



קיסטון ריט בע"מ
דוח דירקטוריון
על מצב ענייני החברה

ליום 31 במרץ 2021



Keystone



קיסטון ריט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 מרץ 2021

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של קיסטון ריט בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקופת הדוח"). סקירה זו נערכה תחת ההנחה שבפני הקורא מצוי נוסח התשקיף להשלמה ותשקיף המדף שפורסם על ידי החברה ביום 19 במאי 2021, לרבות הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר הכלולים בו, אסמכתא מס' 086895-01-2021 (להלן: "התשקיף"), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה הוקמה בפברואר 2019 במטרה לשמש כקרן 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.

להלן מידע תמציתי בקשר עם השקעות החברה שבוצעו למועד פרסום הדוח, כאשר מידע נוסף בקשר עם כל אחד מתחומי הפעילות מפורט בתשקיף החברה:

1.1 מים - החברה מחזיקה 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 ראה סעיף 14 להלן וכן נספח א' לדוח זה.

1.2 אנרגיה קונבנציונאלית - החברה העמידה הלוואה (בחלקה המירה לזכויות בשיעור של כ- 33% מההחזקות בשותפות) לשותפות אשר מחזיקה 50% מתחנת הכוח רמת חובב. לפרטים אודות עדכון שווי ההשקעה שבוצע לתאריך הדוח ראה סעיף 14 להלן וכן נספח ב' לדוח זה.

1.3 אנרגיה מתחדשת -

1.3.1 החברה מחזיקה 45.01% ממניות חברת סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ (להלן: "סאנפלאוור"), חברה ציבורית בתחום האנרגיות המתחדשות, כאשר במסגרת הרכישה החברה התחייבה להעביר לסאנפלאוור את כל פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות. עסקה זו הושלמה לאחר תאריך הדוח, ליתר פירוט ראה סעיף 3 להלן וביאור ב' לדוחות הכספיים.

1.3.2 החברה חתמה על הסכם לרכישת זכויות של השותפים המוגבלים והשותף הכללי בשותפות הליוס אנרגיה מתחדשת 2, שותפות מוגבלת (להלן: "הליוס") אשר מחזיקה במתקנים פוטו - וולטאים לייצור חשמל בהיקף של 30.8 מגה וואט. עסקה זו הושלמה לאחר תאריך הדוח, ליתר פירוט ראה סעיף 3 להלן וביאור ג' לדוחות הכספיים.

1.3.3 החברה זכתה בהליך מספר 3 לצורך קביעת תעריף להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקני גגות שיחברו למתח גבוה ולמתח נמוך בהיקף של 10 מגה וואט.

1.3.4 החברה מתמודדת יחד עם שותפה בינלאומית בהליך המכרז להקמת מתקן סולארי בדימונה.

1.4 תחבורה - החברה מחזיקה 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 14 להלן וכן נספח ג' לדוח זה.

1.5 תקשורת - החברה מחזיקה בכ-25% מהון המניות של חברת Cinturion Crop LTD (להלן: "סינטוריון"), אשר פועלת לבנייה והפעלה של מערכת סיבים אופטיים, שבכוננתה לחבר בין אירופה להודו (בחלקה באופן תתימי ובחלקה באופן יבשתי), דרך המזרח התיכון.

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.

2. התפרצות מגפת הקורונה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021:

בהמשך למפורט בביאור ב'1 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה (אשר הנם חלק מהתשקיף) לעניין משבר הקורונה והשפעתו על החברה, הרי שהחל מפברואר 2021 חזר מרבית המשק לפעילות באופן מדורג ונכון ליום 1 ביוני 2021, המשק צפוי לחזור לשגרה מלאה. עם זאת, היות ומדובר באירוע כלל עולמי ולאור השינויים שחלו בנגיף מאז התגלה, אין באפשרותה של החברה להעריך מה תהיה ההשפעה בהמשך.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

3.1 ביום 7 בינואר 2021 הושלמה העסקה לרכישת 25% ממניות סינטוריון המאוגדת לפי דיני ברמודה, בהמשך להסכם שנחתם ביום 31 לדצמבר 2020. לפרטים נוספים ראו ביאור א'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021 וסעיף 6.13 בפרק 6 לתשקיף.

3.2 ביום 25 למרץ 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 45.01% ממניות סאנפלאוואר. לפרטים נוספים ראו ביאור ב'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021 וסעיף 6.11.11 בפרק 6 בתשקיף.

