקים מרשות החדשנות, משרד האנרגיה האמריקאי ומשרד האנרגיה הישראלי (בירד אנרגיה).

בנוסף ובהתאם למגמה העולמית של net-zero energy building, החברה שוקדת על פיתוח מערכות עתידיות המשלבות אנרגיה סולארית ומימן לייצור חשמל ירוק בבניינים.

ביום 23/11/2021 הפכה החברה לציבורית ומניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בשער רישום למסחר של 10.45 ₪ למניה.

תמורת סכום הלוואה של מיליון ש"ח. להלן עיקרי ההסכם:

בהתאם להסכם הלוואה ההמירה, היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 10%, כאשר פירעון הלוואה ותשלום הריבית יעשו יחדיו, בתשלום אחד, ביום 04/10/2024. בנוסף, החברה תאה רשאית לפרוע את יתרת הלוואה, כולה או חלקה, בכל עת גם לפני תום תקופת הלוואה.

כמו כן, תעמוד מפני המלווים האפשרות להמיר את היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה, כולה או חלקה, למניות החברה, במהלך תקופת הלוואה, בתנאים הבאים:

- ההמרת הלוואה תתאפשר ובלבד שתומרנה בכל מנה לפחות שיעור של 10% מקרן הלוואה הנקובה במועד חתימת ההסכם.
- מחיר המרת הלוואה הינו 12 ש"ח.
- כמות המניות שיקבלו המלווים בהמרה תחושב בהתאם למועד ההמרה ועל פי החישוב להלן:

במידה וההמרה תתבצע במהלך 6 החודשים הראשונים ממועד העמדת הלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן הלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד ההמרה, לבין מחיר ההמרה.

במידה וההמרה תתבצע מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת הלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן הלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שתחשב עד למועד הפירעון ההסכם, לבין מחיר ההמרה.

מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד ההמרה, לבין מחיר ההמרה.

במידה וההמרה תתבצע מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת הלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן הלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שתחשב עד למועד הפירעון ההסכם, לבין מחיר ההמרה.

בנוסף, במסגרת ההסכם תקצה החברה למלווים 71,429 אופציות הניתנות למימוש לעד 71,429 מניות רגילות, וזאת ללא תמורה ובתוספת מימוש בסך של 14 ש"ח. האופציות שיוקצו למלווים תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה בת 24 חודשים.

על אף האמור לעיל, ככל שבמהלך תקופת הלוואה החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לבצע את המרת הלוואה (כולה או חלקה) במחיר הגיוס הנוסף ובלבד שהמרת הלוואה תבוצע במהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.

בנוסף, במידה ויתקיים סבב גיוס נוסף במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות (כולן או חלקן) בתמורת תוספת המימוש המופחתת, ובלבד שמימוש האופציות המוקצות יבוצע לכל המאוחר 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. בהתאם, תוספת המימוש המופחתת הינה סך מזומן אשר ישקף את מכפלת כמות האופציות המוקצות ושברצון המלווים לממשן, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת תוספת המימוש במחיר ההמרה.

#### מעין

ביום 4 באפריל, 2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה המירה עם מלווה אחד,

כמו כן, תעמוד מפני המלווים האפשרות להמיר את היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, כולה או חלקה, למניות החברה, במהלך תקופת ההלוואה, בתנאים הבאים:

- ההמרת ההלוואה תתאפשר ובלבד שתומרנה בכל מנה לפחות שיעור של 10% מקרן ההלוואה הנקובה במועד חתימת ההסכם.
- מחיר המרת ההלוואה הינו 12 ש"ח.
- כמות המניות שיקבלו המלווים בהמרה תחושב בהתאם למועד ההמרה ועל פי החישוב להלן:

במידה וההמרה תתבצע במהלך 6 החודשים הראשונים ממועד העמדת ההלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד ההמרה, לבין מחיר ההמרה.

במידה וההמרה תתבצע מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שתחושב עד למועד הפירעון ההסכם, לבין מחיר ההמרה.

בנוסף, במסגרת ההסכם תקצה החברה למלווים 71,429 אופציות הניתנות למימוש לעד 71,429 מניות רגילות, וזאת ללא תמורה ובתוספת מימוש בסך של 14 ש"ח. האופציות שיוקצו למלווים תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה בת 24 חודשים.

על אף האמור לעיל, ככל שבמהלך תקופת ההלוואה החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה (כולה או חלקה) במחיר הגיוס הנוסף

בנוסף, במסגרת ההסכם תקצה החברה למלווים 71,428 אופציות הניתנות למימוש לעד 71,428 מניות רגילות, וזאת ללא תמורה ובתוספת מימוש בסך של 14 ש"ח. האופציות שיוקצו למלווים תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה בת 18 חודשים.

על אף האמור לעיל, ככל שבמהלך תקופת ההלוואה החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה (כולה או חלקה) במחיר הגיוס הנוסף ובלבד שהמרת ההלוואה תבוצע במהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.

בנוסף, במידה ויתקיים סבב גיוס נוסף במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות (כולן או חלקן) בתמורת תוספת המימוש המופחתת, ובלבד שמימוש האופציות המוקצות יבוצע לכל המאוחר 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. בהתאם, תוספת המימוש המופחתת הינה סך מזומן אשר ישקף את מכפלת כמות האופציות המוקצות ושברצון המלווים לממשן, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת תוספת המימוש במחיר ההמרה.

## זוהר

ביום 27 בפברואר, 2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה המירה עם מלווה אחד, תמורת סכום הלוואה של מיליון ש"ח. להלן עיקרי ההסכם:

בהתאם להסכם ההלוואה ההמירה, היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 10%, כאשר פירעון ההלוואה ותשלום הריבית יעשו יחדיו, בתשלום אחד, ביום 26/02/2025. בנוסף, החברה תאה רשאית לפרוע את יתרת ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת גם לפני תום תקופת ההלוואה.

- מחיר המרת ההלוואה הינו 12 ש"ח.
- כמות המניות שיקבלו המלווים בהמרה תחושב בהתאם למועד ההמרה ועל פי החישוב להלן:  
במידה וההמרה תבצע במהלך 6 החודשים הראשונים ממועד העמדת ההלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד ההמרה, לבין מחיר ההמרה.  
במידה וההמרה תבצע מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שתחושב עד למועד הפירעון ההסכמי, לבין מחיר ההמרה.  
בנוסף, במסגרת ההסכמים תקצה החברה למלווים 321,429 אופציות הניתנות למימוש לעד 321,429 מניות רגילות, וזאת ללא תמורה ובתוספת מימוש בסך של 14 ש"ח. האופציות שיוקצו למלווים תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה בת 24 חודשים.  
על אף האמור לעיל, ככל שבמהלך תקופת ההלוואה החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה (כולה או חלקה) במחיר הגיוס הנוסף ובלבד שהמרת ההלוואה תבצע במהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.  
בנוסף, במידה ויתקיים סבב גיוס נוסף במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות (כולן או חלקן) בתמורת תוספת

ובלבד שהמרת ההלוואה תבצע במהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.  
בנוסף, במידה ויתקיים סבב גיוס נוסף במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות (כולן או חלקן) בתמורת תוספת המימוש המופחתת, ובלבד שמימוש האופציות המוקצות יבוצע לכל המאוחר 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. בהתאם, תוספת המימוש המופחתת הינה סך מזומן אשר ישקף את מכפלת כמות האופציות המוקצות ושברצון המלווים לממשן, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת תוספת המימוש במחיר ההמרה.

#### יואב+אלכס

ביום 01 בדצמבר, 2022 התקשרה החברה בהסכמי הלוואה המירה עם שני מלווים, תמורת סכום הלוואה כולל של כ-4.5 מיליוני ש"ח. להלן עיקרי ההסכמים:

בהתאם להסכמי הלוואה ההמירה, היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 10%, כאשר פירעון ההלוואה ותשלום הריבית יעשו יחדיו, בתשלום אחד, ביום 01/12/2024. בנוסף, החברה תאה רשאית לפרוע את יתרת ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת גם לפני תום תקופת ההלוואה.

כמו כן, תעמוד מפני המלווים האפשרות להמיר את היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, כולה או חלקה, למניות החברה, במהלך תקופת ההלוואה, בתנאים הבאים:

- ההמרת ההלוואה תתאפשר ובלבד שתומרנה בכל מנה לפחות שיעור של 10% מקרן ההלוואה הנקובה במועד חתימת ההסכם.

## תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32

מטרת תקן זה היא לקבוע כללים להצגת מכשירים פיננסיים כהתחייבויות או כהון ולקיצוץ של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התקן חל על הסיווג של מכשירים פיננסיים מנקודת מבטו של המנפיק, כנכסים פיננסיים, כהתחייבויות פיננסיות או כמכשירים הוניים. על הסיווג של ריבית, דיבידנדים, הפסדים, רווחים הקשורים להם ועל הנסיבות שבהן, יש לקצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

התקן מגדיר התחייבות פיננסית ככל התחייבות שהיא חוזה אשר יסולק או עשוי להיות מסולק שלא על דרך של החלפת סכום קבוע של מזומן או של נכס פיננסי אחר בתמורה למספר קבוע של מכשיריה הוניים של הישות. כלומר, כל מכשיר פיננסי בו אחד הצדדים משלם סכום שאינו קבוע במסגרת המכשיר ההוני הניתן, יחשב כהתחייבות פיננסית. לדוגמה אופציה במחיר מימוש משתנה תחשב כהתחייבות פיננסית, ואילו אופציה במחיר מימוש קבוע תסווג כהון.

### **2.1 הגישה הנבחרת**

כאמור, על פי התקינה, במכשיר פיננסי מורכב, מכירים בנפרד ברכיבים אשר יוצרים התחייבות פיננסית וברכיב המעניק למחזיק במכשיר זכות להמירו במכשיר הוני של הישות. לדוגמה, איגרת חוב או מכשיר דומה, הניתנים להמרה על ידי המחזיק למספר קבוע או משתנה של מניות של הישות, הוא מכשיר פיננסי מורכב.

מנקודת מבטו של הישות, מכשיר כאמור כולל שני רכיבים: התחייבות פיננסית ומכשיר הוני. התוצאה הכלכלית של הנפקת מכשיר כזה זהה למעשה להנפקה בו-זמנית של מכשיר חוב המאפשר סילוק מוקדם ושל כתבי אופציה, הניתנים להפרדה, לרכישת מניות המנפיק. בהתאם לכך, בכל המקרים, הישות מציגה את

המימוש המופחתת, ובלבד שמימוש האופציות המוקצות יבוצע לכל המאוחר 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. בהתאם, תוספת המימוש המופחתת הינה סך מזומן אשר ישקף את מכפלת כמות האופציות המוקצות ושברצון המלווים לממשן, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת תוספת המימוש במחיר ההמרה.

## **2. מתודולוגיה של מכשירים פיננסיים**

### תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9

מטרת תקן זה היא לקבוע עקרונות לדיווח כספי על נכסים פיננסיים ועל התחייבויות פיננסיות אשר יציגו למשתמשים בדוחות כספיים מידע רלוונטי ושימושי לצורך הערכת הסכומים, העיתוי ואי-הודאות של תזרימי מזומנים עתידיים של ישות.

תקן זה קובע את צורת המדידה של רכיבי עסקה והוא מבדיל בין 2 רכיבים מרכזיים כדלהלן: רכיב התחייבותי (נכסי) ורכיב הוני.

מכשירים הוניים הם מכשירים המעידים על זכות שייר בנכסי הישות לאחר ניכוי כל התחייבויותיה. לפיכך, כאשר הערך בספרים הראשוני של מכשיר פיננסי מורכב, מיוחס לרכיב ההוני ולרכיב התחייבותי. לרכיב ההוני מיוחס הסכום השיורי לאחר ניכוי הסכום שנקבע בנפרד עבור רכיב ההתחייבות משווי ההוגן של המכשיר בכללותו. הערך של מאפיינים נגזרים כלשהם המשובצים במכשיר הפיננסי המורכב מלבד הרכיב ההוני, ייכלל ברכיב ההתחייבות.

סך הערכים בספרים המיוחסים לרכיב ההתחייבות ולרכיב ההוני בעת ההכרה לראשונה, שווה תמיד לשווי ההוגן שהיה מיוחס למכשיר בכללותו. לא נוצר רווח או הפסד בשל ההכרה לראשונה הנפרדת של רכיבי המכשיר.



בנוסף וכפי שתואר לעיל, בעבור שני התרחישים, כמות המניות בהמרה הינה הכמות המקסימלית במידה וההמרה תתבצע מחלוף 6 חודשים ממועד ההסכם של כל אחד מהניצעים. לפיכך, על פי הנהלת החברה, מועד ההמרה הצפוי של מעיין הינו 04/10/2024, שכן מועד פירעון ההלוואה שלה הינו ביום 04/10/2024, ומועד ההמרה הצפוי של שאר הניצעים הינו 01/12/2024, כאשר מועד העמדת ההלוואה האחרונה מכלל הניצעים הינו ביום 03/05/2023, קרי כיותר מחצי שנה מכל אחד מהניצעים.

בהתאם, לצורך חישוב שווי רכיב ההמרה, חזינו את מחיר המניה הצפוי בסבב הגיוס הנוסף כך שניתן יהיה לגזור ממנו את כמות המניות המומרות במקרה של סבב גיוס נוסף.

לצורך חיזוי מחיר המניה העתידי, הן לסבב הגיוס הנוסף הצפוי ביום 01/09/2024 והן למועדי ההמרה הצפויים, 04/10/2024 ו- 01/12/2024, השתמשנו במודל מונטה קרלו. מודל זה מדמה מספר רב של מצבי טבע עתידיים שונים לשווי מניות, כאשר השינויים נמדדו בתקופות חודשיות וע"פ תנודתיות החברה.

בנוסף, לצורך הערכת שווי האופציות המוקצות במסגרת הסכמי ההלוואה, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה.

*לפירוט הגישות להערכת שווי אופציות ראה נספח א'.*

כאמור, בתרחיש של סבב גיוס נוסף מחיר המימוש של האופציות משתנה בהתאם למחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף, אשר נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. בהתאם, לכל תרחיש עתידי חושב שווי האופציות ממועד סבב הגיוס הנוסף ולמשך תקופה בת שלושה חודשים

רכיב ההתחייבות והרכיב ההוני בנפרד בדוח על המצב הכספי שלה.

במסגרת העסקה הנ"ל, ניתן מכשיר פיננסי מורכב. על פי תקני החשבונאות הבינלאומיים עלינו להבדיל בין הרכיבים. בהתאם, במסגרת ההסכמים ניתנו הרכיבים כדלהלן: הלוואה, מנגנון המרה ואופציות. הרכיבים ההתחייבוניים כוללים את ההלוואה והאופציות עם מנגנון תמורות משתנה ורכיבים ההוניים הכוללים את מנגנון ההמרה בלבד.

לצורך הערכת השווי של מכשיר זה, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת מכשירים פיננסיים מורכבים ואת התאמתם להערכת השווי הנדונה.

## 2.2 שיטת הערכת שווי ההלוואות ההמירות

הערכנו את ערכה הנוכחי של ההלוואה ההמירה בהתאם למתודולוגיות הערכות שווי מקובלות למכשירים מן הסוג הזה, בהתאם לכללים חשבונאים מקובלים ועל בסיס מידע, הנחות ואומדנים אשר התקבלו מהנהלת החברה.

