



# משק אנרגיה

אנרגיות מתחדשות בע"מ

דו"ח מחצית ראשונה - 2021

# משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ

## ("החברה")

**דו"ח דירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021**

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021.
- שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד.
- דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 ביוני, 2021.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני, 2021.
- דוחות כספיים כפר עזה סאן, לוטן סאן, כפר בלום סאן ובית קמה סאן 2א', שותפויות הפרויקט אשר זכויות החברה בהן משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ליום 30 ביוני, 2021.
- הצהרות מנהלים לפי תקנות 38ג(ד)(1) ו-(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

החל מיום 29 באוקטובר, 2020, מועד השלמת הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, החברה אינה מהווה עוד "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). לאור האמור, ובהתאם לסעיף 5(ג1) לתקנות הדוחות, החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 באוקטובר, 2021, נדרשת החברה לדווח לפי מתכונת דיווח רבעונית. על אף האמור, ביום 23 בפברואר, 2021, החליט דירקטוריון החברה כי החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר, 2021, החברה תעבור למתכונת דיווח רבעונית באופן וולונטרי. יצוין, כי הואיל ומניות החברה נכללות במדד ת"א טק-עילית, החברה אימצה את ההקלות המנויות בתקנות 3 ו-5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), התשע"ו-2016, ובהתאם, בין היתר, ממשיכה לאמץ את יתר ההקלות ל"תאגיד קטן" המנויות בתקנה 15 לתקנות הדוחות.

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

### לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

דירקטוריון משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות הבת שלה (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021, בהתאם לתקנות הדוחות.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים מהותיים שחלו במצב ענייני הקבוצה בתקופת הדוח אשר השפעתם הינה מהותית. דוח זה נערך בהתאם לתקנות הדוחות, ובהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסמו ביום 4 במרץ, 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-026226 ו-2021-01-026673) ("הדוח התקופתי"), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

#### 1. הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ותוצאות פעילותה

##### 1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 25 בפברואר, 2020 כחברה פרטית. ביום 22 ביוני, 2020, הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף ("הנפקת המניות"), והחברה הפכה לחברה ציבורית. ביום 25 ביוני, 2020, החלו מניות החברה להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והחברה עדכנה כי בהתאם להודעה הבורסה, מניות החברה יצורפו למדד ת"א טק-עילית, וזאת בתום יום המסחר שיחול ביום 3 בספטמבר, 2020. ביום 29 באוקטובר, 2020, הושלמה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של החברה על פי דוח הצעת המדף, ואגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה ("הנפקת אגרות החוב").

הקבוצה עוסקת בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. בגדר כך, פועלת הקבוצה בייזום, הקמה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (קרי, הפקת חשמל באמצעות שימוש בקרני השמש) בישראל.

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: (1) ייצור ומכירת חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים; ו-(2) ייצור ומכירת חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות ומאגרי מים.

בנוסף, החברה מבצעת פעילויות נוספות בתחום האנרגיות המתחדשות או בתחומים המשיקים לתחום זה. בין פעילויות אלה, החברה מבצעת פעילות הקמה ותפעול של עמדות טעינה לרכבים חשמליים, באמצעות סונל אי.וי.איי פתרונות לרכב חשמלי בע"מ, חברה בת בשליטה משותפת עם סונל ישראל בע"מ ("סונל אי.וי.איי"). במסגרת פעילות זו זכתה סונל אי.וי.איי במכרזים של עיריות ירושלים, רעננה ונתיבות להקמת מאות עמדות טעינה. בנוסף, לסונל אי.וי.איי שיתופי פעולה אסטרטגיים עם קניוני עזריאלי, תחנות סונל, קיבוצים, מתחם מייקרוסופט, רכבי לובינסקי וקבוצת מאיר. בנוסף מחזיקה סונל אי.וי.איי בהסכמי הפצה בלעדיים עם יצרני ציוד מובילים בעולם - KEBA ; ROLEC ; EO ; EFACEC. סונל אי.וי.איי עושה שימוש במערכת של חברת דרייבז לניהול, ניטור, תפעול, גבייה, וסליקה מרחוק של עמדות הטעינה ומשתמשי הקצה.

יובהר, כי בתקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח, פעילות זו אינה מהותית דיה כדי להוות מגזר פעילות נפרד בדוחות הכספיים וכן פעילות זו אינה מהותית דיה ביחס לכלל פעילות החברה כדי להוות תחום פעילות נפרד, בהתאם להוראות התוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1999. לפרטים נוספים בדבר תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיפים 1.3 ו-6 בפרק א' לדוח התקופתי.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, התפרץ בעולם נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה"). במהלך תקופת הדוח, החל מבצע חיסונים במדינת ישראל אשר אושרו על ידי מנהל התרופות הפדרלי (ה-FDA). למרות זאת, בשלב זה, לא ניתן להעריך את הצלחת מבצע החיסונים ויעילותם נגד מוטציות של נגיף הקורונה אשר החלו להתפשט בעולם, ולפיכך לא ניתן להעריך האם המשבר קרוב לסיומו או שהוא עלול להימשך לטווח ארוך יותר.

ההשלכות השליליות של משבר כלכלי מתמשך והגבלות מתמשכות מצד הרשויות בשל התפרצויות חוזרות של נגיף הקורונה, ככל שיתרחשו, עלולות להשפיע, בין היתר, על מועדי החיבור והסנכרון של פרויקטים פוטו-וולטאיים של הקבוצה לרשת החשמל ועל יכולת הקבוצה להשיג מימון לפרויקטים חדשים. על אף זאת, במהלך תקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח, לא הייתה לנגיף הקורונה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה.

בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי, בדבר הקלות לצרכנים וליזמים במשק החשמל שניתנו על ידי רשות החשמל בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, ביום 5 באפריל, 2021, התקבלה החלטה מס' 60503 במסגרתה קבעה רשות החשמל ארכה שלישית לכל ההליכים התחרותיים (מלבד בקשר להליכים תחרותיים להקמת פרויקטים סולאריים משולבי אגירה). בהתאם להחלטה, המועדים המחייבים לעמידה בתנאים לסנכרון יוארכו בחודשיים נוספים והמועדים המחייבים המירביים לעמידה בתנאים לסנכרון יוארכו בשבעה חודשים נוספים.<sup>1</sup>

### 1.3. סטטוס הפרויקטים של הקבוצה

בהמשך למפורט בסעיף 16 לדוח התקופתי, למועד פרסום דוח זה, ההספק הכולל של הפרויקטים של הקבוצה, קרי פרויקטים קרקעיים ופרויקטים על גבי גגות ומאגרי מים, אשר מוזרם לרשת חלוקת החשמל בישראל, הינו כ-143 מגה וואט.<sup>2</sup>

בנוסף, הקבוצה מחזיקה במכסות זכיה ו/או נמצאת בשלבי הקמה של מתקנים פוטו-וולטאים נוספים בכ-70 אתרים, בהספק כולל של כ-326 מגה-וואט (מתוכם כ-206 בפרויקטים קרקעיים – 67.5 מגה וואט בפרויקט מתח עליון בהקמה, כ-19 מגה וואט בפרויקטים במתח גבוה בהקמה (מתוך כ-53 מגה וואט הספק זכיה של פרויקטי הליך תחרותי מס' 4), 120 מגה וואט במסגרת זכיה בהליך תחרותי מס' 2 בשילוב קיבולת אגירה ו-כ-120 מגה וואט בפרויקטים על גבי גגות ומאגרים). פרויקטים בהקמה הינם פרויקטים שהקבוצה מחזיקה לגביהם במכסה לייצור חשמל ומכירתו לחברת החשמל, ואף קיבלה בקשר אליהם אישור של חברת החשמל להזרמת חשמל מיחידת השטח המיועדת (תשובת מחלק חיונית). בחלקם, הקבוצה אף החלה בהקמה, קרי – קיבלה היתר בניה, התקשרה עם קבלני הקמה ותפעול, השלימה את שלבי התכנון ורכישת חומרי גלם והחלה בנייה בפועל.

בנוסף, מחזיקה החברה בצבר נכסים בפיתוח ותכנון מכוח עשרות התקשרויות עם בעלי קרקעות ברחבי הארץ. נכון למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה בהתקשרויות בהיקף של כ-11,500 דונם לפיתוח וייזום פרויקטים קרקעיים. הסכמים אלה מגלמים פוטנציאל להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק מותקן מוערך של כ-580 מגה-וואט בפרויקטים במתח גבוה, כ-720 מגה-וואט בפרויקטים במתח עליון וכ-165 מגה-וואט בפרויקטים

<sup>1</sup> החלטת רשות החשמל משיבה מס' 605 מיום 5.4.2021, החלטה מס' 60503 – הארכת מועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרת לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת.

<sup>2</sup> במסגרת מכרז 4 הושלמה הקמתם של שלושה מתקנים (כפר עזה, לוטן 1, ובית קמה) אשר נכון למועד דו"ח זה עומדים בתנאים לסנכרון והפעלתם המסחרית צפויה להיות במהלך החודשים ספטמבר-אוקטובר.

להלן נתונים מעודכנים למחצית הראשונה לשנת 2021, בדבר הפרויקטים הקרקעיים המניבים של החברה וכן בדבר פרויקטים קרקעיים ופרויקטי גגות שרכשה החברה מקו"ף דלת (104) בע"מ ("קו"ף דלת"). יובהר, כי העסקה עם קו"ף דלת הושלמה ביום 2 במרץ, 2021, ולפיכך תוצאות הפרויקטים שנרכשו מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה רק ממועד זה. עם זאת, הנתונים המוצגים בטבלה מטה, מובאים ביחס לכל המחצית הראשונה לשנת 2021 וכן מדובר בנתונים ברמת הפרויקט.



1.3.1. פרויקטים בהפעלה מסחרית (אלפי ש"ח)

תוצאות הפרויקט לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020					תוצאות הפרויקט לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021					יתרת הלוואה פרויקטאלית	עלות מופחתת בדוחות הכספיים	הספק MWh		שיעור החזקה	שם הפרויקט
תזרים פנוי לאחר שירות חוב	FFO	רווח תפעולי	EBITDA	הכנסות מיצור חשמל	תזרים פנוי לאחר שירות חוב	FFO	רווח תפעולי	EBITDA	הכנסות מיצור חשמל			AC	DC		
פרויקטים במימון פרויקטארי															
(467)	226	1,055	1,555	2,174	560	1,374	1,299	1,799	2,448	30,696	36,194	9.90	12.73	100%	תראבין
(281)	313	1,114	1,451	1,838	(193)	499	1,130	1,457	1,965	27,281	29,720	7.60	10.96	50%	עין צורים
(40)	707	1,700	1,844	2,395	(213)	446	1,852	1,995	2,527	38,054	41,373	10.00	13.50	50%	דורות(*)
(322)	393	1,364	1,473	1,867	363	1,008	1,476	1,587	1,977	31,339	34,010	8.00	10.86	50%	תלמי יפה(*)
158	(150)	380	380	554	171	366	585	585	790	9,858	14,066	3.00	4.65	74%	מסילות
					143	956	1,314	1,635	1,768	17,958	25,495	1.48	1.48	100%	גגות במגל והדר עם
					205	897	1,347	1,558	1,660	16,679	23,922	1.73	1.73	100%	גגות בחדרי, כפר ידידיה, הר אודם, פריח חצב
					663	2,907	3,941	4,393	4,832	55,490	80,080	6.00	6.00	100%	חצרים
					1,191	3,221	4,125	4,525	4,918	49,035	72,175	5.00	5.00	100%	שדה בוקר
					772	2,140	2,708	3,175	3,505	35,900	60,708	5.00	5.00	100%	עין השלושה
פרויקטים בהם החברה העמידה או תעמיד את החוב הבכיר															
					(154)	960	790	963	1,159	24,766	36,698	9.00	10.00	100%	כפר בלום
					2,045	2,045	2,045	2,205	2,325	-	39,175	5.00	5.00	100%	מיתרים
(952)	1,489	5,613	6,703	8,828	5,553	16,819	22,612	25,877	29,874	337,056	493,616	71.71	86.91		

EBITDA - סך ההכנסות של שותפות הפרויקט שהוכרו בתקופה רלוונטית בדוחותיה הכספיים, בניכוי כל ההוצאות אשר הוכרו במקביל באותה תקופה, למעט מימון, מיסים, פחת והפחתות.  
 רווח תפעולי - EBITDA בניכוי עלויות שכר דירה.  
 FFO – תזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח, על פי דוחותיה האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של שותפות הפרויקט הרלוונטית לפרויקט. לעניין זה, "תזרים מפעילות שוטפת" - תזרים המזומנים מהפעילויות לייצור הכנסות של שותפות הפרויקט הרלוונטית לפרויקט (למען חסר ספק, לא כולל תזרים מפעילות השקעה או מפעילויות מימון). התזרים מפעילות שוטפת מחושב עפ"י הרווח או ההפסד לתקופה הרלוונטית, בנטרול השפעותיהן של עסקאות שאינן במזומנים באופיין, דחיות או צבירות כלשהן של תקבולי או תשלומי מזומנים תפעוליים מהעבר או בעתיד, ופריטים של הכנסה או הוצאה הקשורים לתזרימי מזומנים מהשקעה או לתזרימי מזומנים מימון.  
 תזרים נקי לאחר שירות חוב – FFO בניטרול/בתוספת פעילות המימון של הפרויקט לתקופת הדוח על פי דוחותיה האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של שותפות הפרויקט הרלוונטית לפרויקט.  
 (\*) הדוחות המאוחדים של החברה אינם כוללים את תוצאות הפרויקטים דורות ותלמי יפה אשר אינם מאוחדים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

1.3.2. פרויקטים בהקמה ולקראת הפעלה מסחרית (אלפי ש"ח)

עלות שהושקעה למועד הדוח	תוצאות חזויות לפרויקט לשנת פעילות מייצגת					מועד הפעלה מסחרית חזוי	מסגרת מימון	עלות הקמה צפויה	הספק		שיעור החזקה	שם הפרויקט
	תזרים פנוי לאחר שירות חוב	FFO	רווח תפעולי	EBITDA	הכנסות מיצור חשמל				AC	DC		
פרויקטים לקראת הפעלה מסחרית בהם החברה העמידה או תעמיד את החוב הבכיר												
19,119	178	1,328	2,096	2,369	3,368	30/09/2021(**)	23,000	27,100	7.00	10.30	74%	כפר עזה
23,309	141	1,788	2,510	2,834	3,838	30/09/2021(**)	29,000	35,900	7.50	11.70	100%	בית קמה
24,900	133	1,309	2,094	2,754	3,490	30/09/2021(**)	23,500	36,800	7.00	10.00	100%	לוטן
פרויקטים ללא מימון פרויקטאלי												
31,168	11,119	11,119	11,119	12,030	16,414	31/03/2023	(*)80,000	172,200	48.00	67.50	70%	יכיני
פרויקטים במימון בנקאי לזמן קצר												
1,987	1,491	1,491	1,491	1,693	2,524	(**)2022	13,800	22,500	4.99	7.20	74%	לוטן 2
4,526	1,649	1,649	1,649	2,643	4,102	(**)2022	19,250	35,000	7.51	11.70	74%	נירים
105,009	14,711	18,674	20,959	24,323	33,736		188,550	329,500	82	118.4		

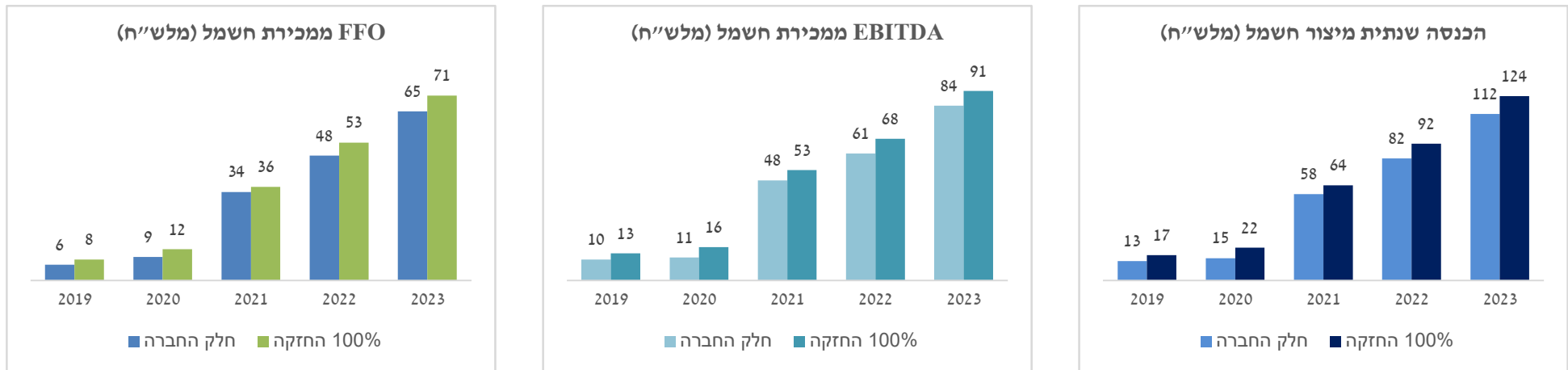
(\*) מסגרת למימון חלקה של החברה בפרויקט

(\*\*) מועד ההפעלה המסחרית של מתקנים אלה אינו ודאי בשלב זה ומדובר בהערכות של החברה.

1.3.3. פרוייקטים שקיבלו תעריף מובטח במסגרת מכסת זכיייה במכרז (אלפי ש"ח)

עלות שהושקעה למועד הדוח	תוצאות חזויות לפרויקט לשנת פעילות מייצגת					מועד הפעלה מסחרית חזוי	עלות הקמה צפויה	הספק		שיעור החזקה	שם הפרויקט
	תזרים פנוי לאחר שירות חוב	FFO	רווח תפעולי	EBITDA	הכנסות מיצור חשמל			AC	DC		
-	15,200	26,500	31,500	37,500	42,500	30/06/2023	350,000	120.00	40.00	74%	הליך תחרותי שני למערכות במתח גבוה בשילוב אגירה

1.3.4. תוצאות פעילות הפרויקטים ותחזיות נכון לתאריך אישור הדו"ח :



לעניין רווח גולמי פרויקטאלי (EBITDA) ותזרים מפעילות שוטפת פרויקטאלי (FFO) – ר' ס' 1.3.1.

תחזית החברה המובאת בסעיף זה לעיל מבוססת על תזרים מהפרויקטים בהקמה ו/או פרויקטים אשר לגביהם מחזיקה החברה במכסת זכייה להקמה כפי שנתונים פורטו בסעיפים 1.3.1-1.3.3 ואינה כוללת פרויקטים בפיתוח ובייזום וכן אינה כוללת את פרויקטי דוראל משקי ואת פעילות החברה בחו"ל.

הדוחות המאוחדים של החברה אינם כוללים את תוצאות הפרויקטים דורות ותלמי יפה אשר אינם מאוחדים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

תחזיות החברה בדבר נתוני ה-FFO וה-EBITDA וההכנסות השנתיות ממכירת חשמל לשנים 2021 עד 2023 (כולל), המובאות בסעיף זה לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור משקף את הערכות החברה בדבר תוצאות הפרויקטים לכשיגיעו להפעלה מסחרית, אשר עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים רגולטוריים, עלויות הקמה, עלויות המימון, הכנסות והוצאות בפועל השפעתם של גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, שינויים בתנאי שוק האנרגיה או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה החברה המפורטים בסעיף 37 לפרק א' לדוח התקופתי.



להלן הסברי דירקטוריון החברה למצבה הכספי של החברה (באלפי ש"ח) :

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר, 2020	ליום 30 ביוני		
		2020	2021	
הגידול בנכסים השוטפים נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מחלק תמורת הנפקת אגרות החוב שהושלמה ביום 29 באוקטובר 2020 וטרם נעשה בה שימוש.	318,588	172,464	265,266	נכסים שוטפים
הגידול בנכסים שאינם שוטפים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מ: (א) השלמת פרויקט כפר בלום; (ב) השקעה בפרויקטים יכני, בית קמה, לוטן, כפר עזה, לוטן 2 ונירים; (ג) השקעה בפעילות שותפות דוראל-משקי אנרגיה מתחדשת 2018, שותפות מוגבלת ובסונול אי.וי.אי.; (ד) השלמת עסקת הרכישה של זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ (לפרטים ראו סעיף 2.8 לדוח התקופתי) במסגרתה הועברו לחברה כל הזכויות והחובות של קו"ף דלת (104) בע"מ בפרויקטים הנרכשים; (ה) השלמת עסקת הרכישה של מניות איירטאצ' סולאר בע"מ (לפרטים ראו סעיף 10(ג) לדוח התקופתי) במסגרתה הוקצו לחברה מניות של איירטאצ' סולאר בע"מ; ו-ו) השלמת עסקת רכישת הזכויות של אנרגיקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ בשותפות אנרגיקס א.ח. דרום הר חברון שותפות מוגבלת (לפרטים נוספים ראה סעיף 5 לנספח א' להלן).	221,613	167,404	718,490	נכסים שאינם שוטפים
	540,201	339,868	983,756	סך הכל נכסים
הגידול בהתחייבויות השוטפות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשלמת עסקת הרכישה של זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ כמפורט לעיל. בהתאם לכך, הועברו לחברה כל הזכויות והחובות של קו"ף דלת (104) בע"מ בפרויקטים (לפירוט ראה נספח ב' לדוח תזרים מזומנים), בנטרול פירעון הלוואה בנקאית לזמן קצר.	11,029	29,343	68,823	התחייבויות שוטפות
הגידול בהתחייבויות שאינן שוטפות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מ: (א) הנפקת אגרות חוב (סדרה א') בחודש אוקטובר 2020; (ב) קבלת הלוואה ייעודית מכלל ביטוח בע"מ למימון ההשקעה בפרויקט מסילות; ו-ג) העברת כל הזכויות והחובות של קו"ף דלת (104) בע"מ בשותפויות הפרויקט ובשותף הכללי שלה.	307,815	86,569	594,727	התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול בהון העצמי בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשלמת הנפקה לציבור של מניות החברה בחודש יוני 2021.	221,357	223,956	320,844	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
הגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מ מהודעת קיבוץ עין צורים על רצונו לממש את האופציה שניתנה לו לרכוש עד 50% מהזכויות בשותפות הפרויקט המחזיקה בפרויקט עין צורים של הקבוצה.	-	-	(638)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	540,201	339,868	983,756	סך הכל התחייבויות והון

להלן ניתוח תוצאות פעילות החברה (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
		2020	2021	2020	2021	
הגידול בהכנסות נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשלמת עסקת הרכישה של זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ ואיחוד תוצאות הפרויקטים הנרכשים ממועד השגת השליטה.	10,036	3,126	14,859	4,929	19,712	הכנסות
הגידול בהוצאות נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגיוס כוח אדם ומרישום הוצאות השכר הנובעות מתוכנית האופציות לעובדים, ומאיחוד תוצאות הפרויקטים הנרכשים במסגרת עסקת הרכישה של זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ החל ממועד השגת השליטה.	17,194	3,087	10,354	5,736	16,960	הוצאות
	(7,158)	39	4,505	(807)	2,752	רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים
הגידול בפחת והפחתות נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מאיחוד תוצאות הפרויקטים הנרכשים במסגרת עסקת הרכישה של זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ החל ממועד השגת השליטה.	4,535	1,116	7,678	2,239	10,704	פחת והפחתות
הגידול בהוצאות מימון נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מאיחוד תוצאות הפרויקטים הנרכשים במסגרת עסקת הרכישה של זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ החל ממועד השגת השליטה.	4,759	1,020	9,605	1,988	11,520	הוצאות מימון, נטו
הקטון בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מקטון ברווחי שותפות דוראל משקי אנרגיה מתחדשת 2018 שותפות מוגבלת ומההפסד של סונול אי.וי.איי בתקופת הדיווח.	1,590	558	(322)	1,102	(675)	חלק החברה ברוחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הקטון במיסים על הכנסה נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מצפי החברה לניצול עתידי של הפסדים נצברים לצרכי מס	3,920	(3,251)	1,314	(3,251)	2,298	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
	(10,942)	(4,787)	(11,786)	(7,183)	(17,849)	הפסד לתקופה
הגידול ברווח רווח אחר נכון ליום 31 במרץ, 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע משיערוך מניות איירטאצי' סולאר בע"מ, שנרכשו על ידי החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021.	-	-	(1,933)	-	1,802	רווח (הפסד) אחר
	(10,942)	(4,787)	(13,719)	(7,183)	(16,047)	הפסד כולל לתקופה

להלן פרטים בדבר תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
		2020	2021	2020	2021	
הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של הפרויקטים הנרכשים במסגרת עסקת הרכישה מחברת קו"ף דלת (104) בע"מ.	(11,067)	862	(2,571)	(3,878)	(846)	תזרים מפעילות שוטפת
הגידול בתזרים המזומנים מפעילות השקעה נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מ: (א) השקעה בפרויקטים ימיניים, בית קמה, לוטן, כפר עזה, לוטן 2 ונירים; (ב) השקעה בפעילות שותפות דוראל-משקי אנרגיה מתחדשת 2018, שותפות מוגבלת ובסונול אי.וי.איי. פתרונות לרכב חשמלי בע"מ ("סונול אי.וי.איי."); (ג) השלמת עסקת הרכישה של זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ (לפרטים ראו סעיף 2.8 לדוח התקופתי); (ד) השלמת עסקת הרכישה של מניות איירטאצ' סולאר בע"מ (לפרטים ראו סעיף 10(ג) לדוח התקופתי) ו-(ה) השלמת עסקת רכישת הזכויות של אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ בשותפות אנרג'יקס א.ח דרום הר חברון שותפות מוגבלת.	(285,934)	(10,002)	22,640	(9,045)	(40,404)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות מימון נכון ליום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהנפקת מניות החברה לראשונה ביוני אשתקד.	364,688	164,522	48,332	171,911	75,137	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	69,846	161,147	103,773	161,147	103,773	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

## 5. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים (לא מבוקרים) של החברה ליום 30 ביוני, 2021, המצורפים לדוח זה.

