



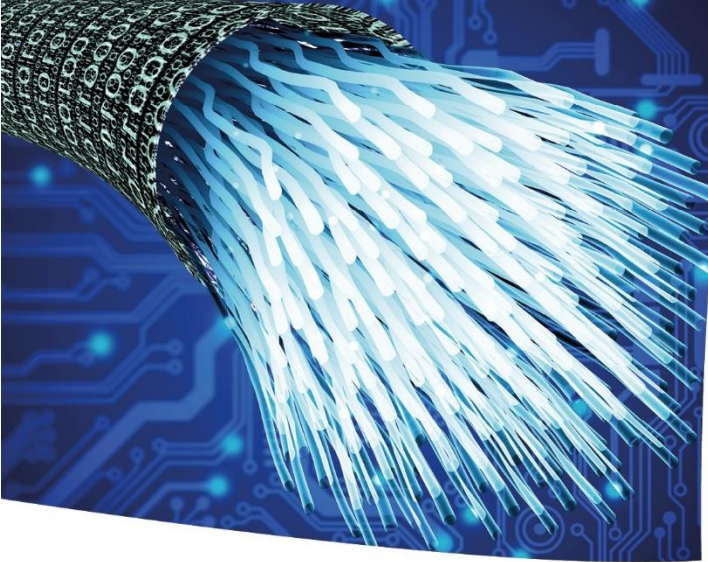
ALUMA

קרן תשתיות העתיד

אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 31 במרץ 2023



אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ ("הקרן")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקרן

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023

דירקטוריון הקרן מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקרן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקופת הדוח" ו"תקנות הדוחות", בהתאמה).

יצוין, כי במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום דוח הדירקטוריון.

דוח זה מוגש בהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של הקרן לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 ("הדוח התקופתי לשנת 2022") (מס' אסמכתא: 033624-01-2023), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. להגדרות ולמונחים הנוכחים בדוח זה ושלא הוגדרו במסגרתו, תהיה המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2022, אלא אם צוין אחרת.

על אף שליום 31 במרץ, 2023 ("מועד הדוח") הקרן הינה "תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנה 5 לתקנות הדוחות, החליטה הקרן שלא לאמץ את ההקלות של "תאגיד קטן", למעט ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית בתאגיד קטן, כאמור בסעיף 5(ב) (4) לתקנות הדוחות.




חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקרן

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי הקרן

- 1.1. הקרן הוקמה ביוני 2020 בהתאם להמלצות הוועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, במטרה להיות קרן להשקעה בתשתיות ולעסוק בכל עיסוק חוקי לשם כך, הכל בהתאם לתקנון ההתאגדות של הקרן.
- 1.2. החל מיום 15 בנובמבר 2021 עם השלמת הנפקה של מניותיה לראשונה לציבור¹, הפכה הקרן לחברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").
- 1.3. לפרטים נוספים אודות פעילותה של הקרן, תיאור הסביבה העסקית והשפעותיה על פעילות הקרן ראו פרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022.

2. השקעות הקרן

- 2.1. למועד הדוח, השקיעה הקרן בארבע (4) חברות בתחומי התקשורת, האנרגיה ואיכות הסביבה, בהיקף מצטבר כולל של כ-267 מיליון ש"ח.
- להלן פירוט השקעות הקרן ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח):²

|  |  |  | | |
|--|--|--|---------------------|--|
| איכות הסביבה | אנרגיה | תקשורת | | ענף |
| חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ | אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ | טמרס טלקום בע"מ | תיבר בע"מ | שם החברה |
| איסוף וטיפול בפסולת | התייעלות אנרגטית, ייצור, הספקה וחלוקת חשמל | כבל תקשורת תת ימי | אתרי תקשורת אלחוטית | פעילות |
| ינואר 2022 | דצמבר 2020 | מרץ 2021 | יולי 2020 | מועד רכישה |
| 35% | 49.18% | 41.65% | 91% | שיעור החזקה 31.12.2022 |
| 30,134 | 66,375 | 112,544 | 55,450 | שווי השקעה בספרים 31.12.2022 (אלפי ש"ח) ³ |
| 35% | 49.18% | 81.65% | 91% | שיעור החזקה 31.3.2023 |
| 29,744 | 68,970 | 226,640 | 57,129 | שווי השקעה בספרים 31.3.2023 (אלפי ש"ח) |

¹ על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור והודעה משלימה על פיו, כפי שפרסמה הקרן בימים 30 באוגוסט, 2021 ו-10 בנובמבר, 2021, בהתאמה (מס' אסמכתאות: 141069-01-2021 ו-165285-01-2021, בהתאמה) ("התשקיף").

² לפרטים בדבר מבנה ההחזקות ואופן ההחזקה בחברות המוחזקות ראו סעיף 2.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

³ הקרן קבעה כי הינה ישות השקעה כמוגדר בתקן IFRS10 (לפרטים ראו באור 2.3 לדוחות הכספיים של הקרן ליום 31.12.2022 אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2022) ולפיכך מודדת את השקעותיה בחברות מוחזקות לפי שווי הוגן; לפרטים אודות הערכות שווי לחברות המוחזקות ראו סעיפים 8-9 להלן.

- 2.2. התשואה המצטברת על השקעותיה של הקרן⁴ ממועד ההשקעה ועד ליום 31.3.2023 בכל אחת מהשקעותיה בטמריס, תיבר ואסקו הינה כ-38%, כ-19% וכ-71%, בהתאמה.
- התשואה על השקעת הקרן בחן המקום ממועד ההשקעה בינואר 2022 ועד למועד הדוח הינה שלילית ומסתכמת לכ-30%. ניתן לייחס את עיקר הירידה בשווי ההשקעה להרעה בתוצאות פעילות האיסוף של חן המקום בשנת 2022 כפי שמפורט בסעיף 3.3.1 להלן וכן, לעלייה בשיעור הריבית בשוק אשר השפיעה על שיעור הריבית להיוון.
- 2.3. השווי ההוגן של נכסי הקרן בניכוי התחייבויותיה (NAV), כמוצג בדוחותיה הכספיים של הקרן ליום 31.3.2023, ליום 31.12.2022 וליום 31.3.2022 הסתכם בכ-339.3 מיליון ש"ח, בכ-292 מיליון ש"ח ובכ-326.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- 2.4. התשואה על הנכסים המושקעים⁵ לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022 הסתכמה בכ-2.9% ובכ-0.9%, בהתאמה. התשואה על הנכסים המושקעים בשנת 2022 הינה שלילית והסתכמה בכ-11%.
- 2.5. התשואה על ההון לפני מס⁶ לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022 הסתכמה בכ-2.2% ובכ-0.5%, בהתאמה. התשואה על ההון לפני מס בשנת 2022 הינה שלילית והסתכמה בכ-13.4%.

⁴ התשואה המצטברת על השקעותיה של הקרן הינה היחס בין סך ההכנסות (התאמות לשווי הוגן, דיבידנדים ודמי ניהול) מכל אחת מההשקעות ביחס לעלות ההשקעה של אותה השקעה.

⁵ התשואה על הנכסים המושקעים הינה היחס מההכנסות בגין הנכסים המושקעים ביחס לנכסים מושקעים משוקללים (שקלול ההשקעות של הקרן לפי התקופה היחסית ממועד הכרתם בספרי הקרן ועד למועד הדוח הרלוונטי). יחס זה משקף את התשואה הישירה על ההשקעות בנכסי תשתית בתקופה הרלוונטית.

⁶ היחס שבין הרווח השנתי לפני מס לבין היתרה המשוקללת של ההון העצמי (שקלול שינויים בהון העצמי לפי התקופה היחסית ממועד השינוי ועד לתום מועד הדוח הרלוונטי).

3. נתונים עיקריים בדבר החברות המוחזקות

3.1. חברות מוחזקות בתחום תשתיות תקשורת

3.1.1. **טמרס טלקום בע"מ ("טמרס")** – למועד הדוח עוסקת טמרס במתן שירותי תקשורת בישראל ובעולם באמצעות תשתיות התקשורת שלה, הכוללים שירותי תשתית וקישור לרשת האינטרנט, באמצעות כבל סיבים אופטיים תת ימי המחבר בין ישראל לאירופה. כמו כן, טמרס מפעילה חוות שרתים (Data Center) באתר הנחיתה של הכבל התת-ימי בטירת הכרמל בישראל. לפרטים נוספים אודות פעילות טמרס, ראו סעיף 1 לנספח א' לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

אירועים ועסקאות בתקופת הדוח

(1) ביום 8 בינואר, 2023 השלימה טמרס עסקה עם מר יוסף שיינפלד ("שיינפלד") לרכישת 55% מהון מניותיה של יוניגאה בע"מ ("יוניגאה"), אשר פועלת בתחום פריסת תשתית סיבים אופטיים בישראל ומכירת רוחב פס בסיבים, בסכום השקעה של 12 מיליון ש"ח. בנוסף, לשיינפלד, אשר מחזיק לאחר השלמת העסקה 45% מהון המניות של יוניגאה, תעמוד אופציה למשך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה למכירת יתרת הון מניותיו ביוניגאה לטמרס. יוניגאה התחייבה לפעול לפריסת טבעת סיבים אופטיים בין חוות שרתים (Data Center) אשר בבעלות שיינפלד במודיעין, שוהם, פתח תקוה ובית יהושוע וחוות שרתים נוספות, לבין אתר הנחיתה של הכבל התת-ימי של טמרס בטירת הכרמל.

(2) בחודש מרץ, 2023 התקשרה טמרס בהסכם מחייב עם חברה זרה, אשר פועלת להקים מערכות כבלים בין אסיה לאירופה דרך המזרח התיכון וישראל ("ההסכם", "המערכת" ו-"חברת הכבל", בהתאמה), במסגרתו טמרס תספק לחברת הכבל, בין היתר, תחנות נחיתה לכבלים תת ימיים, הקמת תשתיות תקשורת פנים ארציות בשטח מדינת ישראל, שירותי חוות שרתים (Data Center) ושירותי תחזוקה, בתמורה לסכום מינימאלי של 50 מיליון ש"ח. השלמת התחייבויות הצדדים להסכם כפופה לקיומו של תנאי מתלה אשר ככל שלא יתקיים, תהא לצדדים זכות להביא את ההסכם לסיומו. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראו דיווחה המידי של הקרן מיום 6 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024666), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(3) בחודש מאי, 2023 חתמה טמרס על מזכר הבנות לא מחייב עם Grid Telecom Single Member SA חברה-בת של חברת הולכת החשמל היוונית, במסגרתו מעוניינים הצדדים לבחון הקמת מיזם משותף לתכנון, הקמה ותפעול של מערכת כבלים תת ימיים חדשה בין יוון, קפריסין וישראל עם אפשרות להארכה של הכבל ביבשת אירופה, הים התיכון וחצי האי ערב באמצעות קישורים תת ימיים ויבשתיים נוספים ("מזכר

ההבנות ("). לוח הזמנים להשלמת המשא ומתן על פי מזכר ההבנות הינו כ-90 ימים ממועד חתימתו. בהמשך לאמור בסעיף 1.19 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, בוחנת טמרס מעת לעת אפשרויות לגיוסי הון, ובכלל זה שיתוף פעולה עם משקיע אסטרטגי כנגד הקצאת מניות. יובהר כי למועד פרסום הדוח, אין ודאות כי יושלם המשא ומתן על פי מזכר ההבנות וכי ייחתם הסכם מחייב להקמת המיזם כאמור.

נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים של טמרס (במונחי 100%, באלפי דולר ארה"ב⁷)

| הסברי הדירקטוריון | לשנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|---|-----------|--------------------------------------|--------------|---|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| הגידול בהכנסות ברבעון הראשון לשנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מעלייה בביקוש לשירותי תקשורת מבוססי רוחב פס. | 23,188 | 5,291 | 5,538 | הכנסות |
| בשנת 2022 נרשמו הוצאות בסך של כ-2.9 מיליון דולר ארה"ב הנובעות מהטבות חד פעמיות להנהלה בכירה בטמרס. בנטרול הוצאות אלה, הרווח התפעולי בשנת 2022 הינו כ-3,158 אלפי דולר ארה"ב. | 258 | 551 | 325 | רווח תפעולי |
| הירידה ברווח התפעולי ברבעון הראשון של שנת 2023 לעומת הרבעון הראשון של שנת 2022 נובעת מתשלום מבוסס מניות בסך של כ-160 אלפי דולר ארה"ב. | (433) | 362 | 37 | רווח (הפסד) נקי |
| הרווח הנקי בשנת 2022, בנטרול הוצאות חד פעמיות כפי שפורטו לעיל, הינו כ-1.8 מיליון דולר ארה"ב. | 5,032 | 1,673 | 1,605 | EBITDA⁸ |
| שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2023 הינו כ-29% לעומת כ-32% ברבעון המקביל אשתקד. | 7,932 | 1,673 | 1,762 | Adjusted EBITDA⁹ |
| שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2023 הינו כ-32% לעומת כ-32% ברבעון המקביל אשתקד ו-34% בשנת 2022. | 6,348 | (113) | (1,850) | תזרים מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת |
| תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מתשלום הטבות חד פעמיות להנהלה הבכירה בטמרס שהוכרו כהוצאה בשנת 2022 כאמור לעיל. | | | | |

⁷ מטבע הפעילות של טמרס בהתאם לדוחותיה הכספיים.