3.3 ביום 31 מרץ 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 100% מזכויות השותף הכללי והשותפים המוגבלים בשותפות הליוס. לפרטים נוספים ראו ביאור ג'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021 וכן סעיף 6.11.13 בפרק 6 בתשקיף.

3.4 ביום 22.03.2021, הוצאה לשותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב שומת מס רכישה בסך של 260 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 הדבר משלא סביר, כי ככל שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין יתקבלו 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.







4. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

- 4.1.** ב - 7 לאפריל 2021 השלימה החברה גיוס הון פרטי בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 7א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021.
- 4.2.** ב - 25 לאפריל 2021 הושלמה עסקת רכישת 45.01% ממניות סאנפלאואר, לפרטים ראו ביאור 6ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021 וסעיף 6.11.11 בפרק 6 בתשקיף.
- 4.3.** ב - 25 לאפריל 2021, כחלק מהשלמת עסקת סאנפלאואר, השלימה החברה גיוס הון פרטי נוסף בהיקף של כ-50 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 7א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021.
- 4.4.** 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 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; (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.
- 4.5.** 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 מציעה: (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, מבצעת 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. שתנבענה ממימוש 2,867,280 אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול של החברה. לפרטים נוספים ראו אסמכתא מיום 19 במאי 2021 מס' 01-2021-086895 ואסמכתא מיום 30 במאי 2021 מס' 01-092727-2021.



השקעות החברה

נכון לתאריך פרסום הדוח, החברה ביצעה 6 השקעות כלהלן:

קבוצת המפעיל	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב	סינטוריון	סאנפלאואר ²	הלוואה
					
תחבורה	מים	קונבנציונאלית אנרגיה	תקשורת	אנרגיה מתחדשת	אנרגיה מתחדשת
פעילות	תחזוקת כבישים (כביש 6, מנהרות הכרמל ועוד)	מתקן התפלה בכושר ייצור של כ-120 מלמק"ש	תחנת כוח במחזור משולב בהיקף של MW 1,194.5	מיזם לבנייה והפעלה של מערכת סיבים אופטיים (בין אירופה להודו דרך המזרח התיכון ומדינות המפרץ)	5 חוות רוח מניבות בפולין בהיקף של 50 MW ונדל"ן מניב בישראל כ-30.8 MW
מועד השלמה	פברואר 2020	אוקטובר 2020	דצמבר 2020	ינואר 2021	טרם הושלם
שיעור החזקה	21.33%	50%	16.33% (בתוקף לאחר המרת הלוואה המירה בדצמבר 2022)	25%	100% (לאחר ההשלמה)
שותפים להשקעה	שיכון ובינוי, הפניקס וכלל ביטוח	ורידיס	שיכון ובינוי, אדלטק ומנורה	משקיעים בינלאומיים	לאומי פרטנרס -
שווי בספרים 31.12.2020	88,400	220,840	174,651 (הלוואה המירה ולא המירה)	-	-
שווי בספרים 31.3.2021	79,676	224,355	177,591 (הלוואה המירה ולא המירה)	21,988	-

² חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

³ הערכות שווי של קבוצת המפעיל ומתקן התפלה אשקלון בוצעו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, בשיטת היוון תזרים מזומנים; רמת חובב מוצגת לפי מחיר הרכישה המשקף את השווי ההוגן לתאריך הדוח.

⁴ 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.