על פי הסכמי ההלוואה, ישנה חלוקה לשני תרחישים אפשריים:

1. תרחיש של סבב גיוס נוסף - במסגרת תרחיש זה החברה תגייס הון או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה.
2. תרחיש ללא סבב גיוס נוסף.

שיעורי ההסתברות להתממשות התרחישים מבוססים על הנחות החברה, כאשר על פי הנהלת החברה, זו צופה השלמה של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024 בהסתברות של 75% מתוכם 40% מיוחסים תרחיש של גיוס והמרה וה-35% הנותרים מתייחסים לתרחיש גיוס ללא המרה, נכון למועדי הערכת השווי. ראוי לציין, כי שיעור ההסתברות של תרחיש בו החברה תהיה חדלת פירעון, המבוסס על הנחות החברה, הינו בהסתברות של 15%.

מסתכם לסכום של 1,153,690 ש"ח. בהתאם, כמות המניות הצפויות בהמרה מסתכם לכדי 96,141 מניות.

לפירוט אודות חישוב הריבית הנצברת של ההלוואות ראה נספח ב'

מועד ההמרה הצפוי – מאחר והמלווים צפויים לקבל את כמות המניות המקסימלית בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד הסכם ויותר, הונח שמועד ההמרה יתרחש ביום 04/10/2024, כשנה וחצי ממועד ההלוואה ההמירה האחרונה שנחתמה מהקבוצה הנ"ל.

מחיר המניה הצפוי בהמרה – מחיר המניה הצפוי ליום 04/10/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. לבסוף חושב שווי המניות המומרות בעבור התרחישים העתידיים המקיימים כדאיות כלכלית להמרה למניות בלבד.

להלן הנחות מודל המונטה קרלו:

מחיר מניה – טורבוג'ן הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד הערכת השווי מחיר המניה הסחיר של החברה עומד על כ-8.69 ש"ח.

אורך התקופה עד להמרה – כאמור, מועד ההמרה צפוי ליום 04/10/2024 בהתאם, נכן למועד הערכת השווי, אורך התקופה עד להמרה הינו כ-0.26 שנים.

ריבית חסרת סיכון – ריבית חסרת סיכון מבוססת על תשואות מק"מ של

באמצעות מודל Black&Scholes (B&S). לאחר מכן היוונו את שווי האופציות ממועד הגיוס הנוסף למועד הערכת השווי באמצעות שימוש במחיר ההון העצמי של החברה.

בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, בהתאם להסכמי ההלוואה, מחיר המימוש קבוע ועומד על 14 ש"ח למניה. בהתאם, עבור תרחיש זה חושב שווי האופציות, למועד הערכת השווי ובהתאם לתקופה בת שנתיים, באמצעות מודל B&S.

בנוסף, הן לרכיב האופציות והן לרכיב ההמרה, ביצענו שקלול לשווי בהתאם להסתברות להתממשות כל תרחיש, כפי שצוין לעיל.

### 3. יישום הערכת שווי הלוואות המירות - מעיין

#### 3.1 הערכת שווי רכיב ההמרה

תרחיש ללא סבב גיוס נוסף - בתרחיש זה, שווי המניות המומרות חושב באמצעות מכפלת כמות המניות הצפויות להמרה ומחיר המניה הצפוי בהמרה, בניכוי שווי ההלוואה (קרן וריבית צבורה) במועד ההמרה, כאשר התוצאה הוונה למועד הערכת השווי באמצעות מחיר ההון העצמי של החברה.

שווי רכיב ההמרה בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף חושב על בסיס הנחות הבאות:

כמות מניות להמרה – כאמור, על פי הסכמי ההלוואה המלווים יקבלו כמות מקסימלית של מניות בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. לפיכך, כמות המניות בהמרה תהא שווה ליחס שבין קרן ההלוואה בתוספת ריבית שתוחשב עד למועד הפירעון ההסכמי, לבין מחיר ההמרה שהינו 12 ש"ח למניה.

כפי שצוין לעיל, סכום ההלוואה, הכולל את קרן ההלוואה בהיקף של כ-1 מיליון ש"ח ואת הריבית המחושבת עד למועד הפירעון של כל אחד מהסכמי ההלוואה,



להמרה ומחיר המניה הצפוי בהמרה, בניכוי שווי ההלוואה (קרן וריבית צבורה) במועד ההמרה, כאשר התוצאה הוונה למועד הערכת השווי באמצעות עלות ההון העצמי של החברה.

שווי רכיב ההמרה בתרחיש של סבב גיוס נוסף חושב על בסיס ההנחות הבאות:

מחיר המניה בסבב גיוס נוסף – מחיר המניה הצפוי ליום 01/09/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו שהנחותיו פורטו לעיל. במסגרת המודל נקבע המחיר למספר רב של תרחישים עתידיים אשר ערכו, בכל תרחיש עתידי, נבחן למול מחיר ההמרה. בהתאם לבחינה, בכל תרחיש עתידי, נגזרת כמות המניות להמרה.

כמות מניות להמרה – על פי הסכמי ההלוואה, המלווים יקבלו כמות מקסימלית של מניות בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה של כל אחד מהניצעים. לפיכך, בתרחיש של סבב גיוס נוסף, כמות המניות בהמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה בתוספת ריבית שתחושב עד למועד הפירעון ההסכמי, קרי 1,153,690 ש"ח, לבין מחיר המניה בגיוס הנוסף, שכאמור חושב באמצעות מודל המונטה קרלו.

מועד ההמרה הצפוי – כאמור, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר המניה בגיוס הנוסף במהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף. לכן, המועד האחרון בו יוכלו להנות המלווים מהטבה זו הינה 01/09/2024. בהתאם ומאחר והמלווים צפויים לקבל את כמות המניות המקסימלית בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם של הניצע, הונח שמועד ההמרה יתרחש ביום 04/10/2024 וזאת מכיוון שמועד פירעון ההלוואה הינו ביום 04/10/2024.

ממשלת ישראל<sup>1</sup> לתקופה של 0.26 שנים ונאמדת בכ-4.19%.

תנודתיות - התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן יומי על פני תקופה של שנה וזאת למרות כי אורך התקופה להמרה הינה 0.26 שנים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה לכ-80.65%.

מחיר ההמרה – כאמור, על פי תנאי הסכמי ההלוואה, בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף מחיר ההמרה הינו 12 ש"ח.

שווי ההלוואה במועד ההמרה – קרן ההלוואה והריבית הצבורה עד למועד ההמרה הצפוי, מסתכמים לכדי 1,153,690 ש"ח.

מחיר ההון העצמי - לצורך חישוב הערך הנוכחי של רכיב ההמרה, השתמשנו במחיר ההון העצמי של החברה אשר מסתכם לכדי 24%.

*לחישוב מחיר ההון העצמי ראה נספח ג'.*

כאמור, על פי הנהלת החברה ההסתברות לתרחיש ללא סבב גיוס נוסף הינה 10%. **בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, הערך הנוכחי של רכיב ההמרה בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, הסתכם לכדי 44,850 ש"ח.**

תרחיש של סבב גיוס נוסף – בתרחיש זה, במידה ומחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף קטן ממחיר ההמרה (12 ש"ח), המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר הגיוס הנוסף. כמו כן, הנהלת החברה צופה השלמה של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024, כחודשיים לאחר מועד הערכת השווי.

בהתאם, שווי המניות המומרות חושב באמצעות מכפלת כמות המניות הצפויות

<sup>1</sup> מקור הנתונים: מרווח הון

49,059	40%	122,648	תרחיש השתתפות המלווה בגיוס נוסף
15,698	35%	44,850	תרחיש גיוס נוסף ללא המרה
4,485	10%	44,850	תרחיש ללא גיוס נוסף
0	15%	0	תרחיש חדלות פירעון
<b>69,242</b>	<b>100%</b>	<b>212,348</b>	<b>סה"כ</b>

**כפי שניתן לראות בטבלה, השווי המשוקלל של רכיב ההמרה למועד הערכת השווי מסתכם לכדי 69,242 ש"ח.**

### 3.2 הערכת שווי האופציות - רכיב התחייבותי

כאמור, במסגרת הסכמי ההלוואה העניקה החברה לכלל המלווים סך של 71,428 אופציות למימוש למניות רגילות. כל אופציה אחת ניתנת למימוש למניה אחת של החברה.

**תרחיש ללא סבב גיוס נוסף** - כאמור, בתרחיש זה מחיר המימוש קבוע ועומד על 14 ש"ח למניה. בהתאם, עבור תרחיש זה חושב שווי האופציות באמצעות מודל B&S.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

מחיר המניה - כאמור, נכון למועד הערכת השווי מחיר המניה הסחיר של החברה עומד על כ-8.69 ש"ח.

מחיר המימוש - בהתאם להסכמי ההלוואה, האופציות הוענקו במחיר מימוש של 14 ש"ח.

שיעור הדיבידנד - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זאת אינה עתידה לחלק דיבידנד ב-5 השנים הקרובות.

אורך תקופות האופציה - אורך חיי האופציה, נכון למועד הערכת השווי, הינו

מחיר המניה הצפוי בהמרה - כפי שתואר בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, מחיר המניה הצפוי ליום 04/10/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. לבסוף חושב שווי המניות המומרות בעבור התרחישים העתידיים המקיימים כדאיות כלכלית להמרה למניות בלבד.

מחיר ההמרה - כאמור, בתרחיש של סבב גיוס נוסף, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר הגיוס הנוסף. בהתאם, נלקח לחישוב מחיר המרה בגובה מחיר המניה בגיוס הנוסף, מחיר שכאמור חושב באמצעות מודל המונטה קרלו.

שווי ההלוואה במועד ההמרה - קרן ההלוואה והריבית הצבורה עד למועד ההמרה הצפוי, מסתכמים לכדי 1,153,690 ש"ח.

מחיר ההון העצמי - לצורך חישוב הערך הנוכחי של רכיב ההמרה, השתמשנו במחיר ההון העצמי של החברה אשר מסתכם לכדי 24%.

*לחישוב מחיר ההון העצמי ראה נספח ג'.*

כאמור, על פי הנהלת החברה ההסתברות לתרחיש של סבב גיוס נוסף הינה 75%, נכון למועד הערכת השווי. **בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, הערך הנוכחי של רכיב ההמרה בתרחיש של סבב גיוס נוסף, הסתכם לכדי 122,648 שקלים.**

### סיכום שווי רכיב ההמרה

כאמור, הנהלת החברה צופה התממשות תרחיש של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024 בהסתברות של 75%, נכון למועד הערכת השווי. בהתאם ועל פי הניתוח המתואר לעיל, שווי רכיב ההמרה, נכון למועד הערכת השווי, הינו כדלהלן:

30/06/2024	שווי רכיב ההמרה בש"ח	
שווי משוקלל	שווי נוכחי	הסתברות

הנוסף, קרי ליום 01/09/2024. בהתאם, מחיר המניה במועד זה נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו שהנחותיו פורטו לעיל.

**מחיר המימוש** - במסגרת תרחיש זה מחיר המימוש של האופציות מחושב באמצעות מכפלת כמות האופציות, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת מחיר המימוש (14 ש"ח) במחיר ההמרה (12 ש"ח).

לפיכך ומאחר שמחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים, מחיר המימוש משתנה בכל תרחיש עתידי.

**שיעור הדיבידנד** - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זאת אינה עתידה לחלק דיבידנד ב-5 השנים הקרובות.

**אורך תקופת האופציה** - בהתאם, נכון ליום 04/10/2024 אורך חיי האופציות הינו כ-0.09 שנים.

**ריבית חסרת סיכון** הריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>3</sup> בהתאם לתקופה של 0.09 שנים.

**תנודתיות** - התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן יומי על פני תקופה של 0.25 שנים, כאורך תקופת חיי האופציות המקורית וזאת למרות כי אורך התקופה להמרה הינה 0.09 שנים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה לכ-59.89%.

### **סיכום שווי האופציות**

כאמור, הנהלת החברה צופה התממשות תרחיש של סבב גיוס הון ביום

0.26 שנים.

**ריבית חסרת סיכון** - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>2</sup> לתקופה של 0.26 שנים ונאמדה ל-4.19%.

**תנודתיות** – התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן יומי על פני אורך החיים של האופציה.

התנודתיות שנמדדה נלקחה בהתאם לתקופה של שנה וזאת למרות כי אורך התקופת האופציה הינה 0.26 שנים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה ל-80.65%.

**תרחיש של סבב גיוס נוסף** - כאמור, במידה ומחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף קטן ממחיר ההמרה (12 ש"ח), המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות בתוספת המימוש המופחתת ובמהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.

לפיכך, בתרחיש זה, מחיר המימוש של האופציות משתנה בהתאם למחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף, אשר נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. בהתאם, לכל תרחיש עתידי, המקיים תרחיש של סבב גיוס נוסף, חושב שווי האופציות ממועד סבב הגיוס הנוסף ולמשך תקופה בת שלושה חודשים באמצעות מודל B&S. לאחר מכן היוונו את שווי האופציות ממועד הגיוס הנוסף למועד הערכת השווי באמצעות שימוש במחיר ההון העצמי של החברה.

**להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:**

**מחיר המניה** - כאמור, האופציות בתרחיש זה מחושבות למועד סבב הגיוס

<sup>3</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים

<sup>2</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים

#### 4.1 הערכת שווי רכיב ההמרה

**תרחיש ללא סבב גיוס נוסף** - בתרחיש זה, שווי המניות המומרות חושב באמצעות מכפלת כמות המניות הצפויות להמרה ומחיר המניה הצפוי בהמרה, בניכוי שווי ההלוואה (קרן וריבית צבורה) במועד ההמרה, כאשר התוצאה הוונה למועד הערכת השווי באמצעות מחיר ההון העצמי של החברה.

שווי רכיב ההמרה בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף חושב על בסיס ההנחות הבאות:

**כמות מניות להמרה** - כאמור, על פי הסכמי ההלוואה המלווים יקבלו כמות מקסימלית של מניות בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. לפיכך, כמות המניות בהמרה תהא שווה ליחס שבין קרן ההלוואה בתוספת ריבית שתחשב עד למועד הפירעון ההסכמי, לבין מחיר ההמרה שהינו 12 ש"ח למניה.

כפי שצוין לעיל, סכום ההלוואה, הכולל את קרן ההלוואה בהיקף של כ-6.5 מיליון ש"ח ואת הריבית המחושבת עד למועד הפירעון של כל אחד מהסכמי ההלוואה, מסתכם לסכום של 7,865,000 ש"ח. בהתאם, כמות המניות הצפויות בהמרה מסתכם לכדי 655,417 מניות.

*לפירוט אודות חישוב הריבית הנצברת של ההלוואות ראה נספח ב'*

**מועד ההמרה הצפוי** - מאחר והמלווים צפויים לקבל את כמות המניות המקסימלית בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד הסכם ויותר, הונח שמועד ההמרה יתרחש ביום 01/12/2024, כשנתיים ממועד ההלוואה ההמירה האחרונה שנחתמה מהקבוצה הנ"ל.