⁸ רווח נקי לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות.

⁹ EBITDA, כמוגדר בהערת שוליים 8, בנטרול הוצאות בגין הטבות חד פעמיות להנהלה בכירה בטמרס.

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרץ 2022 | ליום 31 במרץ 2023 | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| הקיטון בסך הנכסים לעומת 31.12.2022 ומנגד קיטון בהתחייבויות לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מתשלום הטבות חד פעמיות להנהלה הבכירה בטמס שהוכרו כהוצאה בשנת 2022 כאמור לעיל. | 67,362 | 64,609 | 64,735 | סך נכסים |
| | 53,911 | 51,463 | 51,140 | סך התחייבויות |
| הגידול בהון העצמי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מתשלום מבוסס מניות ברבעון בסך של כ-160 אלפי דולר ארה"ב. | 13,451 | 13,146 | 13,595 | הון עצמי |

[*] הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). ההשקעה ב-ITC מוצגת על בסיס עלות.

3.1.3. תיבר בע"מ ("תיבר") - עוסקת בתכנון, הקמה ותפעול של אתרים לתקשורת אלחוטית המושכרים לחברות הסלולר השונות ולמפעילי תקשורת

אחרים בהסכמים פרטניים לתקופות מוגדרות.

נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של תיבר (במונחי 100%, באלפי ש"ח)^[*]

| הסברי הדירקטוריון | לשנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|---|-----------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| ללא שינוי מהותי בין התקופות. | 11,946 | 2,884 | 3,192 | הכנסות |
| ללא שינוי מהותי בין התקופות. | (2,291) | (644) | (790) | עלות השירותים |
| ללא שינוי מהותי בין התקופות. | 9,655 | 2,240 | 2,402 | רווח גולמי |
| לתיבר הסכמי שכירות ארוכי טווח מול בעלי האתרים מהם היא שוכרת שטחים ומול לקוחותיה. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של תיבר נקבע על בסיס ערך נוכחי של תקבולים נטו בגין דמי השכירות החזויים, בהתאם לתקופות שכירות חוזיות ובהנחה של מימוש מלוא אופציות ההארכה שניתנו לשוכרים והמשך ההתקשרות בתנאים דומים עד לתום תקופת השכירות על ידי תיבר. | (7,621) | (1,018) | (929) | ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו |

| הסברי הדירקטוריון | לשנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|---|---------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| הירידה בשווי ההוגן נובעת מקיטון בתקופת הזמן שנותרה עד לתום תקופת השכירות ולא כתוצאה משינוי במספר האתרים או בתנאי ההתקשרות. | | | | |
| ללא שינוי מהותי בין התקופות. | (3,042) | (794) | (778) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| השיפור ברווח התפעולי ברבעון הראשון של שנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מעליה ברווח הגולמי ומשינוי בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, כפי שמוסבר לעיל. | (1,008) | 428 | 695 | רווח (הפסד) תפעולי |
| השיפור ברווח הנקי ברבעון הראשון של שנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מעליה ברווח הגולמי בקיזוז ירידה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, כפי שמוסבר לעיל. | (2,013) | 75 | 320 | רווח נקי |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי כמתואר לעיל. | 1,656 | 164 | 382 | Adjusted ¹⁰ EBITDA |
| הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול ברווח בתקופה וכן משינויים בהון החוזר. | 6,622 | 1,984 | 2,543 | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת |
| הסברי הדירקטוריון | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרץ 2022 | ליום 31 במרץ 2023 | |
| עיקר העלייה בנכסים ברבעון הראשון של שנת 2023 לעומת סך הנכסים ליום 31.12.22 נובעת מהשקעות ברכוש קבוע. | 66,640 | 71,775 | 66,943 | סך נכסים |
| ללא שינוי מהותי לעומת 31 בדצמבר, 2022. | 36,071 | 39,302 | 36,012 | סך התחייבויות |
| הגידול בהון העצמי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מרווח נקי ברבעון בסך של כ- 320 אלפי ש"ח. | 30,569 | 32,473 | 30,931 | הון עצמי |

[*] הדוחות ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

¹⁰ הרווח התפעולי בנטרול השינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה ובנטרול הוצאות פחת ובתוספת הוצאות שכירות.

3.2.1. אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ ("אסקו") - מתמחה בתכנון, מימון, ביצוע תחזוקה ותפעול פרויקטים של התייעלות אנרגטית להפחתת תשומות ועלויות אנרגיה בקרב מגוון רחב של לקוחות, חלוקה והספקת חשמל, ובייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית.

אירועים ועסקאות בתקופת הדוח:

ביום 16 בפברואר, 2023 השלימה אסקו עסקה לרכישת פעילות תדיראן אסקו-טק בע"מ במסגרת "פרויקט שמים כחולים" להתייעלות אנרגטית בבתי חולים ממשלתיים בישראל, בסכום השקעה של 67.5 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דיווחי הקרן מימים 15 בנובמבר, 2022, 28 בדצמבר, 2022, 2 בפברואר, 2023 ו-19 בפברואר, 2023 (מס' אסמכתאות: 2022-01-137038, 2022-01-123435, 2023-01-013776 ו-2023-01-018390, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של אסקו (במונחי 100%, באלפי ש"ח) [*]

| הסברי הדירקטוריון | לשנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|--|-----------|--------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| הגידול בהכנסות ברבעון הראשון לשנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד (בסך של כ-90%) נובע בעיקר מגידול בהכנסות מפעילות אספקת חשמל וכן מרכישת הפעילות להתייעלות אנרגטית בבתי חולים כמוזכר לעיל. | 66,879 | 13,659 | 25,880 | הכנסות |
| הגידול ברווח התפעולי ברבעון הראשון לשנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח לאור הגידול בהכנסות ומנגד גידול בהוצאות התפעוליות בסך של כ-0.2 מיליוני ש"ח. | 6,266 | 1,929 | 3,019 | רווח תפעולי |
| הירידה ברווח הנקי ברבעון הראשון לשנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהוצאות מימון בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח לאור גידול בהיקפי האשראי ועלייה בשיעורי הריבית. | 2,002 | 961 | 894 | רווח נקי |
| הגידול ב- EBITDA נובע מגידול ברווח התפעולי, כאמור לעיל. | 14,847 | 4,049 | 5,863 | ¹¹ EBITDA |
| תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מתשלום מע"מ בסך של כ-10 מיליון ש"ח עבור רכישת הפעילות להתייעלות אנרגטית בבתי חולים כמוזכר לעיל, אשר הוחזר בחודש אפריל 2023. | 12,657 | 1,213 | (13,243) | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת |

¹¹ רווח נקי לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות.

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרץ 2022 | ליום 31 במרץ 2023 | |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| הגידול של כ-73.2 מיליון ש"ח בסך הנכסים לעומת 31.12.2022, נובע בעיקר מגידול בהשקעה בפרויקטים בסך של כ-62.5 מיליון ש"ח וכן גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח, בעיקר לאור תשלום מע"מ עבור רכישת הפעילות להתייעלות אנרגטית בבתי חולים כמוזכר לעיל. | 95,141 | 82,497 | 168,318 | סך נכסים |
| הגידול בסך ההתחייבויות לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מגידול באשראי ובהלוואות בסך של כ-69 מיליון ש"ח ששימשו בעיקר למימון רכישת הפעילות להתייעלות אנרגטית בבתי חולים כמוזכר לעיל. | 75,505 | 62,164 | 147,745 | סך ההתחייבויות |
| הגידול בהון העצמי ברבעון הראשון של שנת 2023 נובע בעיקר מרווח נקי בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח. | 19,636 | 20,333 | 20,573 | הון עצמי |

[*] הדוחות ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

3.3 חברה מוחזקת בתחום איכות הסביבה

3.3.1 **חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ ("חן המקום")** – עוסקת בתחום הטיפול בפסולת לרבות איסוף, הקמה ותפעול של תחנות מעבר למיון הפסולת והפרדתה לסוגיה, מחזור ועיבוד הפסולת וכן פעילות נלוות משלימה.

נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של חן המקום (במונחי 100%, באלפי ש"ח)^[*]

| הסברי הדירקטוריון | לשנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|---|--------------|---|--------------|-------------------------------|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| הגידול בהכנסות של חן המקום ברבעון הראשון לשנת 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד, נובע מעדכון מחירים מול הלקוחות הקיימים החל מינואר 2023 וכן מעלייה בכמות האשפה המטופלת במתקניה השונים של חן המקום. | 172,699 | 41,519 | 51,952 | הכנסות |
| השיפור ברווחיות ברבעון הנוכחי נובע משיפור מהותי ברווח הגולמי לאור האמור לעיל וכן מירידה בהוצאות הנהלה וכלליות. | (6,054) | (724) | 1,696 | רווח (הפסד) תפעולי |

| הסברי הדירקטוריון | לשנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|---|--------------|---|--------------|--------------------------------|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול ברווח התפעולי כמתואר לעיל. | **(6,837) | ** (1,085) | 305 | רווח (הפסד) נקי |
| הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול ברווח התפעולי כמתואר לעיל. | 3,690 | 1,434 | 4,106 | ¹² EBITDA |
| הקיטון בתקופות הדוח נובע בעיקר משינויים בהון החוזר. | 5,572 | 6,258 | (861) | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת |

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31 בדצמבר ** 2022 | ליום 31 במרץ ** 2022 | ליום 31 במרץ 2023 | |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| ללא שינוי מהותי בין התקופות. | 148,072 | 156,922 | 151,197 | סך נכסים |
| ללא שינוי מהותי בין התקופות. | 117,893 | 120,991 | 120,713 | סך התחייבויות |
| ללא שינוי מהותי בין התקופות. | 30,179 | 35,931 | 30,484 | הון עצמי |

[*] הדוחות ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

[**] התאמה של מספרי השוואה לאור יצירת התחייבות למס נדחה לראשונה.

¹² רווח נקי לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות.

4. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

- 4.1 ביום 9 בינואר, 2023, השלימה הקרן רכישה של 40% נוספים בטמרס מ- AB Sweden
Holdings Tamares ("THS"), בתמורה לתשלום סך של כ-66 מיליון ש"ח ובאמצעות
הנפקת 51,764,706 מניות של הקרן, בהתאם להסכם רכישה שנחתם ביום 10 בנובמבר,
2022. כך שלאחר השלמת הרכישה, מחזיקה הקרן בכ-81.65% מהון מניותיה של טמרס.
לפרטים בקשר עם הסכם הרכישה ראו דוח זימון האסיפה של בעלי מניות הקרן מיום 13
בנובמבר, 2022, כפי שתוקן בימים 18 ו-22 בנובמבר, 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-
136036, 2022-01-120354 ו-2022-01-121647, בהתאמה). לפרטים אודות השלמת עסקת
הרכישה כאמור, ראו דיווחה המיידית של הקרן מיום 10 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-
01-005286), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות
ההשקעה בטמרס, ראו באור 3 לדוחות הכספיים.
- 4.2 בהתאם להוראות הסכם הניהול אשר נחתם בין הקרן לבין חברת הניהול, לאחר הקצאת
המניות ל-THS, ביום 8 בפברואר, 2023 הקצתה הקרן לחברת הניהול 2,588,235 אופציות
לא רשומות על פי דוח הקצאה פרטית מיום 22 בינואר, 2023, כפי שתוקן ביום 7 בפברואר,
2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-010305 ו-2023-01-015231, בהתאמה). לפרטים בקשר
עם הקצאת האופציות הלא רשומות לחברת הניהול, ראו דיווחים מידיים כאמור, אשר
האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.3 ביום 23 באפריל, 2023 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של הקרן ("האסיפה
הכללית" או "האסיפה"), במסגרתה אושרו מינוי הדירקטורים הבלתי תלויים של הקרן
לתקופת כהונה נוספת וכן סיום כהונת רואה החשבון המבקר של הקרן, מינוי רואה חשבון
מבקר חדש והסמכת דירקטוריון הקרן לקבוע את שכרו. לפרטים נוספים אודות כינוס
האסיפה ותוצאותיה ראו דיווחיה המיידים של הקרן מימים 21 במרץ, 17 באפריל, 2023 ו-
23 באפריל, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-024672, 2023-01-041385 ו-2023-01-
044070, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרץ 2022 | ליום 31 במרץ 2023 | |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|---|
| נכסים שוטפים | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 40,690 | 45,839 | 43,768 | הגידול במזומנים ושווי מזומנים בתקופת הדוח נובע מתזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך 4.5 מיליון ש"ח ומנגד תזרים ששימש לפעילות שוטפת בסך 1.4 מיליון ש"ח. |
| פקדון זמן קצר | - | - | 10,034 | היתרה ליום 31 במרץ 2023 כוללת פקדון לתקופה העולה על שלושה חודשים בסך 10 מיליון ש"ח. |
| פקדון בנאמנות | 80,551 | - | - | בנובמבר 2022, השלימה הקרן גיוס של כ-83 מיליון ש"ח באמצעות הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 1). תמורת ההנפקה הופקדה בחשבון נאמנות. בחודש ינואר 2023, התקיימו מלוא התנאים לשחרור הכספים מחשבון הנאמנות וכספי התמורה הועברו לקרן. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוח התקופתי לשנת 2022. |
| חייבים ויתרות חובה | 45 | 77 | 128 | - |
| נגזר פיננסי | 2 | - | 2 | היתרה ליום 31.3.2023 וליום 31.12.2022 הינה שוויה ההוגן של האופציה לרכישת מניות נוספות בחן המקום. |
| סה"כ נכסים שוטפים | 121,288 | 45,916 | 53,932 | |
| נכסים לא שוטפים | | | | |
| נגזר פיננסי | - | 3,230 | - | היתרה ליום 31.3.2022 הינה שוויה ההוגן של האופציה לרכישת מניות נוספות בחברת חן המקום. |
| השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 264,503 | 322,186 | 382,483 | העלייה בהשקעות בתקופת הדוח בסך של כ-117.9 מיליון ש"ח לעומת 31.12.2022, נובעת מהשקעה נוספת בחברת טמרס בסך של כ-66 מיליון ש"ח במזומן ובתוספת שווי המניות שהונפקו כנגד הרכישה בסך של כ-41.4 מיליון ש"ח. בנוסף חל שינוי חיובי בהשקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-10.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים. |