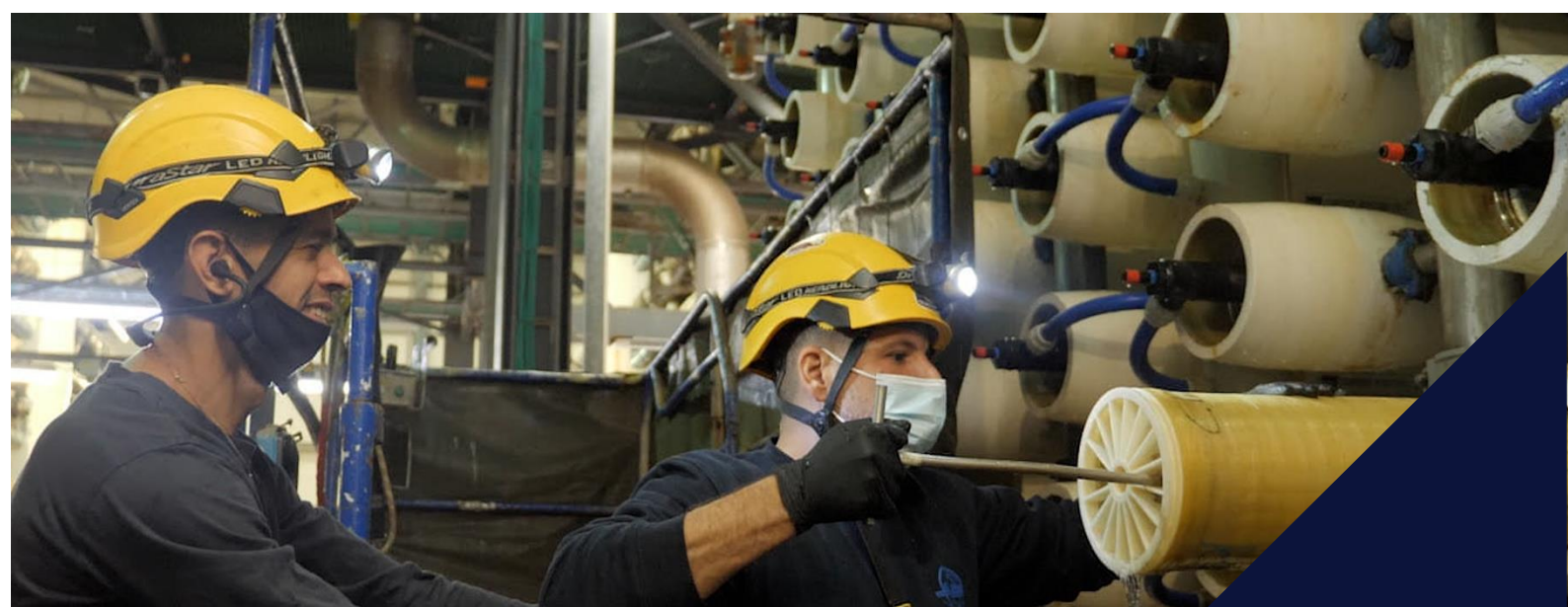
5. המצב הכספי ומקורות המימון

5.1 המצב הכספי

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

הנתונים באלפי ש"ח	31 במרץ		הסברים ליתרות ולשינויים בהם
	31 בדצמבר	2021	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	19,458	3,078	47,051
העלייה במזומנים ובשווי המזומנים לעומת 31 בדצמבר 2020, נובעת בעיקר מתקבולים על חשבון גיוס הון פרטי במהלך הרבעון בסך של 21.7 מיליון ש"ח. בנוסף, התקבלו דיבידנדים מחברות בהן השקיעה החברה בהיקף של כ- 10.3 מיליון ש"ח וסכום של 3 מיליון ש"ח הועבר מהפיקדון המשועבד לחשבון השוטף כמפורט להלן. מסכומים אלו קוזז סך של כ- 6.4 מיליון ש"ח שהושקעו בסינטוריון וכן הוצאות שוטפות			
פיקדון משועבד	4,251	-	1,251
פיקדון שמשועבד לבנק כנגד ערבויות שניתנו. ההפרש בתקופת הדוח נובע מהקטנת היקף הבטוחה המשועבדת כנגד ערבויות של החברה בהתאם להסכמות מול הבנק			
חייבים ויתרות חובה	1,706	43,826	1,010
היתרה כוללת בעיקר יתרת הוצאות מראש, הכנסות לקבל וחייבים אחרים			
חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלואה לחברה מוחזקת	2,380	-	4,501
היתרה כוללת ריבית לקבל וחלות שוטפת של ההלוואה (הלא המירה) שניתנה בקשר עם תחנת הכוח רמת חובב			
סך הכל נכסים שוטפים	27,795	46,904	53,813
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות	481,511	69,246	500,415
היתרה כוללת את ההשקעות שביצעה החברה (בהתאם לשווי ההוגן) בחברות המפעיל, מתקן ההתפלה אשקלון, הלוואות לתחנת הכוח רמת חובב וסינטוריון. בתקופת הדוח השלימה החברה את השקעתה בחברת סינטוריון ואף ביצעה תשלום ראשון בסך של 6.4 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם. בתקופת הדוח לא השתנו עיקרי ההנחות ששימשו את החברה כבסיס להערכת השווי ליום 31.12.2020 באופן מהותי ולפיכך עדכון השווי ההוגן של ההשקעות בגין התקופה שעברה ממועד הערכת השווי הקודמת ועד למועד הדוחות הכספיים נעשתה על בסיס התשואה הצפויה לבעלים בניכוי דיבידנד/ריבית שהתקבלו (היכן שהתקבלו) בתקופת הדוח			
חייבים ויתרות חובה	598	-	555
היתרה כוללת הוצאות מראש			
רכוש קבוע, נטו	-	-	13
סך הכל נכסים לא שוטפים	482,109	69,246	500,983
סך הכל נכסים	509,904	116,150	554,796

