



קיסטון ריט בע"מ
דוח דירקטוריון
על מצב ענייני החברה

ליום 30 בספטמבר 2021



Keystone



קיסטון ריט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

דירקטוריון קיסטון ריט בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקופת הדוח"). סקירה זו נערכה תחת ההנחה שבפני הקורא מצוי התשקיף לרבות הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה באותו מועד, הכלולים בו, ותשקיף להשלמה שפורסם על ידי החברה ביום 19 במאי 2021 נושא תאריך 20 במאי 2021 (אסמכתא מס' 01-086895-2021) ולרבות תיקוני טעות סופר מימים 20.5.2021, 25.5.2021 ו-27.5.2021 (מס' אסמכתאות: 01-087402-2021, 01-089877-2021 ו-01-091476-2021, בהתאמה) (להלן: "התשקיף"), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

החברה הוקמה בפברואר 2019 במטרה לשמש כקן סחירה להשקעה בתשתיות, על רקע המלצות הוועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, שנועדו לעודד הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות אשר יגדילו את מקורות המימון העומדים לטובת פרויקטים בתחום התשתיות בישראל, יפחיתו את עלויות האשראי וההון שלהם ויתרמו ליכולת המדינה להוציא לפועל פרויקטים בעלי חשיבות לאומית.

החל מיום 1 ביוני 2021, עם השלמתו של גיוס מניות ציבורי, הפכה החברה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל – אביב בע"מ (להלן – "הבורסה").

להלן מידע תמציתי בקשר עם השקעות שביצעה החברה למועד פרסום הדוח, כאשר מידע נוסף בקשר עם כל אחת מההשקעות מפורט בתשקיף:

1.1 מים - החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של וי.איי.די חברה להתפלה בע"מ, אשר מחזיקה במתקן ההתפלה באשקלון. לפרטים אודות עדכון הערכת שווי מהותית מיום 31 בדצמבר 2020 שבוצע לתאריך הדוח, ראו סעיף 13 להלן וכן נספח א' לדוח זה.

1.2 אנרגיה קונבנציונאלית

1.2.1 החברה העמידה הלוואה (בחלקה המירה לזכויות בשיעור של כ- 33% מההחזקות בשותפות) לשותפות אשר מחזיקה ב-50% מהזכויות בתחנת הכוח רמת חובב. למידע אודות תקלה באחת מהטורבינות בתחנה ראו הערה בבאור 4א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2021 (להלן: "הדוחות הכספיים"). בנוסף, לפרטים אודות עדכון שווי ההשקעה שבוצע לתאריך הדוח ראו סעיף 13 להלן וכן נספח ב' לדוח זה.

1.2.2 ביום 30 לספטמבר 2021, חתמה החברה על הסכמים (על תיקוניהם) לרכישת הון מניות (בעקיפין) באי. פי. אם. באר טוביה בע"מ ("אי.פי.אם באר טוביה") כמו גם לרכישת הלוואות שהעמידו לחברות המחזיקות (בעקיפין) באי.פי.אם באר טוביה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.12 להלן.

1.2.3 ביום 16 בנובמבר 2021 חתמה החברה על הסכם עם קבוצת "אדלטק", לפיו תעמיד החברה לקבוצת "אדלטק" הלוואות בסכום כולל של עד כ-310 מיליון ש"ח, שישמשו למימון חלקי של ההון העצמי שיידרש לקבוצת "אדלטק" במסגרת ארגון החוב לרכישת הזכויות בתחנת הכוח "חגית (מזרח)", אם וכאשר שותפות שבה "אדלטק" מחזיקה מחצית מהזכויות, תזכה במכרז לרכישת הזכויות בתחנת הכוח הנ"ל, וככל שתתבצע סגירה פיננסית למימון החוב. כמחצית מהלוואות הנ"ל המירות לזכויות מיעוט בזכויות ההוניות, בעקיפין, בתחנה.

1.3 אנרגיה מתחדשת

1.3.1 החברה מחזיקה ב-45.23% ממניות חברת סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ (להלן: "סאנפלאוור"), חברה שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה הפעילה בתחום האנרגיות המתחדשות, כאשר לאחר הרכישה, החברה הנה בעלת השליטה בסאנפלאוור.

1.3.2. החברה חתמה על הסכם לרכישת זכויות של השותפים המוגבלים והשותף הכללי בשותפות הליוס אנרגיה מתחדשת 1, שותפות מוגבלת (להלן: "הליוס"), אשר מחזיקה במתקנים פוטו - וולטאים לייצור חשמל בהיקף של 30.8 מגה וואט. עסקה זו הושלמה ביום 4 לאוגוסט 2021, ביום 29 בספטמבר 2021 מכרה החברה והעבירה את כל אחזקותיה בהליוס לסאנפלאואר במחיר הרכישה בתוספת העלויות הנלוות שנבעו לחברה בקשר עם העסקה.

1.3.3. החברה זכתה במסגרת הליך מספר 3 לצורך קביעת תעריף להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקני גגות שיחברו למתח גבוה ולמתח נמוך במכסה בהיקף של 10 מגה וואט להקמת מתקן פוטו וולטאי. נכון למועד הדו"ח, המועד שנקבע להשלמת הקמת המתקנים הינו יום 18 במאי 2023. אי השלמת המתקנים וחיבורם לרשת החשמל בתוך התקופה האמורה, עלולה לחשוף את החברה למימוש ערבויות בנקאיות לטובת רשות החשמל, בהיקף שאינו מהותי.

1.3.4. החברה מתמודדת יחד עם שותפה בינלאומית בהליך המכרז להקמת מתקן סולארי בדימונה. הצעה למכרז הוגשה על ידי החברה בחודש אוגוסט 2021.

במסגרת רכישת השליטה בחברת סאנפלאואר, התחייבה החברה להעביר לסאנפלאואר את כל פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות (קרי, את ההחזקות והפעילות המפורטות בפסקאות 1.3 לעיל), כאשר נכון למועד זה הועברה הפעילות המפורטת בסעיף 1.3.2 לעיל. לפרטים נוספים לעניין השקעות אלו ראה סעיף 4 להלן וביאור ב' ו- ג' לדוחות הכספיים.

1.4. **תחבורה** - החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, כ- 21.3% ב"חברות המפעיל"¹, אשר עוסקות בהפעלת כבישים בישראל ובתחזוקה ושיפוץ של כבישים, לרבות כביש 6 ומנהרות הכרמל. לפרטים אודות עדכון הערכת שווי מהותית מיום 31 בדצמבר 2020, שבוצע לתאריך הדוח, ראה סעיף 13 להלן וכן נספח ג' לדוח זה. בנוסף, ביום 1 בנובמבר 2021 הגישה החברה הצעה בלתי מחייבת לרכישת 50% ממניות אגד אגודה שיתופית לתחבורה ציבורית בע"מ (למועד דוח זה, הליך המכירה נמצא בעיצומו).

1.5. **תקשורת** - למועד חתימת הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה בכ- 27% מהון המניות של חברת Cinturion Crop LTD (להלן: "סינטוריון"), אשר פועלת להנחה והפעלה של מערכת סיבים אופטיים, שבכוונתה לחבר בין אירופה להודו (בחלקה באופן תת ימי ובחלקה באופן יבשתי), דרך המזרח התיכון.

2. עדכון בקשר עם מגיפת הקורונה:

לעדכונים בקשר עם מגיפת הקורונה והיעדר השפעה על החברה, ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

3.1. ביום 7 בינואר 2021 הושלמה עסקה להשקעה בכ- 25% ממניות סינטוריון, המאוגדת לפי דיני ברמודה, בהמשך להסכם שנחתם ביום 31 לדצמבר 2020. במהלך נובמבר 2021 הגדילה החברה את חלקה לכ- 27% בסינטוריון. לפרטים נוספים ראו ביאור א' לדוחות הכספיים וסעיף 6.13 בפרק 6 לתשקיף.

¹ חברות המפעיל משמען החברות הבאות: ישראל קנדה בע"מ, דרך ארץ הייוויז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ; נתיבי הכרמל מערכות תפעול בע"מ; דרך הצפון תפעול ואחזקה בע"מ; נתיבי 431 תפעול ובקרה בע"מ; נתיבים משתלבים בע"מ; פתרונות מתקדמים - מערכות כבישים בע"מ; דרך בטוחה בכבישים בע"מ.

3.2. ביום 25 למרץ 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 45.01% ממניות סאנפלאואר, כאשר ב- 25 לאפריל 2021 הושלמה העסקה. לפרטים ראו ביאור 7ב' לדוחות הכספיים וסעיף 6.11.13 בפרק 6 בתשקיף. במהלך חודש ספטמבר 2021 רכשה החברה כ-0.22% נוספים ממניות סאנפלאואר כך שנכח למועד הדוחות שיעור ההחזקה הינו 45.23%.

3.3. ביום 31 במרץ 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 100% מזכויות השותף הכללי והשותפים המוגבלים בשותפות הליוס, כאשר העסקה הושלמה ביום 4 באוגוסט 2021. ראה דו"ח מידי של החברה מיום 4 באוגוסט 2021, אסמכתא מספר 127338-01-2021 ולפרטים נוספים ראו ביאור 7ג' לדוחות הכספיים וכן סעיף 6.11.13 בפרק 6 בתשקיף. ביום 29 בספטמבר 2021 השלימה החברה את מכירתן והעברתן של כל החזקותיה בהליוס לסאנפלאואר במחיר הרכישה בתוספת העלויות הנלוות שנבעו לחברה בקשר עם העסקה. לעניין זה ראה דיווח מידי מיום 29 בספטמבר 2021, אסמכתא מספר 01-081340.

3.4. לשותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב הוצאה שומת מס רכישה בסך של 260 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 42 מיליון ש"ח), וזאת בטענה כי כמעט מלוא התמורה על פי הסכם המכר, בסך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח (בתוספת דמי ההיתר שהשותפות נדרשה לשלם לרמ"י), הינה תמורה ששולמה על זכויות במקרקעין.

על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר משלא סביר, כי ככל שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין תתקבל, ולפיכך לא נכללה הפרשה, מעבר לשומה העצמית ששולמה, בדוחות הכספיים של השותפות. לפרטים נוספים לעניין דמי היתר לרמ"י ומס רכישה ראו סעיף 6.11.9 בפרק 6 בתשקיף.

3.5. ב- 7 לאפריל 2021 השלימה החברה גיוס הון פרטי בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 7ד' לדוחות הכספיים.

3.6. ב- 25 לאפריל 2021, כחלק מהשלמת עסקת סאנפלאואר, ביצעה החברה הקצאת הון פרטית בהיקף של כ-50 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 7ב' לדוחות הכספיים.

3.7. ביום 18 למאי 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה: (i) לתקן את הערך הנקוב של מניות החברה, באופן שכל מניה אחת ללא ערך נקוב תהפוך למניה אחת בעלת ערך נקוב של 0.01 ש"ח; (ii) לאחד את הון המניות הרשום ואת הון המונפק והנפרע של החברה, באופן שכל 10 מניות בעלות ערך נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת תאוחדנה למניה רגילה אחת בעלת ערך נקוב של 0.1 ש"ח ולאשר כי מספר כתבי האופציה שהנפיקה החברה יותאם באופן דומה, כך שכל 10 כתבי אופציה יאוחדו לכתב אופציה אחד הניתן למימוש למניה רגילה אחת בעלת ערך נקוב של 0.1 ש"ח וכן לתקן את תקנון ההתאגדות של החברה בהתאם להחלטה זו; ו- (iii) להגדיל את ההון הרשום של החברה ל-1,000,000,000 מניות רגילות בעלות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, וכן לתקן את תקנון ההתאגדות של החברה בהתאם להחלטה זו.

