



קיסטון ריט בע"מ
דוח דירקטוריון
על מצב ענייני החברה

ליום 30 ביוני 2021



Keystone



קיסטון ריט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של קיסטון ריט בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 נושא תאריך 20 במאי 2021, לרבות הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר הכלולים בו, אסמכתא מס' 2021-01-086895, ולרבות תיקוני טעות סופר מימים 20.5.2021, 25.5.2021 ו-27.5.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-087402, 2021-01-089877 ו-2021-01-091476, בהתאמה) (להלן: "התשקיף"), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2. 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.

החל מיום 1 ביוני 2021, עם השלמתו של גיוס ציבורי בהיקף של 120 מיליון ש"ח, הפכה החברה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל - אביב.

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

2.1 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 ראה סעיף 15 להלן וכן נספח א' לדוח זה.

אנרגיה קונבנציונאלית - 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 ראה באור 4' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2021 (להלן: "הדוחות הכספיים"). בנוסף, לפרטים אודות עדכון שווי ההשקעה שבוצע לתאריך הדוח ראה סעיף 15 להלן וכן נספח ב' לדוח זה.

2.2 אנרגיה מתחדשת -

2.2.1 החברה מחזיקה ב-45.01% ממניות חברת סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ (להלן: "סאנפלאואר"), חברה ציבורית הפעילה בתחום האנרגיות המתחדשות כאשר לאחר הרכישה החברה הנה בעלת השליטה בסאנפלאואר.

2.2.2 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.

2.2.3 החברה זכתה במסגרת הליך מספר 3 לצורך קביעת תעריף להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקני גגות שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך במכסה בהיקף של 10 מגה וואט להקמת מתקן פוטו וולטאי.

2.2.4 החברה מתמודדת יחד עם שותפה בינלאומית בהליך המכרז להקמת מתקן סולארי בדימונה. הצעה למכרז הוגשה על ידי החברה לאחר תאריך הדוח.

במסגרת רכישת השליטה בחברת סאנפלאואר התחייבה החברה להעביר לסאנפלאואר את כל פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות (קרי, את ההחזקות והפעילות המפורטות בפסקאות 1.3.2 עד 1.3.4 לעיל). לפרטים נוספים לעניין השקעות אלו ראה סעיף 4 להלן וביאור 7' ו-ג' לדוחות הכספיים.

2.3. 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 15 להלן וכן נספח ג' לדוח זה.

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

3. התפרצות מגפת הקורונה במהלך הרבעון השני של שנת 2021:

בהמשך למפורט בביאור 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. עם זאת, לאחרונה החלה עלייה משמעותית של היקפי המחלה (הגל הרביעי) ולצידה חזרו חלק מן המגבלות על פעילות המשק, אך נכון למועד פרסום דוחות אלו אין לכך 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.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

4.1. ביום 7 בינואר 2021 הושלמה עסקה להשקעה ב- 25% ממניות סינטוריון המאוגדת לפי דיני ברמודה, בהמשך להסכם שנחתם ביום 31 לדצמבר 2020. לפרטים נוספים ראו ביאור 7'א' לדוחות הכספיים וסעיף 6.13 בפרק 6 לתשקיף.

4.2. ביום 25 למרץ 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 45.01% ממניות סאנפלאוור כאשר ב- 25 לאפריל 2021 הושלמה העסקה. לפרטים ראו ביאור 7'ב' לדוחות הכספיים וסעיף 6.11.13 בפרק 6 בתשקיף.

4.3. 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, אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו ביאור 7'ג' לדוחות הכספיים וכן סעיף 6.11.13 בפרק 6 בתשקיף.

4.4. לשותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב הוצאה 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 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.

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.