הנתונים באלפי ש"ח	31		
	בדצמבר 2020	במרץ 2021	
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי	21,667	40,102	21,667
חלות שוטפת בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי			
זכאים ויתרות זכות	840	1,554	17,177
היתרה כוללת התחייבות בקשר עם השקעה בסינוריון בסך של 15.6 מיליון ש"ח וכן יתרה של ספקים וזכאים אחרים			
סך הכל התחייבויות שוטפות	22,507	41,656	38,844
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואה מתאגידים בנקאיים	108,333	-	108,333
הלוואה מתאגיד בנקאי שהתקבלה במהלך 2020			
מיסים נדחים	4,909	-	4,387
היתרה נובעת מרישום מיסים נדחים בקשר עם הכנסות שנובעות משינוי נטו בשווי ההוגן של ההשקעות בחברות המוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	113,242	-	112,720
הון	374,155	74,494	403,232
ההפרש נובע מתקבולים ע"ח הנפקת מניות ומהרווח בתקופה			
סך הכל התחייבויות והון	509,904	116,150	554,796



6. תוצאות הפעילות .6

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

הנתונים באלפי ש"ח	הסברים ליתרות ולשינויים בהם		
	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2020	2020	2021
הכנסות			
שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	21,343	-	9,322
החברה מוגדרת כישות השקעה (כהגדרתה ב- IFRS 10) ולפיכך מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן דרך רווח והפסד. 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 מחברות המפעיל בתקופת הדוח בסך של 10,285 אלפי ש"ח			
הכנסות אחרות	572	-	210
הכנסה מהעמדת ערבות על ידי החברה לטובת חברות מוחזקות			
סה"כ הכנסות	21,915	-	9,532
הוצאות תפעוליות			
דמי ניהול	419	-	210
דמי ניהול לחברת הניהול			
הוצאות תשלום מבוסס מניות	4,863	4,100	-
בתקופה המקבילה בשנת 2020 הוצאה בקשר עם שיערוך אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול, בהיקף של 5% מהמניות שהוקצו במהלך השנה, בהתאם להסכם הניהול. מחיר המימוש הוא מחיר ההנפקה. השווי ההוגן של האופציות נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי			
עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)	1,868	779	655
עלויות עסקה כוללות עמלות לבנקים המממנים את הפרויקטים, עלויות יועצים פיננסיים, משפטיים ואחרים בקשר עם עסקאות שביצעה החברה במהלך השנה, לרבות בגין עסקאות שלא יצאו לפועל			
הוצאות תפעוליות אחרות	735	307	519
ההוצאה כוללת הוצאות ביטוח נושאי משרה, עלויות שוטפות של עורכי דין, רואי חשבון ויועצי מס, אגרות, עלויות הערכות שווי ואחרות			
סה"כ הוצאות	(7,885)	(5,186)	(1,384)

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		הנתונים באלפי ש"ח
	2020	2020	2021	
	14,030	(5,186)	8,148	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
בתקופת הדוח בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי והוצאות בקשר עם עמלת הקצאת אשראי בגין הלוואה. בשנת 2020 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)	(317)	(1,329)	הוצאות מימון, נטו
	12,924	(5,503)	6,819	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
מיסים נדחים בקשר עם ההכנסות שנבעו מהשינוי נטו בשווי ההשקעות בחברות המוחזקות שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4,909	-	(522)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
	8,015	(5,503)	7,341	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה

7. נזילות

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

הנתונים באלפי ש"ח	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ			הסברים לשינויים בתוצאות שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	19,458	-	-	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	9,239	(1,073)	(5,101)	התזרים השוטף בתקופת הדוח נובע מהרווח לתקופה, דיבידנד שהתקבל בתקופה, מהוצאות שוטפות ושינוי בחייבים ובזכאים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(3,382)	(107,715)	(461,798)	בתקופת הדוח ובשנת 2020 התזרים שימש בעיקר להשקעות בחברות מוחזקות (בתקופת הדוח השקעה בסינטוריון)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	21,736	111,866	486,357	בתקופת הדוח התזרים נובע מתשלומים על חשבון הנפקת הון. בתקופה המקבילה בשנת 2020 כלל תמורה מהנפקת הון וקבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
גידול במזומנים ושווי מזומנים	27,593	3,078	19,458	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	47,051	3,078	19,458	

