

מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת

דוח תקופתי רבעון 1 – 31 במרס 2023

תוכן עניינים

פרק א' | תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' | דוח דירקטוריון

פרק ג' | דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

פרק ד' | הצהרת מנהלים

פרק ה' | הערכות שווי

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

מודיעין-אנרגיה – שותפות מוגבלת

עדכון פרק א' (תיאור עסקי השותפות) לדוח התקופתי לשנת 2022

שם: מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת

מס' ברשם החברות: 550012405

כתובת: מרכז עזריאלי 3, מגדל משולש, תל אביב 67023

טלפון: 073-2683611

פקסימיליה: 073-2683615

עדכון זה מתייחס למספרי הסעיפים כפי שהופיעו בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד - בדוח התקופתי של השותפות לשנת 2022 שפורסם ביום 26.3.2023, אסמכתא 031923-01-2023 ("הדוח התקופתי"), אלא אם צוין אחרת.

1. סעיף 9.1 – פרויקט North Park Basin בקולורדו, ארה"ב (להלן: "NPB")

א. בהמשך לאמור בסעיף 9.1.5 בדוח התקופתי, בדבר מתווה תוכנית הקידוחים לשנת 2023 בפרויקט NPB, נכון למועד הדוח השותפות, באמצעות Modiin Energy NPB, LLC, אשר מחזיקה את הזכויות בפרויקט, פועלת ליישום תוכנית הפיתוח של הפרויקט לשנת 2023. השותפות מתכננת להשקיע בתוכנית הפיתוח המוצעת סך שניע בין 17 מיליון דולר לבין סך של 19.5 מיליון דולר.

בהתאם להיקפי השקעה האמורים, השותפות בפרויקט צפויות לקדוח בין שניים לשלושה קידוחי פיתוח של נפט (כאשר חלקה של השותפות בהשקעה ובהפקה מהקידוחים יהיה שווה ערך ל-2 עד 2.5 קידוחים, חלף האמור בדוח העתודות בפרויקט NPB שפורסם ביום 22.3.2023 (אסמכתא 2023-01-030252) בו צוין כי חלקה של השותפות הינו 3.5 קידוחים מתוך 7 שתוכננו) וכן נבחנת האפשרות לביצוע פעולת השלמה חוזרת (Re Frac) של קידוח קיים במשטח Surprise (להלן: "תוכנית הפיתוח"). קידוחי הפיתוח מתוכננים כקידוחים אופקיים. שכבת המטרה של קידוחי הפיתוח נמצאת בעומק של כ- 7,000 רגל ואורך החלק האופקי של קידוחי הפיתוח בתוך שכבת המטרה כ- 5,000 רגל.

נכון למועד הדוח הודיע מפעיל הפרויקט כי התקבלו כל ההיתרים המהותיים הנדרשים לביצוע תוכנית הפיתוח.

ב. בחודש מאי 2023 ניתן אישור עקרוני למפעיל הפרויקט לביצוע פעולות להגברת הפקת הנפט (Enhanced Oil Recovery) על ידי החדרת גז טבעי לבאר קיימת לא מפיקה מ- Colorado Oil and Gas Conservation, אשר אמון על הסדרת הפיתוח וההפקה של משאבי טבע בקולורדו. האישור העקרוני מותנה בקבלת היתר כאמור גם מרשויות איכות הסביבה של ארה"ב (United States Environmental Administration). נכון למועד הדוח טרם התקבל היתר להחדרת גז טבעי לבאר מהרשויות המקומיות.

2. סעיף 9.2 - פרויקט Chittim Ranch (להלן: "פרויקט Chittim Ranch")

בהמשך לאמור בסעיף 9.2.4 בדוח התקופתי, בדבר כוונת מפעיל פרויקט Chittim Ranch והשותפים בו לבצע פעולות להגברת ההפקה בקידוח קיים, במהלך חודש אפריל 2023 החלו פעולות לביצוע הגברת קצב ההפקה כאמור. נכון למועד הדוח פעולות כאמור טרם הסתיימו.

3. סעיף 9.3 - פרויקט Mountain View (להלן: "פרויקט Mountain View")

א. בהמשך לאמור בסעיף 9.3.2 בדוח התקופתי, לאחר סיום פעולות הטיפול שבוצעו להבאת הבאר להפקה אופטימלית נמצא כי קצב הפקה בקידוח Cattani Rennie (להלן: "נכס הנפט") הינו נמוך מהתחזית. לאור זאת, בחנה השותפות את הסכום בר ההשבה של נכס הנפט באמצעות יועץ חיצוני ובלתי תלוי.

בהתאם לבחינת ירידת ערך שבוצעה נמצא כי סכום בר ההשבה של נכס הנפט של השותפות בפרויקט Mountain View, הינו כ- 90 אלפי דולר ומשכך נרשמה בספרי השותפות הפרשה לירידת ערך בסך של כ-790 אלפי דולר. לפרטים נוספים בדבר בחינת ירידת הערך ראו באור 3 בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.2023, נספח ב' לדוח הדירקטוריון והערכת שווי מצורפת בהמשך.

ב. בחודש מאי 2023, החלה השותפות בתהליך למכירת מלוא החזקותיה בפרויקט MountainView (למעט קידוח Cattani) לרבות התחייבות לנטישה וסילוק הנכסים בפרויקט האמור בתמורה של כ- 50 אלפי דולר.

ג. ביום 23 מאי 2023 קיבלה השותפות דוח הערכה ביחס לנכס הנפט נכון ליום 31.3.2023 אשר הוכן על ידי מעריך עתודות חיצוני. בדוח הערכה נקבע כי חלקה של השותפות בעתודות המוכחות והמפותחות בנכס הנפט הינו כ- 7.7 אלפי חביות נפט.

4. סעיף 9.4 - פרויקט Grapevine (להלן: "פרויקט Grapevine")

בהמשך לאמור בסעיף 9.4.4 בדוח התקופתי, בחודש אפריל 2023 הודיע מפעיל פרויקט Grapevine לשותפות וליתר השותפים בפרויקט על תקלה טכנית בקידוח BORDEAUX 1-31 בשטח פרויקט Grapevine (להלן: "קידוח BORDEAUX") אשר גרמה להפסקת ההפקה מהקידוח. בשלהי חודש אפריל 2023 עבודת הטיפול בקידוח BORDEAUX הסתיימה ובאר הקידוח חזרה להפקה סדירה. מפעיל הפרויקט העריך את עלות הטיפול בתקלה בסך של כ- 141 אלפי דולר (חלקה של השותפות כ- 32 אלפי דולר).

5. סעיף 9.5 - פרויקט Cassini (להלן: "פרויקט Cassini")

א. בהמשך לאמור בסעיף 9.5.10 בפרק א' בדוח התקופתי של השותפות לשנת 2022 (שפורסם ביום 26.3.2023, אסמכתא 2023-01-031923) בדבר דוח הערכת משאבים מותנים ומנובאים (פרוספקטיביים) ביחס לפרוספקט Cassini בשטח הפרויקט נכון ליום 31.12.2022 שקיבלה השותפות ביום 26.3.2023 (להלן: "דוח המשאבים הקודם"), ביום 22 במאי, 2023, קיבלה השותפות דוח הערכת עתודות מוכחות (Proved Reserves) ונתוני תזרים מהוון, המשקף את חלקה של השותפות בפרויקט, נכון ליום 31.3.2023¹ ("הדוח המעודכן" או "הדוח"). הדוח הוכן על ידי חברת Petrotech Resources Company, Inc., מעריך עתודות מומחה, מוסמך ובלתי תלוי (להלן: "המעריך"), על פי כללי המערכת לניהול משאבי פטרולים (SPE-PRMS). בדוח העתודות ב- Cassini נקבע כי חלקה של השותפות בסך העתודות המוכחות והמפותחות (PDP) בפרויקט מוערך בכ- 95 אלפי חביות שווה ערך נפט.

1. נתוני כמויות

בדוח העתודות הוערכו העתודות המוכחות מפותחות מפיקות (Proved Developed Producing) וההכנסות העתידיות, נכון ל- 31.3.2023, ביחס לזכויות של השותפות בפרויקט. בדוח צוין כי הוא נערך תוך שימוש בפרמטרים של מחיר ועלות שנקבעו על ידי השותפות.

על פי דוח העתודות, העתודות המוכחות מפותחות מפיקות (Proved Developed Producing) בפרויקט, נכון ליום 31.3.2023, מסווגות מוערכות כמפורט להלן:

¹ למילון המונחים המקצועיים הכלולים בדוח זה, ראה נספח א' לפרק זה להלן.

סה"כ הנפט (Gross)			חלקה של השותפות בנכס הנפט בניכוי תמלוגים לבעלי הזכויות המינרליות			סה"כ השיעור המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות ³			קטגוריית עתודות ²
נפט MSTB	גז MMCF	שווה ערך של חביות נפט (MBO)* MSTB	נפט MSTB	גז MMCF	שווה ערך של חביות נפט (MBO)* MSTB	נפט MSTB	גז MMCF	שווה ערך של חביות נפט (MBO)* MSTB	
91.530	1,069.120	269.717	27.070	316.130	79.758	25.456	297.277	75.002	עתודות מוכחות מפותחות מפיקות (Proved Developed Producing Reserve)

* בדוח צוין כי ההמרה ליחידות שוות אנרגיה נערכה לפי היחס הבא:
6 MCCF of gas = 1 MSTB of barrel of Oil Equivalent

אזהרה: יחידות שוות אנרגיה עלולות להיות מטעות בייחוד אם השימוש בהן נערך מבלי להביא בחשבון מאפיינים נוספים. ההמרה מבוצעת לפי יחס אנרגטי בשריפה אך אינה מייצגת שווי כלכלי זהה.

העתודות המוכחות מפותחות מפיקות (Proved Developed Producing) סווגו בשלב בשלות "בהפקה" (on production).

בדוח ציין המעריך, בין היתר, מספר הנחות והסתגלויות ובכללן:

א. הערכות, כמקובל בהערכת עתודות על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטרוליום (SPE PRMS), אינן מותאמות לשקף סיכונים.

ב. המעריך ציין בדוח כי לצורך הכנת הדוח קיבל נתונים טכניים מהפרויקט הכוללים, בין היתר, מפות גיאולוגיות ופטרופיסיות, עלויות תפעול ועלויות הון, כי ניתנה לו גישה לאנשי צוות הקשורים לפרויקט. כן נעזר המעריך בנתונים טכניים נוספים הזמינים לציבור.

ג. המעריך ציין כי לא ביצע בחינה פיזית של שטח הפרויקט.

ד. אומדני עתודות שנכללו בדוח זה עשויים לגדול או לקטון כתוצאה מתנאי שוק, פעולות עתידיות, שינויים ברגולציה או ביצועי המאגר בפועל.

אזהרת מידע צופה פני עתיד – הערכת המעריך בדבר כמויות עתודות הנפט בפרויקט, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. ההערכות לעיל מבוססות, בין היתר, על מידע גיאולוגי, גיאופיסי, הנדסי ואחר, שנתקבל מהקידוחים שנעשו בשטח הפרויקט והינן בגדר הערכות והשערות מקצועיות בלבד של המעריך ואשר לגביהן לא קיימת כל וודאות. כמויות הנפט שיופקו בפועל עשויות להיות שונות מההערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר כתוצאה מתנאים תפעוליים וטכניים ו/או משינויים רגולטוריים ו/או מתנאי היצע וביקוש בשוק ו/או תנאים מסחריים ו/או כתוצאה מהביצועים בפועל של

² הסכומים בטבלה עשויים לא להסתכם עקב הפרשי עיגול.
³ סה"כ השיעור המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בטבלה הינו אחרי תשלום תמלוגים לצדדים שלישיים (בעלי זכויות הנפט ("Mineral Rights")) ותמלוג על לשותף הכללי (הזכאי על פי הסכם השותפות לתמלוג על בשיעור של 4.95%.

המאגרים בפרויקט. ההערכות וההשערות הנ"ל עשויות להתעדכן ככל שיצטבר מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של חיפושים והפקה של נפט, לרבות כתוצאה מהמשך הפעילות בפרויקט.

2. נתוני תזרים מזומנים מהוון

2.1. על פי דוח העתודות ולחישובי השותפות (הכוללים תמלוג על לשותף הכללי), ההכנסות העתידיות המשוערות נטו, מהוונות בכל אחד משיעורי ההיוון הבאים: 0%, 5%, 10%, 15% ו- 20% ביחס לזכויות ההשתתפות של השותפות בפרויקט, נכון ליום 31.3.2023, מוערכות כמפורט להלן:

הכנסות נטו עתידיות לפני מס חברות (באלפי דולר ארה"ב) ⁴					קטגוריית עתודות
מהוון ב- 20%	מהוון ב- 15%	מהוון ב- 10%	מהוון ב- 5%	מהוון ב- 0%	
816.9	958.8	1,170.8	1,510.3	2,093.8	עתודות מוכחות מפותחות מפיקות (Proved Developed Producing Reserve)

2.2. בדוח העתודות צוין כי מחירי הנפט בהם נעשה שימוש בדוח מבוססים על מחיר ה-CESU⁵ הממוצע ליום 31.3.2023 (שהחברות הגדולות בקליפורניה, CESU, מקבלות מבתי הזיקוק עבור הנפט שהן מוכרות (CESU - Chevron / ExxonMobil / Shell / Unocal) מחירים אלו לוקחים בחשבון גורמים משתנים (איכות הנפט, עלויות הובלה, התאמה לכמויות מכירה). מחירי הגז בהם נעשה שימוש מבוססים על SoCal Border bidweek average, לוקחים בחשבון את ה-BTU וכמויות הגז שנמכר. המחירים בהם נעשה שימוש הם כדלקמן:

שנה	מחיר נפט (\$/Barrel)	מחיר גז (\$/MMBtu)
2023	78.605	5.214
2024	74.737	6.011
2025	71.031	6.558
2026	68.037	6.510
2027	65.324	6.454
2028	63.004	6.486
2029	60.800	6.581
2030	58.628	6.569
2031	56.673	6.621
2031	55.128	6.665
2033	53.813	6.811
2034	53.813	6.975
2035 לאחר מכן	53.813	7.203

א. עלויות התפעול שנלקחו בחשבון מבוססות על מידע שנמסר על ידי מפעילת הפרויקט וכוללות את כל העלויות הנדרשות לשמירה על ההפקה כולל תקורה ברמת השדה. עלויות התפעול אינן מותאמות לשינויים באינפלציה.

4 סיכומים עשויים שלא להסתכם כתוצאה מעיגולים.
5 מחיר הנפט אשר מקבלות חברות הנפט הגדולות בקליפורניה (Chevron / ExxonMobil / Shell / Unocal) מבתי הזיקוק.

ב. ההשקעות ההוניות שנלקחו בחשבון סופקו על ידי השותפות והן מבוססות על הרשאות להוצאות ועלויות בפועל מהפעילות האחרונה. עלויות ההון כוללות, כנדרש, עלויות workover, מתקנים, תחזוקה וכל הציוד הנלווה. עלויות ההון אינן מותאמות לשינויים אינפלציה ואינן כוללות שווי ניצולת המתקנים בעת נטישה עתידית.

ג. בחישוב התזרים המהוון נלקח בחשבון שיעור תמלוגים ממוצע לצדדים שלישיים (בעלי זכויות הנפט ("Mineral Rights")) כ- 17.0%, מיסי הפקה בשיעור של כ- 2.6% מההכנסות ושיעור תמלוג לשותף הכללי של 4.95% לפני מועד החזר השקעה (הונח שלא יהיה החזר השקעה).

ד. עלויות הנטישה שנלקחו בחשבון בתזרים הינן עלויות שסופקו למעריך על ידי השותפות ומבוססות על פעולות נטישה שבוצעה לאחרונה בקידוח אחר של השותפות בקליפורניה. עלויות נטישה בתזרים נכללו בתום תקופת ההפקה של באר. עלויות אלה אינן כוללת את שווי ניצולת המתקנים (Salvage Value) ואינן מותאמות לשינויי אינפלציה.

ה. יצוין, כי התזרים אשר מיוחס לחלקה של השותפות מתחשב בהפסדים המשוערים לצרכי מס של נכס הנפט שנבעו בשנים קודמות (יובהר כי נכס הנפט אינו נישום למס) ועל כן לא קיימים תשלומי מס בתזרים. יצוין כי, שיעור מס הכנסה פדראלי בארה"ב הינו 21% ושיעור מס הכנסה מדינתי בקליפורניה הינו 8.44%.

2.3. בהתאם להנחות שונות שהעיקריות שבהן מפורטות לעיל, להלן הערכות התזרים המהוון נכון ליום 31.3.2023, באלפי דולר (לפני ולאחר מיסים), המיוחס לחלק השותפות, מהעתודות של הפרויקט בעיני מחזיקי הזכויות ההוניות:

סה"כ תזרים מהוון מעתודות מוכחות ומפותחות (Proved Developed Reserves) ליום 31.3.2023 (באלפי דולר ביחס לחלקה של השותפות)														
שנה	כמות מכירות נפט (אלפי חביות)	כמות מכירות (MMCF)	הכנסות	תמלוגים שישולמו	עלויות הפעלה	עלויות פיתוח	עלויות נטישה ושיקום	סה"כ תזרים לפני היטל ומס הכנסה (מהוון ב-0%)	מיסים	סה"כ תזרים מהוון אחרי מס				
										מהוון ב-0%	מהוון ב-5%	מהוון ב-10%	מהוון ב-15%	מהוון ב-20%
2023	5.5	64.2	273.1	(59.9)	(25.7)	-	-	187.5	(7.1)	180.4	177.1	174.1	171.2	168.5
2024	6.9	80.2	354.4	(77.8)	(34.2)	-	-	242.4	(9.1)	233.3	219.5	207.0	195.8	185.6
2025	6.4	74.3	334.8	(73.5)	(34.2)	-	-	227.1	(8.5)	218.5	195.8	176.3	159.5	144.9
2026	5.6	65.3	286.9	(63.0)	(34.2)	(122)	-	67.9	(7.4)	60.5	51.6	44.4	38.4	33.4
2027	5.5	64.6	277.1	(60.8)	(34.2)	-	-	182.1	(7.2)	174.9	142.2	116.6	96.5	80.6
2028	5.2	60.2	254.9	(55.9)	(34.2)	-	-	164.7	(6.6)	158.1	122.4	95.8	75.9	60.7
2029	4.5	52.7	221.5	(48.6)	(34.2)	(122)	-	16.8	(5.8)	11.0	8.1	6.1	4.6	3.5
2030	4.5	52.2	215.3	(47.3)	(34.2)	-	-	133.9	(5.6)	128.2	90.0	64.2	46.5	34.2
2031	4.2	48.5	198.3	(43.5)	(34.2)	-	-	120.5	(5.2)	115.3	77.1	52.5	36.4	25.6
2032	3.9	45.2	197.3	(43.3)	(34.2)	-	-	119.8	(5.1)	114.7	73.0	47.5	31.5	21.2
2033	3.6	41.9	170.6	(37.5)	(34.2)	-	-	99.0	(4.5)	94.5	57.3	35.6	22.5	14.6
2034	3.3	39.0	161.0	(35.3)	(34.2)	-	-	91.4	(4.2)	87.2	50.4	29.8	18.1	11.2
2035	3.1	36.3	152.7	(33.5)	(34.2)	-	-	85.0	(4.0)	81.0	44.5	25.2	14.6	8.7
2036	2.9	33.8	142.4	(31.2)	(34.2)	-	-	76.9	(3.7)	73.2	38.3	20.7	11.5	6.5
2037	2.7	31.4	132.0	(29.0)	(34.2)	-	-	68.9	(3.4)	65.4	32.6	16.8	8.9	4.9
2038 ואילך	23.9	279.2	1,174.8	(257.9)	(521.3)	-	(68)	328.0	(30.6)	297.4	130.3	58.2	26.8	12.8
סך הכל	91.5	1,069.1	4,547.0	(998.1)	(1,025.8)	(243.8)	(67.7)	2,211.7	(117.9)	2,093.8	1,510.3	1,170.8	958.8	816.9

יובהר כי נתוני תזרים מהוונים, בין אם חושבו בשיעור היוון מסוים או בלא שיעור היוון, מייצגים
ערך נוכחי אך לאו דווקא מייצגים שווי הוגן.

אזהרת מידע צופה פני עתיד – נתוני התזרים המהוון כאמור לעיל הינם מידע צופה פני עתיד,
כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הנתונים לעיל מבוססים, על הנחות שונות,
ביניהן ביחס לכמויות הנפט שיופקו, קצב ומשך מכירת הנפט מהפרויקט, עלויות תפעוליות,
הוצאות הוניות, הוצאות נטישה, שיעורי תמלוגים ומכירי המכירה ואשר לגביהן אין כל וודאות כי
יתממשו. יצוין כי כמויות הנפט שיופקו בפועל, ההוצאות האמורות וההכנסות האמורות עשויות
להיות שונות מהותית מההערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאים תפעוליים
וטכניים ו/או משינויים רגולטוריים ו/או מתנאי היצע וביקוש בשוק ו/או תנאים מסחריים ו/או
כתוצאה מהביצועים בפועל של המאגרים בפרויקט ו/או כתוצאה ממחירי המכירה בפועל ו/או
כתוצאה משינויים גיאופוליטיים שיחולו.

2.4. להלן ניתוח רגישות לפרמטרים העיקריים המרכיבים את התזרים המהוון (מחיר הנפט וכמות מכירות הנפט) ליום 31.3.2023 (באלפי דולר) שבוצע על ידי השותפות:

שווי נוכחי					רגישות/קטגוריה	שווי נוכחי					רגישות/קטגוריה
מהוון ב- 20%	מהוון ב- 15%	מהוון ב- 10%	מהוון ב- 5%	מהוון ב- 0%		מהוון ב- 20%	מהוון ב- 15%	מהוון ב- 10%	מהוון ב- 5%	מהוון ב- 0%	
קיטון במחיר / כמות הנפט בשיעור של 10%					עתודות מוכחות ומפותחות (Proved Developed Reserves)	גידול במחיר / כמות הנפט בשיעור של 10%					עתודות מוכחות ומפותחות (Proved Developed Reserves)
707	829	1,011	1,302	1,795		927	1,089	1,331	1,719	2,393	
קיטון במחיר / כמות הנפט בשיעור של 15%					עתודות מוכחות ומפותחות (Proved Developed Reserves)	גידול במחיר / כמות הנפט בשיעור של 15%					עתודות מוכחות ומפותחות (Proved Developed Reserves)
652	764	931	1,198	1,646		982	1,154	1,411	1,823	2,542	
קיטון במחיר / כמות הנפט בשיעור של 20%					עתודות מוכחות ומפותחות (Proved Developed Reserves)	גידול במחיר / כמות הנפט בשיעור של 20%					עתודות מוכחות ומפותחות (Proved Developed Reserves)
597	699	851	1,093	1,496		1,037	1,219	1,490	1,927	2,691	

3. פירוט בדבר נתוני הפקת נפט מהפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2023⁶

הערות	נפט	רבעון 1 2023
	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] – עבור ה-100%	0.795
	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] - המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח	0.283
	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)	79.3
	תמלוגים (כל תשלום הנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו הנובעת מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)	צדדים שלישיים
		שותף כללי
	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)	8.5
	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)	53.4

הערות	גז טבעי	רבעון 1 2023
	סך הכל תפוקה בתקופה [ב-MMCF] – עבור ה-100%	8.6
	סך הכל תפוקה בתקופה [ב-MMCF] - המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח	3.1
	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (דולר ל-MCF)	6.7
	תמלוגים (כל תשלום הנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו הנובעת מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל-MCF)	צדדים שלישיים
		שותף כללי
	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל-MCF)	0.8
	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל-MCF)	4.5

4. השוואה בין נתוני הדוח לבין נתוני הדוח הקודם

הדוח הנוכחי הינו דוח עתודות מוכחות ומפותחות נכון ליום 31.3.2023. נוכח אי כוונת השותפות לפתח את הפרויקט מעבר לקידוח הקיים וההשקעות הכרוכות בו, מפרסמת השותפות דוח זה. הדוח הקודם שפורסם במסגרת הדוחות התקופתיים ביום 26.3.2023, כלל משאבים מנובאים בלבד.

5. דוח העתודות והסכמת המעריך להכללתו מצורפים כנספת א' לפרק זה להלן.

6. הצהרת הנהלה

- (1) תאריך ההצהרה: 23.5.2023 ;
- (2) ציון שם התאגיד: מודיעין-אנרגיה - שותפות מוגבלת ;
- (3) המוסמך להעריך את המשאבים בשותפות, שמו ותפקידו: יניב פרידמן, מנכ"ל השותף הכללי והשותפות ;
- (4) הרינו לאשר, כי נמסרו למעריך כל הנתונים הנדרשים לצורך ביצוע עבודתו ;
- (5) הרינו לאשר, כי לא בא לידיעתנו כל מידע המצביע על קיום תלות בין המעריך לבין השותפות ;
- (6) הרינו לאשר, כי למיטב ידיעתנו המשאבים שדווחו הם האומדנים הטובים והעדכניים ביותר הקיימים ברשותנו ;
- (7) הרינו לאשר, כי הנתונים שנכללו בדוח זה נערכו לפי המונחים המקצועיים המנויים בפרק ז' לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ובמשמעות הנודעת להם ב- Resources Management System(2007) Petroleum כפי שפרסמו איגוד מהנדסי הפטרוליום (SPE), הארגון האמריקאי של גיאולוגים בתחום הפטרוליום (AAPG), המועצה העולמית לפטרוליום (WPC) ואיגוד מהנדסי הערכת הפטרוליום (SPEE), כתוקפם בעת פרסום הדוח ;
- (8) הרינו לאשר כי לא נעשה שינוי בזהות המעריך שביצע את הדוח הקודם.
- (9) הרינו מסכימים להכללת ההצהרה האמורה לעיל בדוח זה.

יניב פרידמן

מנכ"ל השותף הכללי

⁶ בחודש ספטמבר 2022 הודיע מפעיל הפרויקט על תקלה טכנית בקידוח אשר גרמה לירידה בקצב ההפקה מהקידוח, בחודש פברואר 2023 הבאר חזרה בהדרגה להפקה. לפרטים נוספים ראו באור 3ב'3 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים בהמשך.

השותפים בפרויקט ושיעור אחזקותיהם הינם כדלקמן:

השותפות – 35.625%

35.625% - BL Cassini Holdings LLC

28.75% – (המפעיל) Aera Energy LLC

ב. בהמשך לאמור בסעיף 9.5.3 בדוח התקופתי בקשר עם באר קידוח Cassini בשטח הפרויקט, בדבר ביצוע עבודת Workover (טיפול בבאר) להחזרת הבאר להמשך הפקה סדירה, ולאור חזרת באר קידוח Cassini להפקה סדירה, ביצעה השותפות, באמצעות מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, הערכה מחדש של השווי ההוגן של הפרויקט ובוטלה באופן חלקי ירידת ערך שבוצעה בשנים קודמות בסך של כ-1,075 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראו באור 4ב3 בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.2023, נספח א' לדוח הדירקטוריון והערכת שווי מצורפת בהמשך.

6. סעיף 9.6 - חזקת I/18 "שמשון" (להלן: "חזקת שמשון")

ביום 27 באפריל 2023 העביר הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן: "הממונה") לשותפים בחזקת שמשון אישור עקרוני לכניסתה של חברה זרה כמפעיל לחזקת שמשון בשיעור של 25% מזכויות ההשתתפות בחזקה (להלן: "המפעיל המיועד"), לפיו, ביחס לחזקת שמשון, המפעיל המיועד עומד בתבחינים המקצועיים והפיננסיים הנדרשים ממפעיל (להלן: "האישור העקרוני"). למיטב ידיעת השותפות, המפעיל המיועד הינו חברה פרטית זרה, בעל ניסיון משמעותי בהפעלת נכסי נפט יבשתיים וימיים באיזור הים התיכון, אשר אינו פועל כיום בישראל. לאור האישור העקרוני, נתקבלה החלטה על ידי השותפים בחזקה לפעול לקידום המשא ומתן המסחרי עם המפעיל המיועד לצורך כניסתו לחזקה ומינויו כמפעיל בחזקה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 2.5.2023, אסמכתא 2023-01-046839 אשר המידע המופיע בו מובא כאן על דרך ההפניה.

יובהר כי נכון למועד הדוח טרם הושלם המשא ומתן עם המפעיל המיועד. אם וככל שייחתם הסכם התקשרות כאמור, ההסכם יהיה כפוף, בין היתר, לאישור הממונה להעברת הזכויות למפעיל המיועד ומינויו כמפעיל חזקת שמשון.

7. סעיף 36 - מימון

א. בהמשך לאמור בסעיף 36(ד) בדוח התקופתי, בדבר מסגרת אשראי לתקופה קצרה בסך של 2 מיליון דולר שהתקבלה מתאגיד בנקאי, ביום 3 במאי 2023 הודיע התאגיד הבנקאי לשותפות כי האשראי כאמור ימוחזר במסגרת המימון המיועד לתוכנית הפיתוח של פרויקט NPB לשנת 2023.

א. בהמשך לאמור בבאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2022 שצורפו כפרק ג' לדוח התקופתי, בדבר הרחבת מסגרת האשראי מתאגיד בנקאי לטובת תוכנית פיתוח פרויקט NPB לשנת 2023, ביום 3 במאי 2023 הודיע התאגיד הבנקאי לשותפות כי ועדת האשראי שלו אישרה לשותפות מסגרת אשראי המיועד בעיקר לתוכנית פיתוח 2023 בהיקף של כ-21 מיליון דולר ומסגרת אשראי נוספת בהיקף של כ-2.5 מיליון דולר לקידוח פיתוח נוסף ככל שיהיה בריבית משתנה בתוספת מרווח. אישור ועדת האשראי כאמור כפוף לחתימה על תוספת להסכם המימון הקיים. נכון למועד הדוח טרם נחתמה התוספת להסכם המימון המחייב כאמור והשותפות בוחנת את היקפה של מסגרת האשראי הנדרשת למימוש תוכנית הקידוחים של 2023. להערכת השותפות ההלוואה כאמור תהייה כפופה להתניות ולהוראות המהותיות החלות בהסכם מימון שנחתם ביום ה-16 בפברואר 2022, לפרטים נוספים ראו באור 12ב לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. לתנאים העיקריים של הסכם המסגרת ראה סעיף 36(ג) בדוח התקופתי.

ב. בהמשך לאמור בסעיף 36(ח) בדוח התקופתי, בדבר אשראי חוץ בנקאי שנטלה השותפות מתאגיד חוץ בנקאי לתקופה קצרה של ארבעה חודשים עם אפשרות להארכה בארבעה חודשים נוספים, בהיקף של 7 מיליון ש"ח (כ-2 מיליון דולר), ביום 3 במאי 2023 הודיעה השותפות לתאגיד החוץ בנקאי על הארכת מועד החזר ההלוואה בארבעה חודשים נוספים (קרי עד ליום 1 באוקטובר 2023).

ג. בהמשך לאמור בסעיף 36 לדוח התקופתי, ביום 9 באפריל 2023, ביצעה השותפות הנפקת זכויות במסגרתה הונפקו 4,133,374 יחידות השתתפות של השותפות, 4,133,374 כתבי אופציה (סדרה 18) הניתנים למימוש ליחידות השתתפות כנגד מחיר מימוש של 3.75 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 6 ביוני 2023 ו-2,686,693 כתבי אופציה (סדרה 19) הניתנים למימוש ליחידות השתתפות כנגד מחיר מימוש של 5 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 17 באפריל 2024. התמורה המיידית שנתקבלה מהנפקת הזכויות כאמור הסתכמה לסך של כ-14,058 אלפי ש"ח (כ-3.8 מיליון דולר). הנפקת הזכויות בוצעה על פי דוח הצעת מדף שפורסם על ידי השותפות ביום 27 במרץ 2023. לפרטים נוספים ראה דוח הצעת מדף של השותפות מיום 26.3.2023 (אסמכתא 2023-01-031938) ודוח מידי בדבר תוצאות הנפקת הזכויות מיום 19.4.2023 (אסמכתא 2023-01-042969) אשר המידע המופיע בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

במסגרת הנפקת הזכויות האמורה ובהמשך לאמור בבאור 1ח לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2022 שצורפו כפרק ג' לדוח התקופתי, השתתף בהנפקה מר יצחק סולטן, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי ובעל השליטה בשותף הכללי, באמצעות חברות בשליטתו, ורכש 2,603,976 יחידות השתתפות, 2,603,976 כתבי אופציה (סדרה 18) ו-1,692,585 כתבי אופציה (סדרה 19) בתמורה לסך של כ-8.9 מיליון ש"ח (כ-2.4 מיליון דולר).

בקשר עם הנפקת הזכויות שילמה השותפות עמלת ניהול והפצה בסך של כ-99 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), לדיסקונט קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "דיסקונט חיתום"). יצוין כי דיסקונט חיתום הינה חברה שמר יצחק סולטן, שהינו בעל השליטה בשותף הכללי בשותפות, הינו בעל עניין בה.

8. סעיף 18.11 - מגבלות ופיקוח על פעילות השותפות בתחום חיפוש, פיתוח והפקת נפט וגז בישראל

ביום 2.5.2023 פרסם משרד האנרגיה להערות הציבור, עד ליום 28.5.2023 טיוטת מסמך מדיניות בנושא הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים (להלן: "טיוטת מסמך המדיניות"). על פי המפורט בו, מטרת טיוטת מסמך המדיניות הינה הצעה להתוויית העקרונות הכלליים

בכל הנוגע להוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הדין החלות בעניין זה ומהוראות שטרי החזקה ואישורי ההפעלה. טיטת מסמך המדיניות מציעה, בין היתר, כללים, אמות מידה ומסגרות זמנים להוצאה מכלל שימוש של קידוחים ומתקני הפקה וכן נטישת תשתיות תת ימיות וצנרות אשר אין להם עוד שימוש, וזאת, בין היתר, בהתאם למיקום המתקנים האמורים בעומק הים, על הקרקעית או מתחת לקרקעית. נכון למועד אישור הדוח, השותפות בוחנת את המשמעויות של טיטת מסמך המדיניות והשפעתה על עלות הנטישה.

9. סעיף 41 – יעדים ואסטרטגיה עסקית

נכון למועד הדוח בוחנת השותפות אפשרויות שונות לשינוי או ארגון של מבנה ההחזקות בנכסיה ובחינת שיתופי פעולה, לרבות עם תאגידים זרים, בתחום פעילותה.

10. סעיפים 9.1.11, 9.4.10 ו- 9.1.11 - פירוט בדבר נתוני הפקת נפט מנכסי הנפט והגז של השותפות

בארה"ב⁷ ברבעון הראשון של שנת 2023⁸

פרויקט NPB

הערות	רבעון 1 2023		
	222	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] – עבור ה-100%	
	111	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] - המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח	
המחיר הממוצע הינו לאחר עלויות שינוע בסך 4.75 דולר לחבית נפט	71.2	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)	
	12	צדדים שלישיים	תמלוגים (כל תשלום הנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו הנובעת מנכס הנפט)
	3.5	שותף כללי	ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית)

⁷ במהלך תקופת הדוח ההפקה בפרויקט Mountainview הייתה זניחה, הופקו כ- 357 חביות נפט (חלק השותפות).
⁸ השיעור המשויך לבעלי הזכויות ההוניות של השותפות בתפוקה, בתמלוגים ששולמו, בעלויות הפקה ובתקבולים נטו עוגל עד ספרה אחת אחרי הנקודה העשרונית.

הערות	רבעון 1 2023		
			(בב"ל/דולר ארה"ב)
מיסי ההפקה מהווים כ-3.12 דולר מעלות הפקת החבית. עלויות ההפקה כוללות, בין היתר, הוצאות תחזוקה שוטפת של בארות, עלויות רגולטוריות, דמי מפעיל, קבלני משנה ועוד.	20.1	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (בב"ל/דולר ארה"ב)	
	35.6	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (בב"ל/דולר ארה"ב)	

פרויקט Grapevine

הערות	רבעון 1 2023		
	12.9	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] – עבור ה-100%	
	2.9	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] - המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח	
	78.8	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (בדולר ארה"ב לחבית) (בב"ל/דולר ארה"ב)	
	17.5	צדדים שלישיים	תמלוגים (כל תשלום הנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו הנובעת מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (בב"ל/דולר ארה"ב)
	3.9	שותף כללי	

הערות	רבעון 1 2023	
מיסי ההפקה מהווים כ-3.01 דולר מעלות הפקת החבית	21.7	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)
	35.7	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)

פרויקט Cassini

לפרטים בדבר נתוני הפקת נפט מפרויקט Cassini ראה סעיף 5(א) לעיל.

פרויקט CHITTIM

הערות	רבעון 1 2023	נפט
	10.82	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] – עבור ה-100%
	1.08	סך הכל תפוקה בתקופה [באלפי חביות] - המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח
	74.5	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)
	19.7	תמלוגים (כל תשלום הנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו הנובעת מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח)
	-	צדדים שלישיים שותף כללי ⁹

⁹ לעניין תמלוגים לשותף הכללי ראה הערת שוליים 44 בפרק א' בדוח התקופתי.

הערות	רבעון 1 2023	נפט
		(בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)
מיסי ההפקה מהווים כ-5 דולר מעלות הפקת החבית. עלויות ההפקה כוללות, בין היתר, הוצאות תחזוקה שוטפת של בארות, עלויות רגולטוריות, דמי מפעיל, קבלני משנה ועוד.	32.6	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)
	22.2	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (בדולר ארה"ב לחבית) (bbl/דולר ארה"ב)

הערות	רבעון 1 2023	גז טבעי
	37	סך הכל תפוקה בתקופה [ב-MMCF] – עבור ה-100%
	3.7	סך הכל תפוקה בתקופה [ב-MMCF] - המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח
	3.5	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (דולר ל-MCF)
	0.9	תמלוגים (כל תשלום הנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו הנובעת מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל-MCF)
	-	צדדים שלישיים שותף כללי
מיסי ההפקה מהווים כ-0.3 דולר מעלות הפקת יחידת גז.	1.5	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל-MCF)
	1.1	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל-MCF)

הערות		רבעון 1 2023		גז טבעי	
הערות		רבעון 1 2023	גז נוזלי טבעי		
		129.7	סך הכל תפוקה בתקופה [ב-NGL] – עבור ה-100%		
		12.9	סך הכל תפוקה בתקופה [ב-NGL] - המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח		
		0.6	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח (דולר ל- NGL)		
		0.1	צדדים שלישיים	תמלוגים (כל תשלום הנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו הנובעת מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל- NGL)	
		-	שותף כללי		
מיסי ההפקה מהווים כ-0.04 דולר מעלות הפקת יחידת NGL.		0.2	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל- NGL)		
		0.3	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד המדווח) (דולר ל- NGL)		

תאריך: 23 במאי 2023

מודיעין-אנרגיה, שותפות מוגבלת

יצחק סולטן, יו"ר דירקטוריון של השותף הכללי

ניב פרידמן, מנכ"ל של השותף הכללי והשותפו

נספח א' - מילון מונחים מקצועיים בתחום הנפט והגז

"איגוד מהנדסי הערכת פטרולים (SPEE)" – Society of Petroleum Evaluation Engineers.

"איגוד מהנדסי פטרולים (SPE)" – Society of Petroleum Engineers.

"אקספלורציה" – סך הפעולות הקשורות לחיפושי נפט וגז.

"הידרוקרבונים" – פחמימנים; שם כולל לנפט וגז שהם תרכובות המורכבות מפחמן ומימן.

"הפקת נפט" – הפקת נפט מתוך שדה נפט, וכל הפעולות הכרוכות בכך, לרבות טלטול, הטיפול בו והעברתו למיכלים, לצינורות או לבית זיקוק בשדה הנפט או בקרבתו.