**מחיר המניה הצפוי בהמרה** - מחיר המניה הצפוי ליום 01/12/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. לבסוף חושב

01/09/2024 בהסתברות של 75%, נכון למועד הערכת השווי, נכון למועד הערכת השווי. בהתאם ועל פי הניתוח המתואר לעיל, שווי האופציות, נכון למועד הערכת השווי, הינו כדלהלן:

שווי האופציות בש"ח		30/06/2024
תרחיש	שווי נוכחי	שווי משוקלל
תרחיש השתתפות המלווה בגיוס נוסף	12,981	40%
תרחיש גיוס נוסף ללא המרה	20,248	35%
תרחיש ללא גיוס נוסף	20,248	10%
תרחיש חדלות פירעון	0	15%
<b>סה"כ</b>	<b>53,477</b>	<b>100%</b>
		<b>14,304</b>

**כפי שניתן לראות בטבלה, השווי המשוקלל של האופציות למועד הערכת השווי מסתכם לכדי 14,304 ש"ח.**

*לפירוט אודות חישוב האופציות מצורף בנספח ה'.*

#### 3.3 סיכום שווי הלוואה המירה - מעיין

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב וההסכם בין המלווים לחברה, לדעתנו השווי ההוגן של רכיב ההמרה ורכיב האופציה, למועד הערכת השווי הינו כדלהלן:

חישוב שווי הלוואה המירה	
שווי רכיב האופציות	14,304
שווי רכיב ההמרה	69,242
<b>שווי החבילה</b>	<b>83,546</b>

4. **יישום הערכת שווי הלוואות המירות – שאר הניצעים**

במחיר ההון העצמי של החברה אשר מסתכם לכדי 24%.

*לחישוב מחיר ההון העצמי ראה נספח ד'.*

כאמור, על פי הנהלת החברה ההסתברות לתרחיש ללא סבב גיוס נוסף הינה 10%. **בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, הערך הנוכחי של רכיב ההמרה בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, הסתכם לכדי 549,719 ש"ח.**

**תרחיש של סבב גיוס נוסף - בתרחיש זה, במידה ומחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף קטן ממחיר ההמרה (12 ש"ח), המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר הגיוס הנוסף. כמו כן, הנהלת החברה צופה השלמה של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024, כחודשיים לאחר מועד הערכת השווי.**

בהתאם, שווי המניות המומרות חושב באמצעות מכפלת כמות המניות הצפויות להמרה ומחיר המניה הצפוי בהמרה, בניכוי שווי ההלוואה (קרן וריבית צבורה) במועד ההמרה, כאשר התוצאה הוונה למועד הערכת השווי באמצעות עלות ההון העצמי של החברה.

שווי רכיב ההמרה בתרחיש של סבב גיוס נוסף חושב על בסיס ההנחות הבאות:

**מחיר המניה בסבב גיוס נוסף - מחיר המניה הצפוי ליום 01/09/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו שהנחותיו פורטו לעיל. במסגרת המודל נקבע המחיר למספר רב של תרחישים עתידיים אשר ערכו, בכל תרחיש עתידי, נבחן למול מחיר ההמרה. בהתאם לבחינה, בכל תרחיש עתידי, נגזרת כמות המניות להמרה.**

**כמות מניות להמרה - על פי הסכמי ההלוואה, המלווים יקבלו כמות מקסימלית**

שווי המניות המומרות בעבור התרחישים העתידיים המקיימים כדאיות כלכלית להמרה למניות בלבד.

להלן הנחות מודל המונטה קרלו:

**מחיר מניה - טורבוג'ין הינה חברה ציבורית אשר מנייתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד הערכת השווי מחיר המניה הסחיר של החברה עומד על כ-8.69 ש"ח.**

**אורך התקופה עד להמרה - כאמור, מועד ההמרה צפוי ליום 01/12/2024 בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, אורך התקופה עד להמרה הינו כ-0.42 שנים.**

**ריבית חסרת סיכון - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>4</sup> בהתאם לתקופה של 0.42 שנים ונאמדת בכ-4.15%.**

**תנודתיות - התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן יומי על פני תקופה של 1 שנים וזאת למרות כי אורך התקופה להמרה הינה 0.42 שנים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה לכ-80.65%.**

**מחיר ההמרה - כאמור, על פי תנאי הסכמי ההלוואה, בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף מחיר ההמרה הינו 12 ש"ח.**

**שווי ההלוואה במועד ההמרה - קרן הלוואה והריבית הצבורה עד למועד ההמרה הצפוי, מסתכמים לכדי 7,790,156 ש"ח.**

**מחיר ההון העצמי - לצורך חישוב הערך הנוכחי של רכיב ההמרה, השתמשנו**

<sup>4</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים

כאמור, על פי הנהלת החברה ההסתברות לתרחיש של סבב גיוס נוסף הינה 75%, נכון למועד הערכת השווי. **בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, הערך הנוכחי של רכיב ההמרה בתרחיש של סבב גיוס נוסף, הסתכם לכדי 1,332,406 שקלים.**

#### סיכום שווי רכיב ההמרה

כאמור, הנהלת החברה צופה התממשות תרחיש של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024 בהסתברות של 75%, נכון למועד הערכת השווי. בהתאם ועל פי הניתוח המתואר לעיל, שווי רכיב ההמרה, נכון למועד הערכת השווי, הינו כדלהלן:

שווי רכיב ההמרה בש"ח		30/06/2024	
תרחיש	שווי נוכחי	הסתברות	שווי משוקלל
תרחיש השתתפות המלווה בגיוס נוסף	1,332,406	40%	532,962
תרחיש גיוס נוסף ללא המרה	549,719	35%	192,402
תרחיש ללא גיוס נוסף	549,719	10%	54,972
תרחיש חדלות פירעון	0	15%	0
<b>סה"כ</b>	<b>2,431,843</b>	<b>100%</b>	<b>780,336</b>

**כפי שניתן לראות בטבלה, השווי המשוקלל של רכיב ההמרה למועד הערכת השווי מסתכם לכדי 780,336 ש"ח.**

#### 4.2 הערכת שווי האופציות - רכיב התחייבותי

כאמור, במסגרת הסכמי ההלוואה העניקה החברה לכלל המלווים סך של 464,287 אופציות למימוש למניות רגילות. כל אופציה אחת ניתנת למימוש למניה אחת של החברה.

**תרחיש ללא סבב גיוס נוסף** - כאמור, בתרחיש זה מחיר המימוש קבוע ועומד על 14 ש"ח למניה. בהתאם, עבור תרחיש זה חושב שווי האופציות באמצעות

של מניות בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה של כל אחד מהניצעים. לפיכך, בתרחיש של סבב גיוס נוסף, כמות המניות בהמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה בתוספת ריבית שתחושב עד למועד הפירעון ההסכמי, קרי 7,865,000 ש"ח, לבין מחיר המניה בגיוס הנוסף, שכאמור חושב באמצעות מודל המונטה קרלו.

מועד ההמרה הצפוי - כאמור, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר המניה בגיוס הנוסף במהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף. לכן, המועד האחרון בו יוכלו להנות המלווים מהטבה זו הינה 01/12/2024. בהתאם ומאחר והמלווים צפויים לקבל את כמות המניות המקסימלית בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם של הניצע, הונח שמועד ההמרה יתרחש ביום 01/12/2024.

מחיר המניה הצפוי בהמרה - כפי שתואר בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, מחיר המניה הצפוי ליום 01/12/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. לבסוף חושב שווי המניות המומרות בעבור התרחישים העתידיים המקיימים כדאיות כלכלית להמרה למניות בלבד.

מחיר ההמרה - כאמור, בתרחיש של סבב גיוס נוסף, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר הגיוס הנוסף. בהתאם, נלקח לחישוב מחיר המרה בגובה מחיר המניה בגיוס הנוסף, מחיר שכאמור חושב באמצעות מודל המונטה קרלו.

שווי ההלוואה במועד ההמרה - קרן ההלוואה והריבית הצבורה עד למועד ההמרה הצפוי, מסתכמים לכדי 7,790,156 ש"ח.

מחיר ההון העצמי - לצורך חישוב הערך הנוכחי של רכיב ההמרה, השתמשנו במחיר ההון העצמי של החברה אשר מסתכם לכדי 24%.

*לחישוב מחיר ההון העצמי ראה נספח ד'.*



ניצע	ריבית חסרת סיכון
פנחס	4.04%
זוהר	4.09%
אלכס+יואב	4.16%

**תנודתיות** – התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן יומי על פני תקופה של 1 שנים וזאת למרות אורך חיי האופציות השונים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה ל- 80.65%.

**תרחיש של סבב גיוס נוסף** - כאמור, במידה ומחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף קטן ממחיר ההמרה (12 ש"ח), המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות בתוספת המימוש המופחתת ובמהלך 3 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.

לפיכך, בתרחיש זה, מחיר המימוש של האופציות משתנה בהתאם למחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף, אשר נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. בהתאם, לכל תרחיש עתידי, המקיים תרחיש של סבב גיוס נוסף, חושב שווי האופציות ממועד סבב הגיוס הנוסף ולמשך תקופה בת שלושה חודשים באמצעות מודל B&S. לאחר מכן היוונו את שווי האופציות ממועד הגיוס הנוסף למועד הערכת השווי באמצעות שימוש במחיר ההון העצמי של החברה.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

**מחיר המניה** - כאמור, האופציות בתרחיש זה מחושבות למועד סבב הגיוס הנוסף, קרי ליום 01/09/2024. בהתאם, מחיר המניה במועד זה נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו שהנחותיו פורטו לעיל.

מודל B&S.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

**מחיר המניה** - כאמור, נכון למועד הערכת השווי מחיר המניה הסחיר של החברה עומד על כ-8.69 ש"ח.

**מחיר המימוש** - בהתאם להסכמי ההלוואה, האופציות הוענקו במחיר מימוש של 14 ש"ח.

**שיעור הדיבידנד** - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זאת אינה עתידה לחלק דיבידנד ב-5 השנים הקרובות.

**אורך תקופות האופציה** – להלן טבלה אשר מסכמת את אורך החיים של האופציות, נכון למועד הערכת השווי, לכל ניצע כדלהלן:

ניצע	אורך חיים ממועד הקצאה	אורך חיים נכון למועד הערכת השווי
פנחס	2	0.84
זוהר	2	0.66
אלכס+יואב	2	0.42

**ריבית חסרת סיכון** - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>5</sup> ובהתאם לאורך החיים של כל אופציה, נכון למועד הערכת השווי.

להלן טבלה אשר מפרטת את הריבית חסרת הסיכון שנלקחה בחשבון לכל אחד מהניצעים:

<sup>5</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים

השווי, הינו כדלהלן:

שווי האופציות בש"ח 30/06/2024			
תרחיש	שווי נוכחי	הסתברות	שווי משוקלל
תרחיש השתתפות המלווה בגיוס נוסף	246,594	40%	98,637
תרחיש גיוס נוסף ללא המרה	352,149	35%	123,252
תרחיש ללא גיוס נוסף	352,149	10%	35,215
תרחיש חדלות פירעון	0	15%	0
סה"כ	950,891	100%	257,104

כפי שניתן לראות בטבלה, השווי המשוקלל של האופציות למועד הערכת השווי מסתכם לכדי 257,104 ש"ח.

לפירוט אודות חישוב האופציות מצורף בנספח ה'.

#### 4.3 סיכום שווי הלוואות המירות – שאר הניצעים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב וההסכם בין המלווים לחברה, לדעתנו השווי ההוגן של רכיב ההמרה ורכיב האופציה, למועד הערכת השווי הינו כדלהלן:

חישוב שווי הלוואה המירה	
שווי רכיב האופציות	257,104
שווי רכיב ההמרה	780,336
<b>שווי החבילה</b>	<b>1,037,440</b>

#### 5. סיכום שווי הלוואות המירות

מחיר המימוש - במסגרת תרחיש זה מחיר המימוש של האופציות מחושב באמצעות מכפלת כמות האופציות, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת מחיר המימוש (14 ש"ח) במחיר ההמרה (12 ש"ח).

לפיכך ומאחר שמחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים, מחיר המימוש משתנה בכל תרחיש עתידי.

שיעור הדיבידנד - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זאת אינה עתידה לחלק דיבידנד ב-5 השנים הקרובות.

אורך תקופת האופציה - כאמור, המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות במהלך 3 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. בהתאם, נכון ליום 30/06/2024 אורך חיי האופציות הינו כ-0.25 שנים.

ריבית חסרת סיכון - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>6</sup> בהתאם לתקופה ה של 0.25 שנים.

תנודתיות - התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן שבועי על פני תקופה של 0.25 שנים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה לכ-59.89%.

#### סיכום שווי האופציות

כאמור, הנהלת החברה צופה התממשות תרחיש של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024 בהסתברות של 75%, נכון למועד הערכת השווי, נכון למועד הערכת השווי. בהתאם ועל פי הניתוח המתואר לעיל, שווי האופציות, נכון למועד הערכת

<sup>6</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים



בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב וההסכם בין המלווים לחברה,  
לדעתנו השווי ההוגן של רכיב ההמרה ורכיב האופציה, למועד הערכת השווי הינו  
כדלהלן:

חישוב שווי הלוואה המירה	
271,408	שווי רכיב האופציות
849,577	שווי רכיב ההמרה
<b>1,120,986</b>	<b>שווי החבילה</b>

## נספח א': גישה להערכת שווי אופציות

להמחרת אופציות.

כל המודלים לתמחור אופציות מביאים בחשבון, לפחות, את הגורמים הבאים:

- מחיר מימוש האופציה;
- משך חיי האופציה;
- מחיר נכס הבסיס (מחיר המניה);
- תנודתיות צפויה של מחיר המניה;
- הדיבידנדים הצפויים בגין המניות;
- ערך הזמן של הכסף- ריבית חסרת סיכון לתקופת האופציה.

### הגישה הנבחרת

לצורך הערכת השווי, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה. מכיוון שבתרחיש ללא סבב גיוס נוסף האופציות המוענקות אינן כוללות מחירים מותנים או מרכיבים פיננסיים מורכבים, בחרנו להשתמש במודל B&S.

נוסחת B&S מחושבת כדלהלן:

$$C = Se^{-qt} N(d1) - Ke^{-rt} N(d2)$$

$$d(1) = \frac{\ln(S/K) + (r - q + \sigma^2 / 2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d(2) = d1 - \sigma\sqrt{T}$$

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, קובע כי הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל. אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, ישות קובעת שווי הוגן ע"י שימוש בטכניקות הערכה.

מטרת השימוש בטכניקת הערכה היא לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים.

טכניקות הערכה כוללות שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון הפועלים בצורה מושכלת, שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, אם קיימות עסקאות כאלה, התייחסות לשווי ההוגן השוטף של מכשיר אחר שהוא באופן מהותי זהה, ניתוח תזרים מזומנים מהוון ומודלים להמחרת אופציות.

מודלים להמחרת אופציות- קיימות שתי משפחות מודלים המקובלות לצורך הערכת שווי אופציות:

- מודלים סגורים (Closed-form Models) אשר נוסחת Scholes & Black ("B&S") היא הדוגמה הרווחת והמקובלת ביותר וכוללת גורמי בסיס המשפיעים על מחירי האופציות.

- מודלים גמישים (Lattice Models), כדוגמת המודל הבינומי, הטרינומי, מונטה-קרלו וכד', אשר מאפשרים לשכלל גורמים נוספים לגורמי הבסיס.

התקינה הבינלאומית קובעת כי הישות תשקול את כל הגורמים, שמשתתפים מרצון בשוק, הפועלים בצורה מושכלת, היו שוקלים בבחירת המודל שישוים לתמחור אופציות ושהמודל יהיה עקבי עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות

כאשר:

C- שווי אופציית Call

S- מחיר נכס הבסיס (המניה)

q- תשואת דיבידנד

X- מחיר המימוש של האופציה

r- ריבית חסרת סיכון רציפה

σ - סטיית תקן שנתית של המניה

T- תקופה למימוש (בשנים).