## 6. מקורות מימון

6.1. במהלך תקופת הדוח, פעילות הקמת הפרויקטים הפוטו-וולטאיים של הקבוצה מומנה בעיקרה באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב, באמצעות אשראי מגופים פיננסיים כמקובל במימון פרויקטים ובאמצעות הלוואות בתוך הקבוצה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.28 לפרק א' לדוח התקופתי.

### 6.2. אשראי לזמן ארוך

נכון ליום 30 ביוני, 2021, ולמועד פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב וההלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך) של החברה הינה על סך של כ-220 מיליוני ש"ח.

### 6.3. אשראי לזמן קצר

נכון ליום 30 ביוני, 2021, ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה הלוואות לזמן קצר, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בה היו לחברה הלוואות לזמן קצר בסך של כ-21 מיליוני ש"ח.

### 6.4. אשראי מספקים ולקוחות

האשראי הממוצע מספקים עמד בתקופת הדוח על כ-13 מיליוני ש"ח. למועד הדוח, הלקוח היחיד של החברה הוא חברת החשמל לישראל בע"מ (בכובעה כמנהל מערכת החשמל). חברת החשמל משלמת לחברה על בסיס "שוטף פלוס 45". בתקופת הדוח, עמד האשראי הממוצע לחברת החשמל על סך של כ-5 מיליוני ש"ח.

### 6.5. אמות מידה פיננסיות שנקבעו בהלוואות מגופים פיננסיים

שותפויות הפרויקטים של החברה המחזיקות בפרויקטים תלמי יפה, דורות, עין צורים, תראבין ומסילות, מחויבות לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 28.4.10 לפרק א' לדוח התקופתי בהתאם להסכמי המימון לחוב הבכיר עם כלל חברה לביטוח בע"מ. להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הנזכרות לעיל:

פרויקט	אמות מידה פיננסיות	היחס המינימאלי הנדרש על פי הסכם המימון	פירוט החישוב ליום 30 ביוני, 2021
דורות	ה-ADSCR (ב-12 חודשים הקודמים)	1.07	1.28
	ה-ADSCR החזוי (ב-12 חודשים הבאים)	1.07	1.34
	ה-LLCR	1.12	1.27
תלמי יפה	ה-ADSCR (ב-12 חודשים הקודמים)	1.07	1.56
	ה-ADSCR החזוי (ב-12 חודשים הבאים)	1.07	1.31
	ה-LLCR	1.12	1.24
עין צורים	ה-ADSCR (ב-12 חודשים הקודמים)	1.07	1.35
	ה-ADSCR החזוי (ב-12 חודשים הבאים)	1.07	1.22
	ה-LLCR	1.12	1.26
תראבין	ה-ADSCR (ב-12 חודשים הקודמים)	1.07	1.94
	ה-ADSCR החזוי (ב-12 חודשים הבאים)	1.07	1.37

פרויקט	אמות מידה פיננסיות	היחס המינימאלי הנדרש על פי הסכם המימון	פירוט החישוב ליום 30 ביוני, 2021
	ה-LLCR	1.12	1.41
מסילות	ה-ADSCR (ב-12 חודשים הקודמים)	1.07	2.59
	ה-ADSCR החזוי (ב-12 חודשים הבאים)	1.07	1.73
	ה-LLCR	1.12	1.66

יצוין כי נתוני ה-ADSCR החזוי ל-12 החודשים הבאים ונתוני ה-LLCR מבוססים על נתונים שהינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ואשר מותנה ותלוי בגורמים שונים, ובין היתר תעריף הייצור, הכנסות והוצאות בפועל, הימשכות משבר הקורונה והשפעתו על הכלכלה העולמית או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 37 לפרק א' לדוח התקופתי. לפיכך, המידע כאמור עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה.

## 7. גילוי בקשר עם אגרות החוב של החברה

### 7.1. פרטים בדבר אגרות החוב

פרטים בדבר אגרות חוב סדרה א'	
מועד ההנפקה	29 באוקטובר, 2020
ערך נקוב שהונפק ויתרת ערך נקוב	220,000 אלפי ש"ח
ערך בספרים של הריבית שיש לשלם ליום 30.06.2021	2,421 אלפי ש"ח
ערך בספרים של יתרת אגרות החוב ליום 30.06.2021	220,541 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30.06.2021	242,770 אלפי ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה
שיעור הריבית	1.64%
מועדי תשלום הקרן	עשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים כדלקמן: התשלום הראשון בסכום המהווה 1% מהקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2021, בתשלום השני ישולם סכום המהווה 0.4% מהקרן, בתשלום השלישי ישולם סכום המהווה 1.4% מהקרן, בתשלום הרביעי ישולם סכום המהווה 0.8% מהקרן, בתשלום החמישי ישולם סכום המהווה 3% מהקרן, בתשלום השישי ישולם סכום המהווה 1.2% מהקרן, בתשלום השביעי ישולם סכום המהווה 3.1% מהקרן, בתשלום השמיני ישולם סכום המהווה 1.2% מהקרן, בתשלום התשיעי ישולם סכום המהווה 3.1% מהקרן ובתשלום העשירי (אשר ישולם ב-31 במרץ 2026) ישולם סכום המהווה 84.8% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 30 בספטמבר ו-31 במרץ של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026

פרטים בדבר אגרות חוב סדרה א'	
הצמדה	אגרות החוב צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר, 2020 בגין חודש ספטמבר, 2020.
האם קיימת ערבות לתשלום ההתחייבויות?	לא.
האם קיימים שעבודים?	כן. ראה סעיף 28.5.2 לפרק א' לדוח התקופתי.
מגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות	לפרטים ראו סעיף 28.5.3 לפרק א' לדוח התקופתי.
זכות לפדיון מוקדם	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מתום שנתיים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), לבצע פדיון מוקדם או חלקי של אגרות החוב (סדרה א').
האם הסדרה מהותית	כן

## 7.2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב

פרטי הנאמן	
שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
אחראי	דן אבנון
טלפון	03-5544553
פקס	03-5271451
דוא"ל	Bonds@hermetic.co.il
כתובת	ששת הימים 30, בני ברק

## 7.3. עמידה בתנאים והתחייבויות שניתנו למחזיקי אגרות החוב

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר נחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ביום 28 באוקטובר, 2020, כפי שתוקן ביום 22 בפברואר, 2021, וכפי שנכלל בדיווח המידי של החברה מיום 23 בפברואר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-022201) ("שטר הנאמנות"), ראו סעיף 28.5.1 לפרק א' לדוח התקופתי. בתקופת הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). לאור האמור, לא מתקיימים תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב. להלן פירוט בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הנזכרות לעיל:

אמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות	פירוט	פירוט החישוב ליום 30 ביוני, 2021
היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה, לפי הדוחות הכספיים (סולו)	לפחות 13%	57%
ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים	לפחות 100 מיליון ש"ח	321 מיליון ש"ח



#### 7.4. כינוס אסיפת מחזיקי תעודות ההתחייבות

ביום 15 בפברואר, 2021, פרסם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, זימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), שעל סדר יומה אישור תיקון לשטר הנאמנות כך שיקבע כי סדר משיכת כספים מחשבון הנאמנות ושעבוד הפרויקטים הרלוונטיים לשטר הנאמנות יקבע על פי שיקול דעתה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הזימון ותיקון מסומן לשטר הנאמנות שפורסמו ביום 15 בפברואר, 2021, וכן תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שפורסמו ביום 18 בפברואר, 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-10-018715 ו-2021-01-020854, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

#### 7.5. דוח הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

ביום 12 במאי, 2021, פרסם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') דוח שנתי בגין פעולות הנאמנות שנעשו על ידי הנאמן במהלך התקופה שמיום 28 באוקטובר, 2020 ועד למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 12 במאי, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-083523).

#### 7.6. שחרור כספים מחשבון הנאמנות

7.6.1. ביום 17 בפברואר 2021 הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 25 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-74% מתחזית ההשקעה בפרויקט כפר בלום וכן הגישה לנאמן את המסמכים אשר נדרשת החברה להגיש לו לשם כך. בהמשך לכך, רשמו החברה, משקים אנד פרטנרס, שותפות מוגבלת ("משקים אנד פרטנרס") וכפר בלום סאן, שותפות מוגבלת, לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה) שעבודים כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות בקשר עם פרויקט כפר בלום. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-018960), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

7.6.2. ביום 23 במאי 2021 הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 29 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-81% מתחזית ההשקעה בפרויקט בית קמה, וכן הגישה לנאמן את המסמכים אשר נדרשת החברה להגיש לו לשם כך. בהמשך לכך, רשמו החברה, משקים אנד פרטנרס ובית קמה סאן 2א', שותפות מוגבלת, לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה) שעבודים כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות בקשר עם פרויקט בית קמה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-030349), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

7.6.3. ביום 1 ביוני, 2021, הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 23 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-85% מתחזית ההשקעה בפרויקט כפר עזה, וכן הגישה לנאמן את המסמכים אשר נדרשת החברה להגיש לו לשם כך. בהמשך לכך, רשמו החברה, משקים אנד פרטנרס וכפר עזה סאן, שותפות מוגבלת, לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה) שעבודים כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות בקשר עם פרויקט כפר עזה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-034864), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

7.6.4. ביום 14 ביוני, 2021, הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 23.5 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-64% מתחזית ההשקעה בפרויקט לוטן, וכן הגישה לנאמן את המסמכים אשר נדרשת החברה להגיש לו לשם כך. בהמשך לכך, רשמו החברה, משקים אנד פרטנרס ולוטן סאן, שותפות מוגבלת, לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה) שעבודים כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות בקשר עם פרויקט לוטן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 ביוני, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103929), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

בהתאם לסעיף 14.9 לשטר הנאמנות, מצורפים לדוח זה דוחותיהן הכספיים הנפרדים (סולו) של כפר בלום סאן, שותפות מוגבלת, בית קמה סאן 2א', שותפות מוגבלת, כפר עזה סאן, שותפות מוגבלת ולוטן סאן, שותפות מוגבלת, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021.

19 באוגוסט, 2021

<hr/> <p>יו"ר דירקטוריון יונתן (ג'ון) כהן</p>	<hr/> <p>מנכ"ל החברה חן מלמד</p>
---	--------------------------------------

**שינויים וחידושים מהותיים ביחס לעניינים המתוארים בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי**

**1. רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל**

ביום 10 ביוני, 2021, עדכנה החברה כי היא החלה לבחון אפשרות לרכישת פעילות משקי הקיבוצים אגש"ח בע"מ ("משקי הקיבוצים"), מבעלות השליטה בחברה, בתחום האנרגיה, אשר כוללת: (א) החזקותיה העקיפות של משקי הקיבוצים בדליה חברות אנרגיה בע"מ ו-(ב) פעילות הסחר בחשמל והחלוקה והאספקה של חשמל לקיבוצים (בסעיף זה- "דליה" ו-"העסקה"). לאור העובדה כי העסקה, אם וככל שתבוצע, תחשב כעסקה של החברה עם בעלת שליטה בחברה, ולאור עוצמת המהותיות הצפויה של העסקה, אם וככל שתצא אל הפועל, הסמיך דירקטוריון החברה את ועדת הביקורת של החברה לשמש גם כוועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה ("הועדה הבלתי תלויה") וזאת לשם בחינת העסקה, ליוויה וגיבוש תנאיה ובכלל זה יחסי החלפת המניות במסגרת העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099276), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

להערכת החברה, העסקה, אם וככל שתבוצע (ובכפוף לתנאים שייקבעו) עשויה לתרום להצעת הערך של החברה ללקוחותיה; להפיכתה של החברה לקבוצת אנרגיה מובילה בשוק, בו קיים יתרון מובנה לגודל, וזאת בין היתר מהסיבות הבאות: (א) העסקה תתרום להפיכת הקבוצה לפלטפורמה לייצור ניהול ואספקת אנרגיה כוללת ללקוחותיה במגוון טכנולוגיות, ותוך שהחברה פועלת בחלקים שונים של שרשרת הערך במשק החשמל; (ב) העסקה תתרום לפיתוח הפורטפוליו של הקבוצה; (ג) העסקה תתרום ליכולות הקבוצה לספק אנרגיה ללקוחות ממתקני ייצור רבים, באופן יעיל מבחינה אנרגטית תוך מענה מלא במקום אחד ללקוחותיה (one stop shop) ויצירת סינרגיה וגמישות בין שלל הפתרונות האנרגטיים אותם היא מציעה, תוך שהיא מסייעת לחברה לייצר בצורה מיטבית את גורמי הייצור שברשותה ומאפשרת לה גמישות באספקת החשמל; (ד) להערכת החברה התזרים הפנוי השנתי של דליה, ככל שיהיה, צפוי להוות מקור מימון למנועי הצמיחה של החברה. יובהר כי ההערכות המובאות לעיל אינן מטעם הועדה הבלתי תלויה כי אם מטעם הנהלת החברה כאמור.

יובהר ויודגש, כי נכון למועד פרסום דו"ח זה, מתקיימים מגעים ראשוניים בין החברה, באמצעות הועדה הבלתי תלויה, לבין משקי הקיבוצים, ואין כל ודאות כי אם וככל שיקודם משא ומתן הוא יתגבש לכדי הסכם מחייב, וכן אין כל ודאות כי אם ייחתם בין הצדדים הסכם מחייב, יתקיימו התנאים להשלמת העסקה.

**הערכות החברה בדבר התרומות האפשריות של העסקה כאמור לקבוצה (בפרט בקשר עם תזרימי מזומנים צפויים וסינרגיה בפעילות הקבוצה כתוצאה מהעסקה), הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה ועל נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית, המתבססת בין השאר, על הניסיון והידע המקצועי של הנהלת החברה וכן על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד זה, ובכלל זה, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונות או לשלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותם לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי. המידע כאמור, מטבעו, הינו בלתי ודאי ובלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי-התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, מתנאיה הסופיים של העסקה, ככל שתתרחש, מהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה ושל דליה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית, ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הקבוצה, כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.**

### 2.1. הנפקת מניות

ביום 20 ביוני, 2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף<sup>3</sup> להנפקה של עד 30,937,400 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב ("דוח הצעת המדף"), בכפוף למגבלת הכמות שנקבעה בסעיף 1.2 לדוח הצעת המדף, לפיה כמות המניות שיונפקו בפועל לא תעלה על 25,000,000 מניות רגילות. המניות הוצעו בהצעה אחידה בדרך של מכרז על מחיר היחידה, שהרכבה 100 מניות רגילות של החברה במחיר של 375 ש"ח ליחידה.

בהתאם לתוצאות המכרז, ולאור מגבלת הכמות שנקבעה בסעיף 1.2 לדוח הצעת המדף כאמור, הנפיקה החברה 25,000,000 מניות רגילות של החברה והתמורה המידית ברוטו לחברה בגין המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה ב-93.75 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר הנפקת המניות, לרבות בדבר השתתפותם של חלק מבעלי השליטה בהנפקת המניות, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 14 ביוני, 2021, 16 ביוני, 2021, 17 ביוני, 2021, 20 ביוני, 2021 ו-21 ביוני, 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-100170, 2021-01-039394, 2021-01-040435, 2021-01-103233 ו-2021-01-103932, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

### 2.2. הצעה פרטית שאינה מהותית

ביום 30 ביוני, 2021, פרסמה החברה דוח מידי בדבר הצעה פרטית שאינה מהותית, לפיה הוקצו לגבי גלית ביק, היועצת המשפטית של החברה, 254,516 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש לעד 254,516 מניות רגילות של החברה, וכן הוקצו למר סיימון צ'ארלס בליקוף, סמנכ"ל ההנדסה של החברה, 508,216 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש לעד 508,216 מניות רגילות של החברה.

נכון למועד דוח ההצעה הפרטית, המניות שינבעו ממימוש האופציות שהוקצו ליועצת המשפטית היוו כ-0.16% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בפועל, וכ-0.15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא. בנוסף, נכון למועד דוח ההצעה הפרטית, המניות שינבעו ממימוש האופציות שהוקצו לסמנכ"ל ההנדסה היוו כ-0.32% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בפועל, וכ-0.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא.

לפרטים בדבר תנאי הבשלת האופציות, מחיר המימוש ותנאים נוספים, ראו דוח מידי בדבר הצעה פרטית לא מהותית שפרסמה החברה ביום 30 ביוני, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-045691), אשר תוכנו נכלל כאן על דרך ההפניה. ביום 21 ביולי, 2021, התקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות, והאופציות הוקצו ליועצת המשפטית ולסמנכ"ל ההנדסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 22 ביולי, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-056470), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> מס' אסמכתא: 2021-01-103233.

3.1. בהמשך לאמור בהערה [1] בסעיף 16.1 בפרק א' לדוח התקופתי, לפיו קיבוץ עין צורים מחזיק 26% מהשותפות המחזיקה בפרויקט עין צורים ("שותפות הפרויקט") ומהשותף הכללי שלה, ועומדת לו האופציה לרכוש עד 50% מהזכויות הכלכליות בשותפות הפרויקט ובשותף הכללי שלה, ביום 18 במרץ, 2021, נחתם בין משקים אנד פרטנרס וקבוצת עין צורים אגש"ח בע"מ ("הקיבוץ"), הסכם ביחס למימוש האופציה כאמור של הקיבוץ. בהתאם להוראות ההסכם, זכויותיו הכלכליות של הקיבוץ בפרויקט יגדלו ויעמדו על 50% מהזכויות בשותפות הפרויקט ובשותף הכללי, וזאת כנגד תשלום תמורה בסך כולל של 3,270,000 ש"ח למשקים אנד פרטנרס שתשלום במספר פעימות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא 039735-01-2021), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3.2. בהמשך לאמור בהערה [2] בסעיף 16.1 בפרק א' לדוח התקופתי, בדבר האופציה של קיבוץ לוטן להצטרף כשותף מוגבל בלוטן סאן, שותפות מוגבלת ("לוטן סאן"), שותפות הפרויקט שמחזיקה בפרויקט לוטן סאן של הקבוצה, ביום 22 באפריל, 2021, נחתם תיקון להסכם בין לוטן סאן לבין קיבוץ לוטן, במסגרתו קיבוץ לוטן ויתר באופן מלא על האופציה להצטרף כשותף מוגבל בלוטן סאן (וכן בשותף הכללי). בהתאם, משקים אנד פרטנרס, ממשיכה להחזיק במלוא הזכויות בלוטן סאן ובשותף הכללי שלה. עוד נקבע בתיקון להסכם כי יעודכנו דמי השכירות המשולמים לקיבוץ לוטן בגין שימוש במקרקעי הפרויקט והם יהיו את מלוא התמורה לה זכאי קיבוץ לוטן בקשר עם לוטן סאן ופרויקט לוטן.

### 3.3. אספקת חשמל

ביום 5 באוגוסט, 2020, התקבלה החלטה מס' 58604 וביום 22 בפברואר, 2021, התקבלה החלטה מס' 60105 של רשות החשמל שמהותן קביעת אסדרה למספקים שאין ברשותם אמצעי ייצור ופתיחת מקטע האספקה במשק החשמל, למספקים חדשים ולאספקה לצרכנים ביתיים באופן הדרגתי. החלטות אלה מאפשרות, למי שמחזיק רישיון מספק, לרכוש חשמל ממנהל המערכת ולספק חשמל זה ללקוחותיו.

בהמשך לכך, ביום 13 ביוני, 2021, התקשרה החברה במסמך עקרונות לשיתוף פעולה בלעדי בתחום אספקת חשמל לצרכנים ביתיים ועסקיים עם חברת סלקום ישראל בע"מ ("מסמך העקרונות עם סלקום"). בהתאם לתנאי מסמך העקרונות עם סלקום, ובכפוף לחתימת הסכם מפורט בין הצדדים, בכוונת הצדדים להקים מיזם משותף אשר יחזק על ידי הצדדים בחלקים שווים (50%-50%), ויפעלו למתן הצעות ערך ללקוחות בתחומים של מכירת חשמל מוזל, התייעלות אנרגטית, חשמל חכם, בית חכם, מוצרי אגירה/טעינה וכיו"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 ביוני, 2021 (מס' אסמכתא: 100182-01-2021), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 12 ביולי, 2021, רשות החשמל אישרה הענקת של רישיונות אספקה ללא אמצעי ייצור לחברה (ראו החלטת רשות החשמל משיבה מספר 611 מיום 12 ביולי, 2021).

### 3.4. קידום הקמת מתקני אגירה

בחודש יולי 2020 פורסם קול קורא להתייחסות הציבור לאסדרת אופן פעילותם של מתקני אגירה ברשת ההולכה. במסגרת קול קורא זה הביעה רשות החשמל את כוונתה לפרסם אסדרות להקמת מתקני אגירה אשר יחוברו לרשת ההולכה, וביקשה את התייחסות הציבור לנושאים הכלכליים והטכנולוגיים הנובעים מכך. בגדר כך, התקשרה החברה בהסכמים עם בעלי קרקעות בהיקף כולל של כ-200 דונם בפיזור גאוגרפי נרחב, אשר במסגרתם מעריכה החברה שניתן יהיה להקים מערכות אגירה בהיקף מינמלי של כ-450 MWH במצטבר, בכפוף לפרסום תנאי אסדרה מתאימים.