- 4.5** ב - 7 לאפריל 2021 השלימה החברה גיוס הון פרטי בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור ד' לדוחות הכספיים.
- 4.6** ב - 25 לאפריל 2021, כחלק מהשלמת עסקת סאנפלאואר, ביצעה החברה הקצאת הון בהיקף של כ-50 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור ב' לדוחות הכספיים.
- 4.7** ביום 25 באפריל 2021 הציעה החברה לסאנפלאואר, במסגרת היותה בעלת השליטה החדשה בסאנפלאואר, לרכוש ממנה נכסים בתחום האנרגיות המתחדשות שבבעלותה, והמפורטות בפסקאות 1.3.2 עד 1.3.4 לעיל. ההצעה האמורה תוקנה ביום 29 ביוני 2021. ההצעה אושרה על ידי ועדה בלתי תלויה של סאנפלאואר, ועדת הביקורת והדירקטוריון של סאנפלאואר וכפופה לאישור האסיפה הכללית של סאנפלאואר אשר זומנה לחודש ספטמבר 2021. ראה דו"ח מיידי מיום 29 ליוני 2021, אסמכתא מספר 2021-01-108819, דו"ח מיידי מיום 15 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-117474, דו"ח מיידי מיום 18 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-118128, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. יודגש, כי אין כל וודאות שהאסיפה הכללית של בעלי המניות בסאנפלאואר תאשר את רכישת הנכסים כאמור בהצעת החברה.
- 4.8** 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.ב. כל אחת, וכן לתקן את תקנון ההתאגדות של החברה בהתאם להחלטה זו.
- 4.9** 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.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. 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. 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 מיידי מיום 19 במאי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-086895, דיווח מיידי מיום 30 במאי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-092727 ודיווח מיידי מיום 31 במאי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-093873.
- 4.10** ביום 23 ביוני 2021 דיווחה החברה על קבלת החלטה בחברת סאנפלאואר בהליך הבוררות שניהלה סאנפלאואר כנגד ממלכת ספרד. ראה דו"ח מיידי מיום 23 ביוני 2021, אסמכתא מספר 2021-01-105783, 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 הפרשה שרשמה החברה בגין אומדן תוספת תמורה זו ראה גם ביאור ב' לדוחות הכספיים.







5. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

- 5.1** ביום 25 ליולי 2021 דיווחה החברה על בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198 א לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 אשר הוגשה כנגד החברה, ראו דיווח מידי מיום 25 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-121530, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 5.2** ביום 4 לאוגוסט דיווחה החברה על השלמת רכישת עיסקת הליוס, ראו דיווח מידי מיום 4 באוגוסט 2021, אסמכתא מספר 2021-01-127338, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 5.3** ביום 17 לאוגוסט 2021, אישרה האסיפה הכללית את מינויים של ה"ה ליזה זינגר, עוזד סתר וניר דרור כדירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דיווחים מידיים מיום 11 ביולי 2021 ו-18 באוגוסט 2021, אסמכתאות מספר 2021-01-115143 ו-2021-01-133752, בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.



6. השקעות החברה

נכון לתאריך פרסום הדוח, החברה ביצעה 6 השקעות כלהלן:

קבוצת המפעיל	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב	סינטוריון	סאנפלאואר ²	הליוס	
						
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	מתקנים פוטו וולטאיים פעילים בישראל בהיקף של כ-30.8 MW
מועד השלמה	פברואר 2020	אוקטובר 2020	דצמבר 2020	ינואר 2021	אוגוסט 2021	
שיעור החזקה (במישרין או בעקיפין)	כ-21.33%	50%	כ-16.33% (בתוקף לאחר המרת הלואאה המירה בדצמבר 2022)	25%	100% (צפוי להיות מועבר לסאנפלאואר, בכפוף לאישור האסיפה הכללית שלה)	
בעלי מניות / שותפים עיקריים בתאגיד בו בוצעה ההשקעה	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 (הלואאה המירה ולא המירה)	-	-	
שווי בספרים 30.6.2021	81,082	212,915	184,043 (הלואאה המירה ולא המירה)	160,922	העסקה הושלמה לאחר תאריך הדוח	

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 הייון תזרים מזומנים; רמת חובב מוצגת לפי מחיר הרכישה/סכום העמדת הלואאה 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.

7. המצב הכספי ומקורות המימון

7.1 המצב הכספי

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

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	31 בדצמבר		30 ביוני		הנתונים באלפי ש"ח
	2020	2020	2021	2021	
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, התקבלו דיבידנדים מ בהיקף של כ- 25 מיליון ש"ח מחברות בהן השקיעה החברה. מסכומים אלו קוזזו הסכומים שהושקעו בסינטוריון בהיקף של כ- 6.4 מיליון ש"ח, השקעה של כ- 100 מיליון ש"ח בסאנפלאואר, פירעון על חשבון הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 13 מיליון ש"ח והוצאות הכוללות בעיקר הוצאות הנפקה והוצאות בקשר עם ביצוע עסקאות	19,458	4,888	86,131		מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון שמשועבד לבנק כנגד ערבויות שניתנו. ההפרש בתקופת הדוח נובע מהקטנת היקף הבטוחה המשועבדת כנגד ערבויות של החברה והכל בהתאם להסכמות מול הבנק	4,251	250	4,262		פיקדון משועבד
היתרה כוללת בעיקר יתרת הוצאות מראש, הכנסות לקבל וחייבים אחרים	1,706	217	1,450		חייבים ויתרות חובה
היתרה כוללת חלות שוטפת של ההלוואה (הלא המירה) שניתנה בקשר עם תחנת הכוח רמת חובב	2,380	-	7,438		חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואה לחברה מוחזקת
	27,795	5,355	99,281		סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים					
היתרה כוללת את ההשקעות שביצעה החברה (בהתאם לשווי ההוגן) ב"חברות המפעיל", מתקן ההתפלה אשקלון, הלוואות לתחנת הכוח רמת חובב, סינטוריון וסאנפלאואר. בתקופת הדוח השלימה החברה את השקעתה בחברת סינטוריון וכן את רכישת מניות סאנפלאואר. בתקופת הדוח לא השתנו עיקרי ההנחות ששימשו את החברה בבסיס 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	648,462		השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות
היתרה כוללת הוצאות מראש	598	-	512		חייבים ויתרות חובה
	-	-	31		רכוש קבוע, נטו
	482,109	69,247	649,005		סך הכל נכסים לא שוטפים
	509,904	74,602	748,286		סל הכל נכסים