3.8. ביום 19 למאי 2021 פרסמה החברה תשקיף (לרבות תשקיף מדף) במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה, ובהמשך לכך ביום 30 במאי 2021 פורסמה הודעה משלימה לפיה החברה הציעה: (i) למשקיעים מוסדיים בדרך של הצעה לא אחידה כמות של עד 8,952,381 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. של החברה במחיר של 10.5 ש"ח למניה; (ii) לכלל הציבור בדרך של הצעה אחידה כמות של עד 2,476,190 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. של החברה במחיר של 10.5 ש"ח למניה. בנוסף, ביצעה החברה רישום למסחר של 45,917,012 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת ו- 2,867,280 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת שתנבענה ממימוש 2,867,280 אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול של החברה. ביום 31 למאי 2021 פרסמה החברה הודעת מציע על תוצאות ההצעה שבתשקיף, אשר במסגרתו דיווחה על הנפקת 11,428,571 מניות חדשות וגיוס סכום של 120,000,000 ש"ח.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 19 במאי 2021 ומיום 31 במאי 2021 אסמכתא מספר 01-2021-086895, אסמכתא מספר 01-2021-092727 ואסמכתא מספר 01-2021-093873 בהתאמה.

3.9. ביום 23 ביוני 2021 דיווחה החברה על קבלת החלטה בחברת סאנפלאואר בהליך הבוררות שניהלה סאנפלאואר כנגד ממלכת ספרד. ראה דו"ח מידי מיום 23 ביוני 2021, אסמכתא מספר 01-2021-105783, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. כאמור בביאור 16 (ב) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, החברה תשלם תוספת תמורה עבור מניות סאנפלאואר שנרכשו על ידה למוכרים, בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם לרכישת מניות סאנפלאואר, הנגזרות מהיקף סכום הגביה נטו מפסק הבוררות. לפרטים נוספים לעניין ההפרשה שרשמה החברה בגין אומדן תוספת תמורה זו, ראה גם ביאור 7ב' לדוחות הכספיים.

3.10. ביום 25 ליולי 2021 דיווחה החברה על בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198 א לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 אשר הוגשה כנגד החברה בקשר עם טענות שונות הקשורות לעסקת הרכישה של סאנפלאואר ואישורה, בהיותה עסקת בעלי עניין, ראו דיווח מידי מיום 25 ביולי 2021, אסמכתא מספר 01-2021-121530, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.11. ביום 17 לאוגוסט 2021, אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה ליזה זינגר, עודד סתר וניר דרור כדירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דיווחים מידיים מיום 11 ביולי 2021 ו-18 באוגוסט 2021, אסמכתאות מספר 01-2021-115143 ו-01-2021-133752, בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.12. ביום 1 לאוקטובר 2021, דיווחה החברה כי ביום 30 בספטמבר 2021 חתמה על הסכמים עם לאומי פרטנרס בע"מ, נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת, הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ, לרכישת הון המניות שלהן (בעקיפין) באי. פי. אם. באר טוביה בע"מ כמו גם הלוואות שהעמידו לחברות המחזיקות (בעקיפין) באי. פי. אם. באר טוביה. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 1 באוקטובר 2021 ו-3 באוקטובר 2021, אסמכתאות מספר 01-2021-082273 ו-01-2021-150312, בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים בדבר תיקונים להסכם ראו דיווחים מידיים מיום 17 באוקטובר 2021 ו-22 באוקטובר 2021, אסמכתאות מספר 01-2021-0156366 ו-01-2021-090496. ביום 27 לאוקטובר 2021 דיווחה החברה על ההשלמה הראשונה של עסקת הפניקס (כהגדרתה בדיווח), ראו דיווח מידי מיום 27 באוקטובר 2021 ואסמכתא מספר 01-2021-160218. ביום 10 בנובמבר 2021 דיווחה החברה על חתימת הסכם עם א.י.ה פריז בע"מ בקשר עם מניות גלובל פאואר ג'י. פי. בע"מ, ולעניין זה ראו דיווח מידי מיום 10 בנובמבר 2021 ואסמכתא מספר 01-2021-164994.

4. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

4.1. ביום 21 באוקטובר 2021 התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים מקבוצת הראל בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסכום של 500 מיליון ש"ח. ראו דיווח מידי מיום 21 באוקטובר 2021 אסמכתא מספר 01-2021-158841. נכון למועד פרסום דו"ח זה, משכה החברה מתוך המסגרת הנ"ל סכום של 310 מיליון ש"ח.

4.2. כאמור בסעיף 3.12 לעיל, ביום 27 לאוקטובר 2021 דיווחה החברה על ההשלמה הראשונה של עסקת הפניקס (כהגדרתה בדיווח), ראו דיווח מידי מיום 27 באוקטובר 2021 ואסמכתא מספר 01-2021-160218.

4.3. ביום 28 באוקטובר 2021 הודיעה החברה על סיום העסקתה של היועצת המשפטית הילה הייטנר ביום 31 לדצמבר 2021. ראו דיווח מידי מיום 28 באוקטובר 2021, אסמכתא מספר 01-2021-160731.

- 4.4** ביום 28 באוקטובר 2021 הודיעה החברה על זימון אסיפה שנתית ליום 8 לדצמבר 2021. ראו דיווחים מיידים מיום 28 באוקטובר 2021 ומיום 31 באוקטובר 2021 ואסמכתאות מספר 2021-01-160734 ו-2021-01-161418.
- 4.5** ביום 2 בנובמבר 2021 דיווחה החברה על בחינת הנפקת אגרת חוב ופרסמה טיוטה ראשונה של שטר נאמנות ותמצית תניות לאגרות החוב (סדרה א'). ראו דיווח מידי מיום 2 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-162303. ביום 4 בנובמבר 2021 דיווחה החברה אודות התפתחויות בעסקי החברה לנוכח ההנפקה הנבחנת של אגרות החוב, לעניין זה ראו דיווח מידי מיום 4 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-163200.
- 4.6** ביום 7 בנובמבר 2021 דיווחה החברה אודות דירוג החברה בדירוג ilA בתחזית דירוג יציבה ודירוג אגרת החוב בדירוג ilA+, שניהם על ידי מעלות S&P. ראו דיווחים מיידים מיום 7 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-163758 ו-2021-01-1163734.
- 4.7** ביום 7 בנובמבר 2021 דיווחה החברה מצגת חברה. ראו דיווח מידי מיום 7 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-163764.
- 4.8** כאמור בסעיף 3.12 לעיל, ביום 10 בנובמבר 2021 דיווחה החברה על חתימת הסכם עם א.י.ה פריז בע"מ בקשר עם מניות גלובל פאואר ג'י. פי. בע"מ, ולעניין זה ראו דיווח מידי מיום 10 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-164994.
- 4.9** ביום 10 בנובמבר 2021 דיווחה החברה על כוונתה לבצע גיוס הון בהיקף של עד 350 מיליון ש"ח ובמסגרת כך עידכנה החברה במספר נושאים. ראו דיווח מידי מיום 10 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-165273.
- 4.10** ביום 10 בנובמבר 2021 דיווחה החברה על עסקה עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית. ראו דיווח מידי מיום 10 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-165294.
- 4.11** ביום 11 בנובמבר 2021 דיווחה החברה דוח הצעת מדף להנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 1), ראו דיווח מידי מיום 11 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-165864. באותו היום דיווחה החברה על תוצאות ההנפקה ועל גיוס כולל של 350 מיליון ש"ח, ראו דיווח מידי מיום 11 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-165900.
- בהמשך לדיווחים האמורים, דיווחה החברה על שינוי ההחזקות בשורה של דיווחים: דיווחים מיידים מימים 11 בנובמבר 2021, 14 לנובמבר, 15 לנובמבר ו-16 לנובמבר 2021 אסמכתאות מספר 2021-01-165912, 2021-01-166401, 2021-01-166506, 2021-01-166632, 2021-01-166890, 2021-01-167229 ו-2021-01-167301.
- 4.12** ביום 16 בנובמבר 2021 חתמה החברה על הסכם עם קבוצת אדלטק, לפיו תעמיד החברה לקבוצת אדלטק הלוואות בסכום כולל של עד כ-310 מיליון ש"ח, שישמשו למימון חלקי של ההון העצמי שיידרש לקבוצת אדלטק במסגרת ארגון החוב לרכישת הזכויות בתחנת הכוח "חגית (מזרח)", אם וכאשר שותפות שבה אדלטק מחזיקה מחצית מהזכויות בה, תזכה במכרז לרכישת הזכויות בתחנת הכוח הנ"ל, וככל שתתבצע סגירה פיננסית למימון החוב. כמחצית מהלוואות הנ"ל המירות לזכויות מיעוט מהזכויות ההוניות, בעקיפין, בתחנה. ראו דיווח מידי מיום 17 בנובמבר 2021 אסמכתא מספר 2021-01-167865.



5. השקעות החברה

נכון לתאריך פרסום הדוח, החברה ביצעה 6 השקעות כלהלן²:

ענף	תחבורה	מים	אנרגיה קונבנציונאלית	תקשורת	אנרגיה מתחדשת
נכסים	קבוצת המפעיל	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב	סינטוריון	סאנפלאואר ⁴
פעילות	תחזוקת כבישים (לרבות כביש 6 ומנהרות הכרמל)	מתקן התפלה בכושר ייצור של כ-120 מלמק"ש	תחנת כוח במחזור משולב בהיקף של MW 1,194	מיזם להנחה והפעלה של מערכת סיבים אופטיים (בין אירופה להודו דרך המזרח התיכון ומדינות המפרץ)	5 חוות רוח מניבות בפולין בהיקף של 50 MW, מתקנים פוטו וולטאיים פעילים בישראל בהיקף של כ-31 MW ונדל"ן מניב בישראל
מועד השלמה	פברואר 2020	אוקטובר 2020	דצמבר 2020	ינואר 2021	אפריל 2021
שיעור החזקה (במישרין ובעקיפין)	כ-21.33%	50%	כ-16.33% (בתוקף לאחר המרת הלואה המירה בדצמבר 2022)	27%	כ-45.23%
בעלי מניות / שותפים עיקריים בתאגיד בו בוצעה ההשקעה	שיכון ובינוי, הפניקס וכלל ביטוח	ורידים	שיכון ובינוי, אדלטק ומנורה	משקיעים בינלאומיים	לאומי פרטנרס
שווי בספרים ⁵ 31.12.2020	88,400	220,840	174,651 (הלואה המירה ולא המירה)	-	-
שווי בספרים ⁶ 30.9.2021	82,514	202,293	188,316 (הלואה המירה ולא המירה)	20,471	117,420

² לעניין ההשקעה בהליוס, אשר הועברה לסאנפלאואר, ראו סעיף 3.3 לעיל.

³ העסקה הושלמה באופן חלקי לאחר מועד הדוח; למועד פרסום הדוח העסקה טרם הושלמה במלואה. לפירוט ראו סעיף 3.12 לעיל.

⁴ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרות בבורסה.

⁵ הערכות שווי של קבוצת המפעיל ומתקן התפלה אשקלון בוצעו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, בשיטת הייון תזרים מזומנים; רמת חובב מוצגת לפי מחיר הרכישה/סכום העמדת ההלוואה המשקף את השווי ההוגן לתאריך הדוח.