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרץ 2022 | ליום 31 במרץ 2023 | |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| | 264,503 | 325,416 | 382,483 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| | 385,791 | 371,332 | 436,415 | סה"כ נכסים |
| התחייבויות שוטפות | | | | |
| | 2,065 | - | 2,065 | חלויות שוטפות של אג"ח |
| היתרה ליום 31.3.2023 כוללת ריבית לשלם בגין אגרות החוב (סדרה א') בסך 2.9 מיליון ש"ח, מוסדות ממשלתיים וזכאים אחרים. | 2,878 | 2,053 | 4,631 | זכאים ויתרות זכות |
| היתרה ליום 31.3.2022 משקפת את שויה ההוגן של התחייבות לתשלום תמורה נוספת במסגרת הסכם ההשקעה בחן המקום. נכון למועד הדוח, שווי התמורה הנוספת הינו אפס (0). לפרטים נוספים ראו ביאור 3 בדוחות הכספיים. | - | 21,288 | - | התחייבות בגין תמורה מותנית |
| | 4,943 | 23,341 | 6,696 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| התחייבויות לא שוטפות | | | | |
| היתרה ליום 31.3.2023 וליום 31.12.2022 כוללת אגרות חוב (סדרה א') של הקרן שהונפקו בנובמבר 2022 (כ-82.6 מיליון ש"ח ע.ג.) בניכוי חלות שוטפת. | 77,159 | - | 77,159 | אגרות חוב |
| יתרת מסים נדחים בתקופת הדוח כוללת בעיקר מסים נדחים בקשר עם הכנסות שנובעות משינוי נטו בשווי ההוגן של ההשקעות בחברות הפורטפוליו, הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. | 11,409 | 21,834 | 13,227 | מסים נדחים |
| | 88,568 | 21,834 | 90,386 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| | 93,511 | 45,175 | 97,082 | סה"כ התחייבויות |
| הגידול בהון בתקופת הדוח בסך של כ-47 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהנפקת מניות הקרן בתמורה לרכישת מניות בטמסרס בסך של כ-41.4 מיליון ש"ח וכן מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח. | 292,280 | 326,157 | 339,333 | סה"כ הון |

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 במרץ 2022 | ליום 31 במרץ 2023 | |
|-------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 385,791 | 371,332 | 436,415 | סה"כ התחייבויות והון |

6 ניתוח תוצאות הפעילות

6.1 להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

| הסברי הדירקטוריון | שנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | סעיף |
|--|----------|---|-----------------|---|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| הכנסות | | | | |
| הקרן מוגדרת כישות השקעה (כהגדרתה בתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 10) ולפיכך מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן דרך רווח והפסד. ההכנסות בתקופת הדוח נובעות מעליית ערך בשווי ההוגן של חברות הפורטפוליו על בסיס הערכות שווי. | (35,555) | 840 | 10,608 | שינוי חיובי (שלילי) בשווי הוגן של השקעות בחברות והלוואות לחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| הכנסות בשנת 2022 נובעות מדיבידנד שהתקבל מאסקו. | 2,492 | 1,525 | - | הכנסות מדיבידנד |
| הכנסות מדמי ניהול הינן בגין חלקה של הקרן בהכנסות המתקבלות מחברות הפורטפוליו בגין דמי ניהול. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(9) לדוח התקופתי לשנת 2022. | 1,373 | 161 | 484 | הכנסות מדמי ניהול |
| | (31,690) | 2,526 | 11,092 | סה"כ הכנסות |
| הוצאות אלו כוללות עלויות תיווך, יועצים פיננסיים, משפטיים ואחרים בקשר עם עסקאות שביצעה או בחנה הקרן במהלך תקופת הדוח. | 779 | 317 | 34 | הוצאות רכישת השקעות |
| בסיס החישוב של הוצאות דמי ניהול בהתאם להסכם ניהול הינו סך השווי הנכסי של הקרן. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(7) לדוח התקופתי לשנת 2022. | 6,150 | 1,565 | 1,447 | הוצאות דמי ניהול לחברת ניהול |
| הוצאה בגין הענקת אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול בהיקף של 5% מהמניות שהוקצו בכל תקופה, בהתאם להסכם ניהול. השווי ההוגן של האופציות נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. | - | - | 71 | הוצאות תשלום מבוסס מניות |

| הסברי הדירקטוריון | שנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | סעיף |
|---|----------|--------------------------------------|--------------|--------------------------------|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| הוצאות אלו כוללות בעיקר עלויות שוטפות של יועצים, ובכלל כד עורכי דין, רואי חשבון, מעריכי שווי, ביטוח ואחרות וכן הוצאות שכר דירקטורים. | 2,892 | 630 | 568 | הוצאות תפעוליות אחרות |
| | 9,821 | 2,512 | 2,120 | סה"כ הוצאות |
| | (41,511) | 14 | 8,972 | רווח (הפסד) מפעולות רגילות |
| הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות הוצאות מימון בגין אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בניכוי הכנסות ריבית מפיקדונות בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח. הוצאות המימון בשנת 2022 נובעות בעיקר משינוי בשווי ההוגן של נגזרים פיננסיים בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, ריבית לשלם בגין אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-1 מיליון ש"ח בניכוי הכנסות ריבית מפיקדונות בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח. הכנסות המימון ברבעון הראשון של שנת 2022 נובעות בעיקר משינוי בשווי ההוגן של הנגזר הפיננסי בעסקת תיבר בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח וכן משערוך הנגזר הפיננסי בעסקת חן המקום בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח. | (2,049) | 1,748 | (1,544) | הכנסות (הוצאות) מימון |
| | (43,560) | 1,762 | 7,428 | רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה |
| השינויים בסעיף זה הינם בהתאמה לשינויים בסעיף התחייבויות מסים נדחים, כמפורט לעיל. | 10,018 | 405 | (1,818) | מסים על הכנסה |
| | (33,542) | 1,357 | 5,610 | רווח (הפסד) נקי וכולל |

7.1 מקורות מימון

למועד הדוח, הקרן מממנת את פעילותה באמצעות גיוסי הון וחוב. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקרן, ראו סעיף 13 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של הקרן מצורף כנספת ה' לדוח דירקטוריון זה.

7.2 תזרימי מזומנים (באלפי ש"ח)

| הסברי הדירקטוריון | שנת 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|--|---------------|--------------------------------------|---------------|--|
| | | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
| תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח כולל בעיקר את העלויות התפעוליות של הקרן, כמפורט בסעיף 6 לעיל. | (5,067) | (224) | (1,439) | תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת |
| התזרים בתקופת הדוח נובע משחרור כספי הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-80.6 מיליון ש"ח בניכוי ההשקעה בטמרוס בסך של כ-66 מיליון ש"ח ובניכוי הפקדה לפיקדון לזמן קצר בסך של כ-10 מיליון ש"ח. | (134,651) | (54,100) | 4,517 | תזרים מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה |
| התזרים בשנת 2022 נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1) של הקרן. | 80,245 | - | - | תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון |
| | (59,473) | (54,324) | 3,078 | עלייה (ירידה) במזומנים לתקופה |
| | 40,690 | 45,839 | 43,768 | יתרת מזומנים |

בתקופת הדוח היה לקרן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

בשים לב להערכות ההנהלה בדבר התזרים המזומנים החזוי של הקרן והתייחסות למקורות של הקרן הכוללים את יתרות המזומנים בקרן וצפי הכנסות מדמי ניהול ומדיבידנדים מחברות הפורטפוליו וכן התייחסות לשימושים הצפויים הכוללים את ההוצאות השוטפות של הקרן, תחזית ההשקעות ופירעונות האג"ח, להערכת דירקטוריון הקרן אין בתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת, כדי להצביע על בעיית נזילות בקרן.

| | | | |
|---|--|--|---|
| זיהוי נושא ההערכה: | תיבר בע"מ | אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ ¹³ | טמרס טלקום בע"מ |
| תאריך ההערכה: | 31.3.2023 | 31.3.2023 | 31.3.2023 |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (31.12.2022): | 55,450 אלפי ש"ח | 66,375 אלפי ש"ח | 112,544 אלפי ש"ח |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה: | 57,129 אלפי ש"ח | 68,970 אלפי ש"ח | 226,640 אלפי ש"ח |
| פרטים אודות מעריך השווי: | הילה ניסים גבאי, סמנכ"לית כספים | | |
| מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו: | קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות, כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית שצורפה לדוח הכספי של הקרן ליום 30.9.2022, בשישה חודשים נוספים. עדכון סכום נכס פיננסי נטו ליום 31 במרץ 2023. | קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות, כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית שצורפה לדוח הכספי של הקרן ליום 30.9.2022, בשישה חודשים נוספים. עדכון סכום חוב פיננסי נטו ליום 31 במרץ 2023. | קביעת שווי הנכס בהתאם לעסקה במניות הנכס במועד הסמוך לתאריך הדוח, בהתאם לעמדת סגל הרשות. ¹⁴ |
| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה: | ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 30.9.2022 הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית. | ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 30.9.2022 הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית. | שווי הנכס שנקבע בעסקה בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. |
| הפניה להערכת השווי: | נספח א' לדוח הדירקטוריון. | נספח ב' לדוח הדירקטוריון. | נספח ג' לדוח הדירקטוריון. |

¹³ לשלמות התמונה יצוין כי החזקתה של הקרן באסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ הינה באמצעות חברת אסקו אלומה בע"מ (כמפורט בסעיף 2.1 (מבנה החזקות הקרן בתאגידים מוחזקים מהותיים) לדוח התקופתי לשנת 2022).

¹⁴ עמדת סגל רשות ניירות ערך כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 1-23 ("עמדת סגל הרשות").

| | |
|---|--|
| זיהוי נושא ההערכה: | חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ |
| תאריך ההערכה: | 31.3.2023 |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (31.12.2022): | 30,134 אלפי ש"ח |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה: | 29,744 אלפי ש"ח |
| פרטים אודות מעריך השווי: | הילה ניסים גבאי, סמנכ"לית כספים |
| מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו: | קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות, כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית שצורפה לדוח הכספי של הקרן ליום 31.12.2022 בשלושה חודשים נוספים. עדכון סכום חוב פיננסי נטו ליום 31 במרץ 2023. |
| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה: | ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 31.12.2022 הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית. |
| הפניה להערכת השווי: | נספח ד' לדוח הדירקטוריון. |

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות הקרן בעניין תרומות

בהתאם לתקנון הקרן, דירקטוריון הקרן רשאי להחליט, מעת לעת, על תרומת סכומים סבירים למטרות ראויות. בתקופת הדוח, הקרן לא תרמה סכומים כלשהם.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון הקרן קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כנדרש לפי הוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), הוא 2 דירקטורים, וזאת בהתחשב בגודלה, בתחום פעילותה, בהיקף פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון הקרן הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים.

למועד פרסום הדוח, בקרן מכהנים 8 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, והם: אורי יוגב, יו"ר הדירקטוריון; הדירקטורים החיצוניים, טל ירון אלדר וראובן יריב קפלן; הדירקטורים הבלתי תלויים, יצחק הראל, יריב בר אור וורד מור פורת; והדירקטורים מיכאל זכריה ושמואל רבינא. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים האמורים, ראו תקנה 29 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022.

3. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון הקרן שלושה דירקטורים בלתי תלויים – מר יצחק הראל, מר יריב בר אור וגב' ורד מור פורת. למועד הדוח, הקרן לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים האמורים, ראו תקנה 29 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022.

4. מבקר פנימי

רו"ח דניאל שפירא משמש כמבקר פנימי של הקרן החל מיום 27 בפברואר, 2022. לפרטים אודות המבקר הפנימי בהתאם לתקנה 10(ב)(11) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2022.

5. פרטים אודות רואה החשבון המבקר

בהמשך למפורט בסעיף 5 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2022, ביום 23 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של הקרן, בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון הקרן, את סיום כהונת רואה החשבון המבקר BDO זיו האפט, ומינויו של קסלמן וקסלמן PwC Israel כרואה החשבון המבקר של הקרן והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו. לפרטים נוספים אודות כינוס האסיפה ותוצאותיה ראו דיווחיה המיידים של הקרן מימים 21 במרץ, 17 באפריל, 2023 ו-23 באפריל, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-024672, 2023-01-041385 ו-2023-01-044070, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אי צירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

למועד הדוח מתקיימים לגבי הקרן תנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן" לפי תקנות הדוחות, ובהתאם, הקרן בחרה לאמץ את ההקלה בסעיף 5ד(ב)(4) בתקנות הדוחות לעניין ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית. כמו כן, בהתאם להוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, חובות אלו לא יחולו על הקרן בטרם יחלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה בהתאם להוראות תקנות 9ב(1ג) לתקנות הדוחות.