נספח ב': פירוט חישוב הריבית הנצברת

מלווה	סכום	מועד נטילת הלוואה	מועד פקיעת הלוואה	אורך חיי ההסכם	אורך חיי ההסכם בהמרה	קרן+ריבית צבורה עד סוף ההסכם	קרן+ריבית צבורה עד מועד ההמרה
אלכס+יואב	4,500,000	01/12/2022	01/12/2024	2.0	2.0	5,445,000	5,445,000
פנחס	1,000,000	03/05/2023	01/05/2025	2.0	1.6	1,210,000	1,162,520
זוהר	1,000,000	27/02/2023	27/02/2025	2.0	1.8	1,210,000	1,182,636
<b>סה"כ</b>	<b>6,500,000</b>					<b>7,865,000</b>	<b>7,790,156</b>

מלווה	סכום	מועד נטילת הלוואה	מועד פקיעת הלוואה	אורך חיי ההסכם	אורך חיי ההסכם בהמרה	קרן+ריבית צבורה עד סוף ההסכם	קרן+ריבית צבורה עד מועד ההמרה
מעין	1,000,000	04/04/2023	04/10/2024	1.5	1.5	1,153,690	1,153,690
<b>סה"כ</b>	<b>1,000,000</b>					<b>1,153,690</b>	<b>1,153,690</b>

בהתאם, פרמיית הסיכון הספציפי נאמדה לכדי 6.40%.

להלן טבלה אודות חישוב עלות ההון העצמי:

30/06/2024	ריבית ההיוון המשוקלת
1.16	ביטא לא ממונפת
4.19%	ריבית חסרת סיכון
4.60%	פרמיית סיכון השוק
7.64%	פרמיית סיכון לגודל
6.40%	פרמיית סיכון ספציפי
<b>24.00%</b>	<b>שיעור ההיוון המשוקלת (מעוגל)</b>

נספח ג': פירוט אודות חישוב עלות ההון העצמי - מעיין

על מנת להעריך את עלות ההון העצמי בחברה ( $Ke$ ) השתמשנו במודל ה-CAPM, המודל הוא כדלקמן:

$$ke = rf + \beta(rm) + sp + cr$$

כאשר:

$Rf$  - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>7</sup> בהתאם לתקופה של 0.26 שנים.

$Rm$  - פרמיית הסיכון של השוק. מוגדרת בתור התשואה הנוספת הנדרשת ע"י המשקיע מעל שיעור הריבית חסרת הסיכון. פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק שנלקחה למועד הערכת השווי 30/06/2024 הינה 4.60%<sup>8</sup>.

$\beta$  - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. הביטא של החברה חושבה באופן שבועי על בסיס חברות דומות<sup>9</sup> בענף בו היא פועלת ובהתאם לתקופה בת שנה אחת. בהתאם, הביטא נאמדה בכ-1.16.

$Sp$  - פרמיית הסיכון לגודל החברה<sup>10</sup> הינה 7.64%.

$Scr$  - פרמיית סיכון ספציפי לחברה. סיכון זה מודד את אי הוודאות של התשואות הנובעות מהמאפיינים של התעשייה והחברה בפרט כגון: גידול בהכנסות, הסיכון הפיננסי, סיכון תפעולי, רווחיות וריכוזיות הלקוחות.

<sup>9</sup> נתוני מסחר של החברות: Capstone Green Energy Corporation, Tecogen Inc., Cummins Inc., FuelCell Energy, Inc., Plug Power Inc.  
<sup>10</sup> Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2024 Duff & Phelps LLC.

<sup>7</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים  
 NYU Damodaran Online<sup>8</sup>

בהכנסות, הסיכון הפיננסי, סיכון תפעולי, רווחיות וריכוזיות הלקוחות. בהתאם, פרמיית הסיכון הספציפי נאמדה לכדי 6.40%.

להלן טבלה אודות חישוב עלות ההון העצמי:

30/06/2024	ריבית ההיוון המשוקללת
1.16	ביטא לא ממונפת
4.15%	ריבית חסרת סיכון
4.60%	פרמיית סיכון השוק
7.64%	פרמיית סיכון לגודל
6.40%	פרמיית סיכון ספציפי
<b>24.00%</b>	<b>שיעור ההיוון המשוקלל (מעוגל)</b>

**נספח ד': פירוט אודות חישוב עלות ההון העצמי – שאר הניצעים**

על מנת להעריך את עלות ההון העצמי בחברה ( $Ke$ ) השתמשנו במודל ה-CAPM, המודל הוא כדלקמן:

$$ke = rf + \beta(rm) + sp + cr$$

כאשר:

$Rf$  - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוונג<sup>11</sup> בהתאם לתקופה של 0.42 שנים.

$Rm$  - פרמיית הסיכון של השוק. מוגדרת בתור התשואה הנוספת הנדרשת ע"י המשקיע מעל שיעור הריבית חסרת הסיכון. פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק שנלקחה למועד הערכת השווי 30/06/2024 הינה 4.60%<sup>12</sup>.

$\beta$  - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. הביטא של החברה חושבה באופן שבועי על בסיס חברות דומות<sup>13</sup> בענף בו היא פועלת ובהתאם לתקופה בת שנה אחת. בהתאם, הביטא נאמדה בכ-1.16.

$Sp$  - פרמיית הסיכון לגודל החברה<sup>14</sup> הינה 7.64%.

$Scr$  - פרמיית סיכון ספציפי לחברה. סיכון זה מודד את אי הוודאות של התשואות הנובעות מהמאפיינים של התעשייה והחברה בפרט כגון: גידול

<sup>13</sup> נתוני מסחר של החברות: Capstone Green Energy Corporation, Tecogen Inc., Cummins Inc., FuelCell Energy, Inc., Plug Power Inc.  
<sup>14</sup> Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2024 Duff & Phelps LLC.

<sup>11</sup> חברת מרווח הוונג בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים  
<sup>12</sup> NYU Damodaran Online

נספח ה': פירוט חישוב שווי האופציות בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף ותרחיש גיוס נוסף ללא המרה

30/06/2024	סיכום חישוב מודל B&S בש"ח - אלכס+ יואב	
8.69	S	מחיר המניה
₪ 14.00	K	מחיר מימוש
0.42	T	אורך חיי האופציה
4.16%	Rf	ריבית חסרת סיכון
4.07%	r	התאמה לריבית חסרת סיכון
0%	D	שיעור דיבידנד
80.65%		תנודתיות
₪ 0.58	C	שווי אופציה
321,429		כמות אופציות
₪ 187,058		שווי סך האופציות

30/06/2024	סיכום חישוב מודל B&S בש"ח - פנחס	
₪ 8.69	S	מחיר המניה
₪ 14.00	K	מחיר מימוש
0.84	T	אורך חיי האופציה
4.04%	Rf	ריבית חסרת סיכון
3.96%	r	התאמה לריבית חסרת סיכון
0%	D	שיעור דיבידנד
80.65%		תנודתיות
₪ 1.30	C	שווי אופציה
71,429		כמות אופציות
₪ 92,920		שווי סך האופציות

30/06/2024	סיכום חישוב מודל B&S בש"ח - מעיין	
₪ 8.69	S	מחיר המניה
₪ 14.00	K	מחיר מימוש
0.26	T	אורך חיי האופציה
4.19%	Rf	ריבית חסרת סיכון
4.11%	r	התאמה לריבית חסרת סיכון
0%	D	שיעור דיבידנד
80.65%		תנודתיות
₪ 0.28	C	שווי אופציה
71,428		כמות אופציות
₪ 20,248		שווי סך האופציות

30/06/2024	סיכום חישוב מודל B&S בש"ח - זוהר	
₪ 8.69	S	מחיר המניה
₪ 14.00	K	מחיר מימוש
0.66	T	אורך חיי האופציה
4.09%	Rf	ריבית חסרת סיכון
4.01%	r	התאמה לריבית חסרת סיכון
0%	D	שיעור דיבידנד
80.65%		תנודתיות
₪ 1.01	C	שווי אופציה
71,429		כמות אופציות
₪ 72,171		שווי סך האופציות



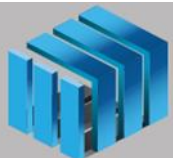


## טורבוג'ן בע"מ



הערכת שווי הלוואות המירות

אוגוסט 2024



Valuations



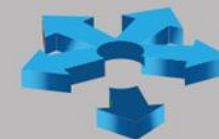
Litigation support



Financial reporting



Solvency



Business Plans

26 אוגוסט, 2024

לכבוד:

הנהלת החברה,

טורבוגין בע"מ

הנהלה נכבדה,

- ניתוח נתונים היסטוריים וצפויים, מבוקרים ובלתי מבוקרים, ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לחברה;
- ניתוח אודות חברות ציבוריות בנות השוואה בשוק הרלוונטי;
- הכנת דו"ח המסכם את המתודולוגיות ששימשו אותנו בעבודתנו, ההנחות עליהן התבסס ניתוח השווי וממצאים באשר לשווי ההתחייבויות.

מכתב זה מיועד לספק לכם סקירה אודות המטרה וההיקף של הניתוחים והמסקנות שלנו. הנכם מופנים לדוח המצ"ב ובו דיון והצגת הניתוחים שבוצעו בקשר להתקשרות זו.

### תקציר הממצאים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב וההסכם בין המלווים לחברה, לדעתנו השווי ההוגן של ההלוואות ההמירות לתאריך הערכה הינו כדלהלן:

סיכום שווי הלוואות המירות בש"ח	30/06/2024
שווי אופציות משוקלל	286,779
רכיב המרה משוקלל	959,793
<b>סך הכל</b>	<b>1,246,572</b>

בהתאם לבקשתכם, C - Value Business Consulting Ltd. (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח עצמאי בקשר לשווי ההלוואות ההמירות של מר אלכס כץ (הסכם חדש) ומר אליוט טננבאום אשר ניתנו על ידי חברת טורבוגין בע"מ ("טורבוגין" או "החברה"), נכון ליום 30 ביוני, 2024 (להלן: "מועד ההערכת השווי") למטרות דוחות כספיים, בהתאם לתקני הדיווח IFRS.

### מטרה והיקף

אין לנו זיקה לחברה ואין לנו זכות נוכחית או צפויה בחברה או בנכסיה. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה המשימה שלנו, כלולים כצרופה המהווה חלק מדוח זה על דרך ההפניה.

מטרת התקשרות זו הינה לסייע להנהלת החברה להעריך את שוויין ההוגן של ההתחייבויות בגין ההלוואות ההמירות והאופציות לצרכי דוחות כספיים.

### היקף הניתוח

יחד עם זאת, אנו מסכימים לבצע שימוש בשווי המתואר בחוות דעת זו לצורך ורק לצורך קביעת שווי ההלוואות ההמירות המתוארות בעבודה זו, לצורך הדוחות הכספיים של חברת טורבוגין בע"מ.

בביצוע הערכת השווי, הבדיקות והניתוחים אותם ביצענו נכללו, בין היתר, הצעדים הבאים:

- בחינת סקירות שוק ומידע ענפי רלוונטי;

בכל מקרה של שאלה בנוגע לניתוח או לדוח שלנו, אנו צרו קשר עם C-Value Business Consulting במספר טלפון +972-3-7653333.

בכבוד רב,  
C-Value Business Consulting

נ.נ.ק.

## הצהרה אודות תנאים מגבילים:

6. המסקנות לעניין השווי, מבוססות על ההנחה כי רמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה, תמשיך להתקיים, וכי טיבה ואיכותה של החברה לאחר מכירה, ארגון מחדש, חליפין או דילול חלקם של הבעלים, לא ישתנו באופן מהותי או ניכר.

7. דוח זה והמסקנות שבו, מיועדים לשימוש בלעדי של הלקוח שלנו למטרה היחידה והמסוימת כפי שמצוינת בדוח. כמו כן, הדוח והמסקנות אינם מיועדים על ידי המחבר, ועל הקורא להימנע מלפרשם, כייעוץ השקעות בכל אופן שהוא. המסקנות הכלולות בדוח זה מייצגות את דעתו של מעריך השווי, בהתבסס על המידע שסופק לו על ידי החברה ומקורות אחרים.

8. תוכנו של דוח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורים מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי. למרות האמור לעיל, אין לנו התנגדות לצירוף הדוח, במידה ותידרשו בהתאם לתקנות והנחיות הרשות לניירות ערך, לדוחותיה הכספיים של החברה.

1. בהתאם לאתיקה המקצועית המוכרת, שכר הטרחה המקצועי עבור שירות זה אינו מותנה במסקנה שלנו אודות השווי, ולמעריך או לעובדיו אין כל אינטרס כספי, נוכחי או מתוכנן, בחברה אשר נכסיה מוערכים.

2. חוות הדעת לגבי השווי, אשר באה לידי ביטוי במסמך זה, מתייחסת אך ורק למטרה המוצהרת נכון לתאריך ההערכה.

3. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי החברה או נציגיה במהלך בדיקה זו, התקבלו, ללא אימות נוסף, כמשקפים באופן מלא ונכון את מצבה העסקי של הפעילות ואת תוצאותיה התפעוליות עבור התקופות השונות, למעט ככל שמצוין אחרת בדוח זה.

4. מידע ציבורי ומידע ענפי וסטטיסטי, הושגו ממקורות שלדעתנו הינם אמינים; עם זאת, איננו מתחייבים לדיוק או לשלמות של מידע כאמור, וקיבלנו מידע זה ללא אימות נוסף.

5. איננו מתחייבים לסיכויי השגת התוצאות החזויות על ידי החברה, מכיוון שאירועים ונסיבות לעתים קרובות אינם מתרחשים כמצופה; הבדלים בין תוצאות בפועל לבין תוצאות חזויות, עשויים להיות מהותיים; והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, תוכניות והנחות של ההנהלה.

קיצורים:

C - Value Business Consulting Ltd.	מעריך השווי או C - Value
טורבוגין בע"מ	החברה / טורבוגין
30/06/2024	מועד הערכת השווי
Black&Scholes	B&S
International Financial Reporting Standards - תקן דיווח כספי בינלאומי	IFRS

## תוכן עניינים

7	1. תיאור החברה ופעילותה
7	1.1 חברת טורבוג'ן
7	1.2 תיאור הסכם ההלוואה ההמירה
8	2. מתודולוגיה של מכשירים פיננסיים
9	2.1 הגישה הנבחרת
9	2.2 שיטת הערכת שווי ההלוואות ההמירות
10	3. יישום הערכת שווי הלוואות המירות
10	3.1 הערכת שווי רכיב ההמרה
13	3.2 הערכת שווי האופציות - רכיב התחייבותי
16	4. סיכום שווי הלוואות המירות
17	נספח א': גישה להערכת שווי אופציות
19	נספח ב': פירוט אודות חישוב עלות ההון העצמי
	נספח ג': פירוט חישוב שווי האופציות בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף
20	ותרחיש גיוס נוסף ללא המרה

## 1. תיאור החברה ופעילותה

### 1.1 חברת טורבוג'ן

חברת טורבוג'ן הוקמה בשנת 2014 על ידי חברת "אר-גיט הנדסה בע"מ", חברת "גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ" וחברת "רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ", כחברה פרטית בישראל.

מאז הקמתה, עוסקת טורבוג'ן בפיתוח מיקרו טורבינה רב דלקית לייצור מקומי של חשמל, חום ורוח בבניינים.

החברה פיתחה טכנולוגיה המאפשרת נצילות חשמלית גבוהה בהרבה עם הורדה משמעותית של פליטות גזי חממה ומבוססת במקור על מערכות הנעה מתקדמות שפותחו ברפאל והוסבו לשוק האזרחי.