"מאגר (Reservoir)" – שכבה או שכבות של סלע המתאפיינות בנקבוביות וחדירות גבוהות יחסית, המאפשרות קיבולת וזרימה של נוזלים וגז. לעתים משמש גם לתיאור שדה של נפט ו/או גז.

"מערכת לניהול משאבי פטרולים (SPE-PRMS) – Petroleum Resources Management 2018 System" – מערכת דיווח להערכת עתודות ומשאבי נפט, כפי שפורסמה על-ידי איגוד מהנדסי הפטרולים (SPE), הארגון האמריקאי של גיאולוגים בתחום הפטרולים (AAPG), המועצה העולמית לפטרולים (WPC), איגוד מהנדסי הערכת הפטרולים (SPEE), איגוד הגיאופיזיקאים לאקספלורציה (SEG), איגוד הפטרופיזיקאים ואנליסטים של לוגים (SPWLA) וארגון הפיזיקאים והמהנדסים האירופי (EAGE), וכפי שתתוקן מעת לעת.

"משאבים מותנים (Contingent Resources)" – מוגדרים על פי ה-PRMS ככמויות של הידרוקרבונים שנכון ליום נתון עשויים להיות בני-הפקה ממאגרים ידועים על ידי יישום של תכניות פיתוח, אך שעדיין אינם נחשבים בני-הפקה מבחינה כלכלית, כתוצאה מתנאי אחד או יותר שעדיין לא התקיימו.

"משאבים מותנים בשלב בשלות (Project Maturity Sub-Class) של "הצדקת פיתוח בבחינה" (Development Pending)" – מוגדרים על פי ה-PRMS ככאלו המצויים במאגר בו מתקיימות נסיבות להצדקת הפקתם הכלכלית בטווח הנראה לעין.

"נכסי נפט" – החזקה, בין במשירין ובין בעקיפין, בהיתר מוקדם, ברישיון או בחזקה; במדינה אחרת – החזקה, בין במשירין ובין בעקיפין, בזכות בעלת מהות דומה שהוענקה על ידי הגוף המוסמך לכך. כן יראו כנכס נפט זכות לקבלת טובות הנאה הנובעות מהחזקה, במשירין או בעקיפין, בנכס נפט או בזכות בעלת מהות דומה (לפי הענין).

"נפט" – נפט ניגר, בין נוזלי ובין אדי, לרבות שמן, גז טבעי, גזולין טבעי, קונדנסאטים ופחמימנים (הידרוקרבונים) ניגרים להם, וכן אספלט ופחמימנים של נפט מוצקים אחרים כשהם מומסים בתוך נפט ניגר וניתנים להפקה יחד אתו.

"עתודות (Reserves)" – מוגדרות על-פי המערכת לניהול משאבי פטרולים (SPE-PRMS) ככמויות של נפט הצפויות להיות ברות הפקה על-ידי יישום של תוכנית פיתוח על הצטברויות שנתגלו מיום מסוים ואילך תחת תנאים מוגדרים. על עתודות לענות על ארבעה תנאים: (1) עליהן להתגלות; (2) ברות הפקה; (3) מסחריות; ו- (4) קיימות, בהתאם לפרויקט הפיתוח המיושם.

"פטרולים (PETROLEUM)" ; "משאבים מנובאים (מנובאים) (PROSPECTIVE RESOURCES)" ; "נתגלה (DISCOVERED)" ; "תגלית (ממצא) (DISCOVERY)" ; "רזרבות (עתודות) (RESERVES)" , "משאבים מותנים (CONTINGENT RESOURCES)" ; "רזרבות (עתודות) מוכחות (PROVED RESERVES)" ; "רזרבות (עתודות) צפויות (PROBABLE RESERVES)" ; "רזרבות (עתודות) אפשריות (POSSIBLE RESERVES)" ; "אומדן כמויות נמוך (LOW ESTIMATE)" ; "אומדן כמויות הטוב ביותר (BEST)" ; "אומדן כמויות גבוה (HIGH ESTIMATE)" ; "משאבים מותנים בקטגוריית (1C,2C,3C)" ; "אשר לפיתוח (ON PRODUCTION)" ; "אשר לפיתוח (APPROVED FOR DEVELOPMENT)" ; "מוצדק לפיתוח (JUSTIFIED FOR DEVELOPMENT)" ; "הצדקת פיתוח בבחינה (PENDING)" ; "תוכנית פיתוח הושעתה או בחינת אפשרויות פיתוח עלולה להתעכב באופן מהותי (DEVELOPMENT UNCLARIFIED OR ON HOLD)" ; "נטישת באר (ABANDONMENT WELL)" ; "פיתוח אינו מעשי (DEVELOPMENT NOT VIABLE)" ; קונדנסט (CONDENSATE) ; "קידוח יבש (DRY HOLE)" ; "רזרבות (עתודות) בקטגוריה 1P/2P/3P" – כמשמעות מונחים אלה במערכת לניהול משאבי פטרולים (SPE-PRMS).

"פיתוח" - קידוחו וצידו של שטח נכס נפט כדי לקבוע את כושר תפוקתו, להפיק ממנו נפט ולשווקו.

"קונדנסט" – תערובת פחמימנים הנמצאים במצב נוזלי בתנאי המאגר, אך יכולים להפוך לגז במעבר מהמאגר לפני השטח. קונדנסט משמש כתוסף בייצור תזקיקי נפט או כחומר בעירה בתעשיות כבדות (כגון: תעשיות מלט) או כחומר גלם בייצור תזקיק נפט.

ראו: <http://www.glossary.oilfield.slb.com/Terms/c/condensate.aspx>

"קידוח אופקי" - מקרה פרטי של קידוח אלכסוני שזווית הנטייה היא מעל 80°.

"קידוח הערכה" (Appraisal Well) - קידוח באר המבוצע כחלק מתכנית קידוחי הערכה אשר מטרתו לקבוע את הגודל הפיזי, משאבים וקצב הפקה סביר של שדה.

"שדה נפט" - קרקע על שכבותיה הגיאולוגיות שיש מתחתיה בידוע מאגר(י) נפט שניתן להפיק ממנו(הם) נפט בכמויות מסחריות.

"BOE" - barrel of oil equivalent – חבית שווה ערך לנפט.

"MMCF" – מיליוני רגל מעוקב גז (Millions of cubic feet). מידת נפח גז בתנאים סטנדרטיים.

"MBBL" – אלף חביות נפט (Thousands barrels of oil).

"MMboe" – מיליוני חביות שווה ערך נפט (Millions of Barrels of Oil Equivalent).

"MMbtu" – מיליון BTU (British Thermal Unit).

"NGL / נוזלי גז טבעי" - פחמימנים המורכבים אך ורק מפחמן ומימן.

נספח ב' – דוח העתודות בפרויקט Cassini

May 23, 2023

Mr. Yaniv Friedman-CEO
Modiin Energy Limited Partnership
3 Azrieli Center, Triangle Tower, 45th Floor
Tel Aviv, 67023

RE: Cassini Well 857Z-34 Reserves, South Belridge Area, Kern County, California

Dear Mr. Friedman,

Per your request we have estimated the proved reserves and future revenue of Modiin Energy Limited Partnership's (Modiin) net interest in Cassini well 857Z-34 as of March 31, 2023. The well is located in the South Belridge area, Kern County, California, United States of America and is operated by Aera Energy, LLC. This report has been prepared using price and cost parameters specified by Modiin. The estimates in this report have been prepared in accordance with the definitions and guidelines set forth in the 2018 Petroleum Resources Management System (PRMS) approved by the Society of Petroleum Engineers (SPE).

Per PRMS, the Maturity Sub-Class for this report is: On Production. The Proved oil and natural gas reserves of Modiin's interest in the subject well is summarized as follows:

As of March 31, 2023						
Modiin 35.625% Working Interest						
Aera Energy, LLC Operator						
	Gross			Working Interest ¹		
	Oil (MSTB)	Gas (MMCF)	BOE ² (MSTB)	Oil (MSTB)	Gas (MMCF)	BOE ² (MSTB)
Remaining Reserves:						
Proved Developed Producing	91.530	1,069.120	269.717	27.070	316.130	79.758

¹After mineral rights royalties. ²Conversion to energy-equivalent units: Gas converted to BOE using ratio of 6 MMcf = 1 MSTB
Totals may not add due to rounding

Working Interest Net Reserves Cash Flow Before Income Taxes (M\$)				
Discounted at 0%	Discounted at 5%	Discounted at 10%	Discounted at 15%	Discounted at 20%
2,318.900	1,641.160	1,253.390	1,013.810	854.560

Over Thirty-Five Years of Excellence 1984 - 2023

4520 California Ave., Suite 310 • Bakersfield, CA 93309 • Tel 661.635.0465 Fax 661.635.0468
www.PetrotechResources.com

Working interest revenue shown in this report is Modiin's share of the revenue from the properties prior to any deductions. Future net revenue is after deductions for production taxes, ad valorem taxes, capital costs, royalties to mineral owners and operating expenses but before consideration of State or Federal income taxes. Future net revenue is discounted to present worth at a rate of 10% percent. The resulting estimated discounted future net cash flow may or may not be indicative of fair market value.

This report has been prepared using product prices based on March 31, 2023 CESU average market prices for the month adjusted for gravity, then escalated per CESU average market prices for the production month and then adjusted for gravity of the production. This price takes into account local conditions (quality, transportation fees, market differentials). Natural gas prices are based SoCal Border bidweek average, adjusted for BTU, then escalated per SoCal Border bidweek average at volumes and BTU provided monthly. Prices used in the report are as follows:

Calendar Year	Oil Price (\$/Barrel)	Gas Price (\$/MMBtu)
2023	78.605	5.214
2024	74.737	6.011
2025	71.031	6.558
2026	68.037	6.510
2027	65.324	6.454
2028	63.004	6.486
2029	60.800	6.581
2030	58.628	6.569
2031	56.673	6.621
2032	55.128	6.665
2033	53.813	6.811
2034	53.813	6.975
2035	53.813	7.203
Thereafter	53.813	7.203

Operating costs were based on historic costs of the operator and include all costs required to maintain production including field level overhead. Operating costs are not escalated for inflation. The operating costs were reviewed by us for reasonableness; however, we have not conducted an independent verification of the operating cost data used.

Capital costs used in this report were provided by Modiin and are based on authorizations for expenditure and actual costs from recent activity. Capital costs are included as required for workovers, facilities, maintenance, and all related equipment. Capital costs are not escalated for inflation and do not include any salvage value upon future abandonment.

The primary author of this report has not made a physical inspections of the subject area.

All reserve estimates are functions of engineering data, judgement, and interpretation and should be accepted with the understanding that events subsequent to the effective date could necessitate revisions. The estimates of reserves in this report were based upon a detailed study of the subject property, sound engineering practices, and sound petroleum engineering principles based on a technical analysis of the available data. Additional information available after the effective date of this resource evaluation may justify revisions. Estimates of reserves may increase or decrease as a result of market conditions, future operations, changes in regulations, or actual reservoir performance.

The estimates shown in this report are for proved reserves. The estimates of reserves and future revenue included herein have not been adjusted for risk. Proved reserves are those quantities of oil and gas which, by analysis of engineering and geoscience data, can be estimated with reasonable certainty to be commercially recoverable. If the reserves are recovered, the revenues therefrom and the costs related thereto could be more or less than the estimated amounts.

This report utilized, but was not limited to, the following data:

- Geologic maps and cross-sections
- Seismic data
- Well test data
- Production data
- Historical cost information
- Property ownership interests

The reserves in this report have been estimated using deterministic methods in accordance with generally accepted petroleum engineering and evaluation principles set forth in the Standards Pertaining to the Estimating and Auditing of Oil and Gas Reserves Information promulgated by the Society of Petroleum Engineers and also in accordance with the 2018 Petroleum Resources Management System definitions and guidelines and in accordance with internationally recognized standards, as stipulated by the Israel Securities Authority (ISA). The relevant definitions as contained in PRMS are attached to this document.

Information used in the report was obtained from Modiin. Neither Petrotech Resources Company, Inc. nor any of its staff have any personal, corporate, or fiduciary interests in the subject properties or Modiin. Neither the employment to make this study nor the compensation is contingent on Petrotech's estimates of reserves or future revenues associated with the subject interests.

All data used in or generated for this report are available for inspection and review only by parties authorized in our office or authorized by Modiin. We hereby grant permission to Modiin to use this report in public reports to be filed with the Israel Security Authority (ISA) and the Tel Aviv Stock Exchange (TASE); in our opinion the assumptions, data, methods, and procedures used in the preparation of this report are appropriate for such purposes.

This evaluation was primarily prepared by myself Mr. Bradford A. DeWitt, President, Petrotech Resources Company, Inc., Registered Professional Petroleum Engineer No. P-1804, State of California, with a Master of Science in Petroleum Engineering. I am a member of both the Society of Petroleum Engineers and the Society of Petroleum Evaluation Engineers and am knowledgeable in their professional standards and have been practicing petroleum engineering in California for over thirty-five years.

Sincerely,



Bradford A. DeWitt
California Registered Petroleum Engineer #P1804



Over Thirty-Five Years of Excellence 1984 - 2023

4520 California Ave., Suite 310 • Bakersfield, CA 93309 • Tel 661.635.0465 Fax 661.635.0468
www.PetrotechResources.com

Table 1

CASH FLOW, COSTS, AND TAXES
PROVED DEVELOPED PRODUCING RESERVES
CAASSINI PROJECT, KERN COUNTY, CALIFORNIA
MODIIN ENERGY LIMITED PARTNERSHIP
AS OF MARCH 31, 2023

Period Ending	Gross Production		Working Interest Revenue			Royalties (M\$)	Net Capital Costs (M\$)	Net Abandonment Costs (M\$)	Net Operating Expenses (M\$)	Future Net Cash Flow Before Taxes Discounted at 0% (M\$)
	Oil Mbbbl	Gas MMcf	Oil (M\$)	Gas (M\$)	Total (M\$)					
2023	5.5	64.2	153.9	119.2	273.1	46.4	0.0	0.0	25.7	201.0
2024	6.9	80.2	182.7	171.7	354.4	60.2	0.0	0.0	34.2	259.9
2025	6.4	74.3	161.1	173.7	334.8	56.9	0.0	0.0	34.2	243.6
2026	5.6	65.3	135.5	151.4	286.9	48.8	121.9	0.0	34.2	82.1
2027	5.5	64.6	128.7	148.5	277.1	47.1	0.0	0.0	34.2	195.8
2028	5.2	60.2	115.7	139.1	254.9	43.3	0.0	0.0	34.2	177.3
2029	4.5	52.7	97.8	123.6	221.5	37.6	121.9	0.0	34.2	27.7
2030	4.5	52.2	93.3	122.1	215.3	36.6	0.0	0.0	34.2	144.5
2031	4.2	48.5	83.8	114.4	198.3	33.7	0.0	0.0	34.2	130.4
2032	3.9	45.2	89.9	107.4	197.3	33.5	0.0	0.0	34.2	129.5
2033	3.6	41.9	68.9	101.8	170.6	29.0	0.0	0.0	34.2	107.4
2034	3.3	39.0	64.0	96.9	161.0	27.4	0.0	0.0	34.2	99.4
2035	3.1	36.3	59.6	93.1	152.7	26.0	0.0	0.0	34.2	92.5
2036	2.9	33.8	55.5	86.8	142.4	24.2	0.0	0.0	34.2	84.0
2037	2.7	31.4	51.5	80.5	132.0	22.4	0.0	0.0	34.2	75.4
Subtotal	67.6	789.9	1,541.8	1,830.3	3,372.2	573.3	243.8	0.0	504.5	2,050.7
Remainder	23.9	279.2	458.3	716.5	1,174.8	199.7	0.0	67.7	521.3	386.1
Total	91.5	1,069.1	2,000.2	2,546.9	4,547.0	773.0	243.8	67.7	1,025.8	2,436.8
Ult	114.1	1,337.1								

Period Ending	Production Taxes (M\$)	Ad Valorem Taxes (M\$)	Future Net Cash Flow Before Income Taxes				
			Discounted at 0% (M\$)	Discounted at 5% (M\$)	Discounted at 10% (M\$)	Discounted at 15% (M\$)	Discounted at 20% (M\$)
2023	2.0	5.1	193.9	189.3	184.9	180.9	177.1
2024	2.5	6.6	250.9	233.2	217.4	203.4	190.8
2025	2.3	6.3	235.1	208.1	185.3	165.8	149.0
2026	2.0	5.4	74.7	63.0	53.5	45.8	39.5
2027	2.0	5.2	188.7	151.5	122.9	100.6	83.1
2028	1.9	4.8	170.7	130.5	101.1	79.1	62.6
2029	1.6	4.1	22.0	16.0	11.8	8.9	6.7
2030	1.6	4.0	138.9	96.3	68.0	48.7	35.4
2031	1.5	3.7	125.2	82.7	55.7	38.2	26.6
2032	1.4	3.7	124.4	78.3	50.3	33.0	22.0
2033	1.3	3.2	103.0	61.7	37.8	23.7	15.2
2034	1.2	3.0	95.2	54.3	31.8	19.1	11.7
2035	1.1	2.9	88.5	48.1	26.9	15.4	9.1
2036	1.0	2.7	80.3	41.5	22.2	12.2	6.8
2037	1.0	2.5	72.0	35.5	18.1	9.5	5.1
Subtotal	24.4	63.0	1,963.3	1,489.9	1,187.6	984.2	840.7
Remainder	8.6	21.9	355.6	151.3	65.8	29.7	13.9
Total	33.0	84.9	2,318.9	1,641.2	1,253.4	1,013.8	854.6

All estimates and exhibits herein are part of this PRC report and are subject to its parameters and conditions.

*Includes prior recovered volumes

Over Thirty-Five Years of Excellence 1984 - 2023

4520 California Ave., Suite 310 • Bakersfield, CA 93309 • Tel 661.635.0465 Fax 661.635.0468
www.PetrotechResources.com

דוח דירקטוריון



DEVELOPING
A BALANCED
FUTURE

30
Years

דוח דירקטוריון



חודיעין אנרגיה | Modiin Energy

השותפות הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") וחלות עליה כל ההקלות הנכללות בתקנות, ככל שהן רלבנטיות או תהיינה רלבנטיות בעתיד לשותפות. על אף האמור, החל מתקופת הדיווח שהחלה ביום 1.1.2018 השותפות מדווחת לפי מתכונת דיווח רבעונית.

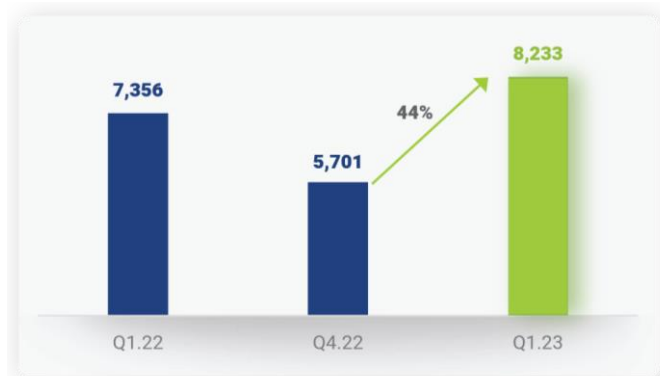
23.5.2023

מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת דוח הדירקטוריון של השותף הכללי על מצב ענייני השותפות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

דירקטוריון השותף הכללי, מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ (להלן: "השותף הכללי"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני השותפות המוגבלת מודיעין אנרגיה (להלן: "השותפות" או "השותפות המוגבלת") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 (להלן: "תקופת הדוח" וה- 31 במרס, 2023: "תאריך הדוח על המצב הכספי") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

1. תיאור על מצב עסקי התאגיד

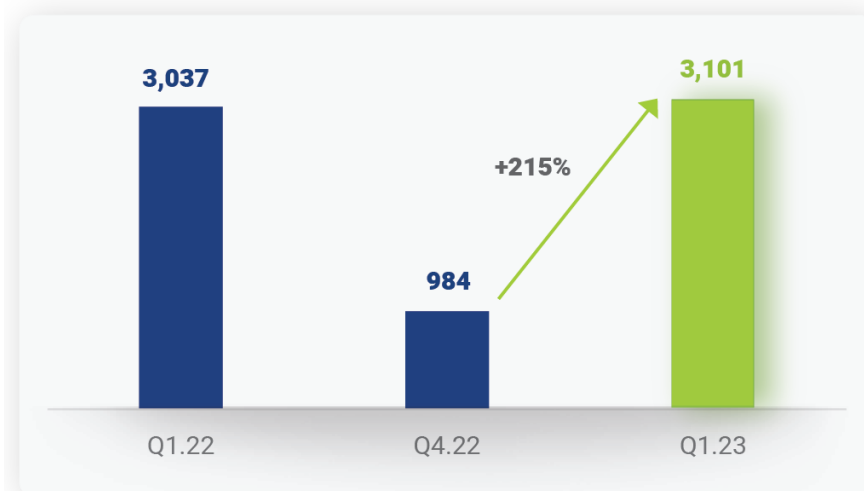
- 1.1. לתיאור מקיף של השינויים העיקריים בעסקי השותפות בתקופת הדוח, ראה עדכון פרק א' (תיאור עסקי השותפות) לדוח התקופתי לשנת 2022 (להלן: "הדוח התקופתי") וכן הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרס 2023 (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים ביניים"), המצורפים בהמשך.
- 1.2. נכון למועד אישור הדוח, השותפות פועלת בתחום החיפוש, הפיתוח וההפקה של נפט וגז טבעי בארה"ב ובישראל ובייזום פיתוח והקמה של נכסי אנרגיה מתחדשת בארה"ב. במקביל, בוחנת השותפות הזדמנויות שונות לעסקאות נוספות בתחום הנפט והגז, בפרויקטים קיימים ופרויקטים בפיתוח, בין היתר בישראל ובצפון אמריקה. נכון למועד אישור הדוח בוחנת השותפות אפשרויות למכירה של צבר הפרויקטים הקיים של השותפות בתחום האנרגיה המתחדשת, כולו או חלקו. כמו כן, בוחנת השותפות אפשרויות שונות לשינוי או ארגון של מבנה ההחזקות בנכסיה ובחינת שיתופי פעולה, לרבות עם תאגידים זרים, בתחום פעילותה.
- 1.3. הכנסות השותפות (אלפי דולר):



הכנסות השותפות בתקופת הדוח הסתכמו לכ-8,233 אלפי דולר ביחס לכ-7,356 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד, וביחס לכ-5,701 אלפי דולר ברבעון הרביעי לשנת 2022, גידול של כ-12% ושל כ-44% בהתאמה. הגידול נובע בעיקר מעליה במספר חביות הנפט שנמכרו בתקופת הדוח והסתכמו לכ-114 אלפי חביות נפט, לעומת כ-81 אלפי חביות נפט אשר נמכרו בתקופה המקבילה אשתקד וכ-73 אלפי חביות ברבעון הרביעי לשנת 2022.

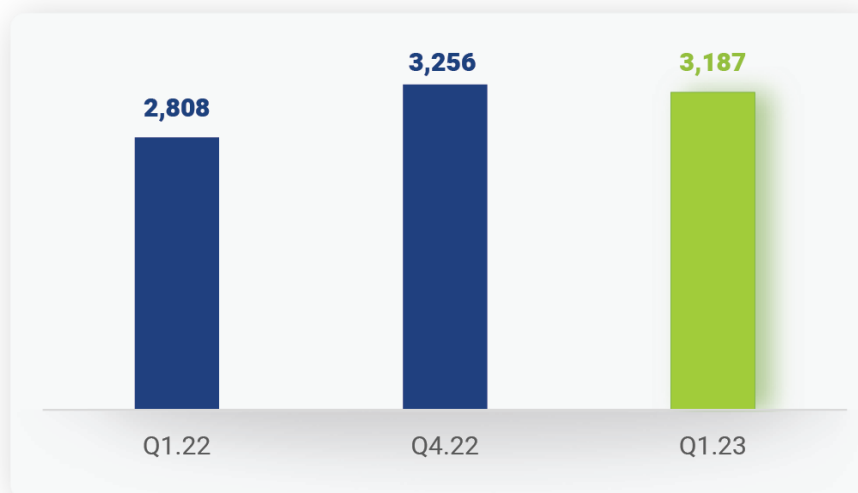
העלייה בהיקף ההפקה נובעת מהשלמתם של 7 קידוחי הפקה של נפט שפותחו במסגרת תוכנית הפיתוח לשנת 2022 של פרויקט North Park Basin בו שותפה השותפות בקולורדו, ארה"ב (להלן: "פרויקט NPB"). מגד הייתה ירידה של כ-27% במחיר מכירה ממוצע של חבית נפט ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ושל כ-11% ביחס לרבעון הרביעי לשנת 2022. בתקופת הדוח המחיר הממוצע עמד על כ-71 דולר לחבית לעומת מחיר ממוצע של כ-90 דולר לחבית בתקופה המקבילה אשתקד ומחיר ממוצע של כ-79 דולר לחבית ברבעון הרביעי לשנת 2022. יצוין כי, המחיר הממוצע של חבית נפט הינו בהתחשב בעלות הובלה בסך של \$4.75 לחבית נפט בפרויקט NPB.

1.4. **EBITDA¹** (אלפי דולר):



ה-EBITDA בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 3,101 אלפי דולר לעומת סך של כ- 3,037 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ- 984 אלפי דולר ברבעון הרביעי לשנת 2022. הגידול ב-EBITDA נובע מהגידול בהכנסות, כמתואר לעיל.

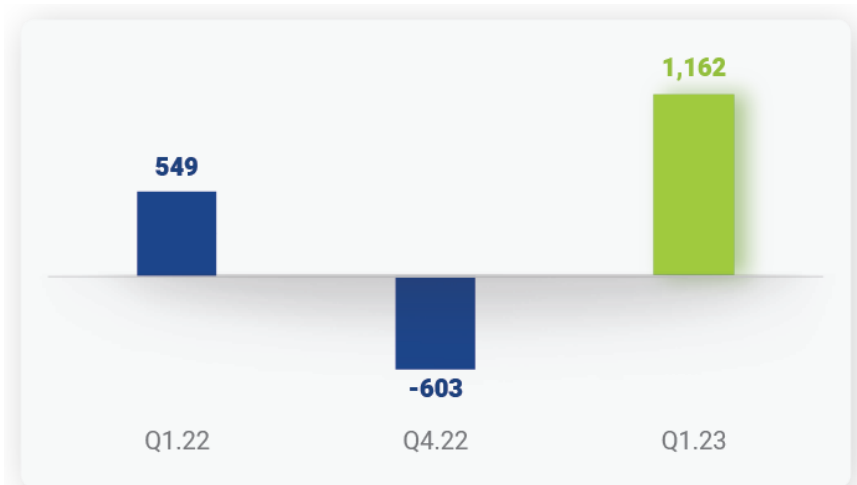
1.5. **תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**



התזרים מפעילות שוטפת של השותפות בתקופת הדוח הסתכם בכ- 3,187 אלפי דולר, ביחס לתזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 2,808 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד וביחס לתזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 3,256 ברבעון הרביעי של שנת 2022.

¹ ה- EBITDA הוא מונח פיננסי שאינו IFRS. השותפות מגדירה את ה- EBITDA כרווח תפעולי בנטרול הוצאות פחת, אזילה והפחתות חד פעמיות של נכסי גז ונפט וחיפוש והערכה, מדוח רווח והפסד של השותפות, לכל אחת מהתקופות המוצגות. ה- EBITDA מהווה מדד מקובל לבחינת תוצאות פעילות חברות גלובאליות בתחום האנרגיה. להערכת השותפות, מדד זה משקף באופן נאות את תוצאות השותפות לתקופות המוצגות בהתאמות הנדרשות.

1.6 רווח נקי לפני מס בנטרול הפחתות חד פעמיות



הרווח הנקי לפני מס, בנטרול הפחתות חד פעמיות בתקופת הדוח, הסתכם לכ-1,162 אלפי דולר, לעומת רווח נקי לפני מס בנטרול הפחתות חד פעמיות בסך כ-549 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד והפסד נקי לפני מס בנטרול הפחתות חד פעמיות בסך כ-603 אלפי דולר ברבעון הרביעי לשנת 2022. הגידול ברווח לפני מס מיוחס בעיקר לגידול בהכנסות, לצד קיטון בהוצאות חיפוש ובהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לרבעון הרביעי לשנת 2022.

1.7 הרווח הנקי של השותפות בתקופת הדוח הסתכם לכ-1,229 אלפי דולר לעומת רווח נקי בסך של כ-331 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהעלייה בהיקף ההכנסות ממכירת נפט וגז ומהירידה בהוצאות מימון, נטו הנובעות משערוך עסקאות הגנה על מחיר חבית נפט.

1.8 לעניין מגזרי הפעילות של השותפות בתחום הנפט והגז ובתחום האנרגיה המתחדשת ראה באור 6 לדוחות הכספיים המצורפים.

1.9 אנרגיות מתחדשות

נכון למועד אישור הדוח בוחנת השותפות מימוש מלא או חלקי של צבר הפרויקטים בקרולניה ובאלבמה. לפרטים בדבר פרויקטי אנרגיה מתחדשת וסטטוס צבר הפרויקטים² ראה סעיף 31 וסעיף 32 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022.

1.10 אגרות חוב (סדרה א')

יצוין כי השותפות עמדה בתקופת הדוח באמת המידה הפיננסית לה התחייבה במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') לציבור, כמפורט להלן:

היחס הנבדק למועד הדוח	אמת מידה פיננסית
הון השותפות בנטרול שערוכים מעסקת גידור למועד הדוח הינו כ-35.6 מיליון דולר.	הון השותפות בנטרול שערוכים מעסקת גידור לא יפחת מסך של 6 מיליון דולר

לפרטים נוספים בדבר המרת אגרות חוב (סדרה א') ליחידות השתתפות ראה סעיף 6 להלן.

² עד למועד אישור הדוח לא חל שינוי בסטטוס של צבר הפרויקטים.

הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי השותפות

1.11. תוצאות הפעילות העסקית לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-31 למרס (אלפי דולר)

הסבר ליתרות ולשינויים העיקריים לעומת התקופה המקבילה אשתקד	השינוי %	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
			2022	2023	
	12%	26,826	7,356	8,233	הכנסות ממכירת נפט וגז
	12%	(1,328)	(364)	(408)	תמלוגים לשותף הכללי
	12%	(4,512)	(1,238)	(1,399)	תמלוגים לצדדים שלישיים
העלייה בהכנסות בניכוי תמלוגים נובעת בעיקרה מעליה בהיקף חביות הנפט שנמכרו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד הייתה ירידה של כ-27% במחיר מכירה ממוצע של חבית נפט ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח המחיר הממוצע עמד על כ-71 דולר לחבית לעומת מחיר ממוצע של כ-90 דולר לחבית בתקופה המקבילה אשתקד.	12%	20,986	5,754	6,426	הכנסות בניכוי תמלוגים
העלייה בעלויות ההפקה נובעת כתוצאה מפעולות שנעשו לשיפור ההפקה, עלויות תחזוקה (החלפת חלקים, ציוד תקול וכיוצא בזה), השכרת ציוד עלויות רגולטוריות ומהשפעות אינפלציוניות. עלויות אלו כוללות, בין היתר, קבלני משנה, מיסים מקומיים ודמי מפעיל.	30%	(7,125)	(1,784)	(2,324)	עלות הפקת הנפט והגז
הגידול בהוצאות הפחת נובע מגידול בכמויות הנפט המופקות ומשינוי אומדן ההפחתה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	41%	(3,516)	(943)	(1,327)	הוצאות פחת, אזילה והפחתות
הקיטון ברווח נובע, בין היתר, מירידה במחירי הנפט מסוג WTI כמתואר לעיל.	(8%)	10,345	3,027	2,775	רווח מהפקה
העלייה נובעת בעיקרה מהפרשה לדמי ניהול לשותף הכללי שנזקפה בהתאם להסדר שירותי ניהול עבור הוצאות והשקעות השותפות בפרויקט נפט וגז.	27%	(813)	(97)	(123)	הוצאות חיפושי נפט וגז וישרות אחרות
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות, בין היתר, הוצאות שכר לרבות הפרשות למענקים, הוצאות בגין שירותים מקצועיים, שכר וביטוח	3%	(3,541)	(836)	(862)	הוצאות הנהלה וכלליות

הסבר ליתרות ולשינויים העיקריים לעומת התקופה המקבילה אשתקד	השינוי %	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
			2022	2023	
דירקטורים ודמי ניהול לשותף הכללי.					
כוללים את חלק השותפות בתוצאות חברה כלולה בטקסס, הפועלת בתחום הנפט וגז וחלק השותפות בתוצאות חברות כלולות באלבמה, בצפון קרוליינה ובדרום קרוליינה הפעולות בתחום אנרגיה מתחדשת. לפרטים נוספים ראו באור 14' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך. נכון למועד אישור הדוח בוחנת השותפות מכירה של צבר הפרויקטים באנרגיה המתחדשת.	-	(20)	-	(16)	הפסדי חברות כלולות, נטו
לאור טיפול שנעשה בקידוח Cassini (אשר הופחת במלואו בשנים קודמות) בסך של כ-2.3 מיליון דולר וחזרתו להפקה סדירה, ביצעה השותפות בתקופת הדוח השבה של הקידוח בסך של כ-1.08 מיליון דולר. לפרטים נוספים בדבר הקידוח והערכת שווי ראו באור 33'ב' ו-34'ב', בהתאמה. מנגד, בקידוח Cattani Rennie בוצעו בתקופת הדוח פעולות טיפול להבאת הבאר להפקה אופטימלית, בסיום הטיפול נמצא כי קצב הפקה בקידוח הינו נמוך מהתחזית, בעקבות כך ביצעה השותפות הפחתה בסך כולל של כ-0.8 מיליון דולר, לפרטים נוספים בדבר הקידוח והערכת השווי ראו באור 33'ב' ו-34'ב', בהתאמה.	-	(5,623)	-	73	השבה (הפחתה) נכסי נפט וגז ונכסי חיפוש והערכה, נטו
	(12%)	348	2,094	1,847	רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות המימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות חוב להמרה סדרה א' בסך של כ-249 אלפי דולר (אשתקד: כ-362 אלפי דולר) ובגין מימון מתאגיד בנקאי לתוכנית פיתוח 2022 בפרויקט NPB בסך של כ-459 אלפי דולר. הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות גם שערות עסקאות גידור על מחיר חבית נפט מסוג WTI שנמדדות דרך רווח והפסד בסך כולל של כ-114 אלפי דולר (אשתקד: כ-1,163 אלפי דולר),	(42%)	(2,258)	(1,545)	(894)	הוצאות מימון

הסבר ליתרות ולשינויים העיקריים לעומת התקופה המקבילה אשתקד	שינוי %	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
			2022	2023	
אשר אינן עונות על הגדרת גידור חשבונאי. יובהר כי, שערך עסקאות הגידור כאמור אינו תזרימי ברובו. לפרטים נוספים בדבר עסקאות הגנה על מחיר חבית נפט ראו סעיף 4 להלן.					
העלייה נובעת בעיקר משערוך עסקאות גידור מסוג CALL על מחיר הנפט שנמדדות דרך רווח והפסד בסך של כ-254 אלפי דולר.		212	-	282	הכנסות מימון
	125%	(1,698)	549	1,235	רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה בשנת החשבון נובעים ממיסים שוטפים ומעדכון מיסים נדחים. יצוין כי, לקבוצה קיימים הפסדים לצורכי מס הנובעים, בין היתר, מהטבות המס השונות הקיימות בארה"ב.	(97%)	(1,097)	(218)	(6)	מיסים על הכנסה
	271%	(2,795)	331	1,229	רווח נקי (הפסד)
נובעת מעסקאות גידור תזרים מזומנים שביצעה השותפות.		(40)	-	38	סה"כ רווח (הפסד) הפסד כולל אחר
		(2,835)	331	1,267	סה"כ רווח (הפסד) כולל

1.12. מצב כספי (אלפי דולר)

הסבר לשינויים העיקריים בסעיף לעומת 31.12.2022	% השינוי	יתרה ליום		
		31 בדצמבר, 2022	31 במרס, 2023	
				נכסים שוטפים
הירידה נובעת בעיקר מהשקעות שהשקעות ביצעה בפיתוח פרויקט NPB.	(12%)	1,629	1,428	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת מעסקאות הגנה על מחיר הנפט הכוללות עסקאות PUT בהיקף כולל של 80 אלף חביות נפט במחיר מימוש של 55-65 דולר לחבית נפט ועסקת COLLAR בהיקף כולל של 25 אלף חביות נפט במחיר מימוש של 100.8 ו-65 דולר לחבית נפט. לפרטים נוספים ראו באור 5 לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך וסעיף 4 להלן.	7%	308	331	נגזרים פיננסיים
העלייה ביתרת הלקוחות נובעת בעיקר מגידול בהכנסות השותפות ממכירת נפט מפרויקט NPB.	31%	2,369	3,111	לקוחות
היתרה כוללת בעיקר הוצאות מראש ויתרות למפעילי העסקאות המשותפות.	(5%)	170	161	חייבים ויתרות חובה
		4,476	5,031	סך נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
העלייה מיוחסת בעיקר להשקעות בתוכנית הפיתוח של שנת 2022 בפרויקט NPB בסך של כ-2.5 מיליון דולר מנגד רשמה השותפות הוצאות פחת בסך של כ-1.3 מיליון דולר וכן הפחיתה והשיבה נכסי נפט וגז המיוחסים לפרויקטים של השותפות בקליפורניה בסך כולל של כ-73 אלפי דולר, נטו. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.	2%	67,734	69,128	השקעות בנכסי נפט וגז ונכסי חיפוש והערכה, נטו
היתרה מורכבת מעסקאות הגנה על מחיר הנפט הכוללות עסקאות PUT בהיקף כולל של 15.8 אלף חביות נפט במחיר מימוש של 55 דולר לחבית נפט.	(65%)	214	74	נגזרים פיננסיים
כולל מיסים נדחים בגין פעילות השותפות בפרויקטי נפט וגז בארה"ב.	-	2,704	2,707	נכס מס נדחה
	(15%)	20	17	רכוש קבוע
היתרה נובעת מהתקשרות בהסכם להשכרת משרדים.	(11%)	214	190	נכס זכות שימוש
היתרה מורכבת מהשקעות בחברות כלולות בתחום הנפט וגז והאנרגיה המתחדשת הפועלות בארה"ב.	1%	4,548	4,571	השקעות בחברות כלולות

הסבר לשינויים העיקריים בסעיף לעומת 31.12.2022	% השינוי	יתרה ליום		
		31 בדצמבר, 2022	31 במרס, 2023	
משמשים, בין היתר, להבטחת ערבות שהועמדה למשרד האנרגיה לטובת חזקת שמשון. הירידה בפקדונות נובעת משחרור חלקי של פקדון שהועמד לטובת פעולות נטישה של קידוח שידלר.	(5%)	525	499	פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים
		75,959	77,186	סך נכסים לא שוטפים
		80,435	82,217	סך נכסים