3.5. בהמשך לאמור בסעיף 16.2 לדוח התקופתי, לפיו להפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") קיימת זכות הצטרפות להשקעה בהון של שותפות הפרויקט המחזיקה בפרויקט יכני סאן של הקבוצה ("פרויקט יכני" ו-"שותפות הפרויקט", בהתאמה), זאת כנגד הקצאת זכויות בשותפות הפרויקט כשותף מוגבל בשיעור של עד 30% ("האופציה"), ביום 9 במרץ, 2021, נחתם והושלם הסכם בין משקים אנד פרטנרס, לבין הפניקס, ביחס למימוש האופציה כאמור על ידי הפניקס. בהתאם להוראות ההסכם, הוקצו להפניקס 30% מהזכויות בשותפות הפרויקט, כנגד תשלום חלקה היחסי בהוצאות הפיתוח של פרויקט יכני עד למועד חתימת ההסכם, קרי סך של כ-7.8 מיליון ש"ח, כך שלאחר מימוש האופציה, מחזיקה משקים אנד פרטנרס 69.99% מהזכויות בשותפות הפרויקט, הפניקס מחזיקה 30% מהזכויות בשותפות הפרויקט והשותף הכללי של שותפות הפרויקט יחזיק ביתרת הזכויות בשותפות הפרויקט (0.01%). לפרטים נוספים בדבר מימוש האופציה וההסכם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-030429), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### 4. סעיף 27 לדוח התקופתי - השקעות

בהמשך לאמור בסעיף 27.2 לדוח התקופתי, בדבר התקשרות החברה במזכר הבנות עם אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס"), ביחס לרכישת זכויותה בשותפות אנרג'יקס א.ח דרום הר חברון, שותפות מוגבלת ("שותפות הפרויקט") ובשותף הכללי שלה, ביום 17 במרץ, 2021, התקשרה החברה בהסכם רכישה מפורט עם אנרג'יקס, לפיו תרכוש החברה את כל הזכויות ההוניות של אנרג'יקס בשותפות הפרויקט (50.05% בדילול מלא) ואת כל מניותיה בשותף הכללי של שותפות הפרויקט (50.1% בדילול מלא). כן הוסכם, כי יומחו לחברה מלוא זכויותיה של אנרג'יקס בהלוואת בעלים שהעמידה אנרג'יקס לטובת שותפות הפרויקט, הכל כנגד תשלום תמורה במועד השלמת העסקה, בסך כולל של כ-7.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037857), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, בהמשך לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-008200), בדבר התקשרות החברה במזכר הבנות לרכישת זכויותיה של חל"פ אשר מחזיקה ביתרת הזכויות ההוניות בשותפות הפרויקט וביתרת מניות השותף הכללי של שותפות הפרויקט, ביום 25 באפריל, 2021, התקשרה החברה בהסכם רכישה מפורט עם חל"פ, לפיו תרכוש החברה את כל הזכויות ההוניות של חל"פ בשותפות הפרויקט (49.85% בדילול מלא) ואת כל מניותיה בשותף הכללי של שותפות הפרויקט (49.9% בדילול מלא), כנגד תשלום תמורה במועד השלמת העסקה, בסך כולל של כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן, חל"פ תהיה זכאית לתשלום דמי שכירות שנתיים קבועים בסך של כ-160 אלפי ש"ח, כשהם צמודים למדד, בתוספת מע"מ כדין ודמי שכירות בסכום משתנה השווה לכ-2.25% - 2.75% מהכנסות שותפות הפרויקט מחברת החשמל בכל שנה קלנדרית בתקופה הרלוונטית (או חלק ממנה).

ביום 3 ביוני, 2021, התקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת העסקאות והעסקאות הושלמו. עם השלמתן, מחזיקה החברה במלוא הזכויות בשותפות הפרויקט ובשותף הכללי שלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה מיום 3 ביוני, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-035191), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 8 ביולי, 2021, התקשרה החברה במזכר הבנות בלתי מחייב לרכישת עד 20% מהונה המונפק והנפרע של חברה זרה (בדילול מלא) העוסקת בפיתוח, מימון, הקמה ותפעול של פרויקטים סולאריים באפריקה ("חברת המטרה"). ככל שתבוצע העסקה, סכום ההשקעה הכולל של החברה במסגרתה צפוי להיות מהותי לחברה. יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, אין כל ודאות בדבר התקשרות הצדדים בהסכם מפורט, היקפו או תנאיו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-051067), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.



5.1. ביום 17 במרץ, 2021, התקשרה החברה בהסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן בסעיף 5.1 זה: **"המלווה"**), לפיו העמיד המלווה לחברה, באותו המועד, הלוואה בסך של 20 מיליוני ש"ח לתקופה בת 18 חודשים. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור השווה לריבית הפריים (הריבית הבסיסית שתהיה נהוגה אצל המלווה מפעם לפעם בחשבונות עובר ושב במטבע ישראלי) בתוספת מרווח של 2.8% לשנה, והיא אינה צמודה למדד המחירים לצרכן. המלווה רשאי להעלות את שיעור הריבית בהתאם לשיקול דעתו, אך לא יותר משיעור ריבית הפיגוריס, במקרה שהתקיים אחד מהאירועים המהווה עילה לפירעון מיידי של ההלוואה. קרן ההלוואה והריבית נפרעות בשמונה עשר (18) תשלומים חודשיים.

5.2. בהמשך לאמור בסעיף 2.8 לדוח התקופתי, בדבר השלמת עסקה לרכישת מלוא הזכויות של קו"ף דלת, שותפות מוגבלת, אשר הינה השותף המוגבל של אנרגיה מתחדשת – פרויקטים פוטו וולטאים (2014), שותפות מוגבלת (להלן בסעיף 5.2 זה: **"השותפות המרכזת"**), שותפות שמחזיקה בחמש שותפויות פרויקט (להלן בסעיף 5.2 זה: **"שותפויות הפרויקטים"**) המחזיקות בפרויקטים פוטו-וולטאיים בהיקף של כ-20 מגה וואט (להלן בסעיף 5.2 זה: **"הפרויקטים"**), להלן יובאו פרטים בדבר הסכמי המימון של הפרויקטים:

5.2.1. ביום 26 בדצמבר, 2016, התקשרה קוף דלת פוטו וולטאית, שותפות מוגבלת (להלן בסעיף 5.2.1 זה: **"הלווה"**) בהסכמי הלוואה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ וגופים נוספים (להלן בסעיף 5.2.1 זה: **"המלווים"**) לפיהם הועמדו ללווה הלוואות לזמן ארוך, הלוואות מזנין והלוואה נוספת הבכירה לה, בסכום מצטבר של 50 מיליון ש"ח (להלן בסעיף 5.2.1 זה: **"ההסכמים"**). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.364%, והן צמודות למדד המחירים לצרכן. הריבית והקרן של ההלוואות נפרעות בתשלומים חצי שנתיים החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש יוני 2032. במקרה שהלווה לא פרעה במועדי הפירעון הקבועים כל סכום שהתחייבה בו, יישא הסכום שבפיגור ריבית בשיעור הגבוה ב-3% מהריבית על ההלוואות כמפורט לעיל, וזאת עד למועד תשלומה בפועל. ההסכמים כוללים מגבלות על יצירת שעבודים ומגבלות ביחס לנטילת חובות פיננסיים נוספים על ידי הלווה ושותפויות הפרויקטים, מגבלות ביחס לביצוע עסקאות עם בעלי השליטה וכן מגבלות ביחס לביצוע שינויים בפעילות הלווה. בנוסף, פעולות חלוקה על ידי הלווה כפופות להתקיימות שורה של תנאים שנקבעו בהסכמים, וביניהם, יחס כיסוי מינימלי של תזרים המזומנים ל-12 חודשים הקודמים (ADSCR)<sup>4</sup>, יחס כיסוי מינימלי של תזרים המזומנים ל-12 חודשים הבאים (ADSCR)<sup>4</sup> ויחס כיסוי מינימלי לחיי ההלוואה (LLCR)<sup>5</sup>. כמו כן, כוללים ההסכמים סעיפי הפרות צולבות (לפיהם במקרה שהמלווים של שותפויות הפרויקטים, כמפורט בסעיף 5.2.3 להלן, האיצו ו/או העמידו לפירעון מיידי את הלוואות שותפויות הפרויקטים, כמפורט בסעיף 5.2.3 להלן, ו/או נקטו בהליכים משפטיים נגד מי משותפויות הפרויקטים, וכן ביחס להלוואות המזנין, במקרה שהמלווים של ההלוואה הבכירה לה האיצו ו/או העמידו לפירעון מיידי את ההלוואה הבכירה לה ו/או נקטו בהליכים משפטיים נגד הלווה, הדבר מהווה הפרה של ההסכמים המאפשרת למלווים להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי, וכן מגבלות ביחס לשינוי שליטה בלווה.

בסעיף 5.2.1 זה, **"חלוקה"** – כל תשלום של הלווה לגוף קשור של הלווה, ובכלל זה, "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

בהתאם להוראות ההסכמים, שועבדו לטובת המלווים הבטוחות הבאות: (א) הון המניות של השותף הכללי של הלווה (משק ש.ח.ע סולאר בע"מ, לשעבר שיכון ובינוי אנרגיה פרויקטים סולאריים (ג.י.פ.) בע"מ); (ב) כל

<sup>4</sup> DSCR – יחס תזרים המזומנים הפנוי של הלווה לשירות החוב (הכנסות בניכוי עלויות תפעוליות ותשלומי מס) לתשלומי קרן וריבית במהלך 12 החודשים הקודמים או באופן חזוי ביחס ל-12 החודשים הבאים.

<sup>5</sup> LLCR – היחס שבין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של כל הלוואה, מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין ההלוואה לבין יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת נכון למועד החישוב.

זכות לרכישת ו/או לקבלת ו/או להקצאת ניירות ערך בשותף הכללי של הלווה ; (ג) החזקות השותף המוגבל בלווה (קרי, החזקות החברה בלווה) ; (ד) כל זכות לרכישת ו/או לקבלת ו/או להקצאת ניירות ערך בלווה ; (ה) החזקות השותף הכללי בלווה ; ו-(ו) כל זכויות הלווה בחשבון הבנק של הלווה, אליו הועברו סכומי ההלוואות ואשר באמצעותו מקבלת הלווה סכומים ותשלומים בגין חלוקה בקשר עם החזקותיה בשותפויות הפרויקט, וכן כל הנכסים, הכספים והזכויות בחשבון זה כפי שיהיו מעת לעת.

5.2.2. ביום 30 בדצמבר, 2014, התקשרה השותפות המרכזת בחמישה הסכמי מימון לחוב בכיר עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ וגופים נוספים (להלן בסעיף 5.2.2 זה: "**המלווים**"), בקשר עם מימון הפרויקטים שמחזיקות שותפויות הפרויקטים (להלן בסעיף 5.2.2 זה: "**ההסכמים**"). בהתאם להסכמים, הועמדו לשותפות המרכזת חמש הלוואות בסכום מצטבר של כ-66 מיליוני ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית, בשיעור השווה לריבית הבסיס (כהגדרתה בהסכמים) בתוספת מרווח בשיעור של 2.9%-3.1% לשנה (נכון למועד הדוח, ההלוואות נושאות ריביות בגובה 3.48% - 3.99%), והן צמודות למדד המחירים לצרכן. הריבית והקרן נפרעות בתשלומים חצי שנתיים (לא שווים), וזאת עד למוקדם מבין: (א) חמש שנים לאחר מועד ההפעלה המסחרית של כל פרויקט, לפי העניין ; (ב) 2021-2023, לפי העניין בהתאם להסכם המימון של כל פרויקט. במקרה בו השותפות המרכזת לא פרעה במועדי הפירעון הקבועים כל סכום שהתחייבה בו, יישא הסכום שבפיגור ריבית בשיעור הגבוה ב-2.5% מהריבית על ההלוואות, כמפורט לעיל, וזאת עד למועד תשלומה בפועל.

ההסכמים כוללים, בין היתר, מגבלות על העברה והקצאה של זכויות בשותפות המרכזת ובשותפויות הפרויקט וכן מגבלות על ביצוע חלוקה, לרבות דרישה לעמוד ביחס מינימאלי של יחס שירות החוב השנתי, יחס שירות החוב השנתי הצפוי ויחס שירות החוב הרב שנתי (כהגדרתם (להלן). בנוסף, ההסכמים כוללים סעיף תשלומי היזון, לפיו במקרה שאחת משותפויות הפרויקטים מצויה בהפרה של הסכם המימון שלה, הניתנת לריפוי באמצעות סכומי כסף שאין ביכולתה לשלם, המלווים יהיו רשאים להורות לשותפות המרכזת להשתמש בסכומים המופקדים בחשבונותיה לצורך ריפוי ההפרה. בדומה, במקרה שהשותפות המרכזת תימצא בהפרה של אחד מההסכמים המתוארים בסעיף זה, הניתנת לריפוי באמצעות סכומי כסף שאין ביכולתה לשלם, המלווים יהיו רשאים להורות לה להשתמש בסכומים המופקדים בחשבונות המיוחסים לשותפויות הפרויקטים האחרות לצורך ריפוי ההפרה. כמו כן, נקבע בהסכמים כי הפרה של הסכם המימון של איזו משותפויות הפרויקטים (כמפורט בסעיף 5.2.3 להלן), תהווה הפרה של ההסכמים, אשר תאפשר למלווים להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי.

בהתאם להסכמים, הועמדו למלווים השעבודים הבאים: (א) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות השותפות המרכזת בשותפויות הפרויקטים ובשותף הכללי שלה ; (ב) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל נכסיה וזכויותיה של השותפות המרכזת, הקיימים והעתידיים ; ו-(ג) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות השותפים בשותפות המרכזת. בנוסף, העמידה החברה לטובת המלווים ערבות בנקאית בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות השותפות המרכזת בהתאם להסכמים. ערבות זו הועמדה חלף פקדון רזרבה לשירות החוב.

5.2.3. ביום 30 בדצמבר, 2014, התקשרה כל אחת משותפויות הפרויקטים בהסכם מימון לחוב בכיר עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ וגופים נוספים (להלן בסעיף 5.2.3 זה: "המלווים" ו-"ההסכמים", בהתאמה). בהתאם להסכמים, הועמדו לשותפויות הפרויקטים הלוואות לזמן ארוך, בסכום מצטבר של כ-164 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית, בשיעור השווה לריבית הבסיס (כהגדרתה בהסכמים) בתוספת מרווח בשיעור של 2.9%-3.1% לשנה (נכון למועד הדוח, ההלוואות נושאות ריביות בגובה 3.48% - 3.99%), והן צמודות למדד המחירים לצרכן. הריבית והקרן נפרעות בתשלומים חצי שנתיים (לא שוויים), וזאת עד למוקדם מבין: (א) שנתיים לפני תום תקופת ההפעלה המסחרית של כל פרויקט; או (ב) 2031-2032, לפי העניין בהתאם להסכם המימון של כל פרויקט. במקרה בו שותפות פרויקט לא פרעה במועדי הפירעון הקבועים כל סכום שהתחייבה בו, יישא הסכום שבפיגור ריבית פיגורים כקבוע בהסכם הרלוונטי.

ההסכמים כוללים, בין היתר, מגבלות על יצירת שעבודים, מגבלות ביחס לנטילת חובות פיננסיים נוספים על ידי שותפויות הפרויקטים, מגבלות ביחס לביצוע חלוקה ומגבלות ביחס להעברת זכויות בפרויקטים. בנוסף, ההסכמים כוללים סעיף תשלומי היזון, לפיו במקרה שאחת משותפויות הפרויקטים מצויה בהפרה של הסכם המימון שלה, הניתנת לריפוי באמצעות סכומי כסף שאין ביכולתה לשלם, המלווים יהיו רשאים להורות לשותפות הפרויקט האמורה להשתמש בסכומים המופקדים בחשבונות שותפויות הפרויקטים האחרות, לצורך ריפוי ההפרה. כמו כן, נקבע בהסכמים כי הפרה של הסכם מימון על ידי איזו מבין שותפויות הפרויקטים, תהווה הפרה של הסכמי המימון של שותפויות הפרויקטים האחרות, אשר תאפשר למלווים להעמיד את ההלוואות האחרות לפירעון מיידי.

בהתאם להסכמים, הועמדו למלווים, בין היתר, השעבודים הבאים: (א) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, של זכויות שותפויות הפרויקטים על פי רישיון לייצור חשמל שמחזיקה כל שותפות כאמור; (ב) כל זכויות שותפויות הפרויקטים בהסכמים לרכישת חשמל (PPA); (ג) כל זכויות שותפויות הפרויקטים בפרויקטים; ו-(ד) כל זכויות שותפויות הפרויקטים בחשבונותיהן. בנוסף, העמידה החברה לטובת המלווים ערבות בנקאית בסך של כ-3 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות השותפות המרכזת בהתאם להסכמים. ערבות זו הועמדה חלף פקדון רזרבה לשירות החוב.

#### 5.2.4. אמות מידה פיננסיות לשותפויות הפרויקטים ולשותפות המרכזת

בהתאם להסכמים המפורטים בסעיפים 5.2.2 ו-5.2.3 לעיל, נקבעו אמות מידה פיננסיות הנבחנות בכל מועד תשלום ריבית, כאשר אי עמידה באמות המידה הפיננסיות עלולה להביא לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות ("אמות המידה הפיננסיות"):

- (א) **יחס שירות חוב שנתי או ADSCR**: היחס בין תזרים המזומנים הפנוי של שותפות הפרויקט לשירות החוב לבין תשלומי קרן וריבית במהלך 12 החודשים שקדמו למועד החישוב;
- (ב) **יחס שירות חוב שנתי צפוי או Projected ADSCR**: היחס בין תזרים המזומנים הפנוי של שותפות הפרויקט לשירות החוב לבין תשלומי קרן וריבית ל-12 החודשים העוקבים למועד החישוב;
- (ג) **יחס שירות חוב רב-שנתי או LLCR**: ביחס בין הערך הנוכחי (מהווה לפי שיעור הריבית של ההלוואה) של תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב ממועד החישוב ועד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה לבין יתרת ההלוואה במועד החישוב.

יצוין, כי בכל הסכם נקבעו יחסים מינימאליים שונים. להלן יובאו פרטים בדבר עמידת שותפויות הפרויקטים והשותפות המרכזת באמות המידה הפיננסיות נכון לתאריך הדוח, כאשר לצורך כך נלקח בחשבון היחס המחמיר ביותר שנקבע בהסכמים:

פרויקט	אמות מידה פיננסיות	היחס המינימאלי הנדרש על פי הסכם המימון	פירוט החישוב ליום 30 ביוני, 2021
פרויקט שדה בוקר	יחס שירות חוב שנתי (ADSCR)	1.07	1.54
	יחס שירות חוב שנתי צפוי (Projected ADSCR)	1.07	1.39
	יחס שירות חוב רב שנתי (LLCR)	1.07	1.61
פרויקט חצרים	יחס שירות חוב שנתי (ADSCR)	1.07	1.40
	יחס שירות חוב שנתי צפוי (Projected ADSCR)	1.07	1.27
	יחס שירות חוב רב שנתי (LLCR)	1.07	1.46
פרויקט עין השלושה	יחס שירות חוב שנתי (ADSCR)	1.07	1.54
	יחס שירות חוב שנתי צפוי (Projected ADSCR)	1.07	1.60
	יחס שירות חוב רב שנתי (LLCR)	1.07	1.70
פרויקטי גגות בחדרי, כפר ידידיה, הר אודם, פרחי חצב	יחס שירות חוב שנתי (ADSCR)	1.10	1.36
	יחס שירות חוב שנתי צפוי (Projected ADSCR)	1.10	1.25
	יחס שירות חוב רב שנתי (LLCR)	1.10	1.51
פרויקטי גגות במגל, הדר עם	יחס שירות חוב שנתי (ADSCR)	1.10	1.40
	יחס שירות חוב שנתי צפוי (Projected ADSCR)	1.10	1.29
	יחס שירות חוב רב שנתי (LLCR)	1.10	1.42

6. סעיף 33 לדוח התקופתי – הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות מסמך העקרונות עם סלקום ראו סעיף 3.3 לעיל. למועד הדוח, הצדדים מנהלים משא ומתן על תנאי ההסכם המפורט, אם וככל שייחתם.

7. סעיף 35.6 לדוח התקופתי – פעילות בחו"ל

בהמשך לאמור בסעיף 35.6 לדוח התקופתי, ביום 10 באוגוסט, 2021, עדכנה החברה כי דירקטוריון החברה אישר את התנאים העיקריים להתקשרות החברה עם התאגיד האמריקאי בעסקה לרכישת 100% מהזכויות לפיתוח שדה סולארי בהיקף של 170 מגה-וואט (כ-120 מגה וואט AC) באריזונה, ארה"ב, כנגד תשלום תמורה בסך כולל של עד כ-6 מיליון דולר אשר תשולם בשלבים בהתאם להתקדמות הפרויקט.

בנוסף, באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה להתקשר עם התאגיד האמריקאי באופציה לחברה בקשר עם זכויות לפיתוח שני פרויקטים נוספים בטקסס, ארה"ב, בהיקף של כ-330 מגה-וואט (כ-240 מגה-וואט AC).

לפרטים נוספים בדבר ההתקשרויות האמורות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-063304), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

8. סעיף 36.3 לדוח התקופתי – פרויקטים חדשים

בהמשך לאמור בסעיף 36.3 לדוח התקופתי, ביום 4 באוגוסט, 2021, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 3 באוגוסט, 2021), את השתתפותה של משקים אנד פרטנרס במכרז שפרסמה ממשלת ישראל (באמצעות החשב הכללי) למימון, תכנון, הקמה, הפעלה, תחזוקה והעברה של מתקן סולארי לייצוג אנרגיה בהספק של עד 300 מגה-וואט באזור דימונה, לצד דליה חברות אנרגיה בע"מ ואתגר פיננסיים בע"מ, תאגידים בשליטת משקי הקיבוצים אגש"ח בע"מ, מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-061543), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 7 ביוני, 2021 פרסמו משרד האנרגיה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר פנייה להגשת תכניות מקדימות לדו-שימוש באנרגיות מתחדשות בשטחים חקלאיים (להלן: "הפיילוט"). בהתאם להודעה של משרד החקלאות ופיתוח הכפר מיום 11 באוגוסט 2021 התקבלו במסגרת הפיילוט 139 הצעות שהתקבלו מ-35 יזמים על פני שטח של כ-5,200 דונם. הקבוצה הגישה במסגרת זו 49 הצעות ב-24 מיקומים שונים בארץ בהיקף כולל של כ-680 דונם. למועד זה, טרם פורסמו תוצאות הפיילוט.

9. סעיף 27.1 לדוח התקופתי - הקמה והפעלה של עמדות טעינה לרכבים חשמליים באמצעות סונול אי.וי.איי וסעיף 5 לנספח א' לפרק א' לדוח התקופתי - לקוחות

ביום 11 באוגוסט 2021 התקשרו החברה, סונול אי.וי.איי, סונול ישראל בע"מ ("סונול") ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ ("דן"), במזכר הבנות בלתי מחייב לשיתוף פעולה בלעדי בתחום התחבורה החשמלית באמצעות סונול אי.וי.איי ("מזכר ההבנות"). בהתאם למזכר ההבנות, במועד השלמת העסקה, ככל שתושלם, תקצה סונול אי.וי.איי לדן מניות, כך שמיד לאחר השלמת העסקה סונול אי.וי.איי תוחזק בחלקים שווים על ידי החברה, סונול ודן. בהתאם לתנאי מזכר ההבנות, התחייבו הצדדים, בין היתר כי בכפוף לחתימת הסכם מפורט, יפעלו בתחום התחבורה החשמלית אך ורק באמצעות סונול אי.וי.איי. כן הוסכם כי הצדדים ינהלו משא ומתן במטרה להתקשר בהסכמים מפורטים לא יאוחר מחלוף 45 ימים ממועד השלמת עריכת הערכת שווי של סונול אי.וי.איי ושל הנכסים והזכויות המועברים מדן לסונול אי.וי.איי, וזאת בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של הצדדים ולהשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של דן.

יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, אין כל ודאות בדבר התקשרות הצדדים בהסכמים מפורטים, היקפם או תנאיהם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-064453), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.



## נספח ב'

גילוי ביחס לפרויקטים אשר זכויות של שותפויות הפרויקט הרלוונטיות אליהם וזכויות החברה מכוחם שועבדו או ישועבדו

לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה

פרויקט	הליך	סוג המתקן	הספק MWp AC (DC)	שיעור החזקה צפוי למועד מסחרית	מועד הפעלה מסחרי חזוי	זכויות החברה במקרקעי הפרויקט	תעריף צפוי למכירת החשמל המיוצר (ל-KWh באג')	צפי סיגירה פנינסית	עלות כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	הון עצמי צפוי להשקעה (באלפי ש"ח)	צפי תקבולים ברוטו לשנת הפעלה חזויה (באלפי ש"ח)	EBITDA חזוי מייצג (באלפי ש"ח) <sup>6</sup>	FFO חזוי מייצג (באלפי ש"ח) <sup>7</sup>	תזרים נקי חזוי לאחר שירות חוב (באלפי ש"ח)	תחזית רווח תפעולי <sup>8</sup>	שיעור מינוף חזוי	תקופת הסכם חויה	עלות שהושקעה (באלפי ש"ח)	סטטוס התקדמות הפרויקט
כפר בלוס סאן	הליך תחרותי מס' 2 למתקנים קרקעיים במתח גבוה	מתקנים סולאריים קרקעיים	9 (10)	100% [1]	הופעל	לא רלוונטי	19.90	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	3,600	2,500	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2,500	לא רלוונטי	23 שנים	36,698	הופעל
לוטן סאן	הליך תחרותי מס' 4 למתקנים קרקעיים במתח גבוה	מתקנים סולאריים קרקעיים	7 (10)	100% [2]	ספטמבר 2021	זכות שימוש	17.84	לא רלוונטי	36,800	לא רלוונטי	3,490	2,754	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2,094	לא רלוונטי	23 שנים	24,900	מוכנות לסנכרון
כפר עזה סאן	הליך תחרותי מס' 4 למתקנים קרקעיים במתח גבוה	מתקנים סולאריים קרקעיים	7 (10)	74% [3]	ספטמבר 2021	זכות שימוש	17.84	לא רלוונטי	27,100	לא רלוונטי	3,368	2,369	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2,096	לא רלוונטי	23 שנים	19,119	מוכנות לסנכרון

<sup>6</sup> לעניין זה, "EBITDA" - רווח תפעולי מהפרויקט, כלומר רווח מהפרויקט לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות. לעניין זה, "הרווח התפעולי" - סך ההכנסות של שותפות הפרויקט שהוכרו בתקופה הרלוונטית, בניכוי כל ההוצאות אשר הוכרו במקביל באותה תקופה, למעט הוצאות מימון.

<sup>7</sup> לעניין זה, "FFO" - תזרים מהפעילות השוטפת ב-12 החודשים האחרונים, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של שותפות הפרויקט הרלוונטית לפרויקט. לעניין זה "תזרים מפעילות שוטפת" - תזרים המזומנים מהפעילויות לייצור הכנסות של שותפות הפרויקט הרלוונטית לפרויקט (למען הסר ספק, לא כולל תזרים מפעילויות השקעה או מפעילויות מימון). התזרים מפעילות שוטפת מחושב עפ"י הרווח או ההפסד לתקופה הרלוונטית, בנטרול השפעותיהן של עסקאות שאינן במזומנים באופיין, דחיות או צבירות כלשהן של תקבולי או תשלומי מזומנים תפעוליים מהעבר או בעתיד, ופריטים של הכנסה או הוצאה הקשורים לתזרימי מזומנים מהשקעה או לתזרימי מזומנים ממימון.

בהינתן ערכי ה-FFO הכלולים בטבלה שלעיל, תעמוד החברה ביחס כיסוי ההלוואה וביחס הכיסוי התפעולי (כהגדרתם בסעיף 4.6.1.1 לשטר הנאמנות).

<sup>8</sup> "הרווח התפעולי" - סך ההכנסות של שותפות הפרויקט שהוכרו בתקופה הרלוונטית, בניכוי כל ההוצאות אשר הוכרו במקביל באותה תקופה, למעט הוצאות מימון.

יכיני סאן	הליך תחרותי מס' 1 למתקנים קרקעיים במתח עליון	מתקנים סולאריים קרקעיים	48 (67.5)	70% [4]	מרץ 2023	שימוש זכות	14.08	לא רלוונטי	172,200	לא רלוונטי	16,414	12,030	לא רלוונטי	לא רלוונטי	11,119	לא רלוונטי	23 שנים	31,168	התקבל היתר בניה
בית קמה סאן 2א	הליך תחרותי מס' 4 למתקנים קרקעיים במתח גבוה	מתקנים סולאריים קרקעיים	7.5 (11.7)	100% [5]	ספטמבר 2021	שימוש זכות	17.84	לא רלוונטי	35,900	לא רלוונטי	3,838	2,834	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2,300	לא רלוונטי	23 שנים	2,510	מוכנות לסכר
מיתרים	הסדרה ישנה (טרום) הליכים (תחרותיים)	מתקנים סולאריים קרקעיים	5 (AC-ו DC)	100% [6]	הופעל	שימוש זכות	51.39	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	4,400	3,900	לא רלוונטי	לא רלוונטי	3,650	לא רלוונטי	עד סוף 2035	לא רלוונטי	הופעל
סה"כ	-	-	83.5 (114.2)	-	-	-	-	-	-	-	35,110	26,387	-	-	23,759	-	-	-	-

[1] משקים אנד פרטנרס, שותפות מוגבלת, אשר הינה שותפות שמלוא הזכויות בה מצויות (במישרין ובעקיפין) בידי החברה ("משקים אנד פרטנרס"), היא שותפה מוגבלת בכפר בלום סאן, שותפות מוגבלת ("כפר בלום סאן") ומחזיקה 99.99% מהזכויות בה. 0.01% מהזכויות בכפר בלום סאן מוחזקות על ידי כפר בלום סולאר פאוור בע"מ, שהיא השותף הכללי בכפר בלום סאן. משקים אנד פרטנרס מחזיקה ב-100% ממניות כפר בלום סולאר פאוור בע"מ. מכסת ההליך התחרותי בפרויקט כפר בלום סאן הינה בבעלות קיבוץ כפר בלום, אשר התקשר עם כפר בלום סאן בהסכם ארוך טווח לפיו מעניקה משקים אנד פרטנרס שירותים לייצור חשמל לפרויקט ואשר במסגרתו נקבע מפל תשלומים לפיו זכאית משקים אנד פרטנרס לתקבולים בגין השירותים המועמדים על ידה.

ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 17 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-102663) אודות אישורה של חברת החשמל בדבר עמידת המתקן בתנאים לסכר.

[2] משקים אנד פרטנרס היא שותפה מוגבלת בלוטן סאן, שותפות מוגבלת ("לוטן סאן") ומחזיקה ב-99.99% מהזכויות בה. 0.01% מהזכויות בלוטן סאן מוחזקות על ידי לוטן פאוור בע"מ, שהיא השותף הכללי בלוטן סאן. משקים אנד פרטנרס מחזיקה ב-100% ממניות לוטן פאוור בע"מ. ביום 22 באפריל, 2021, נחתם תיקון להסכם בין לוטן סאן לבין קיבוץ לוטן, במסגרתו קיבוץ לוטן ויתר באופן מלא על האופציה להצטרף כשותף מוגבל בלוטן סאן (וכן בשותף הכללי). בהתאם, משקים אנד פרטנרס, ממשיכה

להחזיק במלוא הזכויות בלוטן סאן ובשותף הכללי שלה. עוד נקבע בתיקון להסכם כי יעודכנו דמי השכירות המשולמים לקיבוץ לוטן בגין שימוש במקרקעי הפרויקט והם יהיו את מלוא התמורה לה זכאי קיבוץ לוטן בקשר עם לוטן סאן ופרויקט לוטן.

[3] משקים אנד פרטנרס היא שותפה מוגבלת בכפר עזה סאן, שותפות מוגבלת ("כפר עזה סאן"), ומחזיקה ב-73.99% מהזכויות בה. 0.01% מהזכויות בכפר עזה סאן מוחזקות על ידי כפר עזה פי.וי. פאוור בע"מ, שהיא השותף הכללי בכפר עזה סאן. משקים אנד פרטנרס מחזיקה ב-74% ממניות כפר עזה פי.וי. פאוור בע"מ. קיבוץ כפר עזה מחזיק 26% מהזכויות בכפר עזה סאן ובכפר עזה פי.וי. פאוור בע"מ. בגין החזקותיו כאמור, זכאי קיבוץ כפר עזה לתשלום עד לסכום הגבוה מבין הבאים: (א) דמי השימוש השנתיים במקרקעי הפרויקט אשר נקבעו בהסכם בין קיבוץ כפר עזה לבין משקים אנד פרטנרס; או (ב) עד ל-26% מהרווחים השנתיים של כפר עזה סאן. לקיבוץ כפר עזה ישנה אופציה להגדיל את אחזקותיו בכפר עזה סאן ובכפר עזה פי.וי. פאוור בע"מ עד לשיעור של 50%. האופציה ניתנת למימוש על ידי קיבוץ כפר עזה (בשיעורים או באופן מלא) החל מחלוף שנה ממועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט המוחזק על ידי כפר עזה סאן, ועד לחלוף שנתיים ממועד הפעלתו המסחרית של הפרויקט כאמור. כנגד הגדלת אחזקותיו כאמור, יידרש קיבוץ כפר עזה לשלם למשקים אנד פרטנרס תשלום השווה למכפלת שיעור החזקותיו בכפר עזה סאן לאחר מימוש האופציה בסך התזרים העתידי הצפוי לשותפים בכפר עזה סאן, כשהוא מהווה על פי מנגנון שהוסכם בין הצדדים. ככל שימומשו האופציות כאמור של קיבוץ כפר עזה, יקטנו שיעורי החזקות של משקים אנד פרטנרס בכפר עזה סאן ובכפר עזה פי.וי. פאוור בע"מ בהתאמה (ובהתאם זכויות משקים אנד פרטנרס בכפר עזה סאן ובכפר עזה פי.וי. פאוור בע"מ, אשר ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות).

[4] בהמשך לאמור בסעיף 16.2 לדוח התקופתי, לפיו להפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") קיימת זכות הצטרפות להשקעה בהון של שותפות הפרויקט המחזיקה בפרויקט יכני סאן של הקבוצה ("פרויקט יכני" ו-"שותפות הפרויקט", בהתאמה), זאת כנגד הקצאת זכויות בשותפות הפרויקט כשותף מוגבל בשיעור של עד 30% ("האופציה"), ביום 9 במרץ, 2021, נחתם והושלם הסכם בין משקים אנד פרטנרס, לבין הפניקס, ביחס למימוש האופציה כאמור על ידי הפניקס. בהתאם להוראות ההסכם, הוקצו להפניקס 30% מהזכויות בשותפות הפרויקט, כנגד תשלום חלקה היחסי בהוצאות הפיתוח של פרויקט יכני עד למועד חתימת ההסכם, קרי סך של כ-7.8 מיליון ש"ח, כך שלאחר מימוש האופציה, מחזיקה משקים אנד פרטנרס 69.99% מהזכויות בשותפות הפרויקט, הפניקס מחזיקה 30% מהזכויות בשותפות הפרויקט והשותף הכללי של שותפות הפרויקט יחזיק ביתרת הזכויות בשותפות הפרויקט (0.01%). לפרטים נוספים בדבר מימוש האופציה וההסכם, ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-030429), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

[5] משקים אנד פרטנרס היא שותפה מוגבלת בבית קמה סאן 2א, שותפות מוגבלת, ומחזיקה ב-99.99% מהזכויות בה. 0.01% מהזכויות בבית קמה סאן 2א, שותפות מוגבלת מוחזקות על ידי בית קמה פאוור ניהול 2010 בע"מ (שהיא השותף הכללי בבית קמה סאן 2א, שותפות מוגבלת). משקים אנד פרטנרס מחזיקה ב-100% ממניות בית קמה פאוור ניהול 2010 בע"מ.

[6] בהמשך לאמור בסעיף 27.2 לדוח התקופתי, בדבר התקשרות החברה במזכר הבנות עם אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס"), ביחס לרכישת זכויותיה בשותפות אנרג'יקס א.ח דרום הר חברון, שותפות מוגבלת ("שותפות הפרויקט") ובשותף הכללי שלה, ביום 17 במרץ, 2021, התקשרה החברה בהסכם רכישה מפורט עם

אנרג'יקס, לפיו תרכוש החברה את כל הזכויות ההוניות של אנרג'יקס בשותפות הפרויקט (50.05% בדילול מלא) ואת כל מניותיה בשותף הכללי של שותפות הפרויקט (50.1% בדילול מלא). כן הוסכם, כי יומחו לחברה מלוא זכויותיה של אנרג'יקס בהלוואת בעלים שהעמידה אנרג'יקס לטובת שותפות הפרויקט, הכל כנגד תשלום תמורה במועד השלמת העסקה, בסך כולל של כ-7.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 במרץ, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037857), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-008200), בדבר התקשרות החברה במזכר הבנות לרכישת זכויותיה של חל"פ אשר מחזיקה ביתרת הזכויות ההוניות בשותפות הפרויקט וביתרת מניות השותף הכללי של שותפות הפרויקט, ביום 25 באפריל, 2021, התקשרה החברה בהסכם רכישה מפורט עם חל"פ, לפיו תרכוש החברה את כל הזכויות ההוניות של חל"פ בשותפות הפרויקט (49.85% בדילול מלא) ואת כל מניותיה בשותף הכללי של שותפות הפרויקט (49.9% בדילול מלא), כנגד תשלום תמורה במועד השלמת העסקה, בסך כולל של כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן, חל"פ תהיה זכאית לתשלום דמי שכירות שנתיים קבועים בסך של כ-160 אלפי ש"ח, כשהם צמודים למדד, בתוספת מע"מ כדין ודמי שכירות בסכום משתנה השווה לכ-2.25% - 2.75% מהכנסות שותפות הפרויקט מחברת החשמל בכל שנה קלנדרית בתקופה הרלוונטית (או חלק ממנה).

ביום 3 ביוני, 2021, התקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת העסקאות והעסקאות הושלמו. עם השלמתן, מחזיקה החברה במלוא הזכויות בשותפות הפרויקט ובשותף הכללי שלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה מיום 3 ביוני, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-035191), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

המידע המובא לעיל, לרבות ההספק הצפוי, מועד הפעלה מסחרית חזוי, צפי סגירה פיננסית, עלות כוללת צפויה, הון עצמי צפוי להשקעה, צפי תקבולים ברוטו לשנה מייצגת, EBITDA חזוי מייצג, FFO חזוי מייצג, תעריף צפוי למכירת החשמל המיוצר, תזרים נקי חזוי לאחר שירות חוב, שיעור מינוף חזוי, תקופת הסכם חשמל חזוי ותחזית הרווח התפעולי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, וייתכן שלא יתממש, או יתממש באופן שונה מהמתואר בדוח הצעת מדף זה, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, וביניהם גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של הקבוצה המפורטים בסעיף 6.35 לתשקיף החברה שפורסם ביום 8 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-051361). בנוסף, יובהר כי החברה טרם השלימה את העסקה לרכישת זכויות בשותפות אנרג'יקס א.ח דרום הר חברון, שותפות מוגבלת, המחזיקה בזכויות בפרויקט מיתרים, ונמצאת בשלבי עריכת בדיקת נאותות ביחס לפרויקט זה. בשל כך, הנתונים המובאים לעיל ביחס לפרויקט זה הינם לפי הערכת החברה נכון למועד זה, בהתאם למידע שנמסר לה במסגרת בדיקת הנאותות כאמור.



**משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

**משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**תוכן עניינים**

2	חוות דעת רואי החשבון
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח וההפסד
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים



## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ** ושותפויות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 30 ביוני, 2021 ו-2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-44,044 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021, וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ-251 אלפי ש"ח וכ-221 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן שותפויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן שותפויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 שנידע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 18 באוגוסט, 2021**

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

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

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

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

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

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
69,846	161,147	103,733
242,744	4,698	143,713
1,476	2,083	8,471
4,522	4,536	9,349
318,588	172,464	265,266
2,361	2,364	45,007
24,202	11,825	86,043
81,924	82,272	418,233
73,597	49,339	105,009
35,609	21,604	48,718
-	-	8,782
3,920	-	6,698
221,613	167,404	718,490
540,201	339,868	983,756

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מוגבלים בשימוש  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

##### סך הכל נכסים שוטפים

##### נכסים בלתי שוטפים

מזומנים מוגבלים לזמן ארוך  
זכויות שימוש במקרקעין  
מערכות ליצור חשמל מחוברות  
מערכות ליצור חשמל בהקמה ויזום  
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך  
נכסי מיסים נדחים, נטו

##### סך הכל נכסים בלתי שוטפים

##### סך הכל נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
831	2,476	25,284
3,080	2,920	31,165
2,202	-	3,126
584	-	2,421
-	20,000	-
1,453	1,427	-
2,879	2,520	6,827
11,029	29,343	68,823
65,048	66,835	280,289
760	637	255
23,024	11,568	80,338
3,989	4,278	4,046
214,994	-	217,415
-	3,251	-
-	-	12,384
307,815	86,569	594,727
225,514	226,103	338,145
31,775	30,026	36,146
(35,932)	(32,173)	(53,447)
221,357	223,956	320,844
-	-	(638)
221,357	223,956	320,206
540,201	339,868	983,756

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים  
חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרה א'  
ריבית לשלם של אגרות חוב סדרה א'  
הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי  
הלוואה מקבלן הקמה  
זכאים ויתרות זכות

##### סך הכל התחייבויות שוטפות

##### התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות ממוסדות פיננסיים  
אופציות לרכישת זכויות בשותפויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
התחייבויות בגין חכירות  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
אגרות חוב סדרה א'  
התחייבות מיסים נדחים, נטו  
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

##### סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

#### הון

פרמיה על מניות(\*)  
קרנות הון  
יתרת הפסד

##### סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

##### סך כל ההון

##### סך כל ההתחייבויות וההון

עידן רביד סמנכ"ל כספים	חן מלמד מנהל כללי	ג'ון כהן יו"ר הדירקטוריון	18 באוגוסט, 2021 תאריך החתימה על הדוחות הכספיים
---------------------------	----------------------	------------------------------	---

(\*) מניות החברה הן ללא ע.ג.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
9,309	2,770	14,664	4,566	19,325	הכנסות ממכירת חשמל הכנסות מדמי ניהול
727	356	195	363	387	
10,036	3,126	14,859	4,929	19,712	
4,647	474	1,969	878	2,839	הוצאות אחזקת מערכות ונלוות הוצאות יזום שכר ונלוות מנהלה, מטה ואחרות
3,523	1,565	2,259	2,645	4,161	
5,333	386	3,061	948	5,377	
3,691	662	3,065	1,265	4,583	
17,194	3,087	10,354	5,736	16,960	
(7,158)	39	4,505	(807)	2,752	רווח (הפסד) לפני מיסים, מימון, פחת והפחתות
622	137	853	281	1,207	פחת והפחתות- זכות שימוש במקרקעין פחת והפחתות- מערכות ליצור חשמל מחוברות
3,913	979	6,825	1,958	9,497	
(11,693)	(1,077)	(3,173)	(3,046)	(7,952)	הפסד לפני מיסים ומימון
738	219	231	295	1,200	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(5,497)	(1,239)	(9,836)	(2,283)	(12,720)	
(4,759)	(1,020)	(9,605)	(1,988)	(11,520)	
(16,452)	(2,097)	(12,778)	(5,034)	(19,472)	הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
1,590	558	(322)	1,102	(675)	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(14,862)	(1,536)	(13,100)	(3,932)	(20,147)	
3,920	(3,251)	1,314	(3,251)	2,298	הפסד לפני מיסים על הכנסה
(10,942)	(4,787)	(11,786)	(7,183)	(17,849)	מיסים על הכנסה
					הפסד לתקופה
					פרטי רווח כולל אשר לא יסווגו בעתיד הרווח והפסד שינוי בשווי הוגן של השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך, נטו
-	-	(1,933)	-	1,802	
(10,942)	(4,787)	(13,719)	(7,183)	(16,047)	
					הפסד כולל לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
(10,942)	(4,787)	(11,587)	(7,183)	(17,515)
-	-	(199)	-	(334)
(10,942)	(4,787)	(11,786)	(7,183)	(17,849)
(10,942)	(4,787)	(13,520)	(7,183)	(15,713)
-	-	(199)	-	(334)
(10,942)	(4,787)	(13,719)	(7,183)	(16,047)
(0.11)	(0.06)	(0.08)	(0.10)	(0.13)
100,329,000	7,754,451	136,927,346	72,198,895	133,535,000

**הפסד לתקופה מיוחס ל:**  
בעלי המניות של החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:**  
בעלי המניות של החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**הפסד למניה אחת (ש"ח) המיוחס  
לבעלי המניות של החברה**  
בסיסי ומדולל

**מספר המניות ששימש בחישוב  
ההפסד למניה**

בסיסי ומדולל

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סך כל ההון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון בגין השקעות בנכסים פיננסיים לזמן ארוך אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח
221,357	-	221,357	(35,932)	-	1,749	30,026	225,514
112,631	-	112,631	-	-	-	-	112,631
(304)	(304)	-	-	-	-	-	-
2,569	-	2,569	-	-	2,569	-	-
(16,047)	(334)	(15,713)	(17,515)	1,802	-	-	-
320,206	(638)	320,844	(53,447)	1,802	4,318	30,026	338,145

**יתרה ליום 1 בינואר 2021**  
הנפקת מניות(\*)  
מימוש אופציה של בעלי זכויות שאינן  
מקנות שליטה(\*\*)  
תשלום מבוסס מניות  
הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2021**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

מיוחס לבעלי המניות של החברה			
סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח
20,456	(24,990)	30,026	15,420
133,738	-	-	133,738
30,000	-	-	30,000
46,945	-	-	46,945
(7,183)	(7,183)	-	-
223,956	(32,173)	30,026	226,103

**יתרה ליום 1 בינואר 2020**  
הנפקת מניות לציבור  
הנפקת מניות לבעלי שליטה  
המרת הלוואות מבעלי שליטה ושטרי הון  
הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2020**

(\*) ראה באור 7(5)

(\*\*) ראה באור 7(1)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת הפסד	קרן הון בגין השקעות בנכסים פיננסיים לזמן ארוך	קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
241,847	(439)	242,286	(41,860)	3,735	3,012	30,026	247,373
90,772	-	90,772	-	-	-	-	90,772
1,306	-	1,306	-	-	1,306	-	-
(13,719)	(199)	(13,520)	(11,587)	(1,933)	-	-	-
320,206	(638)	320,844	(53,447)	1,802	4,318	30,026	338,145

יתרה ליום 1 באפריל 2021

הנפקת מניות(\*)