⁶ שווי ההשקעה בקבוצת המפעיל, מתקן התפלה אשקלון ותחנת כוח רמת חובב קודם לתאריך הדוח לפי שיעור התשואה לבעלים בניכוי דיבידנד שחולק. שווי סינטוריון נקבע בהתאם לשקלול ההסתברות לתשלום כל אחת מאבני הדרך.

6. המצב הכספי ומקורות המימון

6.1 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

הנתונים באלפי ש"ח	31 בדצמבר		30 בספטמבר	
	2020	2020	2020	2021
הסברים ליתרות ולשינויים בהם				
נכסים שוטפים				
העלייה במזומנים ושווי המזומנים לעומת 31 בדצמבר 2020, נובעת בעיקר מגיוסי הון במהלך התקופה: גיוס פרטי בסך של כ- 53 מיליון ש"ח וגיוס ציבורי בסך של כ- 120 מיליון ש"ח. בנוסף, קיבלה החברה הלוואה נוספת לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 20 מיליון ש"ח והתקבלו דיבידנדים בהיקף של כ- 39 מיליון ש"ח מחברות בהן השקיעה החברה. מסכומים אלו קוזחו הסכומים שהושקעו בסינטוריון כ- 7.8 מיליון ש"ח, בוצעה השקעה בסאנפלאואר בסך של כ- 101 מיליון ש"ח, פירעון על חשבון הלוואה לזמן ארוך בסך של 13 מיליון ש"ח והוצאות הכוללות בעיקר הוצאות הנפקה והוצאות בקשר עם ביצוע עסקאות	19,458	4,315	102,221	מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון שמשועבד לבנק כנגד ערבויות שניתנו. ההפרש בתקופת הדוח נובע מהגדלת היקף הבטוחה המשועבדת כנגד ערבויות של החברה והכל בהתאם להסכמות מול הבנק	4,251	250	20,006	פיקדון משועבד
היתרה כוללת בעיקר יתרת הוצאות מראש, הכנסות לקבל וחייבים אחרים	1,706	515	855	חייבים ויתרות חובה
היתרה כוללת ריבית לקבל וחלות שוטפת של ההלוואה (הלא המירה) שניתנה בקשר עם תחנת הכוח רמת חובב	2,380	-	8,295	חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואה לחברה מוחזקת
	27,795	5,080	131,377	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
היתרה כוללת את ההשקעות שביצעה החברה (בהתאם לשווי ההוגן) בחברות המפעיל, מתקן ההתפלה אשקלון, הלוואות לתחנת הכוח רמת חובב, סינטוריון וסאנפלאואר. השקעות החברה בתקופת הדוח כללו את ההשקעה בסינטוריון וכן את רכישת השליטה בסאנפלאואר כמו גם רכישות נוספות של מניות סאנפלאואר בבורסה. בתקופת הדוח לא השתנו עיקרי ההנחות ששימשו את החברה כבסיס להערכת השווי ליום 31.12.2020 באופן מהותי, ולפיכך עודכן השווי ההוגן של ההשקעות בגין התקופה שעברה ממועד הערכת השווי הקודמת ועד למועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה הצפויה לבעלים, בניכוי דיבידנד שהתקבל (היכן שהתקבל) בתקופת הדוח.	481,511	69,247	602,719	השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות
היתרה כוללת הוצאות מראש	598	-	642	חייבים ויתרות חובה
	-	-	31	רכוש קבוע, נטו
	482,109	69,247	603,392	סך הכל נכסים לא שוטפים
	509,904	74,327	734,769	סל הכל נכסים

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	31 בדצמבר		30 בספטמבר		הנתונים באלפי ש"ח
	2020	2020	2021	2021	
התחייבויות שוטפות					
חלות שוטפת בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	21,667	-	28,922		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
היתרה כוללת התחייבות בקשר עם ביצוע השקעה בסינטוריון בסך של כ- 12.9 מיליון ש"ח שחושבה כשקלול של ההסתברויות לתשלום אבני הדרך הנוספות כמפורט בביאור 7א' לדוחות הכספיים בהתאם להערכת הנהלת החברה וכן יתרה של ספקים וזכאים אחרים	840	783	14,528		זכאים ויתרות זכות
	22,507	783	43,450		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות					
היתרה כוללת התחייבות בגין תוספת תמורה בעסקת סאנפלאאר בקשר עם התביעה בספרד, שחושבה כשקלול של ההסתברות לעניין יכולת הגבייה ושל סכום הגבייה הרלוונטי מממלכת ספרד על ידי סאנפלאאר במהלך התקופה הקבועה בהסכם, כמפורט בביאור 7ב'	-	-	6,771		זכאים ויתרות זכות
היתרה כוללת התחייבות בקשר עם ביצוע השקעה בסינטוריון בסך של כ- 12.9 מיליון ש"ח שחושבה כשקלול של ההסתברויות לתשלום אבני הדרך הנוספות כמפורט בביאור 7א' לדוחות הכספיים בהתאם להערכת הנהלת החברה וכן יתרה של ספקים וזכאים אחרים	108,333	-	108,078		הלוואה מתאגידי בנקאיים
היתרה נובעת מרישום מיסים נדחים בקשר עם הכנסות שנובעות משינוי נטו בשווי ההוגן של ההשקעות בחברות המוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4,909	-	1,962		מיסים נדחים
	113,242	-	116,811		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
ההפרש נובע בעיקר מגיוס פרטי וציבורי בתקופת הדוח בסך כולל של כ- 219 מיליון ש"ח נטו, מגידול בתשלום מבוסס מניות בקשר עם שערך אופציות לא סחירות שהוענקו לחברת הניהול בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ומההפסד בתקופה	374,155	73,544	574,508		הון
	509,904	74,327	734,769		סך הכל התחייבויות והון



7. תוצאות הפעילות .7

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

הנתונים באלפי ש"ח	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הסברים ליתרות ולשינויים בהם
	2021	2020	2021	2020	
הכנסות	(51,520)	-	(49,035)	-	21,343
שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד					
הכנסות מדיבידנד	39,285	-	14,000	-	-
הכנסות אחרות	600	384	212	384	572
סה"כ הכנסות	(11,635)	384	(34,823)	384	21,915
הוצאות תפעוליות					
דמי ניהול	3,184	210	1,556	(79)	419
הוצאות תשלום מבוסס מניות	2,796	4,100	-	-	4,863
עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)	1,148	1,486	149	788	1,868

הוצאה כוללת הוצאות ביטוח אחריות מקצועית לנושאי משרה, שכר טרחה לרואי חשבון ויועצי מס, עלויות דירוג, אגרות, עלויות הערכות שווי ואחרות	735	234	365	582	1,136	הוצאות תפעוליות אחרות
	(7,885)	(943)	(2,070)	(6,378)	(8,264)	סה"כ הוצאות
	14,030	(559)	(36,893)	(5,994)	(19,899)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
ברבעון השלישי ובתקופה של תשעה החודשים שהסתיימו ב- 30.9.2021 הוצאה כוללת בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי והוצאות בקשר עם עמלת הקצאת אשראי בגין הלוואה כאמור. ההוצאה בשנת 2020 כוללת בעיקר עמלת הקצאת אשראי בקשר עם הלוואה לזמן קצר שנפרעה במהלך השנה ובגין הלוואה לזמן ארוך. בנוסף, כוללות ההוצאות עלויות בקשר עם העמדת ערבויות בעיקר בקשר עם מתקן ההתפלה אשקלון	(1,106)	(28)	(1,347)	(459)	(4,191)	הוצאות מימון, נטו
	12,924	(587)	(38,240)	(6,453)	(24,090)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
מיסים נדחים בקשר עם ההכנסות שנבעו מהשינוי נטו בשווי ההשקעות בחברות המוחזקות, שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הטבת המס ברבעון ובתקופה של תשעה חודשים נובעת בעיקר מהשפעת ירידת הערך של ההשקעה בסאנפלאור ברבעון השלישי	4,909	-	(3,147)	-	(2,947)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
	8,015	(587)	(35,093)	(6,453)	(21,143)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה

8. נזילות

8.1. להלן יובא פירוט בדבר תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):

הסברים לשינויים בתוצאות	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
	-	4,888	86,131	-	19,458	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
התזרים השוטף ברבעון השלישי ובתקופה של תשעה החודשים שהסתיימו ב- 30.9.2021 נובע בעיקר מהרווח לתקופה, כולל ההתאמות לרווח, מדיבידנד שהתקבל, ריבית ששולמה ושינוי בחייבים ובזכאים	(5,101)	(121)	12,459	(2,165)	31,825	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הסברים לשינויים בתוצאות	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2020	2021	2020	2021		
	אלפי ש"ח						
התזרים שימש בעיקר להשקעות בחברות מוחזקות והפקדה של פיקדון בנקאי, כאשר בתקופה של תשעה החודשים התזרים כלל בעיקר את ההשקעה בסינטוריון ובסאנפלאואר וברבעון השלישי בעיקר הפקדה בפיקדון בנקאי. בשנת 2020 התזרים שימש בעיקר להשקעה ב"חברות המפעיל", במתקן ההתפלה ולהלוואות לרמת חובב	(461,798)	-	(16,369)	(64,497)	(124,501)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
בתקופה של תשעה חודשים התזרים נובע מתמורה מהנפקת מניות (גיוס פרטי וציבורי), קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעון שוטף על חשבון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי. ברבעון השלישי התזרים כולל קבלה של הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי. בתקופה המקבילה בשנת 2020 התזרים כלל תמורה מהנפקת הון וקבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	486,357	(452)	20,000	70,977	175,439		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	19,458	(573)	16,090	4,315	82,763		גידול במזומנים ושווי מזומנים
	19,458	4,315	102,221	4,315	102,221		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

9. הסכמי הלוואה

בנוסף להסכמי הלוואה מהותיים שהחברה צד להם (כפי שפורטו בסעיף 6.16.6 לפרק 6 בתשקיף אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה), נטלה החברה, לאחר תאריך הדוח, סך של 20 מיליון ש"ח מכוח הסכם מימון עם תאגיד בנקאי מאוקטובר 2020 (מלוא יתרת סכום הלוואה למועד הדוח עמד על כ-137 מיליון ש"ח). לאחר תאריך הדוח פרעה החברה את מלוא יתרת הלוואה מהתאגיד הבנקאי, באמצעות משיכה ממסגרת אשראי שקיבלה מהראל. נכון למועד הדוחות הכספיים, עומדת החברה באמת המידה הפיננסית לה התחייבה במסגרת הסכמי הלוואה כאמור.

ביום 21 באוקטובר 2021 התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים מקבוצת הראל בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסכום של 500 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 4.1 לעיל. נכון למועד פרסום הדוחות, נמשך סכום של 310 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי האמורה.



.10 מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30.9.2021, ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.11 בקרה פנימית

היות והחברה הנפיקה את מניותיה לציבור לראשונה בחודש מאי 2021, הרי שלא חלה על החברה החובה לצרף לדוח התקופתי ולדוחות הרבעוניים דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה לעניין אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדוח הכספי והגילוי (ISOX). החובה האמורה תחול על החברה החל בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

.12 אומדנים משמעותיים

האומדנים המשמעותיים אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים, היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהתשקיף.