הסבר לשינויים העיקריים בסעיף לעומת 31.12.2022	% השינוי	יתרה ליום		
		31 בדצמבר, 2022	31 במרס, 2023	
				התחייבויות שוטפות
העלייה מיוחסת ללקיחת אשראי לזמן קצר מתאגיד אחר לטובת פעילות השותפות. בנוסף היתרה כוללת אשראי מתאגיד בנקאי לטובת תוכנית הפיתוח של פרויקט NPB. בחודש מאי 2023 הודיע התאגיד הבנקאי כי האשראי כאמור ימוחזר במסגרת המימון המיועד לתוכנית הפיתוח של פרויקט קולורדו לשנת 2023 לזמן ארוך. לפרטים נוספים ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.	-	2,000	3,936	אשראי מתאגיד בנקאי ואחר
חלות שוטפת של אגרות חוב להמרה סדרה א', היתרה צפויה להיפרע ביום 31.12.23.	-	4,646	4,632	חלות שוטפת של אגרות חוב להמרה
חלויות שוטפות (בניכוי עלויות גיוס) של הלוואה אשר נטלה השותפות מתאגיד בנקאי, שעתידיה להיפרע בחלקים שווים בימים 30.6.2023 ו-31.12.2023.	-	3,704	3,687	חלויות שוטפות של התחייבות לתאגיד בנקאי
היתרה כוללת בעיקר התחייבות למפעיל פרויקט NPB בסך של כ-6 מיליון דולר, ברובה בקשר עם תוכנית הפיתוח של הפרויקט לשנת 2022 והתחייבות לשותף הכללי בסך של כ-0.5 מיליון דולר בגין תמלוגים ודמי ניהול. לעניין הסכמת ודחיית תשלומים של השותף הכללי ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.	(25%)	11,487	8,653	זכאים ויתרות זכות
העלייה נובעת בעיקר כתוצאה מגידול ביתרת ההוצאות לשלם לנותני שירותים.	3%	262	270	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
היתרה מורכבת מעסקאות הגנה על מחיר הנפט הכוללות עסקאות CALL	(77%)	328	74	נגזרים פיננסיים

הסבר לשינויים העיקריים בסעיף לעומת 31.12.2022	% השינוי	יתרה ליום		
		31 בדצמבר, 2022	31 במרס, 2023	
בהיקף כולל של 54 אלף חביות נפט במחיר מימוש של 85.5-86 דולר לחבית נפט.				
היתרה כוללת התחייבויות לפינוי וסילוק נכסי נפט וגז בארה"ב והתחייבות בגין חכירת משרדי השותפות. הירידה נובעת בעיקר מפעולות נטישה שנעשו בקידוח שידלר.	(8%)	483	444	התחייבויות אחרות לזמן קצר
		22,910	21,696	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
אגרות חוב להמרה של השותפות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 להלן.	2%	5,266	5,397	אגרות חוב להמרה
הלוואה מתאגיד בנקאי אשר נועדה בעיקר למימון תוכנית הפיתוח לשנת 2022 של פרויקט NPB. סך של כ- 3,687 אלפי דולר נכללו במסגרת חלויות שוטפות לתאגיד בנקאי.	1%	15,439	15,530	התחייבות לתאגיד בנקאי
היתרה כוללת התחייבות לשותף הכללי בגין תמלוגים ודמי ניהול. בחודש מרס 2023 הסכים השותף הכללי לדחות תקבולים בגין תמלוגים ודמי ניהול להם השותף הכללי זכאי בשנים 2022 ו- 2023 לשנת 2024 לפרטים נוספים בקשר עם הסכמת השותף הכללי ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.	-	-	1,554	זכאים ויתרות זכות
היתרה מורכבת מעסקאות הגנה על מחיר הנפט הכוללות עסקאות COLLAR בהיקף כולל של 29.8 אלף חביות נפט במחירי מימוש של 80.1- 92.65 דולר לחבית נפט.	(84%)	49	8	נגזרים פיננסיים
היתרה כוללת, התחייבות לפינוי וסילוק נכסי נפט בארה"ב והתחייבות לזמן ארוך בגין חכירת משרדי השותפות.	(1%)	2,980	2,951	התחייבויות לזמן ארוך
		23,734	25,440	סך התחייבויות לא שוטפות
		46,644	47,136	סך התחייבויות
עיקר הגידול בהון השותפות בתקופת הדוח נובע מרישום רווח נקי בסך של כ-1.2 מיליון דולר ורישום קרן הון בגין גידור תזרים מזומנים בסך של כ- 0.4 מיליון דולר.	4%	33,791	35,081	הון השותפות
		80,435	82,217	סך התחייבויות והון

1.13. נזילות ומקורות המימון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-31 למרס (אלפי דולר)

הסבר ליתרות ולשינויים העיקריים לעומת התקופה המקבילה אשתקד	% השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
			2022	2023	
העלייה נובעת בעיקר כתוצאה מגידול בהכנסות ממכירת נפט בפרויקט NPB.	13%	11,690	2,808	3,187	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים בגין פעילות השקעה נובעת בעיקר מהשקעות שביצעה השותפות בנכסי נפט וגז בסך של כ- 5 מיליון דולר, בעיקר בפרויקט NPB. בתקופה המקבילה אשתקד השקיעה השותפות בנכסי נפט וגז סך של כ-2.3 מיליון דולר.	63%	(38,958)	(3,063)	(5,006)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
תזרים המזומנים בגין פעילות המימון כולל בעיקר קבלת אשראי חוץ בנקאי בסך של כ-1.9 מיליון דולר. בתקופה המקבילה אשתקד ביצעה השותפות הקצאה פרטית של יחידות השתתפות וכתבי אופציות בתמורה לסך של כ- 3.8 מיליון דולר.	(58%)	27,131	3,849	1,600	תזרים מזומנים מפעילות מימון

2. הנפקת הון (יחידות השתתפות וכתבי אופציה סחירים) ומימון:

- א. ביום 9 באפריל 2023, ביצעה השותפות הנפקת זכויות במסגרתה הונפקו 4,133,374 יחידות השתתפות של השותפות, 4,133,374 כתבי אופציה (סדרה 18) במחיר מימוש של 3.75 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 6 ביוני 2023 ו- 2,686,693 כתבי אופציה (סדרה 19) במחיר מימוש של 5 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 17 באפריל 2024. התמורה המיידית בהנפקת הזכויות הסתכמה לסך של כ- 14,058 אלפי ש"ח (כ- 3.8 מיליון דולר). הנפקת הזכויות בוצעה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם על ידי השותפות ביום 27 במרס 2023.
- ב. ביום 29 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון השותף הכללי בשותפות נטילת אשראי חוץ בנקאי לתקופה קצרה של ארבעה חודשים עם אפשרות להארכה בארבעה חודשים נוספים בהיקף של 7 מיליון ש"ח (כ- 2 מיליון דולר) נושא ריבית פריים + מרווח בשיעור של 5%. האשראי כאמור נמשך במלואו בחודש פברואר 2022. ביום 3 במאי 2023 הודיעה השותפות לתאגיד החוץ בנקאי על הארכת מועד החזר ההלוואה בארבעה חודשים נוספים (קרי: עד ליום 1 באוקטובר 2023). לפרטים נוספים ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.
- ג. ביום 3 במאי, 2023 הודיע התאגיד הבנקאי לשותפות כי ועדת האשראי אישרה מסגרת אשראי המיועד, בין היתר, לתוכנית פיתוח 2023 בהיקף של כ-21 מיליון דולר ומסגרת אשראי נוספת בהיקף של כ- 2.5 מיליון דולר לקידוח פיתוח נוסף ככל שיהיה בריבית משתנה בתוספת מרווח. לפרטים נוספים ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.
- ד. ביום 3 במאי 2023 הודיע התאגיד הבנקאי כי האשראי הבנקאי לזמן קצר בסך של 2 מיליון דולר ימוחזר במסגרת המימון המיועד לתוכנית הפיתוח של פרויקט קולורדו לשנת 2023 שהוזכרה לעיל. לפרטים נוספים ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.

3. בהתאם להוראות תקנה 10(ב) (14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 (להלן: **"תקנות ניירות ערך"**), תאגיד אשר קיימות לו, במועד פרסום הדוחות הכספיים, תעודות התחייבות במחזור, נדרש לבחון האם התקיימו לגביו סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך. תעודות ההתחייבות של השותפות שבמחזור הינן אגרות חוב להמרה (סדרה א') באופן שכל 4.9 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') (להלן: **"אגרות החוב"**) ניתן להמרה ליחידת השתתפות אחת של השותפות. בהתאם לתקנות ניירות ערך, אם התקיימו אחד או יותר מסימני האזהרה על התאגיד לצרף גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי.

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של השותפות ליום 31.3.2023, לשותפות גירעון בהון החוזר (בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים) בסך של כ- 16.6 מיליון דולר בדוחות הכספיים המאוחדים וסך של כ-1 מיליון דולר בדוחות הכספיים הנפרדים. הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים הנובע בעיקר מיתרות זכאים בסך של כ- 8.6 מיליון דולר, מחלות שוטפת של אגרות החוב בסך של כ- 4.6 מיליון דולר העומדת לפירעון בחודש דצמבר 2023 (לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב ראו באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31.12.2022), מחלויות שוטפות של התחייבות לתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 3.7 מיליון דולר העומדות לפירעון בחלקים שווים בחודש יוני 2023 ובחודש דצמבר 2023 (לפרטים בדבר תנאי הסכם מימון ראו באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31.12.2022) ומאשראי מתאגיד בנקאי בסך של 2 מיליון דולר (ראו באור 4' לדוחות הכספיים) ומאשראי מתאגיד אחר בסך של כ-1.9 מיליון דולר (ראה באור 4' לדוחות הכספיים).

הנהלת השותפות הציגה בפני דירקטוריון השותף הכללי את כלל המקורות אשר יהיו עשויים לשמש את השותפות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה בשנים הקרובות ובכלל זאת הכנסות השותפות החזויות מפרויקט NPB ומפרויקטים בקליפורניה, יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 3.9 מיליון דולר, אשר הצטברו בקופת השותפות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המיועדים לפעילות השוטפת ולפירעון התחייבויותיה, גיוס זכויות שבוצע בחודש אפריל 2023 (ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך) תוכניות הנהלה לגיוס חוב לפרויקט NPB (לעניין אישור ועדת האשראי למימון תוכנית פיתוח 2023 ראו באור 4' לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך) בהיקפים משמעותיים המבוססות על האישור לקבלת החוב מתאגיד בנקאי ומכירת פרויקטי אנרגיה מתחדשת.

ביום 23 במאי 2023 דירקטוריון השותף הכללי בשותפות בחן את דוח המקורות והשימושים המשוער שהציגה לו הנהלת השותפות, תחת תרחישים, המתבסס, בין היתר, על הנחות, הערכות, אומדנים ותחזיות ביחס להכנסות השותפות, השקעות חזויות בעיקר בפרויקטי נפט וגז, מכירת פרויקטי אנרגיה מתחדשת, עלויות מטה ותפעול של הפרויקטים השונים וכן תוכניות לגיוס חוב למימון פיתוח פרויקט NPB (ראו באור 4' לדוחות הכספיים). הדירקטוריון סבור כי הנחות העבודה הקבועות בבסיס הדוח החזוי שהוצג בפניו הינן סבירות וכן קבע הדירקטוריון כי אין בגירעון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בשותפות, ויש בידה את המקורות הנדרשים לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במהלך השנתיים החל מתום תקופת הדוח הכספי תמציתי ביניים.

4. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם:

פעילויות השותפות חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון חשיפה לשינויים במחיר נפט (בהתאם למדד ה-WTI). על מנת לצמצם את החשיפה לתנודתיות במחיר הנפט, ביצעה השותפות בתקופת הדוח מספר עסקאות הגנה למחיר נפט מסוג WTI.

נכון ליום 31 במרס 2023, התקשרו השותפות והחברה הנינה בעסקאות לגידור מחירי נפט מסוג WTI.

א. עסקאות גידור דרך רווח והפסד:

1. ליום 31 במרס, 2023 ביצעה השותפות באמצעות החברה הנינה מכירת אופציות מסוג CALL בהיקף כולל של כ- 54 אלפי חביות נפט בחודשים אפריל עד ספטמבר 2023 (על בסיס רבעוני), במחיר מימוש של 85.5-86 דולר לחבית נפט, השווי ההוגן של ההתחייבויות בגין עסקאות גידור אלה ליום 31 במרס, 2023 הינה כ-74 אלפי דולר המוצג כהתחייבות שוטפת.

2. ליום 31 במרס, 2023 רכשה השותפות אופציות מסוג PUT בהיקף כולל של כ- 55.4 אלפי חביות נפט, במחיר מימוש של 65 דולר לחבית נפט בחודשים אפריל עד ספטמבר 2023 ובכלל, השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023 הינו כ- 127 אלפי דולר המוצג ככנס שוטף.

השותפות אינה מטפלת בעסקאות הגידור הנ"ל כגידור חשבונאי.

ב. נגזרים פיננסיים גידור תזרים מזומנים:

1. ליום 31 במרס, 2023 ביצעה השותפות באמצעות החברה הנינה עסקת גידור מסוג COLLAR בהיקף כולל של 54.8 אלף חביות נפט במחיר מימוש של 80.1-100.8 דולר לחבית ובמחיר מימוש של 55-65 דולר לחבית לחודשים אוקטובר-דצמבר 2023 ויוני 2024. השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023, הינו כ- 95 אלפי דולר, נטו. מתוכו סכום של כ-103 אלפי דולר מוצג ככנס שוטף וסכום של כ-8 אלפי דולר מוצג כהתחייבות לא שוטפת.

2. בנוסף, השותפות רכשה אופציות מסוג PUT בהיקף כולל של כ- 40 אלפי חביות נפט, במחירי מימוש של 60 ו- 55 דולר לחבית נפט בחודשים ינואר עד יוני 2024 ובכלל. השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023, הינו כ- 175 אלפי דולר. מתוכו סכום של כ-101 אלפי דולר מוצג ככנס שוטף וסכום של כ-74 אלפי דולר מוצג ככנס לא שוטף.

השותפות והחברה הנינה מטפלות בעסקאות הגידור הנ"ל כגידור חשבונאי.

ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביצעה השותפות באמצעות החברה הנינה עסקאות גידור מסוג COLLAR בהיקף כולל של 88.1 אלפי חביות נפט במחיר מימוש של 82-91 דולר לחבית ובמחיר מימוש של 60 דולר לחבית לחודשים אוקטובר 2023 עד אוקטובר 2024 ובכלל.

להלן טבלה הכוללת את עסקאות הגידור לתאריך הדוח:

מחיר ממוצע לחבית (דולר)	סה"כ חביות נפט	מספר החביות לחודש	תקופת הגידור	אסטרטגיית גידור
65	55,400	800-9,700	אפריל - ספטמבר 2023	PUT
60	8,100	8,100	ינו-24	PUT
55	7,850	7,850	פבר-24	PUT
55	8,200	8,200	מרץ-24	PUT
55	15,800	7,800-8,000	אפריל-מאי 2024	PUT

מחיר ממוצע לחבית (דולר)	סה"כ חביות נפט לרבעון	תקופת הגידור	אסטרטגיית גידור
86	28,000	אפריל 2023 - יוני 2023	CALL
85.5	26,000	יולי 2023 - ספטמבר 2023	CALL

מחיר ממוצע לחבית (דולר)		סה"כ חביות נפט לרבעון	תקופת הגידור	אסטרטגיית גידור
CALL	PUT			
100.8	65	25,000	אוקטובר 2023 - דצמבר 2023	COLLAR
92.65	55	7,600	יוני-24	COLLAR
90	55	7,600	יולי-24	COLLAR
86	55	7,500	אוג-24	COLLAR
80.1	55	7,100	ספט-24	COLLAR

להלן טבלה הכוללת את עסקאות הגידור לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

מחיר ממוצע לחבית (דולר)		סה"כ חביות נפט לרבעון	תקופת הגידור	אסטרטגיית גידור
CALL	PUT			
91	60	36,000	יולי - ספטמבר 2023	COLLAR
89.5	60	29,000	אוקטובר - דצמבר 2023	COLLAR
86.5	60	11,000	ינואר - מרץ 2024	COLLAR
82	60	12,100	אוקטובר-2024	COLLAR

להלן תנאי ההצמדה של היתרות הכספיות בדוחות הכספיים:

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022				יתרה ליום 31 במרס, 2023				
יתרות שאינן פיננסיות		בשקלים לא צמודים	בדולר או בהצמדה אליו	יתרות שאינן פיננסיות		בשקלים לא צמודים	בדולר או בהצמדה אליו	
סה"כ				סה"כ				
באלפי דולר								
1,629	-	257	1,372	1,428	-	637	791	נכסים שוטפים
308	-	-	308	331	-	-	331	מזומנים ושווי מזומנים
2,369	-	-	2,369	3,111	-	-	3,111	נגזרים פיננסיים
170	156	14	-	161	148	13	-	לקוחות
								חייבים ויתרות חובה
								נכסים לא שוטפים
								השקעות בנכסי נפט וגז
67,734	67,734	-	-	69,128	69,128	-	-	ונכסי חיפוש והערכה, נטו
214	-	-	214	74	-	-	74	נגזרים פיננסיים
2,704	2,704	-	-	2,707	2,707	-	-	נכס מס נדחה
20	20	-	-	17	17	-	-	רכוש קבוע
214	214	-	-	190	190	-	-	נכס זכות שימוש
4,548	4,548	-	-	4,571	4,571	-	-	השקעות בחברות כלולות
								פקדונות משועבדים
525	-	-	525	499	-	-	499	בתאגידים בנקאיים
<u>80,435</u>	<u>75,376</u>	<u>271</u>	<u>4,788</u>	<u>82,217</u>	<u>76,761</u>	<u>650</u>	<u>4,806</u>	סה"כ נכסים
								התחייבויות שוטפות
2,000	-	-	2,000	3,936	-	1,936	2,000	אשראי מתאגיד בנקאי
								ואחר
4,646	-	-	4,646	4,632	-	-	4,632	חלות שוטפת של אגרות
								חוב להמרה
3,704	-	-	3,704	3,687	-	-	3,687	חלויות שוטפות של
11,487	555	18	10,914	8,653	658	26	7,969	התחייבות לתאגיד בנקאי
								זכאים ויתרות זכות
262	-	221	41	270	-	237	33	התחייבויות לספקים
328	-	-	328	74	-	-	74	ולנותני שירותים
								נגזרים פיננסיים
483	394	89	-	444	355	89	-	התחייבויות אחרות לזמן קצר
								התחייבויות לא שוטפות
5,266	-	-	5,266	5,397	-	-	5,397	אגרות חוב להמרה
15,439	-	-	15,439	15,530	-	-	15,530	התחייבות לתאגיד בנקאי
49	-	-	49	8	-	-	8	נגזרים פיננסיים
				1,554	-	-	1,554	זכאים ויתרות זכות
								התחייבות אחרות לזמן ארוך
2,980	2,856	124	-	2,951	2,853	98	-	
<u>46,644</u>	<u>3,805</u>	<u>452</u>	<u>42,387</u>	<u>47,136</u>	<u>3,866</u>	<u>2,386</u>	<u>40,884</u>	סה"כ התחייבויות
33,791	71,571	(181)	(37,599)	35,081	72,895	(1,736)	(36,078)	סה"כ היתרה המאזנית נטו

להלן מבחני רגישות של שינוי בריבית ה-SOFR וריבית הפריים כאשר יתר המשתנים נשארים קבועים:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית							
רווח (הפסד) מהשינוי ב-							
ירידה בריבית של			שווי בספרים	עליה בריבית של			
2%	1%	0.5%		0.5%	1%	2%	
אלפי דולר				אלפי דולר			
40	20	10		2,000	(10)	(20)	(40)
39	19	10	1,936	(10)	(19)	(39)	

5. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של השותפות

5.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא ארע שינוי מהותי בתקופת הדוח לעומת הדיווח לשנת 2022.

5.2. אירועים לאחר תאריך הדוח התמציתי על המצב הכספי

ראה באור 7 לדוחות הכספיים המצורפים בהמשך.

6. פרטים אודות תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור

השותפות הנפיקה סדרה אחת של אגרות חוב להמרה (סדרה א'), ביום 18 בינואר, 2021. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב להמרה ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31.12.2022.

אגרות חוב (סדרה א')	
מועד הנפקה	18 בינואר, 2021
ערך נקוב במועד ההנפקה	57,758 אלפי ₪
ערך נקוב ליום 31/3/2023	33,510 אלפי ₪
שיעור ריבית שנתית נקובה	5%
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים : תשלום ראשון 30% - 31.12.22 - נפרע תשלום שני 30% - 31.12.23 תשלום שלישי 40% - 31.12.24
מועדי תשלום הריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2024 כולל. וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2024 כולל.
בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	הקרן והריבית צמודים לשער היציג של דולר ארה"ב.
אפשרות המרה לני"ע אחרים	אגרות החוב ניתנות להמרה ליחידות השתתפות של השותפות באופן שכל 4.9 ₪ ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') ניתן להמרה ליחידת השתתפות אחת של השותפות, בכפוף להתאמות המפורטות בשטר הנאמנות.
הגבלה על הנפקת תעודות התחייבות נוספות	השותפות רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2.3 בשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבויות השותפות על פי שטר הנאמנות	אין
אמות מידה פיננסיות	הון מזערי - ההון של השותפות (לא כולל זכויות מיעוט) כפי שמשקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים של השותפות בנטרול שערוכים חשבונאיים כפי שנכללו בדוחות הכספיים (לפי כללי IFRS) של עסקאות ההגנה והגידור ביחס למחירי נפט וגז והכרה באותן עסקאות על בסיס מזומן באופן שישקפו את ההגנה הכלכלית על מחירי הנפט, לא יפחת מסך של 6 מיליון דולר. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי השותפות עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.
האם סדרת אגרות החוב מהותית	כן - הסדרה מהווה מעל 5% מסך התחייבויות התאגיד

אגרות חוב (סדרה א')	
לא	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי
כן	האם עד ליום 31.3.2023 עמדה השותפות בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ רחוב: יגאל אלון 94, תל אביב טלפון: 03-6237777 מר אורי לזר	
פרטי הנאמן	

בשם השותף הכללי – מודיעין -אנרגיה ניהול (1992) בע"מ

יצחק סולטן
יו"ר דירקטוריון השותף הכללי

יניב פרידמן
מנכ"ל השותף הכללי

תאריך : 23 במאי, 2023

נספח א'

תמצית נתונים בדבר הערכת שווי של נכס Cassini שבקליפורניה ארה"ב

להלן פרטים בדבר הערכת שווי של נכס Cassini שבקליפורניה. לפרטים נוספים ראו באור 3ב'4ב' לדוחות הכספיים בהמשך:

הערכת שווי נכס Cassini	זיהוי נושא ההערכה:
31.03.2023	עיתוי ההערכה:
לא רלוונטי.	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:
1,075 אלפי דולר	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף בקסלמן וקסלמן PwC Israel ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א. למעריך השווי אין עניין אישי ו/או תלות בשותפות ו/או בשותף הכללי בשותפות, למעט העובדה שקיבל שכר טרחה עבור הערכת השווי. בנוסף, מעריך השווי אישר כי שכר טרחתו אינו מותנה בתוצאות הערכת השווי. כמו כן, ככל ויחויב מעריך השווי בפסק דין חלוט לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר לעבודה, תשלם השותפות למעריך השווי סכום בו יחויב מעריך השווי העולה על סכום שכר הטרחה המשולם בגין העבודה מוכפל פי 3. יצוין כי, התחייבות זו לשיפוי לא תחול אם ייקבע כי מעריך השווי פעל בקשר עם ביצוע העבודה בזדון או ברשלנות רבתי.	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון תזרימי מזומנים, Discounted Cash Flow	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:

הערכת שווי נכס Cassini	זיהוי נושא ההערכה:
להלן ההנחות העיקריות בבסיס הערכת השווי: (1) מועדי הפקת הנפט והגז 2023-2053 (2) חלק השותפות בפרויקט: 35.625% (3) שיעור ההיוון (אחרי מס): 12.0% (4) קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים (חלק השותפות בלבד): כ-1.1 MBBL נפט וכ-12.3 MMCF גז טבעי. (5) שיעור התמלוגים לבעלי הזכויות במקרקעין: כ-17.0%. (6) שיעור התמלוגים לצד קשור: 4.95%. (7) תחזית מחירי הגז והנפט: מחירי הגז והנפט שהונחו לאורך התחזית התבססו על מחירי חוזים עתידיים לשנות התחזית והסכמים הקשורים בפרויקט. מחיר הנפט הממוצע שהונח לאורך התחזית הינו 57.8 \$/mmbbl. מחיר הגז הטבעי הממוצע שהונח לאורך התחזית הינו 6.9 \$/mmcf. (8) סך התפוקות בפרוספקט (חלק השותפות בלבד): התפוקות השנתיות הונחו על בסיס דו"ח משאבים ליום 31 במרס 2023 אשר נערך על ידי חברת Petrotech Resources Company, מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת. על פי הדו"ח, כמות הנפט בנכס הינה כ-33 MBBL וכמות הגז בנכס הינה כ-381 MMCF (כ-96 אלפי חביות שווה ערך נפט). (9) שיעור מס הכנסה: 27.98%, המס החל על השותפות כולל מס הכנסה פדרלי בשיעור 21.0%, ומס הכנסה של מדינת קליפורניה בשיעור 8.84%, שיעור מיסי ההפקה נע סביב 2.6%.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:

נספח ב'

תמצית נתונים בדבר הערכת שווי של נכס נפט Cattani Rennie שבקליפורניה ארה"ב

להלן פרטים בדבר הערכת שווי של נכס נפט Cattani Rennie שבקליפורניה. לפרטים נוספים ראו באור 3ב/א4' לדוחות הכספיים בהמשך:

הערכת שווי נכס Cattani	זיהוי נושא ההערכה:
31.03.2023	עיתוי ההערכה:
לא רלוונטי.	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:
90 אלפי דולר	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף בקסלמן וקסלמן PwC Israel ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א. למעריך השווי אין עניין אישי ו/או תלות בשותפות ו/או בשותף הכללי בשותפות, למעט העובדה שקיבל שכר טרחה עבור הערכת השווי. בנוסף, מעריך השווי אישר כי שכר טרחתו אינו מותנה בתוצאות הערכת השווי. כמו כן, ככל ויחויב מעריך השווי בפסק דין חלוט לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר לעבודה, תשלם השותפות למעריך השווי סכום בו יחויב מעריך השווי העולה על סכום שכר הטרחה המשולם בגין העבודה מוכפל פי 3. יצוין כי, התחייבות זו לשיפוי לא תחול אם ייקבע כי מעריך השווי פעל בקשר עם ביצוע העבודה בזדון או ברשלנות רבתי.	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון תזרימי מזומנים, Discounted Cash Flow	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:

הערכת שווי נכס Cattani	זיהוי נושא ההערכה:
להלן ההנחות העיקריות בבסיס הערכת השווי: (1) מועדי הפקת הנפט והגז : 2023-2029 (2) חלק השותפות בפרויקט : 45.0% (3) שיעור ההיוון (אחרי מס) : 15.0% (4) קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים (חלק השותפות בלבד) : כ-1.1 MBBL נפט. (5) שיעור התמלוגים לבעלי הזכויות במקרקעין : כ-20.7%. (6) שיעור התמלוגים לצד קשור : 4.95%. (7) תחזית מחירי הגז והנפט: מחירי הגז והנפט שהונחו לאורך התחזית התבססו על מחירי חוזים עתידיים לשנות התחזית והסכמים הקשורים בפרויקט. מחיר הנפט הממוצע שהונח לאורך התחזית הינו 66.1 \$/mbbl. (8) סך התפוקות בפרוספקט (חלק השותפות בלבד): התפוקות השנתיות הונחו על בסיס דו"ח הערכה ליום 31 במרס 2023 אשר נערך על ידי חברת Petrotech Resources Company, מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת. על פי הדו"ח, כמות הנפט בנכס הינה כ-7.6 MBBL. (9) שיעור מס הכנסה : 27.98%, המס החל על השותפות כולל מס הכנסה פדרלי בשיעור 21.0%, ומס הכנסה של מדינת קליפורניה בשיעור 8.84%, שיעור מיסי ההפקה נע סביב 2.3%.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:

פרק ג'

דוחות נספיים

מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון השותפות המוגבלת
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-22	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לשותפים של מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת (להלן - השותפות המוגבלת), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון השותפות ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של השותף הכללי של השותפות המוגבלת אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במאי, 2023

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2022	2023	
2022			
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר		
נכסים שוטפים			
1,629	5,525	1,428	מזומנים ושווי מזומנים
308	237	331	נגזרים פיננסיים
2,369	2,928	3,111	לקוחות
170	948	161	חייבים ויתרות חובה
4,476	9,638	5,031	
נכסים לא שוטפים			
67,734	34,463	69,128	השקעות בנכסי נפט וגז ונכסי חיפוש והערכה, נטו
214	349	74	נגזרים פיננסיים
2,704	3,581	2,707	נכס מס נדחה
20	23	17	רכוש קבוע, נטו
214	312	190	נכס זכות שימוש
4,548	1,318	4,571	השקעות בחברות כלולות
525	943	499	פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים
75,959	40,989	77,186	
80,435	50,627	82,217	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

התחייבויות שוטפות

2,000	-	3,936	אשראי מתאגיד בנקאי ואחר
4,646	4,643	4,632	חלות שוטפת של אגרות חוב להמרה
3,704	-	3,687	חלויות שוטפות של התחייבות לתאגיד בנקאי
11,487	3,310	8,653	זכאים ויתרות זכות
262	407	270	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
328	734	74	נגזרים פיננסיים
483	513	444	התחייבויות אחרות לזמן קצר
22,910	9,607	21,696	

התחייבויות לא שוטפות

5,266	9,534	5,397	אגרות חוב להמרה
15,439	-	15,530	התחייבות לתאגיד בנקאי
-	-	1,554	זכאים ויתרות זכות
49	707	8	נגזרים פיננסיים
2,980	1,854	2,951	התחייבות אחרות לזמן ארוך
23,734	12,095	25,440	

הון השותפות המוגבלת

242,565	234,823	242,565	הון יחידות השתתפות
3,054	2,804	3,115	קרנות הון
(211,828)	(208,702)	(210,599)	יתרת הפסד
33,791	28,925	35,081	
80,435	50,627	82,217	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

23 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ירון זוארס - סמנכ"ל כספים
מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ
השותף הכללי

יצחק סולטן - יו"ר הדירקטוריון
מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ
השותף הכללי

יניב פרידמן - מנכ"ל
מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ
השותף הכללי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022		2023	
מבוקר		בלתי מבוקר			
אלפי דולר					
(למעט נתוני רווח (הפסד) ליחידת השתתפות)					

הכנסות:

26,826 (1,328) (4,512)	7,356 (364) (1,238)	8,233 (408) (1,399)	הכנסות ממכירת נפט וגז טבעי בניכוי תמלוגים לשותף הכללי בניכוי תמלוגים לצדדים שלישיים
20,986	5,754	6,426	
(7,125) (3,516)	(1,784) (943)	(2,324) (1,327)	עלות הפקת הנפט והגז הוצאות פחת, אזילה והפחתות
10,345	3,027	2,775	רווח מהפקה
(813) (3,541) (20) (5,623)	(97) (836) - -	(123) (862) (16) 73	הוצאות חיפוש נפט וגז ויטירות אחרות הוצאות הנהלה וכלליות הפסדי חברות כלולות, נטו השבה (הפחתת) נכסי נפט וגז ונכסי חיפוש והערכה, נטו
348	2,094	1,847	רווח תפעולי
(2,258) 212	(1,545) -	(894) 282	הוצאות מימון הכנסות מימון
(1,698)	549	1,235	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,097)	(218)	(6)	מיסים על הכנסה
(2,795)	331	1,229	סה"כ רווח נקי (הפסד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	
	(למעט נתוני רווח (הפסד) ליחידת השתתפות)	

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
בהתקיים תנאים ספציפיים

38	-	(40)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
38	-	(40)	סה"כ רכיבים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
38	-	(40)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
1,267	331	(2,835)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.05	0.018	(0.13)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ליחידת השתתפות
0.05	0.021	(0.13)	רווח נקי (הפסד) מדולל ליחידת השתתפות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות גידור	השקעה בהון השותפות המוגבלת	
אלפי דולר					
בלתי מבוקר					
33,791	(211,828)	3,094	(40)	242,565	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
1,229	1,229	-	-	-	סה"כ רווח
38	-	-	38	-	סה"כ רווח כולל אחר
1,267	1,229	-	38	-	סה"כ רווח כולל
23	-	23	-	-	עלות תשלום מבוסס יחידות השתתפות
35,081	(210,599)	3,117	(2)	242,565	יתרה ליום 31 במרס, 2023
אלפי דולר					
בלתי מבוקר					
22,906	(209,033)	1,363	-	230,576	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
3,848	-	-	-	3,848	הנפקת יחידות השתתפות
60	-	60	-	-	עלות תשלום מבוסס יחידות
1,780	-	1,381	-	399	השתתפות
331	331	-	-	-	המרת אגרות חוב ניתנות להמרה
28,925	(208,702)	2,804	-	234,823	סה"כ רווח כולל
אלפי דולר					
בלתי מבוקר					
22,906	(209,033)	1,363	-	230,576	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(2,795)	(2,795)	-	-	-	סה"כ הפסד
(40)	-	-	(40)	-	סה"כ הפסד כולל אחר
(2,835)	(2,795)	-	(40)	-	סה"כ הפסד כולל
11,549	-	-	-	11,549	הנפקת יחידות השתתפות וכתבי אופציה
170	-	170	-	-	עלות תשלום מבוסס יחידות
2,001	-	1,561	-	440	השתתפות
33,791	(211,828)	3,094	(40)	242,565	המרת אגרות חוב ניתנות להמרה
אלפי דולר					
בלתי מבוקר					
33,791	(211,828)	3,094	(40)	242,565	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(2,795)	331	1,229
---------	-----	-------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד :

3,639	964	1,353
5,623	-	(73)
82	57	30
170	60	23
1,673	165	717
1,096	219	(3)
377	1,163	(139)
20	-	16
12,680	2,628	1,924

פחת והפחתות
הפחתת (השבת) נכסי נפט וגז ונכסי חיפוש והערכה
הפרשה לאיטום ונטישה
עלות תשלום מבוסס יחידות השתתפות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
שינוי בשווי הוגן נכסים פיננסיים דרך רווח והפסד
הפסדי חברות כלולות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :

(731)	(1,290)	(742)
(96)	(455)	(34)
(50)	99	8
2,569	1,495	799
1,692	(151)	31
113	-	3
11,690	2,808	3,187

עלייה בלקוחות
עלייה בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(35,489)	(2,286)	(4,997)
(9)	(4)	-
(310)	(38)	-
(3,727)	(476)	(39)
160	(258)	-
417	(1)	30
(38,958)	(3,063)	(5,006)

השקעה בנכסי נפט וגז ונכסי חיפוש והערכה
השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים פיננסיים
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בגין מפעיל עסקאות משותפות, נטו
תקבול (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי דולר

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

2,000	-	1,936	קבלת אשראי מתאגיד בנקאי ואחר
19,143	-	-	קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (לאחר ניכוי עלויות גיוס)
11,549	3,849	-	הנפקת יחידות השתתפות וכתבי אופציה (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(4,582)	-	-	פרעון אגרות חוב להמרה
(119)	-	(26)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(860)	-	(310)	ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי מזומנים

7,103	-	5,024	פעולות מהותיות שאינן במזומן
1,161	-	(72)	השקעה בנכס נפט וגז כנגד רישום התחייבות
1,967	1,780	-	שינוי בנכס נפט וגז כנגד רישום התחייבות לסילוק נכסים
			המרת אגרות חוב ביחידות השתתפות
10,231	1,780	4,952	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. השותפות המוגבלת מודיעין אנרגיה (להלן - השותפות או השותפות המוגבלת) נוסדה על פי הסכם שותפות מוגבלת שנחתם ביום 25 במאי, 1992 בין מודיעין - אנרגיה ניהול (1992) בע"מ (השותף הכללי) לבין מודיעין-אנרגיה נאמנויות בע"מ (הנאמן והשותף המוגבל) (להלן - ההסכם). השותפות המוגבלת החלה בפעילותה העסקית בחודש ספטמבר 1992. בהתאם לסעיף 61(א) לפקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ה-1975 מהווה הסכם השותפות המוגבלת את תקנון השותפות.
- ב. ניהולה השוטף של השותפות המוגבלת נעשה על ידי השותף הכללי, מודיעין - אנרגיה ניהול (1992) בע"מ. כתובת המשרד הרשום של השותפות המוגבלת היא מרכז עזריאלי 3, מגדל משולש, תל אביב.
- ג. בידי הנאמן והשותף המוגבל, זכויות שונות בשותפות, מכח הסכם נאמנות, והוא משמש כנאמן בגין זכויות אלה עבור בעלי יחידות ההשתתפות וזאת תחת פיקוחו של המפקח רו"ח שמעון אבנעים (להלן - המפקח). למפקח הוענקו בהסכם השותפות ובפקודת השותפויות סמכויות פיקוח מסוימות.
- ד. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השותפות פועלת בתחום החיפוש, הפיתוח וההפקה של נפט וגז טבעי בארה"ב ובישראל ובייזום פיתוח והקמה של נכסי אנרגיה מתחדשת בארה"ב. במקביל, בוחנת השותפות הזדמנויות שונות לעסקאות נוספות בתחום הנפט והגז, בפרויקטים קיימים ופרויקטים בפיתוח, בין היתר בישראל ובצפון אמריקה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בוחנת השותפות אפשרויות למכירה של צבר הפרויקטים הקיים בתחום האנרגיה המתחדשת, כולו או חלקו. כמו כן, בוחנת השותפות אפשרויות שונות לשינוי או ארגון של מבנה החזקות בנכסיה ובחינת שיתופי פעולה, לרבות עם תאגידים זרים, בתחום פעילותה.
- ה. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של השותפות ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים). לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים אלה באורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים ביחס למידע שכבר דווח בבאורים לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- ו. הנתונים הכספיים בדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות אשר משמשים את השותפות בעריכת דוחותיה הכספיים, מבוססים בין היתר על מסמכים ונתונים חשבונאיים שהומצאו לשותפות על ידי מפעילי העסקאות המשותפות (להלן: "המפעיל" ו/או "המפעילים") ועל ידי חברות הפיתוח של הפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת.
- ז. לשותפות גירעון בהון החוזר (בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים) בסך של כ- 16.6 מיליון דולר בדוחות הכספיים המאוחדים וסך של כ- 1 מיליון דולר בדוחות הכספיים הנפרדים. הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים הנובע בעיקר מיתרות זכאים בסך של כ- 8.6 מיליון דולר, מחלות שוטפת של אגרות החוב להמרה סדרה א' (להלן בפסקה זו: "אג"ח") בסך של כ- 4.6 מיליון דולר העומדת לפירעון בחודש דצמבר 2023 (לפרטים בדבר תנאי אג"ח ראו באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים), מחלויות שוטפות של התחייבות לתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 3.7 מיליון דולר העומדות לפירעון בחלקים שווים בחודש יוני 2023 ובחודש דצמבר 2023 (לפרטים בדבר תנאי הסכם מימון ראו באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים), מאשראי מתאגיד בנקאי בסך של 2 מיליון דולר (ראו באור 4' להלן) ומאשראי מתאגיד אחר בסך של כ- 1.9 מיליון דולר (ראו באור 4' להלן).

באור 1: - כללי (המשך)

הנהלת השותפות הציגה בפני דירקטוריון השותף הכללי את כלל המקורות אשר יהיו עשויים לשמש את השותפות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה בשנים הקרובות ובכלל זאת הכנסות השותפות החזויות מפרויקט NORTH PARK BASIN בקולורדו, ארה"ב (להלן: "פרויקט NPB") ומפרויקטים בקליפורניה, יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 3.9 מיליון דולר, אשר הצטברו בקופת השותפות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המיועדים לפעילות השוטפת ולפירעון התחייבויותיה, גיוס זכויות שבוצע בחודש אפריל 2023 (ראו באור 4ד להלן), תוכניות הנהלה לגיוס חוב לפרויקט NPB (לעניין אישור ועדת האשראי למימון תוכנית פיתוח 2023 ראו באור 4' להלן) בהיקפים משמעותיים המבוססים על האישור לקבלת החוב מתאגיד בנקאי ומכירת פרויקטי אנרגיה מתחדשת.