8. דירקטוריון החברה

בחברה מכהנים כיום שני דירקטורים חיצוניים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, אשר מונו כדירקטורים כאמור בזכות השכלתם וניסיונם העסקי והפיננסי, כלהלן: (1) גב' ליזה זינגר, אשר הינה בעלת תואר ראשון במשפטים ובחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ובעלת תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; ו-(2) מר עודד סתר, אשר הינו ר"ח מוסמך, בעל תואר ראשון בחשבונאות ובתקשורת ובעיתונות מהאוניברסיטה העברית ובעל תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.

9. הסכמי הלוואה

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים בקשר עם הסכמי הלוואה מהותיים שהחברה צד להם כפי שפורטו בסעיף 6.16.6. בפרק 6 בתשקיף אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2021, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת הסכמי הלוואה כאמור.



10. מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31.3.2021, 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 הדיקטוריון 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 מהתסקיף.

13. הסכמים לעשיית שוק

ביום 25 במאי 2021 מונתה שרותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ כעושה שוק במניות החברה.

14. פרטים אודות עדכון הערכות שווי מהותיות מאוד

זיהוי נושא הערכה	קבוצת המפעיל	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב
מועד ההערכה	31.3.2021	31.3.2021	31.3.2021
שווי ההערכה בסמוך לפני מועד ההערכה	88,400	220,840	174,651 (הלואאה המירה ולא המירה)
שווי ההערכה לאחר ביצוע ההערכה	79,676	224,355	177,591 (הלואאה 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	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	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	ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי ההלוואות (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
מודל ההערכה	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	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	קידום שווי ההלוואה ההמירה והלא המירה בגין התקופה שחלפה מיום 31.12.2020 ועד למועד ההערכה בשיעור התשואה לבעלים, בניכוי דיבידנד, ככל שהתקבל 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
הפניה להערכת שווי	נספח ג' לדוח הדירקטוריון	נספח א' לדוח הדירקטוריון	נספח ב' לדוח הדירקטוריון

31 במאי 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 31 במרץ 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 שברבעון הראשון לשנת 2021 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על הערכת השווי ליום 31.12.2020. פעילות מתקן ההתפלה במהלך הרבעון הראשון 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 בתקפה 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 ההשקעה וככל שיבוצעו השקעות נוספות הם יתווספו לשווי ההשקעה.

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

שווי ההשקעה הנוכחי ליום 31.3.2020 ב-VID בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון הינו 224,355 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח לרבעון הראשון לשנת 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 31 במרץ 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 ההמירה 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 ההמירה"). 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 חברות המפעיל כפי שנקבע במועד מתן הלוואות.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שברבעון הראשון 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.

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

הלוואה המירה – שווי ההשקעה הנוכחי ליום 31.3.2020 עומד על כ-105,366 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 31.3.2021 הינו כ-73,530 אלפי ש"ח, בהתאם לשיעור הריבית והתקופה שחלפה.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח לרבעון הראשון לשנת 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 31 במרץ 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 ברבעון הראשון לשנת 2021 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020. תוצאות פעילות חברות המפעיל במהלך הרבעון הראשון 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, ככל שחולק דיבידנד לחברה בתקופה הרי שהוא ינוכה משווי השקעה וככל שיבוצעו השקעות נוספות הם יתווספו לשווי ההשקעה.

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 31.3.2020 בחברות המפעיל בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון ובניכוי הדיבידנד הינו כ-79,676 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח לרבעון הראשון לשנת 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)

31 במרץ 2021



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

31 במרץ 2021

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
4	דוח תמציתי על המצב הכספי
5	דוח תמציתי על הרווח (ההפסד) הכולל
6	דוח תמציתי על השינויים בהון
7-8	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
9-15	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 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. הסקירה 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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,
31 במאי 2021

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על המצב הכספי
ליום 31 במרץ 2021