13. פרטים אודות עדכון הערכות שווי מהותיות מאוד

זיהוי נושא הערכה	קבוצת המפעיל	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב
מועד ההערכה	30.9.2021	30.9.2021	30.9.2021
שווי ההערכה במועד הערכת השווי החיצונית	88,400	220,840	174,651 (הלואה המירה ולא המירה)
שווי ההערכה למועד הדוח	82,514	202,293	188,316 (הלואה המירה ולא המירה)
זיהוי מעריך השווי	רחל סגל, סמנכ"ל כספים	רחל סגל, סמנכ"ל כספים	רחל סגל, סמנכ"ל כספים
ההנחות שהיוו בסיס להערכת השווי	<p>ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 31.12.2020, הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית. החברה נהנית מתשואה שוטפת לבעלים בגין השקעתה. לא היה שינוי בשיעור התשואה לבעלים ביחס להערכת השווי ליום 31.12.2020</p>	<p>ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 31.12.2020, הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית. החברה נהנית מתשואה שוטפת לבעלים בגין השקעתה. לא היה שינוי בשיעור התשואה לבעלים ביחס להערכת השווי ליום 31.12.2020</p>	<p>ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי (ההמירה והלא המירה) ליום 31.12.2020, הרי שההשפעה שלהם על השווי אינה מהותית. החברה נהנית מתשואה שוטפת לבעלים בגין השקעתה. לא היה שינוי בשיעור התשואה לבעלים ביחס להערכת השווי ליום 31.12.2020</p>
מודל ההערכה	<p>קידום ערך הנכס בגין התקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2020 ועד למועד ההערכה בשיעור התשואה לבעלים, בניכוי דיבידנד, ככל שהתקבל ובתוספת השקעות נוספות שביצעה החברה בנכס, ככל שביצעה</p>	<p>קידום ערך הנכס בגין התקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2020 ועד למועד ההערכה בשיעור התשואה לבעלים, בניכוי דיבידנד, ככל שהתקבל ובתוספת השקעות נוספות שביצעה החברה בנכס, ככל שביצעה</p>	<p>קידום שווי ההלוואה ההמירה והלא המירה בגין התקופה שחלפה מיום 31.12.2020 ועד למועד ההערכה בשיעור התשואה לבעלים, בניכוי תקבולי קרן וריבית, ככל שהתקבלו, ובתוספת השקעות נוספות ו/או הלוואות נוספות שביצעה החברה בנכס, ככל שביצעה. יצוין כי שווין ההוגן של ההלוואות ליום 31.12.2020 הוצג בהתאם לסכום שהועמד בפועל (ההלוואות הועמדו ב- 25.11.2020) כיוון שעל פי הערכת החברה מחיר זה שיקף את שווין ההוגן</p>
הפניה להערכת שווי	נספח ג' לדוח הדירקטוריון	נספח א' לדוח הדירקטוריון	נספח ב' לדוח הדירקטוריון

14. מידע משלים לעניין חברות כלולות

14.1. להלן תמצית פרטים עיקריים אודות החזקה ב"חברות המפעיל"

1-12/2020	1-3/2021	1-6/2021	1-9/2021	
300,179	84,100	172,573	252,480	הכנסות
68,767	18,144	41,638	62,432	EBITDA
64,194	17,022	39,493	59,088	רווח תפעולי
45,853	12,357	29,221	43,114	רווח נקי
61,586	(4,195)	11,614	24,310	תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

1-12/2020	1-3/2021	1-6/2021	1-9/2021	
153,980	124,559	147,130	155,398	סך נכסים
68,860	75,347	81,054	75,431	סך התחייבויות
85,120	49,212	66,076	79,967	הון עצמי *

(* בשנת 2020 חולק דיבידנד בסכום של כ- 48 מיליון ש"ח.)

14.2. להלן תמצית פרטים עיקריים אודות החזקה במתקן ההתפלה באשקלון

1-12/2020	1-3/2021	1-6/2021	1-9/2021	
229,303	44,649	99,186	157,279	הכנסות
143,980	33,748	70,721	108,615	EBITDA (לרבות התאמה של נכס פיננסי)
18,126	2,038	6,524	11,313	רווח תפעולי
20,249	6,332	18,492	31,108	רווח נקי
107,336	8,987	57,994	68,398	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

(* 1-12/2020)	1-3/2021	1-6/2021	1-9/2021	
890,967	881,980	857,727	843,651	סך נכסים
475,074	460,574	454,161	455,469	סך התחייבויות
415,074	421,406	403,566	388,182	הון עצמי

(* סווג מחדש)

22 בנובמבר 2021

נבות בר, מנכ"ל החברה

רוני בירם, יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

עדכון הערכת שווי חברת וי.איי.די חברה להתפלה בע"מ ליום 30 בספטמבר 2021

לדוח השנתי של קיסטון ריט בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2020 שפורסם במסגרת תשקיף החברה מיום 19 במאי 2021 צירפה החברה הערכת שווי לחברת וי.איי.די חברה להתפלה בע"מ (להלן: "VID") ליום 31 בדצמבר 2020. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי (להלן: "הערכת השווי החיצונית").

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות שהשפעת השינוי בהן עשוי להשפיע מהותית על שווי VID כפי שנקבע בהערכת השווי החיצונית.

מסקנת הבחינה לדעת החברה הנה שבתשעת החודשים הראשונים לשנת 2021 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על הערכת השווי ליום 31.12.2020. פעילות מתקן ההתפלה במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2021 המשיכה כסדרה, בדומה לתחזיות בתקציב VID ובהערכת השווי החיצונית.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית בעלי המניות ב-VID קיבלו את התשואה הצפויה על השקעתם, כפי שזו נקבעה בהערכת השווי החיצונית שבוצעה (מחיר ההון העצמי).

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של חלקה ב-VID בגין קידום ערך הנכס בתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2020 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים בהתאם להערכת השווי החיצונית.

בנוסף, ככל שחולק דיבידנד לחברה בתקופה הרי שהוא ינוכה משווי השקעה במועד בו חולק וככל שיבוצעו השקעות נוספות הם יתווספו לשווי ההשקעה במועד בו בוצעו

החברה תמשיך לפעול במתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני.¹

ברבעון השני והשלישי לשנת 2021 חילקה VID לחברה כ-15,000 אלפי ש"ח וכ-14,000 אלפי ש"ח, בהתאמה (חלק החברה בלבד).

שווי ההשקעה הנוכחי ליום 30.9.2021 ב-VID בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון ובניכוי הדיבידנד הינו 202,293 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2021 של החברה.

רחל סגל
סמנכ"ל כספים
קיסטון ריט בע"מ

תאריך

¹ הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני מבוצעת, ככלל, פעם ב-12 חודשים, או עד המועד בו בחינת ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי תביא למסקנה כי השפעת כלל השינויים בהנחות הינה מהותית.

נספח ב'

עדכון הערכת שווי הלוואה והלוואה המירה ליום 30 בספטמבר 2021

תחנת כוח רמת חובב

בדוח הכספי השנתי של קיסטון ריט בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020 שפורסם במסגרת תשקיף החברה מיום 19 במאי 2021 הציגה החברה את חלק הלוואה המירה שניתנה לאדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות הביניים"), בהתאם לעלותה בסך של כ-103 מיליון ש"ח, אשר ייצגה לאותו מועד את שווי ההוגן (להלן: "הלוואה המירה"). כמו כן, הציגה החברה את חלק הלוואה שאינה המירה גם כן בהתאם לסכום שניתן בפועל בסך של כ-75 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואה הלא המירה"), וזאת לאור הערכת החברה שלא חל שינוי בשווי ההוגן של הלוואות מיום 25 בנובמבר 2020 (מועד מתן הלוואות) ועד ליום 31.12.2020.

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות ששינוי בהן עשוי להשפיע מהותית על שווי הלוואות כפי שנקבע במועד מתן הלוואות.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שבתשעת החודשים הראשונים לשנת 2021 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על שווי הלוואות ליום 31 בדצמבר 2020.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה מיום 31.12.2020 בעלי החוב בשותפות הביניים קיבלו את התשואה הצפויה על הלוואות, כפי שזו נקבעה בעת ההשקעה ובהסכמי ההשקעה.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של הלוואות בגין קידום ערכן בתקופה שחלפה מיום 31.12.2020 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים או בשיעור הריבית, לפי העניין.

בנוסף, ככל שיתקבל החזר בגין קרן או תשלום ריבית לחברה, ככל שיתקבל, הוא יופחת משווי ההשקעה במועד בו התקבל. נכון למועד הדוח הכספי לא התקבלו החזרי קרן או ריבית.

החברה תמשיך לפעול במתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני.¹

הלוואה המירה – שווי ההשקעה הנוכחי ליום 30.9.2021 עומד על כ-111,523 אלפי ש"ח, בהתאם לתשואה לבעלים במועד מתן הלוואה והתקופה שחלפה.

הלוואה לא המירה – הלוואה הלא המירה נושאת ריבית וצמודה למדד המחירים לצרכן, ולפיכך שווי הלוואה ליום 30.9.2021 הינו כ-76,791 אלפי ש"ח, בהתאם לשיעור הריבית והתקופה שחלפה.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2021 של החברה.

רחל סגל
סמנכ"ל כספים
קיסטון ריט בע"מ

תאריך

¹ הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני מבוצעת, ככלל, פעם ב-12 חודשים, או עד המועד בו בחינת ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי תביא למסקנה כי השפעת כלל השינויים בהנחות הינה מהותית.

נספח ג'

עדכון הערכת שווי חברות המפעיל¹ ליום 30 בספטמבר 2021

לדוח הכספי השנתי של קיסטון ריט בע"מ (להלן "החברה"), שפורסם במסגרת תסקיף החברה מיום 19 במאי 2021, צירפה החברה הערכת שווי להשקעתה במפעיל ליום 31 בדצמבר 2020. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי (להלן: "הערכת השווי החיצונית").

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות ששינוי בהן עשוי להשפיע מהותית על שווי חברות המפעיל כפי שנקבע בהערכת השווי החיצונית.

מסקנת הבחינה הנה שלדעת החברה בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2021 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020. תוצאות פעילות חברות המפעיל במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2021 דומות לתחזיות בתקציב המפעיל ובהערכת השווי החיצונית.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית בעלי המניות בחברות המפעיל קיבלו את התשואה הצפויה על השקעתם, כפי שזו נקבעה בהערכת השווי החיצונית שבוצעה (שיעור התשואה לבעלים).

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של חלקה בחברות המפעיל בגין קידום ערך הנכס בתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2020 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים בהתאם להערכת השווי החיצונית.

בנוסף, דיבידנד שחולק לחברה בתקופה הרי שהוא ינוכה משווי השקעה במועד בו חולק וככל שיבוצעו השקעות נוספות הם יתווספו לשווי ההשקעה במועד בו בוצעו.

החברה תפעל במתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני.²

ברבעון הראשון לשנת 2021 חילקו חברות המפעיל דיבידנד לחברה כ-10,285 אלפי ש"ח (חלק החברה בלבד).

שווי ההשקעה הנוכחי ליום 30.9.2021 בחברות המפעיל בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון ובניכוי הדיבידנד הינו כ-82,514 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2021 של החברה.

רחל סגל
סמנכ"ל כספים
קיסטון ריט בע"מ

תאריך

¹ ישראל קנדה בע"מ, דרך ארץ הייוויז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ; נתיבי הכרמל מערכות תפעול בע"מ; דרך הצפון תפעול ואחזקה בע"מ; נתיבי 431 תפעול ובקרה בע"מ; נתיבים משתלבים בע"מ; פתרונות מתקדמים - מערכות כבישים בע"מ; דרך בטוחה בכבישים בע"מ (להלן, כולן יחדיו: "חברות המפעיל").

² הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני מבוצעת, ככלל, פעם ב-12 חודשים, או עד המועד בו בחינת ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי תביא למסקנה כי השפעת כלל השינויים בהנחות הינה מהותית.