ביום 23 במאי 2023 דירקטוריון השותף הכללי בשותפות בחן את דוח המקורות והשימושים המשוער שהציגה לו הנהלת השותפות, תחת תרחישם, המתבסס, בין היתר, על הנחות, הערכות, אומדנים ותחזיות ביחס להכנסות השותפות, השקעות חזויות בעיקר בפרויקטי נפט וגז, מכירת פרויקטי אנרגיה מתחדשת, עלויות מטה ותפעול של הפרויקטים השונים וכן תוכניות לגיוס חוב למימון פיתוח פרויקט NPB (ראו באור 4' להלן). הדירקטוריון סבור כי הנחות העבודה הקבועות בבסיס הדוח החזוי שהוצג בפניו הינן סבירות וכן קבע הדירקטוריון כי אין בגירעון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בשותפות, ויש בידה את המקורות הנדרשים לפרעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במהלך השנתיים החל מתום תקופת הדוח הכספי תמציתי ביניים.

ח. השלכות שינוי שיעור עליית המדד והריבית על פעילות השותפות:

השותפות פועלת במישרין ובעקיפין, באמצעות מספר תאגידים ייעודיים בשליטתה או מוחזקים על ידה, בתחום של חיפוש, פיתוח והפקה של נפט וגז וכן בתחום האנרגיה המתחדשת. עיקר הפעילות כיום מתבצעת בארצות הברית.

במהלך שנת 2022, החלו התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם אשר הובילו, וממשיכות להוביל, לעלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ריבית בנק ישראל עלתה, לאחר מספר העלאות שבוצעו, לשיעור של 4.75% ושיעור האינפלציה בשנים עשר החודשים האחרונים בישראל הינו כ- 5.4%. האינפלציה בארצות הברית משקפת עליה של כ- 4.9% בשנים עשר החודשים האחרונים. לצד עליית המחירים האמורה החליט הבנק הפדרלי לעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. נכון למועד פרסום הדוח ריבית של הבנק הפדרלי הינה בשיעור של 5.25%.

ההכנסות של השותפות ממכירת נפט מושפעות, בין היתר, ממחיר חבית הנפט. עלייה או ירידה במחיר הנפט מושפעת, בין היתר, מאירועים גיאוגרפיים כגון המלחמה באוקראינה והן בשל היצע מוגבל וביקוש גובר לנפט ומוצרים. עלויות התפעול של פרויקטי הנפט והגז של השותפות בארה"ב כוללות בחלקן סוגי הוצאות שונים המושפעים, בין היתר, מרכיבים אינפלציוניים, וכן עליה בביקוש לשירותים מקצועיים ומוצרים לתעשייה בתחום הנפט והגז, אשר מביא לגידול בפעילות קידוחים והפקה ובעלויותיהן. כמו כן, עליית מחיר חבית הנפט ועלייה בביקוש לשירותים מקצועיים משפיעה על עלויות פיתוח של קידוחי נפט.

השותפות, ביחד עם שותפיה, מפתחת כיום את פרויקט NPB, בין היתר, באמצעות מימון מתאגיד בנקאי. המימון כאמור נושא ריבית קבועה כך ששינויים בשיעורי הריבית אינם משפיעים על פעילות השותפות.

באור 1 : - כללי (המשך)

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השותפות ביחד עם שותפתה בפרויקט NPB פועלים לקידום תוכנית הקידוחים לשנת 2023 (להלן: "תוכנית 2023"). להערכת השותפות תוכנית 2023 תמומן ברובה באמצעות מימון בנקאי אשר יישא ריבית משתנה בתוספת מרווח. להערכת השותפות, ככל שהצפיות לעלייה בקצב אינפלציה ו/או עלייה בשיעורי הריבית תתממשנה לא צפויה להיות השפעה מהותית על רכיבי עלות תוכנית 2023 ועל תוצאות השותפות בתחום פעילותה.

לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויים להיות השפעה על פעילות המשק בארצות הברית ובישראל אשר עשויה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם השותפות פועלת, בדגש על ספקים וקבלני משנה של המפעיל בפרויקטים השונים.

באור 2 : - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים התאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית :

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: *הצגת דוחות כספיים* (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של השותפות, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של השותפות.

באור 3 : - עיקרי פעילות השותפות בנסי הנפט והגז

א. הרכב הנכסים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס		ראו גם סעיף	
מבוקר	2022	2023		
	בלתי מבוקר			
	אלפי דולר			
63,052	25,064	64,153	ב'1	נכסי נפט וגז :
3,834	5,509	3,810	-	פרויקט NPB
-	-	1,075	ב'3	פרויקט Grapevine
848	2,475	90	ב'5	פרויקט Cassini
67,734	33,048	69,128		פרויקט Mountainview
-	1,415	-	ב'5	נכסי חיפוש והערכה :
				פרויקט Mountainview
67,734	34,463	69,128		

ב. עיקרי הפעילות

1. פרויקט NPB

א. בהמשך לאמור בבאור 1'6'ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תוכנית הפיתוח של פרויקט NPB נכון למועד אישור הדוחות הכספיים השותפות, באמצעות Modiin Energy NPB, LLC, אשר מחזיקה את הזכויות בפרויקט, פועלת ביחד עם שותפתה לפרויקט ליישום תוכנית הפיתוח של הפרויקט לשנת 2023. השותפות מתכננת להשקיע בתוכנית הפיתוח המוצעת סך שנע בין 17 מיליון דולר לבין סך של 19.5 מיליון דולר.

בהתאם להיקפי השקעה האמורים, השותפות בפרויקט צפויות לקדוח בין שניים לשלושה קידוחי פיתוח של נפט (כאשר חלקה של השותפות בהשקעה ובהפקה מהקידוחים יהיה שווה ערך ל- 2 עד 2.5 קידוחים, חלף מתווה תוכנית הפיתוח לשנת 2023 (כפי שפורט בבאור 1'6'ג'3' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים) בו חלקה של השותפת היה 3.5 קידוחים מתוך 7 שתוכננו) וכן נבחנת האפשרות לביצוע פעולת השלמה חוזרת (Re Frac) של קידוח קיים במשטח Surprise (להלן: "תוכנית הפיתוח"). קידוחי הפיתוח מתוכננים כקידוחים אופקיים. שכבת המטרה של קידוחי הפיתוח נמצאת בעומק של כ- 7,000 רגל ואורך החלק האופקי של קידוחי הפיתוח בתוך שכבת המטרה כ- 5,000 רגל.

בהתאם להסכם התפעול המשותף, קיימת אפשרות לכל אחד מהשותפים בפרויקט להחליט על ההשתתפות ואחוזי ההשתתפות בכל קידוח בנפרד לפי שיקול דעתו. ככל שמי מהשותפים יבחר שלא להשתתף כפי חלקו בפרויקט, יתכן ויהיה שינוי במספר הקידוחים בפועל ו/או באחוזי ההשתתפות של כל שותף בתוכנית הקידוחים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים הודיע מפעיל הפרויקט כי התקבלו כל ההיתרים המהותיים הנדרשים לביצוע תוכנית הפיתוח.

באור 3: - עיקרי פעילות השותפות המוגבלת בתקופת הדוח (המשך)

ב. בהמשך לאמור בבאור 16 ח'4 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר אסדרה מדינתית במדינת קולורדו. בחודש מאי 2022 ניתן אישור עקרוני למפעיל לביצוע פועלות להגברת הפקת הנפט (Enhanced Oil Recovery) על ידי החדרת גז טבעי לבאר קיימת לא מפיקה מ-COGCC. האישור העקרוני מותנה בקבלת היתר כאמור גם מרשויות איכות הסביבה של ארה"ב (United States Environmental Administration). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים טרם התקבל היתר להחדרת גז טבעי לבאר מהרשויות האמורות.

2. חזקת "שמשון"

בהמשך לאמור בבאור 26 ג'2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר עם תוכנית העבודה בחזקת שמשון. ביום 27 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העביר הממונה לשותפים בחזקה אישור עקרוני לכניסתה של חברה זרה כמפעיל לחזקה בשיעור של 25% מזכויות ההשתתפות בחזקה (להלן: "המפעיל המיועד"), לפיו, ביחס לחזקה, המפעיל המיועד עומד בתבחנים המקצועיים והפיננסיים הנדרשים ממפעיל (להלן: "האישור העקרוני"). למיטב ידיעת השותפות, המפעיל המיועד הינו חברה פרטית זרה, בעל ניסיון משמעותי בהפעלת נכסי נפט יבשתיים וימיים באזור הים התיכון, אשר אינו פועל כיום בישראל. לאור האישור העקרוני, נתקבלה החלטה על ידי השותפים בחזקה לפעול לקידום המשא ומתן המסחרי עם המפעיל המיועד לצורך כניסתו לחזקה ומינויו כמפעיל בחזקה.

יובהר כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים טרם הושלם המשא ומתן עם המפעיל המיועד. אם וככל שיחתם הסכם התקשרות כאמור, ההסכם יהיה כפוף, בין היתר, לאישור הממונה להעברת הזכויות למפעיל המיועד ומינויו כמפעיל החזקה.

3. פרויקט Cassini בקליפורניה, ארה"ב

א. ביום 23 במאי, 2023, לאחר תאריך הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים, התקבל מחברת Petrotech Resources Company, שהינה מערכת עתודות ומשאבים מוסמכת, מומחית ובלתי תלויה, (להלן: "PRC"), דוח הערכת עתודות בפרויקט על פי כללי SPE PRMS ליום 31 במרס, 2023 בו נקבע כי חלקה של השותפות בסך העתודות המוכחות והמפותחות (PDP) בכ- 96 אלפי חביות שווה ערך נפט. הערכות הנ"ל בדבר העתודות, בפרויקט של נפט וגז טבעי ותוצריו, מבוססות, בין היתר, על מידע גיאולוגי, גיאופיזי, הנדסי ואחר שנתקבל מהקידוחים ומאת המפעילה בזכויות הנ"ל. ההערכות הנ"ל הינן בגדר הערכות והשערות מקצועיות של PRC, אשר לגביהם לא קיימת כל וודאות. כמויות הנפט שיופקו בפועל, עשויות להיות שונות מההערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאים תפעוליים וטכניים ו/או משינויים רגולטורים ו/או מתנאי היצע וביקוש בשוק הנפט ו/או מתנאים מסחריים ו/או כתוצאה מהביצועים בפועל של המאגרים. ההערכות וההשערות הנ"ל עשויות להתעדכן ככל שיצטבר מידע נוסף מהמשך הפקה בפרויקט ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של חיפושים והפקה של נפט וגז טבעי.

ב. בהמשך לאמור בבאור 6 ג'5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פעולות טיפול בקידוח Cassini ולאור חזרתו להפקה סדירה ביצעה השותפות הערכה מחדש של שווי ההון של הפרויקט ובוטלה באופן חלקי של ירידת ערך שבוצעה בשנים קודמות בסך של כ-1,075 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף ב'4 להלן.

באור 3: - עיקרי פעילות השותפות המוגבלת בתקופת הדוח (המשך)

4. בחינת ירידת ערך וביטול חלקי של ירידת ערך לנכסי נפט וגז בקליפורניה

א. לאחר סיום פעולות הטיפול שבוצעו להבאת הבאר להפקה אופטימלית נמצא כי קצב הפקה בקידוח Cattani Rennie הינו נמוך מהתחזית, לאור זאת בחנה השותפות את הסכום בר ההשבה של נכס הנפט.

ביום 22 במאי, 2023 קיבלה השותפות דוח הערכה ביחס לנכס הנפט נכון ליום 31.3.2023 אשר הוכן על ידי מעריך עתודות חיצוני. בדוח הערכה נקבע כי חלקה של השותפות בעתודות המוכחות והמפותחות בנכס הנפט הינו כ- 8 אלפי חביות נפט.

בחינת ירידת הערך נעשתה על ידי מעריך חיצוני, בלתי תלוי, אשר אמד את סכום בר ההשבה ליום 31.3.2023 באמצעות היוון תזרים המזומנים, בהתבסס על דוח הערכה של מעריך רזרבות מוסמך ובלתי תלוי של קידוח Cattani Rennie.

להלן פרמטרים מרכזיים ששימשו את מעריך השווי החיצוני:

מועדי הפקה מ 2023 עד 2029; שיעור היוון משוקלל (WACC) אחרי מס של כ- 15%; מחיר ממוצע של חבית נפט לתקופת הפרויקט כ- 66.1 דולר; קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים הינו כ- 1.1 אלף חביות נפט (חלק השותפות) בשנה; תחזית ההפקה מהקידוח מבוססת על דוח מעריך חיצוני ובלתי תלוי; מס פדרלי בארה"ב בשיעור 21% ושיעור מס המדינה בקליפורניה 8.84%; שיעור רכיב התמלוגים לבעלי זכויות במקרקעין כ- 20.7%; שיעור רכיב תמלוגי על לשותף הכללי לכל שנות התזרים- 4.95%; שיעור מיסי ההפקה נע סביב 2.3%. בהתאם לבחינה האמורה, הסכום בר ההשבה של נכס הנפט של השותפות בפרויקט Mountainview, הינו כ- 90 אלפי דולר ומשכך נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 790 אלפי דולר.

ב. לאור ביצוע פעולות טיפול בקידוח והחזרת הבאר להפקה סדירה ביצעה השותפות באמצעות מעריך שווי חיצוני, אשר אמד את סכום בר ההשבה ליום 31.3.2023 באמצעות היוון תזרים המזומנים, הערכה מחדש של קידוח Cassini המבוססת, בין היתר, על דוח עתודות שהתקבל ממעריך רזרבות חיצוני.

להלן פרמטרים מרכזיים ששימשו את מעריך השווי החיצוני:

מועדי הפקה מ 2023 עד 2053; שיעור היוון משוקלל (WACC) אחרי מס של כ- 12%; מחיר ממוצע של חבית נפט ושל יחידת גז טבעי לתקופת הפרויקט כ- 62.1 דולר וכ- 6.6 דולר, בהתאמה; קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים הינו כ- 1.6 אלף חביות נפט (חלק השותפות) בשנה וכ- 18.8 MMCF גז טבעי (חלק השותפות) בשנה; תחזית ההפקה מהקידוח מבוססת על דוח עתודות של מעריך רזרבות חיצוני ובלתי תלוי; מס פדרלי בארה"ב בשיעור 21% ושיעור מס המדינה בקליפורניה 8.84%; שיעור רכיב התמלוגים לבעלי זכויות במקרקעין כ- 20.7%; שיעור רכיב תמלוגי על לשותף הכללי לכל שנות התזרים- 4.95%; שיעור מיסי ההפקה נע סביב 2.6%.

בהתאם להערכת השווי האמורה, הסכום בר ההשבה של נכס הנפט של השותפות בפרויקט Cassini, הינו כ- 1,075 אלפי דולר ומאחר וקידוח Cassini הופחת במלואו בשנים קודמות השיבה השותפות חלק יחסי מעלותו שהופחתה בשנים קודמות.

באור 3: - עיקרי פעילות השותפות המוגבלת בתקופת הדוח (המשך)

5. בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החלה השותפות בתהליך למכירת מלוא החזקותיה בפרויקט MountainView (למעט קידוח Cattani) לרבות התחייבות לנטישה וסילוק הנכסים בפרויקט האמור בתמורה של כ- 50 אלפי דולר.

6. לפרטים בדבר השהיית יכולת מתן האישורים לקידוחים חדשים בקליפורניה ראו באור 17 ח'5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

7. הכנסות ממכירת נפט וגז טבעי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	2023
2022	2022	2023
אלפי דולר		
25,034	6,842	7,953
1,368	379	237
16	2	-
408	133	43
<u>26,826</u>	<u>7,356</u>	<u>8,233</u>

פרויקט NPB
פרויקט Grapevine
פרויקט Mountainview
פרויקט Cassini

- א. הכנסותיה של השותפות מקורן במכירות נפט וגז טבעי ללקוחות הפרויקטים בקולורדו ובקליפורניה (להלן ביחד: "הפרויקטים").
- ב. חלקה של השותפות במספר חביות הנפט שנמכרו בתקופת הדוח בפרויקטים הסתכמה בכ- 114 אלפי חביות נפט (ינואר-מרס 2022: כ- 81 אלפי חביות; 2022: כ- 295 אלפי חביות), יחידות הגז הטבעי הנמכרות הינן זניחות.

באור 4: - מידע נוסף

א. אשראי מתאגיד בנקאי ואחר:

1. אשראי מתאגיד בנקאי:

בהמשך לאמור בבאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר אשראי מתאגיד בנקאי בהיקף של 2 מיליון דולר והארכת תקופתו. ביום 3 במאי, 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיע התאגיד הבנקאי כי האשראי כאמור ישולף במסגרת המימון המיועד לתוכנית הפיתוח של פרויקט קולורדו לשנת 2023.

2. אשראי מתאגיד אחר:

ביום 29 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון השותפות נטילת אשראי חוץ בנקאי לתקופה קצרה של ארבעה חודשים עם אפשרות להארכה בארבעה חודשים נוספים בהיקף של 7 מיליון ש"ח (כ- 2 מיליון דולר) נושא ריבית פריים + מרווח בשיעור של 5%. הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי ו/או ביטול מסגרת האשראי במקרים מסוימים, לרבות: אי עמידה בפרעון חובות של השותפות; פיגור בתשלומים השותפות; מתן צו כינוס לשותפות; אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות של השותפות. להבטחת הסכם ההלוואה העמידה השותפות כבטוחה למלווה המחאה דחוייה בסך של 7 מיליון ש"ח. ביום 1 בפברואר 2023 נמשכה ההלוואה במלואה. ביום 3 במאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה השותפות לתאגיד החוץ בנקאי על הארכת מועד החזר ההלוואה בארבעה חודשים נוספים (קרי: עד ליום 1 באוקטובר 2023). נכון למועד הדוחות הכספיים הלווה עומד באמות המידה הפיננסיות.

באור 4: - מידע נוסף (המשך)

ב. אישור מתאגיד בנקאי למימון תוכנית פיתוח 2023:

בהמשך לאמור בבאור 12ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הרחבת מסגרת האשראי לטובת תוכנית פיתוח פרויקט קולורדו לשנת 2023 (לפרטים נוספים אודות תוכנית הפיתוח ראו באור 3ב'1א' לעיל). ביום 3 במאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיע התאגיד הבנקאי לשותפות כי ועדת האשראי אישרה מסגרת אשראי המיועד, בין היתר, לתוכנית פיתוח 2023 בהיקף של כ-21 מיליון דולר ומסגרת אשראי נוספת, ככל שתדרש, בהיקף של כ-2.5 מיליון דולר לקידוח פיתוח נוסף ככל שיהיה בריבית משתנה בתוספת מרווח. אישור ועדת האשראי כאמור כפוף לחתימה על תוספת להסכם המימון הקיים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים טרם נחתמה התוספת להסכם המימון המחייב כאמור, והשותפות בוחנת את היקפה של מסגרת האשראי הנדרשת למימון תוכנית הקידוחים של 2023. להערכת השותפות ההלוואה כאמור תהיה כפופה להתניות ולהוראות המהותיות החלות בהסכם מימון שנחתם ביום ה-16 בפברואר 2022, לפרטים נוספים ראו באור 12ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ג. השווי ההוגן של אגרות החוב להמרה לתאריך הדוח הינו כ-9.3 מיליון דולר (השווי הוגן נמדד לפי מדרג מצוטט רמה 1), הערך הפנקסני של אגרות החוב להמרה (כולל הרכיב ההוני) לתאריך הדוח הינו בסך של כ-10.5 מיליון דולר.

ד. הנפקת הון (יחידות השתתפות וכתבי אופציה סחירים):

ביום 9 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה השותפות הנפקת זכויות במסגרתה הונפקו 4,133,374 יחידות השתתפות של השותפות, 4,133,374 כתבי אופציה (סדרה 18) במחיר מימוש של 3.75 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 6 ביוני 2023 ו-2,686,693 כתבי אופציה (סדרה 19) במחיר מימוש של 5 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 17 באפריל 2024. התמורה המיידית בהנפקת הזכויות הסתכמה לסך של כ-14,058 אלפי ש"ח (כ-3.8 מיליון דולר). הנפקת הזכויות בוצעה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם על ידי השותפות ביום 27 במרס 2023.

במסגרת הנפקת הזכויות ובהמשך לאמור בבאור 1ח' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים השתתף מר צחי סולטן, יו"ר הדירקטוריון בשותף הכללי ובעל השליטה בשותף הכללי באמצעות חברות בשליטתו ורכש ניירות ערך בהיקף של כ-2,603,976 יחידות השתתפות, של כ-2,603,976 כתבי אופציה (סדרה 18) ושל כ-1,692,585 כתבי אופציה (סדרה 19) בתמורה מיידית של כ-8.9 מיליון ש"ח (כ-2.4 מיליון דולר).

בגין הנפקת הזכויות שילמה השותפות לדיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, חברה שמר יצחק סולטן, שהינו בעל השליטה בשותף הכללי בשותפות, הנו בעל עניין בה, סך של כ-99 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

ה. עסקאות עם בעל השליטה בשותפות:

1. ביום 21 במרס 2023 הודיע השותף הכללי לשותפות כי הוא מוותר באופן מוחלט ובבלתי חוזר על 50% מכל סכום של דמי ניהול לו הוא זכאי בגין שנת 2022, שהינו מעבר לסכום המינימאלי של דמי ניהול שנתיים בסך 300 אלפי דולר (25 אלפי דולר לחודש) בתוספת מע"מ לו הוא זכאי. בסך של כ-441 אלפי דולר לפני מע"מ. כמו כן, נושאי המשרה של השותפות וויתרו באופן חד פעמי ולא תקדימי על חלק מהמענק השנתי לשנת 2022.

2. ביום 21 במרס 2023 הודיע השותף הכללי לשותפות על הסכמתו כי תשלום תמלוגי העל ודמי הניהול להם השותף הכללי זכאי ו/או יהיה זכאי מהשותפות בגין השנים 2022 ו-2023, למעט סכומים בסך השווה לסכום המס החל עלו על השותף הכללי בגין תשלומים אלו, יידחה וישולם בשנת 2024, וזאת מבלי שיישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית. על אף האמור, הוסכם בין השותפות לשותף הכללי כי ככל שתזרים השותפות ישתפר במהלך שנת 2023, תיבחן הקדמת ביצוע התשלומים שתשלומם נדחה כאמור.

ו. פרויקט Chittim במדינת טקסס:

בהמשך לאמור בבאור 3ב'8' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פעולות להגברת קצב ההפקה בפרויקט, במהלך חודש אפריל 2023 החלו פעולות לביצוע הגברת קצב ההפקה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פעולות כאמור טרם הסתיימו.

באור 4: - מידע נוסף (המשך)

ז. ביום 2 במאי 2023 פרסם משרד האנרגיה להערות הציבור, עד ליום 28 במאי 2023 טיוטת מסמך מדיניות בנושא הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים (להלן: "טיוטת מסמך המדיניות"). על פי המפורט בו, מטרת טיוטת מסמך המדיניות הינה הצעה להתוויית העקרונות הכלליים בכל הנוגע להוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הדין החלות בעניין זה ומהוראות שטרי החזקה ואישורי ההפעלה. טיוטת מסמך המדיניות מציעה, בין היתר, כללים, אמות מידה ומסגרות זמנים להוצאה מכלל שימוש של קידוחים ומתקני הפקה וכן נטישת תשתיות תת ימיות וצנרות אשר אין להם עוד שימוש, וזאת, בין היתר, בהתאם למיקום המתקנים האמורים בעומק הים, על הקרקעית או מתחת לקרקעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים, השותפות בוחנת את המשמעויות של טיוטת מסמך המדיניות והשפעתה על עלות הנטישה.

ח. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר עם אגרות חוב סדרה א' (לפרטים נוספים ראו באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים) וההלוואה ששימשה עבור תוכנית פיתוח קולורדו לשנת 2022 (לפרטים נוספים ראו באור 12' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 5: - נגזרים פיננסיים

נכון ליום 31 במרס 2023, התקשרו השותפות והחברה הנינה בעסקאות לגידור מחירי נפט מסוג WTI.

א. עסקאות גידור דרך רווח והפסד:

1. ליום 31 במרס, 2023 ביצעה השותפות באמצעות החברה הנינה מכירת אופציות מסוג CALL בהיקף כולל של כ- 54 אלפי חביות נפט בחודשים אפריל עד ספטמבר 2023 (על בסיס רבעוני), במחיר מימוש של 85.5-86 דולר לחבית נפט, השווי ההוגן של ההתחייבויות בגין עסקאות גידור אלה ליום 31 במרס, 2023 הינה כ-74 אלפי דולר המוצג כהתחייבות שוטפת.

2. ליום 31 במרס, 2023 רכשה השותפות אופציות מסוג PUT בהיקף כולל של כ- 55.4 אלפי חביות נפט, במחיר מימוש של 65 דולר לחבית נפט בחודשים אפריל עד ספטמבר 2023 ובכלל, השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023 הינו כ- 127 אלפי דולר המוצג ככנס שוטף.

השותפות אינה מטפלת בעסקאות הגידור הנ"ל כגידור חשבונאי והינן נמדדות לפי מדרג שווי הוגן רמה 1.

ב. נגזרים פיננסיים גידור תזרים מזומנים:

1. ליום 31 במרס, 2023 ביצעה השותפות באמצעות החברה הנינה עסקת גידור מסוג COLLAR בהיקף כולל של 54.8 אלף חביות נפט במחיר מימוש של 80.1-100.8 דולר לחבית ובמחיר מימוש של 55-65 דולר לחבית לחודשים אוקטובר-דצמבר 2023 ויוני 2024. השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023, הינו כ- 95 אלפי דולר, נטו. מתוכו סכום של כ-103 אלפי דולר מוצג ככנס שוטף וסכום של כ-8 אלפי דולר מוצג כהתחייבות לא שוטפת.

2. בנוסף, השותפות רכשה אופציות מסוג PUT בהיקף כולל של כ- 40 אלפי חביות נפט, במחירי מימוש של 60 ו- 55 דולר לחבית נפט בחודשים ינואר עד יוני 2024 ובכלל. השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023, הינו כ- 175 אלפי דולר. מתוכו סכום של כ-101 אלפי דולר מוצג ככנס שוטף וסכום של כ-74 אלפי דולר מוצג ככנס לא שוטף.

השותפות והחברה הנינה מטפלות בעסקאות הגידור הנ"ל כגידור חשבונאי והינן נמדדות לפי מדרג שווי הוגן מצוטט רמה 1.

ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביצעה השותפות באמצעות החברה הנינה עסקאות גידור מסוג COLLAR בהיקף כולל של 88.1 אלפי חביות נפט במחיר מימוש של 82-91 דולר לחבית ובמחיר מימוש של 60 דולר לחבית לחודשים אוקטובר 2023 עד אוקטובר 2024 ובכלל.

באור 6 : - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, לשותפות מגזרי פעילות כדלקמן :

מגזר חיפוש והפקת נפט בארה"ב - השותפות עוסקת בתחום חיפוש, פיתוח והפקת נפט וגז בארה"ב גם באמצעות חברה כלולה.

מגזר אנרגיות מתחדשות - השותפות עוסקת בייזום והקמה של פרויקטים בתחום זה באמצעות חברות כלולות.

לעניין השקעות בחברות כלולות השותפות מציגה את רווחי או הפסדי האקוויטי שנבעו לה בכל אחד מהמגזרים.

פעילויות אחרות כוללות את פעילות השותפות בתחום חיפוש נפט וגז בישראל, אשר הוצג כמגזר נפרד בשנים קודמות. השותפות בחרה לא להציגו כמגזר נפרד היות ולא מתקיימים הספים הכמותיים להצגה בנפרד. בנוסף פעילויות אחרות כוללות גם עלויות נוספות, בקשר עם בחינה של רכישת זכויות נפט וגז נוספים.

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, הכנסות ו/או הוצאות מימון שלא ניתן לייחס, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי והתחייבויות המגזר.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מגזר נפט וגז ארה"ב	מגזר אנרגיות מתחדשות	פעילויות אחרות	סה"כ	
בלתי מבוקר				
אלפי דולר				
ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023				
8,233	-	-	8,233	הכנסות המגזר
(5,507)	-	(1)	(5,508)	הוצאות המגזר
(11)	(5)	-	(16)	הפסדי חברה כלולה
2,715	(5)	(1)	2,709	רווח (הפסד) מגזרי
(377)			(862)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות, נטו
			(377)	הוצאות מימון, נטו
			(235)	הוצאות מימון בלתי מוקצות, נטו
(6)			(6)	מיסים על ההכנסה
			1,229	סה"כ רווח

באור 6 : - מגזרי פעילות (המשך)

מגזר נפט וגז ארה"ב	מגזר אנרגיות מתחדשות	פעילויות אחרות (*)	סה"כ
<u>בלתי מבוקר</u>			
<u>אלפי דולר</u>			
<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022</u>			
7,356	-	-	7,356
(4,426)	(97)	-	(4,329)
2,930	(97)	-	3,027
(836)			
(1,163)			(1,163)
(382)			
(218)			(218)
331			
הכנסות המגזר			
הוצאות המגזר			
רווח (הפסד) מגזרי			
הוצאות משותפות בלתי מוקצות, נטו			
הוצאות מימון, נטו			
הוצאות מימון בלתי מוקצות, נטו			
מיסים על ההכנסה			
סה"כ רווח			
(*) סווג מחדש			
מגזר נפט וגז ארה"ב	מגזר אנרגיות מתחדשות	פעילויות אחרות	סה"כ
<u>מבוקר</u>			
<u>אלפי דולר</u>			
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</u>			
26,826	-	-	26,826
(22,917)	(218)	-	(22,699)
(20)	(52)	-	32
3,889	(52)	(218)	4,159
(3,541)			
(974)			(974)
(1,072)			
(1,097)			(1,097)
(2,795)			
הכנסות המגזר			
הוצאות המגזר			
רווחי (הפסדי) חברה כלולה			
רווח (הפסד) מגזרי			
הוצאות משותפות בלתי מוקצות, נטו			
הוצאות מימון, נטו			
הוצאות מימון בלתי מוקצות, נטו			
מיסים על ההכנסה			
סה"כ הפסד			

באור 6 : - מגזרי פעילות (המשך)

מגזר נפט וגז ארה"ב	מגזר אנרגיות מתחדשות	פעילויות אחרות	סה"כ
בלתי מבוקר			
אלפי דולר			

ליום 31 במרס, 2023

78,434	2,315	428	81,177
			1,040
			82,217
(32,380)	-	(58)	(32,438)
			(14,698)
			35,081

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו

סה"כ נכסים

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו

סה"כ התחייבויות

מגזר נפט וגז ארה"ב	מגזר אנרגיות מתחדשות	פעילויות אחרות (*)	סה"כ
בלתי מבוקר			
אלפי דולר			

ליום 31 במרס, 2022

41,946	1,318	842	44,106
			6,521
			50,627
(18,415)		(30)	(18,445)
			(3,261)
			(21,706)

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו

סה"כ נכסים

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו

סה"כ התחייבויות

(*) סווג מחדש

מגזר נפט וגז ארה"ב	מגזר אנרגיות מתחדשות	פעילויות אחרות	סה"כ
מבוקר			
אלפי דולר			

ליום 31 בדצמבר, 2022

77,082	2,281	424	79,787
			648
			80,435
(35,200)	-	(67)	(35,267)
			(11,377)
			(46,644)

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו

סה"כ נכסים

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו

סה"כ התחייבויות

באור 7 : - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים בדבר עדכון תוכנית הפיתוח של פרויקט NPB בקולורדו ראו באור 3ב'1.
- ב. לפרטים בדבר משא ומתן עם מפעיל לחזקת שמשון ראו באור 3ב'2.
- ג. לפרטים בדבר דוח העתודות של פרויקט Cassini ראו באור 3ב'3.
- ד. לפרטים בדבר תהליך מכירת פרויקט MountainView (למעט קידוח Cattani) ראו באור 3ב'5.
- ה. לפרטים בדבר אשראי מתאגיד בנקאי ואחר לזמן קצר ראו באור 4א'.
- ו. לפרטים בדבר אישור המימון הבנקאי לתוכנית הפיתוח של פרויקט NPB בקולורדו ראו באור 4ב'.
- ז. לפרטים בדבר הנפקת זכויות בשותפות המוגבלת ראו באור 4ד'.
- ח. לפרטים בדבר עסקאות גידור נפט לפרויקט NPB ראו באור 5ג'.
- ט. לפרטים בדבר פרסום טיוטת מסמך מדיניות של משרד האנרגיה ראו באור 4ז'.

מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לשותפות**

ליום 31 במרס 2023

בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
2-3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לשותפות
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לשותפות
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לשותפות
7-10	מידע נוסף

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד 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 מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת. (להלן - השותפות), ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות של השותפות. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
23 במאי, 2023

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לשותפות

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לשותפות

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

נכסים שוטפים

308	2,119	688	מזומנים ושווי מזומנים
241	237	227	נגזרים פיננסיים
5,061	3,738	6,190	חייבים ויתרות חובה
5,610	6,094	7,105	

נכסים לא שוטפים

38,186	36,552	40,907	השקעות בשותפויות נפט וגז מוחזקות
214	349	74	נגזרים פיננסיים
1,531	795	1,524	השקעות בשותפויות אנרגיה מתחדשת מוחזקות
20	23	17	רכוש קבוע, נטו
214	312	190	נכס זכות שימוש
424	842	428	פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים
40,589	38,873	43,140	
46,199	44,967	50,245	

התחייבויות שוטפות

-	-	1,936	אשראי מתאגיד אחר
4,646	4,643	4,632	חלות שוטפת של אגרות חוב להמרה
89	117	89	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
2,049	1,155	1,207	זכאים ויתרות זכות
235	407	251	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,018	6,322	8,115	

התחייבויות לא שוטפות

5,266	9,534	5,397	אגרות חוב להמרה
-	-	1,554	זכאים ויתרות זכות
124	186	98	התחייבות בגין חכירה
5,390	9,720	7,049	

33,791	28,925	35,081	<u>הון השותפות המוגבלת</u>
46,199	44,967	50,245	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

23 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ירון זוארס - סמנכ"ל כספים מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ השותף הכללי	יצחק סולטן – יו"ר הדירקטוריון מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ השותף הכללי	יניב פרידמן – מנכ"ל מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ השותף הכללי
--	--	--

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לשותפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר			
(למעט נתוני רווח (הפסד) ליחידת השתתפות)			
5,983	1,763	1,088	הכנסות מדמי ניהול
(1,328)	(364)	(408)	הוצאות תמלוגים
(798)	(94)	(106)	הוצאות חיפושי נפט וגז ויטירות אחרות
(3,327)	(830)	(820)	הוצאות הנהלה וכלליות
530	475	(246)	רווח (הפסד) תפעולי
(2,021)	(714)	(402)	הוצאות מימון
125	-	28	הכנסות מימון
(1,429)	570	1,849	חלק השותפות ברווחי (הפסדי) שותפויות מוחזקות, נטו
(2,795)	331	1,229	רווח נקי (הפסד) כולל לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר:			
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד			
בהתקיים תנאים ספציפיים			
(40)	-	38	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(40)	-	38	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(40)	-	38	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(2,835)	331	1,267	סה"כ רווח (הפסד) כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לשותפות

ליום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(2,795)	331	1,229
---------	-----	-------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

124	21	26
1,594	168	258
1,429	(679)	(1,849)
170	60	23
-	392	114
(6,233)	(38)	(1,428)

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק השותפות בהפסדי (רווחי) שותפויות מוחזקות, נטו
עלות תשלום מבוסס יחידות השתתפות
שינוי בשווי הוגן נכסים פיננסיים דרך רווח והפסד

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(3,199)	(1,876)	(1,129)
(77)	99	16
1,017	123	548

עלייה בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות

(2,259)	(1,654)	(565)
---------	---------	-------

113	-	3
-----	---	---

ריבית שהתקבלה

(887)	(1,362)	(761)
-------	---------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

417	(1)	-
(9)	(4)	-
(980)	(708)	-
(4,954)	(476)	(787)
(5,526)	(1,189)	(787)

משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים פיננסיים
השקעה בהון של שותפויות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	1,936
11,549	3,849	-
(4,582)	-	-
(119)	-	(26)
(783)	-	-
6,065	3,849	1,910

קבלת אשראי מתאגיד חוץ בנקאי
הנפקת יחידות השתתפות וכתבי אופציה (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב להמרה
פרעון התחייבות בגין חכירה
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(198)	(33)	18
-------	------	----

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(546)	1,265	380
-------	-------	-----

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

854	854	308
-----	-----	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

308	2,119	688
-----	-------	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של השותפות ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2023 (להלן: "הדוחות הכספיים התמציתיים").

ב. השותפות המוגבלת מודיעין אנרגיה (להלן - השותפות או השותפות המוגבלת) נוסדה על פי הסכם שותפות מוגבלת שנחתם ביום 25 במאי, 1992 בין מודיעין - אנרגיה ניהול (1992) בע"מ (השותף הכללי) לבין מודיעין - אנרגיה נאמנויות בע"מ (הנאמן והשותף המוגבל) (להלן - ההסכם). השותפות המוגבלת החלה בפעילותה העסקית בחודש ספטמבר 1992.

ג. השותפות המוגבלת משתתפת כיום בישראל בפעילות של נכס נפט וגז ימי (חזקת שמשון). לפרטים נוספים בקשר עם תחומי הפעילות של השותפות ראו באור 2'6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וראו גם באור 2'3 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים.

ד. לשותפות גירעון בהון החוזר (בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים) בסך של כ-16.6 מיליון דולר בדוחות הכספיים המאוחדים וסך של כ-1 מיליון דולר בדוחות הכספיים הנפרדים. הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים הנובע בעיקר מיתרות זכאים בסך של כ-8.6 מיליון דולר, מחלות שוטפת של אגרות החוב להמרה סדרה א' (להלן בפסקה זו: "אג"ח") בסך של כ-4.6 מיליון דולר העומדת לפירעון בחודש דצמבר 2023 (לפרטים בדבר תנאי אג"ח ראו באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים), מחלויות שוטפות של התחייבות לתאגיד בנקאי בסך כולל של כ-3.7 מיליון דולר העומדות לפירעון בחלקים שווים בחודש יוני 2023 ובחודש דצמבר 2023 (לפרטים בדבר תנאי הסכם מימון ראו באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים) ומאשראי מתאגיד בנקאי בסך של 2 מיליון דולר (ראו באור 4'4 לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים) ומאשראי מתאגיד חוץ בנקאי בסך של כ-1.9 מיליון דולר (ראו באור 4'4 לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים).

הנהלת השותפות הציגה בפני דירקטוריון השותף הכללי את כלל המקורות אשר יהיו עשויים לשמש את השותפות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה בשנים הקרובות ובכלל זאת הכנסות השותפות החזויות מפרויקט NPB ומפרויקטים בקליפורניה, יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-3.9 מיליון דולר, אשר הצטברו בקופת השותפות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המיועדים לפעילות השוטפת ולפירעון התחייבויותיה, גיוס זכויות שבוצע בחודש אפריל 2023 (ראו באור 4'4 לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים) תוכניות הנהלה לגיוס חוב לפרויקט NPB (לעניין אישור ועדת האשראי למימון תוכנית פיתוח 2023 ראו באור 4'4 לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים) בהיקפים משמעותיים המבוססות על האישור לקבלת החוב מתאגיד בנקאי, מכירת פרויקטי אנרגיה מתחדשת.