על פי החברה, בעזרת מוצרי ה-CHP-אזרחים, ניתן להוריד את עלויות החשמל בכ-15%, להקטין עלויות חימום בכ-20%, וליצור זמינות של חשמל 24/7 אשר עמידה בהפסקות חשמל. כפועל יוצא, מוצרי החברה מאפשרים הורדת פליטות גזי חממה ב-20%.

החברה זכתה במספר מענקים מרשות החדשנות, משרד האנרגיה האמריקאי ומשרד האנרגיה הישראלי (בירד אנרגיה).

בנוסף ובהתאם למגמה העולמית של net-zero energy building, החברה שוקדת על פיתוח מערכות עתידיות המשלבות אנרגיה סולארית ומימן לייצור חשמל ירוק בבניינים.

ביום 23/11/2021 הפכה החברה לציבורית ומניותיה החלו להיסחר בבורסה

לניירות ערך בתל אביב, בשער רישום למסחר של 10.45 ₪ למניה.

נכון למועד הדוח, החברה מונה כ-20 עובדים ומשרדיה ממוקמים ברח' אפעל 22, פתח תקווה.

### 1.2 תיאור הסכם ההלוואה ההמירה

ביום 02 ביולי, 2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה המירה עם מלווה תמורת סכום הלוואה כולל של כ-4 מיליוני ₪. לאחר מכן נחתם הסכם המחאה של מחצית מסכום הלוואה, 2 מיליון ₪, למלווה השני. הסכם הלוואה עם המלווה השני נחתם ביום 16 ביולי 2023. להלן עיקרי ההסכמים:

בהתאם להסכמי הלוואה ההמירה, היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 10%, כאשר פירעון הלוואה ותשלום הריבית יעשו יחדיו, בתשלום אחד, ביום 26\06\2025. בנוסף, החברה תאה רשאית לפרוע את יתרת הלוואה, כולה או חלקה, בכל עת גם לפני תום תקופת הלוואה.

כמו כן, תעמוד מפני המלווים האפשרות להמיר את היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה, כולה או חלקה, למניות החברה, במהלך תקופת הלוואה, בתנאים הבאים:

- ההמרת הלוואה תתאפשר ובלבד שתומרנה בכל מנה לפחות שיעור של 10% מקרן הלוואה הנקובה במועד חתימת ההסכם.
- מחיר המרת הלוואה הינו 12 ש"ח.

המימוש המופחתת ובלבד שמימוש האופציות המוקצות יבוצע לכל המאוחר 4 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. בהתאם, תוספת המימוש המופחתת הינה סך מזומן אשר ישקף את מכפלת כמות האופציות המוקצות ושרצון המלווים לממשן, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת תוספת המימוש במחיר ההמרה.

## 2. מתודולוגיה של מכשירים פיננסיים

### תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9

מטרת תקן זה היא לקבוע עקרונות לדיווח כספי על נכסים פיננסיים ועל התחייבויות פיננסיות אשר יציגו למשתמשים בדוחות כספיים מידע רלוונטי ושימושי לצורך הערכת הסכומים, העיתוי ואי-הודאות של תזרימי מזומנים עתידיים של ישות.

תקן זה קובע את צורת המדידה של רכיבי עסקה והוא מבדיל בין 2 רכיבים מרכזיים כדלהלן: רכיב התחייבותי (נכסי) ורכיב הוני.

מכשירים הוניים הם מכשירים המעידים על זכות שייר בנכסי הישות לאחר ניכוי כל התחייבויותיה. לפיכך, כאשר הערך בספרים הראשוני של מכשיר פיננסי מורכב, מיוחס לרכיב ההוני ולרכיב התחייבותי. לרכיב ההוני מיוחס הסכום השירי לאחר ניכוי הסכום שנקבע בנפרד עבור רכיב ההתחייבות משוויו ההוגן של המכשיר בכללותו. הערך של מאפיינים נגזרים כלשהם המשובצים במכשיר הפיננסי המורכב מלבד הרכיב ההוני, ייכלל ברכיב ההתחייבות.

סך הערכים בספרים המיוחסים לרכיב ההתחייבות ולרכיב ההוני בעת ההכרה לראשונה, שווה תמיד לשווי ההוגן שהיה מיוחס למכשיר בכללותו. לא נוצר

- כמות המניות שיקבלו המלווים בהמרה תחושב בהתאם למועד ההמרה ועל פי החישוב להלן:

במידה וההמרה תבצע במהלך 6 החודשים הראשונים ממועד העמדת ההלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד ההמרה, לבין מחיר ההמרה.

במידה וההמרה תבצע מחולף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, כמות מניות ההמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה אותה מבקשים המלווים להמיר, בתוספת ריבית שתחושב עד למועד הפירעון ההסכמי, לבין מחיר ההמרה.

בנוסף, במסגרת ההסכמים תקצה החברה למלווים 285,714 אופציות הניתנות למימוש לעד 285,714 מניות רגילות, וזאת ללא תמורה ובתוספת מימוש בסך של 14 ₪. האופציות שיוקצו למלווים תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה בת 24 חודשים.

על אף האמור לעיל, ככל שבמהלך תקופת ההלוואה החברה תגייס הון, או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה (כולה או חלקה) במחיר הגיוס הנוסף ובלבד שהמרת ההלוואה תבוצע במהלך 4 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.

בנוסף, במידה ויתקיים סבב גיוס נוסף במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה, המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות (כולן או חלקן) בתמורת תוספת



מנקודת מבטה של הישות, מכשיר כאמור כולל שני רכיבים: התחייבות פיננסית ומכשיר הוני. התוצאה הכלכלית של הנפקת מכשיר כזה זהה למעשה להנפקה בו-זמנית של מכשיר חוב המאפשר סילוק מוקדם ושל כתבי אופציה, הניתנים להפרדה, לרכישת מניות המנפיק. בהתאם לכך, בכל המקרים, הישות מציגה את רכיב ההתחייבות והרכיב ההוני בנפרד בדוח על המצב הכספי שלה.

במסגרת העסקה הנ"ל, ניתן מכשיר פיננסי מורכב. על פי תקני החשבונאות הבינלאומיים עלינו להבדיל בין הרכיבים. בהתאם, במסגרת ההסכמים ניתנו הרכיבים כדלהלן: הלוואה, מנגנון המרה ואופציות. הרכיבים ההתחייבותיים כוללים את הלוואה והאופציות עם מנגנון תמורות משתנה ורכיבים ההוניים הכוללים את מנגנון ההמרה בלבד.

לצורך הערכת השווי של מכשיר זה, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת מכשירים פיננסיים מורכבים ואת התאמתם להערכת השווי הנדונה.

## 2.2 שיטת הערכת שווי הלוואות ההמירות

הערכנו את ערכה הנוכחי של הלוואה ההמירה בהתאם למתודולוגיות הערכות שווי מקובלות למכשירים מן הסוג הזה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים ועל בסיס מידע, הנחות ואומדנים אשר התקבלו מהנהלת החברה.

על פי הסכמי הלוואה, ישנה חלוקה לשני תרחישים אפשריים:

1. תרחיש של סבב גיוס נוסף - במסגרת תרחיש זה החברה תגייס הון או תבצע מיזוג או רכישה או תבצע הנפקת זכויות במחיר למניה הנמוך ממחיר ההמרה.
2. תרחיש ללא סבב גיוס נוסף.

רווח או הפסד בשל ההכרה לראשונה הנפרדת של רכיבי המכשיר.

## תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32

מטרת תקן זה היא לקבוע כללים להצגת מכשירים פיננסיים כהתחייבויות או כהון ולקיצוץ של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התקן חל על הסיווג של מכשירים פיננסיים מנקודת מבטו של המנפיק, כנכסים פיננסיים, כהתחייבויות פיננסיות או כמכשירים הוניים. על הסיווג של ריבית, דיבידנדים, הפסדים, רווחים הקשורים להם ועל הנסיבות שבהן, יש לקצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

התקן מגדיר התחייבות פיננסית ככל התחייבות שהיא חוזה אשר יסולק או עשוי להיות מסולק שלא על דרך של החלפת סכום קבוע של מזומן או של נכס פיננסי אחר בתמורה למספר קבוע של מכשיריה הוניים של הישות. כלומר, כל מכשיר פיננסי בו אחד הצדדים משלם סכום שאינו קבוע במסגרת המכשיר ההוני הניתן, יחשב כהתחייבות פיננסית. לדוגמה אופציה במחיר מימוש משתנה תחשב כהתחייבות פיננסית, ואילו אופציה במחיר מימוש קבוע תסווג כהון.

## 2.1 הגישה הנבחרת

כאמור, על פי התקינה, במכשיר פיננסי מורכב, מכירים בנפרד ברכיבים אשר יוצרים התחייבות פיננסית וברכיב המעניק למחזיק במכשיר זכות להמירו במכשיר הוני של הישות. לדוגמה, איגרת חוב או מכשיר דומה, הניתנים להמרה על ידי המחזיק למספר קבוע או משתנה של מניות של הישות, הוא מכשיר פיננסי מורכב.

כאמור, בתרחיש של סבב גיוס נוסף מחיר המימוש של האופציות משתנה בהתאם למחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף, אשר נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. בהתאם, לכל תרחיש עתידי חושב שווי האופציות ממועד סבב הגיוס הנוסף ולמשך תקופה בת שלושה חודשים באמצעות מודל Black&Scholes (B&S). לאחר מכן היוונו את שווי האופציות ממועד הגיוס הנוסף למועד הערכת השווי באמצעות שימוש במחיר ההון העצמי של החברה.

בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, בהתאם להסכמי ההלוואה, מחיר המימוש קבוע ועומד על 14 ש"ח למניה. בהתאם, עבור תרחיש זה חושב שווי האופציות, למועד הערכת השווי ובהתאם לתקופה בת שנתיים, באמצעות מודל B&S.

בנוסף, הן לרכיב האופציות והן לרכיב ההמרה, ביצענו שקלול לשווי בהתאם להסתברות להתממשות כל תרחיש, כפי שצוין לעיל.

### 3. יישום הערכת שווי הלוואות המירות

#### 3.1 הערכת שווי רכיב ההמרה

**תרחיש ללא סבב גיוס נוסף** - בתרחיש זה, שווי המניות המומרות חושב באמצעות מכפלת כמות המניות הצפויות להמרה ומחיר המניה הצפוי בהמרה, בניכוי שווי ההלוואה (קרן וריבית צבורה) במועד ההמרה, כאשר התוצאה הוונה למועד הערכת השווי באמצעות מחיר ההון העצמי של החברה.

שווי רכיב ההמרה בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף חושב על בסיס ההנחות הבאות:

כמות מניות להמרה - כאמור, על פי הסכמי ההלוואה המלווים יקבלו כמות מקסימלית של מניות בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.

שיעורי ההסתברות להתממשות התרחישים מבוססים על הנחות החברה, כאשר על פי הנהלת החברה, זו צופה השלמה של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024 בהסתברות של 75% מתוכם 40% מיוחסים תרחיש של גיוס והמרה וה-35% הנותרים מתייחסים לתרחיש גיוס ללא המרה, נכון למועדי הערכת השווי. ראוי לציין, כי שיעור ההסתברות של תרחיש בו החברה תהיה חדלת פירעון, המבוסס על הנחות החברה, הינו בהסתברות של 15%.

בנוסף וכפי שתואר לעיל, בעבור שני התרחישים, כמות המניות בהמרה הינה הכמות המקסימלית במידה וההמרה תתבצע מחלוף 6 חודשים ממועד ההסכם עם הניצעים. לפיכך, על פי הנהלת החברה, מועד ההמרה הצפוי הינו 01/12/2024 כאשר מועד העמדת ההלוואה הינו ביום 02/07/2023, קרי יותר מחצי שנה.

בהתאם, לצורך חישוב שווי רכיב ההמרה, חזינו את מחיר המניה הצפוי בסבב הגיוס הנוסף כך שניתן יהיה לגזור ממנו את כמות המניות המומרות במקרה של סבב גיוס נוסף.

לצורך חיזוי מחיר המניה העתידי, הן לסבב הגיוס הנוסף הצפוי ביום 01/09/2024 והן למועד ההמרה הצפוי 01/12/2024, השתמשנו במודל מונטה קרלו. מודל זה מדמה מספר רב של מצבי טבע עתידיים שונים לשווי מניות, כאשר השינויים נמדדו בתקופות חודשיות וע"פ תנודתיות החברה.

בנוסף, לצורך הערכת שווי האופציות המוקצות במסגרת הסכמי ההלוואה, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה.

לפירוט הגישות להערכת שווי אופציות ראה נספח א'.

בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, אורך התקופה עד להמרה הינו כ-0.42 שנים.  
ריבית חסרת סיכון – ריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>1</sup>  
לתקופה של 0.42 שנים ונאמדת בכ-4.15%.

תנודתיות – התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן  
יומי על פני תקופה של 1 שנים וזאת למרות כי אורך התקופה להמרה הינה 0.42  
שנים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה לכ-80.65%.

מחיר ההמרה – כאמור, על פי תנאי הסכמי ההלוואה, בתרחיש ללא סבב גיוס  
נוסף מחיר ההמרה הינו 12 ש"ח.

שווי ההלוואה במועד ההמרה – קרן הלוואה והריבית הצבורה עד למועד  
ההמרה הצפוי, מסתכמים לכדי 4,579,706 ש"ח.

מחיר ההון העצמי – לצורך חישוב הערך הנוכחי של רכיב ההמרה, השתמשנו  
במחיר ההון העצמי של החברה אשר מסתכם לכדי 24%.

*לחישוב מחיר ההון העצמי ראה נספח ב'.*

כאמור, על פי הנהלת החברה ההסתברות לתרחיש ללא סבב גיוס הינה  
10%. **בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, הערך הנוכחי של רכיב ההמרה  
בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, הסתכם לכדי 394,200 ש"ח.**

**תרחיש של סבב גיוס נוסף** – בתרחיש זה, במידה ומחיר המניה בסבב הגיוס  
הנוסף קטן ממחיר ההמרה (12 ש"ח), המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה

לפיכך, כמות המניות בהמרה תהא שווה ליחס שבין קרן ההלוואה בתוספת  
ריבית שתוחשב עד למועד הפירעון ההסכמי, לבין מחיר ההמרה שהינו 12 ש"ח  
למניה.

כפי שצוין לעיל, סכום ההלוואה, הכולל את קרן ההלוואה בהיקף של כ-4  
מיליוני ש"ח ואת הריבית המחושבת עד למועד הפירעון של ההלוואה, מסתכם  
לסכום של 4,835,389 ש"ח. בהתאם, כמות המניות הצפויות בהמרה מסתכם  
לכדי 402,949 מניות.

מועד ההמרה הצפוי - מאחר והמלווים צפויים לקבל את כמות המניות  
המקסימלית בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד הסכם ויותר, הונח שמועד  
ההמרה יתרחש ביום 01/12/2024.

מחיר המניה הצפוי בהמרה – מחיר המניה הצפוי ליום 01/12/2024 נקבע  
באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. לבסוף חושב  
שווי המניות המומרות בעבור התרחישים העתידיים המקיימים כדאיות כלכלית  
להמרה למניות בלבד.

להלן הנחות מודל המונטה קרלו:

מחיר מניה – טורבוג'ין הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה  
לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד הערכת השווי מחיר המניה הסחיר של  
החברה עומד על כ-8.69 ש"ח.