2. מצבת התחייבויות הקרן לפי מועדי פירעון

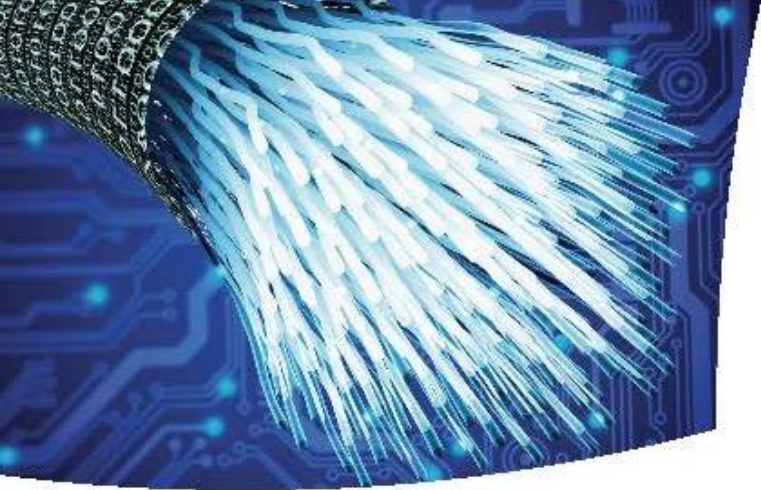
דוח מצבת התחייבויות הקרן לפי מועדי פירעון נכלל על דרך ההפניה לדיווח אלקטרוני (ת-126) המוגש בסמוך לדוח זה.

28 במאי, 2023

דירקטור ומנכ"ל הקרן, ינון יוגב

יו"ר הדירקטוריון, אורי יוגב





נספחים לדו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

נספח א'

הערכת שווי של חברת תיבר בע"מ ליום 31 במרץ 2023

1. מתודולוגיה
הערכת שווי לחברת תיבר בע"מ ("תיבר") ליום 30 בספטמבר 2022 בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני וצורפה לדוח התקופתי של הקרן ליום 30 בספטמבר 2022 ("הערכת השווי החיצונית").
הקרן ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות שהשפעת שינוי בהן על שווי חברת תיבר עשויה להיות מהותית והגיעה למסקנה כי פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות על הערכת השווי החיצונית אינו מהותי.
לאור האמור, הקרן ביצעה את ההתאמות הבאות בלבד:
א. קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית בשישה חודשים.
ב. עדכון שיעור ריבית ההיוון מ-8.29% ל-8.9%. לאור העלייה בשיעורי הריבית בשוק. עדכון זה בוצע כבר בעדכון הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022.
ג. עדכון סכום נכס פיננסי, נטו ליום 31 במרץ 2023.
הקרן תמשיך לפעול עפ"י מתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני. זו תבוצע לפי המוקדם מבין חלוף 12 חודשים ממועד הערכת השווי החיצונית או עד המועד בו פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות כפי שתואר לעיל הינה מהותית.

2. הערכת השווי ליום 31 במרץ 2023

| אלפי ש"ח | |
|---------------|--|
| 52,908 | שווי פעילות |
| (1,113) | התחייבות בגין פירוק (בשנת 2050)* |
| 1,169 | מגן מס בגין פחת שנותר להכיר בגין מגדלים קיימים |
| (1,149) | שווי אופציות למנכ"ל תיבר |
| 4,169 | נכס פיננסי, נטו |
| 6,795 | השקעה |
| 62,779 | שווי תיבר לבעלי המניות |
| 91% | שיעור ההחזקה של הקרן בתיבר |
| 57,129 | שווי ההשקעה בתיבר ליום 31 במרץ 2023 |

*מהוונת למועד ההערכה.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוחות הכספיים ביניים של הקרן ליום 31 במרץ 2023.

28.5.2023

תאריך

הילה ניסים גבאי,

סמנכ"ל כספים

נספח ב'

הערכת שווי של חברת אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ ליום 31 במרץ 2023

1. מתודולוגיה
- הערכת שווי לחברת אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ ("אסקו") ליום 30 בספטמבר 2022 בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני וצורפה לדוח התקופתי של הקרן ליום 30 בספטמבר 2022 ("הערכת השווי החיצונית").
- הקרן ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות שהשפעת שינוי בהן על שווי חברת אסקו עשויה להיות מהותית והגיעה למסקנה כי פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות על הערכת השווי החיצונית אינו מהותי.
- לאור האמור, הקרן ביצעה את ההתאמות הבאות בלבד:
- א. קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית בשישה חודשים.
- ב. גידול בשיעור ריבית ההיוון בכ-0.4% לאור העלייה בשיעורי הריבית בשוק. עדכון זה בוצע כבר בעדכון הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022.
- ג. עדכון סכום חוב פיננסי, נטו ליום 31 במרץ 2023.
- הקרן תמשיך לפעול עפ"י מתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני. זו תבוצע לפי המוקדם מבין חלוף 12 חודשים ממועד הערכת השווי החיצונית או עד המועד בו פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות כפי שתואר לעיל הינה מהותית.

2. הערכת השווי ליום 31 במרץ 2023

| פירוט | אלפי ש"ח |
|---|----------------|
| מניבים + אספקת חשמל + תשתיות | 147,803 |
| צבר חתום לאחר השקעה + צבר חתום | 10,005 |
| פייפליין | 14,988 |
| רכישת פעילות ודיראן אסקו-טק בע"מ - מוצג ע"ב | |
| עלות | 67,500 |
| סה"כ פרויקטים | 240,295 |
| תביעת ניהול | (23,652) |
| חוב פיננסי, נטו | (100,668) |
| התחייבות לאסקו אלומה | (14,473) |
| השקעה ביהל אנרגיה (לפי ספרי אסקו) | 6,848 |
| סה"כ שווי אסקו | 108,351 |
| שווי אופציות להנהלה בכיה | 2,452 |
| שווי אסקו בניכוי אופציות | 105,899 |
| שווי אחזקות אסקו אלומה באסקו (98.36%) | 104,162 |
| מזומנים באסקו אלומה | 252 |
| בניכוי חוב לאלומה | (19,052) |
| בתוספת הלוואה שניתנה לאסקו | 14,473 |
| שווי אסקו אלומה | 99,835 |
| חלק אלומה באסקו אלומה (50%) | 49,918 |
| הלוואה שניתנה לאסקו אלומה (שווי הוגן) | 19,052 |
| שווי אסקו אלומה בספרי אלומה | 68,970 |

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוחות הכספיים ביניים של הקרן ליום 31 במרץ, 2023.

28.5.2023

תאריך

הילה ניסים גבאי,

סמנכ"ל כספים

נספח ג'

הערכת שווי של חברת טמרס טלקום בע"מ ליום 31 במרץ 2023

ביום 10 בנובמבר, 2022 התקשרה הקרן עם Tamares Holdings Sweden AB ("THS"), המחזיקה ב- 40% מהון מניותיה של טמרס טלקום בע"מ ("טמרס"), בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של THS בטמרס, בתמורה לסך של כ-40 מיליון דולר ארה"ב. מחצית מסכום זה תשולם במזומן ומחצית באמצעות הנפקת 51,764,706 מניות רגילות של הקרן ל- THS, אשר יונפקו במחיר של 1.275 ש"ח למניה.

מחיר מניית הקרן ע"ס 1.275 ש"ח למניה מייצג את הסיכום בין הצדדים כי יוקצו ל- THS מניות של הקרן לפי מחיר מניה המבוסס על ה-NAV של הקרן, זאת מתוך ראייה משותפת של הקרן ושל THS, כי שווייה של טמרס הינו 100 מיליון דולר ארה"ב (המבוסס על הערכת שווי חיצונית שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי מיום 31 בדצמבר 2021, כפי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2021 של הקרן).

אף על פי כן, ליום 31 במרץ 2023 נאמד השווי ההוגן של טמרס ב-277.5 מיליון ש"ח בלבד כמפורט מטה, וזאת לאור עמדת סגל הרשות¹⁵ לפיה יש לקבוע את שווי טמרס לפי שווי התמורה ולא לפי השווי המוסכם של טמרס בסך 100 מיליון דולר ארה"ב כמתואר לעיל. לרכיב המזומן ולרכיב המניות התווספה פרמיית שליטה בסך 15%, שהינה בטווח המקובל לפרמיית שליטה בעסקאות בישראל.

| 2023, 31 במרץ | אלפי דולר ארה"ב | |
|----------------------|------------------------|---|
| 20,000 | | תמורה במזומן |
| 6,707 | | תמורה במניות הקרן: 51,764,706 מניות במחיר ממוצע למניה של 0.428 ש"ח, לפי שער עסקה שלא יהיה גבוה מ- 3.3 ש"ח לדולר ארה"ב |
| 26,707 | | שווי 41.65% מהון המניות של טמרס |
| 66,767 | | שווי 100% מהון המניות של טמרס |
| 76,782 | | שווי 100% מהון המניות של טמרס, כולל פרמיית שליטה בסך 15% |
| 3.615 | | שער דולר/ש"ח ליום 31 למרץ 2022 |
| 81.65% | | אחוז החזקה בטמרס ליום 31 במרץ 2023 |
| 226,640 | | שווי ההשקעה בטמרס ליום 31 במרץ 2023 – אלפי ש"ח |

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוחות הכספיים של הקרן ליום 31 במרץ, 2023.

28.5.2023

הילה ניסים גבאי,

תאריך

סמנכ"ל כספים

¹⁵ ראו ה"ש 14 לעיל.

נספח ד'

הערכת שווי של חברת חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ ליום 31 במרץ 2023

1. מתודולוגיה

הערכת שווי לחברת חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ ("חן המקום") ליום 31 בדצמבר 2022 בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני וצורפה לדוח התקופתי של הקרן ליום 31 בדצמבר 2022 ("הערכת השווי החיצונית").

הקרן ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות שהשפעת שינוי בהן על שווי חברת חן המקום עשויה להיות מהותית והגיעה למסקנה כי פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות על הערכת השווי החיצונית אינו מהותי.

לאור האמור, הקרן ביצעה את ההתאמות הבאות בלבד:

א. קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית בשלושה חודשים.

ב. עדכון סכום חוב פיננסי, נטו ליום 31 במרץ 2023.

הקרן תמשיך לפעול עפ"י מתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני. זו תבוצע לפי המוקדם מבין חלוף 12 חודשים ממועד הערכת השווי החיצונית או עד המועד בו פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות כפי שתואר לעיל הינה מהותית.

הערכת השווי ליום 31 במרץ 2023

| אלפי ש"ח | |
|---------------|--|
| 146,832 | שווי פעילות |
| (64,184) | חוב פיננסי, נטו |
| 2,335 | מגן מס בגין פחת מעלה 1 |
| 84,983 | שווי חן המקום לבעלי המניות |
| 35% | שיעור ההחזקה של הקרן בחן המקום |
| 29,744 | שווי ההשקעה בחן המקום ליום 31 במרץ 2023 |

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוחות הכספיים ביניים של הקרן ליום 31 במרץ, 2023.