ביום 23 במאי 2023 דירקטוריון השותף הכללי בשותפות בחן את דוח המקורות והשימושים המשוער שהציגה לו הנהלת השותפות, תחת תרחישים, המתבסס, בין היתר, על הנחות, הערכות, אומדנים ותחזיות ביחס להכנסות השותפות, השקעות חזויות בעיקר בפרויקטי נפט וגז, מכירת פרויקטי אנרגיה מתחדשת, עלויות מטה ותפעול של הפרויקטים השונים וכן תוכניות לגיוס חוב למימון פיתוח פרויקט NPB (ראו באור 4'4 לדוחות הכספיים תמציתיים). הדירקטוריון סבור כי הנחות העבודה הקבועות בבסיס הדוח החזוי שהוצג בפניו הינן סבירות וכן קבע הדירקטוריון כי אין בגירעון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בשותפות, ויש בידה את המקורות הנדרשים לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במהלך השנתיים החל מתום תקופת הדוח הכספי תמציתי ביניים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2022.

באור 3: - מידע נוסף

א. אשראי מתאגיד אחר:

ביום 29 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון השותפות נטילת אשראי חוץ בנקאי לתקופה קצרה של ארבעה חודשים עם אפשרות להארכה בארבעה חודשים נוספים בהיקף של 7 מיליון ש"ח (כ- 2 מיליון דולר) נושא ריבית פריים + מרווח בשיעור של 5%. הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי ו/או ביטול מסגרת האשראי במקרים מסוימים, לרבות: אי עמידה בפירעון חובות של השותפות; פיגור בתשלומים השותפות; מתן צו כינוס לשותפות; אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות של השותפות. להבטחת הסכם ההלוואה העמידה השותפות כבטוחה למלווה המחאה דחוייה בסך של 7 מיליון ש"ח. ביום 1 בפברואר 2023 נמשכה ההלוואה במלואה. ביום 3 במאי 2023 הודיעה השותפות לתאגיד החוץ בנקאי על הארכת מועד החזר ההלוואה בארבעה חודשים נוספים (קרי: עד ליום 1 באוקטובר 2023). נכון למועד הדוחות הכספיים הלווה עומד באמות המידה הפיננסיות.

ב. השווי ההוגן של אגרות החוב להמרה לתאריך הדוח הינו כ- 9.3 מיליון דולר (השווי הוגן נמדד לפי מדרג מצוטט רמה 1). הערך הפנקסני של אגרות החוב להמרה (כולל הרכיב ההוני) לתאריך הדוח הינו בסך של כ- 10.5 מיליון דולר.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר עם אגרות חוב סדרה א' (לפרטים נוספים ראו באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים).

ג. הנפקת הון (יחידות השתתפות וכתבי אופציה סחירים):

ביום 9 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה השותפות הנפקת זכויות במסגרתה הונפקו 4,133,374 יחידות השתתפות של השותפות, 4,133,374 כתבי אופציה (סדרה 18) במחיר מימוש של 3.75 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 6 ביוני 2023 ו- 2,686,693 כתבי אופציה (סדרה 19) במחיר מימוש של 5 ש"ח לכתב אופציה (צמוד לדולר), אשר ניתנים למימוש עד ליום 17 באפריל 2024. התמורה המיידית בהנפקת הזכויות הסתכמה לסך של כ- 14,058 אלפי ש"ח (כ- 3.8 מיליון דולר). הנפקת הזכויות בוצעה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם על ידי השותפות ביום 27 במרס 2023.

במסגרת הנפקת הזכויות ובהמשך לאמור בבאור 1 ח' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים השתתף מר צחי סולטן, יו"ר הדירקטוריון בשותף הכללי ובעל השליטה בשותף הכללי באמצעות חברות בשליטתו ורכש ניירות ערך בהיקף של כ- 2,603,976 יחידות השתתפות, של כ- 2,603,976 כתבי אופציה (סדרה 18) ושל כ- 1,692,585 כתבי אופציה (סדרה 19) בתמורה מיידית של כ- 8.9 מיליון ש"ח (כ- 2.4 מיליון דולר).

בגין הנפקת הזכויות שילמה השותפות לדיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, חברה שמר יצחק סולטן, שהינו בעל השליטה בשותף הכללי בשותפות, הנו בעל עניין בה, סך של כ- 99 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

ד. חזקת שמשון:

לפרטים בדבר אישור עקרוני לכניסתה של חברה זרה כמפעיל לחזקת שמשון בשיעור של 25% מזכויות ההשתתפות בחזקה ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים. יובהר כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים טרם הושלם המשא ומתן עם המפעיל המיועד. אם וככל שייחתם הסכם התקשרות כאמור, ההסכם יהיה כפוף, בין היתר, לאישור הממונה להעברת הזכויות למפעיל המיועד ומינויו כמפעיל החזקה.

באור 3 : - מידע נוסף (המשך)**ה. עסקאות עם בעל השליטה בשותפות:**

1. ביום 21 במרס 2023 הודיע השותף הכללי לשותפות כי הוא מוותר באופן מוחלט ובלתי חוזר על 50% מכל סכום של דמי ניהול לו הוא זכאי בגין שנת 2022, שהינו מעבר לסכום המינימאלי של דמי ניהול שנתיים בסך 300 אלפי דולר (25 אלפי דולר לחודש) בתוספת מע"מ לו הוא זכאי. בסך של כ- 441 אלפי דולר לפני מע"מ. כמו כן, נושאי משרה של השותפות וויתרו באופן חד פעמי ולא תקדימי על חלק מהמענק השנתי לשנת 2022.

2. ביום 21 במרס 2023 הודיע השותף הכללי לשותפות על הסכמתו כי תשלום תמלוגי העל ודמי הניהול להם השותף הכללי זכאי ו/או יהיה זכאי מהשותפות בגין השנים 2022 ו- 2023, למעט סכומים בסך השווה לסכום המס החל עלו על השותף הכללי בגין תשלומים אלו, יידחה וישולם בשנת 2024, וזאת מבלי שישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית. על אף האמור, הוסכם בין השותפות לשותף הכללי כי ככל שתזרים השותפות ישתפר במהלך שנת 2023, תיבחן הקדמת ביצוע התשלומים שתשלומם נדחה כאמור.

ו. ביום 2 במאי 2023 פרסם משרד האנרגיה להערות הציבור, עד ליום 28 במאי 2023 טיוטת מסמך מדיניות בנושא הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים (להלן: "**טיטוט מסמך המדיניות**"). על פי המפורט בו, מטרת טיוטת מסמך המדיניות הינה הצעה להתוויית העקרונות הכלליים בכל הנוגע להוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הדין החלות בעניין זה ומהוראות שטרי החזקה ואישורי ההפעלה. טיוטת מסמך המדיניות מציעה, בין היתר, כללים, אמות מידה ומסגרות זמנים להוצאה מכלל שימוש של קידוחים ומתקני הפקה וכן נטישת תשתיות תת ימיות וצנרות אשר אין להם עוד שימוש, וזאת, בין היתר, בהתאם למיקום המתקנים האמורים בעומק הים, על הקרקעית או מתחת לקרקעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים, השותפות בוחנת את המשמעויות של טיוטת מסמך המדיניות והשפעתה על עלות הנטישה.

באור 4 : - נגזרים פיננסיים

נכון ליום 31 במרס 2023, התקשרה השותפות בעסקאות לגידור מחירי נפט מסוג WTI.

א. עסקאות גידור דרך רווח והפסד:

ליום 31 במרס, 2023 רכשה השותפות אופציות מסוג PUT בהיקף כולל של כ- 55.4 אלפי חביות נפט, במחיר מימוש של 65 דולר לחבית נפט בחודשים אפריל עד ספטמבר 2023 ובכלל, השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023 הינו כ- 127 אלפי דולר המוצג כנכס שוטף.

השותפות אינה מטפלת בעסקאות הגידור הנ"ל כגידור חשבונאי והינן נמדדות לפי מדרג שווי הוגן רמה 1.

ב. נגזרים פיננסיים גידור תזרים מזומנים:

ליום 31 במרס, 2023 רכשה השותפות אופציות מסוג PUT בהיקף כולל של כ- 40 אלפי חביות נפט, במחירי מימוש של 60 ו- 55 דולר לחבית נפט בחודשים ינואר עד יוני 2024 ובכלל. השווי ההוגן של עסקאות הגידור הנ"ל ליום 31 במרס, 2023, הינו כ- 175 אלפי דולר. מתוכו סכום של כ- 100 אלפי דולר מוצג כנכס שוטף וסכום של כ- 74 אלפי דולר מוצג כנכס לא שוטף.

השותפות אינה מטפלת בעסקאות הגידור הנ"ל כגידור חשבונאי והינן נמדדות לפי מדרג שווי הוגן רמה 1.

באור 5 : - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים בדבר אשראי מתאגיד אחר לזמן קצר ראו באור 3א'.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת זכויות בשותפות המוגבלת ראו באור 3ג'.
- ג. לפרטים בדבר משא ומתן עם מפעיל לחזקת שמשון ראו באור 3ד'.
- ד. לפרטים בדבר פרסום טיוטת מסמך מדיניות של משרד האנרגיה ראו באור 3ו'.

23 במאי, 2023

לכבוד:

דירקטוריון מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ
השותף הכללי של מודיעין אנרגיה (שותפות מוגבלת)
מרכז עזריאלי 3, מגדל משולש-קומה 45, תל אביב 67023

הנדון: תשקיף מדף של מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")
שפורסם בחודש יולי 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש יולי 2020.

- (1) דוח סקירה מיום 23 במאי 2023 על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של השותפות ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה מיום 23 במאי 2023 על מידע כספי נפרד של השותפות בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

פרק ד'

הצהרת מנהלים



הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, **יניב פרידמן**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מודיעין-אנרגיה - שותפות מוגבלת (להלן: "**השותפות**"), לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "**הדוחות**").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של השותפות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של השותפות ולדירקטוריון השותף הכללי בשותפות, 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.

יניב פרידמן – מנכ"ל

23 במאי 2022

הצהרת מנהלים:

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

אני, **ירון זוארס**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מודיעין-אנרגיה - שותפות מוגבלת (להלן – "**השותפות**") 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 השותפות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של השותפות ולדירקטוריון השותף הכללי בשותפות, 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.

ירון זוארס

23 במאי 2022

סמנכ"ל כספים



פרק ה'

הערכות שווי

Advisory

מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת

הערכת סכום בר ההשבה של נכס הנפט Cassini ליום 31 במרץ, 2023 במסגרת יישום הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, ירידת ערך נכסים

23/05/2023



הנדון: הערכת סכום בר ההשבה של נכס הנפט Cassini ליום 31 במרץ, 2023

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 1 במאי 2023 ("מכתב ההתקשרות"), PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd. ("אנו" או "PwC Israel") נתבקשה על ידי מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת ("מודיעין אנרגיה" או "השותפות") להעריך את סכום בר ההשבה של הזכויות בנכס הנפט Cassini ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ, 2023 ("מועד ההערכה") על פי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, ירידת ערך נכסים ("תקן 36").

הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבטל הפסד לירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות בהתאם להוראות סעיפים 109-116 לתקן 36.

סכום בר-השבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-השבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סכום בר ההשבה הוערך על בסיס השווי ההוגן של הפרויקט שהינו גבוה יותר משווי השימוש.

עבודתנו תשמש לצורך בחינת ירידת הערך למטרות דיווח חשבונאי בלבד. לפיכך, אין להשתמש בעבודה זו לכל מטרה אחרת. יודגש כי מודיעין אנרגיה לא תוכל לעשות שימוש בעבודה, במידע ו/או בתוצרים הנמסרים לה על-ידינו, כולם או חלקם, ללא קבלת אישורנו מראש לכך. עם זאת, מוסכם כי מודיעין אנרגיה תהיה רשאית לצרף את תוצר עבודתנו לדיווחים על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או התקנות על-פיו, ולכל דיווח אחר המוגש על-פי דיני ניירות ערך.

דוח זה כולל:

1. מכתב זה, המפרט את מטרות והיקף העבודה, ומציג את מסקנותיה;
2. דוח מפורט המתאר את מטרות העבודה והיקפה, תיאור הפרויקט והסביבה העסקית, שיטת ההערכה והערכת השווי, ומציג את תוצאות העבודה, כולל נספחים;
3. הצהרת הגבלת אחריות.

פריסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



תקן 36 קובע את הטיפול במוניטין בתקופות העוקבות למועד ההכרה הראשוני בו בדוחות הכספיים. תקן 36 קובע שבחינת ירידת ערך בגין המוניטין תבוצע ברמת היחידה מניבה-מזומנים אליה הוקצה המוניטין. התקן מגדיר כי ירידת ערך מתקיימת כאשר הערך בספרים ("ערך בספרים") של המוניטין עולה על הסכום בר-ההשבה ("סכום בר-השבה") שלו.

בחינת ירידת ערך מוניטין

סעיף 90 לתקן 36 קובע כי "בחינה לירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים, אליה הוקצה מוניטין, תבוצע אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה". הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי יש לבצע בחינה לירידת ערך של הפרויקט למועד ההערכה.

יחידה מניבה-מזומנים

סעיף 6 לתקן 36 מגדיר יחידה מניבה-מזומנים כ-"קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוביים (Inflows), שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות".

לצורך יישום בחינת ירידת הערך, זיהתה הנהלת החברה את הפרויקט כיחידת מניבת המזומנים הקטנה ביותר.

הכרה ומדידה של הפסד מירידת ערך על-פי תקן 36

סעיף 104 לתקן 36 קובע כי: "יש להכיר בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים (הקבוצה הקטנה ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שאליה הוקצה מוניטין או נכס מטה החברה) אם, ורק אם, הסכום בר-ההשבה של היחידה (קבוצת היחידות) נמוך מהערך בספרים של היחידה (קבוצת היחידות). יש להקצות את ההפסד מירידת הערך להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה (קבוצת היחידות) לפי הסדר הבא:

- (א) תחילה, להקטין את הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבה-מזומנים (קבוצה של יחידות); ולאחר מכן
- (ב) לשאר נכסי היחידה (קבוצה של יחידות) באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סעיף 105 לתקן 36 קובע כי: "לצורך הקצאת ההפסד מירידת ערך בהתאם לסעיף 104 ישות לא תקטין את הערך בספרים של נכס מתחת לגבוה מבין:

(א) שוויו ההוגן בניכוי עלויות למכירה (אם ניתן למדידה);

(ב) שווי השימוש שלו (אם ניתן לקביעה); או

(ג) אפס.

סכום ההפסד מירידת ערך שאילולא כן היה מוקצה לנכס, יוקצה באופן יחסי לשאר הנכסים ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סכום בר-השבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-השבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סעיף 19 קובע כי "לא תמיד הכרחי לקבוע הן את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של הנכס, והן את שווי השימוש שלו. אם אחד מבין סכומים אלה עולה על הערך בספרים של הנכס, לא חלה ירידה בערך הנכס ואין צורך לאמוד את הסכום האחר."

סעיף 20 קובע כי: "עשויה להיות אפשרות לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, גם אם לא קיים מחיר מצוטט בשוק פעיל עבור נכס זהה. אולם, לעיתים אין זה אפשרי לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, מכיוון שלא קיים בסיס לאומדן מהימן של המחיר שבו עסקה רגילה למכירת הנכס תתרחש בין משתתפים בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. במקרה זה, הישות עשויה להשתמש בשווי השימוש של הנכס כסכום בר-ההשבה שלו."

שווי שימוש

לצורך העבודה, ביצענו הערכה של השווי ההוגן על מנת להעריך את סכום בר ההשבה של הפרויקט.

התקן מנחה כיצד יש למדוד את שווי השימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים.

על-פי סעיף 31 לתקן 36: "אמידת שווי השימוש של נכס כוללת את השלבים הבאים:

(א) אמידת תזרימי המזומנים העתידיים, הן חיוביים והן שליליים, שינבעו משימוש מתמשך בנכס וממימושו הסופי; וכן

(ב) יישום שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים עתידיים אלה."

על-פי סעיף 33 לתקן 36: "במידת שווי השימוש הישות:

(א) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על הנחות סבירות וניתנות לביסוס, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התחום של התנאים הכלכליים, שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. משקל רב יותר יינתן לראיות חיצוניות.

(ב) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על תקציבים/תחזיות כספיים, העדכניים ביותר, שאושרו על-ידי ההנהלה, אך לא תכלול אומדן תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים החזויים לנבוע משינויים מבניים עתידיים או מהגדלה או שיפור של ביצועי הנכס. תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות כאלה, יכסו תקופה מרבית של 5 שנים, אלא אם ניתן להצדיק תקופה ארוכה יותר.

(ג) תאמוד תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה שמעבר לתקופה, המכוסה על-ידי התקציבים/תחזיות העדכניים ביותר, על ידי אקסטרפולציה (extrapolating) של אותן תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות, תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע או יורד לשנים שלאחר מכן, אלא אם שיעור צמיחה עולה ניתן להצדקה. שיעור צמיחה זה לא יעלה על שיעור הצמיחה הממוצע לזמן ארוך במוצרים, בענפים, במדינה או במדינות בהן פועלת הישות, או בשוק בו הנכס נמצא בשימוש, אלא אם שיעור גבוה יותר ניתן להצדקה."

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



סעיף 44 לתקן 36 קובע:

"תזרימי המזומנים העתידיים יאמדו לגבי הנכס במצבו הנוכחי. אומדני תזרימי מזומנים עתידיים לא יכללו אומדני תזרימי מזומנים חייביים או שליליים החזויים לנבוע מ:
(א) שינוי מבני עתידי שהישות אינה מחויבת לגביו; או

(ב) שיפור או הגדלת רמת הביצועים של הנכס".

סעיף 48 לתקן 36 קובע:

"עד שלישות מתהווים תזרימי מזומנים שליליים אשר משפרים או מגדילים את רמת הביצועים של הנכס, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים לא יכללו את אומדן תזרימי המזומנים החייביים החזויים לנבוע מהגידול בהטבות הכלכליות המיוחסות לתזרים המזומנים השלילי".

פרייטסוואר האוסקופרס ייעוץ בע"מ

מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב

6492103

טלפון 03-7954588

פקס 03-7954789



לצורך הערכת הסכום בר ההשבה של הפרויקט, הערכנו את השווי ההוגן של הפרויקט לפי שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF Method).

בחינת ירידת הערך התבססה על נתונים ומקורות מידע שסופקו על-ידי הנהלת החברה, מאזני בוחן ל-31 במרץ 2023, וכן ערכות, אומדנים ותחזיות של הנהלת החברה בגין הפרויקט. בנוסף, קיימנו שיחות עם הנהלת חברת מודיעין אנרגיה, השתמשנו בנתונים תפעוליים נוספים, מחקרי שוק, וכן מידע ציבורי הנוגע לפרויקט. הנתונים, המידע, התחזיות, ההסברים והמצגים בהם עשינו שימוש ("המידע") לא אומתו על-ידינו באופן בלתי תלוי, ואין אנו מחוויים דעה בדבר שלמותם, נכונותם או דיוקם. עם זאת, ביצענו בדיקות שונות בנוגע לסבירות הנתונים והתחזיות. בדיקות אלו כללו, בין היתר, ניתוח דוחות תפעוליים, נתונים היסטוריים ומידע פיננסי אחר. בכל מקרה, וגם ככל שביצענו בדיקות סבירות כאמור, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לשלמותו, נכונותו או דיוקו של המידע, כפי שסופק לנו.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של הפרויקט על-פי כללי ביקורת מקובלים, ולפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מחוויים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי מודיעין אנרגיה, או מי מטעמה.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שווי שתעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מחוויים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד בלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. היות ובמקרה זה מטרת ההערכה דורשת שווי ספציפי, נקבע שווי המייצג אומדן סביר של השווי ההוגן של הנכסים שהוערכו. למרות שאנו סבורים שהשווי שנקבע על-ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



ברצוננו לציין, כי אין לנו עניין אישי מודיעין אנרגיה או הפרויקט, למעט שכר הטרחה המשולם לנו בגין עבודה זו. למיטב הכרתנו, ובכל הנוגע למתן השירותים, הננו בלתי תלויים בחברה לרבות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.2015. נציין עוד כי שכר טרחתנו אינו תלוי בתוצאות עבודה זו.

פרטי ההתקשרות

מזמינת הערכת השווי הינה מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת.
מועד ההתקשרות בין PwC Israel למזמינות הערכת השווי הינו 1 במאי 2023.
שכר הטרחה במסגרת ההתקשרות הינו קבוע ואינו מותנה בתוצאות העבודה.

פרטי המעריך וניסיונו המקצועי

הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף בקסלמן וקסלמן PricewaterhouseCoopers ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות למר שלום סופר, רו"ח, בטלפון 03-7954946.

ברכה,
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.

הגדרות

ההנהלה	הנהלת מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת
מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת	מודיעין אנרגיה או השותפות
מועד ההערכה	31 במרץ, 2023
תקופת התחזית	החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2053
CAPM	Capital Asset Pricing Model
Cassini	הפרויקט
DCF	Discounted Cash Flow
PwC Israel	PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.
WACC	Weighted Average Cost Of Capital

תוכן עניינים

1	1 תמצית מנהלים
3	2 תיאור השותפות
5	3 תיאור הפרויקט
7	4 שווי הוגן של הפרויקט
12	נספחים
13	1 מקורות מידע
15	2 מחיר ההון המשוקלל
18	3 חברות השוואה
20	4 שיטות הערכה
23	5 הגבלת אחריות
25	6 פרטי יצירת קשר

פרק 1

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

כללי

PwC Israel נתבקשה על-ידי השותפות לסייע בהערכת סכום בר ההשבה של הפרויקט למועד ההערכה על פי הוראות תקן 36. לשם כך, ביצענו הערכה לשווי ההוגן של הפרויקט בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבטל הפסד לירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות בהתאם להוראות סעיפים 109-116 לתקן 36. סך ההפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות הינו 2,317 אלפי דולר.

- הטבלה הבאה מציגה את סיכום הערכת השווי ההוגן של הפרויקט למועד

ההערכה, באלפי דולר: אלפי דולר	
31/03/2023	
שווי הוגן של הפרויקט	1,077
עלויות נטישה	(2)
שווי הוגן נטו של הפרויקט	1,075

- הערך בספרים של הפרויקט למועד ההערכה הינו 173 אלפי דולר ולפיכך יש להכיר בביטול הפסד מעליית ערך של כ-902 אלפי דולר שהינו נמוך יותר מסך ההפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות.

פרק 2

תיאור השותפות

תיאור השותפות

נכסי נפט

- מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1992. השותפות עוסקת בחיפוש נפט וגז, פיתוחם והפקתם. השותפות החלה לפעול בשנת 2016 גם בחו"ל, במסגרת אסטרטגיה לאיתור נכסי נפט וגז בסיכון נמוך, אשר אינם בליבת הפעילות של חברות האנרגיה הגדולות.
- באמצעות חברות בשליטתה מחזיקה מודיעין אנרגיה בנכסי הנפט הבאים נכון ליום 31 בדצמבר, 2022:
 - ❖ פרויקט North Park Basin בקולורדו – השותפות מחזיקה בכ-50.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
 - ❖ פרויקט Chittim Ranch בטקסס – השותפות מחזיקה בכ-10.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. ההחזקה בפרויקט בטקסס הינה עקיפה ומתבצעת באמצעות חברה כלולה.
 - ❖ פרויקט Mountain View בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-25.8% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. חלקה של השותפות בפרוספקט טרינידד הינו 26.05%, חלקה של השותפות בקידוח Cattani Rennie הינו 45.0%.
 - ❖ פרויקט Grapevine בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-22.3% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

- ❖ פרויקט Cassini – השותפות מחזיקה בכ-35.625% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
- ❖ פרויקט שמשון בישראל – השותפות מחזיקה בכ-10.5% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

נכסי אנרגיה סולארית

- נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, השותפות מחזיקה, יחד עם שותפים, במספר פרויקטי אנרגיה סולארית, בצפון מזרח ארצות הברית. הפרויקטים נמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, כמוצג להלן:
 - ❖ פרויקט באלבמה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% במקטעים I, II, III מזרח ו-III מערב בהספק כולל של כ-406 מגה וואט.
 - ❖ פרויקט בצפון ודרום קרולינה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% בפרויקט Bishop/CR-I בהספק כולל של כ-321 מגה וואט.
- השותפות בוחנת אפשרויות למכירת צבר הפרויקטים כולו או חלקו.

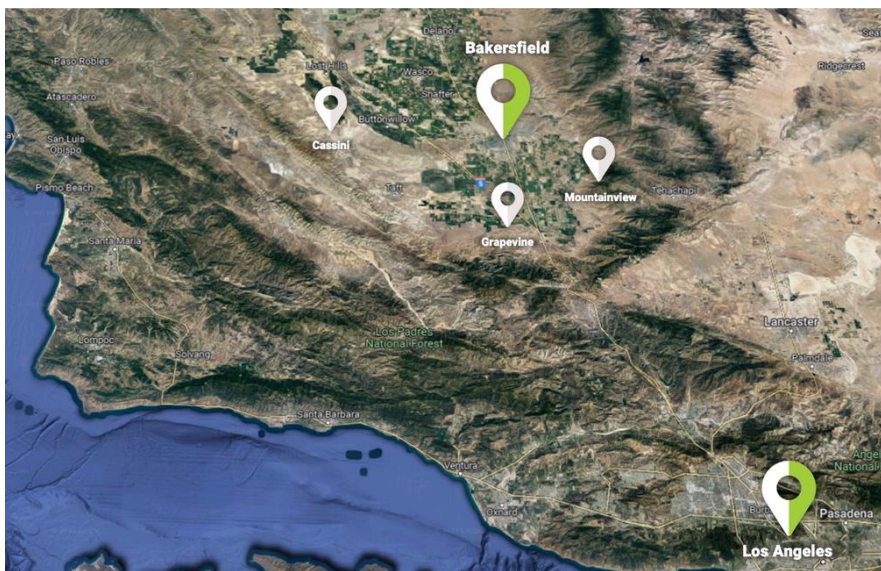
פרק 3

תיאור הפרויקט

תיאור הפרויקט

כללי

- להלן נתונים אודות הפרויקט כפי שהתקבלו מדוח מעריך חיצוני:
 - ❖ מועדי הפקת הנפט והגז: 2053-2023.
 - ❖ חלק השותפות בפרויקט: 35.625%.
 - ❖ קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים: כ-3.0 MBBL נפט וכ-34.5 MMCF גז טבעי. חלק השותפות הינו כ-1.1 MBBL נפט וכ-12.3 MMCF גז טבעי.
 - ❖ סך התפוקות בפרוספקט: התפוקות השנתיות הונחו על בסיס דו"ח משאבים ליום 31 במרץ 2023 אשר נערך על ידי חברת Petrotech Resources Company, מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת. על פי הדו"ח, כמות הנפט בנכס הינה כ-92 MBBL וכמות הגז בנכס הינה כ-1,069 MMCF. חלק השותפות הינו כ-33 MBBL וכמות הגז בנכס הינה כ-381 MMCF.
- בחודש ספטמבר 2022 הודיע מפעיל הפרויקט לשותפות וליתר השותפים על תקלה טכנית בקידוח אשר גרמה לירידה בקצב ההפקה מהקידוח. בנוסף הודיע המפעיל על כוונתו לבצע עבודת Workover בקידוח אשר נועדה להחזרת הבאר להפקה סדירה. עלות העבודה מוערכת בסך של כ-342 אלפי דולר (חלקה של השותפות כ-122 אלפי דולר). העבודות בקידוח אושרו על ידי השותפות בחודש ינואר 2023 ובשלהי חודש פברואר 2023 חזרה הבאר להפקה ובחודש מרס 2023 הבאר החלה להפקה סדירה.



פרק 4

שווי הוגן של הפרויקט

שווי הוגן של הפרויקט

שיטת הערכה

- השווי ההוגן של פרויקט Cassini חושב באמצעות גישת הרווח, גישה זו מיושמת באמצעות שיטת הונון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהוון של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- לפי מודל זה, השווי ההוגן של תזרים המזומנים נטו המיוחס לנכס משקף את שווי ההוגן.
- פירוט אודות שיטות הערכה מופיע בנספח 4.

תקופת התחזית

- בהתאם להנהלת השותפות, הפרויקט הנרכש צפוי לייצר תזרים החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2053.

תחזית הכנסות

- בהתאם לתחזיות שהתקבלו מהנהלת מודיעין אנרגיה, הכנסות המופקות מהפרויקט הנרכש, חושבו על ידי מכפלת חלק השותפות בכמות מכירת חביות הנפט והגז ובמחיר הנפט והגז החזוי לאורך תקופת התחזית, בהתאמה.
- כמויות הנפט והגז הטבעי מבוססות על דוח מעריך חיצוני. מחירי הגז והנפט (המוצגים בהמשך) התבססו על מחירי חוזים עתידיים לשנות התחזית והסכמים הקשורים בפרויקט.

הוצאות תמלוג צד ג'

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג צד ג' חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 17.0% לאורך תקופת התחזית.

הוצאות תמלוג על לצד קשור

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג על חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 4.95% לאורך תקופת התחזית. הונח ששיעור תמלוג העל יהיה קבוע ולא יהיה מועד החזר השקעה.

השקעות הון

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, בשנים 2026 ו-2029 צפויה השקעה הונית בסך 121.9 אלפי דולר בכל אחת מהשנים.

עלויות הפעלה

- עלויות הפעלה נובעות בעיקר בגין עלויות הפקה. בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, עלויות אלו מסתכמות בכ-25.7 אלפי דולר ממועד ההערכה ועד לסוף שנת 2023, ובכ-34.2 אלפי דולר לשנה ליתרת תקופת התחזית.

מס הפקה

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס הפקה חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפוי לעמוד על 0.7% לאורך תקופת התחזית.

מס רכוש

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס רכוש חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפוי לעמוד על 1.9% לאורך תקופת התחזית.

עלויות נטישה

- על פי הרגולציה בארה"ב קיימת מחויבות לנטוש את הקידוח.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

תחזית תזרים מזומנים

- הטבלה הבאה מציגה את תחזית הפעילות של הפרויקט לתקופת התחזית, כפי שנתקבל מהנהלת השותפות:

2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	01/04/2023- 31/12/2023	אלפי דולר
2.7	2.9	3.1	3.3	3.6	3.9	4.2	4.5	4.5	5.2	5.5	5.6	6.4	6.9	5.5	נפט (MBBL)
53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	65.1	56.7	58.6	60.8	63.0	65.3	68.0	71.0	74.7	78.6	מחיר נפט
51.5	55.5	59.6	64.0	68.9	89.9	83.8	93.3	97.8	115.7	128.7	135.5	161.1	182.7	153.9	הכנסות מנפט
(7.3%)	(6.7%)	(7.0%)	(7.0%)	(23.4%)	7.2%	(10.1%)	(4.6%)	(15.5%)	(10.1%)	(5.1%)	(15.9%)	(11.9%)			% השינוי
31.4	33.8	36.3	39.0	41.9	45.2	48.5	52.2	52.7	60.2	64.6	65.3	74.3	80.2	64.2	גז (MMCF)
7.2	7.2	7.2	7.0	6.8	6.7	6.6	6.6	6.6	6.5	6.5	6.5	6.6	6.0	5.2	מחיר גז
80.5	86.8	93.1	96.9	101.8	107.4	114.4	122.1	123.6	139.1	148.5	151.4	173.7	171.7	119.2	הכנסות מגז
(7.3%)	(6.7%)	(4.0%)	(4.8%)	(5.2%)	(6.1%)	(6.3%)	(1.3%)	(11.1%)	(6.3%)	(2.0%)	(12.8%)	1.2%			% השינוי
132.0	142.4	152.7	161.0	170.6	197.3	198.3	215.3	221.5	254.9	277.1	286.9	334.8	354.4	273.1	סה"כ הכנסות
(7.3%)	(6.7%)	(5.2%)	(5.7%)	(13.5%)	(0.5%)	(7.9%)	(2.8%)	(13.1%)	(8.0%)	(3.4%)	(14.3%)	(5.5%)			% השינוי
(22.4)	(24.2)	(26.0)	(27.4)	(29.0)	(33.5)	(33.7)	(36.6)	(37.6)	(43.3)	(47.1)	(48.8)	(56.9)	(60.2)	(46.4)	הוצאות תמלוג צד ג'
17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	% מההכנסות
(6.5)	(7.0)	(7.6)	(8.0)	(8.4)	(9.8)	(9.8)	(10.7)	(11.0)	(12.6)	(13.7)	(14.2)	(16.6)	(17.5)	(13.5)	הוצאות תמלוג על
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	% מההכנסות
-	-	-	-	-	-	-	-	(121.9)	-	-	(121.9)	-	-	-	השקעות הון, נטו
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	55.0%	0.0%	0.0%	42.5%	0.0%	0.0%	0.0%	% מההכנסות
(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(25.7)	עלויות הפעלה, נטו
25.9%	24.0%	22.4%	21.2%	20.0%	17.3%	17.2%	15.9%	15.4%	13.4%	12.3%	11.9%	10.2%	9.7%	9.4%	% מההכנסות
(1.0)	(1.0)	(1.1)	(1.2)	(1.3)	(1.4)	(1.5)	(1.6)	(1.6)	(1.9)	(2.0)	(2.0)	(2.3)	(2.5)	(2.0)	מס הפקה
0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.8%	0.7%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	% מההכנסות
(2.5)	(2.7)	(2.9)	(3.0)	(3.2)	(3.7)	(3.7)	(4.0)	(4.1)	(4.8)	(5.2)	(5.4)	(6.3)	(6.6)	(5.1)	מס רכוש
1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	% מההכנסות
(66.6)	(69.2)	(71.7)	(73.7)	(76.1)	(82.6)	(82.9)	(87.1)	(210.5)	(96.8)	(102.2)	(226.4)	(116.2)	(121.1)	(92.7)	סה"כ הוצאות
50.5%	48.6%	47.0%	45.8%	44.6%	41.9%	41.8%	40.4%	95.0%	38.0%	36.9%	78.9%	34.7%	34.2%	33.9%	% מההכנסות
65.4	73.2	81.0	87.2	94.5	114.7	115.3	128.2	11.0	158.1	174.9	60.5	218.5	233.3	180.4	תזרים מזומנים חופשי
14.25	13.25	12.25	11.25	10.25	9.25	8.25	7.25	6.25	5.25	4.25	3.25	2.25	1.25	0.38	מקדם זמן
0.20	0.22	0.25	0.28	0.31	0.35	0.39	0.44	0.49	0.55	0.62	0.69	0.77	0.87	0.96	מקדם היוון
13.0	16.3	20.2	24.4	29.6	40.2	45.3	56.4	5.4	87.2	108.0	41.8	169.3	202.4	172.9	תזרים מזומנים מהוון

מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת - הערכת שווי נכס נפט ליום 31 במרץ, 2023

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

תחזית תזרים מזומנים

- הטבלה הבאה מציגה את תחזית הפעילות של הפרויקט לתקופת התחזית, כפי שנתקבל מהנהלת השותפות:

אלפי דולר	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
נפט (MBBL)	2.5	2.3	2.2	2.0	1.9	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1	1.0	1.0	0.9	0.2
מחיר נפט	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8
הכנסות מנפט	47.9	44.6	41.5	38.5	35.8	33.3	31.1	28.8	26.8	24.9	23.2	21.6	20.1	18.6	17.4	4.1
% השינוי	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(76.5%)
גז (MMCF)	29.2	27.1	25.3	23.5	21.8	20.3	18.9	17.6	16.3	15.2	14.2	13.1	12.2	11.4	10.6	2.5
מחיר גז	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2
הכנסות מגז	74.9	69.7	65.0	60.2	56.0	52.1	48.6	45.1	41.9	39.0	36.3	33.7	31.3	29.2	27.2	6.4
% השינוי	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(76.5%)
סה"כ הכנסות	122.8	114.2	106.5	98.8	91.9	85.4	79.7	73.9	68.7	63.9	59.6	55.3	51.4	47.8	44.6	10.5
% השינוי	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(76.5%)
הוצאות תמלוג צד ג'	(20.9)	(19.4)	(18.1)	(16.8)	(15.6)	(14.5)	(13.5)	(12.6)	(11.7)	(10.9)	(10.1)	(9.4)	(8.7)	(8.1)	(7.6)	(1.8)
% מההכנסות	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%
הוצאות תמלוג על	(6.1)	(5.7)	(5.3)	(4.9)	(4.5)	(4.2)	(3.9)	(3.7)	(3.4)	(3.2)	(2.9)	(2.7)	(2.5)	(2.4)	(2.2)	(0.5)
% מההכנסות	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
השקעות הון, נטו	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% מההכנסות	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
עלויות הפעלה, נטו	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(8.3)
% מההכנסות	27.9%	29.9%	32.1%	34.6%	37.2%	40.0%	42.9%	46.3%	49.8%	53.5%	57.4%	61.9%	66.5%	71.5%	76.7%	79.4%
מס הפקה	(0.9)	(0.8)	(0.8)	(0.7)	(0.7)	(0.6)	(0.6)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.3)	(0.1)
% מההכנסות	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
מס רכוש	(2.3)	(2.1)	(2.0)	(1.8)	(1.7)	(1.6)	(1.5)	(1.4)	(1.3)	(1.2)	(1.1)	(1.0)	(1.0)	(0.9)	(0.8)	(0.2)
% מההכנסות	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%
סה"כ הוצאות	(64.3)	(62.2)	(60.3)	(58.4)	(56.8)	(55.2)	(53.8)	(52.3)	(51.1)	(49.9)	(48.8)	(47.8)	(46.8)	(45.9)	(45.1)	(10.9)
% מההכנסות	52.4%	54.5%	56.7%	59.2%	61.8%	64.6%	67.5%	70.8%	74.3%	78.1%	81.9%	86.4%	91.1%	96.1%	101.3%	104.0%
תזרים מזומנים חופשי	58.4	52.0	46.2	40.3	35.1	30.3	25.9	21.5	17.6	14.0	10.8	7.5	4.6	1.9	0.6	0.4
מקדם זמן	15.25	16.25	17.25	18.25	19.25	20.25	21.25	22.25	23.25	24.25	25.25	26.25	27.25	28.25	29.25	30.25
מקדם היוון	0.18	0.16	0.14	0.13	0.11	0.10	0.09	0.08	0.07	0.06	0.06	0.05	0.05	0.04	0.04	0.03
תזרים מזומנים מהוון	10.4	8.2	6.5	5.1	4.0	3.0	2.3	1.7	1.3	0.9	0.6	0.4	0.2	0.1	0.0	0.0

31/03/2023 אלפי דולר

1,077 שווי הוגן של הפרויקט

(2) עלויות נטישה

1,075 שווי הוגן נטו של הפרויקט

- בהתבסס על הערכת השווי המתוארת לעיל, השווי ההוגן נטו של הפרויקט, נכון למועד ההערכה, נאמד בכ-1,075 אלפי דולר.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

טבלת רגישות

- הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של שווי השוק ההוגן של הפרויקט ביחס לשיעור ההיוון ולמחיר הנפט (אלפי דולר):

שינוי בשיעור ההיוון											שינוי במחיר הנפט (\$)	
17.0%	16.0%	15.0%	14.0%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	9.0%	8.0%	7.0%		
786	812	841	871	904	940	979	1,022	1,069	1,121	1,177		(10.00)
841	869	900	933	969	1,008	1,050	1,097	1,148	1,204	1,266		(5.00)
868	898	929	964	1,001	1,042	1,086	1,134	1,187	1,246	1,311		(2.50)
896	926	959	995	1,033	1,075	1,121	1,172	1,227	1,288	1,355		-
923	955	989	1,026	1,066	1,109	1,157	1,209	1,266	1,330	1,399		2.50
951	983	1,018	1,056	1,098	1,143	1,192	1,246	1,306	1,371	1,444		5.00
1,005	1,040	1,078	1,118	1,162	1,211	1,263	1,321	1,385	1,455	1,533		10.00

- הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של שווי השוק ההוגן של הפרויקט ביחס לשיעור ההיוון ולמחיר הגז (אלפי דולר):

שינוי בשיעור ההיוון											שינוי במחיר הגז (\$)	
17.0%	16.0%	15.0%	14.0%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	9.0%	8.0%	7.0%		
640	660	682	706	732	760	790	823	859	898	940		(2.00)
768	793	821	850	883	917	956	997	1,043	1,093	1,148		(1.00)
832	860	890	922	958	996	1,038	1,084	1,135	1,190	1,251		(0.50)
896	926	959	995	1,033	1,075	1,121	1,172	1,227	1,288	1,355		-
960	993	1,028	1,067	1,109	1,154	1,204	1,259	1,319	1,385	1,459		0.50
1,024	1,059	1,097	1,139	1,184	1,233	1,287	1,346	1,411	1,483	1,562		1.00
1,152	1,192	1,236	1,283	1,335	1,391	1,453	1,521	1,595	1,678	1,770		2.00

נספחים

נספח 1

מקורות מידע

מקורות מידע

לצורך הערכת השווי, עשינו שימוש במקורות המידע הבאים:

מקורות מידע הזמינים לציבור

- אתר מאיה;
- מרווח הוגן;
- מאגר המידע של Bloomberg; ו-
- Yahoo Finance.