Keystone

קיסטון ריט בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים (בלתי מבוקר)

30 בספטמבר 2021



קיסטון ריט בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)

30 בספטמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3	דוח תמציתי על המצב הכספי
4	דוח תמציתי על הרווח (ההפסד) הכולל
5-6	דוח תמציתי על השינויים בהון
7-8	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
9-21	ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קיסטון ריט בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קיסטון ריט בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם האנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
22 בנובמבר 2021

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על המצב הכספי

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
19,458	4,315	102,221
4,251	250	20,006
1,706	515	855
2,380	-	8,295
27,795	5,080	131,377
481,511	69,247	602,719
598	-	642
-	-	31
482,109	69,247	603,392
509,904	74,327	734,769

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון משועבד
חייבים ויתרות חובה
חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואה לחברה מוחזקת

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות
חייבים ויתרות חובה
רכוש קבוע, נטו

סך הנכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואה מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות
מיסים נדחים

סך התחייבויות

הון

הון מניות
קרן הון תשלום מבוסס מניות
עודפים (הפסד מצטבר)

21,667	-	28,922
840	783	14,528
22,507	783	43,450
108,333	-	108,078
-	-	6,771
4,909	-	1,962
113,242	-	116,811
135,749	783	160,261
362,380	77,000	581,080
4,863	4,100	7,659
6,912	(7,556)	(14,231)
374,155	73,544	574,508
509,904	74,327	734,769

סך התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 22 בנובמבר 2021

רחל סגל
סמנכ"ל כספים

נבות בר
מנכ"ל

אהרון בירם
יו"ר הדירקטוריון

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על הרווח (ההפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים		9 חודשים		
	שהסתיימו ביום		שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
					שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
21,343	-	(49,035)	-	(51,520)	
-	-	14,000	-	39,285	הכנסות מדיבידנד
572	384	212	384	600	הכנסות אחרות
21,915	384	(34,823)	384	(11,635)	סה"כ הכנסות
הוצאות תפעוליות					
					דמי ניהול
419	(79)	1,556	210	3,184	הוצאות תשלום מבוסס מניות עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)
4,863	-	-	4,100	2,796	הוצאות תפעוליות אחרות
1,868	788	149	1,486	1,148	
735	234	365	582	1,136	
7,885	943	2,070	6,378	8,264	סה"כ הוצאות
14,030	(559)	(36,893)	(5,994)	(19,899)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
					הכנסות מימון
112	1	20	10	26	הוצאות מימון
(1,218)	(29)	(1,367)	(469)	(4,217)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
12,924	(587)	(38,240)	(6,453)	(24,090)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
4,909	-	(3,147)	-	(2,947)	
8,015	(587)	(35,093)	(6,453)	(21,143)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה
<u>0.068</u>	<u>(0.010)</u>	<u>(0.074)</u>	<u>(0.105)</u>	<u>(0.045)</u>	רווח (הפסד) למניה בסיסי המיוחס לבעלי מניות בחברה (בש"ח)
<u>0.062</u>	<u>(0.008)</u>	<u>(0.067)</u>	<u>(0.088)</u>	<u>(0.040)</u>	רווח (הפסד) למניה מדולל המיוחס לבעלי מניות בחברה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על השינויים בהון

סה"כ הון	עודפים (הפסד) מצטבר	קרן הון תשלום מבוסס מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח				
374,155	6,912	4,863	362,380	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
218,700	-	-	218,700	הנפקת הון
2,796	-	2,796	-	תשלום מבוסס מניות
(21,143)	(21,143)	-	-	הפסד לתקופה
574,508	(14,231)	7,659	581,080	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
(1,103)	(1,103)	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
77,000	-	-	77,000	הנפקת הון
4,100	-	4,100	-	תשלום מבוסס מניות
(6,453)	(6,453)	-	-	הפסד לתקופה
73,544	(7,556)	4,100	77,000	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון	עודפים (הפסד) מצטבר	קרן הון תשלום מבוסס מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח				
609,601	20,862	7,659	581,080	יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)
(35,093)	(35,093)	-	-	הפסד לתקופה
574,508	(14,231)	7,659	581,080	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
74,131	(6,969)	4,100	77,000	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
(587)	(587)	-	-	הפסד לתקופה
73,544	(7,556)	4,100	77,000	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על השינויים בהון

סה"כ הון	עודפים הפסד (מצטבר)	קרן הון תשלום מבוסס מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח				
(1,103)	(1,103)	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
362,380	-	-	362,380	הנפקת הון
4,863	-	4,863	-	תשלום מבוסס מניות
8,015	8,015	-	-	רווח לשנה
374,155	6,912	4,863	362,380	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום		9 חודשים שהסתיימו ביום	
	30 בספטמבר		30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

אלפי ש"ח				
8,015	(587)	(35,093)	(6,453)	(21,143)
-	-	3	-	8
4,909	-	(3,147)	-	(2,947)
(21,343)	-	49,035	-	51,520
-	-	(14,000)	-	(39,285)
4,863	-	-	4,100	2,796
1,106	28	1,347	459	4,191
(10,465)	28	33,238	4,559	16,283
(2,178)	(298)	465	(389)	807
(90)	736	(343)	505	(1,222)
(2,268)	438	122	116	(415)
(396)	-	188	(396)	(2,189)
13	-	4	9	4
-	-	14,000	-	39,285
(383)	-	14,192	(387)	37,100
(5,101)	(121)	12,459	(2,165)	31,825

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד -

פחת והפחתות

מיסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות

הכנסות מדיבידנד

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה -

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום		9 חודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
(462,548)	-	(616)	(69,247)	(108,712)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
5,000	-	-	5,000	-	רכישת חברות מוחזקות נטו
(4,250)	-	(15,750)	(250)	(15,750)	פיקדון בגין רכישת חברות פרויקט
-	-	(3)	-	(39)	הפקדת פיקדונות בתאגיד בנקאי
(461,798)	-	(16,369)	(64,497)	(124,501)	רכישת רכוש קבוע
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
362,380	-	-	77,000	172,558	תמורה מהנפקת מניות
-	-	-	-	(4,119)	הוצאות הנפקה
40,000	-	120,000	40,000	120,000	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(40,000)	-	(120,000)	(40,000)	(120,000)	פרעון הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(6)	-	-	(6)	-	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
130,000	-	20,000	-	20,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
	-	-	-	(13,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(6,017)	(452)	-	(6,017)	-	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
486,357	(452)	20,000	70,977	175,439	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
19,458	(573)	16,090	4,315	82,763	גידול במזומנים ושווי מזומנים
-	4,888	86,131	-	19,458	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
19,458	4,315	102,221	4,315	102,221	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי
מזומנים:

-	-	3,534	-	12,898	התחייבות בקשר עם השקעות
-	-	-	-	50,261	הנפקת הון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. הפעילות

קיסטון ריט בע"מ (להלן – "החברה" ו/או "הקרן") התאגדה בישראל ביום 18 בפברואר 2019 והחלה את פעילותה באותו מועד. כתובת משרדה הרשום של החברה הינו אריאל שרון 4, גבעתיים.

מטרת החברה הינה לפעול כקרן השקעה בתשתיות.

מטרתה העיקרית של הקרן הינה להשיא תשואה למשקיעים באמצעות השקעה בנכסי תשתית מניבים בהם היא משקיעה, תוך חתירה לפיזור הסיכון באמצעות השקעה במגוון נכסים ותחומים. יעדי הקרן הינם להשיא למשקיעים תשואה מעליית ערך, חלוקת דיבידנד ותשלומי ריבית.

ב- 2014 הוקמה ועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות ("הוועדה"), בה השתתפו נציגי רשויות ממשלתיות שונות לרבות רשות המיסים, רשות ניירות ערך והחשב הכללי במשרד האוצר. הוועדה הוקמה על מנת לבחון ולהמליץ על אמצעים ומהלכים שיש בהם כדי לעודד הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, במטרה להגדיל את מקורות המימון העומדים לטובת פרויקטים בתחום התשתיות בישראל, להפחית את עלויות האשראי וההון שלהם ולתרום ליכולת המדינה להוציא לפועל פרויקטים בעלי חשיבות לאומית. בנוסף, לפתוח בפני הציבור אפיק השקעה חדש ולאפשר לו להיות שותף ישיר בהשקעה בפרויקטים אלו. בהתאם לדוח הסופי של הוועדה שהתפרסם ביוני 2019 (להלן "דוח הוועדה"), השקעות החברה בתחום התשתית יהיו מוגבלות לתחומים הבאים:

1. **מים** - הפקה, טיהור וטיוב מים, הובלת וחלוקת מים ומי קולחין, התפלה, טיהור שפכים ואיסוף, מיון, הובלה, מחזור וטיפול (למעט הטמנה) בפסולת;
2. **תקשורת** - הקמה והפעלה של תשתיות טלפוניה, אינטרנט רט"ן, כבלים, לוויין והפצת שידורים;
3. **תחבורה** - הקמה והפעלה של כבישים, הסעת המונים והיסעים, נמלי ים, נמלי תעופה וחניונים הנלווים לכל אחד מאלה;
4. **אנרגיה** - ייצור חשמל, זיקוק מוצרי דלק, הקמת והפעלת תשתיות הולכה וחלוקה של חשמל, מוצרי דלק וגז טבעי ומתקני אחסון של מוצרי דלק וגז טבעי;
5. **פרויקטי תשתית** המבוצעים במסגרת הסכם שיתוף פעולה בין המדינה והמגזר הפרטי (PPP (Public Private Partnership); ו-
6. כל תחום אחר ששר האוצר יגדיר כתשתית לצורך ביצוע השקעות כאמור.

בנוסף, על פי המלצות הוועדה, הקרנות ייהנו ממשטר מס מיוחד, ראה ביאור 10' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020. הוועדה פרסמה את המלצותיה הסופיות בחודש יוני 2019, אך טרם הוסדרה חקיקה המעגנת את המלצות האמורות.

החברה מוגדרת כישות השקעה בהתאם ל- IFRS 10 ובהתאם מודדת את השקעותיה לפי שווי הוגן. ליתר פרטים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

החברה התקשרה עם חברת ניהול בהסכם לשירותי ניהול, כאשר דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול מחושבים על בסיס השווי הוגן של נכסי החברה. בנוסף, זכאית חברת הניהול לאופציות בהיקף של 5% מסך המניות אשר מוקצות בכל הנפקה, במחיר מימוש השווה למחיר ההנפקה. ליתר פרטים ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

לאור המנגנונים הקבועים כיום בהסכם בין החברה לבין חברת הניהול, חברת הניהול ובעלי השליטה בה - ה"ה גיל ואסתר דויטש, אהרן נפתלי בירם ונבות בר, נחשבים לבעלי שליטה בחברה. יצוין כי כל עוד חברת הניהול תחשב לבעלת שליטה בחברה, ההסכם עם חברת הניהול יאושר מעת לעת לפי הדין, לרבות בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות והתקנות מכוחו.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. גיוס הון וחוב ציבורי

ביום 2 ביוני 2021 השלימה החברה את הפיכתה לחברה ציבורית באמצעות הנפקה וגיוס של 120,000,000 ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 7'ה' להלן.

ביום 11 בנובמבר 2021 ביצעה החברה גיוס הון נוסף בסך כולל של 350 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 7'ה' להלן.