31 בדצמבר	31 במרץ		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
19,458	3,078	47,051	מזומנים ושווי מזומנים
4,251	-	1,251	פיקדון משועבד
1,706	43,826	1,010	חייבים ויתרות חובה
2,380	-	4,501	חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואה לחברה מוחזקת
<u>27,795</u>	<u>46,904</u>	<u>53,813</u>	
			נכסים לא שוטפים
481,511	69,246	500,415	השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות
598	-	555	חייבים ויתרות חובה
-	-	13	רכוש קבוע, נטו
<u>482,109</u>	<u>69,246</u>	<u>500,983</u>	
509,904	116,150	554,796	סך נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
21,667	40,102	21,667	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
840	1,554	17,177	זכאים ויתרות זכות
<u>22,507</u>	<u>41,656</u>	<u>38,844</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
108,333	-	108,333	הלוואה מתאגידי בנקאיים
4,909	-	4,387	מיסים נדחים
<u>113,242</u>	<u>-</u>	<u>112,720</u>	
<u>135,749</u>	<u>41,656</u>	<u>151,564</u>	סך התחייבויות
			הון
362,380	77,000	362,380	הון מניות
-	-	21,736	תקבולים על חשבון מניות
4,863	4,100	4,863	תשלום מבוסס מניות
6,912	(6,606)	14,253	עודפים (הפסד מצטבר)
<u>374,155</u>	<u>74,494</u>	<u>403,232</u>	
509,904	116,150	554,796	סך התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 31 במאי 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
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
			הכנסות
			הכנסה מהשקעות בחברות מוחזקות לפי שווי הוגן, ראה ביאור 4
21,343	-	9,322	
572	-	210	הכנסות אחרות
21,915	-	9,532	סה"כ הכנסות
			הוצאות תפעוליות
419	-	210	דמי ניהול
4,863	4,100	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
1,868	779	655	עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)
735	307	519	הוצאות תפעוליות אחרות
7,885	5,186	1,384	סה"כ הוצאות
14,030	(5,186)	8,148	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
112	72	-	הכנסות מימון
(1,218)	(389)	(1,329)	הוצאות מימון
12,924	(5,503)	6,819	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
4,909	-	(522)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
8,015	(5,503)	7,341	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה
0.068	(0.19)	0.020	רווח (הפסד) למניה בסיסי המיוחס לבעלי מניות בחברה (בש"ח)
0.062	(0.19)	0.019	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
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

סה"כ הון	עודפים (הפסד מצטבר)	תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח					
374,155	6,912	4,863	-	362,380	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
-	-	-	-	-	הנפקת הון
21,736			21,736		תקבולים על חשבון מניות
7,341	7,341	-	-	-	רווח לתקופה
403,232	14,253	4,863	21,736	362,380	יתרה ליום 31 במרץ 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
(5,503)	(5,503)	-	-	-	הפסד לתקופה
74,494	(6,606)	4,100	-	77,000	יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)
(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
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
8,015	(5,503)	7,341
-	-	5
4,909	-	(522)
(21,343)	-	963
-	-	(10,285)
4,863	4,100	-
1,106	317	1,329
(10,465)	4,417	(8,510)
(2,178)	(231)	(567)
(90)	410	690
(2,268)	179	123
(396)	(166)	-
13	-	-
-	-	10,285
(383)	(166)	10,285
(5,101)	(1,073)	9,239

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד -
פחת והפחתות
מיסים על ההכנסה
שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות
הכנסות מדיבידנד
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מימון, נטו
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה -

גידול בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיסטון) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות לספקים
ולנותני שירותים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(462,548)	(* (112,715)	(6,364)	רכישת חברות מוחזקות נטו
5,000	5,000	-	פיקדון בגין רכישת חברות פרויקט
(4,250)	-	3,000	פירעון (הפקדת) פיקדונות בתאגיד בנקאי
-	-	(18)	רכישת רכוש קבוע
(461,798)	(107,715)	(3,382)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
362,380	77,000	-	תמורה מהנפקת מניות
-	-	21,736	תקבולים על חשבון מניות
40,000	40,000	-	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(40,000)	-	-	פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(6)	(6)	-	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
130,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	924	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
(6,017)	(6,052)	-	פירעון הלוואות מצדדים קשורים
486,357	111,866	21,736	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
19,458	3,078	27,593	גידול במזומנים ושווי מזומנים
-	-	19,458	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
19,458	3,078	47,051	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
			מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:
-	-	15,624	התחייבות בקשר עם השקעה

(* הסכום כולל סך של כ- 43 מיליון ש"ח שחולק לחברה בסמוך לאחר תאריך הדוח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הנספיים

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.

בחודש מאי 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 ("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 וחינוכים 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 שישולמו לחברת הניהול יחושבו על בסיס השווי הוגן של נכסי החברה. בנוסף, זכאית חברת הניהול לאופציות בהיקף של 5% מסך המניות אשר יוקצו 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 בחוק החברות והתקנות מכוחו.