מידע שהתקבל ממודיעין אנרגיה

- תחזיות תזרים מזומנים מהפרויקט;
- דוח משאבים של מעריך שווי חיצוני; ו-
- שיחות עם הנהלת שותפות מודיעין אנרגיה.

נספח 2

מחיר ההון המשוקלל

מחיר ההון המשוקלל

- בגישת הרווח ובגישת העלות נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון (Weighted Average Cost of Capital).

כאשר: $WACC = Re(e\%) + Rd(d\%)(1-TC)$

- $WACC$ = ממוצע משוקלל של מחיר ההון
- Re = התשואה הנדרשת על ההון העצמי
- $e\%$ = שיעור ההון העצמי מסך הנכסים
- Rd = מחיר החוב של החברה
- $d\%$ = שיעור ההון הזר מסך הנכסים
- Tc = שיעור המס האפקטיבי ארוך הטווח של החברה.
- התשואה הנדרשת על ההון העצמי, או עלות ההון העצמי, נקבעה תוך יישום המודל הידוע בשם CAPM (Capital Asset Pricing Model) עלות ההון העצמי לפי מודל CAPM, מורכבת משיעור ריבית חסרת הסיכון על אגרות חוב ארוכות טווח של ממשלת ארה"ב, בתוספת מכפלת פרמיית הסיכון החציונית של שוק ההון במקדם הסיכון היחסי של החברה,

* מקור: 20Y United states treasury constant maturity
 ** לפירוט חברות ההשוואה ראה נספח 3.

ביטא, המשקף את הרגישות של שווי השקעה לתנודות בשוק ההון בכללותו, בהתאם לנוסחה הבאה:

כאשר: $Re = Rf + \beta(Rm - Rf) + SSP + SRP$

Rf – שער הריבית חסרת הסיכון בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב לא צמודות של ממשלת ארה"ב לטווח ארוך (20 שנה) למועד ההערכה – 3.94%.

β – מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה לתשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לשווי העסק רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (קרי, במקרה של מיתון יושפע הענף לרעה יותר מענפים אחרים, ובמקרה של שגשוג יושפע הענף לטובה יותר מענפים אחרים). כאשר מקדם זה קטן מ-1, שווי העסק רגיש פחות מהממוצע לשינויים במצב השוק. לצורך ההערכה, גזרנו את הביטא המתאימה לפעילות הפרויקט מתוך ממוצע ביטאות של חברות ציבוריות הפועלות בתחום הנפט והגז ("חברות השוואה"). הביטא שנאמדה באופן זה עומדת על 1.23.

מחיר ההון המשוקלל (המשך)

- **Rm-Rf** – פרמיית השוק - מחיר ההון נאמד בשיטת המשקיע הבין-לאומי, היינו, מנקודת מבט של משקיע אשר תיק השקעותיו מבוזר בעולם. בגישה זו, סיכון המדינה (country risk) טבוע בשיעור הריבית חסרת הסיכון ובמחיר החוב של הפרויקט. פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק, הנדרשת על ידי משקיע בין-לאומי, עומדת על 6.0%* פרמיה זו מתבססת על פרמיית הסיכון הממוצעת של השווקים המפותחים בעולם (ארצות הברית, מערב אירופה ויפן).

מחיר הון משוקלל (WACC) 31/03/2023	
3.9%	שיעור ריבית חסרת סיכון (Rf)
6.0%	פרמיית השוק (Rm-Rf)
1.23	ביטא ממונפת (β)
4.8%	פרמיית גודל (SSP)
16.2%	מחיר ההון (Ke) (מעוגל)
9.4%	מחיר החוב (Rd) לפני המס
28.0%	שיעור המס
6.8%	מחיר החוב נטו (Rd) (מעוגל)
46.0%	יחס מינוף ענפי (D/(D+E))
12.0%	מחיר הון משוקלל (מעוגל)

SSP – פרמיית סיכון לחברות קטנות במונחי שווי שוק – למחיר ההון שנתקבל מ-CAPM הוספה פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בחברות בעלות שווי שוק נמוך בהשוואה לחברות בשוק האמריקאי. פרמיה זו חושבה על בסיס הבדלים היסטוריים בתשואות של חברות בעלות שווי שוק נמוך יחסית ביחס לחברות גדולות בשוק ההון האמריקאי, העומדים בממוצע על כ-4.83% בשנה**.

מחיר החוב (Rd) - מחיר החוב של השותפות נאמד בכ-9.4%.
יחס מינוף ענפי (D/D+E) - נקבע על כ-46.0% בהתאם לשיעור מינוף ממוצע של חברות ההשוואה (לפרטים נוספים אודות חברות ההשוואה ראה נספח 3).

* מתודולוגיה PwC.

נספח 3

חברות השוואה

חברות השוואה

.No	Ticker	Company name	Industry	Guideline Public Company
1	TASE:DLEKG	.Delek Group Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	Delek Group Ltd., an energy company, engages in the exploration, development, production, and marketing of oil and gas in Israel and internationally
2	TASE:ISRA	2 Isramco Negev Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil, natural gas, and condensate in Israel, 2 Isramco Negev Jordan, and Egypt
3	TASE:RATI	Ratio Energies - Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Ratio Energies - Limited Partnership explores, develops, and produces oil and natural gas in Israel
4	TASE:NVPT	Navitas Petroleum, Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Navitas Petroleum, Limited Partnership explores for and produces oil and natural gas
5	TASE:NFTA	Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd. engages in the exploration, production, and sale of oil and gas in Israel and the United States
6	TASE:TMRP	Tamar Petroleum Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Tamar Petroleum Ltd engages in the exploration, development, marketing, transmission, and production of natural gas in Israel
7	TSXV:PQE	.Petroteq Energy Inc	Oil and Gas Exploration and Production	.Petroteq Energy Inc., through its subsidiaries, engages in the oil sands mining and processing operations in the United States
8	TASE:MDIN	Modiin Energy-Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Modiin Energy-Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil and gas assets in the United States and Israel

נספח 4

שיטות הערכה

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות

כללי

- קיימות שלוש גישות מקובלות להערכת שווי של נכסים:
 - גישת העלות (Cost Approach);
 - גישת השוק (Market Approach);
 - גישת הרווח (Income Approach).

גישת העלות

- גישה זו, כפי שמיושמת בהערכת שווי של נכסים, מתבססת על עקרון "עלות השחלוף" כאינדיקאטור לשווי הוגן. השווי הנגזר מהערכת שווי בגישת העלות מהווה חסם עליון לשווי הנכס, היות והנחת היסוד של גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה לשחלף את הנכס.
- גישת העלות לא יושמה בעבודה זו.

גישת השוק

- גישת השוק מבוססת על מחירי מכירה בעסקאות דומות ועל מחירי נכסים דומים המוצעים למכירה בעסקאות בין קונה מרצון למוכר מרצון. הערכת השווי בגישה זו מבוססת על השוואה בין הנכס המוערך ונכסים דומים. בעת הצורך, נעשות התאמות על-בסיס הבדלים במאפיינים של הנכסים המוערכים והנכסים המשווים. הבדלים במאפיינים כוללים, בין היתר, מיקום, מועד המכירה, תנאי המכירה, מצב הנכס המוערך והשימושים בו.
- גישת השוק לא יושמה בעבודה זו.

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות (המשך)

גישת הרווח

- גישה זו מיושמת באמצעות שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהווה של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- בעבודה זו, הערכו את הפרויקט בגישת הרווח.
- נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון ("WACC" – Weighted Average Cost of Capital). לפרטים נוספים אודות מחיר ההון של הנכס הנבחן, ראה נספח 2.

נספח 5

הגבלת אחריות

הגבלת אחריות

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתיעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מביעים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל. הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד ובלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. למרות שאנו סבורים שטווח השוויים שנקבע על ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. בנוסף, עבודתנו לא תשמש כתחליף לכל נוהל שעל השותפות לנקוט בקשר עם עסקת רכישה כלשהי.

עבודתנו מיועדת לשימוש ההנהלה ולצורך המתואר במכתב ההתקשרות מיום 1 במאי, 2023 ואין לעשות בה כל שימוש אחר. פרט לדרישה על פי דין, אין להעביר את חוות דעתנו לשום צד שלישי, למעט הרשויות המוסמכות בנידון, או לאזכר את עבודתנו, בלא קבלת הסכמתנו מראש ובכתב, אשר נעניק או נימנע מלהעניק או נתנה בתנאים, בהתאם לשיקול דעתנו, והכול תוך מתן סיבה בכתב. בשום מקרה, בין אם ניתנה הסכמה כאמור ובין אם לאו, לא נישא בשום אחריות כלפי צד שלישי אליו הועברה חוות דעתנו.

במהלך עבודתנו קיבלנו נתונים, מידע, תחזיות, הסברים ומצגים מהנהלת השותפות ו/או ממי מטעמה. האחריות למידע הנ"ל הינה על ספקי מידע זה. עבודתנו לא כללה בדיקה ו/או אימות של המידע שקיבלנו כאמור. לאור זאת, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לנכונותו, שלמותו או דיוקו של המידע המועבר אלינו. בשום מקרה לא נהיה אחראים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר ייגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע על-ידי הנהלת השותפות ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על מידע כאמור, בכפוף לאמור לעיל.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של ספרי השותפות על פי כללי ביקורת מקובלים. לפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מביעים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי השותפות ו/או מי מטעמה.

נספח 6

פרטי יצירת קשר

פרטי יצירת קשר

למידע נוסף אנא צור קשר עם:

שלום סופר

+972-3-7954946

Shalom.Sofer@il.pwc.com

אופיר זמיר

+972-3-7952529

Ophir.Zamir@pwc.com



Advisory

מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת

בחינת ירידת ערך של נכס הנפט Cattani ליום 31 במרץ,
2023 במסגרת יישום הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר
36, ירידת ערך נכסים

23/05/2023



הנדון: הערכת סכום בר ההשבה של נכס הנפט Cattani ליום 31 במרץ, 2023

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 1 במאי 2023 ("מכתב ההתקשרות"), PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd. ("אנו" או "PwC Israel") נתבקשה על ידי מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת ("מודיעין אנרגיה" או "השותפות") להעריך את סכום בר ההשבה של הזכויות בנכס הנפט Cattani ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ, 2023 ("מועד ההערכה") על פי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, ירידת ערך נכסים ("תקן 36").

הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבחון האם יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגין הפרויקט.

סכום בר-ההשבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-ההשבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סכום בר ההשבה הוערך על בסיס השווי ההוגן של הפרויקט שהינו גבוה משווי השימוש.

עבודתנו תשמש לצורך בחינת ירידת הערך למטרות דיווח חשבונאי בלבד. לפיכך, אין להשתמש בעבודה זו לכל מטרה אחרת. יודגש כי מודיעין אנרגיה לא תוכל לעשות שימוש בעבודה, במידע ו/או בתוצרים הנמסרים לה על-ידינו, כולם או חלקם, ללא קבלת אישורנו מראש לכך. עם זאת, מוסכם כי מודיעין אנרגיה תהיה רשאית לצרף את תוצר עבודתנו לדיווחים על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או התקנות על-פיו, ולכל דיווח אחר המוגש על-פי דיני ניירות ערך.

דוח זה כולל:

1. מכתב זה, המפרט את מטרות והיקף העבודה, ומציג את מסקנותיה;
2. דוח מפורט המתאר את מטרות העבודה והיקפה, תיאור הפרויקט והסביבה העסקית, שיטת ההערכה והערכת השווי, ומציג את תוצאות העבודה, כולל נספחים;
3. הצהרת הגבלת אחריות.

תקן 36 קובע את הטיפול במוניטין בתקופות העוקבות למועד ההכרה הראשוני בו בדוחות הכספיים. תקן 36 קובע שבחינת ירידת ערך בגין המוניטין תבוצע ברמת היחידה מניבה-מזומנים אליה הוקצה המוניטין. התקן מגדיר כי ירידת ערך מתקיימת כאשר הערך בספרים ("ערך בספרים") של המוניטין עולה על הסכום בר-ההשבה ("סכום בר-השבה") שלו.

בחינת ירידת ערך מוניטין

סעיף 90 לתקן 36 קובע כי "בחינה לירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים, אליה הוקצה מוניטין, תבוצע אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה". הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי יש לבצע בחינה לירידת ערך של הפרויקט למועד ההערכה, כחלק מהנחיות התקן, אחת לשנה, ולא עקב סממן לירידת ערך.

יחידה מניבה-מזומנים

סעיף 6 לתקן 36 מגדיר יחידה מניבה-מזומנים כ-"קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוניים (Inflows), שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוניים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות".

לצורך יישום בחינת ירידת הערך, זיהתה הנהלת החברה את הפרויקט כיחידת מניבת המזומנים הקטנה ביותר.

הכרה ומדידה של הפסד מירידת ערך על-פי תקן 36

סעיף 104 לתקן 36 קובע כי: "יש להכיר בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים (הקבוצה הקטנה ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שאליה הוקצה מוניטין או נכס מטה החברה) אם, ורק אם, הסכום בר-ההשבה של היחידה (קבוצת היחידות) נמוך מהערך בספרים של היחידה (קבוצת היחידות). יש להקצות את ההפסד מירידת הערך להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה (קבוצת היחידות) לפי הסדר הבא:

(א) תחילה, להקטין את הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבה-מזומנים (קבוצה של יחידות); ולאחר מכן

(ב) לשאר נכסי היחידה (קבוצה של יחידות) באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סעיף 105 לתקן 36 קובע כי: "לצורך הקצאת ההפסד מירידת ערך בהתאם לסעיף 104 ישות לא תקטין את הערך בספרים של נכס מתחת לגבוה מבין:

(א) שוויו ההוגן בניכוי עלויות למכירה (אם ניתן למדידה);

(ב) שווי השימוש שלו (אם ניתן לקביעה); או

(ג) אפס.

סכום ההפסד מירידת ערך שאילולא כן היה מוקצה לנכס, יוקצה באופן יחסי לשאר הנכסים ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סכום בר-השבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-השבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סעיף 19 קובע כי "לא תמיד הכרחי לקבוע הן את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של הנכס, והן את שווי השימוש שלו. אם אחד מבין סכומים אלה עולה על הערך בספרים של הנכס, לא חלה ירידה בערך הנכס ואין צורך לאמוד את הסכום האחר."

סעיף 20 קובע כי: "עשויה להיות אפשרות לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, גם אם לא קיים מחיר מצוטט בשוק פעיל עבור נכס זהה. אולם, לעיתים אין זה אפשרי לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, מכיוון שלא קיים בסיס לאומדן מהימן של המחיר שבו עסקה רגילה למכירת הנכס תתרחש בין משתתפים בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. במקרה זה, הישות עשויה להשתמש בשווי השימוש של הנכס כסכום בר-ההשבה שלו."

שווי שימוש

לצורך העבודה, ביצענו הערכה של סכום בר ההשבה של הפרויקט על בסיס השווי ההוגן של הפרויקט.

התקן מנחה כיצד יש למדוד את שווי השימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים.

על-פי סעיף 31 לתקן 36: "אמידת שווי השימוש של נכס כוללת את השלבים הבאים:

(א) אמידת תזרימי המזומנים העתידיים, הן חיוביים והן שליליים, שינבעו משימוש מתמשך בנכס וממימושו הסופי; וכן

(ב) יישום שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים עתידיים אלה."

על-פי סעיף 33 לתקן 36: "במידת שווי השימוש הישות:

(א) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על הנחות סבירות וניתנות לביסוס, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התחום של התנאים הכלכליים, שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. משקל רב יותר ינתן לראיות חיצוניות.

(ב) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על תקציבים/תחזיות כספיים, העדכניים ביותר, שאושרו על-ידי ההנהלה, אך לא תכלול אומדן תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים החזויים לנבוע משינויים מבניים עתידיים או מהגדלה או שיפור של ביצועי הנכס. תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות כאלה, יכסו תקופה מרבית של 5 שנים, אלא אם ניתן להצדיק תקופה ארוכה יותר.

(ג) תאמוד תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה שמעבר לתקופה, המכוסה על-ידי התקציבים/תחזיות העדכניים ביותר, על ידי אקסטרפולציה (extrapolating) של אותן תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות, תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע או יורד לשנים שלאחר מכן, אלא אם שיעור צמיחה עולה ניתן להצדקה. שיעור צמיחה זה לא יעלה על שיעור הצמיחה הממוצע לזמן ארוך במוצרים, בענפים, במדינה או במדינות בהן פועלת הישות, או בשוק בו הנכס נמצא בשימוש, אלא אם שיעור גבוה יותר ניתן להצדקה."

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



סעיף 44 לתקן 36 קובע:

"תזרימי המזומנים העתידיים יאמדו לגבי הנכס במצבו הנוכחי. אומדני תזרימי מזומנים עתידיים לא יכללו אומדני תזרימי מזומנים חייביים או שליליים החזויים לנבוע מ:
(א) שינוי מבני עתידי שהישות אינה מחויבת לגביו; או

(ב) שיפור או הגדלת רמת הביצועים של הנכס".

סעיף 48 לתקן 36 קובע:

"עד שלישות מתהווים תזרימי מזומנים שליליים אשר משפרים או מגדילים את רמת הביצועים של הנכס, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים לא יכללו את אומדן תזרימי המזומנים החייביים החזויים לנבוע מהגידול בהטבות הכלכליות המיוחסות לתזרים המזומנים השלילי".

פרייטסוטר האוסקופרס ייעוץ בע"מ

מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב

6492103

טלפון 03-7954588

פקס 03-7954789



לצורך הערכת הסכום בר ההשבה של הפרויקט, הערכנו את השווי ההוגן של הפרויקט לפי שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF Method).

בחינת ירידת הערך התבססה על נתונים ומקורות מידע שסופקו על-ידי הנהלת החברה, מאזני בוחן ל-31 במרץ 2023, וכן ערכות, אומדנים ותחזיות של הנהלת החברה בגין הפרויקט. בנוסף, קיימנו שיחות עם הנהלת חברת מודיעין אנרגיה, השתמשנו בנתונים תפעוליים נוספים, מחקרי שוק, וכן מידע ציבורי הנוגע לפרויקט. הנתונים, המידע, התחזיות, ההסברים והמצגים בהם עשינו שימוש ("המידע") לא אומתו על-ידינו באופן בלתי תלוי, ואין אנו מחוויים דעה בדבר שלמותם, נכונותם או דיוקם. עם זאת, ביצענו בדיקות שונות בנוגע לסבירות הנתונים והתחזיות. בדיקות אלו כללו, בין היתר, ניתוח דוחות תפעוליים, נתונים היסטוריים ומידע פיננסי אחר. בכל מקרה, וגם ככל שביצענו בדיקות סבירות כאמור, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לשלמותו, נכונותו או דיוקו של המידע, כפי שסופק לנו.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של הפרויקט על-פי כללי ביקורת מקובלים, ולפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מחוויים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי מודיעין אנרגיה, או מי מטעמה.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שווי שתעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מחוויים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד בלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. היות ובמקרה זה מטרת ההערכה דורשת שווי ספציפי, נקבע שווי המייצג אומדן סביר של השווי ההוגן של הנכסים שהוערכו. למרות שאנו סבורים שהשווי שנקבע על-ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

פרייסוואטר האוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



ברצוננו לציין, כי אין לנו עניין אישי מודיעין אנרגיה או הפרויקט, למעט שכר הטרחה המשולם לנו בגין עבודה זו. למיטב הכרתנו, ובכל הנוגע למתן השירותים, הננו בלתי תלויים בחברה לרבות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.2015. נציין עוד כי שכר טרחתנו אינו תלוי בתוצאות עבודה זו.

פרטי ההתקשרות

מזמינת הערכת השווי הינה מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת.
מועד ההתקשרות בין PwC Israel למזמינות הערכת השווי הינו 1 במאי 2023.
שכר הטרחה במסגרת ההתקשרות הינו קבוע ואינו מותנה בתוצאות העבודה.

פרטי המעריך וניסיונו המקצועי

הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף בקסלמן וקסלמן PricewaterhouseCoopers ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות למר שלום סופר, רו"ח, בטלפון 03-7954946.

בברכה,
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.

הגדרות

ההנהלה	הנהלת מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת
מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת	מודיעין אנרגיה או השותפות
מועד ההערכה	31 במרץ, 2023
תקופת התחזית	החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2029
CAPM	Capital Asset Pricing Model
Cattani	הפרויקט
DCF	Discounted Cash Flow
PwC Israel	PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.
WACC	Weighted Average Cost Of Capital

תוכן עניינים

1	1 תמצית מנהלים
3	2 תיאור השותפות
5	3 תיאור הפרויקט
7	4 שווי הוגן של הפרויקט
11	נספחים
12	1 מקורות מידע
14	2 מחיר ההון המשוקלל
17	3 חברות השוואה
19	4 שיטות הערכה
22	5 הגבלת אחריות
24	6 פרטי יצירת קשר

פרק 1

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

כללי

PwC Israel נתבקשה על-ידי השותפות לסייע בהערכת סכום בר ההשבה של הפרויקט למועד ההערכה על פי הוראות תקן 36. לשם כך, ביצענו הערכה לשווי ההוגן של הפרויקט בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבחון את הצורך בהכרה מהפסד לירידת ערך.

- הטבלה הבאה מציגה את סיכום הערכת השווי ההוגן של הפרויקט למועד ההערכה, באלפי דולר:

אלפי דולר	31/03/2023
שווי הוגן של הפרויקט	113
עלויות נטישה	(22)
שווי הוגן נטו של הפרויקט	90

- הערך בספרים של הפרויקט למועד ההערכה הינו 888 אלפי דולר ולפיכך יש להכיר בהפסד מירידת ערך של 798 אלפי דולר.

פרק 2

תיאור השותפות

תיאור השותפות

נכסי נפט

- מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1992. השותפות עוסקת בחיפושי נפט וגז, פיתוחם והפקתם. השותפות החלה לפעול בשנת 2016 גם בחו"ל, במסגרת אסטרטגיה לאיתור נכסי נפט וגז בסיכון נמוך, אשר אינם בליבת הפעילות של חברות האנרגיה הגדולות.
- באמצעות חברות בשליטתה מחזיקה מודיעין אנרגיה בנכסי הנפט הבאים נכון ליום 31 בדצמבר, 2022:
 - ❖ פרויקט North Park Basin בקולורדו – השותפות מחזיקה בכ-50.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
 - ❖ פרויקט Chittim Ranch בטקסס – השותפות מחזיקה בכ-10.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. ההחזקה בפרויקט בטקסס הינה עקיפה ומתבצעת באמצעות חברה כלולה.
 - ❖ פרויקט Mountain View בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-25.8% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. חלקה של השותפות בפרוספקט טרינידד הינו 26.05%, חלקה של השותפות בקידוח Cattani Rennie הינו 45.0%.
 - ❖ פרויקט Grapevine בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-22.3% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

- ❖ פרויקט Cassini – השותפות מחזיקה בכ-36.5% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
- ❖ פרויקט שמשון בישראל – השותפות מחזיקה בכ-10.5% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

נכסי אנרגיה סולארית

- נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, השותפות מחזיקה, יחד עם שותפים, במספר פרויקטי אנרגיה סולארית, בצפון מזרח ארצות הברית. הפרויקטים נמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, כמוצג להלן:
 - ❖ פרויקט באלבמה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% במקטעים I, II, III מזרח ו-III מערב בהספק כולל של כ-406 מגה וואט.
 - ❖ פרויקט בצפון ודרום קרולינה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% בפרויקט Bishop/CR-I בהספק כולל של כ-321 מגה וואט.
- השותפות בוחנת אפשרויות למכירת צבר הפרויקטים כולו או חלקו.

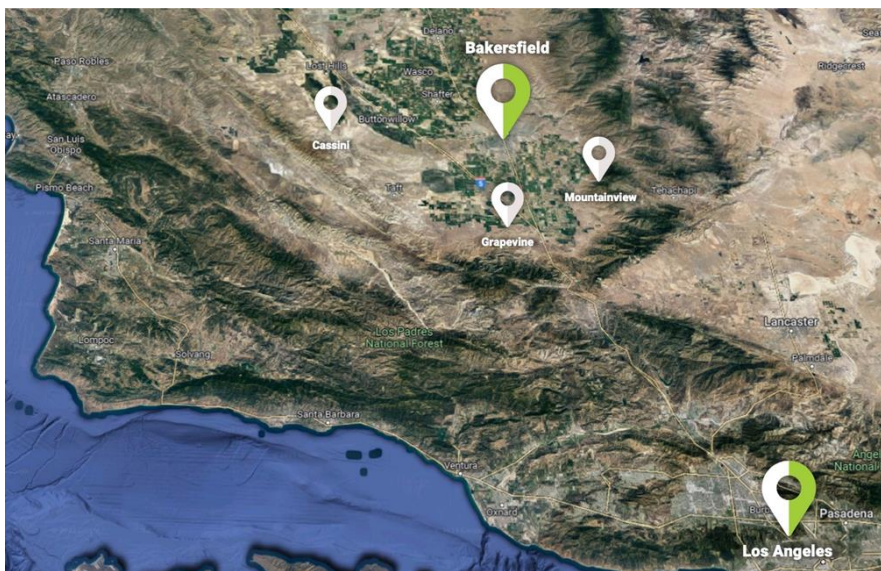
פרק 3

תיאור הפרויקט

תיאור הפרויקט

כללי

- להלן נתונים אודות הפרויקט כפי שהתקבלו מדוח מעריך חיצוני:
 - ❖ מועדי הפקת הנפט והגז: 2023-2029.
 - ❖ חלק השותפות בפרויקט: 45.0%.
 - ❖ קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים: כ-2.4 MBL נפט. חלק השותפות הינו כ-1.1 MBL נפט.
 - ❖ סך התפוקות בפרוספקט: התפוקות השנתיות הונחו על בסיס דו"ח משאבים ליום 31 במרץ 2023 אשר נערך על ידי חברת Petrotech Resources Company, מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת. על פי הדו"ח, כמות הנפט בנכס הינה כ-17 MBL. חלק השותפות הינו כ-7.6 MBL.
- במהלך חודש אוגוסט 2022 נחתם הסכם בין השותפות ביחד עם BYLO Properties, LLC (להלן ביחד: "הרוכשים"), המחזיקה כ-14.4% בפרויקט Mountainview (להלן: "הפרויקט"), לרכישת יתרת הזכויות של השותפים האחרים בקידוח 15x47 Cattani Rennie (59.561%), אשר נקדח בשטחי הפרויקט. מטרת הרכישה לבצע עבודות שיביאו את הקידוח להפקה משכבת Fruitvale, שהפיקה נפט במבחי הפקה שבוצעו בעבר בקידוח. על פי הערכת המפעיל עלות העבודות תסתכם בכ-225 אלפי דולר (100%). במסגרת הסכם הרכישה קיבלו הרוכשים זכויות נפט באיזור שבו ממוקם הקידוח ובנוסף זכויות נפט באיזור נוסף בשכבת Fruitvale-ה שנמצאת מצפון לקידוח.



פרק 4

שווי הוגן של הפרויקט

שווי הוגן של הפרויקט

שיטת הערכה

- השווי ההוגן של פרויקט Cattani חושב באמצעות גישת הרווח, גישה זו מיושמת באמצעות שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהווה של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- לפי מודל זה, השווי ההוגן של תזרימים המזומנים נטו המיוחס לנכס משקף את שווי ההוגן.
- פירוט אודות שיטות הערכה מופיע בנספח 4.

תקופת התחזית

- בהתאם להנהלת השותפות, הפרויקט הנרכש צפוי לייצר תזרימים החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2029.

תחזית הכנסות

- בהתאם לתחזיות שהתקבלו מהנהלת מודיעין אנרגיה, הכנסות המופקות מהפרויקט הנרכש, חושבו על ידי מכפלת חלק השותפות בכמות מכירת חביות הנפט במחיר הנפט החזוי לאורך תקופת התחזית.
- כמויות הנפט מבוססות על דוח מעריך חיצוני. מחירי הנפט (המוצגים בהמשך) התבססו על מחירי חוזים עתידיים לשנות התחזית והסכמים הקשורים בפרויקט.

הוצאות תמלוג צד ג'

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג צד ג' חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 20.7% לאורך תקופת התחזית.

הוצאות תמלוג על לצד קשור

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג על חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 4.95% לאורך תקופת התחזית. הונח ששיעור תמלוג העל יהיה קבוע ולא יהיה מועד החזר השקעה.

עלויות הפעלה

- עלויות הפעלה נובעות בעיקר בגין עלויות הפקת הנפט. בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, עלויות אלו מסתכמות בכ-25.1 אלפי דולר ממועד ההערכה ועד לסוף שנת 2023, ובכ-33.5 אלפי דולר לשנה ליתרת תקופת התחזית.

מס הפקה

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס הפקה חושבו על ידי שיעור משתנה מהכנסות הפרויקט שצפוי לנוע בין 0.6% ל-0.8% לאורך תקופת התחזית.

מס רכוש

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס רכוש חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפוי לעמוד על 1.6% לאורך תקופת התחזית.

עלויות נטישה

- על פי הרגולציה בארה"ב קיימת מחויבות לנטוש את הקידוח.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

תחזית תזרים מזומנים

- הטבלה הבאה מציגה את תחזית הפעילות של הפרויקט לתקופת התחזית, כפי שנתקבל מהנהלת השותפות:

		01/04/2023-						אלפי דולר
		2029	2028	2027	2026	2025	2024	
		31/12/2023						
		1.8	2.0	2.2	2.4	2.8	3.2	נפט (MBBL)
		58.1	60.3	62.6	65.3	68.3	72.0	מחיר נפט
		46.5	53.4	61.5	71.8	84.8	102.1	הכנסות
		(13.0%)	(13.1%)	(14.4%)	(15.3%)	(17.0%)		% השינוי
		(9.6)	(11.0)	(12.7)	(14.8)	(17.5)	(21.1)	הוצאות תמלוג צד ג'
		20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	% מההכנסות
		(2.3)	(2.6)	(3.0)	(3.6)	(4.2)	(5.1)	הוצאות תמלוג על
		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	% מההכנסות
		(33.5)	(33.5)	(33.5)	(33.5)	(33.5)	(33.5)	עלויות הפעלה, נטו
		72.0%	62.6%	54.4%	46.6%	39.5%	32.8%	% מההכנסות
		(0.3)	(0.4)	(0.4)	(0.5)	(0.5)	(0.6)	מס הפקה
		0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	% מההכנסות
		(0.7)	(0.8)	(1.0)	(1.1)	(1.3)	(1.6)	מס רכוש
		1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	% מההכנסות
		(46.5)	(48.4)	(50.6)	(53.5)	(57.1)	(61.9)	סה"כ הוצאות
		100.0%	90.6%	82.3%	74.5%	67.3%	60.6%	% מההכנסות
		0.0	5.0	10.9	18.3	27.7	40.2	תזרים מזומנים חופשי
		6.25	5.25	4.25	3.25	2.25	1.25	מקדם זמן
		0.42	0.48	0.55	0.63	0.73	0.84	מקדם היוון
		0.0	2.4	6.0	11.6	20.2	33.8	תזרים מזומנים מהוון

31/03/2023	אלפי דולר
113	שווי הוגן של הפרויקט
(22)	עלויות נטישה
90	שווי הוגן נטו של הפרויקט

בהתבסס על הערכת השווי המתוארת לעיל, השווי ההוגן נטו של הפרויקט, נכון למועד ההערכה, נאמד בכ-90 אלפי דולר.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

טבלת רגישות

• הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של שוי השוק ההוגן של הפרויקט ביחס לשיעור ההיוון ולמחיר הנפט (אלפי דולר):

שינוי בשיעור ההיוון											שינוי במחיר הנפט (\$)
20.0%	19.0%	18.0%	17.0%	16.0%	15.0%	14.0%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	
45	45	44	43	42	41	39	38	36	34	32	
68	67	67	67	66	65	65	64	63	62	60	
79	79	79	79	78	78	77	77	76	75	74	
90	90	90	91	91	90	90	90	89	89	88	
101	102	102	102	103	103	103	103	103	102	102	
113	113	114	114	115	115	116	116	116	116	116	
135	136	137	138	139	140	141	142	143	143	144	
											(10.00)
											(5.00)
											(2.50)
											-
											2.50
											5.00
											10.00

פרק 1-

נספח 1

מקורות מידע

מקורות מידע

לצורך הערכת השווי, עשינו שימוש במקורות המידע הבאים:

מקורות מידע הזמינים לציבור

- אתר מאיה;
- מרווח הוגן;
- מאגר המידע של Bloomberg; ו-
- Yahoo Finance.

מידע שהתקבל ממודיעין אנרגיה

- תחזיות תזרים מזומנים מהפרויקט;
- דוח הערכה של מעריך עתודות חיצוני; ו-
- שיחות עם הנהלת שותפות מודיעין אנרגיה.

נספח 2

מחיר ההון המשוקלל

מחיר ההון המשוקלל

- בגישת הרווח ובגישת העלות נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון (Weighted Average Cost of Capital).

כאשר: $WACC = Re(e\%) + Rd(d\%)(1-TC)$

- $WACC$ = ממוצע משוקלל של מחיר ההון
- Re = התשואה הנדרשת על ההון העצמי
- $e\%$ = שיעור ההון העצמי מסך הנכסים
- Rd = מחיר החוב של החברה
- $d\%$ = שיעור ההון הזר מסך הנכסים
- Tc = שיעור המס האפקטיבי ארוך הטווח של החברה.
- התשואה הנדרשת על ההון העצמי, או עלות ההון העצמי, נקבעה תוך יישום המודל הידוע בשם CAPM (Capital Asset Pricing Model) עלות ההון העצמי לפי מודל CAPM, מורכבת משיעור ריבית חסרת הסיכון על אגרות חוב ארוכות טווח של ממשלת ארה"ב, בתוספת מכפלת פרמיית הסיכון החציונית של שוק ההון במקדם הסיכון היחסי של החברה,

* מקור: 20Y United states treasury constant maturity
 ** לפירוט חברות ההשוואה ראה נספח 3.

ביטא, המשקף את הרגישות של שווי השקעה לתנודות בשוק ההון בכללותו, בהתאם לנוסחה הבאה:

כאשר: $Re = Rf + \beta(Rm - Rf) + SSP + SRP$

Rf – שער הריבית חסרת הסיכון בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב לא צמודות של ממשלת ארה"ב לטווח ארוך (20 שנה) למועד ההערכה – 3.94%.

β – מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה לתשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לשווי העסק רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (קרי, במקרה של מיתון יושפע הענף לרעה יותר מענפים אחרים, ובמקרה של שגשוג יושפע הענף לטובה יותר מענפים אחרים). כאשר מקדם זה קטן מ-1, שווי העסק רגיש פחות מהממוצע לשינויים במצב השוק. לצורך ההערכה, גזרנו את הביטא המתאימה לפעילות הפרויקט מתוך ממוצע ביטאות של חברות ציבוריות הפועלות בתחום הנפט והגז ("חברות השוואה"). הביטא שנאמדה באופן זה עומדת על 1.23.

מחיר ההון המשוקלל (המשך)

- **Rm-Rf** – פרמיית השוק - מחיר ההון נאמד בשיטת המשקיע הבין-לאומי, היינו, מנקודת מבט של משקיע אשר תיק השקעותיו מבוזר בעולם. בגישה זו, סיכון המדינה (country risk) טבוע בשיעור הריבית חסרת הסיכון ובמחיר החוב של הפרויקט. פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק, הנדרשת על ידי משקיע בין-לאומי, עומדת על 6.0%* פרמיה זו מתבססת על פרמיית הסיכון הממוצעת של השווקים המפותחים בעולם (ארצות הברית, מערב אירופה ויפן).

<u>מחיר הון משוקלל (WACC) 31/03/2023</u>	
3.9%	שיעור ריבית חסרת סיכון (Rf)
6.0%	פרמיית השוק (Rm-Rf)
1.23	ביטא ממונפת (β)
4.8%	פרמיית גודל (SSP)
6.0%	פרמיית סיכון ספציפי (α)
<u>מחיר ההון (Ke) (מעוגל) 22.2%</u>	
9.4%	מחיר החוב (Rd) לפני המס
28.0%	שיעור המס
<u>מחיר החוב נטו (Rd) (מעוגל) 6.8%</u>	
46.0%	יחס מינוף ענפי (D/(D+E))
<u>מחיר הון משוקלל (מעוגל) 15.0%</u>	

SSP – פרמיית סיכון לחברות קטנות במונחי שווי שוק – למחיר ההון שנתקבל מ-CAPM הוספה פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בחברות בעלות שווי שוק נמוך בהשוואה לחברות בשוק האמריקאי. פרמיה זו חושבה על בסיס הבדלים היסטוריים בתשואות של חברות בעלות שווי שוק נמוך יחסית ביחס לחברות גדולות בשוק ההון האמריקאי, העומדים בממוצע על כ-4.83% בשנה**.

פרמיית סיכון ספציפי (α) – למחיר ההון שנתקבל מ-CAPM נוספה פרמיה של 6.0% המשקפת את עודף הסיכון הגלום בסיכון התפעולי של הפרויקט כתוצאה מאי הוודאות של ההפקה של הנכס, מכיוון שהנכס התחיל להפיק לפני כחודש.

מחיר החוב (Rd) – מחיר החוב של השותפות נאמד בכ-9.4%.

יחס מינוף ענפי (D/D+E) – נקבע על כ-46.0% בהתאם לשיעור מינוף ממוצע של חברות ההשוואה (לפרטים נוספים אודות חברות ההשוואה ראה נספח 3).

* מתודולוגיה PwC.

נספח 3

חברות השוואה

חברות השוואה

.No	Ticker	Company name	Industry	Guideline Public Company
1	TASE:DLEKG	.Delek Group Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	Delek Group Ltd., an energy company, engages in the exploration, development, production, and marketing of oil and gas in Israel and internationally
2	TASE:ISRA	2 Isramco Negev Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil, natural gas, and condensate in Israel, 2 Isramco Negev Jordan, and Egypt
3	TASE:RATI	Ratio Energies - Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Ratio Energies - Limited Partnership explores, develops, and produces oil and natural gas in Israel
4	TASE:NVPT	Navitas Petroleum, Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Navitas Petroleum, Limited Partnership explores for and produces oil and natural gas
5	TASE:NFTA	Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd. engages in the exploration, production, and sale of oil and gas in Israel and the United States
6	TASE:TMRP	Tamar Petroleum Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Tamar Petroleum Ltd engages in the exploration, development, marketing, transmission, and production of natural gas in Israel
7	TSXV:PQE	.Petroteq Energy Inc	Oil and Gas Exploration and Production	.Petroteq Energy Inc., through its subsidiaries, engages in the oil sands mining and processing operations in the United States
8	TASE:MDIN	Modiin Energy-Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Modiin Energy-Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil and gas assets in the United States and Israel

נספח 4

שיטות הערכה

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות

כללי

- קיימות שלוש גישות מקובלות להערכת שווי של נכסים:
 - גישת העלות (Cost Approach);
 - גישת השוק (Market Approach);
 - גישת הרווח (Income Approach).