ביום 2 בנובמבר 2021 פרסמה החברה כי היא בוחנת הנפקת אגרת חוב לציבור ולצורך כך פרסמה טיוטה ראשונה של שטר נאמנות ותמצית תניות לאגרות החוב (סדרה א'). ההליך צפוי להיות מושלם לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים.

ג. השפעת התפשטות משבר הקורונה על החברה

בהמשך למפורט בביאור 1'ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לעניין משבר הקורונה והשפעתו על החברה, הרי שהחל מפרברואר 2021 חזר מרבית המשק לפעילות באופן מדורג. הגל הרביעי של המחלה נמצא בסופו ובהתאמה הוסרו מרבית המגבלות שהיו על פעילות המשק. נכון למועד פרסום דוחות אלו, אין למשבר הקורונה השפעה על תוצאות הפעילות של החברה, הכנסות החברות הבנות או התזרים מהן.

היות ומדובר באירוע כלל עולמי ולאור השינויים שחלו בנגיף מאז התגלה, אין באפשרותה של החברה להעריך מה תהיה ההשפעה בהמשך.

ד. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי לתקופת הביניים") נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34"), המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS), שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD) (להלן: "תקני ה-IFRS") וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010.

ה. אומדנים

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

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (SIGNIFICANT) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים, היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020.

ביאור 4 – השקעות בחברות:

א. הרכב ההשקעות בחברות:

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021				
שם החברה	סכום השקעה מקורי	מדרג השווי ההוגן		שיעור ההחזקה
		שווי הוגן	אלפי ש"ח	
חברות המפעיל	69,246	82,514	רמה 3	21.33%
מתקן התפלה אשקלון	218,660	202,293	רמה 3	50%
תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה לזכויות בשיעור 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת כוח רמת חובב (*)	102,427	111,523	רמה 3	
תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה (**)	72,224	76,793	רמה 3	
סינטוריון (***)	20,471	20,471	רמה 3	25%
סאנפלאאר השקעות מתחדשות	151,399	117,420	רמה 1	45.23%
סה"כ	634,427	611,014		

(* ביום 22.03.2021, הוצאה לשותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב שומת מס רכישה בסך של 260 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 42 מיליון ש"ח), וזאת בטענה כי כמעט מלוא התמורה על פי הסכם המכר בסך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח (בתוספת דמי היתר שהשותפות נדרשה לשלם לרמ"י) הינה תמורה ששולמה על זכויות במקרקעין. על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר משלא סביר, כי במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי במקרקעין יתקבלו. לפיכך לא נכללה הפרשה, מעבר לשומה העצמית ששולמה, בדוחות הכספיים של השותפות. ביום 13.05.2021 התרחשה תקלה ביחידה מספר 5 (טורבינת קיטור במחזור משולב), אשר הביאה להשבתת היחידה. כתוצאה מהתקלה נדרש תיקון הרוטור ורכיבים נוספים בטורבינה כאשר משך זמן התיקון צפוי להיות כ- 7 חודשים אשר במהלכם לא תהיה תחנת הכוח זכאית לתשלומי זמינות או ייצור אנרגיה בגין היחידה וכן בוצעה הפחתה מלאה של הרכיב התקול. בהתאם להסכמי תפעול ותחזוקה עליהם חתומה השותפות המחזיקה ברמת חובב, עם היוודע התקלה נעשתה פנייה לקבלת התפעול ותחזוקה להפעלת סעיף unplanned maintenance לפיו האחריות לביצוע התקלה כולל טיפול בתקלה, התחייבות לזמני תיקון ונשיאה בחלק מעלויות התיקון בהתאם להסכם חלה עליו. הודעה בדבר התקלה נמסרה לחברת הביטוח, כאשר לדעת השותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב ויועצי הביטוח שלה עפ"י נסיבות התקלה הנזקים שייגרמו כתוצאה ממנה (לרבות נזקים ישירים ונזקי אומדן רווחים) מכוסים על ידי חברת הביטוח, בכפוף להשתתפות העצמית, ואומדן הערכת הנזק הצפוי נטו לשותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב הינו כ- 10 – 20 מיליון ש"ח (חלק החברה 1.6 – 3.3 מיליון ש"ח). נכון לתאריך חתימת הדוחות הטורבינה נמצאת עדיין בתיקון והיא צפויה לחזור לאתר במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021. כמו כן, אושרה מקדמה מהביטוח בסך של כ- 5 מיליון דולר אשר התקבלה ברובה לאחרת תאריך המאזן. בשלב זה, לאור הנתונים האמורים ולאור התוצאות בפועל של התחנה בתקופה הרלוונטית, לא עודכנה הערכת השווי של רמת חובב. (** כולל חלויות שוטפות בגין הלוואה בסך 4,942 אלפי ש"ח והכנסות ריבית לקבל והפרשי הצמדה בסך 3,353 אלפי ש"ח

(** כולל התחייבות בגין השקעה בסך 12,898 אלפי ש"ח

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

- (1) ליום 30 בספטמבר 2021, עודכן שוויין ההוגן של השקעות החברה בחברות המפעיל ובמתקן ההתפלה אשקלון, בגין התקופה שעברה ממועד הערכות השוויי החיצוניות שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2020, שבוצעו על ידי מעריכי שוויי חיצוניים, ועד מועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבעה בהערכת השוויי החיצונית) בניכוי דיבידנד שהתקבל בתקופה.
- (2) ליום 30 בספטמבר 2021, תחנת כוח רמת חובב - הלואה המירה למניות, השוויי ההוגן נמדד על בסיס השוויי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2020 ועדכון בגין התקופה מיום 31 לדצמבר 2020 ועד לתום תקופת הדוח בשיעור התשואה לבעלים (נכון למועד העסקה).
- (3) ליום 30 בספטמבר 2021, תחנת כוח רמת חובב - הלואה לא המירה, השוויי ההוגן נמדד על בסיס קרן ההלוואה, בתוספת ריבית והצמדה שנצברו.
- (4) לפרטים נוספים אודות ההשקעה בסינטוריון ראו ביאור א' להלן.
- (5) לפרטים נוספים אודות ההשקעה בסאנפלאוור ראו ביאור ב' להלן.

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

שם החברה	סכום השקעה מקורי	אלפי ש"ח		שיעור ההחזקה
		שווי הוגן	מדרג השוויי ההוגן	
חברות המפעיל	69,247	69,247	רמה 3	21.33%

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

שם החברה	סכום השקעה מקורי	אלפי ש"ח		שיעור ההחזקה
		שווי הוגן	מדרג השוויי ההוגן	
חברות המפעיל	69,246	88,400	רמה 3	21.33%
מתקן התפלה אשקלון	218,660	220,840	רמה 3	50%
תחנת כוח רמת חובב - הלואה המירה לזכויות בשיעור 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת כוח רמת חובב	102,427	102,427	רמה 3	
תחנת כוח רמת חובב - הלואה לא המירה (*)	72,224	72,224		
סה"כ	462,557	483,891		

(*) כולל חלויות שוטפות בגין הלואה בסך 2,380 אלפי ש"ח.

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

ב. הרכב הכנסות מההשקעות בחברות:

9 חודשים שהסתיימו ביום				שם החברה
30 בספטמבר 2021				
סה"כ	הכנסות מימון (ריבית והעמדת ערבות)	הכנסות מדיבידנד	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	
			אלפי ש"ח	
4,998	600	10,285	(5,887)	חברות המפעיל
10,443	-	29,000	(18,557)	מתקן התפלה אשקלון
9,108			9,108	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה
4,567	-	-	4,567	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה לא המירה
(40,751)	-	-	(40,751)	סאנפלאור השקעות מתחדשות
(11,635)	600	39,285	(51,520)	סה"כ

3 חודשים שהסתיימו ביום				שם החברה
30 בספטמבר 2021				
סה"כ	הכנסות מימון (ריבית והעמדת ערבות)	הכנסות מדיבידנד	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	
			אלפי ש"ח	
1,643	212	-	1,431	חברות המפעיל
3,378	-	14,000	(10,622)	מתקן התפלה אשקלון
3,123	-	-	3,123	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה
1,151	-	-	1,151	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה לא המירה
(44,118)			(44,118)	סאנפלאור השקעות מתחדשות
(34,823)	212	14,000	(49,035)	סה"כ

ביאור 4 – השקעות בחברות (המשך):

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
שם החברה	שינוי נטו בשווי	הכנסות מימון	סה"כ
	ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	(ריבית והעמדת ערבות)	
אלפי ש"ח			
חברות המפעיל	19,153	572	19,725
מתקן התפלה אשקלון	2,190	-	2,190
סה"כ	21,343	572	21,915

ביאור 5 – הון מניות

א. הרכב הון המניות

30 בספטמבר 2021	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות (באלפים)	
57,345,583*	1,000,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א

31 בדצמבר 2020	
מספר המניות (באלפים)	
36,050,000	1,000,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א (לאחר עדכון מבנה ההון של החברה כמפורט בביאור 7'ה' להלן)

* ביום 11 לנובמבר 2021 בוצע גיוס הון נוסף של 35,000,000 מניות בבסך כולל של 350 מיליון ש"ח אשר במסגרתו הוקצו גם 12,250,000 אופציות סחירות (סדרה 1) ללא תמורה בהיקף של כ-130 מיליון ש"ח (ככל שמלוא האופציות ימומשו למניות החברה) והכל כמפורט בביאור 7'ה' להלן

ב. אופציות לא סחירות לחברת הניהול

בהתאם להסכם הניהול בין החברה לחברת הניהול, בכל הנפקה מוקצות לחברת הניהול אופציות הניתנות למימוש למניה רגילה אחת בהיקף של 5% מסך המניות אשר מוקצות בהנפקה, כאשר מחיר המימוש הוא מחיר ההנפקה. ליתר פרטים ראה גם ביאור 11 לדוח השנתי של החברה.

השווי ההוגן של האופציות נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לפי מודל B&S, כלהלן:

מועד הקצאה	כמות	שווי הוגן	מחיר מימוש	תקופת האופציות	תנודתיות	ריבית חסרת סיכון
אפריל 2021	493,350	1,260	10.42	7 שנים	22%	0.77%
יוני 2021	571,429	1,536	10.5	7 שנים	22%	0.92%
		<u>2,796</u>				

ביאור 5 – הון מניות (המשך):

ביום 11 לנובמבר 2021 ביצעה החברה גיוס הון כמפורט בביאור 7' להלן. בעקבות הגיוס ובהתאם להסכם הניהול של חברת הניהול עם החברה, יוקצו לחברת הניהול 1,750,000 אופציות לא סחירות.

ביאור 6 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום		9 חודשים שהסתיימו ביום		ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים תשלום מבוסס מניות דמי ניהול
	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח				
45	26	-	26	-	
4,863	-	-	4,100	2,796	
419	(79)	1,556	210	3,184	

לעניין העסקה לרכישת מניות בשיעור של 45.01% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת סאנפלאואר, מבעלי השליטה בעקיפין בחברה ובחברת הניהול שלה, ראה ביאור 7' להלן.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. השקעה בסינטוריון

ביום 31 בדצמבר 2020, נחתם הסכם לביצוע השקעה בחברת Cinturion Corp., LTD (להלן: "סינטוריון"), חברה שהתאגדה בברמודה, בהיקף כולל של 8.5 מיליון דולר בהתאם ל-4 אבני דרך מוסכמות כנגד כ-25% ממניות החברה, אשר הוקצו לה במועד סגירת העסקה, הכל כמפורט להלן.