אורך התקופה עד להמרה – כאמור, מועד ההמרה צפוי ליום 01/12/2024

<sup>1</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי  
החוב הבלתי סחירים

המועד האחרון בו יוכלו להנות המלווים מהטבה זו הינה 01/12/2024. בהתאם ומאחר והמלווים צפויים לקבל את כמות המניות המקסימלית בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם, הונח שמועד ההמרה יתרחש ביום 01/12/2024, כפי שנמסר לנו מהנהלת החברה.

מחיר המניה הצפוי בהמרה - כפי שתואר בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף, מחיר המניה הצפוי ליום 01/12/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. לבסוף חושב שווי המניות המומרות בעבור התרחישים העתידיים המקיימים כדאיות כלכלית להמרה למניות בלבד.

מחיר ההמרה – כאמור, בתרחיש של סבב גיוס נוסף, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר הגיוס הנוסף ובתוספת הנחה על מחיר הגיוס הנוסף בשיעור של 25%. בהתאם, נלקח לחישוב מחיר המרה המחיר שכאמור חושב באמצעות מודל המונטה קרלו.

שווי ההלוואה במועד ההמרה - קרן הלוואה והריבית הצבורה עד למועד ההמרה הצפוי, מסתכמים לכדי 4,579,706 ש"ח.

מחיר ההון העצמי - לצורך חישוב הערך הנוכחי של רכיב ההמרה, השתמשנו במחיר ההון העצמי של החברה אשר מסתכם לכדי 24%.

*לחישוב מחיר ההון העצמי ראה נספח ב'.*

כאמור, על פי הנהלת החברה ההסתברות לתרחיש של סבב גיוס נוסף הינה, נכון 75%, נכון למועד הערכת השווי. **בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, הערך הנוכחי של רכיב ההמרה בתרחיש של סבב גיוס נוסף, הסתכם לכדי 1,956,008 ש"ח.**

במחיר הגיוס הנוסף בתוספת הנחה של 25% על מחיר הגיוס. כמו כן, הנהלת החברה צופה השלמה של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024, כ-1.1 שנים לאחר מועד הקצאת ההלוואה ההמירה.

בהתאם, שווי המניות המומרות חושב באמצעות מכפלת כמות המניות הצפויות להמרה ומחיר המניה הצפוי בהמרה, בניכוי שווי ההלוואה (קרן וריבית צבורה) במועד ההמרה, כאשר התוצאה הוונה למועד הערכת השווי באמצעות מחיר ההון העצמי של החברה.

שווי רכיב ההמרה בתרחיש של סבב גיוס נוסף חושב על בסיס ההנחות הבאות:

מחיר המניה בסבב גיוס נוסף – מחיר המניה הצפוי ליום 01/12/2024 נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו שהנחותיו פורטו לעיל. במסגרת המודל נקבע המחיר למספר רב של תרחישים עתידיים אשר ערכו, בכל תרחיש עתידי, נבחן למול מחיר ההמרה. בהתאם לבחינה, בכל תרחיש עתידי, נגזרת כמות המניות להמרה.

כמות מניות להמרה - על פי הסכמי ההלוואה, המלווים יקבלו כמות מקסימלית של מניות בהמרה מחלוף 6 חודשים ממועד העמדת ההלוואה של כל אחד מהניצעים. לפיכך, בתרחיש של סבב גיוס נוסף, כמות המניות בהמרה תהיה שווה ליחס שבין קרן ההלוואה בתוספת ריבית שתחשב עד למועד הפירעון ההסכמי, קרי 4,835,389 ש"ח, לבין מחיר המניה בגיוס הנוסף, בתוספת הנחה על סך 25% ממחיר הגיוס שכאמור חושב באמצעות מודל המונטה קרלו.

מועד ההמרה הצפוי – כאמור, המלווים יוכלו לבצע את המרת ההלוואה במחיר המניה בגיוס הנוסף במהלך 4 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף. לכן,

**תרחיש ללא סבב גיוס נוסף** - כאמור, בתרחיש זה מחיר המימוש קבוע ועומד על 14 ש"ח למניה. בהתאם, עבור תרחיש זה חושב שווי האופציות באמצעות מודל B&S.

**להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:**

**מחיר המניה** - כאמור, נכון למועד הערכת השווי מחיר המניה הסחיר של החברה עומד על כ-8.69 ש"ח.

**מחיר המימוש** - בהתאם להסכמי ההלוואה, האופציות הוענקו במחיר מימוש של 14 ש"ח.

**שיעור הדיבידנד** - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זאת אינה עתידה לחלק דיבידנד ב-5 השנים הקרובות.

**אורך תקופת האופציה** – אורך חיי האופציה, נכון למועד הערכת השווי, הינו שנה.

**ריבית חסרת סיכון** - ריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>2</sup> לתקופה של שנה ונאמדה ל-4.00%.

**תנודתיות** – התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן יומי על פני אורך החיים של האופציה.

בהתאם, התנודתיות שנמדדה נלקחה בהתאם לאורך תקופת האופציה שעומד על שנה ונאמד ל-80.65%.

לפירוט חישוב האופציות מצורף בנספח ג'.

**סיכום שווי רכיב ההמרה**

כאמור, הנהלת החברה צופה התממשות תרחיש של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024 בהסתברות של 75%, נכון למועד הערכת השווי. בהתאם ועל פי הניתוח המתואר לעיל, שווי רכיב ההמרה, נכון למועדי הערכת השווי, הינו כדלהלן:

שווי רכיב המרה		30/06/2024	
תרחיש	שווי נוכחי בש"ח	הסתברות	שווי משוקלל בש"ח
תרחיש השתתפות המלווה בגיוס נוסף	1,956,008	40%	782,403
תרחיש גיוס נוסף ללא המרה	394,200	35%	137,970
תרחיש ללא גיוס נוסף	394,200	10%	39,420
תרחיש של חדלות פירעון	0	15%	0
<b>סה"כ</b>	<b>2,744,407</b>	<b>100%</b>	<b>959,793</b>

**כפי שניתן לראות בטבלה, השווי המשוקלל של רכיב ההמרה למועד הערכת השווי 30 ביוני, 2024 מסתכם לכדי 959,793 ש"ח.**

**3.2 הערכת שווי האופציות - רכיב התחייבותי**

כאמור, במסגרת הסכמי ההלוואה העניקה החברה ללווים כ-285,714 אופציות למימוש למניות רגילות. כל אופציה אחת ניתנת למימוש למניה אחת של החברה.

<sup>2</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים

דיבידנד ב-5 השנים הקרובות.

אורך תקופות האופציה - כאמור, המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות במהלך 4 חודשים לאחר השלמת הגיוס הנוסף. בהתאם, נכון ליום 30/06/2024 אורך חיי האופציות הינו כ-0.33 שנים.

ריבית חסרת סיכון - ריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>3</sup> לתקופה של 0.33 שנים ונאמדת בכ- 4.17%.

תנודתיות - התנודתיות מתבססת על תנודתיות מניית החברה ומחושבת באופן יומי על פני תקופה של 0.33 שנים. נכון למועד הערכת השווי, התנודתיות הסתכמה לכ-60.43%.

#### סיכום שווי האופציות

כאמור, הנהלת החברה צופה התממשות תרחיש של סבב גיוס הון ביום 01/09/2024 בהסתברות של 75%, נכון למועד הערכת השווי. בהתאם ועל פי הניתוח המתואר לעיל, שווי האופציות, נכון למועד הערכת השווי, הינו כדלהלן:

שווי האופציות בש"ח		30/06/2024
תרחיש	שווי נוכחי	הסתברות
תרחיש השתתפות המלווה בגיוס נוסף	218,579	40%
תרחיש גיוס נוסף ללא המרה	442,993	35%
תרחיש ללא גיוס נוסף	442,993	10%
תרחיש של חדלות פירעון	0	15%
<b>סה"כ</b>	<b>1,104,566</b>	<b>100%</b>
<b>שווי משוקלל</b>	<b>87,432</b>	

**תרחיש של סבב גיוס נוסף** - כאמור, במידה ומחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף קטן ממחיר ההמרה (12 ש"ח), המלווים יוכלו לממש את האופציות המוקצות בתוספת המימוש המופחתת ובמהלך 4 החודשים שלאחר השלמת הגיוס הנוסף.

לפיכך, בתרחיש זה, מחיר המימוש של האופציות משתנה בהתאם למחיר המניה בסבב הגיוס הנוסף, אשר נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו למספר רב של תרחישים עתידיים. בהתאם, לכל תרחיש עתידי, המקיים תרחיש של סבב גיוס נוסף, חושב שווי האופציות ממועד סבב הגיוס הנוסף ולמשך תקופה בת ארבעה חודשים באמצעות מודל B&S. לאחר מכן היוונו את שווי האופציות ממועד הגיוס הנוסף למועד הערכת השווי באמצעות שימוש במחיר ההון העצמי של החברה.

#### להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

מחיר המניה - כאמור, האופציות בתרחיש זה מחושבות למועד סבב הגיוס הנוסף, קרי ליום 01/09/2024. בהתאם, מחיר המניה במועד זה נקבע באמצעות מודל המונטה קרלו שהנחותיו פורטו לעיל.

מחיר המימוש - במסגרת תרחיש זה מחיר המימוש של האופציות מחושב באמצעות מכפלת כמות האופציות, במכפלת המתקבלת ממחיר הגיוס הנוסף ביחס שנוצר מחלוקת מחיר המימוש (14 ש"ח) במחיר ההמרה (12 ש"ח).

שיעור הדיבידנד - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זאת אינה עתידה לחלק

<sup>3</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים

כפי שניתן לראות בטבלה, השווי המשוקלל של האופציות למועד הערכת השווי 30 ביוני, 2024 מסתכם לכדי 286,779 ש"ח.

#### 4. סיכום שווי הלוואות המירות

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב וההסכם בין המלווים לחברה, לדעתנו השווי ההוגן של רכיב ההמרה ורכיב האופציה, למועד הערכת השווי הינו כדלהלן:

חישוב שווי הלוואה המירה	
286,779	שווי רכיב האופציות
959,793	שווי רכיב ההמרה
<b>1,246,572</b>	<b>שווי החבילה</b>



מרצון בשוק, הפועלים בצורה מושכלת, היו שוקלים בבחירת המודל שישוים לתמחור אופציות ושהמודל יהיה עקבי עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת אופציות.

כל המודלים לתמחור אופציות מביאים בחשבון, לפחות, את הגורמים הבאים:

- מחיר מימוש האופציה;
- משך חיי האופציה;
- מחיר נכס הבסיס (מחיר המניה);
- תנודתיות צפויה של מחיר המניה;
- הדיבידנדים הצפויים בגין המניות;
- ערך הזמן של הכסף- ריבית חסרת סיכון לתקופת האופציה.

#### הגישה הנבחרת

לצורך הערכת השווי, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה. מכיוון שבתרחיש ללא סבב גיוס נוסף האופציות המוענקות אינן כוללות מחירים מותנים או מרכיבים פיננסיים מורכבים, בחרנו להשתמש במודל B&S.

נוסחת B&S מחושבת כדלהלן:

$$C = Se^{-qT} N(d1) - Ke^{-rT} N(d2)$$

$$d(1) = \frac{\ln(S/K) + (r - q + \sigma^2 / 2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

#### נספח א': גישה להערכת שווי אופציות

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, קובע כי הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל. אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, ישות קובעת שווי הוגן ע"י שימוש בטכניקות הערכה.

מטרת השימוש בטכניקת הערכה היא לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים.

טכניקות הערכה כוללות שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון הפועלים בצורה מושכלת, שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, אם קיימות עסקאות כאלה, התייחסות לשווי ההוגן השוטף של מכשיר אחר שהוא באופן מהותי זהה, ניתוח תזרים מזומנים מהוון ומודלים להמחרת אופציות.

מודלים להמחרת אופציות- קיימות שתי משפחות מודלים המקובלות לצורך הערכת שווי אופציות:

- מודלים סגורים (Closed-form Models) אשר נוסחת Scholes & Black ("B&S") היא הדוגמה הרווחת והמקובלת ביותר וכוללת גורמי בסיס המשפיעים על מחירי האופציות.
- מודלים גמישים (Lattice Models), כדוגמת המודל הבינומי, הטרינומי, מונטה-קרלו וכד', אשר מאפשרים לשכלל גורמים נוספים לגורמי הבסיס. התקינה הבינלאומית קובעת כי הישות תשקול את כל הגורמים, שמשתתפים

$$d(2) = d1 - \sigma\sqrt{T}$$

כאשר :

C - שווי אופציית Call

S - מחיר נכס הבסיס (המניה)

q - תשואת דיבידנד

X - מחיר המימוש של האופציה

r - ריבית חסרת סיכון רציפה

σ - סטיית תקן שנתית של המניה

T - תקופה למימוש (בשנים).

בהכנסות, הסיכון הפיננסי, סיכון תפעולי, רווחיות וריכוזיות הלקוחות. בהתאם, פרמיית הסיכון הספציפי נאמדה לכדי 6.4%.  
להלן טבלה אודות חישוב עלות ההון העצמי:

30/06/2024	ריבית ההיוון המשוקללת
1.16	ביטא לא ממונפת
4.15%	ריבית חסרת סיכון
4.60%	פרמיית סיכון השוק
7.64%	פרמיית סיכון לגודל
6.40%	פרמיית סיכון ספציפי
24.00%	שיעור ההיוון המשוקלל (מעוגל)

נספח ב': פירוט אודות חישוב עלות ההון העצמי

על מנת להעריך את עלות ההון העצמי בחברה ( $Ke$ ) לתאריך 30 ביוני 2024 השתמשנו במודל ה-CAPM, המודל הוא כדלקמן:

$$ke = rf + \beta(rm) + sp + cr$$

כאשר:

$Rf$  - ריבית חסרת הסיכון מבוססת על נתוני מרווח הוגן<sup>4</sup> בהתאם לתקופה של 0.42 שנים ונאמדת בכ- 4.15%.

$Rm$  - פרמיית הסיכון של השוק. מוגדרת בתור התשואה הנוספת הנדרשת ע"י המשקיע מעל שיעור הריבית חסרת הסיכון. פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק שנלקחה למועד הערכת השווי 30/06/2024 הינה 4.60%<sup>5</sup>.

$\beta$  - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. הביטא של החברה חושבה באופן שבועי על בסיס חברות דומות<sup>6</sup> בענף בו היא פועלת ובהתאם לתקופה בת שנה אחת. בהתאם, הביטא נאמדה בכ-1.16.

$Sp$  - פרמיית הסיכון לגודל החברה<sup>7</sup> הינה 7.64%.

$Scr$  - פרמיית סיכון ספציפי לחברה. סיכון זה מודד את אי הוודאות של התשואות הנובעות מהמאפיינים של התעשייה והחברה בפרט כגון: גידול

<sup>6</sup> נתוני מסחר של החברות: Bloom energy Corporation, Tecogen Inc., Cummins Inc., FuelCell Energy, Inc., Plug Power Inc.  
<sup>7</sup> Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2024 Duff & Phelps LLC.