תשלום מבוסס מניות

הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

מיוחס לבעלי המניות של החברה			
סך הכל	יתרת הפסד	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,061	(27,386)	30,026	15,420
133,738	-	-	133,738
30,000	-	-	30,000
46,945	-	-	46,945
(4,787)	(4,787)	-	-
223,956	(32,173)	30,026	226,103

יתרה ליום 1 באפריל 2020
הנפקת מניות לציבור
הנפקת מניות לבעלי שליטה
המרת הלוואות מבעלי שליטה ושטרי הון
הפסד כולל לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2020

(\*) ראה באור 7(5) ובאור 7(9)  
הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

מיוחס לבעלי המניות של החברה					
סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	
20,456	(24,990)	-	30,026	15,420	יתרה ליום 1 בינואר 2020
133,149	-	-	-	133,149	הנפקת מניות לציבור
30,000	-	-	-	30,000	הנפקת מניות לבעלי שליטה
46,945	-	-	-	46,945	המרת הלוואות מבעלי שליטה ושטרי הון
1,749	-	1,749	-	-	תשלום מבוסס מניות
(10,942)	(10,942)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
221,357	(35,932)	1,749	30,026	225,514	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(10,942)	(4,787)	(11,786)	(7,183)	(17,849)	<b>תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת</b> הפסד לתקופה
					<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי</b> <b>מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					<b>א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות</b> <b>בתזרימי מזומנים</b>
4,759	242	9,605	1,243	11,520	שערוך הלוואות והוצאות מימון, נטו
4,535	1,116	7,678	2,239	10,704	פחת והפחתות
(3,920)	3,251	(1,314)	3,251	(2,298)	מיסים על הכנסה
					חלק החברה בתוצאות של חברות
(1,590)	(561)	322	(1,102)	675	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
1,749	-	1,306	-	2,569	המאזני
					תשלום מבוסס מניות
5,533	4,048	17,597	5,631	23,170	
					<b>ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b> <b>(שינויים בהון חוזר)</b>
(1,507)	(1,516)	(8,014)	(3,816)	(6,053)	ירידה (עליה) בלקוחות, חייבים וביתרות חובה
(1,773)	3,509	5,812	2,731	7,010	עליה (ירידה) בספקים, בזכאים וביתרות זכות
(3,280)	1,993	(2,202)	(1,085)	957	
(8,689)	1,254	3,609	(2,637)	6,278	<b>מזומנים – פעילות שוטפת</b>
(425)	89	(601)	(276)	(1,072)	תשלומי ריבית בגין התחייבות בגין חכירה
(1,953)	(481)	(5,579)	(965)	(6,052)	תשלומי ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך
(11,067)	862	(2,571)	(3,878)	(846)	<b>מזומנים – פעילות שוטפת נטו</b>

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>					
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני</b>		<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני</b>			
<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>		
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>		
<b>מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>	<b>מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>		
(33,556)	(7,003)	(18,267)	(7,590)	(49,424)	<b>תזרימי מזומנים – פעילות השקעה</b> השקעה במערכות ליצור חשמל קיטון (גידול) במזומן מוגבל בשימוש השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך רכישת בנות שאוחדו לראשונה (נספח א'1, א'2)
(237,140)	(1,999)	62,572	545	63,941	
(2,323)	-	(597)	-	(597)	
(12,915)	(1,000)	(1,352)	(2,000)	(12,302)	
-	-	-	-	(6,441)	
-	-	(19,716)	-	(35,581)	
(285,934)	(10,002)	22,640	(9,045)	(40,404)	<b>מזומנים – פעילות השקעה נטו</b>
14,000	-	-	14,000	-	<b>תזרימי מזומנים – פעילות מימון</b> תמורה מהנפקת שטרי הון תמורה מהנפקת מניות לבעלי שליטה תמורה נטו מהנפקת מניות לציבור תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב סדרה א' קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים, נטו קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי פירעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים פירעון הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים פירעון הלוואה לזמן קצר ממוסדות פיננסיים פירעון התחייבויות בגין חכירה פירעון התחייבות לתמורה מותנית פירעון הלוואה מקבלן הקמה תמורה ממכירת זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
30,000	30,000	-	30,000	-	
133,149	134,822	89,823	134,822	89,823	
216,877	-	-	-	-	
10,138	10,505	-	10,505	-	
-	-	-	-	20,000	
-	-	(28,876)	-	(28,876)	
(2,805)	(761)	(10,821)	(1,140)	(11,278)	
(30,000)	(10,000)	-	(10,000)	(5)	
(542)	161	(3,347)	(147)	(3,950)	
(175)	(175)	-	(175)	-	
(5,954)	(30)	(1,828)	(5,954)	(1,828)	
-	-	1,600	-	1,600	
-	-	1,781	-	9,651	
364,688	164,522	48,332	171,911	75,137	<b>מזומנים – פעילות מימון נטו</b>
67,687	155,382	68,401	158,988	33,887	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
2,159	5,765	35,332	2,159	69,846	
69,846	161,147	103,733	161,147	103,733	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
<b>נספח א'1</b>					
<b>רכישת שותפות בת מאוחדת שאוחדה לראשונה – קוף דלת פוטו ולטאית, שותפות מוגבלת- ראה ביאור 7.5</b>					
-	-	-	-	3,120	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי
-	-	-	-	5,601	מזומנים)
-	-	-	-	32,197	מזומנים מוגבלים בשימוש
-	-	-	-	269,085	נכס זכות שימוש, נטו
-	-	-	-	(33,629)	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	(232,093)	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
-	-	-	-	-	הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך
-	-	6,558	-	-	עלויות רכישה שולמו לאחר השלמת
-	-	-	-	(21,859)	העסקה
-	-	-	-	-	הנפקת מניות
-	-	6,558	-	22,422	
-	-	-	-	(44,281)	סה"כ עלויות רכישה
-	-	(6,558)	-	21,859	בניכוי תמורה ששולמה במניות החברה
-	-	(6,558)	-	(22,422)	תמורה ששולמה במזומן
<b>נספח א'2</b>					
<b>רכישת שותפות בת מאוחדת שאוחדה לראשונה – אנרג'יקס א.ח דרום הר חברון, שותפות מוגבלת- ראה ביאור 7.2</b>					
-	-	291	-	291	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי
-	-	1,954	-	1,954	מזומנים)
-	-	39,418	-	39,418	מזומנים מוגבלים בשימוש
-	-	(28,504)	-	(28,504)	רכוש קבוע, נטו
-	-	13,159	-	13,159	הלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך
-	-	(14,379)	-	(14,379)	סה"כ עלויות רכישה
-	-	1,220	-	1,220	בניכוי מזומן שנכנס לראשונה לאיחוד
-	-	(13,159)	-	(13,159)	תמורה ששולמה במזומן
<b>נספח ב'</b>					
<b>פעילות שלא במזומן</b>					
982	(39)	3,545	79	5,490	היוון עלויות לרכוש קבוע בהקמה
-	-	14,872	-	14,872	השקעות ברכוש קבוע באשראי ספקים
1,550	1,545	(5)	1,567	100	שיערוך התחייבויות כנגד רכוש קבוע
-	1,084	69	1,084	69	הוצאות הנפקה שטרם שולמו
12,544	-	9,152	-	29,580	יצירת נכסי שימוש במקרקעין כנגד
-	-	-	-	-	התחייבות לחכירה
46,945	46,945	-	46,945	-	המרת הלוואה מבעלי שליטה ושטרי הון
-	-	-	-	-	לבעלי שליטה

## **ביאור 1 – כללי**

משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 25 בפברואר, 2020 כחברה פרטית. ביום 22 ביוני, 2020, הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף החברה ("הנפקת המניות"), והחברה הפכה לחברה ציבורית. ביום 29 באוקטובר, 2020, הושלמה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של החברה על פי דוח הצעת מדף, ואגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה ("הנפקת אגרות החוב").

עד למועד הנפקת המניות, הייתה מאוגדת פעילות החברה תחת משקי אנרגיות סולאר, שותפות מוגבלת ("משקי אנרגיות סולאר"). במועד השלמת הנפקת המניות, הועברה כל פעילות משקי אנרגיות סולאר בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית להחזקה על-ידי החברה (בהתאם להוראות סעיף 104 בלפקודת מס הכנסה), ובעלי הזכויות במשקי אנרגיות סולאר הפכו לבעלי מניות (ובעלי השליטה) בחברה.

בעלי השליטה בחברה הם שמונה ארגונים כלכליים מהמגזר הקיבוצי המאגדים כ-280 קיבוצים ומושבים שיתופיים ברחבי הארץ.

החברה, לרבות באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובעקיפין (להלן ביחד: "הקבוצה"), עוסקת בעיקר בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. בגדר כך, פועלת הקבוצה בייזום, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (קרי, הפקת חשמל באמצעות שימוש בקרני השמש) בישראל.

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: (1) ייצור ומכירת חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים; ו-(2) ייצור ומכירת חשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות ומאגרי מים. בנוסף, החברה מבצעת פעילויות נוספות, שאינן מגיעות לכדי דיווח מגזרי נפרד ולכן אינן מיוחסות למגזרי פעילות בדוחות הכספיים. להרחבה ראה ביאור 6 – מידע לגבי מגזרי פעילות.

למידע בדבר נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על הדוחות הכספיים של החברה ראה ביאור 1 ד לדוחות הכספיים השנתיים.

## **ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

## **ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים**

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

## **ביאור 4 – עונתיות**

הכנסות ממכירת חשמל של הקבוצה בדוחות כספיים ביניים, מושפעות מעונתיות בשל תנאי מזג האוויר בעונות השנה. בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה, תפוקות המערכות עולה ואילו בחודשי החורף בהן הקרינה נמוכה יחסית, התפוקה יורדת. בהתאם לכך, הרבעון הראשון והרביעי בכל שנה נחשבים רבעונים עם תפוקה נמוכה יחסית בעוד הרבעון השני והשלישי הינם בעלי תפוקה גבוהה.

ביאור 5 – אגרות חוב (סדרה א)

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני		שיעור הריבית %	
	2020	2021		
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
220,220	-	223,305	1.64	אגרות חוב
(3,024)	-	(2,764)		ניכיון והוצאות הנפקה
217,196	-	220,541		
2,202	-	3,126		מועדי פירעון:
3,964	-	4,913		שנה ראשונה
8,368	-	9,379		שנה שנייה
9,469	-	9,602		שנה שלישית
9,469	-	196,285		שנה רביעית
186,416	-	-		שנה חמישית
220,220	-	223,305		שנה שישית

להלן נתונים בדבר השווי הוגן של אגרות חוב (סדרה א):

31 בדצמבר 2020		30 ביוני 2020		30 ביוני 2021		
ערך בספרים כולל ריבית	שווי הוגן	ערך בספרים כולל ריבית	שווי הוגן	ערך בספרים כולל ריבית	שווי הוגן	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
217,780	224,730	-	-	222,962	242,770	אג"ח (סדרה א)
217,780	224,730	-	-	222,962	242,770	(רמה 1 במדרג השווי ההוגן) (*) סה"כ:

(\*) מחיר מצוטט בשוק פעיל

שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה א') הינו 1.64% והריבית האפקטיבית הינה 1.94%. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 בספטמבר ו- 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 (כולל) כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2021 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2026. אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרי) ב- 10 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו בימים 30 בספטמבר ו- 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 (כולל) כאשר פירעון הקרן הראשון יחול ביום 30 בספטמבר 2021 ופירעון הקרן האחרון יחול ביום 31 במרץ 2026. אגרות החוב (קרי וריבית) תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן.

החברה שעבדה לטובת הנאמן, בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום, את מלוא זכויות החברה בחשבון בנק, אשר מנוהל על שם הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב באחד מהבנקים הגדולים בישראל, בו הופקדה תמורת הנפקת אגרות החוב. תמורת ההנפקה נועדה להשלמת ההקמה של הפרויקטים בהקמה בכפר בלום, לטון, כפר עזה, בית קמה ויכני (להלן: "הפרויקטים הרלוונטיים")

השימוש בתמורת ההנפקה מותנה בכמה תנאים מקדימים שכפוף להשלמתם, יאפשר נאמן מחזיקי אגרות החוב משיכת המימון הרלוונטי לפרויקט מסוים. סדר משיכת הכספים נתון לשיקול דעת החברה בכפוף לעמידה בתנאים המקדימים כמסובר לעיל.

**ביאור 5 – אגרות חוב (סדרה א') (המשך)**

במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), היא תעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. היחס שבין (א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת המצרפי של כל שותפויות הפרויקט הרלוונטיות, לבין (ב) סכומי הקרן והריבית ששילמה החברה, בגין הסכום הכולל שמשכה החברה מחשבון הנאמנות עד ליום האחרון של כל רבעון קלנדארי (כולל), ("יחס הכיסוי התפעולי") לא יפחת מ-1.05.

ב. היחס, נכון ליום האחרון של כל רבעון קלנדארי, שבין (א) הערך הנוכחי של יתרת הרווח התפעולי המצרפי הצפוי עד סוף תקופת ההפעלה מכל שותפויות הפרויקט הרלוונטיות, כשהוא מהוון בריבית אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בתוספת ההון החוזר המצרפי של כל שותפויות הפרויקט הרלוונטיות ליום האחרון של כל רבעון קלנדארי, לבין (ב) היתרה הבלתי מסולקת (קרן, ריבית והצמדה) של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בגין הסכום הכולל שמשכה החברה עד לאותו מועד מחשבון הנאמנות ("יחס כיסוי ההלוואה"), לא יפחת מ-1.05.

ג. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 13% (נכון ליום 30 ביוני 2021 נעמד היחס על 57%).

ד. ההון העצמי של החברה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח. (נכון ליום 30 ביוני 2021 נעמד הונה העצמי של החברה על כ-320 מיליון ש"ח)

אי עמידה במי מאמות המידה הנ"ל במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). נכון ליום 30 ביוני 2021, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המצוינות לעיל.

במסגרת שטר הנאמנות לעיל נקבעה מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), ככל שבמועד ההחלטה על חלוקה כאמור, יתקיים אחד מן הבאים:

1. אם ההון העצמי של החברה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, יפחת מ-150 מיליון ש"ח.

2. אם היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, יפחת משיעור של 30%.

3. אם יחס הכיסוי התפעולי, כהגדרתו לעיל, בהתאם לגילוי שנתנה החברה במסגרת דוח הדירקטוריון האחרון שפרסמה החברה טרם ביצוע החלוקה, יפחת מ-1.2.

4. יחס כיסוי ההלוואה, כהגדרתו לעיל, בהתאם לגילוי שנתנה החברה במסגרת דוח הדירקטוריון האחרון שפרסמה החברה טרם ביצוע החלוקה, יפחת מ-1.2.

5. אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב כאמור בהוראות שטר הנאמנות.

כמו כן, החברה התחייבה:

1. לא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כל עוד טרם התחילה תקופת בחינתן של אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א עד ד לעיל.

2. כי סכום כל חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) שתבצע, לא יעלה על 50% מה-FFO. לעניין זה, "FFO" - תזרים מפעילות שוטפת ב-12 החודשים האחרונים, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה.

3. לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ביחס לביצוע חלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה המאשר כי החברה עומדת בכל המגבלות המפורטות בסעיפים לעיל, בצירוף תחשיבים מתאימים לשביעות רצון הנאמן.

## **ביאור 5 – אגרות חוב (סדרה א') (המשך)**

שחרור כספים מחשבון הנאמנות:

ביום 17 בפברואר 2021 הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 25 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-74% מתחזית ההשקעה בפרויקט כפר בלום.

ביום 23 במאי 2021 הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 29 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-81% מתחזית ההשקעה בפרויקט בית קמה.

ביום 1 ביוני, 2021, הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 23 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-85% מתחזית ההשקעה בפרויקט כפר עזה.

ביום 14 ביוני, 2021, הגישה החברה לנאמן על אגרות החוב (סדרה א') בקשה למשוך סכום של 23.5 מיליון ש"ח מתמורת הנפקת אגרות החוב המופקדת בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לצורך החזר של כ-64% מתחזית ההשקעה בפרויקט לוטן.

נכון ליום 30 ביוני 2021 יתרת המזומן המוגבל בשימוש שטרם נמשך על ידי החברה עומד על סכום של כ-116.6 מיליון ש"ח.

## **ביאור 6 – מידע לגבי מגזרי פעילות**

למועד הדוח, לקבוצה שני מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה. יחידות עסקיות אלו כוללות תחומי פעילות ונבחנות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים בשל העובדה שהן מצריכות טכנולוגיה שונה ודרכי פעולה שונות. להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- התחום הקרקעי – ייזום, פיתוח, הקמה וחיבור של מערכות פוטו-וולטאיות קרקעיות לצרכי מכירת חשמל לרשת החשמל, והפעלתן למשך תקופת פעילותן.
- תחום הגגות ומאגרי המים – ייזום, פיתוח, הקמה וחיבור של מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות מבנים תעשייתיים ומאגרי מים, לצרכי מכירת חשמל לרשת החשמל, והפעלתן למשך תקופת פעילותן.

לחברה אין פעילויות אחרות המגיעות לכדי מגזר בר דיווח.

הגם של יחידות העסקיות האסטרטגיות הללו ישנו בסיס דומה והן מהוות חלק מתחום האנרגיות המתחדשות (הליכי קבלת רישיון, מבנה ההתקשרות עם קבלני הקמה וגופי מימון), כל יחידה מהווה שוק עצמאי בפני עצמה וכפופה לאסדרה שונה. כמו כן, היחידות העסקיות כוללות מאפיינים שונים הן באופי הייזום, אופן ההפעלה, הציוד וספקי הציוד ומורכבות הפעילות עצמה. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, מקבל ההחלטות הראשי והנהלת החברה סוקרים לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח (הפסד) לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (כולל הפחתת זכויות שימוש במקרקעין) כפי שנכללים בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות הראשי והנהלה. מדד זה משמש למדידת תוצאות המגזרים מאחר שמקבל ההחלטות הראשי והנהלה סבורים כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת התוצאות של המגזרים בהתייחס לחברות אחרות הפועלות באותו ענף. תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות הראשי והנהלת החברה כוללות פריטים המיוחסים למגזר על בסיס סביר. בנוסף, הסכומים המיוחסים כוללים הוצאות פחת בגין המערכות המחוברות בכל תחום וכן הוצאות מימון שהתהוו לקבוצה בגין מימון חיצוני.

נכסי המגזר כוללים מתקנים מחוברים ופרויקטים בהקמה, והתחייבויות המגזר כוללות התחייבויות שניטלו, כפי שנכלל באופן סדיר בדיווחים למקבל ההחלטות הראשי ולהנהלת החברה.

המגזר הקרקעי מוצג באופן הכולל את מלוא ההכנסות וההוצאות של פעילות המגזר בעוד המידע על תוצאות מגזר הגגות והמאגרים מוצג לפי שיטת השווי המאזני. הסכומים הכלולים בטור ההתאמות הינם תיאום של חלק מהכנסות והוצאות המגזר הקרקעי המוצגות באופן מלא במידע המגזרי אך מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 6 – מידע לגבי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

סך הכל מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	הוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	סך הכל מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	גגות ומאגרי מים אלפי ש"ח	קרקעי אלפי ש"ח	
19,325	(4,504)	-	23,829	-	23,829	הכנסות ממכירת חשמל
387	(16)	12	391	375	16	הכנסות אחרות
16,960	(925)	9,805	8,080	-	8,080	הוצאות תפעוליות
2,752	(3,595)	(9,793)	16,140	375	15,765	רווח (הפסד) לפי מסים, מימון, פחת והפחתות
1,207	(126)	-	1,333	-	1,333	פחת והפחתות – זכויות שימוש במקרקעין
9,497	(1,259)	-	10,756	-	10,756	פחת והפחתות – מערכות ליצור חשמל
(7,952)	(2,210)	(9,793)	4,051	375	3,676	רווח (הפסד) לפני מסים ומימון
11,520	(2,445)	3,881	10,084	(487)	10,571	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(19,472)	235	(13,674)	(6,033)	862	(6,895)	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
(675)	(121)	(446)	(108)	(108)	-	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,298	-	2,298	-	-	-	מסים על הכנסה
(17,849)	114	(11,822)	(6,141)	754	(6,895)	רווח (הפסד) כולל לתקופה
983,756	(88,692)	250,127	822,321	37,962	784,359	נכסי מגזרים בני דיווח
663,551	(86,278)	291,692	458,137	-	458,137	התחייבויות מגזרים בני דיווח



ביאור 6 – מידע לגבי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

סך הכל מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	הוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	סך הכל		קרקעי אלפי ש"ח	
			מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	גגות ומאגרי מים אלפי ש"ח		
4,566	(4,262)	-	8,828	-	8,828	הכנסות ממכירת חשמל
363	(176)	143	396	350	46	הכנסות אחרות
5,736	(1,094)	4,686	2,144	-	2,144	הוצאות תפעוליות
(807)	(3,344)	(4,543)	7,080	350	6,730	רווח (הפסד) לפי מסים, מימון, פחת והפחתות
281	(126)	-	407	-	407	פחת והפחתות – זכויות שימוש במקרקעין
1,958	(1,259)	-	3,217	-	3,217	פחת והפחתות – מערכות ליצור חשמל
(3,046)	(1,959)	(4,543)	3,456	350	3,106	רווח (הפסד) לפני מסים ומימון
1,988	(181)	1,254	915	(156)	1,071	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(5,034)	(1,778)	(5,797)	2,541	506	2,035	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
1,102	427	-	675	675	-	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,251)	-	(3,251)	-	-	-	מסים על הכנסה
(7,183)	(1,351)	(9,048)	3,216	1,181	2,035	רווח (הפסד) כולל לתקופה
339,868	(85,166)	168,295	256,739	15,316	241,423	נכסי מגזרים בני דיווח
115,912	(80,207)	36,016	160,103	-	160,103	התחייבויות מגזרים בני דיווח

ביאור 6 – מידע לגבי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

סך הכל מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	הוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	סך הכל מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	גגות ומאגרי מים אלפי ש"ח	קרקעי אלפי ש"ח	
14,664	(2,691)	-	17,355	-	17,355	הכנסות ממכירת חשמל
195	(7)	12	190	187	3	הכנסות אחרות
10,354	(149)	5,971	4,532	-	4,532	הוצאות תפעוליות
4,505	(2,549)	(5,959)	13,013	187	12,826	רווח (הפסד) לפי מסים, מימון, פחת והפחתות
853	(63)	-	916	-	916	פחת והפחתות – זכויות שימוש במקרקעין
6,825	(1,350)	-	8,175	-	8,175	פחת והפחתות – מערכות ליצור חשמל
(3,173)	(1,136)	(5,959)	3,922	187	3,735	רווח (הפסד) לפני מסים ומימון
9,605	(835)	2,793	7,647	(321)	7,968	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(12,778)	(301)	(8,752)	(3,725)	508	(4,233)	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
(322)	(70)	(121)	(131)	(131)	-	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,314	-	1,314	-	-	-	מסים על הכנסה
(11,786)	(371)	(7,559)	(3,856)	377	(4,233)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