ב. 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 מציעה: (i) למשקיעים מוסדיים בדרך של הצעה לא אחידה כמות של עד 8,952,381 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. 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.ג. של החברה במחיר של 10.5 ש"ח למניה.

בנוסף, מבצעת החברה רישום למסחר של 45,917,012 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-2,867,280 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. שתנבענה ממימוש 2,867,280 אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול של החברה.

ג. השפעת התפשטות משבר הקורונה על החברה

בהמשך למפורט בביאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לעניין משבר הקורונה והשפעתו על החברה הרי שהחל מפברואר 2021 חזר מרבית המשק לפעילות באופן מדורג וכבן ליום 1 ביוני 2021 המשק צפוי לחזור לשגרה מלאה. עם זאת, 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.

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה 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.

ב. 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 31 במרץ 2021				שם החברה
שיעור ההחזקה	מדרג השווי ההוגן	שווי הוגן	סכום השקעה מקורי	
אלפי ש"ח				
21.33%	רמה 3	79,676	69,246	חברות המפעיל
50%	רמה 3	224,355	218,660	מתקן התפלה אשקלון
	רמה 3	105,367	102,427	תחנת כוח רמת חובב - הלוואה המירה למניות *
		73,530	72,224	תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה (**)
25%	רמה 3	21,988	21,988	סינטוריון (***)
		504,916	484,545	סה"כ

(* ביום 22.03.2021, הוצאה לשותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב שומת מס רכישה בסך של 260 מיליון ש"ח, וזאת בטענה כי כמעט מלא 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 במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין יתקבלו. לפיכך לא נכללה הפרשה, מעבר לשומה העצמית ששולמה, בדוחות הכספיים של השותפות.

(**) כולל ריבית לקבל וחלויות שוטפות בגין הלוואה בסך 4,501 אלפי ש"ח.

(***) כולל התחייבות בגין השקעה בסך 15,624 אלפי ש"ח.

- 1) ליום 31 במרץ 2021, עודכן שווין ההוגן של השקעות החברה בחברות המפעיל ובמתקן ההתפלה אשקלון, בגין התקופה שעברה ממועד הערכות השווי החיצוניות שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2020, שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, ועד מועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבע בהערכת השווי החיצונית) בניכוי דיבידנד שהתקבל בתקופה.
- 2) ליום 31 במרץ 2021, תחנת כוח רמת חובב - הלוואה המירה למניות, השווי ההוגן נמדד על בסיס השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2020 ועדכון בגין התקופה מיום 31 לדצמבר 2020 ועד לתום תקופת הדוח בשיעור התשואה לבעלים (נכון למועד העסקה).
- 3) ליום 31 במרץ 2021, תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה, השווי ההוגן נמדד באמצעות קרן הלוואה, בתוספת ריבית שנצברה.
- 4) לפרטים נוספים אודות ההשקעה בסינטוריון ראו ביאור 6 להלן.

ביאור 4 – השקעות בחברות (המשך):

יתרה ליום 31 במרץ 2020				שם החברה
שיעור ההחזקה	מדרג השווי ההוגן	שווי הוגן	סכום השקעה מקורי	
אלפי ש"ח				
21.33%	רמה 3	69,246	69,246	חברות המפעיל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020				שם החברה
שיעור ההחזקה	מדרג השווי ההוגן	שווי הוגן	סכום השקעה מקורי	
אלפי ש"ח				
21.33%	רמה 3	88,400	69,246	חברות המפעיל
50%	רמה 3	220,840	218,660	מתקן התפלה אשקלון
	רמה 3	102,427	102,427	תחנת כוח רמת חובב - הלואה המירה למניות
		72,224	72,224	תחנת כוח רמת חובב - הלואה לא המירה *
		483,891	462,557	סה"כ

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

ב. הרכב הכנסות מההשקעות בחברות:

3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021				שם החברה
סה"כ	הכנסות מימון (ריבית והעמדת ערבות)	הכנסות מדיבידנד	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	
אלפי ש"ח				
1,771	210	10,285	(8,724)	חברות המפעיל
3,505	-	-	3,505	מתקן התפלה אשקלון
2,950	-	-	2,950	תחנת כוח רמת חובב - הלואה המירה למניות
1,306	-	-	1,306	תחנת כוח רמת חובב - הלואה לא המירה
9,532	210	10,285	(963)	סה"כ

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

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

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

ביאור 5 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
2020	אלפי ש"ח		
45	26	-	ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים
4,863	4,100	-	תשלום מבוסס מניות
419	-	210	דמי ניהול

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

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 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, לאחר תאריך הדוח, ביצעה החברה השקעה נוספות בסך של כ- 370 אלפי דולר על חשבון אבן הדרך השנייה. יתרת הסכום בסך של כ-6 מיליון דולר יושקע בהתאם לעמידה ב-3 אבני דרך מוסכמות נוספות (אבן דרך שניה – כ-2.75 מיליון דולר; אבן דרך שלישית – 1.75 מיליון דולר; אבן דרך רביעית – 2.5 מיליון דולר).