גישת העלות

- גישה זו, כפי שמיושמת בהערכת שווי של נכסים, מתבססת על עקרון "עלות השחלוף" כאינדיקאטור לשווי הוגן. השווי הנגזר מהערכת שווי בגישת העלות מהווה חסם עליון לשווי הנכס, היות והנחת היסוד של גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה לשחלף את הנכס.
- גישת העלות לא יושמה בעבודה זו.

גישת השוק

- גישת השוק מבוססת על מחירי מכירה בעסקאות דומות ועל מחירי נכסים דומים המוצעים למכירה בעסקאות בין קונה מרצון למוכר מרצון. הערכת השווי בגישה זו מבוססת על השוואה בין הנכס המוערך ונכסים דומים. בעת הצורך, נעשות התאמות על-בסיס הבדלים במאפיינים של הנכסים המוערכים והנכסים המשווים. הבדלים במאפיינים כוללים, בין היתר, מיקום, מועד המכירה, תנאי המכירה, מצב הנכס המוערך והשימושים בו.
- גישת השוק לא יושמה בעבודה זו.

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות (המשך)

גישת הרווח

- גישה זו מיושמת באמצעות שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהוון של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- בעבודה זו, הערכו את הפרויקט בגישת הרווח.
- נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון ("WACC" – Weighted Average Cost of Capital). לפרטים נוספים אודות מחיר ההון של הנכס הנרכש, ראה נספח 2.

נספח 5

הגבלת אחריות

הגבלת אחריות

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתיעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מביעים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל. הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד ובלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. למרות שאנו סבורים שטווח השוויים שנקבע על ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. בנוסף, עבודתנו לא תשמש כתחליף לכל נוהל שעל השותפות לנקוט בקשר עם עסקת רכישה כלשהי.

עבודתנו מיועדת לשימוש ההנהלה ולצורך המתואר במכתב ההתקשרות מיום 1 במאי, 2023 ואין לעשות בה כל שימוש אחר. פרט לדרישה על פי דין, אין להעביר את חוות דעתנו לשום צד שלישי, למעט הרשויות המוסמכות בנידון, או לאזכר את עבודתנו, בלא קבלת הסכמתנו מראש ובכתב, אשר נעניק או נימנע מלהעניק או נתנה בתנאים, בהתאם לשיקול דעתנו, והכול תוך מתן סיבה בכתב. בשום מקרה, בין אם ניתנה הסכמה כאמור ובין אם לאו, לא נישא בשום אחריות כלפי צד שלישי אליו הועברה חוות דעתנו.

במהלך עבודתנו קיבלנו נתונים, מידע, תחזיות, הסברים ומצגים מהנהלת השותפות ו/או ממי מטעמה. האחריות למידע הנ"ל הינה על ספקי מידע זה. עבודתנו לא כללה בדיקה ו/או אימות של המידע שקיבלנו כאמור. לאור זאת, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לנכונותו, שלמותו או דיוקו של המידע המועבר אלינו. בשום מקרה לא נהיה אחראים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר ייגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע על-ידי הנהלת השותפות ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על מידע כאמור, בכפוף לאמור לעיל.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של ספרי השותפות על פי כללי ביקורת מקובלים. לפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מביעים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי השותפות ו/או מי מטעמה.

נספח 6

פרטי יצירת קשר

פרטי יצירת קשר

למידע נוסף אנא צור קשר עם:

שלום סופר

+972-3-7954946

Shalom.Sofer@il.pwc.com

אופיר זמיר

972-3-7952529+

Ophir.Zamir@pwc.com



Advisory

מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת

הערכת סכום בר ההשבה של נכס הנפט Cassini ליום 31 במרץ, 2023 במסגרת יישום הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, ירידת ערך נכסים

23/05/2023



הנדון: הערכת סכום בר ההשבה של נכס הנפט Cassini ליום 31 במרץ, 2023

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 1 במאי 2023 ("מכתב ההתקשרות"), PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd. ("אנו" או "PwC Israel") נתבקשה על ידי מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת ("מודיעין אנרגיה" או "השותפות") להעריך את סכום בר ההשבה של הזכויות בנכס הנפט Cassini ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ, 2023 ("מועד ההערכה") על פי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, ירידת ערך נכסים ("תקן 36").

הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבטל הפסד לירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות בהתאם להוראות סעיפים 109-116 לתקן 36.

סכום בר-השבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-השבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סכום בר ההשבה הוערך על בסיס השווי ההוגן של הפרויקט שהינו גבוה יותר משווי השימוש.

עבודתנו תשמש לצורך בחינת ירידת הערך למטרות דיווח חשבונאי בלבד. לפיכך, אין להשתמש בעבודה זו לכל מטרה אחרת. יודגש כי מודיעין אנרגיה לא תוכל לעשות שימוש בעבודה, במידע ו/או בתוצרים הנמסרים לה על-ידינו, כולם או חלקם, ללא קבלת אישורנו מראש לכך. עם זאת, מוסכם כי מודיעין אנרגיה תהיה רשאית לצרף את תוצר עבודתנו לדיווחים על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או התקנות על-פיו, ולכל דיווח אחר המוגש על-פי דיני ניירות ערך.

דוח זה כולל:

1. מכתב זה, המפרט את מטרות והיקף העבודה, ומציג את מסקנותיה;
2. דוח מפורט המתאר את מטרות העבודה והיקפה, תיאור הפרויקט והסביבה העסקית, שיטת ההערכה והערכת השווי, ומציג את תוצאות העבודה, כולל נספחים;
3. הצהרת הגבלת אחריות.

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



תקן 36 קובע את הטיפול במוניטין בתקופות העוקבות למועד ההכרה הראשוני בו בדוחות הכספיים. תקן 36 קובע שבחינת ירידת ערך בגין המוניטין תבוצע ברמת היחידה מניבה-מזומנים אליה הוקצה המוניטין. התקן מגדיר כי ירידת ערך מתקיימת כאשר הערך בספרים ("ערך בספרים") של המוניטין עולה על הסכום בר-ההשבה ("סכום בר-השבה") שלו.

בחינת ירידת ערך מוניטין

סעיף 90 לתקן 36 קובע כי "בחינה לירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים, אליה הוקצה מוניטין, תבוצע אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה". הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי יש לבצע בחינה לירידת ערך של הפרויקט למועד ההערכה.

יחידה מניבה-מזומנים

סעיף 6 לתקן 36 מגדיר יחידה מניבה-מזומנים כ-"קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוביים (Inflows), שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות".

לצורך יישום בחינת ירידת הערך, זיהתה הנהלת החברה את הפרויקט כיחידת מניבת המזומנים הקטנה ביותר.

הכרה ומדידה של הפסד מירידת ערך על-פי תקן 36

סעיף 104 לתקן 36 קובע כי: "יש להכיר בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים (הקבוצה הקטנה ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שאליה הוקצה מוניטין או נכס מטה החברה) אם, ורק אם, הסכום בר-ההשבה של היחידה (קבוצת היחידות) נמוך מהערך בספרים של היחידה (קבוצת היחידות). יש להקצות את ההפסד מירידת הערך להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה (קבוצת היחידות) לפי הסדר הבא:

(א) תחילה, להקטין את הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבה-מזומנים (קבוצה של יחידות); ולאחר מכן

(ב) לשאר נכסי היחידה (קבוצה של יחידות) באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סעיף 105 לתקן 36 קובע כי: "לצורך הקצאת ההפסד מירידת ערך בהתאם לסעיף 104 ישות לא תקטין את הערך בספרים של נכס מתחת לגבוה מבין:

(א) שוויו ההוגן בניכוי עלויות למכירה (אם ניתן למדידה);

(ב) שווי השימוש שלו (אם ניתן לקביעה); או

(ג) אפס.

סכום ההפסד מירידת ערך שאילולא כן היה מוקצה לנכס, יוקצה באופן יחסי לשאר הנכסים ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סכום בר-השבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-השבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סעיף 19 קובע כי "לא תמיד הכרחי לקבוע הן את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של הנכס, והן את שווי השימוש שלו. אם אחד מבין סכומים אלה עולה על הערך בספרים של הנכס, לא חלה ירידה בערך הנכס ואין צורך לאמוד את הסכום האחר."

סעיף 20 קובע כי: "עשויה להיות אפשרות לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, גם אם לא קיים מחיר מצוטט בשוק פעיל עבור נכס זהה. אולם, לעיתים אין זה אפשרי לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, מכיוון שלא קיים בסיס לאומדן מהימן של המחיר שבו עסקה רגילה למכירת הנכס תתרחש בין משתתפים בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. במקרה זה, הישות עשויה להשתמש בשווי השימוש של הנכס כסכום בר-ההשבה שלו."

שווי שימוש

לצורך העבודה, ביצענו הערכה של השווי ההוגן על מנת להעריך את סכום בר ההשבה של הפרויקט.

התקן מנחה כיצד יש למדוד את שווי השימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים.

על-פי סעיף 31 לתקן 36: "אמידת שווי השימוש של נכס כוללת את השלבים הבאים:

(א) אמידת תזרימי המזומנים העתידיים, הן חיוביים והן שליליים, שינבעו משימוש מתמשך בנכס וממימושו הסופי; וכן

(ב) יישום שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים עתידיים אלה."

על-פי סעיף 33 לתקן 36: "במידת שווי השימוש הישות:

(א) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על הנחות סבירות וניתנות לביסוס, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התחום של התנאים הכלכליים, שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. משקל רב יותר יינתן לראיות חיצוניות.

(ב) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על תקציבים/תחזיות כספיים, העדכניים ביותר, שאושרו על-ידי ההנהלה, אך לא תכלול אומדן תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים החזויים לנבוע משינויים מבניים עתידיים או מהגדלה או שיפור של ביצועי הנכס. תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות כאלה, יכסו תקופה מרבית של 5 שנים, אלא אם ניתן להצדיק תקופה ארוכה יותר.

(ג) תאמוד תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה שמעבר לתקופה, המכוסה על-ידי התקציבים/תחזיות העדכניים ביותר, על ידי אקסטרפולציה (extrapolating) של אותן תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות, תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע או יורד לשנים שלאחר מכן, אלא אם שיעור צמיחה עולה ניתן להצדקה. שיעור צמיחה זה לא יעלה על שיעור הצמיחה הממוצע לזמן ארוך במוצרים, בענפים, במדינה או במדינות בהן פועלת הישות, או בשוק בו הנכס נמצא בשימוש, אלא אם שיעור גבוה יותר ניתן להצדקה."

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



סעיף 44 לתקן 36 קובע:

"תזרימי המזומנים העתידיים יאמדו לגבי הנכס במצבו הנוכחי. אומדני תזרימי מזומנים עתידיים לא יכללו אומדני תזרימי מזומנים חייביים או שליליים החזויים לנבוע מ:
(א) שינוי מבני עתידי שהישות אינה מחויבת לגביו; או

(ב) שיפור או הגדלת רמת הביצועים של הנכס".

סעיף 48 לתקן 36 קובע:

"עד שלישות מתהווים תזרימי מזומנים שליליים אשר משפרים או מגדילים את רמת הביצועים של הנכס, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים לא יכללו את אומדן תזרימי המזומנים החייביים החזויים לנבוע מהגידול בהטבות הכלכליות המיוחסות לתזרים המזומנים השלילי".

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ

מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב

6492103

טלפון 03-7954588

פקס 03-7954789



לצורך הערכת הסכום בר ההשבה של הפרויקט, הערכנו את השווי ההוגן של הפרויקט לפי שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF Method).

בחינת ירידת הערך התבססה על נתונים ומקורות מידע שסופקו על-ידי הנהלת החברה, מאזני בוחן ל-31 במרץ 2023, וכן ערכות, אומדנים ותחזיות של הנהלת החברה בגין הפרויקט. בנוסף, קיימנו שיחות עם הנהלת חברת מודיעין אנרגיה, השתמשנו בנתונים תפעוליים נוספים, מחקרי שוק, וכן מידע ציבורי הנוגע לפרויקט. הנתונים, המידע, התחזיות, ההסברים והמצגים בהם עשינו שימוש ("המידע") לא אומתו על-ידינו באופן בלתי תלוי, ואין אנו מחוויים דעה בדבר שלמותם, נכונותם או דיוקם. עם זאת, ביצענו בדיקות שונות בנוגע לסבירות הנתונים והתחזיות. בדיקות אלו כללו, בין היתר, ניתוח דוחות תפעוליים, נתונים היסטוריים ומידע פיננסי אחר. בכל מקרה, וגם ככל שביצענו בדיקות סבירות כאמור, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לשלמותו, נכונותו או דיוקו של המידע, כפי שסופק לנו.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של הפרויקט על-פי כללי ביקורת מקובלים, ולפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מחוויים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי מודיעין אנרגיה, או מי מטעמה.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שווי שתעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מחוויים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד בלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. היות ובמקרה זה מטרת ההערכה דורשת שווי ספציפי, נקבע שווי המייצג אומדן סביר של השווי ההוגן של הנכסים שהוערכו. למרות שאנו סבורים שהשווי שנקבע על-ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



ברצוננו לציין, כי אין לנו עניין אישי מודיעין אנרגיה או הפרויקט, למעט שכר הטרחה המשולם לנו בגין עבודה זו. למיטב הכרתנו, ובכל הנוגע למתן השירותים, הננו בלתי תלויים בחברה לרבות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.2015. נציין עוד כי שכר טרחתנו אינו תלוי בתוצאות עבודה זו.

פרטי ההתקשרות

מזמינת הערכת השווי הינה מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת.
מועד ההתקשרות בין PwC Israel למזמינות הערכת השווי הינו 1 במאי 2023.
שכר הטרחה במסגרת ההתקשרות הינו קבוע ואינו מותנה בתוצאות העבודה.

פרטי המעריך וניסיונו המקצועי

הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף בקסלמן וקסלמן PricewaterhouseCoopers ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות למר שלום סופר, רו"ח, בטלפון 03-7954946.

ברכה,
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.

הגדרות

הנהלת מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת	ההנהלה
מודיעין אנרגיה או השותפות	מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת
31 במרץ, 2023	מועד ההערכה
החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2053	תקופת התחזית
Capital Asset Pricing Model	CAPM
הפרויקט	Cassini
Discounted Cash Flow	DCF
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.	PwC Israel
Weighted Average Cost Of Capital	WACC

תוכן עניינים

1	1 תמצית מנהלים
3	2 תיאור השותפות
5	3 תיאור הפרויקט
7	4 שווי הוגן של הפרויקט
12	נספחים
13	1 מקורות מידע
15	2 מחיר ההון המשוקלל
18	3 חברות השוואה
20	4 שיטות הערכה
23	5 הגבלת אחריות
25	6 פרטי יצירת קשר

פרק 1

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

כללי

PwC Israel נתבקשה על-ידי השותפות לסייע בהערכת סכום בר ההשבה של הפרויקט למועד ההערכה על פי הוראות תקן 36. לשם כך, ביצענו הערכה לשווי ההוגן של הפרויקט בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבטל הפסד לירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות בהתאם להוראות סעיפים 109-116 לתקן 36. סך ההפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות הינו 2,317 אלפי דולר.

- הטבלה הבאה מציגה את סיכום הערכת השווי ההוגן של הפרויקט למועד

ההערכה, באלפי דולר: אלפי דולר	
31/03/2023	
שווי הוגן של הפרויקט	1,077
עלויות נטישה	(2)
שווי הוגן נטו של הפרויקט	1,075

- הערך בספרים של הפרויקט למועד ההערכה הינו 173 אלפי דולר ולפיכך יש להכיר בביטול הפסד מעליית ערך של כ-902 אלפי דולר שהינו נמוך יותר מסך ההפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות.

פרק 2

תיאור השותפות

תיאור השותפות

נכסי נפט

- מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1992. השותפות עוסקת בחיפוש נפט וגז, פיתוחם והפקתם. השותפות החלה לפעול בשנת 2016 גם בחו"ל, במסגרת אסטרטגיה לאיתור נכסי נפט וגז בסיכון נמוך, אשר אינם בליבת הפעילות של חברות האנרגיה הגדולות.
- באמצעות חברות בשליטתה מחזיקה מודיעין אנרגיה בנכסי הנפט הבאים נכון

ליום 31 בדצמבר, 2022:

- ❖ פרויקט North Park Basin בקולורדו – השותפות מחזיקה בכ-50.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
- ❖ פרויקט Chittim Ranch בטקסס – השותפות מחזיקה בכ-10.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. ההחזקה בפרויקט בטקסס הינה עקיפה ומתבצעת באמצעות חברה כלולה.
- ❖ פרויקט Mountain View בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-25.8% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. חלקה של השותפות בפרוספקט טרינידד הינו 26.05%, חלקה של השותפות בקידוח Cattani Rennie הינו 45.0%.
- ❖ פרויקט Grapevine בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-22.3% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

- ❖ פרויקט Cassini – השותפות מחזיקה בכ-35.625% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
- ❖ פרויקט שמשון בישראל – השותפות מחזיקה בכ-10.5% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

נכסי אנרגיה סולארית

- נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, השותפות מחזיקה, יחד עם שותפים, במספר פרויקטי אנרגיה סולארית, בצפון מזרח ארצות הברית. הפרויקטים נמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, כמוצג להלן:
- ❖ פרויקט באלבמה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% במקטעים I, II, III מזרח ו-III מערב בהספק כולל של כ-406 מגה וואט.
- ❖ פרויקט בצפון ודרום קרולינה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% בפרויקט Bishop/CR-I בהספק כולל של כ-321 מגה וואט.
- השותפות בוחנת אפשרויות למכירת צבר הפרויקטים כולו או חלקו.

מקור: דוחות כספיים מודיעין אנרגיה

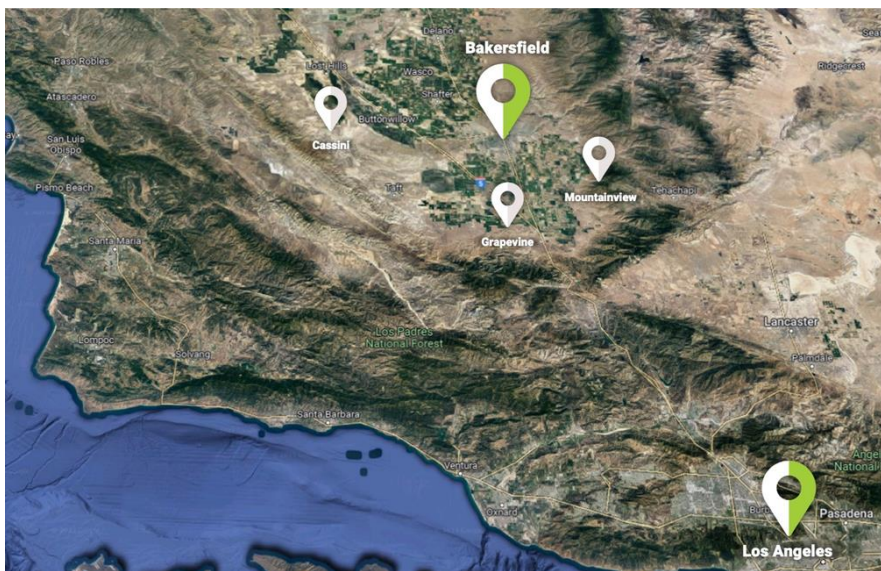
פרק 3

תיאור הפרויקט

תיאור הפרויקט

כללי

- להלן נתונים אודות הפרויקט כפי שהתקבלו מדוח מעריך חיצוני:
 - ❖ מועדי הפקת הנפט והגז: 2053-2023.
 - ❖ חלק השותפות בפרויקט: 35.625%.
 - ❖ קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים: כ-3.0 MBBL נפט וכ-34.5 MMCF גז טבעי. חלק השותפות הינו כ-1.1 MBBL נפט וכ-12.3 MMCF גז טבעי.
 - ❖ סך התפוקות בפרוספקט: התפוקות השנתיות הונחו על בסיס דו"ח משאבים ליום 31 במרץ 2023 אשר נערך על ידי חברת Petrotech Resources Company, מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת. על פי הדו"ח, כמות הנפט בנכס הינה כ-92 MBBL וכמות הגז בנכס הינה כ-1,069 MMCF. חלק השותפות הינו כ-33 MBBL וכמות הגז בנכס הינה כ-381 MMCF.
- בחודש ספטמבר 2022 הודיע מפעיל הפרויקט לשותפות וליתר השותפים על תקלה טכנית בקידוח אשר גרמה לירידה בקצב ההפקה מהקידוח. בנוסף הודיע המפעיל על כוונתו לבצע עבודת Workover בקידוח אשר נועדה להחזרת הבאר להפקה סדירה. עלות העבודה מוערכת בסך של כ-342 אלפי דולר (חלקה של השותפות כ-122 אלפי דולר). העבודות בקידוח אושרו על ידי השותפות בחודש ינואר 2023 ובשלהי חודש פברואר 2023 חזרה הבאר להפקה ובחודש מרס 2023 הבאר החלה להפקה סדירה.



פרק 4

שווי הוגן של הפרויקט

שווי הוגן של הפרויקט

שיטת הערכה

- השווי ההוגן של פרויקט Cassini חושב באמצעות גישת הרווח, גישה זו מיושמת באמצעות שיטת הונון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהוון של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- לפי מודל זה, השווי ההוגן של תזרים המזומנים נטו המיוחס לנכס משקף את שווי ההוגן.
- פירוט אודות שיטות הערכה מופיע בנספח 4.

תקופת התחזית

- בהתאם להנהלת השותפות, הפרויקט הנרכש צפוי לייצר תזרים החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2053.

תחזית הכנסות

- בהתאם לתחזיות שהתקבלו מהנהלת מודיעין אנרגיה, הכנסות המופקות מהפרויקט הנרכש, חושבו על ידי מכפלת חלק השותפות בכמות מכירת חביות הנפט והגז ובמחיר הנפט והגז החזוי לאורך תקופת התחזית, בהתאמה.
- כמויות הנפט והגז הטבעי מבוססות על דוח מעריך חיצוני. מחירי הגז והנפט (המוצגים בהמשך) התבססו על מחירי חוזים עתידיים לשנות התחזית והסכמים הקשורים בפרויקט.

הוצאות תמלוג צד ג'

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג צד ג' חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 17.0% לאורך תקופת התחזית.

הוצאות תמלוג על לצד קשור

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג על חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 4.95% לאורך תקופת התחזית. הונח ששיעור תמלוג העל יהיה קבוע ולא יהיה מועד החזר השקעה.

השקעות הון

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, בשנים 2026 ו-2029 צפויה השקעה הונית בסך 121.9 אלפי דולר בכל אחת מהשנים.

עלויות הפעלה

- עלויות הפעלה נובעות בעיקר בגין עלויות הפקה. בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, עלויות אלו מסתכמות בכ-25.7 אלפי דולר ממועד ההערכה ועד לסוף שנת 2023, ובכ-34.2 אלפי דולר לשנה ליתרת תקופת התחזית.

מס הפקה

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס הפקה חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפוי לעמוד על 0.7% לאורך תקופת התחזית.

מס רכוש

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס רכוש חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפוי לעמוד על 1.9% לאורך תקופת התחזית.

עלויות נטישה

- על פי הרגולציה בארה"ב קיימת מחויבות לנטוש את הקידוח.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

תחזית תזרים מזומנים

- הטבלה הבאה מציגה את תחזית הפעילות של הפרויקט לתקופת התחזית, כפי שנתקבל מהנהלת השותפות:

2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	01/04/2023- 31/12/2023	אלפי דולר
2.7	2.9	3.1	3.3	3.6	3.9	4.2	4.5	4.5	5.2	5.5	5.6	6.4	6.9	5.5	נפט (MBBL)
53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	65.1	56.7	58.6	60.8	63.0	65.3	68.0	71.0	74.7	78.6	מחיר נפט
51.5	55.5	59.6	64.0	68.9	89.9	83.8	93.3	97.8	115.7	128.7	135.5	161.1	182.7	153.9	הכנסות מנפט
(7.3%)	(6.7%)	(7.0%)	(7.0%)	(23.4%)	7.2%	(10.1%)	(4.6%)	(15.5%)	(10.1%)	(5.1%)	(15.9%)	(11.9%)			% השינוי
31.4	33.8	36.3	39.0	41.9	45.2	48.5	52.2	52.7	60.2	64.6	65.3	74.3	80.2	64.2	גז (MMCF)
7.2	7.2	7.2	7.0	6.8	6.7	6.6	6.6	6.6	6.5	6.5	6.5	6.6	6.0	5.2	מחיר גז
80.5	86.8	93.1	96.9	101.8	107.4	114.4	122.1	123.6	139.1	148.5	151.4	173.7	171.7	119.2	הכנסות מגז
(7.3%)	(6.7%)	(4.0%)	(4.8%)	(5.2%)	(6.1%)	(6.3%)	(1.3%)	(11.1%)	(6.3%)	(2.0%)	(12.8%)	1.2%			% השינוי
132.0	142.4	152.7	161.0	170.6	197.3	198.3	215.3	221.5	254.9	277.1	286.9	334.8	354.4	273.1	סה"כ הכנסות
(7.3%)	(6.7%)	(5.2%)	(5.7%)	(13.5%)	(0.5%)	(7.9%)	(2.8%)	(13.1%)	(8.0%)	(3.4%)	(14.3%)	(5.5%)			% השינוי
(22.4)	(24.2)	(26.0)	(27.4)	(29.0)	(33.5)	(33.7)	(36.6)	(37.6)	(43.3)	(47.1)	(48.8)	(56.9)	(60.2)	(46.4)	הוצאות תמלוג צד ג'
17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	% מההכנסות
(6.5)	(7.0)	(7.6)	(8.0)	(8.4)	(9.8)	(9.8)	(10.7)	(11.0)	(12.6)	(13.7)	(14.2)	(16.6)	(17.5)	(13.5)	הוצאות תמלוג על
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	% מההכנסות
-	-	-	-	-	-	-	-	(121.9)	-	-	(121.9)	-	-	-	השקעות הון, נטו
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	55.0%	0.0%	0.0%	42.5%	0.0%	0.0%	0.0%	% מההכנסות
(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(25.7)	עלויות הפעלה, נטו
25.9%	24.0%	22.4%	21.2%	20.0%	17.3%	17.2%	15.9%	15.4%	13.4%	12.3%	11.9%	10.2%	9.7%	9.4%	% מההכנסות
(1.0)	(1.0)	(1.1)	(1.2)	(1.3)	(1.4)	(1.5)	(1.6)	(1.6)	(1.9)	(2.0)	(2.0)	(2.3)	(2.5)	(2.0)	מס הפקה
0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.8%	0.7%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	% מההכנסות
(2.5)	(2.7)	(2.9)	(3.0)	(3.2)	(3.7)	(3.7)	(4.0)	(4.1)	(4.8)	(5.2)	(5.4)	(6.3)	(6.6)	(5.1)	מס רכוש
1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	% מההכנסות
(66.6)	(69.2)	(71.7)	(73.7)	(76.1)	(82.6)	(82.9)	(87.1)	(210.5)	(96.8)	(102.2)	(226.4)	(116.2)	(121.1)	(92.7)	סה"כ הוצאות
50.5%	48.6%	47.0%	45.8%	44.6%	41.9%	41.8%	40.4%	95.0%	38.0%	36.9%	78.9%	34.7%	34.2%	33.9%	% מההכנסות
65.4	73.2	81.0	87.2	94.5	114.7	115.3	128.2	11.0	158.1	174.9	60.5	218.5	233.3	180.4	תזרים מזומנים חופשי
14.25	13.25	12.25	11.25	10.25	9.25	8.25	7.25	6.25	5.25	4.25	3.25	2.25	1.25	0.38	מקדם זמן
0.20	0.22	0.25	0.28	0.31	0.35	0.39	0.44	0.49	0.55	0.62	0.69	0.77	0.87	0.96	מקדם היוון
13.0	16.3	20.2	24.4	29.6	40.2	45.3	56.4	5.4	87.2	108.0	41.8	169.3	202.4	172.9	תזרים מזומנים מהוון

מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת - הערכת שווי נכס נפט ליום 31 במרץ, 2023

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

תחזית תזרים מזומנים

- הטבלה הבאה מציגה את תחזית הפעילות של הפרויקט לתקופת התחזית, כפי שנתקבל מהנהלת השותפות:

אלפי דולר	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
נפט (MBBL)	2.5	2.3	2.2	2.0	1.9	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1	1.0	1.0	0.9	0.2
מחיר נפט	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8	53.8
הכנסות מנפט	47.9	44.6	41.5	38.5	35.8	33.3	31.1	28.8	26.8	24.9	23.2	21.6	20.1	18.6	17.4	4.1
% השינוי	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(76.5%)
גז (MMCF)	29.2	27.1	25.3	23.5	21.8	20.3	18.9	17.6	16.3	15.2	14.2	13.1	12.2	11.4	10.6	2.5
מחיר גז	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2
הכנסות מגז	74.9	69.7	65.0	60.2	56.0	52.1	48.6	45.1	41.9	39.0	36.3	33.7	31.3	29.2	27.2	6.4
% השינוי	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(76.5%)
סה"כ הכנסות	122.8	114.2	106.5	98.8	91.9	85.4	79.7	73.9	68.7	63.9	59.6	55.3	51.4	47.8	44.6	10.5
% השינוי	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(7.3%)	(7.0%)	(7.0%)	(6.7%)	(76.5%)
הוצאות תמלוג צד ג'	(20.9)	(19.4)	(18.1)	(16.8)	(15.6)	(14.5)	(13.5)	(12.6)	(11.7)	(10.9)	(10.1)	(9.4)	(8.7)	(8.1)	(7.6)	(1.8)
% מההכנסות	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%	17.0%
הוצאות תמלוג על	(6.1)	(5.7)	(5.3)	(4.9)	(4.5)	(4.2)	(3.9)	(3.7)	(3.4)	(3.2)	(2.9)	(2.7)	(2.5)	(2.4)	(2.2)	(0.5)
% מההכנסות	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
השקעות הון, נטו	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% מההכנסות	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
עלויות הפעלה, נטו	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(34.2)	(8.3)
% מההכנסות	27.9%	29.9%	32.1%	34.6%	37.2%	40.0%	42.9%	46.3%	49.8%	53.5%	57.4%	61.9%	66.5%	71.5%	76.7%	79.4%
מס הפקה	(0.9)	(0.8)	(0.8)	(0.7)	(0.7)	(0.6)	(0.6)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.3)	(0.1)
% מההכנסות	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
מס רכוש	(2.3)	(2.1)	(2.0)	(1.8)	(1.7)	(1.6)	(1.5)	(1.4)	(1.3)	(1.2)	(1.1)	(1.0)	(1.0)	(0.9)	(0.8)	(0.2)
% מההכנסות	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%
סה"כ הוצאות	(64.3)	(62.2)	(60.3)	(58.4)	(56.8)	(55.2)	(53.8)	(52.3)	(51.1)	(49.9)	(48.8)	(47.8)	(46.8)	(45.9)	(45.1)	(10.9)
% מההכנסות	52.4%	54.5%	56.7%	59.2%	61.8%	64.6%	67.5%	70.8%	74.3%	78.1%	81.9%	86.4%	91.1%	96.1%	101.3%	104.0%
תזרים מזומנים חופשי	58.4	52.0	46.2	40.3	35.1	30.3	25.9	21.5	17.6	14.0	10.8	7.5	4.6	1.9	0.6	0.4
מקדם זמן	15.25	16.25	17.25	18.25	19.25	20.25	21.25	22.25	23.25	24.25	25.25	26.25	27.25	28.25	29.25	30.25
מקדם היוון	0.18	0.16	0.14	0.13	0.11	0.10	0.09	0.08	0.07	0.06	0.06	0.05	0.05	0.04	0.04	0.03
תזרים מזומנים מהוון	10.4	8.2	6.5	5.1	4.0	3.0	2.3	1.7	1.3	0.9	0.6	0.4	0.2	0.1	0.0	0.0

31/03/2023 אלפי דולר

1,077 שווי הוגן של הפרויקט

(2) עלויות נטישה

1,075 שווי הוגן נטו של הפרויקט

- בהתבסס על הערכת השווי המתוארת לעיל, השווי ההוגן נטו של הפרויקט, נכון למועד ההערכה, נאמד בכ-1,075 אלפי דולר.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

טבלת רגישות

- הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של שווי השוק ההוגן של הפרויקט ביחס לשיעור ההיוון ולמחיר הנפט (אלפי דולר):

שינוי בשיעור ההיוון											שינוי במחיר הנפט (\$)	
17.0%	16.0%	15.0%	14.0%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	9.0%	8.0%	7.0%		
786	812	841	871	904	940	979	1,022	1,069	1,121	1,177		(10.00)
841	869	900	933	969	1,008	1,050	1,097	1,148	1,204	1,266		(5.00)
868	898	929	964	1,001	1,042	1,086	1,134	1,187	1,246	1,311		(2.50)
896	926	959	995	1,033	1,075	1,121	1,172	1,227	1,288	1,355		-
923	955	989	1,026	1,066	1,109	1,157	1,209	1,266	1,330	1,399		2.50
951	983	1,018	1,056	1,098	1,143	1,192	1,246	1,306	1,371	1,444		5.00
1,005	1,040	1,078	1,118	1,162	1,211	1,263	1,321	1,385	1,455	1,533		10.00

- הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של שווי השוק ההוגן של הפרויקט ביחס לשיעור ההיוון ולמחיר הגז (אלפי דולר):

שינוי בשיעור ההיוון											שינוי במחיר הגז (\$)	
17.0%	16.0%	15.0%	14.0%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	9.0%	8.0%	7.0%		
640	660	682	706	732	760	790	823	859	898	940		(2.00)
768	793	821	850	883	917	956	997	1,043	1,093	1,148		(1.00)
832	860	890	922	958	996	1,038	1,084	1,135	1,190	1,251		(0.50)
896	926	959	995	1,033	1,075	1,121	1,172	1,227	1,288	1,355		-
960	993	1,028	1,067	1,109	1,154	1,204	1,259	1,319	1,385	1,459		0.50
1,024	1,059	1,097	1,139	1,184	1,233	1,287	1,346	1,411	1,483	1,562		1.00
1,152	1,192	1,236	1,283	1,335	1,391	1,453	1,521	1,595	1,678	1,770		2.00

נספחים

נספח 1

מקורות מידע

מקורות מידע

לצורך הערכת השווי, עשינו שימוש במקורות המידע הבאים:

מקורות מידע הזמינים לציבור

- אתר מאיה;
- מרווח הוגן;
- מאגר המידע של Bloomberg; ו-
- Yahoo Finance.

מידע שהתקבל ממודיעין אנרגיה

- תחזיות תזרים מזומנים מהפרויקט;
- דוח משאבים של מעריך שווי חיצוני; ו-
- שיחות עם הנהלת שותפות מודיעין אנרגיה.

נספח 2

מחיר ההון המשוקלל

מחיר ההון המשוקלל

- בגישת הרווח ובגישת העלות נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון (Weighted Average Cost of Capital).

כאשר: $WACC = Re(e\%) + Rd(d\%)(1-TC)$

- $WACC$ = ממוצע משוקלל של מחיר ההון
- Re = התשואה הנדרשת על ההון העצמי
- $e\%$ = שיעור ההון העצמי מסך הנכסים
- Rd = מחיר החוב של החברה
- $d\%$ = שיעור ההון הזר מסך הנכסים
- Tc = שיעור המס האפקטיבי ארוך הטווח של החברה.
- התשואה הנדרשת על ההון העצמי, או עלות ההון העצמי, נקבעה תוך יישום המודל הידוע בשם CAPM (Capital Asset Pricing Model) עלות ההון העצמי לפי מודל CAPM, מורכבת משיעור ריבית חסרת הסיכון על אגרות חוב ארוכות טווח של ממשלת ארה"ב, בתוספת מכפלת פרמיית הסיכון החציונית של שוק ההון במקדם הסיכון היחסי של החברה,

* מקור: 20Y United states treasury constant maturity
 ** לפירוט חברות ההשוואה ראה נספח 3.

ביטא, המשקף את הרגישות של שווי השקעה לתנודות בשוק ההון בכללותו, בהתאם לנוסחה הבאה:

כאשר: $Re = Rf + \beta(Rm - Rf) + SSP + SRP$

Rf – שער הריבית חסרת הסיכון בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב לא צמודות של ממשלת ארה"ב לטווח ארוך (20 שנה) למועד ההערכה – 3.94%.

β – מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה לתשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לשווי העסק רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (קרי, במקרה של מיתון יושפע הענף לרעה יותר מענפים אחרים, ובמקרה של שגשוג יושפע הענף לטובה יותר מענפים אחרים). כאשר מקדם זה קטן מ-1, שווי העסק רגיש פחות מהממוצע לשינויים במצב השוק. לצורך ההערכה, גזרנו את הביטא המתאימה לפעילות הפרויקט מתוך ממוצע ביטאות של חברות ציבוריות הפועלות בתחום הנפט והגז ("חברות השוואה"). הביטא שנאמדה באופן זה עומדת על 1.23.

מחיר ההון המשוקלל (המשך)

- **Rm-Rf** – פרמיית השוק - מחיר ההון נאמד בשיטת המשקיע הבין-לאומי, היינו, מנקודת מבט של משקיע אשר תיק השקעותיו מבוזר בעולם. בגישה זו, סיכון המדינה (country risk) טבוע בשיעור הריבית חסרת הסיכון ובמחיר החוב של הפרויקט. פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק, הנדרשת על ידי משקיע בין-לאומי, עומדת על 6.0%* פרמיה זו מתבססת על פרמיית הסיכון הממוצעת של השווקים המפותחים בעולם (ארצות הברית, מערב אירופה ויפן).

מחיר הון משוקלל (WACC) 31/03/2023	
3.9%	שיעור ריבית חסרת סיכון (Rf)
6.0%	פרמיית השוק (Rm-Rf)
1.23	ביטא ממונפת (β)
4.8%	פרמיית גודל (SSP)
16.2%	מחיר ההון (Ke) (מעוגל)
9.4%	מחיר החוב (Rd) לפני המס
28.0%	שיעור המס
6.8%	מחיר החוב נטו (Rd) (מעוגל)
46.0%	יחס מינוף ענפי (D/(D+E))
12.0%	מחיר הון משוקלל (מעוגל)

SSP – פרמיית סיכון לחברות קטנות במונחי שווי שוק – למחיר ההון שנתקבל מ-CAPM הוספה פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בחברות בעלות שווי שוק נמוך בהשוואה לחברות בשוק האמריקאי. פרמיה זו חושבה על בסיס הבדלים היסטוריים בתשואות של חברות בעלות שווי שוק נמוך יחסית ביחס לחברות גדולות בשוק ההון האמריקאי, העומדים בממוצע על כ-4.83% בשנה**.

מחיר החוב (Rd) - מחיר החוב של השותפות נאמד בכ-9.4%.

יחס מינוף ענפי (D/D+E) - נקבע על כ-46.0% בהתאם לשיעור מינוף ממוצע של חברות ההשוואה (לפרטים נוספים אודות חברות ההשוואה ראה נספח 3).

* מתודולוגיה PwC.