ביאור 6 – מידע לגבי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

סך הכל מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	הוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	סך הכל		קרקעי אלפי ש"ח	
			מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	גגות ומאגרי מים אלפי ש"ח		
2,770	(2,592)	-	5,362	-	5,362	הכנסות ממכירת חשמל
356	(167)	143	380	350	30	הכנסות אחרות
3,087	(629)	2,802	914	-	914	הוצאות תפעוליות
39	(2,130)	(2,659)	4,828	350	4,478	רווח (הפסד) לפי מסים, מימון, פחת והפחתות
137	(63)	-	200	-	200	פחת והפחתות – זכויות שימוש במקרקעין
979	(758)	-	1,737	-	1,737	פחת והפחתות – מערכות ליצור חשמל
(1,077)	(1,309)	(2,659)	2,891	350	2,541	רווח (הפסד) לפני מסים ומימון
1,020	157	690	173	(148)	321	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(2,097)	(1,466)	(3,349)	2,718	498	2,220	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
561	373	-	188	188	-	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,251)	-	(3,251)	-	-	-	מסים על הכנסה
(4,787)	(1,093)	(6,600)	2,906	686	2,220	רווח (הפסד) כולל לתקופה

ביאור 6 – מידע לגבי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סך הכל מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	הוצאות שאינן מיוחסות אלפי ש"ח	סך הכל		קרקעי אלפי ש"ח	
			מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	גגות ומאגרי מים אלפי ש"ח		
9,309	(9,212)	-	18,521	-	18,521	הכנסות ממכירת חשמל
727	(52)	-	779	700	79	הכנסות אחרות
17,194	(1,923)	8,361	10,756	1,844	8,912	הוצאות תפעוליות
(7,158)	(7,341)	(8,361)	8,544	(1,144)	9,688	רווח (הפסד) לפי מסים, מימון, פחת והפחתות
622	(217)	-	839	-	839	פחת והפחתות – זכויות שימוש במקרקעין
3,913	(2,535)	-	6,448	-	6,448	פחת והפחתות – מערכות ליצור חשמל
(11,693)	(4,589)	(8,361)	1,257	(1,144)	2,401	רווח (הפסד) לפני מסים ומימון
4,759	(1,426)	2,672	3,513	(461)	3,974	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(16,452)	(3,163)	(11,033)	(2,256)	(710)	(1,573)	הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
1,590	913	-	677	677	-	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,920	-	3,920	-	-	-	מסים על הכנסה
(10,942)	(2,250)	(7,113)	(1,579)	(6)	(1,573)	הפסד (כולל לשנה)
540,201	(337,344)	578,285	299,260	24,243	275,017	נכסי מגזרים בני דיווח
318,844	(75,097)	225,243	168,698	-	168,698	התחייבויות מגזרים בני דיווח

**ביאור 7 – מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח**

1. ביום 18 במרץ, 2021, נחתם בין משקים אנד פרטנרס וקבוצת עין צורים אגש"ח בע"מ ("הקיבוץ"), הסכם ביחס למימוש האופציה של הקיבוץ להגדלת זכויותיו בשותפות פרויקט עין צורים סאן עד לשיעור של 50%. בהתאם להוראות ההסכם, זכויותיו הכלכליות של הקיבוץ בפרויקט הועמדו על 50% מהזכויות בשותפות הפרויקט ובשותף הכללי, מחצית הלוואת הבעלים לפרויקט הומחלה לטובתו (כ-4.2 מיליון ש"ח) וזאת כנגד תשלום תמורה בסך כולל של 3.27 מיליון ש"ח למשקים אנד פרטנרס שתשלום במספר פעימות. נכון ליום 30 ביוני 2021, שילם הקיבוץ למשקים אנד פרטנרס 1.6 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכם ובתקנון שותפות פרויקט עין צורים סאן (אשר עודכן במסגרת העסקה) נקבע, כי דירקטוריון השותף הכללי יכלול חמישה דירקטורים, כאשר שלושה מתוכם ימונו על ידי החברה ושניים על ידי הקיבוץ. אם אחזקות החברה יפתחו מ-50%, זכותה לדירקטור עודף תבוטל. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות המצריכות הסכמה פה אחד, כגון החלטות בדבר חיסול, פירוק, מיזוג או איחוד השותפות או השותף הכללי או כל מכירה או שעבוד של כל נכסיהם, שינוי מטרות ו/או תחומי עיסוק ו/או פעילות השותפות או השותף הכללי, חריגות מהותיות של מעל 20% בתקציב השנתי של השותפות עליו מבוסס המודל הפיננסי של הפרויקט, עסקאות בעלי עניין וכיו"ב.

מאחר וזכויות אלו מתייחסות לשינויים יסודיים לפעילויותיה של שותפות הפרויקט, להערכת החברה הזכויות המוקנות לקיבוץ הינן זכויות מגינות באופיין, בעוד החברה היא זו המחזיקה בזכויות המקנות לה את היכולת להתוות את הפעילויות הרלוונטיות של הפרויקט (התקציב, המימון והתפעול שלו), שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של שותפות הפרויקט. לפיכך, החברה שולטת בשותפות פרויקט עין צורים סאן וכתוצאה מכך דוחותיה הכספיים של שותפות פרויקט עין צורים סאן מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה והעסקה עם הקיבוץ טופלה כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

2. ביום 17 במרץ, 2021, התקשרה החברה בהסכם רכישה מפורט עם אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס"), לפיו תרכוש החברה את כל הזכויות ההוניות של אנרג'יקס בשותפות הפרויקט אנרג'יקס א.ח דרום הר חברון (50.05% בדילול מלא) ואת כל מניותיה בשותף הכללי של שותפות הפרויקט (50.1% בדילול מלא). כן הוסכם, כי יומחו לחברה מלוא זכויותיה של אנרג'יקס בהלוואת בעלים שהעמידה אנרג'יקס לטובת שותפות הפרויקט, הכל כנגד תשלום תמורה במועד השלמת העסקה, בסך כולל של כ-7.9 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 25 באפריל, 2021, התקשרה החברה בהסכם רכישה מפורט עם החברה לפיתוח דרום הר חברון (תשמ"ו) בע"מ ("חל"פ"), לפיו תרכוש החברה את כל הזכויות ההוניות של חל"פ בשותפות הפרויקט (49.85% בדילול מלא) ואת כל מניותיה בשותף הכללי של שותפות הפרויקט (49.9% בדילול מלא), כנגד תשלום תמורה במועד השלמת העסקה, בסך כולל של כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן, חל"פ תהיה זכאית לתשלום דמי שכירות שנתיים קבועים בסך של כ-160 אלפי ש"ח, כשהם צמודים למדד, בתוספת מע"מ כדין ודמי שכירות בסכום משתנה השווה לכ-2.25% - 2.75% מהכנסות שותפות הפרויקט מחברת החשמל בכל שנה קלנדרית בתקופה הרלוונטית (או חלק ממנה).

שתי העסקאות הנ"ל הושלמו ביום 3 ביוני 2021 ובהתאם הועברו לחברה כל הזכויות והחובות של אנרג'יקס וחל"פ בשותפות הפרויקט ובשותף הכללי שלה.

ביום 27 ביוני 2021, ביצעה החברה פירעון מוקדם של הלוואת שותפות הפרויקט מבנק מזרחי טפחות בע"מ תמורת כ-29,153 אלפי ש"ח, מתוכם כ-1,360 אלפי ש"ח בגין הפירעון המוקדם.

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

כמו כן, לאור הטיפול החשבונאי ברכישת השותפות כעסקת נכסים ולאור הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 12 בדבר מיסים על הכנסה יצוין כי לא הוכרה התחייבות מיסים נדחים בגין בגין הפרשי העיתוי על המתקנים שנרכשו בין הפחת בספרים לפחת לצרכי מס הכנסה. כפועל יוצא מכך, החל משנת 2021 ייתכן ושיעור המס האפקטיבי השנתי של החברה יהיה שונה משיעור המס הסטטוטורי.

למידע נוסף בדבר הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ראה נספח א'2 בתזרים המזומנים.

**ביאור 7 – מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח (המשך)**

3. ביום 17 במרץ, 2021, התקשרה החברה בהסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק"), לפיו העמיד הבנק לחברה, באותו המועד, הלוואה בסך של 20 מיליוני ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 2.8% לשנה, והיא אינה צמודה למדד המחירים לצרכן. קרן ההלוואה והריבית נפרעות בשמונה עשר (18) תשלומים חודשיים.

4. ביום 9 במרץ, 2021, נחתם והושלם הסכם בין משקים אנד פרטנרס, לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס"), ביחס למימוש האופציה של הפניקס להצטרף להשקעה בשותפות פרויקט יכני סאן בשיעור של 30%. בהתאם להוראות ההסכם, הוקצו להפניקס 30% מהזכויות בשותפות הפרויקט, כנגד תשלום חלקה היחסי בהוצאות הפיתוח של פרויקט יכני עד ליום 31 בדצמבר 2020, קרי סך של כ-7.8 מיליון ש"ח, כך שלאחר מימוש האופציה, מחזיקה משקים אנד פרטנרס 69.99% מהזכויות בשותפות הפרויקט, הפניקס מחזיקה 30% מהזכויות בשותפות הפרויקט והשותף הכללי של שותפות הפרויקט יחזיק ביתרת הזכויות בשותפות הפרויקט (0.01%). בתקופת הדיווח שילמה הפניקס כ-1.8 מיליון ש"ח נוספים בגין הוצאות הפיתוח של הפרויקט בחודשים ינואר עד יוני 2021. הלוואות נושאת ריבית של 5%.

5. ביום 31 בדצמבר, 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות קו"ף דלת (104) בע"מ ("המוכרת") בקוף דלת פוטו ולטאית, שותפות מוגבלת ("שותפות הפרויקט") ובשותף הכללי שלה, אשר מחזיקים בפרויקטים קרקעיים ובפרויקטי גגות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית הממוקמים ברחבי הארץ. הפרויקטים האמורים הינם פרויקטים המחוברים לרשת החשמל במשך תקופה ממוצעת של כ-4 שנים. ההספק הכולל של הפרויקטים הללו הינו בהיקף של כ-20 מגה וואט והתמורה הכוללת בגין העסקה הינה בסך של כ-45 מיליון ש"ח, כאשר מחצית התמורה שולמה במזומן ומחצית נכגד הקצאת מניות בחברה. ביום 2 במרץ 2021 הושלמה העסקה, ובהתאם הועברו לחברה כל הזכויות והחובות של המוכרת בשותפות הפרויקט ובשותף הכללי שלה. מנגד, הונפקו למוכרת כ-6.4 מיליון מניות ומלוא מרכיב המזומן שולם במספר פעימות עד ליום 28 באפריל, 2021.

להלן מידע בדבר הסכמי המימון בהם קשורים הפרויקטים הנרכשים:

ביום 30 בדצמבר, 2014, התקשרו שותפויות הפרויקטים הקרקעיים ופרויקטי הגגות בהסכמי מימון לחוב בכיר עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ וגופים נוספים ("המלווים"), בקשר עם מימון הפרויקטים הנ"ל. בהתאם להסכמים, הועמדו הלוואות בסכום מצטבר של כ-230 מיליוני ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית, בשיעור השווה לריבית הבסיס (כהגדרתה בהסכמים) בתוספת מרווח בשיעור של 2.9%-3.1% לשנה (נכון למועד הדוח, ההלוואות נושאות ריביות בגובה 3.48% - 3.99%), והן צמודות למדד המחירים לצרכן. הריבית והקרן נפרעות בתשלומים חצי שנתיים (לא שווים), וזאת באופן מדורג עד שנת 2032, בהתאם להסכם המימון של כל פרויקט. הריביות האפקטיביות אשר חושבו במועד השלמת העסקה הינן 1.5%-2%.

ההסכמים כוללים, בין היתר, מגבלות על יצירת שעבודים, מגבלות ביחס לנטילת חובות פיננסיים נוספים על ידי שותפויות הפרויקטים, מגבלות על העברה והקצאה של זכויות בשותפויות הפרויקטים וכן מגבלות על ביצוע חלוקה, לרבות דרישה לעמוד ביחס מינימאלי של יחס שירות החוב השנתי (ADSCR), יחס שירות החוב השנתי הצפוי ל-12 חודשים הבאים, ויחס שירות החוב הרב שנתי (LLCR). בנוסף, ההסכמים כוללים סעיף תשלומי היזון, לפיו במקרה שאחת משותפויות הפרויקטים מצויה בהפרה של הסכם המימון שלה, הניתנת לריפוי באמצעות סכומי כסף שאין ביכולתה לשלם, המלווים יהיו רשאים להורות על שימוש בסכומים המופקדים בפרויקט אחר לצורך ריפוי ההפרה. כמו כן, נקבע בהסכמים כי הפרה של הסכם המימון של איזו משותפויות הפרויקטים, תהווה הפרה של ההסכמים, אשר תאפשר למלווים להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי. נכון ליום 30 ביוני 2021, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

בהתאם להסכמים, הועמדו למלווים שעבודים על כלל נכסיה וזכויותיה של שותפות הפרויקט בפרויקטים הללוים ובנוסף העמידה החברה לטובת המלווים ערבויות בנקאיות בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות השותפות המרכזת בהתאם להסכמים. ערבות זו הועמדה חלף פקדון רזרבה לשירות החוב.

ביום 26 בדצמבר, 2016, התקשרה שותפות הפרויקט בהסכמי הלוואה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ וגופים נוספים ("המלווים") לפיהם הועמדו לשותפות הפרויקט הלוואות לזמן ארוך בסכום מצטבר של 50 מיליון ש"ח, בריבית שנתית בשיעור של 7.364%, ובהצמדה למדד המחירים לצרכן. הריבית והקרן של ההלוואות נפרעות בתשלומים חצי שנתיים החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש יוני 2032. ההסכמים כוללים מגבלות על יצירת שעבודים ומגבלות ביחס לנטילת חובות פיננסיים נוספים על ידי שותפות הפרויקט והפרויקטים תחתיה, מגבלות ביחס לביצוע עסקאות עם בעלי השליטה וכן מגבלות ביחס לביצוע שינויים בפעילות הלוואה. בנוסף, פעולות חלוקה על ידי שותפות הפרויקט כפופות להתקיימות שורה של תנאים שנקבעו בהסכמים, וביניהם, יחס כיסוי מינימלי של תזרים המזומנים ל-12 חודשים הקודמים (ADSCR), יחס כיסוי מינימלי של תזרים מזומנים ל-12 חודשים הבאים, ויחס כיסוי מינימלי לחיי ההלוואה (LLCR). הריבית האפקטיבית אשר חושבה במועד השלמת העסקה הינה 4.5%. נכון ליום 30 ביוני 2021, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**ביאור 7 – מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח (המשך)**

הפעילות הנרכשת של קוף דלת פוטו-וולטאית, הכולל 10 מערכות פוטו-וולטאיות המחוברות לרשת החשמל, טופלה כרכישת נכסים ולא כצירוף עסקים בתחולת IFRS 3 מאחר שכל המערכות שנרכשו מחוברות לרשת החשמל והפעילות הנרכשת כוללת רק תהליכי ייצור חשמל ותחזוקה שהינם תהליכים פשוטים ואינה כוללת עובדים ותהליכים ממשיים של ייצור, פיתוח והקמה של מערכות נוספות.

כמו כן, לאור הטיפול החשבונאי ברכישת השותפות כעסקת נכסים ולאור הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 12 בדבר מיסים על הכנסה יצוין כי לא הוכרה התחייבות מיסים נדחים בגין הפרשי העיתוי על המתקנים שנרכשו בין הפחת בספרים לפחת לצרכי מס הכנסה. כפועל יוצא מכך, החל משנת 2021 ייתכן ושיעור המס האפקטיבי השנתי של החברה יהיה שונה משיעור המס הסטטוטורי.

למידע נוסף בדבר הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ראה נספח א'1 בתזרים המזומנים.

1. בהמשך לביאור 11 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם לרכישת מניות בחברת איירטאצ' סולאר בע"מ (להלן – "איירטאצ'"), ביום 5 לינואר 2021, השלימה החברה את הרכישה, וזאת כנגד תשלום של 2 מיליון דולר (כ- 6.4 מיליון ש"ח).

במועד ההכרה לראשונה ייעדה החברה את ההשקעה, אשר אינה מוחזקת למסחר ואינה מהווה תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות ביעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

במועד ההכרה לראשונה נמדדת ההשקעה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה. בתקופות עוקבות נמדדת ההשקעה בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן, נזקפים לרווח כולל אחר בסעיף "קרן הון בגין השקעות בנכסים פיננסיים לזמן ארוך", ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לעולם. הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לחברה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

שוויה ההוגן של ההשקעה נכון ליום 15 באוגוסט הינו כ- 6,651 אלפי ש"ח

7. ביום 10 ביוני, 2021, עדכנה החברה כי היא החלה לבחון אפשרות לרכישת פעילות משקי הקיבוצים אגש"ח בע"מ ("משקי הקיבוצים"), מבעלות השליטה בחברה, בתחום האנרגיה, אשר כוללת: (א) החזקותיה העקיפות של משקי הקיבוצים בדליה חברות אנרגיה בע"מ ו- (ב) פעילות הסחר בחשמל והחלוקה והאספקה של חשמל לקיבוצים. לאור העובדה כי העסקה, אם וככל שתבוצע, תחשב כעסקה של החברה עם בעלת שליטה בחברה, ולאור עוצמת המהותיות הצפויה של העסקה, אם וככל שתצא אל הפועל, הסמיך דירקטוריון החברה את ועדת הביקורת של החברה לשמש גם כוועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה וזאת לשם בחינת העסקה, ליוויה וגיוש תנאיה.

8. ביום 13 ביוני, 2021, התקשרה החברה במסמך עקרונות לשיתוף פעולה בלעדי בתחום אספקת חשמל לצרכנים ביתיים ועסקיים עם סלקום ישראל בע"מ, זאת בהתאם לרפורמה המתגבשת של הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל, לפתיחה לתחרות של מקטעים בשרשרת ייצור ואספקת החשמל.

בהתאם לתנאי מסמך העקרונות, ובכפוף לחתימה על הסכם מפורט בין הצדדים, בכוונת הצדדים להקים מיזם משותף אשר יחזק על ידי הצדדים בחלקים שווים (50%-50%), ויפעל למתן הצעות ערך ללקוחות בתחומים של מכירת חשמל מוזל, התייעלות אנרגטית, חשמל חכם, בית חכם, מוצרי אגירה/טעינה וכיוצ"ב. בנוסף, הצדדים הסכימו על תקופת בלעדיות בת 90 ימים ממועד חתימת מסמך העקרונות, במהלכה ינהלו הצדדים משא ומתן במטרה להתקשר בהסכם מפורט. נכון למועד הדוח, הצדדים מנהלים משא ומתן על תנאי ההסכם המפורט, אם וככל שייחתם.

9. ביום 21 ביוני 2021 השלימה החברה הנפקה של 25 מיליון מניות רגילות של החברה בתמורה מיידית ברוטו של 93.75 מיליון ש"ח.

ביאור 7 – מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח (המשך)

10. ביום 29 ביוני 2021 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 762,732 אופציות לשני נושאי משרה בחברה במחיר מימוש קבוע, שתנאי הבשלתן הינם תנאי שירות כמפורט בטבלה להלן:

**הנהלה בכירה**

אופן סילוק ההענקה מועד פקיעה	סילוק נטו במניות 5 שנים מתום תקופת ההבשלה (*)
תנאי הבשלה	3.63
תוספת המימוש (ש"ח) (**)	3.73
שער המניה במועד ההענקה (ש"ח)	900
שווי הוגן במועד ההענקה (אלפי ש"ח) (***)	34.06%
תנודתיות צפויה	0.59%
שיעור ריבית חסרת סיכון	-
שיעור דיבידנדים צפוי	-

(\*) נושא משרה 1: 27 חודשים שמסתיימים ביום 30 בספטמבר 2023. האופציות יחולקו לשתי מנות שוות (1/2 כל אחת) שיבשילו במועדים הבאים: ביום 30 בספטמבר 2022 וביום 30 בספטמבר 2023.

נושא משרה 2: 35 חודשים שמסתיימים ביום 31 במאי 2024. האופציות יחולקו לשתי מנות שוות (1/2 כל אחת) שיבשילו במועדים הבאים: ביום 31 במאי 2023 וביום 31 במאי 2024.

(\*\*) תוספת המימוש נקבע לפי שער סגירה מתואם ממוצע ב- 30 ימי מסחר אחרונים. מחיר המימוש מתואם לחלוקת דיבידנדים.

(\*\*\*) השווי ההוגן נאמד תוך יישום המודל הבינומי של Cox, Ross & Rubinstein.

11. ביום 4 באוגוסט, 2021, אישר דירקטוריון החברה את השתתפותה של משקים אנד פרטנרס במכרז שפרסמה ממשלת ישראל (באמצעות החשב הכללי) למימון, תכנון, הקמה, הפעלה, תחזוקה והעברה של מתקן סולארי לייצוג אנרגיה בהספק של עד 300 מגה-וואט באזור דימונה, לצד דליה חברות אנרגיה בע"מ ואתגר פיננסיים בע"מ, תאגיד בשליטת משקי הקיבוצים אגש"ח בע"מ, מבעלי השליטה בחברה.

12. ביום 9 באוגוסט, 2021, חתמה החברה על מזכר לתנאים העיקריים להתקשרות עם תאגיד האמריקאי בעסקה לרכישת 100% מהזכויות לפיתוח שדה סולארי בהיקף של 170 מגה-וואט (כ-120 מגה וואט AC) באריזונה, ארה"ב, כנגד תשלום תמורה בסך כולל של עד כ-6 מיליון דולר אשר תשולם בשלבים בהתאם להתקדמות הפרויקט, וזאת בכפוף ל השלמת בדיקת נאותות וחתימה על הסכם מפורט עד לא יאוחר מיום 7 באוקטובר, 2021.

בנוסף, באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה להתקשר עם התאגיד האמריקאי באופציה לחברה בקשר עם זכויות לפיתוח שני פרויקטים נוספים בטקסס, ארה"ב, בהיקף של כ-330 מגה-וואט (כ-240 מגה-וואט AC).

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה להתקשר עם התאגיד האמריקאי באופציה בקשר לזכויות לפיתוח שני פרויקטים נוספים בטקסס, ארה"ב, בהיקף של כ-330 מגה-וואט (כ-240 מגה-וואט AC). מימוש האופציה כפוף לביצוע בדיקת נאותות חשבונאית ומשפטית על הפרויקטים בטקסס ולחתימה על הסכם מפורט בין הצדדים.

13. ביום 11 באוגוסט 2021 התקשרו החברה, סונול אי.וי.איי, סונול ישראל בע"מ ("סונול") ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ ("דן"), במזכר הבנות בלתי מחייב לשיטות פעולה בלעדי בתחום התחבורה החשמלית באמצעות סונול אי.וי.איי ("מזכר ההבנות"). בהתאם למזכר ההבנות, במועד השלמת העסקה, ככל שתושלם, תקצה סונול אי.וי.איי לדן מניות, כך שמיד לאחר השלמת העסקה סונול אי.וי.איי תוחזק בחלקים שווים על ידי החברה, סונול ודן. בהתאם לתנאי מזכר ההבנות, התחייבו הצדדים, בין היתר כי בכפוף לחתימת הסכם מפורט, יפעלו בתחום התחבורה החשמלית אך ורק באמצעות סונול אי.וי.איי. כן הוסכם כי הצדדים ינהלו משא ומתן במטרה להתקשר בהסכמים מפורטים לא יאוחר מחלוף 45 ימים ממועד השלמת עריכת הערכת שווי של סונול אי.וי.איי ושל הנכסים והזכויות המועברים מדן לסונול אי.וי.איי, וזאת בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של הצדדים והשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של דן. יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, אין כל ודאות בדבר התקשרות הצדדים בהסכמים מפורטים, היקפם או תנאיהם.





**משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ**

מידע כספי נפרד  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקר)

**משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**מידע כספי נפרד  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקר)**

**תוכן עניינים**

2	חוות דעת רואי החשבון
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח והפסד
5	נתונים על תזרימי המזומנים
7	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

## לכבוד

בעלי המניות של משק אנרגיה – אנרגית מתחדשות בע"מ

## געש

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ** (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-44,044 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021, וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ-251 אלפי ש"ח וכ-221 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן שותפויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן שותפויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

## 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 באוגוסט, 2021

## תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

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

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
אלפי ש"ח	2020	2021
מבוקר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
54,332	137,730	59,401
217,114	-	118,412
6,846	1,063	1,229
-	-	5,201
278,292	138,793	184,243
3,920	-	6,698
-	-	14,164
162,812	99,184	257,533
-	-	8,782
-	-	95,417
166,732	99,184	382,594
445,024	237,977	566,837
288	3,238	212
2,194	3,254	4,527
2,202	-	3,126
-	-	13,333
4,684	6,492	21,198
214,994	-	217,415
-	-	3,334
-	3,251	-
3,989	4,278	4,046
218,983	7,529	224,795
225,514	226,103	338,145
31,775	30,026	36,146
(35,932)	(32,173)	(53,447)
221,357	223,956	320,844
445,024	237,977	566,837

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מוגבלים בשימוש  
חייבים ויתרות חובה  
חלויות שוטפות וריבית לקבל של הלוואות לשותפויות בנות

##### סך הכל נכסים שוטפים

##### נכסים בלתי שוטפים

מסים נדחים, נטו  
מזומנים מוגבלים בשימוש  
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
השקעות זמינות למכירה  
הלוואה לשותפויות מוחזקות

##### סך הכל נכסים בלתי שוטפים

##### סך הכל נכסים

#### התחייבויות

##### התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה א')  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

##### סך הכל התחייבויות שוטפות

##### התחייבויות בלתי שוטפות

אגרות חוב (סדרה א')  
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
התחייבות מיסים נדחים, נטו  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

##### סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות

#### הון

פרמיה על מניות(\*)

קרנות הון

יתרת הפסד

##### סך הכל הון

##### סך הכל התחייבויות והון

(\*) מניות החברה הן ללא ע.ג.

18 באוגוסט, 2021

תאריך החתימה על  
הדוחות הכספיים

ג'ון כהן  
יו"ר הדירקטוריון

חן מלמד  
מנהל כללי

עידן רביד  
סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה שהחלה ביום 25 בפברואר(*) והסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה שהחלה ביום 25 בפברואר(*) והסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
6,656	350	2,706	350	4,378	הכנסות דמי ניהול
1,171	-	457	-	615	הוצאות
905	-	595	-	1,282	הוצאות הנדסה ותפעול
3,929	-	2,863	-	5,003	הוצאות יזום
1,948	-	2,353	-	3,482	שכר ונלוות
					מנהלה, מטה ואחרות
7,953	-	6,268	-	10,382	
(1,297)	350	(3,562)	350	(6,004)	רווח (הפסד) תפעולי לפני מסים ומימון
493	156	961	156	1,222	הכנסות מימון
(287)	-	(1,760)	-	(2,066)	הוצאות מימון
206	156	(799)	156	(844)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,091)	506	(4,361)	506	(6,848)	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו
(13,771)	(4,438)	(8,540)	(4,438)	(12,965)	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(14,862)	(3,932)	(12,901)	(3,932)	(19,813)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
3,920	(3,251)	1,314	(3,251)	2,298	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(10,942)	(7,183)	(11,587)	(7,183)	(17,515)	הפסד לתקופה
-	-	(1,933)	-	1,802	פרטי רווח כולל אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(10,942)	(7,183)	(13,520)	(7,183)	(15,713)	הפסד כולל לתקופה

(\*) מועד הקמת החברה

לתקופה שהחלה ביום 25 בפברואר והסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה שהחלה ביום 25 בפברואר(*) והסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
<b>תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת</b>				
(10,942)	(7,183)	(11,587)	(7,183)	(17,515)
<b>הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>				
(206)	(156)	799	(156)	844
(3,920)	3,251	(1,314)	3,251	(2,298)
13,771	4,438	8,540	4,438	12,965
9,645	7,533	8,025	7,533	11,511
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):</b>				
(7,474)	(1,413)	(4,152)	(1,413)	(4,288)
3,494	-	8,046	-	5,797
(3,980)	(1,413)	3,894	(1,413)	1,509
(5,277)	(1,063)	332	(1,063)	(4,495)
-	-	(210)	-	(210)
-	-	(508)	-	(570)
-	-	307	-	307
(5,277)	(1,063)	(79)	(1,063)	(4,968)
<b>מזומנים נטו – פעילות שוטפת</b>				
(68,101)	-	(64,666)	-	(109,187)
(9,250)	-	(1,750)	-	(12,700)
-	-	(51,960)	-	(51,960)
-	-	-	-	(6,441)
(217,107)	-	72,597	-	84,538
-	-	(703)	-	(703)
(294,458)	-	(46,482)	-	(96,453)
<b>תזרימי מזומנים – פעילות השקעה</b>				
השקעה בחברות ושותפויות				
הלוואה לחברות ושותפויות				
הלוואה לשותפויות מתאחדות, נטו				
השקעה בנכס פיננסי לזמן ארוך				
קניטון (גידול) במזומן מוגבל בשימוש				
השקעה במערכות ליצור חשמל				
<b>מזומנים נטו – פעילות השקעה</b>				

לתקופה שהחלה ביום 25 בפברואר והסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה שהחלה ביום 25 בפברואר(*) והסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
137,122	138,793	89,823	138,793	89,823
216,945	-	-	-	-
-	-	-	-	20,000
-	-	(3,333)	-	(3,333)
354,067	138,793	86,490	138,793	106,490
54,332	137,730	39,929	137,730	5,069
-	-	19,472	-	54,332
54,332	137,730	59,401	137,730	59,401
<b>תזרימי מזומנים – פעילות מימון</b>				
תמורה נטו מהנפקת מניות לציבור				
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה א')				
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים				
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים				
<b>מזומנים נטו – פעילות מימון</b>				
<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>				
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>				
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>				
<b>פעילות שלא במזומן</b>				
הוצאות הנפקה ששולמו ע"י חברה כלולה				
העברת השקעות בחברות כלולות כנגד הנפקת מניות				
רכישת השקעה באמצעות הנפקת מניות				
היוון עלויות להשקעה בחברות ושותפויות				
הוצאות הנפקה שטרם שולמו				

## **ביאור 1 – כללי**

משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 25 בפברואר, 2020 כחברה פרטית. ביום 22 ביוני, 2020, הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף החברה ("ההנפקה"), והחברה הפכה לחברה ציבורית.

עד למועד ההנפקה, הייתה מאוגדת פעילות החברה תחת משקי אנרגיות סולאר, שותפות מוגבלת ("משקי אנרגיות סולאר"). במועד השלמת ההנפקה, הועברה כל פעילות משקי אנרגיות סולאר בתחום הייזום, ההקמה וההפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית להחזקה על-ידי החברה (בהתאם להוראות סעיף 104 ב לפקודת מס הכנסה), ובעלי הזכויות במשקי אנרגיות סולאר הפכו לבעלי מניות (ובעלי השליטה) בחברה.

החברה, לרבות באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובעקיפין (להלן ביחד: "הקבוצה"), עוסקת בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל. בגדר כך, פועלת הקבוצה בייזום, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (קרי, הפקת חשמל באמצעות שימוש בקרני השמש) בישראל.

## **ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים**

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה.

## **ביאור 3 – מידע נוסף על אירועים בתקופת הדוח**

למידע נוסף בדבר אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר מועד הדוח ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה.



**בית קמה סאן 2א' ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**בית קמה סאן 2א' ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**תוכן עניינים**

2	חוות דעת רואי החשבון
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח והפסד
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים



דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים של

בית קמה סאן 2'א' ש.מ – שותפות מוגבלת

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **בית קמה סאן 2'א' ש.מ – שותפות מוגבלת** (להלן "השותפות") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021, ואת הדוחות התמציתיים על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

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.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 18 באוגוסט, 2021**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

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

**טלפון: 073-3994455**  
**פקס: 073-3994455**

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
5,426	-	13,837
170	-	1,148
5,596	-	14,985
-	-	5,642
5,363	-	22,274
5,363	-	27,916
10,959	-	42,901
-	-	7,964
-	-	289
-	-	1,541
-	-	9,794
-	-	5,448
10,959	-	27,659
10,959	-	33,107
-	-	-
-	-	-
10,959	-	42,901

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים ויתרות חובה

סך הכל נכסים שוטפים

##### נכסים בלתי שוטפים

זכות שימוש במקרקעין

מערכות ליצור חשמל בהקמה

סך הכל נכסים בלתי שוטפים

סך הכל נכסים

#### התחייבויות

##### התחייבויות שוטפות

זכאיים ויתרות זכות

חליות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

חליות שוטפות של הלוואה מבעל שליטה

סך הכל התחייבויות שוטפות

##### התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבות בגין חכירה

הלוואות מבעל שליטה

סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

#### הון השותפות

יתרת הפסד

סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

18 באוגוסט, 2021

תאריך החתימה על  
הדוחות הכספיים

עידן רביד  
סמנכ"ל כספים

חן מלמד  
דירקטור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת חשמל
-	-	-	-	-	הוצאות אחזקת מערכת ונלוות
-	-	-	-	-	רווח לפני מסים, מימון, פחת והפחתות
-	-	-	-	-	פחת והפחתות
-	-	-	-	-	זכויות שימוש במקרקעין
-	-	-	-	-	מערכות ליצור חשמל מחוברות
-	-	-	-	-	רווח לפני הוצאות מימון
-	-	-	-	-	הוצאות מימון
-	-	-	-	-	הפסד כולל לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2021  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2021  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2020  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
הפסד כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

**בית קמה סאן 2'א' ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת</b>
-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
-	-	-	-	-	<b>מזומנים נטו – פעילות שוטפת</b>
					<b>תזרימי מזומנים – פעילות השקעה</b>
426	-	454	-	(1,772)	השקעה במערכות ליצור חשמל בהקמה ויזום
426	-	454	-	(1,772)	<b>מזומנים נטו – פעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים – פעילות מימון</b>
5,000	-	12,852	-	12,852	קבלת הלוואה מבעלי שליטה
-	-	-	-	(2,669)	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
5,000	-	12,852	-	10,183	<b>מזומנים נטו – פעילות מימון</b>
5,426	-	13,306	-	8,411	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
-	-	531	-	5,426	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
5,426	-	13,837	-	13,837	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>
					<b>נספח א'</b>
					<b>פעילות שלא במזומן</b>
5,018	-	(187)	-	7,614	גידול בהתחייבות לבעלי שליטה כנגד רכוש קבוע
-	-	(70)	-	5,703	יצירת נכסי שימוש במקרקעין כנגד התחייבות לחכירה
57	-	423	-	540	היוון עלויות לרכוש קבוע
-	-	6,336	-	7,964	גידול בהתחייבות לספקים כנגד רכוש קבוע

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**ביאור 1 – כללי**

**א. תיאור כללי של השותפות**

- (1) בית קמה סאן 2'א' ש.מ. התאגדה כשותפות מוגבלת ביום 1 באוגוסט 2010 ומספרה 550238802 (להלן: "השותפות"). השותפות הוקמה במטרה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת.
- (2) פרויקט בית קמה סאן 2'א' הינו פרויקט לפיתוח מתקן פוטו-וולטאי, בהספק של 11 MWp (DC) (להלן- "הפרויקט") מוקם מכוח ובכפוף לתנאי המכרז התחרותי הרביעי שפורסם על ידי רשות החשמל, בתעריף מובטח וצמוד מדד של 17.8 אג' ל- KWh1 מיוצר לתקופה של 23 שנה ממועד הפעלתו המסחרית.

חלקם של השותפים ברווחי השותפות, ברכושה ובהונה על פי הסכם השותפות הינם כדלקמן:

<b>ברוח</b> <b>%</b>	<b>בהון וברכוש</b> <b>%</b>	
0.01	0.01	שותף כללי – בית קמה פאוור ניהול 2010 בע"מ
99.99	99.99	שותף מוגבל – משקים&פרטנרס ש.מ.

- (2) השותפות אינה נישומה לצרכי מס ותוצאות פעולותיה מועברות לשותפים ולכן לא נכללים בדוחות הכספיים מיסים שוטפים ונדחים.

**ב. הגדרות בדוחות כספיים אלה**

<b>מדד</b>	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
<b>MWp</b>	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאית
<b>שותף כללי</b>	בית קמה פאוור ניהול 2010 בע"מ (להלן - "שותף כללי")
<b>שותף מוגבל</b>	משקים&פרטנרס ש.מ. (להלן - "שותף מוגבל")
<b>חברת האם</b>	משק אנרגיה- אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "חברת האם")



ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של השותפות נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

הדוחות הכספיים אושרו על ידי השותף הכללי ביום 18 באוגוסט 2021.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של השותפות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן טבלה המרכזת את האומדנים ועיקרי ההנחות עליהם התבססה השותפות לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים אשר עשויים להוביל לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, אשר ביחס אליהם קיים סיכון משמעותי שתוצאתם בפועל תהיה שונה מהאומדנים ויידרש תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, והביאורים הרלבנטיים ביחס אליהם:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
קביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון	לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון מבצעת הנהלת השותפות אומדן האם מערכת ההיתרים הסטטוטוריים, הזיקה לקרקע, יכולת חיבור החשמל וכד' הקיימת לפרויקט מביאה למסקנה כי צפוי שהפרויקט יניב הטבות כלכליות לחברה (קרי צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית)	רישום כנכס או רישום כהוצאות ייזום

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

א. מכשירים פיננסיים - התחייבויות פיננסיות

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי השותפות מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים - התחייבויות פיננסיות (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לעלותה המופחתת בספרים.

הוצאות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת בספרים של התחייבות הפיננסית. ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודים למדד, הנמדדים בעלות מופחתת, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, ספקים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ב. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד.

עלויות אשראי לא ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכשיר המשוקלל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היוון האשראי הכללי של השותפות. שיעור היוון זה נקבע לפי הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי

המתייחסות לכלל האשראי של השותפות שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתייחסות לאשראי ספציפי שהתקבל למימון נכס כשיר, עד שכל הפעולות הדרושות להכנת הנכס לשימוש המיועד הושלמו.

עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ג. הפרשה

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה צפוי (more likely than not) שיידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות, כל עוד ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לסילוק.

הפרשה בגין תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי השותפות תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. חכירות

כללי

הקבוצה נוהגת לחכור קרקעות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר.

קביעת תקופת החכירה

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור.

נכס בגין זכות שימוש

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים. עלות נכס זכות השימוש למועד תחילת החכירה נקבעת לפי סכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה (ראה להלן), תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

הפחתת הנכס נרשמת כהוצאות פחת ומתחילה ממועד תחילת החכירה, שהוא המועד בו המחכיר מעמיד את נכס הבסיס זמין לשימוש על ידי החוכר. אורך החיים השימושי של הנכסים החכורים על ידי הקבוצה הינו 20-23 שנים.

נכסים בגין זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי

התחייבות בגין חכירה

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבות בגין חכירה בזמן הארוך בדוח על המצב הכספי. התחייבויות אשר עתידות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים נרשמות בסעיף חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה בזמן הקצר בדוח על המצב הכספי.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים;
- תשלומי חכירה אשר תלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה במועד תחילת החכירה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית להיוון התוספתי של החוכר, מאחר ששיעור ההיוון הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. לאחר המדידה הראשונית, התחייבות החכירה תימדד על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן;
- הקבוצה מודדת מחדש תוך שימוש בשיעור הריבית המקורי של החכירה את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה.

**ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ד. חכירות (המשך)**

**התחייבות בגין חכירה (המשך)**

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כאחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד.

לגבי החכירות הקיימות למועד היישום לראשונה של התקן, נכס זכות השימוש והתחייבות החכירה נמדדו כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה, מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה.

**ה. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות עמלות בנקאיות והוצאות ריבית בגין שטרי הון שהונפקו, הלוואות שנתקבלו והתחייבויות חכירה ושינויים בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות להוצאות מימון בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**ו. מיסים על ההכנסה**

למועד אישור הדוחות הישות מאוגדת כשותפות, שהיא ישות "שקופה" לצרכי מס.

**ז. עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת השותפות את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

**ח. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים**

השותפות מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ושולמה על ידיה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולמו והונו לנכסים כשירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי השותפות מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

**ביאור 4 – התחייבות בגין חכירה**

השותפות התקשרה בהסכם חכירה עם קיבוץ בית קמה. מועד תחילת החכירה הינו ביום 31 במרץ 2021, למשך תקופה של 23 שנים. בגין הסכם החכירה כאמור, הכירה השותפות בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ליום 30 ביוני 2021 בסכום של 5,642 אלפי ש"ח ו-5,737 בהתאמה. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה הינו 2.47%.

**ביאור 5 – מכשירים פיננסיים**

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, ספקים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**ביאור 6 – צדדים קשורים**

ביום 3 למאי 2021 נחתם הסכם לקבלת הלוואה מחברת האם בסך של כ- 29,000 אלפי ש"ח. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 3.5%. קרן הלוואה (בתוספת הפרשי ההצמדה) תעמוד לפירעון ב- 40 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2.5% מהקרן כל אחד.

**כפר בלום סאן ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**כפר בלום סאן ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**תוכן עניינים**

2	חוות דעת רואי החשבון
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח והפסד
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
8	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים

## דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים של

### כפר בלום סאן ש.מ. – שותפות מוגבלת

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **כפר בלום סאן ש.מ. – שותפות מוגבלת** (להלן "השותפות") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021, ואת הדוחות התמציתיים על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

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.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 18 באוגוסט, 2021**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

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

**טלפון: 073-3994455**  
**פקס: 073-3994455**

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

**טלפון: 08-6375676**  
**פקס: 08-6371628**

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

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

**טלפון: 04-8607333**  
**פקס: 04-8672528**

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

**טלפון: 02-5018888**  
**פקס: 02-5374173**

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



**כפר בלום סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על המצב הכספי**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	<b>ליום 30 ביוני</b>	
<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
<b>מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>
607	71	835
469	1,173	1,160
<u>1,076</u>	<u>1,244</u>	<u>1,995</u>
6,560	-	6,417
36,323	25,699	38,007
<u>42,883</u>	<u>25,699</u>	<u>44,424</u>
<u>43,959</u>	<u>26,943</u>	<u>46,419</u>
420	534	1,144
-	-	1,270
279	-	281
<u>699</u>	<u>534</u>	<u>2,695</u>
6,281	-	6,172
36,979	26,409	38,080
<u>43,260</u>	<u>26,409</u>	<u>44,252</u>
-	-	(528)
-	-	(528)
<u>43,959</u>	<u>26,943</u>	<u>46,419</u>

**נכסים**  
**נכסים שוטפים**  
מזומנים ושווי מזומנים  
חייבים ויתרות חובה  
**סך הכל נכסים שוטפים**

**נכסים בלתי שוטפים**  
זכות שימוש במקרקעין  
מערכות ליצור חשמל בהקמה  
**סך הכל נכסים בלתי שוטפים**

**סך הכל נכסים**

**התחייבויות**  
**התחייבויות שוטפות**  
זכאיים ויתרות זכות  
חלויות שוטפות של הלוואה מבעל שליטה  
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה  
**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות בלתי שוטפות**  
התחייבות בגין חכירה  
הלוואות מבעל שליטה  
**סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות**

**הון השותפות**  
יתרת הפסד  
**סך הכל הון**

**סך הכל התחייבויות והון**

עידן רביד  
סמנכ"ל כספים

חן מלמד  
דירקטור

**18 באוגוסט, 2021**  
**תאריך החתימה על**  
**הדוחות הכספיים**

**כפר בלום סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על הרווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	1,159	-	1,159	הכנסות ממכירת חשמל
-	-	196	-	196	הוצאות אחזקת מערכת ונלוות
-	-	963	-	963	<b>רווח לפני מסים, מימון, פחת והפחתות</b>
-	-	71	-	71	<u>פחת והפחתות</u>
-	-	517	-	517	זכויות שימוש במקרקעין
-	-	375	-	375	מערכות ליצור חשמל מחוברות
-	-	820	-	903	<b>רווח לפני הוצאות מימון</b>
-	-	445	-	528	הוצאות מימון
-	-	445	-	528	<b>הפסד כולל לתקופה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):**

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>
528	528
528	528

**יתרה ליום 1 בינואר 2021**  
הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2021**

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):**

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>
-	-
-	-
-	-

**יתרה ליום 1 בינואר 2020**  
הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2020**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):**

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>
445	445
445	445

**יתרה ליום 1 באפריל 2021**  
הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2021**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):**

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>
-	-
-	-
-	-

**יתרה ליום 1 באפריל 2020**  
הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2020**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):**

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>
-	-
-	-
-	-

**יתרה ליום 1 בינואר 2020**  
הפסד כולל לשנה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2020**

**כפר בלום סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
-	-	(445)	-	(528)	<b>תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת</b>
					הפסד לתקופה
-	-	1,408	-	1,491	הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א)
-	-	26	-	(2)	שינויים בהון חוזר (נספח א)
		989	-	961	
		(307)	-	(307)	תשלומי ריבית בגין הלוואות חוב בכיר חברת האם
-	-	682	-	654	<b>מזומנים נטו – פעילות שוטפת</b>
1,762	36	109	39	382	<b>תזרימי מזומנים – פעילות השקעה</b>
					השקעה במערכות ליצור חשמל בהקמה ויזום
1,762	36	109	39	382	<b>מזומנים נטו – פעילות השקעה</b>
-	-	-	-	25,000	<b>תזרימי מזומנים – פעילות מימון</b>
					קבלת הלוואת חוב בכיר מחברת האם
-	-	(635)	-	(635)	פירעון הלוואת חוב בכיר מחברת האם
(1,187)	-	-	-	(25,000)	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
-	-	-	-	(173)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(1,187)	-	(635)	-	(808)	<b>מזומנים נטו – פעילות מימון</b>
575	36	156	39	228	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
32	35	679	32	607	
607	71	835	71	835	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**כפר בלום סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	-	820	-	903
-	-	588	-	588
-	-	1,408	-	1,491
-	-	(1,074)	-	(1,102)
-	-	1,100	-	1,100
-	-	26	-	(2)
-	-	1,434	-	1,489

**נספח א'**  
**התאמות הדרושות להצגת תזרימי**  
**מזומנים מפעילות שוטפת**  
**הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**  
 שערך הלוואות והוצאות מימון נטו  
 פחת והפחתות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות (שינויים**  
**בהון חוזר)**  
 עליה בלקוחות, חייבים וביתרות חובה  
 עליה בספקים וזכאים

**נספח ב'**  
**פעילות שלא במזומן**

12,612	3,585	(553)	3,863	-
6,560	-	-	-	-
2,260	(268)	(488)	-	-

גידול בהתחייבות לבעלי שליטה כנגד רכוש  
 קבוע

יצירת נכסי שימוש במקרקעין כנגד  
 התחייבות לחכירה

היוון עלויות לרכוש קבוע

**ביאור 1 – כללי**

**א. תיאור כללי של השותפות**

- (1) כפר בלום סאן ש.מ. התאגדה כשותפות מוגבלת ביום 27 במרץ 2019 ומספרה 540288016 (להלן: "השותפות"). השותפות הוקמה במטרה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת.
- (2) פרויקט כפר בלום סאן הינו פרויקט לפיתוח מתקן פוטו-וולטאי, בהספק של 10 MWp (DC) (להלן- "הפרויקט") מוקם מכוח ובכפוף לתנאי המכרז התחרותי השני שפורסם על ידי רשות החשמל, בתעריף מובטח וצמוד מדד של 19.78 אג' ל- KWh1. ביום 24 למרץ 2021 התקבל אישור מחברת החשמל להפעלה מסחרית של הפרויקט.