סינטוריון עוסקת בתכנון, פיתוח ופריסה של רשת סיבים אופטיים תת ימית ויבשתית 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 חשובים.

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

ב. הסכם רכישת מניות סאנפלאואר

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 יכונן בסעיף זה להלן: "המוכרים"). החברה הנה בעלת השליטה בסאנפלאואר.

במקביל, חתמה גם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "הקונה הנוספת" 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, ובהתאם תמורת המניות הנרכשות

לחברה הנה בסך של כ- 151 מיליון ש"ח, ששולם באופן הבא:

שליש מהסכום שולם באמצעות הקצאת מניות חדשות של החברה, לפי שווי של 1.045265 ש"ח למניה.

שליש מהסכום שולם במזומן.

שליש מהסכום שולם באמצעות "הלוואת מוכר" שהעמידו המוכרים לחברה במועד ההשלמה, אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, ללא הפרשי הצמדה למדד. הלוואת המוכרים תיפרע על ידי החברה בתוך 7 ימי עסקים ממועד ההנפקה של החברה, אך לא יאוחר מ-15 בדצמבר 2021.

הקונה הנוספת שילמה את מלא התמורה למוכרים במועד ההשלמה, במזומן.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

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 מהזכויות 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 גבייה 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.

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). לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, אין בסיס לטענות ולדרישות אותו בעל מניות, והחברה דחתה אותן על הסף.

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.

במקביל לחתימת הסכם רכישת המניות, חתמה החברה על מכתב הסכמות לטובת הקונה הנוספת, 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 הזכיה, ככל שתזכה; (ג) עסקת רכישת הליוס. האמור כפוף לאישור האורגנים המוסמכים בסאנפלאואר.

יצוין כי העסקה הייתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה, לרבות לאישור האסיפה להמחאת הפעילות אשר הוסכם על המחאתן לסאנפלאואר, אשר התקבלו טרם השלמת העסקה.

ג. הסכם 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, כאשר מסכום זה יופחתו סכומי חלוקות לשותפים, אם יבוצעו בתקופה שבין חתימת ההסכם לבין מועד השלמת העסקה. העסקה הייתה כפופה לחתימת כל השותפים המוגבלים בהליוס אשר התקבלה באפריל 2021 ועודנה כפופה לאישורי רשות החשמל והגורמים המממנים.

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של סאנפלאואר לכך, בכוונת החברה להעביר את זכויות השותף הכללי והשותפים המוגבלים בשותפות הליוס אנרגיה מתחדשת 1, שותפות מוגבלת, או את נכסי השותפות הנ"ל, לסאנפלאואר, בתמורה ל- 152 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית אשר תיציבר כמפורט בהסכם בתוספת הוצאות העסקה (כ-500 אלפי ש"ח). סאנפלאואר תשלם את התמורה לעסקה במזומן ו/או באמצעות הקצאת מניות חדשות של סאנפלאואר לחברה, לפי מחירן בבורסה.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. גיוסי הון נוספים והנפקת אופציות מכוחם לאחר תאריך המאזן

גיוס פרטי

ביום 7 באפריל 2021, השלימה החברה גיוס הון פרטי נוסף בהיקף של 50,585,000 מניות תמורת סך של כ- 53 מיליון ש"ח. בגין גיוס זה הוקצו לחברת הניהול 2,529,275 כתבי אופציה לא סחירים וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

ביום 25 באפריל 2021, השלימה החברה גיוס הון פרטי נוסף בהיקף של 48,084,617 מניות תמורת סך של כ- 50 מיליון ש"ח וזאת במסגרת עסקת רכישת מניות סאנפלאואר (ראה באור 6 ב' לעיל). בגין גיוס זה הוקצו לחברת הניהול 2,404,231 כתבי אופציה לא סחירים וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

גיוס ציבורי – ראה ביאור 1 ב' לעיל

ב. 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.