28.5.2023

תאריך

הילה ניסים גבאי,

סמנכ"ל כספים

נספח ה'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של הקרן

להלן יובאו פרטים בדבר סדרת אגרות החוב של הקרן שבמחזור נכון ליום 31 במרץ, 2023.

| אגרות חוב (סדרה א') | |
|--|--|
| 16 בנובמבר, 2022 | מועד ההנפקה |
| 82,587,100 | סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח) |
| 82,587,100 | סך הערך הנקוב למועד הדוח |
| 2,952 אלפי ש"ח | סכום הריבית שנצברה למועד הדוח |
| 79,224 אלפי ש"ח | הערך בספרים ליום 31.3.2023 |
| 83,223 אלפי ש"ח | השווי בבורסה ליום 31.3.2023 |
| אין | ערבות לתשלום ההתחייבות |
| אגרות החוב אינן ניתנות להמרה. | האם אגרות החוב ניתנות להמרה |
| <p>מועדי תשלום הקרן</p> <p>הקרן תיפרע בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים כדלקמן: התשלומים הראשון והשני ישולמו ביום 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 ויהוו 2.5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, התשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ויהוו כל אחד 12.5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, והתשלום החמישי ישולם ביום 30 ביוני, 2027 ויהווה 70% מהערך הנקוב של אגרות החוב.</p> | |
| <p>סוג הריבית, שיעורה ומועדי התשלום</p> <p>ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.25%.</p> <p>הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2027.</p> <p>הריבית כאמור כפופה להתאמות, ככל שיהיו, בהתאם למנגנון התאמות ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט מטה, ולריבית פיגורים כמפורט בסעיף 2.7 לתוספת הראשונה של שטר הנאמנות, ככל שתחול.</p> | |
| <p>סוג הצמדה</p> <p>אגרות החוב (הקרן והריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.</p> | |
| <p>נכסים משועבדים</p> <p>להבטחת הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות הקרן ושל כל יתר תנאי אגרות החוב שעבדה</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>הקרן לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את הבטוחות הבאות:</p> <p>- שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הקרן מכל מין וסוג, בחשבון הנאמנות על כל תתי חשבונותיו ועל המופקד בו לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שבחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם ולרבות תמורת ההנפקה אשר הופקדה בחשבון הנאמנות ושועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב עד שהתקיימו מלוא התנאים לשחרורה על-ידי הקרן כאמור בסעיף 5.7 לשר הנאמנות.</p> <p>- שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על 80,217,780 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, המסומנות כמספר 1 עד 40,920,842 על פי תעודת מניה מס' 25 וכמספר 40,920,843 עד 80,217,780 על פי תעודת מניה מס' 26 של טמרס¹⁶ כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים) (למעט כמפורט בסעיף 5.5.9 לשר הנאמנות), וכן על כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה ממניות אלו, לרבות כל מניות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל הזכויות הגלומות והנלוות למניות אלו וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושתוקנינה בגינן ו/או מכוחן, לרבות הזכויות, האופציות, הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגינן או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות אלו וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגינן.</p> <p>לפרטים בדבר החלפת בטוחות ומכירת המניות המשועבדות כאמור ראו סעיף 5.9 לשר הנאמנות.</p> | |
| <p>הקרן רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לסעיף 2.4 לשר הנאמנות וכן להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים כמפורט ובכפוף לסעיף 2.7 לשר הנאמנות.</p> | <p>הנפקת אגרות חוב נוספות</p> |
| <p>הקרן תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, חלקי או מלא, בהתאם להוראות סעיף 1.62 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בתוספת הראשונה לשר הנאמנות.</p> | <p>זכות לבצע פדיון מוקדם</p> |
| <p>כן.</p> | <p>מהותיות (מעל 5% מהתחייבויות הקרן)</p> |
| <p><u>התניית הון עצמי</u>¹⁷</p> | <p>אמות מידה פיננסיות ועמידת הקרן בהן ליום 31.3.2023</p> |

¹⁶ בהתאם למפורט בסעיף 5.7 לשר הנאמנות, 40,920,842 מניות טמרס, שועבדו בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב ויתרת 39,296,938 מניות טמרס שועבדו לאחר רכישתן מאת Tamares Holdings Sweden AB, כך שלאחר רכישתן מהוות מניות טמרס כ-81.65% מסך הזכויות ברווחים וכ-100% מסך זכויות ההצבעה בטמרס.

¹⁷ "הון עצמי" – משמעו, הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של הקרן (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

עילה להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות: סך ההון העצמי של הקרן לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח.

לצורך התאמת שיעור ריבית: סך ההון העצמי של הקרן לא יפחת מסך של 235 מיליון ש"ח.

סך ההון העצמי של הקרן ליום 31.3.2023: 339,333 אלפי ש"ח.

התניית יחס חוב לסך נכסים¹⁸

עילה להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות: היחס בין החוב הפיננסי נטו לסך הנכסים לא יעלה על 55%.

לצורך התאמת שיעור ריבית: היחס בין החוב הפיננסי נטו לסך הנכסים לא יעלה על 52.5%.

יחס החוב לסך הנכסים של הקרן ליום 31.3.2023: 8.6%.

התניית NAV¹⁹

עילה להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות: השווי ההוגן של נכסי הקרן, בניכוי התחייבויות הקרן לפי המוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של הקרן (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לא יפחת מ-220 מיליון ש"ח.

לצורך התאמת שיעור ריבית: השווי ההוגן של נכסי הקרן, בניכוי התחייבויות הקרן לפי המוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של הקרן (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לא יפחת מ-235 מיליון ש"ח.

השווי ההוגן של נכסי הקרן, בניכוי התחייבויות הקרן ליום 31.3.2023: 339,333 אלפי ש"ח.

התניית LTV²⁰

לעניין זה, "הלוואות נחותות" משמען הלוואות שהועמדו לקרן על ידי בעלי שליטה בקרן, אשר על פי תנאיהן הינן בדרגת נשיה נחותה לזכויות מחזיקי אגרות החוב, לרבות בחדלות פירעון של הקרן, ואשר הקרן והריבית בגינן יפרעו רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב. למען הסר ספק, "ההלוואות הנחותות" לא יכללו את תשלומי הריבית בגין ההלוואות הנחותות.

¹⁸ "החוב הפיננסי נטו" – חוב פיננסי של הקרן, בניכוי מזומן ושווי מזומן, פקדונות והשקעות לזמן קצר (כולל מזומן מוגבל (כהגדרתו להלן)), והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של הקרן.

לעניין זה, "חוב פיננסי" משמעו - אשראי מתאגידים בנקאיים או ממוסדות פיננסיים או מגופים שעיסוקם במתן אשראי, (יחדיו ולחוד: "המלווים"), בצירוף חלויות שוטפות של אשראי זה, הלוואות מהמלווים בצירוף חלויות שוטפות של הלוואות אלה, אשראי שהועמד על ידי מוכר נכס הנכלל בחישוב "סך הנכסים" (כהגדרת המונח להלן) כהלוואת מוכר בקשר עם רכישת הנכס (להלן: "הלוואת מוכר") ואגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים שהינם חוב בצירוף חלויות שוטפות של אגרות החוב ו/או ניירות ערך אחרים שהינם חוב, והכל בהתאם לדוחות הכספיים של הקרן. למען הסר ספק, חובות פיננסיים של חברות מוחזקות של הקרן לא ייחשבו כחלק מהחוב הפיננסי של הקרן וכן לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים על ידן.

"סך הנכסים" - סך הנכסים בדוחות הכספיים של הקרן, בניכוי מזומן ושווי מזומן, פקדונות והשקעות לזמן קצר כולל ניכוי מזומן מוגבל אשר נוכח מחישוב החוב הפיננסי נטו, והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של הקרן. למען הסר ספק, נכסים של חברות מוחזקות של הקרן לא ייחשבו כחלק מהגדרה זו של "סך הנכסים" וכן לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים על ידן.

"מזומן מוגבל" – פקדונות, מזומנים ושווי מזומנים משועבדים לטובת צד ג' או אשר ניתנה התחייבות כלפי צד ג' כאמור לאי-משיכתם.

¹⁹ לעניין חישוב השווי ההוגן של נכסי הקרן, השקעות בחברות מוחזקות יילקחו על פי שוויין ההוגן בדוחות הכספיים של הקרן ונכסים אחרים יילקחו בהתאם לערכם הפנסוני בדוחות הכספיים האמורים.

²⁰ "LTV" - כהגדרתו בטר הנאמנות, הינו היחס שבין (1) הערך המתואם בניכוי שוויין של בטוחות פיננסיות; לבין (2) שווי המניות המשועבדות (כמפורט בסעיף 5.10 לשטר הנאמנות). חישוב ה-LTV ייעשה כאמור בסעיף 5.10.4 לשטר הנאמנות.

| | |
|---|--|
| <p>עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות: ה-LTV לא יעלה על 65%.</p> <p><u>יחס ה-LTV ליום 31.3.2023 : 36%.</u></p> <p><u>יחס בין חוב פיננסי נטו של טמרס לסך נכסים של טמרס</u></p> <p>לצורך התאמת שיעור ריבית: היחס בין החוב הפיננסי נטו של טמרס לבין סך הנכסים של טמרס עלה על 65%.</p> <p><u>יחס בין חוב פיננסי נטו של טמרס לסך נכסים של טמרס ליום 31.3.2023 : 5%.</u></p> | |
| <p>הקרן מתחייבת כי עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב, ביצוע חלוקה כמשמעה בחוק החברות על ידי הקרן, לרבות רכישה עצמית של מניות, יהיה כפוף לכך שהקרן הצהירה בפני הנאמן באישור חתום כמפורט בסעיף 4.5.3 לשטר הנאמנות, כי מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. סך ההון העצמי של הקרן (כהגדרתו לעיל) בניכוי סכום החלוקה לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין סך הנכסים (כהגדרתו לעיל) בניכוי סכום החלוקה לא יעלה על 50%;</p> <p>ג. השווי ההוגן של נכסי הקרן בניכוי התחייבויות הקרן, כאמור בהגדרת התניית ה-NAV לעיל, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח;</p> <p>ד. לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות ולא תקום עילה כאמור כתוצאה מהחלוקה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות;</p> <p>ה. הקרן אינה מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות והחלוקה לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של הקרן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א');;</p> <p>ו. דירקטוריון הקרן דן וקבע כי לא קיים חשש סביר כי כתוצאה מהחלוקה לא תוכל הקרן לפרוע את אגרות החוב (סדרה א');;</p> <p>ז. לא תבוצע חלוקה אם מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנות הדוחות, אלא אם דירקטוריון הקרן אישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של הקרן.</p> <p>ח. לא תבוצע חלוקה של רווחי שערודך.</p> | <p>מגבלות על ביצוע חלוקות</p> |
| <p>אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב נסחרת (ובכלל זה ברצף מוסדיים) אחרת שהנפיקה הקרן; או (2) חוב או מספר חובות במצטבר של הקרן כלפי נושה או מספר נושים פיננסיים ו/או כלפי תאגידים שעיסוקם במתן אשראי במצטבר</p> | <p>סעיפי הפרה צולבת (Cross Default) המהווים עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות</p> |

| | |
|--|---|
| <p>(למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לקרן (non-recourse) והדרישה לפירעון מיידית כאמור לא הוסרה ו/או הקרן לא פרעה את החוב בתוך שלושים (30) ימים מהמועד שבו הועמדו לפירעון מיידית.</p> | |
| <p>הקרן עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידית או למימוש בטוחות.</p> | <p>עמידה בכל תנאי שטר הנאמנות והתקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידית או מימוש בטוחות</p> |
| <p>רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו. איש קשר: הגר שאול, טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222, מייל: hagar@rpn.co.il.</p> | <p>פרטי הנאמן</p> |



אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים (בלתי מבוקר)

ליום 31 במרץ 2023

אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ
דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2023
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

| | |
|------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר |
| 3 | מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר של החברה |
| 4 | דוחות תמציתיים על המצב הכספי |
| 5 | דוחות תמציתיים על הרווח הכולל |
| 6 | דוחות תמציתיים על השינויים בהון |
| 7 | דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים |
| 8-19 | ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 |

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 26 במרץ 2023 ו-26 במאי 2022, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,

28 במאי, 2023

לכבוד

הדירקטוריון של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (להלן: "החברה")

מנחם בגין 52, תל אביב.

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ**(להלן: "החברה") מיום 31 באוגוסט 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מיום 31 באוגוסט 2021:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

| 31 בדצמבר 2022 | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | ביאור |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---|
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| נכסים | | | |
| נכסים שוטפים: | | | |
| 40,690 | 45,839 | 43,768 | מזומנים ושווי מזומנים |
| - | - | 10,034 | פקדון זמן קצר |
| 80,551 | - | - | פקדון בנאמנות |
| 45 | 77 | 128 | חייבים ויתרות חובה |
| 2 | - | 2 | נגזר פיננסי |
| <u>121,288</u> | <u>45,916</u> | <u>53,932</u> | סה"כ נכסים שוטפים |
| נכסים לא שוטפים: | | | |
| - | 3,230 | - | נגזר פיננסי |
| 264,503 | 322,186 | 382,483 | השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| <u>264,503</u> | <u>325,416</u> | <u>382,483</u> | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| <u>385,791</u> | <u>371,332</u> | <u>436,415</u> | סה"כ נכסים |
| התחייבויות והון | | | |
| התחייבויות שוטפות: | | | |
| 2,878 | 2,053 | 4,631 | זכאים ויתרות זכות |
| 2,065 | - | 2,065 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| - | 21,288 | - | התחייבות בגין תמורה מותנית |
| <u>4,943</u> | <u>23,341</u> | <u>6,696</u> | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| התחייבויות לא שוטפות: | | | |
| 77,159 | - | 77,159 | אגרות חוב |
| 11,409 | 21,834 | 13,227 | מסים נדחים |
| <u>88,568</u> | <u>21,834</u> | <u>90,386</u> | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| <u>93,511</u> | <u>45,175</u> | <u>97,082</u> | סה"כ התחייבויות |
| הון | | | |
| 255,628 | 255,628 | 297,000 | הון מניות, פרמיה וקרנות הון |
| 4,090 | 4,090 | 4,161 | תשלום מבוסס מניות |
| 1,022 | - | 1,022 | כתבי אופציה |
| 31,540 | 66,439 | 37,150 | עודפים |
| <u>292,280</u> | <u>326,157</u> | <u>339,333</u> | סה"כ הון |
| <u>385,791</u> | <u>371,332</u> | <u>436,415</u> | סה"כ התחייבויות והון |