נספח 3

חברות השוואה

חברות השוואה

.No	Ticker	Company name	Industry	Guideline Public Company
1	TASE:DLEKG	.Delek Group Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	Delek Group Ltd., an energy company, engages in the exploration, development, production, and marketing of oil and gas in Israel and internationally
2	TASE:ISRA	2 Isramco Negev Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil, natural gas, and condensate in Israel, 2 Isramco Negev Jordan, and Egypt
3	TASE:RATI	Ratio Energies - Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Ratio Energies - Limited Partnership explores, develops, and produces oil and natural gas in Israel
4	TASE:NVPT	Navitas Petroleum, Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Navitas Petroleum, Limited Partnership explores for and produces oil and natural gas
5	TASE:NFTA	Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd. engages in the exploration, production, and sale of oil and gas in Israel and the United States
6	TASE:TMRP	Tamar Petroleum Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Tamar Petroleum Ltd engages in the exploration, development, marketing, transmission, and production of natural gas in Israel
7	TSXV:PQE	.Petroteq Energy Inc	Oil and Gas Exploration and Production	.Petroteq Energy Inc., through its subsidiaries, engages in the oil sands mining and processing operations in the United States
8	TASE:MDIN	Modiin Energy-Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Modiin Energy-Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil and gas assets in the United States and Israel

נספח 4

שיטות הערכה

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות

כללי

- קיימות שלוש גישות מקובלות להערכת שווי של נכסים:
 - גישת העלות (Cost Approach);
 - גישת השוק (Market Approach);
 - גישת הרווח (Income Approach).

גישת העלות

- גישה זו, כפי שמיושמת בהערכת שווי של נכסים, מתבססת על עקרון "עלות השחלוף" כאינדיקטור לשווי הוגן. השווי הנגזר מהערכת שווי בגישת העלות מהווה חסם עליון לשווי הנכס, היות והנחת היסוד של גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה לשחלף את הנכס.
- גישת העלות לא יושמה בעבודה זו.

גישת השוק

- גישת השוק מבוססת על מחירי מכירה בעסקאות דומות ועל מחירי נכסים דומים המוצעים למכירה בעסקאות בין קונה מרצון למוכר מרצון. הערכת השווי בגישה זו מבוססת על השוואה בין הנכס המוערך ונכסים דומים. בעת הצורך, נעשות התאמות על-בסיס הבדלים במאפיינים של הנכסים המוערכים והנכסים המשווים. הבדלים במאפיינים כוללים, בין היתר, מיקום, מועד המכירה, תנאי המכירה, מצב הנכס המוערך והשימושים בו.
- גישת השוק לא יושמה בעבודה זו.

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות (המשך)

גישת הרווח

- גישה זו מיושמת באמצעות שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהוון של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- בעבודה זו, הערכו את הפרויקט בגישת הרווח.
- נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון ("WACC" – Weighted Average Cost of Capital). לפרטים נוספים אודות מחיר ההון של הנכס הנבחן, ראה נספח 2.

נספח 5

הגבלת אחריות

הגבלת אחריות

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתיעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מביעים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל. הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד ובלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. למרות שאנו סבורים שטווח השוויים שנקבע על ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. בנוסף, עבודתנו לא תשמש כתחליף לכל נוהל שעל השותפות לנקוט בקשר עם עסקת רכישה כלשהי.

עבודתנו מיועדת לשימוש ההנהלה ולצורך המתואר במכתב ההתקשרות מיום 1 במאי, 2023 ואין לעשות בה כל שימוש אחר. פרט לדרישה על פי דין, אין להעביר את חוות דעתנו לשום צד שלישי, למעט הרשויות המוסמכות בנידון, או לאזכר את עבודתנו, בלא קבלת הסכמתנו מראש ובכתב, אשר נעניק או נימנע מלהעניק או נתנה בתנאים, בהתאם לשיקול דעתנו, והכול תוך מתן סיבה בכתב. בשום מקרה, בין אם ניתנה הסכמה כאמור ובין אם לאו, לא נישא בשום אחריות כלפי צד שלישי אליו הועברה חוות דעתנו.

במהלך עבודתנו קיבלנו נתונים, מידע, תחזיות, הסברים ומצגים מהנהלת השותפות ו/או ממי מטעמה. האחריות למידע הנ"ל הינה על ספקי מידע זה. עבודתנו לא כללה בדיקה ו/או אימות של המידע שקיבלנו כאמור. לאור זאת, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לנכונותו, שלמותו או דיוקו של המידע המועבר אלינו. בשום מקרה לא נהיה אחראים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר ייגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע על-ידי הנהלת השותפות ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על מידע כאמור, בכפוף לאמור לעיל.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של ספרי השותפות על פי כללי ביקורת מקובלים. לפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מביעים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי השותפות ו/או מי מטעמה.

נספח 6

פרטי יצירת קשר

פרטי יצירת קשר

למידע נוסף אנא צור קשר עם:

שלום סופר

+972-3-7954946

Shalom.Sofer@il.pwc.com

אופיר זמיר

+972-3-7952529

Ophir.Zamir@pwc.com



Advisory

מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת

בחינת ירידת ערך של נכס הנפט Cattani ליום 31 במרץ,
2023 במסגרת יישום הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר
36, ירידת ערך נכסים

23/05/2023



הנדון: הערכת סכום בר ההשבה של נכס הנפט Cattani ליום 31 במרץ, 2023

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 1 במאי 2023 ("מכתב ההתקשרות"), PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd. ("אנו" או "PwC Israel") נתבקשה על ידי מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת ("מודיעין אנרגיה" או "השותפות") להעריך את סכום בר ההשבה של הזכויות בנכס הנפט Cattani ("הפרויקט"), ליום 31 במרץ, 2023 ("מועד ההערכה") על פי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, ירידת ערך נכסים ("תקן 36").

הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבחון האם יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגין הפרויקט.

סכום בר-ההשבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-ההשבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סכום בר ההשבה הוערך על בסיס השווי ההוגן של הפרויקט שהינו גבוה משווי השימוש.

עבודתנו תשמש לצורך בחינת ירידת הערך למטרות דיווח חשבונאי בלבד. לפיכך, אין להשתמש בעבודה זו לכל מטרה אחרת. יודגש כי מודיעין אנרגיה לא תוכל לעשות שימוש בעבודה, במידע ו/או בתוצרים הנמסרים לה על-ידינו, כולם או חלקם, ללא קבלת אישורנו מראש לכך. עם זאת, מוסכם כי מודיעין אנרגיה תהיה רשאית לצרף את תוצר עבודתנו לדיווחים על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או התקנות על-פיו, ולכל דיווח אחר המוגש על-פי דיני ניירות ערך.

דוח זה כולל:

1. מכתב זה, המפרט את מטרות והיקף העבודה, ומציג את מסקנותיה;
2. דוח מפורט המתאר את מטרות העבודה והיקפה, תיאור הפרויקט והסביבה העסקית, שיטת ההערכה והערכת השווי, ומציג את תוצאות העבודה, כולל נספחים;
3. הצהרת הגבלת אחריות.

תקן 36 קובע את הטיפול במוניטין בתקופות העוקבות למועד ההכרה הראשוני בו בדוחות הכספיים. תקן 36 קובע שבחינת ירידת ערך בגין המוניטין תבוצע ברמת היחידה מניבה-מזומנים אליה הוקצה המוניטין. התקן מגדיר כי ירידת ערך מתקיימת כאשר הערך בספרים ("ערך בספרים") של המוניטין עולה על הסכום בר-ההשבה ("סכום בר-השבה") שלו.

בחינת ירידת ערך מוניטין

סעיף 90 לתקן 36 קובע כי "בחינה לירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים, אליה הוקצה מוניטין, תבוצע אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה". הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי יש לבצע בחינה לירידת ערך של הפרויקט למועד ההערכה, כחלק מהנחיות התקן, אחת לשנה, ולא עקב סממן לירידת ערך.

יחידה מניבה-מזומנים

סעיף 6 לתקן 36 מגדיר יחידה מניבה-מזומנים כ-"קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוניים (Inflows), שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוניים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות".

לצורך יישום בחינת ירידת הערך, זיהתה הנהלת החברה את הפרויקט כיחידת מניבת המזומנים הקטנה ביותר.

הכרה ומדידה של הפסד מירידת ערך על-פי תקן 36

סעיף 104 לתקן 36 קובע כי: "יש להכיר בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים (הקבוצה הקטנה ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שאליה הוקצה מוניטין או נכס מטה החברה) אם, ורק אם, הסכום בר-ההשבה של היחידה (קבוצת היחידות) נמוך מהערך בספרים של היחידה (קבוצת היחידות). יש להקצות את ההפסד מירידת הערך להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה (קבוצת היחידות) לפי הסדר הבא:

(א) תחילה, להקטין את הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבה-מזומנים (קבוצה של יחידות); ולאחר מכן

(ב) לשאר נכסי היחידה (קבוצה של יחידות) באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סעיף 105 לתקן 36 קובע כי: "לצורך הקצאת ההפסד מירידת ערך בהתאם לסעיף 104 ישות לא תקטין את הערך בספרים של נכס מתחת לגבוה מבין:

(א) שוויו ההוגן בניכוי עלויות למכירה (אם ניתן למדידה);

(ב) שווי השימוש שלו (אם ניתן לקביעה); או

(ג) אפס.

סכום ההפסד מירידת ערך שאילולא כן היה מוקצה לנכס, יוקצה באופן יחסי לשאר הנכסים ביחידה (קבוצה של יחידות)."

סכום בר-השבה

סעיף 18 לתקן 36 מגדיר סכום בר-השבה "כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים לבין שווי השימוש בו".

סעיף 19 קובע כי "לא תמיד הכרחי לקבוע הן את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש של הנכס, והן את שווי השימוש שלו. אם אחד מבין סכומים אלה עולה על הערך בספרים של הנכס, לא חלה ירידה בערך הנכס ואין צורך לאמוד את הסכום האחר."

סעיף 20 קובע כי: "עשויה להיות אפשרות לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, גם אם לא קיים מחיר מצוטט בשוק פעיל עבור נכס זהה. אולם, לעיתים אין זה אפשרי לקבוע את השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש, מכיוון שלא קיים בסיס לאומדן מהימן של המחיר שבו עסקה רגילה למכירת הנכס תתרחש בין משתתפים בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. במקרה זה, הישות עשויה להשתמש בשווי השימוש של הנכס כסכום בר-ההשבה שלו."

שווי שימוש

לצורך העבודה, ביצענו הערכה של סכום בר ההשבה של הפרויקט על בסיס השווי ההוגן של הפרויקט.

התקן מנחה כיצד יש למדוד את שווי השימוש של נכס או יחידה מניבה-מזומנים.

על-פי סעיף 31 לתקן 36: "אמידת שווי השימוש של נכס כוללת את השלבים הבאים:

(א) אמידת תזרימי המזומנים העתידיים, הן חיוביים והן שליליים, שינבעו משימוש מתמשך בנכס וממימושו הסופי; וכן

(ב) יישום שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים עתידיים אלה."

על-פי סעיף 33 לתקן 36: "במידת שווי השימוש הישות:

(א) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על הנחות סבירות וניתנות לביסוס, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התחום של התנאים הכלכליים, שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. משקל רב יותר יינתן לראיות חיצוניות.

(ב) תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על תקציבים/תחזיות כספיים, העדכניים ביותר, שאושרו על-ידי ההנהלה, אך לא תכלול אומדן תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים החזויים לנבוע משינויים מבניים עתידיים או מהגדלה או שיפור של ביצועי הנכס. תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות כאלה, יכסו תקופה מרבית של 5 שנים, אלא אם ניתן להצדיק תקופה ארוכה יותר.

(ג) תאמוד תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה שמעבר לתקופה, המכוסה על-ידי התקציבים/תחזיות העדכניים ביותר, על ידי אקסטרפולציה (extrapolating) של אותן תחזיות, המבוססות על תקציבים/תחזיות, תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע או יורד לשנים שלאחר מכן, אלא אם שיעור צמיחה עולה ניתן להצדקה. שיעור צמיחה זה לא יעלה על שיעור הצמיחה הממוצע לזמן ארוך במוצרים, בענפים, במדינה או במדינות בהן פועלת הישות, או בשוק בו הנכס נמצא בשימוש, אלא אם שיעור גבוה יותר ניתן להצדקה."

פרייסוואטרהאוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



סעיף 44 לתקן 36 קובע:

"תזרימי המזומנים העתידיים יאמדו לגבי הנכס במצבו הנוכחי. אומדני תזרימי מזומנים עתידיים לא יכללו אומדני תזרימי מזומנים חייביים או שליליים החזויים לנבוע מ:
(א) שינוי מבני עתידי שהישות אינה מחויבת לגביו; או

(ב) שיפור או הגדלת רמת הביצועים של הנכס".

סעיף 48 לתקן 36 קובע:

"עד שלישות מתהווים תזרימי מזומנים שליליים אשר משפרים או מגדילים את רמת הביצועים של הנכס, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים לא יכללו את אומדן תזרימי המזומנים החייביים החזויים לנבוע מהגידול בהטבות הכלכליות המיוחסות לתזרים המזומנים השלילי".

לצורך הערכת הסכום בר ההשבה של הפרויקט, הערכנו את השווי ההוגן של הפרויקט לפי שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF Method).

בחינת ירידת הערך התבססה על נתונים ומקורות מידע שסופקו על-ידי הנהלת החברה, מאזני בוחן ל-31 במרץ 2023, וכן ערכות, אומדנים ותחזיות של הנהלת החברה בגין הפרויקט. בנוסף, קיימנו שיחות עם הנהלת חברת מודיעין אנרגיה, השתמשנו בנתונים תפעוליים נוספים, מחקרי שוק, וכן מידע ציבורי הנוגע לפרויקט. הנתונים, המידע, התחזיות, ההסברים והמצגים בהם עשינו שימוש ("המידע") לא אומתו על-ידינו באופן בלתי תלוי, ואין אנו מחוויים דעה בדבר שלמותם, נכונותם או דיוקם. עם זאת, ביצענו בדיקות שונות בנוגע לסבירות הנתונים והתחזיות. בדיקות אלו כללו, בין היתר, ניתוח דוחות תפעוליים, נתונים היסטוריים ומידע פיננסי אחר. בכל מקרה, וגם ככל שביצענו בדיקות סבירות כאמור, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לשלמותו, נכונותו או דיוקו של המידע, כפי שסופק לנו.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של הפרויקט על-פי כללי ביקורת מקובלים, ולפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מחוויים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי מודיעין אנרגיה, או מי מטעמה.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שווי שתעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מחוויים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד בלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. היות ובמקרה זה מטרת ההערכה דורשת שווי ספציפי, נקבע שווי המייצג אומדן סביר של השווי ההוגן של הנכסים שהוערכו. למרות שאנו סבורים שהשווי שנקבע על-ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

פרייסוואטר האוסקופרס ייעוץ בע"מ
מגדל עזריאלי טאון, מנחם בגין 146 תל אביב
6492103
טלפון 03-7954588
פקס 03-7954789



ברצוננו לציין, כי אין לנו עניין אישי מודיעין אנרגיה או הפרויקט, למעט שכר הטרחה המשולם לנו בגין עבודה זו. למיטב הכרתנו, ובכל הנוגע למתן השירותים, הננו בלתי תלויים בחברה לרבות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.2015. נציין עוד כי שכר טרחתנו אינו תלוי בתוצאות עבודה זו.

פרטי ההתקשרות

מזמינת הערכת השווי הינה מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת.
מועד ההתקשרות בין PwC Israel למזמינות הערכת השווי הינו 1 במאי 2023.
שכר הטרחה במסגרת ההתקשרות הינו קבוע ואינו מותנה בתוצאות העבודה.

פרטי המעריך וניסיונו המקצועי

הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף בקסלמן וקסלמן PricewaterhouseCoopers ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות למר שלום סופר, רו"ח, בטלפון 03-7954946.

בברכה,
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.
PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.

הגדרות

ההנהלה	הנהלת מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת
מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת	מודיעין אנרגיה או השותפות
מועד ההערכה	31 במרץ, 2023
תקופת התחזית	החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2029
CAPM	Capital Asset Pricing Model
Cattani	הפרויקט
DCF	Discounted Cash Flow
PwC Israel	PricewaterhouseCoopers Advisory Ltd.
WACC	Weighted Average Cost Of Capital

תוכן עניינים

1	1 תמצית מנהלים
3	2 תיאור השותפות
5	3 תיאור הפרויקט
7	4 שווי הוגן של הפרויקט
11	נספחים
12	1 מקורות מידע
14	2 מחיר ההון המשוקלל
17	3 חברות השוואה
19	4 שיטות הערכה
22	5 הגבלת אחריות
24	6 פרטי יצירת קשר

פרק 1

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

כללי

PwC Israel נתבקשה על-ידי השותפות לסייע בהערכת סכום בר ההשבה של הפרויקט למועד ההערכה על פי הוראות תקן 36. לשם כך, ביצענו הערכה לשווי ההוגן של הפרויקט בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). הערכת סכום בר ההשבה נתבצעה על מנת לבחון את הצורך בהכרה מהפסד לירידת ערך.

- הטבלה הבאה מציגה את סיכום הערכת השווי ההוגן של הפרויקט למועד ההערכה, באלפי דולר:

אלפי דולר	31/03/2023
שווי הוגן של הפרויקט	113
עלויות נטישה	(22)
שווי הוגן נטו של הפרויקט	90

- הערך בספרים של הפרויקט למועד ההערכה הינו 888 אלפי דולר ולפיכך יש להכיר בהפסד מירידת ערך של 798 אלפי דולר.

פרק 2

תיאור השותפות

תיאור השותפות

נכסי נפט

- מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1992. השותפות עוסקת בחיפושי נפט וגז, פיתוחם והפקתם. השותפות החלה לפעול בשנת 2016 גם בחו"ל, במסגרת אסטרטגיה לאיתור נכסי נפט וגז בסיכון נמוך, אשר אינם בליבת הפעילות של חברות האנרגיה הגדולות.
- באמצעות חברות בשליטתה מחזיקה מודיעין אנרגיה בנכסי הנפט הבאים נכון ליום 31 בדצמבר, 2022:
 - ❖ פרויקט North Park Basin בקולורדו – השותפות מחזיקה בכ-50.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
 - ❖ פרויקט Chittim Ranch בטקסס – השותפות מחזיקה בכ-10.0% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. ההחזקה בפרויקט בטקסס הינה עקיפה ומתבצעת באמצעות חברה כלולה.
 - ❖ פרויקט Mountain View בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-25.8% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה. חלקה של השותפות בפרוספקט טרינידד הינו 26.05%, חלקה של השותפות בקידוח Cattani Rennie הינו 45.0%.
 - ❖ פרויקט Grapevine בקליפורניה – השותפות מחזיקה בכ-22.3% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

- ❖ פרויקט Cassini – השותפות מחזיקה בכ-36.5% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.
- ❖ פרויקט שמשון בישראל – השותפות מחזיקה בכ-10.5% מהזכויות בנכס הנפט מפרויקט זה.

נכסי אנרגיה סולארית

- נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, השותפות מחזיקה, יחד עם שותפים, במספר פרויקטי אנרגיה סולארית, בצפון מזרח ארצות הברית. הפרויקטים נמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, כמוצג להלן:
 - ❖ פרויקט באלבמה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% במקטעים I, II, III מזרח ו-III מערב בהספק כולל של כ-406 מגה וואט.
 - ❖ פרויקט בצפון ודרום קרולינה – השותפות מחזיקה בכ-50.0% בפרויקט Bishop/CR-I בהספק כולל של כ-321 מגה וואט.
- השותפות בוחנת אפשרויות למכירת צבר הפרויקטים כולו או חלקו.

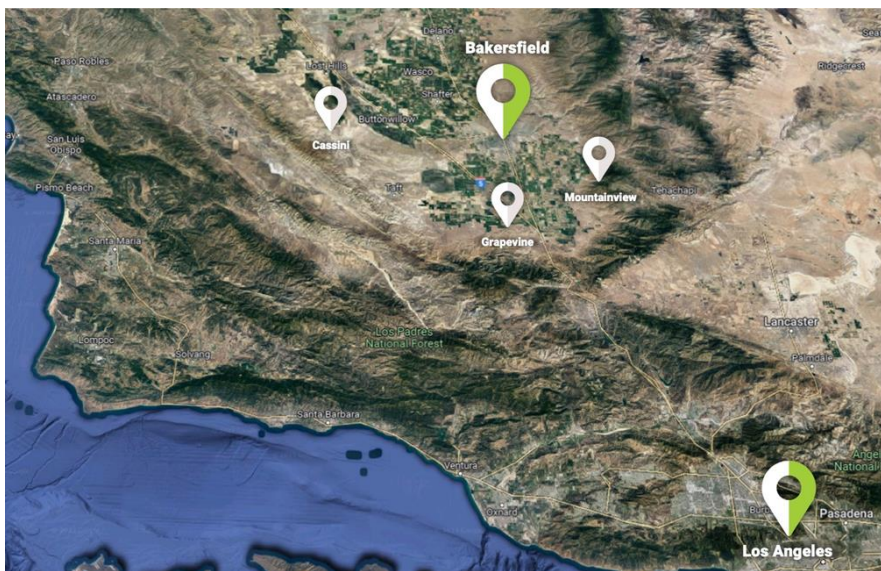
פרק 3

תיאור הפרויקט

תיאור הפרויקט

כללי

- להלן נתונים אודות הפרויקט כפי שהתקבלו מדוח מעריך חיצוני:
 - ❖ מועדי הפקת הנפט והגז: 2023-2029.
 - ❖ חלק השותפות בפרויקט: 45.0%.
 - ❖ קצב הפקה שנתי ממוצע לאורך שנות התזרים: כ-2.4 MBBL נפט. חלק השותפות הינו כ-1.1 MBBL נפט.
 - ❖ סך התפוקות בפרוספקט: התפוקות השנתיות הונחו על בסיס דו"ח משאבים ליום 31 במרץ 2023 אשר נערך על ידי חברת Petrotech Resources Company, מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת. על פי הדו"ח, כמות הנפט בנכס הינה כ-17 MBBL. חלק השותפות הינו כ-7.6 MBBL.
- במהלך חודש אוגוסט 2022 נחתם הסכם בין השותפות ביחד עם BYLO Properties, LLC (להלן ביחד: "הרוכשים"), המחזיקה כ-14.4% בפרויקט Mountainview (להלן: "הפרויקט"), לרכישת יתרת הזכויות של השותפים האחרים בקידוח 15x47 Cattani Rennie (59.561%), אשר נקדח בשטחי הפרויקט. מטרת הרכישה לבצע עבודות שיביאו את הקידוח להפקה משכבת Fruitvale, שהפיקה נפט במבחי הפקה שבוצעו בעבר בקידוח. על פי הערכת המפעיל עלות העבודות תסתכם בכ-225 אלפי דולר (100%). במסגרת הסכם הרכישה קיבלו הרוכשים זכויות נפט באיזור שבו ממוקם הקידוח ובנוסף זכויות נפט באיזור נוסף בשכבת Fruitvale-ה שנמצאת מצפון לקידוח.



פרק 4

שווי הוגן של הפרויקט

שווי הוגן של הפרויקט

שיטת הערכה

- השווי ההוגן של פרויקט Cattani חושב באמצעות גישת הרווח, גישה זו מיושמת באמצעות שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהוון של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- לפי מודל זה, השווי ההוגן של תזרים המזומנים נטו המיוחס לנכס משקף את שווי ההוגן.
- פירוט אודות שיטות הערכה מופיע בנספח 4.

תקופת התחזית

- בהתאם להנהלת השותפות, הפרויקט הנרכש צפוי לייצר תזרים החל ממועד ההערכה ועד לשנת 2029.

תחזית הכנסות

- בהתאם לתחזיות שהתקבלו מהנהלת מודיעין אנרגיה, הכנסות המופקות מהפרויקט הנרכש, חושבו על ידי מכפלת חלק השותפות בכמות מכירת חביות הנפט במחיר הנפט החזוי לאורך תקופת התחזית.
- כמויות הנפט מבוססות על דוח מעריך חיצוני. מחירי הנפט (המוצגים בהמשך) התבססו על מחירי חוזים עתידיים לשנות התחזית והסכמים הקשורים בפרויקט.

הוצאות תמלוג צד ג'

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג צד ג' חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 20.7% לאורך תקופת התחזית.

הוצאות תמלוג על לצד קשור

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות תמלוג על חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפויות לעמוד על 4.95% לאורך תקופת התחזית. הונח ששיעור תמלוג העל יהיה קבוע ולא יהיה מועד החזר השקעה.

עלויות הפעלה

- עלויות הפעלה נובעות בעיקר בגין עלויות הפקת הנפט. בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, עלויות אלו מסתכמות בכ-25.1 אלפי דולר ממועד ההערכה ועד לסוף שנת 2023, ובכ-33.5 אלפי דולר לשנה ליתרת תקופת התחזית.

מס הפקה

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס הפקה חושבו על ידי שיעור משתנה מהכנסות הפרויקט שצפוי לנוע בין 0.6% ל-0.8% לאורך תקופת התחזית.

מס רכוש

- בהתאם להנהלת מודיעין אנרגיה, הוצאות בגין מס רכוש חושבו על ידי אחוז קבוע מהכנסות הפרויקט שצפוי לעמוד על 1.6% לאורך תקופת התחזית.

עלויות נטישה

- על פי הרגולציה בארה"ב קיימת מחויבות לנטוש את הקידוח.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

תחזית תזרים מזומנים

- הטבלה הבאה מציגה את תחזית הפעילות של הפרויקט לתקופת התחזית, כפי שנתקבל מהנהלת השותפות:

		01/04/2023-						אלפי דולר
		2029	2028	2027	2026	2025	2024	
		31/12/2023						
נפט (MBBL)		1.8	2.0	2.2	2.4	2.8	3.2	2.7
מחיר נפט		58.1	60.3	62.6	65.3	68.3	72.0	75.9
הכנסות		46.5	53.4	61.5	71.8	84.8	102.1	91.4
% השינוי		(13.0%)	(13.1%)	(14.4%)	(15.3%)	(17.0%)		
הוצאות תמלוג צד ג'		(9.6)	(11.0)	(12.7)	(14.8)	(17.5)	(21.1)	(18.9)
% מההכנסות		20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%
הוצאות תמלוג על		(2.3)	(2.6)	(3.0)	(3.6)	(4.2)	(5.1)	(4.5)
% מההכנסות		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
עלויות הפעלה, נטו		(33.5)	(33.5)	(33.5)	(33.5)	(33.5)	(33.5)	(25.1)
% מההכנסות		72.0%	62.6%	54.4%	46.6%	39.5%	32.8%	27.5%
מס הפקה		(0.3)	(0.4)	(0.4)	(0.5)	(0.5)	(0.6)	(0.5)
% מההכנסות		0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%
מס רכוש		(0.7)	(0.8)	(1.0)	(1.1)	(1.3)	(1.6)	(1.5)
% מההכנסות		1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%
סה"כ הוצאות		(46.5)	(48.4)	(50.6)	(53.5)	(57.1)	(61.9)	(50.5)
% מההכנסות		100.0%	90.6%	82.3%	74.5%	67.3%	60.6%	55.2%
תזרים מזומנים חופשי		0.0	5.0	10.9	18.3	27.7	40.2	40.9
מקדם זמן		6.25	5.25	4.25	3.25	2.25	1.25	0.38
מקדם היוון		0.42	0.48	0.55	0.63	0.73	0.84	0.95
תזרים מזומנים מהוון		0.0	2.4	6.0	11.6	20.2	33.8	38.8

אלפי דולר		31/03/2023
שווי הוגן של הפרויקט		113
עלויות נטישה		(22)
שווי הוגן נטו של הפרויקט		90

בהתבסס על הערכת השווי המתוארת לעיל, השווי ההוגן נטו של הפרויקט, נכון למועד ההערכה, נאמד בכ-90 אלפי דולר.

שווי הוגן של הפרויקט (המשך)

טבלת רגישות

• הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של שוי השוק ההוגן של הפרויקט ביחס לשיעור ההיוון ולמחיר הנפט (אלפי דולר):

שינוי בשיעור ההיוון											שינוי במחיר הנפט (\$)
20.0%	19.0%	18.0%	17.0%	16.0%	15.0%	14.0%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	
45	45	44	43	42	41	39	38	36	34	32	
68	67	67	67	66	65	65	64	63	62	60	
79	79	79	79	78	78	77	77	76	75	74	
90	90	90	91	91	90	90	90	89	89	88	
101	102	102	102	103	103	103	103	103	102	102	
113	113	114	114	115	115	116	116	116	116	116	
135	136	137	138	139	140	141	142	143	143	144	
											(10.00)
											(5.00)
											(2.50)
											-
											2.50
											5.00
											10.00

פרק 1-

נספח 1

מקורות מידע

מקורות מידע

לצורך הערכת השווי, עשינו שימוש במקורות המידע הבאים:

מקורות מידע הזמינים לציבור

- אתר מאיה;
- מרווח הוגן;
- מאגר המידע של Bloomberg; ו-
- Yahoo Finance.

מידע שהתקבל ממודיעין אנרגיה

- תחזיות תזרים מזומנים מהפרויקט;
- דוח הערכה של מעריך עתודות חיצוני; ו-
- שיחות עם הנהלת שותפות מודיעין אנרגיה.

נספח 2

מחיר ההון המשוקלל

מחיר ההון המשוקלל

- בגישת הרווח ובגישת העלות נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון (Weighted Average Cost of Capital).

כאשר: $WACC = Re(e\%) + Rd(d\%)(1-TC)$

- $WACC$ = ממוצע משוקלל של מחיר ההון
- Re = התשואה הנדרשת על ההון העצמי
- $e\%$ = שיעור ההון העצמי מסך הנכסים
- Rd = מחיר החוב של החברה
- $d\%$ = שיעור ההון הזר מסך הנכסים
- Tc = שיעור המס האפקטיבי ארוך הטווח של החברה.
- התשואה הנדרשת על ההון העצמי, או עלות ההון העצמי, נקבעה תוך יישום המודל הידוע בשם CAPM (Capital Asset Pricing Model) עלות ההון העצמי לפי מודל CAPM, מורכבת משיעור ריבית חסרת הסיכון על אגרות חוב ארוכות טווח של ממשלת ארה"ב, בתוספת מכפלת פרמיית הסיכון החציונית של שוק ההון במקדם הסיכון היחסי של החברה,

* מקור: 20Y United states treasury constant maturity
 ** לפירוט חברות ההשוואה ראה נספח 3.

ביטא, המשקף את הרגישות של שווי השקעה לתנודות בשוק ההון בכללותו, בהתאם לנוסחה הבאה:

כאשר: $Re = Rf + \beta(Rm - Rf) + SSP + SRP$

Rf – שער הריבית חסרת הסיכון בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב לא צמודות של ממשלת ארה"ב לטווח ארוך (20 שנה) למועד ההערכה – 3.94%.

β – מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה לתשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לשווי העסק רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (קרי, במקרה של מיתון יושפע הענף לרעה יותר מענפים אחרים, ובמקרה של שגשוג יושפע הענף לטובה יותר מענפים אחרים). כאשר מקדם זה קטן מ-1, שווי העסק רגיש פחות מהממוצע לשינויים במצב השוק. לצורך ההערכה, גזרנו את הביטא המתאימה לפעילות הפרויקט מתוך ממוצע ביטאות של חברות ציבוריות הפועלות בתחום הנפט והגז ("חברות השוואה"). הביטא שנאמדה באופן זה עומדת על 1.23.

מחיר ההון המשוקלל (המשך)

- **Rm-Rf** – פרמיית השוק - מחיר ההון נאמד בשיטת המשקיע הבין-לאומי, היינו, מנקודת מבט של משקיע אשר תיק השקעותיו מבוזר בעולם. בגישה זו, סיכון המדינה (country risk) טבוע בשיעור הריבית חסרת הסיכון ובמחיר החוב של הפרויקט. פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק, הנדרשת על ידי משקיע בין-לאומי, עומדת על 6.0%* פרמיה זו מתבססת על פרמיית הסיכון הממוצעת של השווקים המפותחים בעולם (ארצות הברית, מערב אירופה ויפן).

<u>מחיר הון משוקלל (WACC) 31/03/2023</u>	
3.9%	שיעור ריבית חסרת סיכון (Rf)
6.0%	פרמיית השוק (Rm-Rf)
1.23	ביטא ממונפת (β)
4.8%	פרמיית גודל (SSP)
6.0%	פרמיית סיכון ספציפי (α)
<u>מחיר ההון (Ke) (מעוגל) 22.2%</u>	
9.4%	מחיר החוב (Rd) לפני המס
28.0%	שיעור המס
<u>מחיר החוב נטו (Rd) (מעוגל) 6.8%</u>	
46.0%	יחס מינוף ענפי (D/(D+E))
<u>מחיר הון משוקלל (מעוגל) 15.0%</u>	

SSP – פרמיית סיכון לחברות קטנות במונחי שווי שוק – למחיר ההון שנתקבל מ-CAPM הוספה פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בחברות בעלות שווי שוק נמוך בהשוואה לחברות בשוק האמריקאי. פרמיה זו חושבה על בסיס הבדלים היסטוריים בתשואות של חברות בעלות שווי שוק נמוך יחסית ביחס לחברות גדולות בשוק ההון האמריקאי, העומדים בממוצע על כ-4.83% בשנה**.

פרמיית סיכון ספציפי (α) – למחיר ההון שנתקבל מ-CAPM נוספה פרמיה של 6.0% המשקפת את עודף הסיכון הגלום בסיכון התפעולי של הפרויקט כתוצאה מאי הוודאות של ההפקה של הנכס, מכיוון שהנכס התחיל להפיק לפני כחודש.

מחיר החוב (Rd) – מחיר החוב של השותפות נאמד בכ-9.4%.

יחס מינוף ענפי (D/D+E) – נקבע על כ-46.0% בהתאם לשיעור מינוף ממוצע של חברות ההשוואה (לפרטים נוספים אודות חברות ההשוואה ראה נספח 3).

* מתודולוגיה PwC.

נספח 3

חברות השוואה

חברות השוואה

.No	Ticker	Company name	Industry	Guideline Public Company
1	TASE:DLEKG	.Delek Group Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	Delek Group Ltd., an energy company, engages in the exploration, development, production, and marketing of oil and gas in Israel and internationally
2	TASE:ISRA	2 Isramco Negev Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil, natural gas, and condensate in Israel, 2 Isramco Negev Jordan, and Egypt
3	TASE:RATI	Ratio Energies - Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Ratio Energies - Limited Partnership explores, develops, and produces oil and natural gas in Israel
4	TASE:NVPT	Navitas Petroleum, Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Navitas Petroleum, Limited Partnership explores for and produces oil and natural gas
5	TASE:NFTA	Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Naphtha Israel Petroleum Corp. Ltd. engages in the exploration, production, and sale of oil and gas in Israel and the United States
6	TASE:TMRP	Tamar Petroleum Ltd	Oil and Gas Exploration and Production	.Tamar Petroleum Ltd engages in the exploration, development, marketing, transmission, and production of natural gas in Israel
7	TSXV:PQE	.Petroteq Energy Inc	Oil and Gas Exploration and Production	.Petroteq Energy Inc., through its subsidiaries, engages in the oil sands mining and processing operations in the United States
8	TASE:MDIN	Modiin Energy-Limited Partnership	Oil and Gas Exploration and Production	.Modiin Energy-Limited Partnership engages in the exploration, development, and production of oil and gas assets in the United States and Israel

נספח 4

שיטות הערכה

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות

כללי

- קיימות שלוש גישות מקובלות להערכת שווי של נכסים:
 - גישת העלות (Cost Approach);
 - גישת השוק (Market Approach);
 - גישת הרווח (Income Approach).

גישת העלות

- גישה זו, כפי שמיושמת בהערכת שווי של נכסים, מתבססת על עקרון "עלות השחלוף" כאינדיקטור לשווי הוגן. השווי הנגזר מהערכת שווי בגישת העלות מהווה חסם עליון לשווי הנכס, היות והנחת היסוד של גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה לשחלף את הנכס.
- גישת העלות לא יושמה בעבודה זו.

גישת השוק

- גישת השוק מבוססת על מחירי מכירה בעסקאות דומות ועל מחירי נכסים דומים המוצעים למכירה בעסקאות בין קונה מרצון למוכר מרצון. הערכת השווי בגישה זו מבוססת על השוואה בין הנכס המוערך ונכסים דומים. בעת הצורך, נעשות התאמות על-בסיס הבדלים במאפיינים של הנכסים המוערכים והנכסים המשווים. הבדלים במאפיינים כוללים, בין היתר, מיקום, מועד המכירה, תנאי המכירה, מצב הנכס המוערך והשימושים בו.
- גישת השוק לא יושמה בעבודה זו.

שיטות הערכה

שיטות הערכה מקובלות (המשך)

גישת הרווח

- גישה זו מיושמת באמצעות שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF method).
- בגישה זו נקבע השווי ההוגן על סמך השווי המהווה של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהבעלות על הנכס. בשיטה זו יש לנתח את פוטנציאל הרווחים מהנכס ואת הסיכון הגלום בהפקת רווחים אלו.
- בעבודה זו, הערכו את הפרויקט בגישת הרווח.
- נעשה שימוש בשיעור ניכיון לצורך היוון תזרימי המזומנים של הנכסים, המשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים היחסיים הכרוכים בהשקעה מסוימת. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון ("WACC" – Weighted Average Cost of Capital). לפרטים נוספים אודות מחיר ההון של הנכס הנרכש, ראה נספח 2.

נספח 5

הגבלת אחריות

הגבלת אחריות

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו למועד ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתיעשנה במועד מאוחר יותר. על-כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים, ולפיכך אין אנו מביעים דעה באשר להתאמת התחזיות שנערכו לתוצאות הפיננסיות שתתקבלנה בפועל. הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. לפיכך, אין שווי הוגן יחיד ובלתי מעורער, ובדרך כלל אנו קובעים טווח סביר לשווי ההוגן. למרות שאנו סבורים שטווח השוויים שנקבע על ידינו הנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו, הרי שמעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. בנוסף, עבודתנו לא תשמש כתחליף לכל נוהל שעל השותפות לנקוט בקשר עם עסקת רכישה כלשהי.

עבודתנו מיועדת לשימוש ההנהלה ולצורך המתואר במכתב ההתקשרות מיום 1 במאי, 2023 ואין לעשות בה כל שימוש אחר. פרט לדרישה על פי דין, אין להעביר את חוות דעתנו לשום צד שלישי, למעט הרשויות המוסמכות בנידון, או לאזכר את עבודתנו, בלא קבלת הסכמתנו מראש ובכתב, אשר נעניק או נימנע מלהעניק או נתנה בתנאים, בהתאם לשיקול דעתנו, והכול תוך מתן סיבה בכתב. בשום מקרה, בין אם ניתנה הסכמה כאמור ובין אם לאו, לא נישא בשום אחריות כלפי צד שלישי אליו הועברה חוות דעתנו.

במהלך עבודתנו קיבלנו נתונים, מידע, תחזיות, הסברים ומצגים מהנהלת השותפות ו/או ממי מטעמה. האחריות למידע הנ"ל הינה על ספקי מידע זה. עבודתנו לא כללה בדיקה ו/או אימות של המידע שקיבלנו כאמור. לאור זאת, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לנכונותו, שלמותו או דיוקו של המידע המועבר אלינו. בשום מקרה לא נהיה אחראים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר ייגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע על-ידי הנהלת השותפות ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על מידע כאמור, בכפוף לאמור לעיל.

למרות שבמהלך עבודתנו ניתחנו מידע פיננסי וחשבונאי, עבודתנו לא כללה ביקורת של ספרי השותפות על פי כללי ביקורת מקובלים. לפיכך, אין אנו נוטלים אחריות או מביעים דעה בנוגע לאמינות, לדיוק ולרלוונטיות של המידע שסופק לנו על-ידי השותפות ו/או מי מטעמה.

נספח 6

פרטי יצירת קשר

פרטי יצירת קשר

למידע נוסף אנא צור קשר עם:

שלום סופר

+972-3-7954946

Shalom.Sofer@il.pwc.com

אופיר זמיר

972-3-7952529+

Ophir.Zamir@pwc.com