ביום 7 לינואר 2021 (מועד הקלוזינג, ותשלום אבן הדרך הראשונה), ביצעה החברה השקעה ראשונה בסך של כ-2 מיליון דולר (6.4 מיליון ש"ח), וב-18 למאי 2021, ביצעה החברה השקעה נוספות בסך של כ-370 אלפי דולר על חשבון אבן הדרך השנייה (1.2 מיליון ש"ח).

ביום 20 לאוקטובר 2021, חתמה החברה על תיקון להסכם ההשקעה על פיו הופחת סכום ההשקעה הכולל לסך של 7,650 אלפי דולר ונקבעו אבני דרך מעודכנות. נכון למועד פרסום דוח זה, הושלמו שתיים מאבני הדרך החדשות שבגינן השקיעה החברה סך נוסף של 2,000 אלפי דולר ובסך הכל השקיעה החברה סך כולל של 4,370 אלפי דולר.

ביום 11 לנובמבר 2021, השקיעה החברה סך נוסף של כ-300 אלפי דולר בתמורה להגדלת חלקה לשיעור של כ-27%.

סינטוריון עוסקת בתכנון, פיתוח ופריסה של רשת סיבים אופטיים תת יבשתית על פני כ-20,000 ק"מ שתחבר את ישראל מערבה לאירופה ומזרחה עד הודו, דרך מדינות המפרץ והמזרח התיכון.

הפרויקט, שהיקף ההשקעה המוערך בו הנו כ-900 מיליון דולר, יכלול פריסה רחבה של טכנולוגיית סיבים חשוכים.

החברה רשמה התחייבות בגין אבני הדרך שטרם שולמו שכנגדה הכירה בנכס, ההתחייבות חושבה בהתאם לשקלול ההסתברויות לביצוע התשלום על חשבון אבני הדרך כאשר השווי נמדד בהתאם לרמה 3 במדרג חישוב השווי. ההתחייבות בסך של 12.9 מיליון ש"ח כלולה בהתחייבויות לזמן קצר של החברה שכן על פי הערכת סינטוריון מלוא התמורה צפויה להיות משולמת בתוך 12 חודשים ממועד הדוח.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

ב. השקעה בסאנפלאואר

ביום 25 במרץ 2021 חתמה החברה על הסכם, אשר הושלם ב- 25 לאפריל 2021, לרכישת מניות בשיעור של 45.01% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ (להלן: "סאנפלאואר" ו-"הסכם רכישת המניות", לפי העניין), מה"ה גיל דויטש ואהרון נפתלי בירם, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בשליטתם (שהינם, בעקיפין באמצעות חברות בשליטתם, בעלי השליטה בחברה ובחברת הניהול שלה) (להלן: "בעלי השליטה"), וממספר מוכרים נוספים (בעלי השליטה והצדדים הנוספים יכוננו בסעיף זה להלן: "המוכרים"). נכון למועד דוח זה, החברה הנה בעלת השליטה בסאנפלאואר.

במקביל, חתמה גם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי פרטנרס" ויחד עם החברה "הקונות") על אותו הסכם, לרכישת 20% מניות בסאנפלאואר מאותם מוכרים, לפי אותו שווי.

שווי סאנפלאואר לצורך העסקה נקבע על סך של 335 מיליון ש"ח, וחלק החברה הנו כ- 151 מיליון ש"ח, ששולם באופן הבא:

שליש מהסכום שולם באמצעות הקצאת מניות חדשות של החברה, לפי שווי של 10.45 ש"ח למניה.

שליש מהסכום שולם במזומן.

שליש מהסכום שולם באמצעות "הלוואת מוכר", אשר נפרעה ביום 6 ביוני 2021.

לאומי פרטנרס שילמה את מלוא התמורה למוכרים במועד ההשלמה, במזומן.

כמו כן, נקבע בהסכם מנגנון של תוספת תמורה במזומן שתשולם על ידי קיסטון ולאומי פרטנרס (כל אחת מהרוכשות תישא בחלקה בהתאם לשיעור החזקותיה), וזאת ככל שיתקבלו כספים מכוחו של הליך בורות שסאנפלאואר מחזיקה במחצית מהחזקות בו, כנגד ממלכת ספרד (להלן: "התביעה בספרד"), וזאת בהתאם למדרגות המפורטות להלן, הנגזרות מהיקף סכום הגביה נטו מהתביעה בספרד: (א) עד 10 מיליון ש"ח גביה נטו - 100% מהסכום; (ב) 10-25 מיליון ש"ח - 80% מהסכום; (ג) 25-40 מיליון ש"ח - 60% מהסכום; (ד) 40-55 מיליון ש"ח - 40% מהסכום; (ה) בגין סכום גביה נטו של מעל 55 מיליון ש"ח, לא יהיו המוכרים זכאים לתוספת תמורה, כאשר התשלום יעשה לכל מוכר בגין חלקו בהחזקות בסאנפלאואר ערב המכירה.

ההתחייבות לשלם את תוספת התמורה תפקע בתום 30 חודשים ממועד ההשלמה (25 באפריל 2021), למעט אם מי מהקונות תמשיך להחזיק במניות סאנפלאואר בתום 30 חודשים כאמור, שאז תעמוד ההתחייבות בתוקף עד תום 60 חודשים ממועד ההשלמה, בכפוף לכך שבמועד קבלת הכספים בפועל הקונה הרלוונטית תחזיק עדיין במניות סאנפלאואר, יהיה מספרן אשר יהיה.

ביום 23 ביוני 2021, הודיעה סאנפלאואר כי התקבל פסק דין בתביעה בספרד בסך כולל של 47.3 מיליון יורו בתוספת הוצאות, כאשר חלקה של סאנפלאואר הינו 50% מסכום זה, כאשר למיטב ידיעת סאנפלאואר הליך האכיפה עשוי להיות מורכב ובעל עלויות, ואין בשלב זה וודאות לגבי סיכוי והיקף גביית הסכומים בפועל. החברה רשמה התחייבות בגין תוספת התמורה האמורה, כאשר ההתחייבות חושבה בהתאם לשקלול ההסתברויות לעניין יכולת הגבייה של הסכום הרלוונטי ממלכת ספרד בתקופה הקבועה בהסכם בסך של 6.8 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה כלול במסגרת ההתחייבות לזמן ארוך של החברה.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

במקביל לחתימת הסכם רכישת המניות, חתמה החברה על מכתב הסכמות לטובת לאומי פרטנרס, שאלו עיקריו: (1) זכות מינוי דירקטור; (2) זכות הצטרפות וזכויות נוספות, לרבות תיחום פעילות; (3) כל עוד החברה תחזיק במניות סאנפלאואר המקנות 30% או יותר מזכויות ההצבעה בה, או תהיה בעלת המניות הגדולה ביותר בסאנפלאואר, החברה לא תשקיע ולא תממן פעילות בתחום האנרגיות המתחדשות (ייצור של אנרגיית רוח, PV, תרמו-סולרי ומתקני אגירה של אנרגיה ממקורות אלו), בישראל או בעולם, אלא באמצעות סאנפלאואר.

בנוסף, התחייבה החברה להעברת פעילות קיימת לסאנפלאואר כדלקמן: (א) זכייה בהליך מספר 3 לצורך קביעת תעריף להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקני גגות שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך בהיקף של 10 מגה וואט; (ב) התמודדות של החברה יחד עם שותפה בינלאומית בהליך המכרז להקמת מתקן סולארי בדימונה, לאחר הזכייה, ככל שתזכה; (ג) עסקת רכישת הליוס. עסקת רכישת הליוס נמכרה לסאנפלאואר ביום 30 לספטמבר 2021, בסכום השווה למחיר הרכישה בתוספת העלויות הנלוות שנבעו לחברה בקשר עם העסקה.

יצוין, כי במהלך חודש ספטמבר 2021, החברה רכשה מניות נוספות של סאנפלאואר בהיקף של 0.22%, כך שנכון למועד הדוחות שיעור ההחזקה הנו 45.23%.

בעקבות השלמת עסקת סאנפלאואר, פנה בעל מניות בחברה לחברה, בדרישה לקבלת מסמכים, תוך העלאת הטענה כי נפלו פגמים באופן הליך אישור עסקת רכישת מניות סאנפלאואר על ידי החברה (עסקה שבה לבעלי שליטה בחברה יש בה ענין אישי). החברה דחתה על הסף את טענות בעל המניות.

ביום 11 ביולי הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (המחלקה הכלכלית) בקשה לגילוי מסמכים בטרם הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת בהתאם לסעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, על ידי אותו בעל מניות, כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בה, כאשר במסגרתה המבקש מעלה טענות שונות בקשר עם עסקת הרכישה ואישורה, בהיותה עסקת בעלי עניין.

לעמדתה של החברה, אין כל בסיס לבקשה, קל וחומר לא לתביעה מכוחה. תשובה מפורטת מטעם החברה תוגש לבית המשפט בהתאם לדרישות הדין.

ג. השקעה בהליוס

ביום 30 במרץ 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות השותף הכללי והשותפים המוגבלים בשותפות הליוס אנרגיה מתחדשת 1, שותפות מוגבלת (להלן: "הליוס"), שהינה שותפות אשר מחזיקה במספר תאגידים שבבעלותם מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל בהיקף של כ-30.8 מגה וואט 2021. שווי הליוס לצורך העסקה נקבע על סך של 152 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות בגין חלוקות וריבית. ביום 4 באוגוסט 2021 הושלמה הרכישה על ידי קיסטון תמורת סך כולל של 152.3 מיליון ש"ח, כאשר ביום 30 לספטמבר 2021 נמכרה הפעילות האמורה מקיסטון לסאנפלאואר בסכום השווה למחיר הרכישה בתוספת העלויות הנלוות שנבעו לחברה בקשר עם העסקה, בהתאם למפורט בביאור 7' לעיל.

ד. השקעה בתחנת הכוח IPM בבאר טוביה

1. ביום 30 לספטמבר 2021, חתמה החברה על הסכמים עם לאומי פרטנרס, נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת, הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ, לרכישת הון המניות שלהן (בעקיפין) באי. פי. אם. באר טוביה בע"מ, כמו גם הלוואות שהעמידו לחברות, כדלקמן:

א. הסכם עם לאומי פרטנרס ו-נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת ("נוי") לרכישת:

(1) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של לאומי פרטנרס ונוי בחברת אי. פי. אם אחזקות 2016 בע"מ ("אי. פי. אם") המהוות ביחד 40% מהון המניות המונפק והנפרע של אי. פי. אם, בדילול מלא, וכן את מלוא זכויותיהן של לאומי פרטנרס ונוי לקבל את החזר הלוואות הבעלים שהעמידו לאי. פי. אם; וכן -

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

(2) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של לאומי פרטנרס ונוי בחברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ("טריפל-מ") המהוות במצטבר 5.1% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל-מ, בדילול מלא, וכן את מלוא זכויותיהן של לאומי פרטנרס ונוי לקבל את החזר הלוואות הבעלים שהעמידו לטריפל-מ.

התמורה הכוללת עבור המניות והזכויות שתרכוש החברה מכוח ההסכם שחתמה כאמור עם לאומי פרטנרס ועם נוי ("הסכם לאומי פרטנרס-נוי") היא 146.5 מיליון ש"ח לכל אחת ובסך הכל 293 מיליון ש"ח, והיא כפופה להתאמות ולתוספת ריבית והפרשי הצמדה, בהתאם לתנאי ההסכם האמור.