<sup>4</sup> חברת מרווח הוגן בע"מ הינה חברה אשר מורשית על ידי משרד האוצר להעניק שירותי ציטוט לנכסי החוב הבלתי סחירים  
 NYU Damodaran Online<sup>5</sup>

נספח ג': פירוט חישוב שווי האופציות בתרחיש ללא סבב גיוס נוסף ותרחיש גיוס נוסף ללא המרה

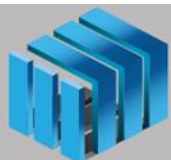
30/06/2024		
₪ 8.69	S	מחיר המניה
₪ 14.00	K	מחיר מימוש
1.00	T	אורך חיי האופציה
4.00%	Rf	ריבית חסרת סיכון
3.92%	r	התאמה לריבית חסרת סיכון
0%	D	שיעור דיבידנד
80.65%		תנודתיות
₪ 1.55	C	שווי אופציה
285,714		כמות אופציות
₪ 442,993		שווי סך האופציות

## טורבוג'ן בע"מ



בחינת שיעור ריבית תוספתי של החברה על חכירה

יולי 2024



Valuations



Litigation support



Financial reporting



Solvency



Business Plans

- ניתוח נתונים היסטוריים וצפויים, מבוקרים ובלתי מבוקרים, ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לקבוצה ;
- יישום מתודולוגיית הדירוג של חברת מדרוג ;
- הכנת דו"ח המסכם את המתודולוגיות ששימשו אותנו בעבודתנו, ההנחות עליהן התבסס ניתוח השווי וממצאים באשר לשווי החברה.

#### תקציר הממצאים

בבחינת שיעור הריבית התוספתי של החברה על החכירה, שיעור הריבית הינה כדלהלן :

מועד הערכת השווי	01/04/2024
נכס	נכס בגוש : 6194 חלקה : 166
דירוג	Baa1.il
מח"מ החכירות	1.35
ריבית להיוון	6.75%

אין לנו זיקה לחברה ואין לנו זכות נוכחית או צפויה בחברה או בנכסיה. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה המשימה שלנו, כלולים כצרופה המהווה חלק מדוח זה על דרך ההפניה.

30 יולי 2024

לכבוד :

הנהלת חברת טורבוג'ן בע"מ

הנהלה נכבדת,

מכתב זה מיועד לספק לכם סקירה אודות המטרה וההיקף של הניתוחים והמסקנות שלנו. הנכם מופנים לדוח המצ"ב ובו דיון והצגת הניתוחים שבוצעו בקשר להתקשרות זו.

בהתאם לבקשתכם, C – Value Business Consulting Ltd. (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח עצמאי בקשר לשיעור הריבית התוספתי של חברת טורבוג'ן בע"מ על החכירה (להלן: "החברה"), נכון ליום 1 באפריל, 2024 (להלן: "תאריך ההערכה") למטרות דוחות כספיים, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות".

#### מטרה והיקף

מטרת התקשרות זו הינה לסייע להנהלת החברה להעריך את שווי ההוגן של ההתחייבות בגין החכירה בעזרת חישוב שיעור הריבית התוספתי של החוכר, לצורך דוחותיה הכספיים.

#### היקף הניתוח

בביצוע הערכת השווי, הבדיקות והניתוחים אותם ביצענו נכללו, בין היתר, הצעדים הבאים :

- בחינת סקירות שוק ומידע ענפי רלוונטי ;

יחד עם זאת, אנו מסכימים לבצע שימוש בשווי המתואר בחוות דעת זו לצורך ורק לצורך קביעת שיעורי הריביות בחכירות המתוארות בעבודה זו, לצורך הדוחות הכספיים של חברת טורבוגין בע"מ.

בכל מקרה של שאלה בנוגע לניתוח או לדוח שלנו, אנו צרו קשר עם C- Value Business Consulting במספר טלפון +972-3-7653333.

בכבוד רב,

C- Value Business Consulting

ר. י. ק.

6. המסקנות לעניין השווי, מבוססות על ההנחה כי רמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה, תמשיך להתקיים, וכי טיבה ואיכותה של החברה לאחר מכירה, ארגון מחדש, חליפין או דילול חלקם של הבעלים, לא ישתנו באופן מהותי או ניכר.

7. דוח זה והמסקנות שבו, מיועדים לשימוש בלעדי של הלקוח שלנו למטרה היחידה והמסוימת כפי שמצוינת בדוח. כמו כן, הדוח והמסקנות אינם מיועדים ועל הקורא להימנע מלפרשם, כייעוץ השקעות בכל אופן שהוא. המסקנות הכלולות בדוח זה מייצגות את דעתו של מעריך השווי, בהתבסס על המידע שסופק לו על ידי החברה ומקורות אחרים.

8. תוכנו של דוח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורים מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי. למרות האמור לעיל, אין לנו התנגדות לצירוף הדוח, במידה ותידרשו בהתאם לתקנות והנחיות הרשות לניירות ערך, לדוחותיה הכספיים של החברה.

#### הצהרה אודות תנאים מגבילים:

1. בהתאם לאתיקה המקצועית המוכרת, שכר הטרחה המקצועי עבור שירות זה אינו מותנה במסקנה שלנו אודות השווי, ולמעריך או לעובדיו אין כל אינטרס כספי, נוכחי או מתוכנן, בחברה אשר נכסיה מוערכים.

2. חוות הדעת לגבי השווי, אשר באה לידי ביטוי במסמך זה, מתייחסת אך ורק למטרה המוצהרת נכון לתאריך ההערכה.

3. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי החברה או נציגיה במהלך בדיקה זו, התקבלו, ללא אימות נוסף, כמשקפים באופן מלא ונכון את מצבה העסקי של הפעילות ואת תוצאותיה התפעוליות עבור התקופות השונות, למעט ככל שמצוין אחרת בדוח זה.

4. מידע ציבורי ומידע ענפי וסטטיסטי, הושגו ממקורות שלדעתנו הינם אמינים; עם זאת, איננו מתחייבים לדיוק או לשלמות של מידע כאמור, וקיבלנו מידע זה ללא אימות נוסף.

5. איננו מתחייבים לסיכויי השגת התוצאות החזויות על ידי החברה, מכיוון שאירועים ונסיבות לעתים קרובות אינם מתרחשים כמצופה; הבדלים בין תוצאות בפועל לבין תוצאות חזויות, עשויים להיות מהותיים; והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, תוכניות והנחות של ההנהלה.



**קיצורים**

C - Value Business Consulting Ltd.	מעריך השווי או C - Value
31/12/2023	מועד הדירוג
01/04/2024	מועד הערכת השווי
טורבוג'ן בע"מ	החברה או טורבוג'ן
תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 "חכירות"	תקן 16 / IFRS 16
חברת הדירוג Moody's	מודיס
הלוואת בעלים והתחייבויות פיננסיות אחרות בניכוי מזומנים ושווי מזומנים	חוב, נטו
EBITDA	רווח לפני מס, מימון, פחת והפחתות
EBIT	רווח תפעולי לפני מס ומימון

תוכן עניינים :

7	1. תיאור החברה ופעילותה
7	1.1. חברת טורבוג'ן
7	1.2. תיאור נכס החכירה הנבחנת
8	1.3. המתודולוגיה לבחינת שיעור ההיוון :
8	1.4. הגישה הנבחרת – דירוג סינטטי :
9	2. הערכת הדירוג של חברת טורבוג'ן - יישום מתודולוגית הדירוג
13	3. התאמה לבטוחות
13	4. סיכום שיעור הריבית התוספתי של החוכר
15	נספח א - לוח הסילוקין של נכס החכירה :

נכון למועד הדוח, החברה מונה כ-20 עובדים ומשרדיה ממוקמים ברח' אפעל 22, פתח תקווה.

## 1. תיאור החברה ופעילותה

### 1.1. חברת טורבוג'ן

חברת טורבוג'ן הוקמה בשנת 2014 על ידי חברת "אר-גיט הנדסה בע"מ", חברת "גיי. פי. גלובל פאוור בע"מ" וחברת "רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ", כחברה פרטית בישראל.

מאז הקמתה, עוסקת טורבוג'ן בפיתוח מיקרו טורבינה רב דלקית לייצור מקומי של חשמל, חום ורוח בבניינים.

החברה פיתחה טכנולוגיה המאפשרת נצילות חשמלית גבוהה בהרבה עם הורדה משמעותית של פליטות גזי חממה ומבוססת במקור על מערכות הנעה מתקדמות שפותחו ברפאל והוסבו לשוק האזרחי.

על פי החברה, בעזרת מוצרי ה-CHP-אותם היא מפתחת, ניתן להוריד את עלויות החשמל בכ-15%, להקטין עלויות חימום בכ-20%, וליצור זמינות של חשמל 24/7 אשר עמידה בהפסקות חשמל. כפועל יוצא, מוצרי החברה מאפשרים הורדת פליטות גזי חממה ב-20%.

החברה זכתה במספר מענקים מרשות החדשנות, משרד האנרגיה האמריקאי ומשרד האנרגיה הישראלי (בירד אנרגיה).

בנוסף ובהתאם למגמה העולמית של net-zero energy building, החברה שוקדת על פיתוח מערכות עתידיות המשלבות אנרגיה סולארית ומימן לייצור חשמל ירוק בבניינים.

ביום 23/11/2021 הפכה החברה לציבורית ומניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בשער רישום למסחר של 10.45 ₪ למניה.

### 1.2 תיאור נכס החכירה הנבחרת

החברה חכרה נכס ברחוב אפעל 22, פתח תקווה לצורכי שימוש במשרד אדמיניסטרטיבי, מחסן ואולם תצוגה, במסגרת פעילותה ובעקבות מהות עסקיה כאשר מועד תחילת החכירה הינו ביום 1 לאפריל, 2024 לתקופה של כ-3 שנים עד ליום 31 למרץ, 2027.

ראוי לציין כי מח"מ חכירת הנכס חושב באמצעות לוח סילוקין איטרטיבי המבוסס על הסכם החכירה הקבוע אשר נחתם ביום 14 לאפריל, 2024. בהתאם, מח"מ חכירת הנכס הסתכם לכ- 1.35 שנים.

מח"מ	מועד סיום החכירה	מועד תחילת החכירה	הנכס
1.35	31/03/2027	01/04/2024	נכס בגוש: 6194 חלקה: 166

לפירוט אודות לוח הסילוקין של נכס החכירה לצורך חישוב מח"מ נכס החכירה ראה נספח א'

בנוסף, על מנת להתאים את שיעור הריבית למח"מ של חכירת החברה, ביצענו התאמה לאורך חיי החכירה. לצורך התאמה זו, בחנו את עקום התשואות של חברת "מררוח הוגן". העקום הספציפי בו נעזרנו הינו עקום התשואות על ריביות לא צמודות ליום ה-31 למרץ 2024.

מכוון שלחברת טורבוג'ן אין נתונים אודות תנאי הלוואה או נתוני אג"ח, אשר מהן ניתן לגזור את דירוג החברה, ביצענו דירוג סינטטי לחברת טורבוג'ן וזאת על מנת לקבוע את דירוגה ליום 31 בדצמבר, 2023.

שיעור הריבית שחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

#### 1.4 הגישה הנבחרת – דירוג סינטטי:

כאמור על פי תקן בינלאומי 16 ישנן שתי שיטות כגון: שיעור הריבית הגלום בחכירה ושיעור הריבית התוספתי.

שיעור הריבית הגלום בחכירה מבוסס על אופן תמחור העסקה מנקודת מבטו של המחכיר. בהתאם, לחברה כחוכר אין נתונים לגבי עלויות ישירות ראשוניות של המחכיר. על פי התקן, כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו זמין בנקל לחוכר, נעשה שימוש בשיעור ריבית תוספתי של החוכר.

על כן, לשם מדידת השווי לפי שיטת הריבית התוספתי, השתמשנו בבחינת הדירוג הסינטטי לריבית החברה. דירוג סינטטי זה נבחן באמצעות מתודולוגיית הדירוג של חברת מודיס המותאמת לסקטור הטכנולוגיות המגוונות. מתודולוגיה זו אומדת את הדירוג הגלובלי של החברה לפי הקריטריונים הפיננסיים העסקיים שלה. לאחר קביעת הדירוג, אמדנו את שיעור הריבית בחברה לפי אורך החיים שלה והדירוג הישראלי שלה, בהתאם לעקום תשואות חברות בשוק.

בנוסף, בכדי לאמוד את מצב החברה וביצועיה לפי מתודולוגיית הדירוג, עשינו שימוש בתוצאות הכספיות של החברה המעודכנות ביותר המופיעות באתר הבורסה נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הערכת השווי התבצעה ליום 1 לאפריל, 2024, מתוך הנחה שלא צפוי שינוי משמעותי בדירוג החברה ולכן הסתמכנו על דוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

להלן הקריטריונים המרכזיים ומשקלם היחסי בבחינת דירוג החברה:

ענף הפעילות, 20%

ראוי לציין כי דירוג החברה נקבע למועד 31 בדצמבר, 2023 מטעמים מתודולוגיים וטכניים אשר מחייבים לדרג את החברה במונחים שנתיים ועל כן נמסר לנו מהנהלת החברה כי במהלך ארבעת החודשים, ממועד הדירוג ועד מועד הערכת השווי, לא חל שינוי מהותי בחברה אשר היה עתיד להשפיע על דירוגה.

#### 1.3 המתודולוגיה לבחינת שיעור ההיוון:

מטרת תקן 16 היא 'להבטיח כי חוכרים ומחכירים יספקו מידע רלוונטי באופן שמשקף נאמנה עסקאות אלה', מידע זה נותן בסיס למשתמשים בדוחות הכספיים כדי להעריך את ההשפעה שיש לחכירות על המצב הכספי, על הביצועים הכספיים ועל תזרימי המזומנים של הישות.

בהתאם, בתקן זה ישנן הנחיות באשר למדידה של התחייבויות החכירה בהכרה לראשונה ובמדידה עוקבת של אלו, כדלהלן:

במועד המדידה לראשונה, החוכר ימדוד את התחייבות החכירה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד. תשלומי החכירה יהוונו תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה, אם שיעור זה ניתן לקביעה בנקל. אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל, החוכר ישתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

התקן מזכיר את השיטות השונות:

א. שיעור ריבית גלום בחכירה

שיעור הריבית שגורם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה ושל הערך השייר שאינו מובטח להיות שווה לסכום של השווי ההוגן של נכס הבסיס ושל עלויות ישירות ראשוניות כלשהן של המחכיר.

ב. שיעור ריבית תוספתי של חוכר

שהחברה נטלה ביחס לרווחיה השוטפים ומהווה אינדיקציה לחוזק שירות החוב של החברה.

רווח תפעולי/ הוצאות ריבית, 10% - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך הרווח התפעולי בהיקף הוצאות הריבית של החברה, פרמטר זה בוחן את יכולת החברה לשלם את הריבית מהפעילות השוטפת והוא מהווה מדד ליכולת החברה להמשיך למחזר את חובה ומעיד על גמישות פיננסית.

מדיניות פיננסית, 10% - פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של החברה על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה המשפיעה על גמישותה העסקית והפיננסית של החברה.

## 2. הערכת הדירוג של חברת טורבוג'ן - יישום מתודולוגית הדירוג

כאמור, התבקשנו לחשב את הריבית החכירה לנכס ברחוב אפעל 22, פתח תקוה, ליום 1 לאפריל, 2024. אולם, מכיוון שלחברת טורבוג'ן אין בדוחותיה נתונים על הלוואות או אג"ח שמהם ניתן לגזור את דירוג החברה, ביצענו דירוג סינטי ליום 31 לדצמבר, 2023 כפי שצוין לעיל. ראוי לציין, כי דירוג החברה נקבע למועד זה מטעמים מתודולוגיים אשר מחייבים לדרג את החברה הנבחנת במונחים שנתיים ועל כן הנחנו כי במהלך החודשים שממועד דוחות החברה ועד מועד הערכת השווי לא חל שינוי מהותי בחברה אשר היה עתיד להשפיע על דירוגה.