28 במאי, 2023

הילה ניסים- גבאי
סמנכ"לית כספיםינון יוגב
מנכ"ל ודירקטוראורי יוגב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 | ביאור | |
|---|---|---|-------|--|
| מבוקר אלפי ש"ח | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | |
| | | | | הכנסות |
| (35,555) | 840 | 10,608 | 3 | שינוי חיובי (שלילי) בשווי הוגן של השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 1,373 | 161 | 484 | | הכנסות מדמי ניהול |
| 2,492 | 1,525 | - | | הכנסות מדיבידנד |
| (31,690) | 2,526 | 11,092 | | סה"כ הכנסות |
| | | | | הוצאות |
| 779 | 317 | 34 | | הוצאות רכישת השקעות |
| 6,150 | 1,565 | 1,447 | | הוצאות דמי ניהול |
| - | - | 71 | | הוצאות תשלום מבוסס מניות |
| 2,892 | 630 | 568 | | הוצאות תפעוליות אחרות |
| 9,821 | 2,512 | 2,120 | | סה"כ הוצאות |
| (41,511) | 14 | 8,972 | | רווח (הפסד) מפעולות רגילות |
| (2,483) | - | (1,968) | | הוצאות מימון |
| 434 | 1,748 | 424 | | הכנסות מימון |
| (43,560) | 1,762 | 7,428 | | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 10,018 | (405) | (1,818) | | הטבת מס (מסים על ההכנסה) |
| (33,542) | 1,357 | 5,610 | | רווח (הפסד) נקי וכולל |
| (0.131) | 0.005 | 0.019 | | רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

| סה"כ | עודפים | כתבי אופציה אלפי ש"ח | תשלום מבוסס מניות | הון מניות, פרמיה וקרנות הון | |
|---------|--------|----------------------|-------------------|-----------------------------|--|
| 292,280 | 31,540 | 1,022 | 4,090 | 255,628 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר) |
| 41,372 | - | - | - | 41,372 | תנועה במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023: |
| 71 | - | - | 71 | - | הנפקת מניות בתמורה לרכישת מניות בחברה מוחזקת |
| 5,610 | 5,610 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות רווח לתקופה |
| 339,333 | 37,150 | 1,022 | 4,161 | 297,000 | יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) |

| סה"כ | עודפים | תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח | הון מניות ופרמיה | |
|---------|--------|----------------------------|------------------|--|
| 324,800 | 65,082 | 4,090 | 255,628 | יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר) |
| 1,357 | 1,357 | - | - | תנועה במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022: |
| 326,157 | 66,439 | 4,090 | 255,628 | רווח לתקופה |
| | | | | יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר) |

| סה"כ | עודפים | כתבי אופציה אלפי ש"ח | תשלום מבוסס מניות | הון מניות ופרמיה | |
|----------|----------|----------------------|-------------------|------------------|--|
| 324,800 | 65,082 | - | 4,090 | 255,628 | יתרה ליום 1 בינואר 2022 |
| 1,022 | - | 1,022 | - | - | תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022: |
| (33,542) | (33,542) | - | - | - | הנפקת אופציות הפסד לתקופה |
| 292,280 | 31,540 | 1,022 | 4,090 | 255,628 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 | |
|-----------------------------------|---|---|---|
| מבוקר אלפי ש"ח | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | |
| (33,542) | 1,357 | 5,610 | תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת |
| (10,018) | 405 | 1,818 | רווח נקי |
| 1,497 | (1,730) | - | התאמות בגין: |
| 35,555 | (840) | (10,608) | מסים על הכנסה (הטבת מס) |
| - | - | 71 | שינוי בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים |
| 125 | 93 | (83) | שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 1,316 | 491 | 1,753 | הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות |
| (5,067) | (224) | (1,439) | שינויים בנכסים ובהתחייבויות: |
| | | | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה |
| | | | עלייה בזכאים ויתרות זכות |
| | | | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| (54,100) | (54,100) | (66,000) | תזרימי מזומנים לפעילות השקעה |
| (80,551) | - | 80,551 | רכישת השקעות בחברות מוחזקות (ראה ביאור 3 להלן) |
| - | - | (10,034) | שחרור (הפקדה) תמורת אג"ח בחשבון נאמנות (ראה ביאור 3.3.3 להלן) |
| (134,651) | (54,100) | 4,517 | הפקדה לפקדון |
| | | | מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה |
| 80,245 | - | - | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| 80,245 | - | - | אגרות חוב ואופציות בניכוי הוצאות הנפקה |
| (59,473) | (54,324) | 3,078 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| 100,163 | 100,163 | 40,690 | עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים |
| 40,690 | 45,839 | 43,768 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| | | | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |
| - | - | 41,372 | נספח א'- פעילות שלא במזומן |
| - | 2,250 | - | הנפקת מניות בתמורה לרכישת מניות בחברה מוחזקת |
| | | | נגזרים פיננסיים שהווננו להשקעות בחברות |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

באור 1 - כללי

א. הפעילות

החברה התאגדה בישראל ביום 29 ביוני, 2020 והחלה את פעילותה באותו מועד.

כתובת המשרד הרשום של החברה היא רחוב מנחם בגין 52, תל אביב.

ביום 15 בנובמבר, 2021 השלימה החברה את רישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

פעילות החברה

החברה הוקמה כקרן להשקעה בתשתיות במתכונת REIT בהתאם להמלצות הדוח הסופי של הועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, מחודש יוני 2019 (להלן: "דוח הועדה").

בהתאם להמלצות דוח הועדה, השקעות החברה בתחום התשתיות תהיינה מוגבלות לתחומים הבאים:

(א) הפקה, טיהור וטיוב מים, הובלת וחלוקת מים ומי קולחין, התפלת מים, טיהור שפכים ואיסוף, מיון, הובלה ומחזור של פסולת;

(ב) הקמה והפעלה של כבישים, הסעת המונים והיסעים, נמלי ים, נמלי תעופה וחניונים הנלווים לכל אחד מאלה;
(ג) ייצור חשמל, זיקוק מוצרי דלק, הקמת והפעלת תשתיות הולכה וחלוקה של חשמל, מוצרי דלק וגז טבעי ומתקני אחסון של מוצרי דלק וגז טבעי;

(ד) הקמה והפעלה של תשתיות טלפוניה, אינטרנט, רדיו טלפון נייד (ר"ט), כבלים, לוויין והפצת שידורים;
(ה) כל תשתית המבוצעת במסגרת הסכם שיתוף פעולה בין המדינה והמגזר הפרטי (Public-Private Partnership PPP);

(ו) נכסים אחרים, כאשר סכום ההשקעה בהם אינו עולה על שווי של 5% מנכסי החברה.

(ז) כל תחום אחר אשר אושר על ידי שר האוצר כתחום תשתיות;

(ח) כל תחום נוסף שייקבע בעתיד בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, כתחום השקעה מותר לקרן השקעה בתשתיות.

בנוסף, על פי המלצות הועדה, הקרנות ייהנו ממשטר מס מיוחד.

נכון למועד הדוח, בחלוף כ-4 שנים ממועד פרסום דוח הועדה, טרם עוגנו המלצות הועדה בחקיקה ואין כל ודאות כי תעוגנה בחקיקה בעתיד הקרוב.

מטרת פעילות החברה הינה ביצוע השקעות עבור השאת תשואות למשקיעים מעליות ערך הוניות והכנסות אחרות מהשקעות (הכנסות מדיבידנדים וריבית) במגוון התחומים המפורטים לעיל.

אסטרטגיית החברה הינה לבצע השקעות תוך מתן עדיפות להשקעה בחברות תשתית על פני השקעה בפרויקטים או בחברות תפעוליות לפרויקטים או מיזמים בתחום התשתיות. החברה פועלת לאיתור וביצוע מרבית השקעותיה בתחום התשתיות במדינת ישראל. מודל ההשקעה הינו היברידי, הכולל מצד אחד השקעות בחברות בעלות תזרים יציב לאורך זמן, ומצד שני תשואה הנובעת מהשבחת הערך. ככוננת החברה להתמקד בנכסים עם תזרים מגובה בהסכמים בשלבי התפעול, אשר כוללים רכיב upside מזהה ומימושו בזכות ניהול אקטיבי מצד החברה.

פעילות החברה נכון למועד דוח זה כוללת השקעות בחברות בתחום התקשורת, בתחום האנרגיה ובתחום איכות הסביבה.

החברה קבעה כי היא עומדת בהגדרה של ישות השקעה כמוגדר ב- IFRS 10 ולפיכך מודדת את השקעותיה בחברות המוחזקות בשווי הוגן. כישות השקעה פעילות החברה מכוונת להשבחת והעלאת שווי השקעותיה ומימושם וזאת במסגרת אסטרטגיית יציאה (EXIT).

ב. השפעת העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית

בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, נמשכה המגמה העולמית של עליית מחירים, בין היתר, על רקע אירועים כלכליים וגיאופוליטיים, כאשר בישראל העלייה במדד המחירים לצרכן בחודש ינואר 2023 שיקפה שיעור גידול שנתי של כ- 5.26%¹. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעורי הריבית. החל מחודש אפריל 2022 חלה עלייה בריבית בנק ישראל משיעור אפסי ועד ל- 3.25% ליום 31 בדצמבר 2022, ול- 4.25%, נכון ל-31 במרץ 2023. עוד יצוין כי לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש אפריל 2023, הועלתה ריבית בנק ישראל בשיעור נוסף של 0.25%².

¹ הנתונים אודות שיעורי מדד המחירים לצרכן נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שכתובתו: <https://www.cbs.gov.il/>
² הנתונים אודות שיעורי הריבית נלקחו מאתר בנק ישראל, שכתובתו: <https://www.boi.org.il/>

השקעות הקרן בחברות מוחזקות מוצגות לפי שווי הוגן לתאריך הדוח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה התהוו. העלייה בשיעורי הריבית הובילה לעלייה בשיעורי ההיוון בשנת 2022 אשר שימשו את מעריכי השווי של החברות המוחזקות. העלייה בשיעור ההיוון, השפיעה לרעה על שוויין של אותן חברות מוחזקות.

להערכת הקרן, לעלייה בשיעור הריבית עלולה להיות השפעה גם על התוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות, בעיקר בשל עלייה בהוצאות מימון על הלוואות בריבית משתנה, הצמודות לריבית הפריים.

לעלייה בשיעור האינפלציה יש השפעה גם על צד ההכנסות וגם על צד ההוצאות של חברות הפורטפוליו. בתיבר, חן המקום ואסקו אנו רואים השפעה על התוצאות, בעיקר בשל צפי לעלייה בהכנסות כפועל יוצא ממנגנוני הצמדה בהסכמים מול לקוחותיהן. כמו כן, ביחס לתיבר, לאינפלציה עשויה להיות השפעה על הוצאות השכירות באתרי התקשורת אותם החברה שוכרת, אשר תעריפי השכירות בהם צמודים למדד.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך "דוחות תקופתיים ומיידים", התש"ל 1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. אומדנים

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, הינו השקל ולפי מטבע זה נמדדים פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה. מטבע ההצגה בדוחות הכספיים אף הוא שקל.

ההשקעה בחברת טמרס טלקום בע"מ, כמפורט בביאור 3.3 להלן, הינה השקעה דולרית ולכן מושפעת משער החליפין דולר/שקל:

| 31.12.2022 | 31.3.2022 | 31.3.2023 | |
|------------|-----------|-----------|-------------------------------|
| 3.519 | 3.176 | 3.615 | דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר) |

| לשנה שהסתיימה ביום | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום | | |
|--------------------|--------------------------------------|-----------|---------------|
| 31.12.2022 | 31.3.2022 | 31.3.2023 | |
| % | % | % | |
| 13.2 | 2.7 | 2.1 | דולר של ארה"ב |

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

3.1. הרכב השקעות:

| ליום 31 במרץ 2023 | | | | | | |
|-------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------|--------------------------------|
| שיעור החזקה % | עלות ההשקעה | | | | | ביאור |
| | שווי הוגן | סה"כ | הלוואה | השקעה במניות | הלוואה | |
| 91 | 57,129 | 49,136 | - | 49,136 | 3.3.1 | תיבר בע"מ |
| 50 | 68,970 | 42,000 | 20,000 | 22,000 | 3.3.2 | אסקו אלומה בע"מ |
| 81.65 | 226,640 | 177,180 | - | (*)177,180 | 3.3.3 | טמרס טלקום בע"מ |
| 35 | 29,744 | 44,900 | - | 44,900 | 3.3.4 | חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ |
| | <u>382,483</u> | <u>323,608</u> | <u>20,000</u> | <u>303,608</u> | | |

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בטמרס בסך 69.8 מיליון ש"ח בתוספת רכישת 40% נוספים בחודש ינואר 2023, בתמורה ל-66 מיליון ש"ח במזומן והקצאת כ-51.7 מיליון מניות רגילות של הקרן. שווי המניות שהוקצו הינו כ-41.4 מיליון ש"ח.

| ליום 31 במרץ 2022 | | | | | | | |
|-------------------|----------------|----------------|-------------------------------|---------------|----------------|-------|--------------------------------|
| שיעור החזקה % | עלות ההשקעה | | | | | ביאור | |
| | שווי הוגן | סה"כ | תמורה מותנית נוספת שטרם שולמה | הלוואה | השקעה במניות | | |
| 91 | 70,294 | 49,136 | - | - | (*) 49,136 | 3.3.1 | תיבר בע"מ |
| 50 | 56,273 | 42,000 | - | 20,000 | 22,000 | 3.3.2 | אסקו אלומה בע"מ |
| 41.65 | 129,431 | 69,807 | - | - | (**) 69,807 | 3.3.3 | טמרס טלקום בע"מ |
| 35 | 66,188 | 66,188 | 21,288 | - | (***) 44,900 | 3.3.4 | חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ |
| | <u>322,186</u> | <u>227,131</u> | <u>21,288</u> | <u>20,000</u> | <u>185,843</u> | | |

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בתיבר בסך 46 מיליון ש"ח בתוספת ההפרש בין שווי המניה במועד המימוש לבין תוספת המימוש ששולמה ומומשה בחודש ינואר 2022. לפרטים בדבר מימוש האופציה ראה ביאור 3.3.1 להלן.