חובתם של הצדדים להסכם לאומי פרטנרס-נוי להשלים את העסקאות מושא ההסכם, כפופה להתקיימות תנאים מתלים שנקבעו בהסכם, לרבות קבלת אישור רשות התחרות, אישור רשות החשמל, להשלמת פעולות וקבלת אישורי צדדים שלישיים וכן השגת הסכמות של גופים מממנים, - עד ל- 14 באפריל 2022. ככל שאיזה מהתנאים המתלים לפי הסכם לאומי פרטנרס-נוי לא יתקיים עד המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים כאמור, והמועד הנ"ל לא הוארך בהסכמה על ידי הצדדים, יהיה כל צד רשאי לבטל את ההסכם.

ב. הסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ ("הפניקס" ו-"הסכם הפניקס", בהתאמה) לרכישת:

(1) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של הפניקס בחברת ג'י.פי.גלובל פאוור בע"מ ("גלובל") המהוות 10.25% מהון המניות המונפק והנפרע של גלובל, בדילול מלא;

(2) מלוא זכויותיה של הפניקס בהלוואות המירות שהפניקס העמידה לגלובל ולא.י.ה פריז בע"מ ("א.י.ה פריז"), אשר ניתנות להמרה בחלקן למניות שיהוו 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אי.פי.אם, בדילול מלא (שיעור ההחזקה האמור הוא בהנחת השלמת מימוש האופציה להמרה למניות אי.פי.אם מכוח הלוואות המירות כאמור במלואה) ("הלוואת הפניקס 1"), וכן מלוא זכויותיה של הפניקס לקבלת החזר הלוואת הפניקס 1; וכן -

(3) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של הפניקס בחברת טריפל-מ שיהוו 7.59% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל-מ, בדילול מלא, כאשר רכישה זו תושלם רק לאחר ההשלמה במלואה של מימוש האופציה להמרה למניות טריפל-מ שהוענקה להפניקס במסגרת הלוואות המירות שהפניקס העמידה לגלובל ולא.י.ה פריז ("הלוואת הפניקס 2");

התמורה הכוללת בגין כלל הזכויות הנרכשות מהפניקס הנה בסך של כ- 307 מיליון ש"ח, והוא כפוף להתאמות ולתוספת ריבית והפרשי הצמדה, בהתאם לתנאי ההסכם הפניקס.

חובתם של הצדדים להסכם הפניקס להשלים את העסקאות מושא ההסכם, כפופה להתקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בו, וזאת עד לא יאחר מהמועדים כמפורט להלן:

(1) ביחס לרכישת מניות גלובל והלוואת הפניקס 1 ("ההשלמה הראשונה") – ההשלמה הראשונה בוצעה ביום 27 באוקטובר 2021 תמורת סך כולל של כ- 218 מיליון ש"ח.

(2) ביחס לרכישת מניות טריפל-מ והלוואת הפניקס 2 ("ההשלמה השנייה") - המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הינו ה- 14 באפריל, 2022. ככל שאיזה מהתנאים המתלים לפי הסכם הפניקס להשלמה השנייה, לרבות הסכמות גופים מממנים וכן השלמת מימוש האופציה להמרה לטריפל-מ על ידי הפניקס, באופן שהפניקס תהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של מניות טריפל-מ, לא יתקיים עד המועד האחרון להשלמה כאמור, והמועד הנ"ל לא הוארך בהסכמה על ידי הצדדים, יהיה כל צד רשאי לבטל את העסקה מושא ההשלמה השנייה.

2. למיטב ידיעת החברה, גלובל הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. לפי דיווחיה של גלובל, אי.פי.אם הינה חברה ייעודית שמניותיה מוחזקות על ידי גלובל (49%) ו א.י.ה פריז (11%), לאומי פרטנרס (20%) ונוי (20%), ושמציקה ב-51% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל-מ.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

עוד למיטב ידיעת החברה, ולפי דיווחיה של גלובל, אי.פי.אם. באר טוביה בע"מ מוחזקת על-ידי טריפל-מ ואיזראל פאואר מנגמנט 3000 בע"מ, ועוסקת במימון ותפעול של תחנת כוח בהספק מותקן של כ-451 מגה וואט במחזור משולב באזור התעשייה באר טוביה, שהפעלתה המסחרית החלה בחודש פברואר 2021.

3. ככל שכל העסקאות מושא הסכם לאומי פרטנרס ונוי והסכם הפניקס יושלמו במלואן והלוואת הפניקס 1 תומר בחלקה למניות אי.פי.אם, תחזיק החברה (בעקיפין) בכ-34.3% מהון מניותיה המונפק והנפרע של אי.פי.אם באר טוביה בע"מ באמצעות החזקות ב-10.25% מהון המניות המונפק והנפרע של גלובל, ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של אי.פי.אם ובכ-12.69% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל-מ (הכל בדילול מלא).

ה. גיוסי הון והנפקת אופציות לחברת הניהול

גיוס פרטי

ביום 7 באפריל 2021, השלימה החברה גיוס הון פרטי נוסף בהיקף של 5,058,500 מניות תמורת סך של כ-53 מיליון ש"ח. בגין גיוס זה הוקצו לחברת הניהול 252,928 כתבי אופציה לא סחירים וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

ביום 25 באפריל 2021, השלימה החברה גיוס הון פרטי נוסף בהיקף של 4,808,462 מניות תמורת סך של כ-50 מיליון ש"ח וזאת במסגרת עסקת רכישת מניות סאנפלאואר (ראה באור 7' לעיל). בגין גיוס זה הוקצו לחברת הניהול 240,423 כתבי אופציה לא סחירים וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

גיוס הון ציבורי

ביום 19 למאי 2021 פרסמה החברה תשקיף (לרבות תשקיף מדף) במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה וב-30 במאי פורסמה הודעה משלימה לפיה החברה הציעה: (i) למשקיעים מוסדיים בדרך של הצעה לא אחידה כמות של עד 8,952,381 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. של החברה במחיר של 10.5 ש"ח למניה (ii) לכלל הציבור בדרך של הצעה אחידה כמות של עד 2,476,190 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. של החברה במחיר של 10.5 ש"ח למניה. בגין גיוס זה הוקצו לחברת הניהול 252,928 כתבי אופציה לא סחירים וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

בנוסף, ביצעה החברה רישום למסחר של 45,917,012 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. כל אחת ו-2,867,280 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. שתנבענה מימוש 2,867,280 אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול של החברה. ביום 2 ביוני 2021 השלימה החברה את ההנפקה במסגרתה הונפקו 11,428,571 מניות חדשות וגיוס סכום של 120,000,000 ש"ח.

ביום 11 לנובמבר 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מכוח תשקיף מדף) להנפקת מניות ורישומם למסחר בדרך של הצעה לא אחידה כלהלן:

- (i) עד 35,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. של החברה במחיר של 10 ש"ח למניה.
- (ii) עד 12,250,000 כתבי אופציה (סדרה 1) (להלן: "כתבי האופציה סדרה 1") רשומים על שם, הנסחרים בבורסה, באופן שבו כל כתב אופציה סדרה 1 יהיה ניתן למימוש בכל יום מסחר למעט במועדים חריגים, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ולמשך 18 חודשים, קרי עד ליום 11 במאי 2023 (כולל) (להלן: "תקופת המימוש"). כל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 0.1 ש"ח ע.ב., בכפוף להתאמות מוסכמות, וזאת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 10.65 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה. כתב אופציה (סדרה 1) שלא ימומש עד לתום תקופת המימוש, יפקע.

בגין גיוס זה יוקצו לחברת הניהול 1,750,000 אופציות לא סחירות בגין המניות הרגילות שהונפקו וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

ביום 11 לנובמבר 2021 השלימה החברה את ההנפקה במסגרתה הונפקו 35,000,000 מניות חדשות ו-12,250,000 כתבי אופציה סדרה 1 כאשר גיוס סכום כולל של 350 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

גיוס חוב ציבורי

ביום 2 בנובמבר 2021 פרסמה החברה כי היא בוחנת הנפקת אגרת חוב לציבור ולצורך כך פרסמה טיוטה ראשונה של שטר נאמנות ותמצית תניות לאגרות החוב (סדרה א'). ההליך צפוי להיות מושלם לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. אגרות החוב מדורגות כמפורט בסעיף ח' להלן.

ו. עדכון במבנה ההון של החברה

ב- 18 למאי 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה: (i) לתקן את הערך הנקוב של מניות החברה, באופן שכל מניה אחת ללא ערך נקוב תהפוך למניה אחת בעלת ערך נקוב של 0.01 ש"ח; (ii) לאחד את הון המניות הרשום ואת הון המונפק והנפרע של החברה, באופן שכל 10 מניות ואופציות בעלות ערך נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת תאוחדנה למניה רגילה או אופציה אחת בעלת ערך נקוב של 0.1 ש"ח; (iii) להגדיל את ההון הרשום של החברה ל- 1,000,000,000 מניות רגילות בעלות 0.1 ש"ח ע.ב. כל אחת; (iv) לתקן את תקנון ההתאגדות של החברה בהתאם לכל האמור.

ז. אשראי מתאגיד בנקאי

בתקופת הדוח משכה החברה סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח מכוח הסכם המימון עליו חתמה ביום 19 באוקטובר 2020 כמפורט, בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, כך שסך החוב הבנקאי נכון למועד הדוחות הכספיים הסתכם לסך של- 137 מיליון ש"ח. החברה פרעה הלוואה זו במלואה לאחר תאריך הדוח באמצעות מסגרת אשראי שקיבלה מגוף מוסדי, כמפורט בסעיף ח' להלן.

ביום 29 ליולי 2021 קיבלה החברה הלוואה נוספת קצרת מועד מתאגיד בנקאי בסך של 120 מיליון ש"ח. אשר נועדה לגשר בין מועד רכישת הלוואה על ידי החברה ולבין למועד מכירתה של הלוואה לחברת סאנפלאואר, כאשר הלוואה האמורה נפרעה במלואה ביום 30 לספטמבר 2021, עם מכירת הלוואה לסאנפלאואר.

ח. אשראי מגוף מוסדי

ביום 21 באוקטובר 2021 התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים מקבוצת הראל בהסכם להעמדת מסגרת אשראי, בסכום של 500 מיליון ש"ח.

המסגרת ניתנת לניצול עד 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות משיכת אשראי מתחדש לתקופה של 6 חודשים בכל מועד ו/או הלוואות לתקופה של עד 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם. מסגרת האשראי ניתנת לקיצור על ידי החברה לתקופה בת שנה. הלוואות שתמשכנה מתוך המסגרת תיפרענה בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי של כל הלוואה.

החברה תהיה רשאית להשתמש בהלוואות שיועמדו מתוך מסגרת האשראי לצורכי מימון פעילותה השוטפת. להלן פירוט התנאים העיקריים של מסגרת האשראי:

1. ריבית - מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית שווה לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור של 2.5% עד 3% לשנה. יצוין כי במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, תתווסף לריבית ריבית נוספת, בשיעורים שינועו בטווח של 1% עד 2%.

2. אמות מידה פיננסיות - ההסכם קבע אמות מידה פיננסיות שאי עמידה בהן מהווה הפרה של ההסכם ועילה לביטול המסגרת והעמדת הלוואות מכוחה לפירעון מיידי וכן התחייבות לנזילות מינימלית.

נכון למועד פרסום דוח זה משכה החברה סך של 310 מיליון ש"ח על חשבון מסגרת האשראי והעמידה בטוחות בהתאם.

קיסטון ריט בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

ט. דירוג

ביום 7 בנובמבר 2021 דורגה החברה על ידי מעלות S&P בדירוג ilA בתחזית דירוג יציבה, ואגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה, ככל שתונפקנה, דורגו בדירוג ilA+.