חלקם של השותפים ברווחי השותפות, ברכושה ובהונה על פי הסכם השותפות הינם כדלקמן:

<b>ברוח</b> <b>%</b>	<b>בהון וברכוש</b> <b>%</b>	
0.01	0.01	שותף כללי – כפר בלום סולאר פאוור בע"מ
99.99	99.99	שותף מוגבל – משקים&פרטנרס ש.מ.

- (2) השותפות אינה נישומה לצרכי מס ותוצאות פעולותיה מועברות לשותפים ולכן לא נכללים בדוחות הכספיים מיסים שוטפים ונדחים.

**ב. הגדרות בדוחות כספיים אלה**

<b>מדד</b>	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
<b>MWp</b>	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאית
<b>שותף כללי</b>	כפר בלום סולאר פאוור בע"מ (להלן- "שותף כללי")
<b>שותף מוגבל</b>	משקים&פרטנרס ש.מ (להלן- "שותף מוגבל")
<b>חברת האם</b>	משק אנרגיה- אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן- "חברת האם")

**ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

א. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

הדוחות הכספיים אושרו על ידי השותף הכללי ביום 18 באוגוסט 2021.

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

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

**ביאור 4 – עונתיות**

הכנסות ממכירת חשמל של הקבוצה בדוחות כספיים ביניים, מושפעות מעונתיות בשל תנאי מזג האוויר בעונות השנה. בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה, תפוקות המערכות עולה ואילו בחודשי החורף בהן הקרינה נמוכה יחסית, התפוקה יורדת. בהתאם לכך, הרבעון הראשון והרביעי בכל שנה נחשבים רבעונים עם תפוקה נמוכה יחסית בעוד הרבעון השני והשלישי הינם בעלי תפוקה גבוהה.

**ביאור 5 – התחייבות בגין חכירה**

השותפות התקשרה בהסכם חכירה עם קיבוץ כפר בלום. מועד תחילת החכירה הינו ביום 31 במרץ 2021, למשך תקופה של 23 שנים. בגין הסכם החכירה כאמור, הכירה השותפות בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ליום 30 ביוני 2021 בסכום של 6,417 אלפי ש"ח ו-6,453 בהתאמה. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה הינו 2.47%.

**ביאור 6 – צדדים קשורים**

בהתאם להסכם, ביום 24 בפברואר 2021 התקבלה הלוואה מחברת האם בסך של כ- 25,000 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 3.5%. קרן ההלוואה (בתוספת הפרשי ההצמדה) תעמוד לפירעון ב- 40 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2.5% מהקרן כל אחד.

**ביאור 7 – הלוואה משותף מוגבל**

השותף המוגבל העמיד לשותפות הלוואת בעלים בסכום אשר עומד, נכון למועד פרסום הדוח, על 14,584 אלפי ש"ח, לצורך מימון הקמת הפרויקט. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 5% לשנה.

**ביאור 8 – מכשירים פיננסיים**

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, ספקים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**כפר עזה סאן ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**



**כפר עזה סאן ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**תוכן עניינים**

2	חוות דעת רואי החשבון
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח והפסד
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים



## דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים של

### כפר עזה סאן ש.מ. – שותפות מוגבלת

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **כפר עזה סאן ש.מ. – שותפות מוגבלת** (להלן "השותפות") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021, ואת הדוחות התמציתיים על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תארי. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

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.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 18 באוגוסט, 2021**

#### **תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

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

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

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

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

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

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

**כפר עזה סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2,903	-	9,582
365	-	1,653
3,268	-	11,235
4,307	-	18,298
4,307	-	18,298
7,575	-	29,533
-	-	4,939
-	-	1,203
-	-	6,142
7,575	-	23,391
7,575	-	23,391
-	-	-
-	-	-
7,575	-	29,533

**נכסים**  
**נכסים שוטפים**  
מזומנים ושווי מזומנים  
חייבים ויתרות חובה  
**סך הכל נכסים שוטפים**

**נכסים בלתי שוטפים**  
מערכות ליצור חשמל בהקמה  
**סך הכל נכסים בלתי שוטפים**

**סך הכל נכסים**

**התחייבויות**  
**התחייבויות שוטפות**  
זכאיים ויתרות זכות  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות בלתי שוטפות**  
הלוואות מבעל שליטה  
**סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות**

**הון השותפות**  
יתרת הפסד  
**סך הכל הון**

**סך הכל התחייבויות והון**

עידן רביד  
סמנכ"ל כספים

חן מלמד  
דירקטור

18 באוגוסט, 2021  
תאריך החתימה על  
הדוחות הכספיים

**כפר עזה סאן ש.מ.  
דוחות תמציתיים על הרווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת חשמל
-	-	-	-	-	הוצאות אחזקת מערכת ונלוות
-	-	-	-	-	רווח לפני מסים, מימון, פחת והפחתות
-	-	-	-	-	פחת והפחתות- זכויות שימוש במקרקעין
-	-	-	-	-	פחת והפחתות- מערכות ליצור חשמל מחוברות
-	-	-	-	-	רווח לפני הוצאות מימון
-	-	-	-	-	הוצאות מימון
-	-	-	-	-	הפסד כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2021  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2021  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2020  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
הפסד כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

**כפר עזה סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
<b>תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת</b>					
-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
-	-	-	-	-	<b>מזומנים נטו – פעילות שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים – פעילות השקעה</b>					
(2,097)	-	(3,034)	-	(2,821)	השקעה במערכות ליצור חשמל בהקמה ויזום
(2,097)	-	(3,034)	-	(2,821)	<b>מזומנים נטו – פעילות השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים – פעילות מימון</b>					
5,000	-	9,500	-	9,500	קבלת הלוואה מבעלי שליטה
-	-	-	-	-	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
5,000	-	9,500	-	9,500	<b>מזומנים נטו – פעילות מימון</b>
2,903	-	6,466	-	6,679	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
-	-	3,116	-	2,903	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
2,903	-	9,582	-	9,582	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>
<b>נספח א' פעילות שלא במזומן</b>					
2,178	-	283	-	6,109	גידול בהתחייבות לבעלי שליטה כנגד רכוש קבוע
32	-	278	-	372	היוון עלויות לרכוש קבוע
-	-	3,284	-	4,221	גידול בהתחייבות לספקים כנגד רכוש קבוע

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**ביאור 1 – כללי**

**א. תיאור כללי של השותפות**

(1) כפר עזה סאן ש.מ. התאגדה כשותפות מוגבלת ביום 6 במאי 2020 ומספרה 540296381 (להלן: "השותפות"). השותפות הוקמה במטרה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת.

פרויקט כפר עזה סאן הינו פרויקט לפיתוח מתקן פוטו-וולטאי, בהספק של 11 MWp (DC) (להלן: "הפרויקט") מוקם מכוח ובכפוף לתנאי המכרז התחרותי הרביעי שפורסם על ידי רשות החשמל, בתעריף מובטח וצמוד מדד של 17.8 אג' ל- KWh1 מיוצר לתקופה של 23 שנה ממועד הפעלתו המסחרית.

חלקם של השותפים ברווחי השותפות, ברכושה ובהונה על פי הסכם השותפות הינם כדלקמן:

ברוח %	בהון וברכוש %	
0.01	0.01	שותף כללי – כפר עזה פ.י.ו. פאוור בע"מ
99.99	99.99	שותף מוגבל – משקים&פרטנרס ש.מ.

(2) השותפות אינה נישומה לצרכי מס ותוצאות פעולותיה מועברות לשותפים ולכן לא נכללים בדוחות הכספיים מיסים שוטפים ונדחים.

**ב. הגדרות בדוחות כספיים אלה**

<b>מדד</b>	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
<b>MWp</b>	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאית
<b>שותף כללי</b>	כפר עזה פ.י.ו. פאוור בע"מ (להלן: "שותף כללי")
<b>שותף מוגבל</b>	משקים&פרטנרס ש.מ. (להלן: "שותף מוגבל")
<b>חברת האם</b>	משק אנרגיה- אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "חברת האם הסופית")

ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של השותפות נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

הדוחות הכספיים אושרו על ידי השותף הכללי ביום 18 באוגוסט 2021.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של השותפות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן טבלה המרכזת את האומדנים ועיקרי ההנחות עליהם התבססה השותפות לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים אשר עשויים להוביל לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, אשר ביחס אליהם קיים סיכון משמעותי שתוצאתם בפועל תהיה שונה מהאומדנים ויידרש תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, והביאורים הרלבנטיים ביחס אליהם:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
קביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון	לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון מבצעת הנהלת השותפות אומדן האם מערכת ההיתרים הסטטוטוריים, הזיקה לקרקע, יכולת חיבור החשמל וכד' הקיימת לפרויקט מביאה למסקנה כי צפוי שהפרויקט יניב הטבות כלכליות לחברה (קרי צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית)	רישום כנכס או רישום כהוצאות ייזום

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

א. מכשירים פיננסיים - התחייבויות פיננסיות

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי השותפות מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.



ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים - התחייבויות פיננסיות (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לעלותה המופחתת בספרים.

הוצאות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת בספרים של התחייבות הפיננסית. ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודים למדד, הנמדדים בעלות מופחתת, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, ספקים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ב. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד.

עלויות אשראי לא ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכשיר המשוקלל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היוון האשראי הכללי של השותפות. שיעור היוון זה נקבע לפי הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי

המתייחסות לכלל האשראי של השותפות שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתייחסות לאשראי ספציפי שהתקבל למימון נכס כשיר, עד שכל הפעולות הדרושות להכנת הנכס לשימוש המיועד הושלמו.

עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ג. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה צפוי (more likely than not) שיידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות, כל עוד ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לסילוק.

הפרשה בגין תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי השותפות תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. חכירות

כללי

הקבוצה נוהגת לחכור קרקעות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר.

קביעת תקופת החכירה

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר.

נכס בגין זכות שימוש

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים. עלות נכס זכות השימוש למועד תחילת החכירה נקבעת לפי סכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה (ראה להלן), תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

הפחתת הנכס נרשמת כהוצאות פחת ומתחילה ממועד תחילת החכירה, שהוא המועד בו המחכיר מעמיד את נכס הבסיס זמין לשימוש על ידי החוכר. אורך החיים השימושיים של הנכסים החוכרים על ידי הקבוצה הינו 20-23 שנים.

נכסים בגין זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי

התחייבות בגין חכירה

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבות בגין חכירה בזמן הארוך בדוח על המצב הכספי. התחייבויות אשר עתידות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים נרשמות בסעיף חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה בזמן הקצר בדוח על המצב הכספי.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים;
- תשלומי חכירה אשר תלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה במועד תחילת החכירה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית להיוון התוספתי של החוכר, מאחר ששיעור ההיוון הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. לאחר המדידה הראשונית, התחייבות החכירה תימדד על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן;
- הקבוצה מודדת מחדש תוך שימוש בשיעור הריבית המקורי של החכירה את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה.

**ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ד. חכירות (המשך)**

**התחייבות בגין חכירה (המשך)**

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כאחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד.

לגבי החכירות הקיימות למועד היישום לראשונה של התקן, נכס זכות השימוש והתחייבות החכירה נמדדו כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה, מהווים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה.

**ה. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות עמלות בנקאיות והוצאות ריבית בגין שטרי הון שהונפקו, הלוואות שנתקבלו והתחייבויות חכירה ושינויים בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות להוצאות מימון בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**ו. מיסים על ההכנסה**

למועד אישור הדוחות הישות מאוגדת כשותפות, שהיא ישות "שקופה" לצרכי מס.

**ז. עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זקפת השותפות את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

**ח. סיווג ריבית, דיבידנדים ומיסים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים**

השותפות מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ושולמה על ידיה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולמו והווננו לנכסים כשירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי השותפות מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

**ביאור 4 – מכשירים פיננסיים**

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, ספקים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**ביאור 5 – צדדים קשורים**

ביום 12 למאי 2021 נחתם הסכם לקבלת הלוואה מחברת האם בסך של כ- 23,000 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 3.5%. קרן ההלוואה (בתוספת הפרשי ההצמדה) תעמוד לפירעון ב- 40 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2.5% מהקרן כל אחד.

**לוטן סאן ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**לוטן סאן ש.מ.**

**דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 ביוני 2021  
(בלתי מבוקרים)**

**תוכן עניינים**

2	חוות דעת רואי החשבון
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח והפסד
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים

## דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים של

### לוטן סאן ש.מ. – שותפות מוגבלת

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **לוטן סאן ש.מ. – שותפות מוגבלת** (להלן "השותפות") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021, ואת הדוחות התמציתיים על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

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.

**בריתמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 18 באוגוסט, 2021**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מרני אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**טלפון: 073-3994455**  
**פקס: 073-3994455**

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

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

**לוטן סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
4,948	-	10,052
1,113	-	1,995
6,061	-	12,047
5,257	-	13,698
4,463	-	23,946
9,720	-	37,644
15,781	-	49,691
-	-	6,781
-	-	528
-	-	1,188
-	-	8,497
4,963	-	10,921
10,818	-	30,273
15,781	-	41,194
-	-	-
-	-	-
15,781	-	49,691

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
חייבים ויתרות חובה  
**סך הכל נכסים שוטפים**

**נכסים בלתי שוטפים**

זכות שימוש במקרקעין  
מערכות ליצור חשמל בהקמה  
**סך הכל נכסים בלתי שוטפים**

**סך הכל נכסים**

**התחייבויות**

**התחייבויות שוטפות**

זכאיים ויתרות זכות  
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה  
חלויות שוטפות של הלוואה מבעל שליטה  
**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות בלתי שוטפות**

התחייבות בגין חכירה  
הלוואות מבעל שליטה  
**סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות**

**הון השותפות**

יתרת הפסד  
**סך הכל הון**

**סך הכל התחייבויות והון**

18 באוגוסט, 2021

תאריך החתימה על  
הדוחות הכספיים

עידן רביד  
סמנכ"ל כספים

חן מלמד  
דירקטור

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
-	-	-	-	-	הכנסות ממכירת חשמל
-	-	-	-	-	הוצאות אחזקת מערכת ונלוות
-	-	-	-	-	רווח לפני מסים, מימון, פחת והפחתות
-	-	-	-	-	פחת והפחתות
-	-	-	-	-	זכויות שימוש במקרקעין
-	-	-	-	-	מערכות ליצור חשמל מחוברות
-	-	-	-	-	רווח לפני הוצאות מימון
-	-	-	-	-	הוצאות מימון
-	-	-	-	-	הפסד כולל לתקופה



לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2021  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2021  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2020  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח
-	-
-	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
הפסד כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

**לוטן סאן ש.מ.**  
**דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	-	-	-	<b>תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת</b>
-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
-	-	-	-	-	<b>מזומנים נטו – פעילות שוטפת</b>
(70)	-	(2,909)	-	(6,626)	<b>תזרימי מזומנים – פעילות השקעה</b>
(70)	-	(2,909)	-	(6,626)	השקעה במערכות ליצור חשמל בהקמה וזום
-	-	-	-	-	<b>מזומנים נטו – פעילות השקעה</b>
5,000	-	11,730	-	11,730	<b>תזרימי מזומנים – פעילות מימון</b>
-	-	-	-	-	קבלת הלוואה מבעלי שליטה
18	-	-	-	-	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
5,018	-	11,730	-	11,730	פירעון התחייבות בגין חכירה
4,948	-	8,821	-	5,104	<b>מזומנים נטו – פעילות מימון</b>
-	-	1,231	-	4,948	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
4,948	-	10,052	-	10,052	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
4,948	-	10,052	-	10,052	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>
-	-	5,931	-	6,447	<b>נספח א'</b>
-	-	-	-	-	<b>פעילות שלא במזומן</b>
-	-	517	-	737	גידול בהתחייבות לבעלי שליטה כנגד רכוש קבוע
-	-	4,160	-	6,781	יצירת נכסי שימוש במקרקעין כנגד התחייבות לחכירה
-	-	-	-	-	היוון עלויות לרכוש קבוע
-	-	-	-	-	גידול בהתחייבות לספקים כנגד רכוש קבוע

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**א. תיאור כללי של השותפות**

- (1) לוטן סאן ש.מ. התאגדה כשותפות מוגבלת ביום 12 באפריל 2010 ומספרה 550237341 (להלן: "השותפות"). השותפות הוקמה במטרה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת.
- (2) פרויקט לוטן סאן הינו פרויקט לפיתוח מתקן פוטו-וולטאי, בהספק של 10 MWp (DC) (להלן- "הפרויקט") מוקם מכוח ובכפוף לתנאי המכרז התחרותי הרביעי שפורסם על ידי רשות החשמל, בתעריף מובטח וצמוד מדד של 17.8 אג' ל- KWh1 מיוצר לתקופה של 23 שנה ממועד הפעלתו המסחרית.

חלקם של השותפים ברווחי השותפות, ברכושה ובהונה על פי הסכם השותפות הינם כדלקמן:

<b>ברוח %</b>	<b>בהון וברכוש %</b>	
0.01	0.01	שותף כללי – לוטן פאוור בע"מ
99.99	99.99	שותף מוגבל – משקים&פרטנרס ש.מ.

- (2) השותפות אינה נישומה לצרכי מס ותוצאות פעולותיה מועברות לשותפים ולכן לא נכללים בדוחות הכספיים מיסים שוטפים ונדחים.

**ב. הגדרות בדוחות כספיים אלה**

<b>מדד</b>	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
<b>MWp</b>	1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכות פוטו-וולטאית
<b>שותף כללי</b>	לוטן פאוור בע"מ (להלן - "שותף כללי")
<b>שותף מוגבל</b>	משקים&פרטנרס ש.מ. (להלן - "שותף מוגבל")
<b>חברת האם</b>	משק אנרגיה- אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "חברת האם")

ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של השותפות נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

הדוחות הכספיים אושרו על ידי השותף הכללי ביום 18 באוגוסט 2021.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של השותפות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן טבלה המרכזת את האומדנים ועיקרי ההנחות עליהם התבססה השותפות לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים אשר עשויים להוביל לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, אשר ביחס אליהם קיים סיכון משמעותי שתוצאתם בפועל תהיה שונה מהאומדנים ויידרש תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, והביאורים הרלבנטיים ביחס אליהם:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
קביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון	לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון מבצעת הנהלת השותפות אומדן האם מערכת ההיתרים הסטטוטוריים, הזיקה לקרקע, יכולת חיבור החשמל וכד' הקיימת לפרויקט מביאה למסקנה כי צפוי שהפרויקט יניב הטבות כלכליות לחברה (קרי צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית)	רישום כנכס או רישום כהוצאות ייזום

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

א. מכשירים פיננסיים - התחייבויות פיננסיות

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי השותפות מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים - התחייבויות פיננסיות (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לעלותה המופחתת בספרים.

הוצאות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת בספרים של התחייבות הפיננסית. ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודים למדד, הנמדדים בעלות מופחתת, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, ספקים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ב. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד.

עלויות אשראי לא ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכשיר המשוקלל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היוון האשראי הכללי של השותפות. שיעור היוון זה נקבע לפי הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי

המתייחסות לכלל האשראי של השותפות שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתייחסות לאשראי ספציפי שהתקבל למימון נכס כשיר, עד שכל הפעולות הדרושות להכנת הנכס לשימוש המיועד הושלמו.

עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ג. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה צפוי (more likely than not) שיידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות, כל עוד ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לסילוק.

הפרשה בגין תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי השותפות תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. חכירות

כללי

הקבוצה נוהגת לחכור קרקעות על מנת להתקין ולהפעיל מערכות פוטו-וולטאיות.

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר.

קביעת תקופת החכירה

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור.

נכס בגין זכות שימוש

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים. עלות נכס זכות השימוש למועד תחילת החכירה נקבעת לפי סכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה (ראה להלן), תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

הפחתת הנכס נרשמת כהוצאות פחת ומתחילה ממועד תחילת החכירה, שהוא המועד בו המחכיר מעמיד את נכס הבסיס זמין לשימוש על ידי החוכר. אורך החיים השימושי של הנכסים החכורים על ידי הקבוצה הינו 20-23 שנים.

נכסים בגין זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי

התחייבות בגין חכירה

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבות בגין חכירה בזמן הארוך בדוח על המצב הכספי. התחייבויות אשר עתידות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים נרשמות בסעיף חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה בזמן הקצר בדוח על המצב הכספי.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים;
- תשלומי חכירה אשר תלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה במועד תחילת החכירה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית להיוון התוספתי של החוכר, מאחר ששיעור ההיוון הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. לאחר המדידה הראשונית, התחייבות החכירה תימדד על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן;
- הקבוצה מודדת מחדש תוך שימוש בשיעור הריבית המקורי של החכירה את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. חכירות (המשך)

התחייבות בגין חכירה (המשך)

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כאחוז מהרווח התפעולי של המתקנים המותקנים על הנכסים החכורים), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד.

לגבי החכירות הקיימות למועד היישום לראשונה של התקן, נכס זכות השימוש והתחייבות החכירה נמדדו כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה, מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה.

ה. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות עמלות בנקאיות והוצאות ריבית בגין שטרי הון שהונפקו, הלוואות שנתקבלו והתחייבויות חכירה ושינויים בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות להוצאות מימון בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

ו. מיסים על ההכנסה

למועד אישור הדוחות הישות מאוגדת כשותפות, שהיא ישות "שקופה" לצרכי מס.

ז. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת השותפות את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

ח. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

השותפות מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ושולמה על ידיה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולמו והונו לנכסים כשירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה, באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי השותפות מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ביאור 4 – התחייבות בגין חכירה

השותפות התקשרה בהסכם חכירה עם קיבוץ לוטן. מועד תחילת החכירה הינו ביום 31 במרץ 2021, למשך תקופה של 23 שנים. בגין הסכם החכירה כאמור, הכירה השותפות בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ליום 30 ביוני 2021 בסכום של 11,718 אלפי ש"ח ו-11,449 בהתאמה. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה הינו 2.38%.

**ביאור 5 – מכשירים פיננסיים**

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, ספקים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**ביאור 6 – צדדים קשורים**

ביום 26 למאי 2021 נחתם הסכם לקבלת הלוואה מחברת האם בסך של כ- 23,500 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 3.5%. קרן ההלוואה (בתוספת הפרשי ההצמדה) תעמוד לפירעון ב- 40 תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 2.5% מהקרן כל אחד.



18 באוגוסט, 2021

לכבוד  
הדירקטוריון של  
משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן – "החברה")  
געש

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ מחודש יוני 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש יוני 2020:

1. דוח סקירה מיום 18 לאוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה לימים 30 ביוני 2021 ו-2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 לאוגוסט 2021 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

אנו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח את מכתבנו זה באמצעות המגנ"א.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

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

## הצהרות מנהלים

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מר חן מלמד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של משק אנרגיה- אנרגיות מתחדשות בע"מ ("החברה") לרבעון השני לשנת 2020 ("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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

18 באוגוסט 2021

חן מלמד, מנכ"ל

תאריך

## הצהרות מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, מר עידן רביד, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של משק אנרגיה- אנרגיות מתחדשות בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2020 ("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 הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
  - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

18 באוגוסט 2021

תאריך

עידן רביד, סמנכ"ל כספים