(**) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בטמרס בסך 65.9 מיליון ש"ח בתוספת רכיב שווי האופציה שהוצג ליום 30.6.2021 כנגזר פיננסי במסגרת נכסים שוטפים ומומש בחודש יולי 2021 ונמדד לאותו יום. לפרטים בדבר מימוש האופציה ראה ביאור 3.3.3 להלן.

(***) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בחן המקום בסך 47.5 מיליון ש"ח בניכוי רכיב שווי האופציה המוצג ליום 31.3.2022 כנגזר פיננסי במסגרת נכסים לא שוטפים.

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

| שיעור החזקה % | עלות ההשקעה | | | | ביאור |
|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------------------------|
| | שווי הוגן | סה"כ | הלוואה | השקעה במניות | |
| 91 | 55,450 | 49,136 | - | 49,136 (*) | 4.3.1 תיבר בע"מ |
| 50 | 66,375 | 42,000 | 20,000 | 22,000 | 4.3.2 אסקו אלומה בע"מ |
| 41.65 | 112,544 | 69,807 | - | 69,807 | 4.3.3 טמרס טלקום בע"מ |
| | | | | | חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ |
| 35 | 30,134 | 44,900 | - | 44,900 (**) | 4.3.4 |
| | <u>264,503</u> | <u>205,843</u> | <u>20,000</u> | <u>185,843</u> | |

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בתיבר בסך 46 מיליון ש"ח בתוספת ההפרש בין שווי המניה במועד מימוש האופציה לבין תוספת המימוש ששולמה ומומשה בחודש ינואר 2022. לפרטים בדבר מימוש האופציה ראה ביאור 4.3.1 להלן.

(**) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בחן המקום בסך 47.5 מיליון ש"ח בניכוי רכיב שווי האופציה המוצג ליום 31.12.2022 כנגזר פיננסי במסגרת נכסים שוטפים. לפרטים ראה ביאור 4.3.4 להלן.

3.2. תנועה בהשקעות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

| יתרה ליום 31.03.2023 | שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות (**) | השקעות במהלך רבעון ראשון 2023 | יתרה ליום 31.12.2022 | ביאור |
|----------------------|--|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 57,129 | 1,679 | - | 55,450 | 3.3.1 תיבר בע"מ |
| 68,970 | 2,595 | - | 66,375 | 3.3.2 אסקו אלומה בע"מ |
| 226,640 | 6,724 | 107,372 (*) | 112,544 | 3.3.3 טמרס טלקום בע"מ |
| 29,744 | (390) | - | 30,134 | 3.3.4 חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ |
| <u>382,483</u> | <u>10,608</u> | <u>107,372</u> | <u>264,503</u> | |

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בטמרס לרכישת 40% נוספים מהון המניות של טמרס.
 (**) להערכת הנהלת החברה לא השתנו עיקרי ההנחות ששימשו בסיס להערכות שווי קודמת באופן מהותי, ולפיכך מקודם תזרים המזומנים העתידי של הפעילות בשלושה חודשים נוספים וכן מעודכן החוב הפיננסי נטו נכון ליום 31 במרץ 2023.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

| יתרה ליום 31.03.2022 | שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות | תמורה מותנית נוספת שטרם שולמה | השקעות במהלך רבעון ראשון 2022 | יתרה ליום 31.12.2021 | ביאור |
|----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 70,294 | 380 | - | 9,952 (*) | 59,962 | 3.3.1 תיבר בע"מ |
| 56,273 | (1,780) | - | - | 58,053 | 3.3.2 אסקו אלומה בע"מ |
| 129,431 | 2,240 | - | - | 127,191 | 3.3.3 טמרס טלקום בע"מ |
| 66,188 | - | 21,288 | 44,900 | - | 3.3.4 חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ |
| <u>322,186</u> | <u>840</u> | <u>21,288</u> | <u>54,852</u> | <u>245,206</u> | |

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה הנוספת בתיבר בסך 6.6 מיליון ש"ח בתוספת ההפרש בין שווי המניה במועד המימוש לבין תוספת המימוש ששולמה ומומשה בחודש ינואר 2022. לפרטים בדבר מימוש האופציה ראה ביאור 3.3.1 להלן.

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

| יתרה ליום 31.12.2022 | שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות ובשווי ההוגן של הלוואות | השקעות בשנת 2022 | יתרה ליום 31.12.2021 | ביאור |
|-------------------------|--|---------------------|-------------------------|---|
| 55,450 | (14,464) | (*) 9,952 | 59,962 | 4.3.1 תיבר בע"מ |
| 66,375 | 8,322 | - | 58,053 | 4.3.2 אסקו אלומה בע"מ |
| 112,544 | (14,647) | - | 127,191 | 4.3.3 טמרס טלקום בע"מ |
| 30,134 | (14,766) | (**) 44,900 | - | 4.3.4 חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ |
| <u>264,503</u> | <u>(35,555)</u> | <u>54,852</u> | <u>245,206</u> | |

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה הנוספת בתיבר בסך 6.6 מיליון ש"ח בתוספת ההפרש בין שווי המניה במועד המימוש לבין תוספת המימוש ששולמה ומומשה בחודש ינואר 2022. לפרטים בדבר מימוש האופציה ראה ביאור 4.3.1 להלן.

(**) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בחן המקום בסך 47.5 מיליון ש"ח בניכוי רכיב שווי האופציה המוצג ליום 31.12.2022 כנגזר פיננסי במסגרת נכסים שוטפים. לפרטים ראה ביאור 4.3.4 להלן.

חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ - תנועה בגין תמורה מותנית שטרם שולמה

בהסכם ההשקעה נקבע כי סכום נוסף של עד 22.5 מיליון ש"ח יהיה מותנה וישולם על ידי החברה על בסיס ביצועי מתקן מיון פסולת ברמלה. להערכת החברה ולאור ביצועי המתקן בתקופת ההרצה, החברה צופה שלא תידרש לשלם תמורה נוספת עבור המתקן. לפרטים ראה ביאור 4.3.4 להלן.

| יתרה ליום 31.12.2022 | שינוי בשווי הוגן | תמורה מותנית נוספת שטרם שולמה | יתרה ליום 31.12.2021 |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| - | (21,288) | 21,288 | - |
| - | 21,288 | (21,288) | - |

השקעה

התחייבות בגין תמורה

מותנית

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

3.3. פרטים נוספים לגבי ההשקעות:

3.3.1. תיבר בע"מ (להן: "תיבר") הינה חברה הפועלת, באמצעות חברות מוחזקות, בתכנון, הקמה ותפעול של אתרים לתקשורת אלחוטית המושכרים לחברות הסלולר השונות ולמפעילי תקשורת אחרים בהסכמים פרטניים לתקופות מוגדרות.

ליום 31 במרץ 2023 שיעור האחזקה של החברה במניות תיבר הינו 91%. החברה הינה בעלת שליטה בתיבר. ליום 30 בספטמבר 2022 נאמד השווי ההוגן של תיבר בכ-66.8 מיליון ש"ח המשקף שווי השקעה של החברה בתיבר בסך של כ-60.7 מיליון ש"ח, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכת השווי הינה במודל הון תזרים המזומנים הצפוי (DCF) הנסמך על תחזיות הנהלת תיבר לסכומי ההכנסות (כולל הנחה כי החברה תגדיל את מספר מגדלי התקשורת ב-86 אתרים: ב-5 אתרים בשנת 2023, ב-8 אתרים בכל אחת מהשנים 2024-2025 וב-13 אתרים בכל אחת מהשנים 2026-2030 וכן תקים 55 אתרים חדשים כחלק מאיחוד אתרים בשנים 2025-2030), ההוצאות וההשקעות הצפויות. שיעור ההיוון ששימש במדידה הנו 8.29%.

גידול של כ-0.5% בשיעור ההיוון היה מקטין את שווי ההשקעה בתיבר בכ-4.9 מיליון ש"ח. קיטון של כ-0.5% בשיעור ההיוון היה מגדיל את שווי ההשקעה בתיבר בכ-5.6 מיליון ש"ח.

במידה ותיבר תקים כל שנה 2 מגדלים פחות מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יקטן בכ-5.3 מיליון ש"ח. במידה ותיבר תקים כל שנה 2 מגדלים יותר מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יגדל בכ-5.3 מיליון ש"ח.

במידה ותיבר תקים כל שנה 5 מגדלים פחות מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יקטן בכ-13.3 מיליון ש"ח. במידה ותיבר תקים כל שנה 5 מגדלים יותר מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יגדל בכ-13.3 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022 החברה ביצעה עדכון פנימי להערכת השווי החיצונית שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2022 שהוזכרה לעיל, על פיו נאמד השווי ההוגן של תיבר בכ-60.9 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה בתיבר בסך של כ-55.4 מ"ש"ח. שיעור ההיוון ששימש במדידה זו הינו 8.9% והעלייה בשיעור ההיוון נבעה מעלייה בשיעורי הריבית במשק. בשנת 2022 רשמה החברה שינוי שלילי בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2023 החברה ביצעה עדכון פנימי להערכת השווי החיצונית שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2022 שהוזכרה לעיל, על פיו נאמד השווי ההוגן של תיבר בכ-62.2 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה בתיבר בסך של כ-57.1 מ"ש"ח. שיעור ההיוון ששימש במדידה זו הינו 8.9%. בתקופת הדוח רשמה החברה שינוי חיובי בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח.

מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3.

לפרטים נוספים בנוגע להשקעה בתיבר, ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

3.3.2. אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ (להלן: "אסקו") הינה חברה יזמית שמתמחה בתכנון, מימון, ביצוע תחזוקה ותפעול פרויקטים של התייעלות אנרגטית להפחתת תשומות ועלויות אנרגיה בקרב מגוון רחב של לקוחות, חלוקה והספקת חשמל, ובייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית.

נכון למועד הדוח, שיעור האחזקה של החברה במניות אסקו הינו 49.18%.

השווי ההוגן של אסקו-אלומה עבור בעלי מניותיה נאמד בכ-85.5 מיליון ש"ח וכלל את הרכיבים הבאים:

1. חלקה של אסקו-אלומה בשווי של אסקו, כפי שנאמד בהערכת שווי חיצונית ליום 30 בספטמבר 2022 - הערכת שווי זו בוצעה לפי שיעורי היון דיפרנציאליים בהתאם לסטאטוס הפרויקטים, זאת לפי צפי ההשקעות וההכנסות של כל פרויקט, בניכוי תביעת ניהול וחוב פיננסי, נטו ובתוספת נכסים עודפים³. שווי אסקו לבעלי מניותיה נקבע על סך של כ-90.5 מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים מפרויקטים מניבים הונו בשיעור היוון 7.94%, תזרימי המזומנים מפרויקטים חתומים שטרם מניבים הונו בשיעור היוון 10.44% ותזרימי מזומנים מפרויקטים בפייפליין הונו בשיעור היוון 12.94%, בהנחת התממשות של 50%. גידול של כ-0.5% בשיעור ההיוון היה מקטין את שווי ההשקעה באסקו-אלומה בכ-2.8 מיליון ש"ח. קיטון של כ-0.5% בשיעור ההיוון היה מגדיל את שווי ההשקעה באסקו-אלומה בכ-3 מיליון ש"ח. חלקה של אסקו-אלומה באסקו הינו 98.36% ולפיכך חלקה של אסקו-אלומה בשווי אסקו הינו כ-89 מיליון ש"ח.
2. בניכוי חוב של אסקו-אלומה לחברה - שווי ההוגן של הלוואת הבעלים שניתנה, ע"ס 20 מיליון ש"ח, נאמד ע"י מעריך שווי חיצוני ליום 30 בספטמבר 2022 בסך של כ-17.7 מיליון ש"ח. מעריך השווי העריך כי שווי ההוגן של הריבית על הלוואה הינו 13.8%.
3. בתוספת מזומנים באסקו-אלומה בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח ותוספת הלוואה שאסקו-אלומה נתנה לאסקו על סך של כ-13.9 מיליון ש"ח.

השווי ההוגן של אסקו-אלומה בספרי החברה כלל את הרכיבים הבאים:

1. חלקה של החברה בשווי ההוגן של אסקו-אלומה הינו כ-42.8 מיליון ש"ח, המשקף אחזקה של 50%.
2. בתוספת המימון שנתנה החברה לאסקו-אלומה - בסך של כ-17.7 מיליון ש"ח, כמתואר לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2022 החברה ביצעה עדכון פנימי להערכת השווי החיצונית שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2022 שהזכרה לעיל, על פיו נאמד חלק החברה בשווי ההוגן של אסקו-אלומה בכ-66.3 מיליון ש"ח. שיעורי ההיוון ששימשו במדידה עלו בכ-0.4% לעומת שיעורי ההיוון המפורטים לעיל לאור עלייה בשיעורי הריבית במשק. בשנת 2022 רשמה החברה שינוי חיובי בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח והכנסות מדיבידנד ע"ס של כ-2.5 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2023 החברה ביצעה עדכון פנימי להערכת השווי החיצונית שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2022 שהזכרה לעיל, המשקף שווי השקעה של החברה באסקו-אלומה בכ-69 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח רשמה החברה שינוי חיובי בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

מדידת השווי ההוגן של ההשקעה ושל הלוואת הבעלים מסווגת לרמה 3.