להלן ההנחות שבבסיס הערכת הדירוג של חברת טורבוג'ן :

ההנחות המוצגות נבדקו על מצב החברה ונתונה הכספיים המעובדים על ידינו נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ובחישוב שנתי וזאת בהתאם לדרישות והקריטריונים של חברת מדרוג כדלהלן :

**קריטריון 1 - ענף הפעילות, 20%**

אפיון ענף הפעילות בה פועלת החברה על פי ניתוח מבנה שרשרת הערך בענף, מאפייני הביקושים, רמת התחרות ותמורות מבניות בהיבטים של רגולציה, טכנולוגיה, טעמי צרכנים ועוד.

**פרופיל עסקי, 25%**

היקף ההכנסות, 10% - היקף ההכנסות מהווה אינדיקטור לעמידות בפני שינויים בביקוש, תנודות בעלויות וכן אינדיקטור בנוגע ליכולת מיקוח מול לקוחות וספקים.

מעמד עסקי, 15% - בחינת נתחי השוק בהם מחזיקה החברה, בחינת הבידול העסקי של החברה ביחס למתחרותיה ובחינת מספר סגמנטים וריכוזיות לקוחות.

**רווחיות, 10%**

שולי רווח תפעולי, 10% - הרווחיות הינה פרמטר המשקף את מאפייני הענף וחסימי הכניסה של הענף בו פועלת החברה. הפרמטר המוביל לבחינת הרווחיות הינו שיעור הרווח התפעולי של החברה, פרמטר זה הינו הרווח מפעילות לפני הוצאות מיסים והוצאות מימון ביחס להכנסות מהפעילות.

**פרופיל פיננסי, 45%**

רמת מינוף, 10% - יחס זה בוחן את שיעורי המינוף של החברה, את יכולתה לגייס הון זר בעת הצורך ואת יכולתה לנווט את פעילותה בעת שינויים כלכליים ועסקיים. יחס זה מחושב על ידי חלוקה של ההון העצמי של החברה בסך המאזן שלה.

חוב/EBITDA, 15% - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך החוב הפיננסי ברווח התפעולי לפני הוצאות פחת, מיסים ומימון. יחס זה בוחן את מידת החוב

200-800	9	Baa.il
<=200	12	Ba.il ומטה

להלן טבלה המרכזת את הכנסות חברת טורבוג'ין ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

דירוג	הכנסות (בש"ח)	מועד דירוג
Ba.il	0	31 בדצמבר, 2023

כמשתקף מהטבלה לעיל, הכנסות החברה הסתכמו ל-0 ש"ח לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2023. בהתאם, על פי מתודולוגיית הדירוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

ג. מעמד עסקי, 15%

פרמטר זה בוחן את מעמדה העסקי של טורבוג'ין ביחס למתחרותיה בענף בו היא פועלת.

להלן סרגל הדירוג:

ניקוד ע"פ הדירוג	הדירוג
1	Aaa.il
3	Aa.il
6	A.II
9	Baa.il
12	Ba.il ומטה

נכון למועד הדירוג, חברת טורבוג'ין נחשבת לשחקנית קטנה בהשוואה למתחרי מפתח בשווקים בהם היא פועלת. בנוסף, ראוי לציין כי למוצרי החברה לא קיים בידול מיוחד למוצרים/לשירותים אשר מסופקים על ידן.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il** למועד הדירוג.

פרמטר זה בוחן את מידת הסיכון הענפי על בסיס ההכנסות והתזרימים של המנפיק בפני מחזורים מאקרו כלכליים, תחרות ושינויים במבנה השוק.

להלן סרגל הדירוג:

ניקוד ע"פ הדירוג	הדירוג
1	Aa.il ומעלה
3	A.il
6	Baa.il
9	Ba.il ומטה

חברת טורבוג'ין מתמחה בפיתוח מיקרו טורבינה רב דלקית לייצור מקומי של חשמל, חום ואנרגיית רוח בבניינים. החברה פונה לשוק רחב הכולל לקוחות פרטיים ועסקיים במגוון תחומים. טורבוג'ין מספקת פתרונות אמיינים לצרכים אנרגטיים הבסיסיים של לקוחות הקצה, כאשר לדעתנו, הביקוש למוצריה נותר יציב בטווח הבנוני.

בהתאם למתודולוגיית מדרוג וניתוח הענף בו פועלת החברה, בקריטריון זה החברה קיבלה דירוג ברמת **Aa.il** למועד הדירוג.

קריטריון 2 - פרופיל עסקי, 25%

א. היקף ההכנסות, 10%

פרמטר זה מדורג בהתאם להיקף הכנסות חברת טורבוג'ין על נתוני דוחותיה הכספיים.

להלן סרגל הדירוג:

הכנסות (במיליוני ש"ח)	ניקוד ע"פ הדירוג	הדירוג
>=8,000	1	Aaa.il
2,500-8,000	3	Aa.il
800-2,500	6	A.il

שיעור מינוף	ניקוד ע"פ הדירוג	הדירוג
$\geq 55\%$	1	Aaa.il
40%-55%	3	Aa.il
25%-40%	6	A.il
10%-25%	9	Baa.il
$\leq 10\%$	12	Ba.il ומטה

להלן טבלה המרכזת את שיעורי המינוף של חברת טורבוג'ן ובהתאם את דירוגה למועד דירוגה:

דירוג	שיעור מינוף	סך המאזן (באלפי ₪)	סה"כ הון עצמי (באלפי ₪)	מועד דירוג
<b>Ba.il</b>	(474%)	4,286	(20,316)	31 בדצמבר, 2023

כמשתקף מהטבלה לעיל, שיעור המינוף של חברת טורבוג'ן הסתכם לכ- (474%) בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

ב. חוב פיננסי/רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, 15%

פרמטר זה בוחן את יכולת חברת טורבוג'ן לשרת את התחייבויותיה ואת הגמישות הפיננסית שלה ליטול חוב נוסף.

להלן סרגל הדירוג:

מקדם	ניקוד ע"פ הדירוג	הדירוג
$\leq 1$	1	Aaa.il
3-1	3	Aa.il
5-3	6	A.il
7-5	9	Baa.il
$\geq 7$	12	Ba.il ומטה

להלן טבלה המרכזת את חישוב היחס בין החוב הפיננסי של חברת טורבוג'ן לבין ההפסד התפעולי בתוספת פחת והפחתות ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

### קריטריון 3 - רווחיות, 10%

קריטריון זה בוחן את שיעורי הרווחיות של חברת טורבוג'ן בענף בה היא פועלת.

להלן סרגל הדירוג:

שיעור רווח תפעולי	ניקוד ע"פ הדירוג	הדירוג
$\geq 12\%$	1	Aaa.il
8%-12%	3	Aa.il
4%-8%	6	A.il
2%-4%	9	Baa.il
$\leq 2\%$	12	Ba.il ומטה

להלן טבלה המרכזת את שולי הרווח התפעולי של חברת טורבוג'ן ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

דירוג	שיעור רווח תפעולי	הפסד תפעולי (באלפי ₪)	הכנסות (באלפים) (₪)	מועד דירוג
<b>Ba.il</b>	0%	(17,469)	0	31 בדצמבר, 2023

כמשתקף מהטבלה לעיל, שולי הרווח התפעולי של חברת טורבוג'ן הסתכמו לכ- 0%, נכון למועד הדירוג. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

### קריטריון 4 - פרופיל פיננסי 45%

קריטריון זה מודד ארבעה פרמטרים כדלהלן:

א. רמת מינוף, 10%

פרמטר זה בוחן את שיעור המינוף של חברת טורבוג'ן על פי נתוני דוחותיה הכספיים.

להלן סרגל הדירוג:



מועד הערכה	הפסד תפעולי (באלפי ₪)	הוצאות מימון, נטו (באלפי ₪)	רווח תפעולי מהוצאות ריבית	דירוג
01 באפריל, 2024	17,469	1389	(12.58)	<b>Ba.il</b>

כמשתקף מהטבלה המוצגת לעיל, יחס הרווח התפעולי מהוצאות הריבית הסתכם לכ- (12.58), נכון למועד הדירוג. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

ראוי לציין כי הרווח התפעולי והוצאות המימון חושבו ליום 31 בדצמבר, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

מדיניות פיננסית, 10%

פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של חברת טורבוג'ן על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה.

להלן סרגל הדירוג:

דירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aaa.il	1
Aa.il	3
A.il	6
Baa.il	9
Ba.il ומטה	12

סך ההון הזר של חברת טורבוג'ן הינו פי 5.74 מסך נכסי החברה. בנוסף, החוב הפיננסי של החברה מהווה כ-88% מסך ההתחייבויות שלה כלומר מרביתן של התחייבויות החברה אינן במסגרת הפעילות השוטפת והחברה תידרש להעמידן לפירעון מיידי בעת מכירה.

מועד דירוג	חוב פיננסי (באלפי ₪)	הפסד תפעולי בתוספת פחת והפחתות (באלפי ₪)	יחס	דירוג
31 בדצמבר, 2023	(19,950)	16,453	(1.21)	<b>Ba.il</b>

כמשתקף מהטבלה לעיל, יחס החוב הפיננסי מההפסד התפעולי בתוספת פחת והפחתות של חברת טורבוג'ן בע"מ הסתכם לכ- (1.21) נכון למועד הדירוג.

בהתאם כפי שמוצג בטבלה, לחברה חוב גבוה והפסד תפעולי, אשר מקשים על יכולת החברה להחזיר את חובתיה. ולכן, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

ראוי לציין כי ההפסד התפעולי בתוספת פחת והפחתות חושבו ליום 31 בדצמבר, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

ג. רווח תפעולי/ הוצאות מימון נטו, 10%

פרמטר זה מבטא את היכולת של חברת טורבוג'ן לשלם ריביות בגין חובות פיננסיים מהפעילות השוטפת שלה.

להלן סרגל הדירוג:

דירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	מקדם
Aaa.il	1	>=8
Aa.il	3	6-8
A.il	6	3-6
Baa.il	9	1-3
Ba.il ומטה	12	<=1

להלן טבלה המרכזת את חישוב מקדם הרווח התפעולי מהוצאות הריבית ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:



בנוסף, ראוי לציין כי ישנה בטוחה של פיקדון בנקאי המוחזק אצל בעלי הנכס, ולצורך חישוב ריבית החכירה התואמת בטוחות ביצענו התאמה לריבית החכירה.

### 3. התאמה לבטוחות

לאחר חישוב הריבית התוספתית על החכירה, בהתבסס על דירוג החברה אשר משקף מצב שאינו כולל בטוחה, חישבנו את הריבית התיאורטית אשר הייתה מתקבלת על חכירה דומה כולל בטוחה מאחר ודירוג החברה, ממנו גזרנו את הריבית הראשונית על החכירה, אינה מגובה בבטוחה.

בהתאם, לחברת טורבוג'ן ישנו נכס אשר מגובה בבטוחה ולכן דירוג החברה הועלתה לדירוג **Baa1.il**.

### 4. סיכום שיעור הריבית התוספתית של החוכר

בבחינת שיעור הריבית התוספתית של החברה על החכירות, שיעורי הריבית הינם כדלהלן:

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג וניתוח המדיניות הפיננסית של חברת טורבוג'ן, הדירוג שנקבע לפרמטר זה למועד הדירוג הינו **Ba.il**.

להלן הדירוג המשוקלל של 4 הקריטריונים למועד הדירוג:

דירוג משוקלל	דירוג	ערך מתקבל	משקל יחסי	ערך משוקלל	דירוג משוקלל
קריטריון 1 - ענף הפעילות	Aa.il	1	20%	0.2	קריטריון 2 - פרופיל עסקי
קריטריון 2 - פרופיל עסקי	Ba.il	12	10%	1.2	היקף ההכנסות
קריטריון 3 - רווחיות	Baa.il	9	15%	1.35	מעמד עסקי
שיעור רווח תפעולי	Ba.il	12	10%	1.2	קריטריון 4 - פרופיל פיננסי
קריטריון 4 - פרופיל פיננסי	Ba.il	12	10%	1.2	רמת מינוף
רמת מינוף	Ba.il	12	15%	1.8	חוב פיננסי/EBI/TDA
חוב פיננסי/EBI/TDA	Ba.il	12	10%	1.2	רווח תפעולי/ הוצאות מימון, נטו
רווח תפעולי/ הוצאות מימון, נטו	Ba.il	12	10%	1.2	מדיניות פיננסית
מדיניות פיננסית	Ba.il	12	100%	9.35	סה"כ
סה"כ	Baa2.il				דירוג משוקלל

בהתאם לנתוני חברת טורבוג'ן נכון למועד הדירוג, 31 לדצמבר, 2023, ובהתאם למתודולוגיית הדירוג של מדרוג, הדירוג המתקבל לחברת טורבוג'ן הינו **Baa2.il**.

מועד הערכת השווי	01/04/2024
נכס	נכס בגוש : 6194 חלקה : 166
דירוג	Baa2.il
דירוג כולל בטוחה	Baa1.il
מח"מ החכירות	1.35
ריבית להיוון	6.75%

מספר תשלום	מועד התשלום	תשלום בדולר	תקופה בשנים	תשלום מהוון בדולר	תקופה *תשלום מהוון
1	01/04/2024	60,649	0.00	60,649	-
2	01/05/2024	53,670	0.08	53,383	4,388
3	01/06/2024	53,670	0.17	53,087	8,872
4	01/07/2024	53,670	0.25	52,803	13,165
5	01/08/2024	53,670	0.33	52,511	17,552
6	01/09/2024	53,670	0.42	52,220	21,890
7	01/10/2024	53,670	0.50	51,941	26,042
8	01/11/2024	53,670	0.59	51,653	30,284
9	01/12/2024	53,670	0.67	51,377	34,345
10	01/01/2025	53,670	0.75	51,093	38,494
11	01/02/2025	53,670	0.84	50,810	42,597
12	01/03/2025	53,670	0.92	50,556	46,262
13	01/04/2025	53,670	1.00	50,276	50,276
14	01/05/2025	53,670	1.08	50,007	54,117
15	01/06/2025	53,670	1.17	49,730	58,041
16	01/07/2025	53,670	1.25	49,464	61,796
17	01/08/2025	53,670	1.33	49,190	65,632
18	01/09/2025	53,670	1.42	48,918	69,424
19	01/10/2025	46,470	1.50	42,129	63,251
20	01/11/2025	46,470	1.59	41,896	66,459
21	01/12/2025	46,470	1.67	41,671	69,529

72,664	41,441	1.75	46,470	01/01/2026	22
75,762	41,212	1.84	46,470	01/02/2026	23
78,529	41,006	1.92	46,470	01/03/2026	24
81,558	40,779	2.00	46,470	01/04/2026	25
84,455	40,560	2.08	46,470	01/05/2026	26
87,413	40,336	2.17	46,470	01/06/2026	27
90,243	40,120	2.25	46,470	01/07/2026	28
93,132	39,898	2.33	46,470	01/08/2026	29
95,986	39,677	2.42	46,470	01/09/2026	30
98,716	39,465	2.50	46,470	01/10/2026	31
101,503	39,247	2.59	46,470	01/11/2026	32
104,168	39,036	2.67	46,470	01/12/2026	33
106,889	38,820	2.75	46,470	01/01/2027	34
109,576	38,606	2.84	46,470	01/02/2027	35
111,975	38,413	2.92	46,470	01/03/2027	36
<b>2,234,984</b>	<b>1,653,980</b>				<b>סה"כ</b>