לפרטים נוספים בנוגע להשקעה באסקו, ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים השנתיים.

³ הערכת השווי החיצונית הקודמת בוצעה ליום 31 בדצמבר 2021 על בסיס שיטת היוון תזרים מזומנים (DCF).

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

3.3.3. טמרס טלקום בע"מ (להלן: "טמרס") הינה חברה העוסקת במתן שרותי תקשורת בישראל ובעולם באמצעות תשתיות התקשורת שלה, הכוללים שירותי תשתית וקישור לרשת האינטרנט, באמצעות כבל סיבים אופטיים תת ימי המחבר בין ישראל לאירופה. כמו כן, טמרס מפעילה חוות שרתים (Data Center) באתר הנחיתה של הכבל התת-ימי בטירת הכרמל בישראל.

ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור האחזקה של החברה במניות טמרס טלקום היה 41.65%.

ביום 10 בנובמבר, 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב עם THS לרכישת 40% נוספים ממניות טמרס המוחזקות על ידי THS בתמורה לסך של כ-40 מיליון דולר, כך שלאחר הרכישה תחזיק החברה בכ-81.65% מהון מניותיה של טמרס. לפי ההסכם, התמורה תשולם ל-THS באופן הבא: סך של 20 מיליון דולר במזומן ובגין סך של 20 מיליון דולר תנפיק החברה ל-THS 51,764,706 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב, במסגרת הצעה פרטית חריגה במחיר של 1.275 ש"ח למניה. מובהר כי המספר הסופי של המניות שיונפקו ל-THS נקבע סופית לפי שער ש"ח/דולר שהיה ידוע במועד השלמת העסקה ובכל מקרה לא יותר מ-3.3 ש"ח לדולר.

מחיר מניית החברה ע"ס 1.275 ש"ח למניה מייצג את הסיכום בין הצדדים כי יוקצו ל-THS מניות של הקרן לפי מחיר מניה המבוסס על ה-NAV של הקרן, זאת מתוך ראייה משותפת של החברה ושל THS, כי שוויה של טמרס הינו 100 מיליון דולר (המבוסס על הערכת שווי חיצונית שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי מיום 31 בדצמבר 2021, כפי שצורפה לדוחות הכספיים לשנת 2021 של החברה).

אף על פי כן, ליום 31 בדצמבר 2022 נאמד השווי ההוגן של טמרס ב-270.2 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה בטמרס בסך של כ-112.5 מיליון ש"ח, וזאת לאור עמדת הרשות לניירות ערך לפיה יש לקבוע את שווי טמרס לפי שווי התמורה ולא לפי השווי המוסכם של טמרס בסך 100 מיליון דולר כמתואר לעיל. לאור האמור לעיל, תמורת העסקה חושבה על פי רכיב המזומן שתשלם החברה למוכרת בסך של 20 מיליון דולר, בתוספת שווי של מניות החברה שיונפקו ויוקצו למוכרת בסך 20 מיליון דולר; שווי מניות החברה חושב על פי תוצאת החישוב של ממוצע שערי הנעילה המתואמים של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום 25 בדצמבר 2022, במכפלת 51.7 מיליון המניות שיונפקו ויוקצו למוכרת במסגרת העסקה. לרכיב המזומן ולרכיב המניות התווספה פרמיית שליטה בסך 15%, שהינה בטווח המקובל לפרמיית שליטה בעסקאות בישראל.

ביום 9 בינואר 2023 הושלמה רכישת 40% נוספים בטמרס תמורת 66 מיליון ש"ח והקצאת 51,764,706 מניות ל-THS. שווי המניות שהוקצו הינו 41.4 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2023 נאמד השווי ההוגן של טמרס ב-277.6 מיליון ש"ח המשקף שווי השקעה של החברה בטמרס בסך של כ-226.6 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח החברה רשמה שינוי חיובי בשווי ההוגן של טמרס בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.

מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3.

לפרטים נוספים בנוגע להשקעה בטמרס, ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

3.3.4. חברת חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ (להלן: "חן המקום"), עוסקת בתחום הטיפול בפסולת לרבות איסוף, הקמה ותפעול של תחנות מעבר למיון הפסולת והפרדתה לסוגיה, מחזור ועיבוד הפסולת וכן פעילות נלוות משלימה. ביום 24 בינואר 2022 (להלן: "מועד ההשלמה"), השלימה החברה עסקה לרכישת 35% מהון המניות של חן המקום בסכום השקעה של 47.5 מיליון ש"ח – סך של 35 מיליון ש"ח שולם למוכר בגין המניות הנרכשות וסך של 12.5 מיליון ש"ח שולם לחן המקום וזאת כנגד הקצאת מניות. סכום נוסף של עד 22.5 מיליון ש"ח יהיה מותנה וישולם על ידי החברה על בסיס ביצועי מתקן מחזור חדש שהחל בהרצה באופן מדורג בראשית חודש מאי 2022, והכל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם השקעה. להבטחת זכויות המוכר לקבלת הסכום הנוסף, שעבדה החברה במועד השלמת העסקה את זכויותיה בכמות השווה ל-7.5% מהון המניות המופק של חן המקום, אשר ישתחררו עם תשלום הסכום הנוסף בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה. בנוסף, לחברה תעמוד האופציה למשך 18 חודשים ממועד השלמת העסקה לרכישה והקצאה של מניות נוספות באופן ששיעור ההחזקה יגיע, בכפוף למימוש אופציה זו, ל-49% מהון המניות של חן המקום.

למועד ההשלמה נאמד שווי אופציית ה-CALL לרכישת מניות נוספות עד לאחזקה מצרפית של 49% כמתואר לעיל, בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכת שווי חיצונית. במסגרת הערכת השווי בוצע פירוק תמורת הרכישה לשני רכיבים: רכיב שווי הרכישה ורכיב שווי האופציה. שווי האופציה נאמד לפי מודל B&S. הפרמטרים העיקריים ששימשו להערכת השווי הינם תנודתיות של 33.2%, תקופת מימוש של 18 חודשים וריבית חסרת סיכון של 0.26%.

בחודש מאי 2022 החלה חן המקום בהרצה באופן מדורג של מתקן מיון פסולת ברמלה. ביום 21 באוגוסט 2022 התקבל רישיון עסק שהוארך עד אוגוסט 2023 להפעלת המתקן כתחנת מעבר למיון אשפה ופסולת מעורבת בכמות מרבית של 460 טון ליום (בכפוף לעמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה וכיבוי אש). נוכח תוצאות בפועל בתקופת ההרצה של המתקן, החברה מעריכה כי ביצועי המתקן יהיו בהיקפים נמוכים מההיקפים שהיו חזויים במועד הרכישה. החברה לא שילמה את התמורה המותנית או חלק ממנה ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד דוח זה, החברה צופה שלא תידרש לשלם כלל עבור המתקן.

ליום 31 בדצמבר 2022 נאמד השווי ההוגן של חן המקום בכ-86.1 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה בחן המקום בסך של כ-30.1 מיליון ש"ח, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכת השווי הינה במודל הון תזרים המזומנים הצפוי (DCF) הנסמך על תחזיות הנהלת חן המקום לסכומי ההכנסות (כולל הנחה כי החברה תפעיל את המתקן מיון פסולת בהיקף של 150 טון ליום בשנים 2023-2024 ובהיקף של 300 טון ליום החל משנת 2025), ההוצאות וההשקעות הצפויות. שיעור ההיוון ששימש במדידה הנו 11.5%. גידול של כ-0.5% בשיעור ההיוון היה מקטין את שווי ההשקעה בחן המקום בכ-2.5 מיליון ש"ח. קיטון של כ-0.5% בשיעור ההיוון היה מגדיל את שווי ההשקעה בחן המקום בכ-2.8 מיליון ש"ח.

בהתאם, רשמה החברה בשנת 2022 שינוי שלילי בשווי ההוגן של ההשקעה בחן המקום בסך של כ-36.1 מיליון ש"ח ומנגד ירידה בשווי הוגן של ההתחייבות בגין תמורה מותנית בסך של כ-21.3 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2022 נאמד שווי אופציית ה-CALL המוזכרת לעיל בסך של כ-2 אלפי ש"ח בלבד לאור הירידה בשווי נכס הבסיס. הפרמטרים העיקריים ששימשו להערכת השווי הינם תנודתיות של 37.39% תקופת מימוש של כ-7 חודשים וריבית חסרת סיכון של 3.56%.

ליום 31 במרץ 2023 נאמד השווי ההוגן של חן המקום בכ-84.9 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה בחן המקום בסך של כ-29.7 מיליון ש"ח. בהתאם, רשמה החברה בתקופת הדוח שינוי שלילי בשווי ההוגן של ההשקעה בחן המקום בסך של כ-0.4 מיליון

ש"ח.

מידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

| 31 במרץ 2023 | | | |
|--------------|---------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 2 | 2 | - | - |
| 382,483 | 382,483 | - | - |
| 382,485 | 382,485 | - | - |

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
נגזר (זמן קצר)
השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

| 31 במרץ 2022 | | | |
|--------------|---------|--------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 322,186 | 277,286 | 44,900 | - |
| 3,230 | 3,230 | - | - |
| 325,416 | 280,516 | 44,900 | - |

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
נגזר (זמן ארוך)

| | | | |
|--------|--------|---|---|
| 21,288 | 21,288 | - | - |
| 21,288 | 21,288 | - | - |

התחייבויות פיננסיות:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
התחייבויות בגין תמורה מותנית (זמן קצר)

| 31 בדצמבר 2022 | | | |
|----------------|---------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 2 | 2 | - | - |
| 264,503 | 264,503 | - | - |
| 264,505 | 264,505 | - | - |

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
נגזר (זמן קצר)
השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

באור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן:
הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

| 31 בדצמבר 2022 | | 31 במרץ 2023 | | |
|----------------|------------|---------------|------------|-----------------------------------|
| | | אלפי ש"ח | | |
| שווי הוגן (*) | ערך בספרים | שווי הוגן (*) | ערך בספרים | |
| 83,165 | 79,224 | 83,223 | 79,224 | אגרות חוב (סדרה א') |
| | | | | (*) שווי הוגן בהתאם למחיר בבורסה. |

באור 5 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים:

| 31 בדצמבר 2022 | 31 במרץ 2022 | 31 במרץ 2023 | |
|----------------|--------------|--------------|--|
| אלפי ש"ח | | | |
| - | 350 | 99 | חז"ש שוטף חברת הניהול (במסגרת זכאים ויתרות זכות) |

ב. עסקאות עם צדדים קשורים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023 | |
|-----------------------------------|---|---|---|
| אלפי ש"ח | | | |
| 1,373 | 161 | 484 | הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות |
| 6,150 | 1,565 | 1,447 | הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול |
| - | - | (*)71 | תשלום מבוסס מניות- אופציות לחברת הניהול |
| | | | (*) כמפורט בביאור 6. |

ג. תגמול והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין המשולם על ידי חברת הניהול בגין צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברת הניהול:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023 | |
|-----------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | |
| 2,778 | 695 | 695 | שכר לבעלי עניין המועסקים בחברת הניהול |

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחאופציות לחברת הניהול

בהתאם להסכם ניהול בין החברה לחברת הניהול, בכל הנפקה מוקצות לחברת הניהול אופציות בהיקף של 5% מסך המניות אשר מוקצות באותה הנפקה, במחיר מימוש שהוא מחיר ההנפקה. האופציות יהיו בתוקף למשך 7 שנים. האופציות ניתנות למימוש למניה רגילה אחת במחיר ההנפקה במנגנון מימוש נטו במניות ("Cashless").

השווי ההוגן של האופציות נאמד ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לפי מודל B&S:

ביום 8 בפברואר, 2023 הוקצו לחברת הניהול 2,588,235 אופציות לא רשומות השוות ל-5% מסך המניות אשר הוקצו במסגרת העסקה ל-THS. האופציות שהוקצו לחברת הניהול ניתנות למימוש, כולן או חלקן, למשך 7 שנים ממועד הנפקתן, לרכישת מניות החברה. כל אופציה ניתנת למימוש למנייה אחת של החברה ובמחיר מימוש זהה למחיר ההנפקה, כלומר 1.275 ש"ח למניה. תנודתיות חזויה שנקבעה הינה 30.48%, ריבית חסרת סיכון הינה 3.58%. מכאן נקבע כי השווי הוגן של האופציות הינו 71 אלפי ש"ח.

באור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 23 באפריל, 2023 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה, במסגרתה אושרו מינוי הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה לתקופת כהונה נוספת וכן סיום כהונת רואה החשבון המבקר של החברה, מינוי רואה חשבון מבקר חדש והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.



אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ

הצהרות מנהלים

ליום 31 במרץ 2023

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, ינון יוגב, מצהיר כי:

- א. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות");
- ב. 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;
- ג. 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;
- ד. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

28 במאי, 2023

ינון יוגב

מנהל כללי ודירקטור

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, הילה ניסים גבאי, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

28 במאי, 2023

הילה ניסים גבאי

סמנכ"לית כספים



ALUMA

קרן תשתיות העתיד