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	31 בדצמבר		30 ביוני		הנתונים באלפי ש"ח
	2020	2020	2021	2021	
התחייבויות שוטפות					
חלות שוטפת בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	21,667	-	24,700		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
היתרה כוללת התחייבות בקשר עם ביצוע השקעה בסינטוריון בסך של כ-9.3 מיליון ש"ח שחושבה כשקלול של ההסתברויות לתשלום אבני הדרך הנוספות בהתאם להערכת הנהלת החברה וכן יתרה של ספקים וזכאים אחרים	840	471	9,804		זכאים ויתרות זכות
סך הכל התחייבויות שוטפות					
	22,507	471	34,504		
התחייבויות לא שוטפות					
היתרה כוללת התחייבות בגין תוספת תמורה בעסקת סאנפלאואר בקשר עם התביעה בספרד, שחושבה כשקלול של ההסתברות לעניין יכולת הגבייה ושל סכום הגבייה הרלוונטי מממלכת ספרד על ידי סאנפלאואר במהלך התקופה הקבועה בהסכם	-	-	6,772		זכאים ויתרות זכות
הלוואה מתאגיד בנקאי שהתקבלה במהלך שנת 2020, כאשר הקיטון נובע מפירעון שוטף במהלך התקופה	108,333	-	92,300		הלוואה מתאגידיים 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	-	5,109		מיסים נדחים
סך הכל התחייבויות לא שוטפות					
	113,242	-	104,181		
הפרש 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 ומהרווח בתקופה	374,155	74,131	609,601		הון
סך הכל התחייבויות והון					
	509,904	74,602	748,286		



8. תוצאות הפעילות

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

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		הנתונים באלפי ש"ח
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
הכנסות							
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/ריבית שהתקבלו (היכן שהתקבלו) בתקופת הדוח. ההשקעה בסאנפלאואר מוצגת לפי שווי השוק בבורסה, שכן סאנפלאואר הנה חברה נסחרת, כאשר עליית הערך בתקופה מקוזזת בהפרשה בגין תוספת התמורה בעסקה זו בקשר עם התביעה בספרד	21,343	-	(1,522)	-	(2,485)	-	שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות דיבידנד שהתקבלו בתקופת הדוח מ"חברות המפעיל" וממתקן ההתפלה	-	-	15,000	-	25,285	-	הכנסות מדיבידנד
הכנסה מהעמדת ערבות על ידי החברה לטובת חברות מוחזקות	572	-	178	-	388	-	הכנסות אחרות
	21,915	-	13,656	-	23,188	-	סה"כ הכנסות
הוצאות תפעוליות							
דמי ניהול לחברת הניהול בהתאם לתנאי הסכם הניהול	419	289	1,417	289	1,628		דמי ניהול
הוצאות בקשר עם שיערוך אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול, בהיקף של 5% מהמניות שהוקצו במהלך התקופה (במסגרת הגיוס הפרטי והציבורי), בהתאם לתנאי הסכם הניהול. מחיר המימוש הוא מחיר ההנפקה. השווי ההוגן של האופציות נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי	4,863	-	2,796	4,100	2,796		הוצאות תשלום מבוסס מניות
עלויות עסקה כוללות עלויות עורכי דין, יועצים פיננסיים ואחרים ועמלות לבנקים המממנים את הפרויקטים ושאישורם נדרש לצורך העסקה וכן בגין עסקאות שלא יצאו לפועל	1,868	(81)	344	698	999		עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)
ההוצאה כוללת הוצאות ביטוח אחריות מקצועית לנושאי משרה, שכר טרחה לרואי חשבון ויועצי מס, אגרות, עלויות הערכות שווי ואחרות	735	41	253	348	771		הוצאות תפעוליות אחרות
	(7,835)	(249)	(4,810)	(5,435)	(6,194)	(6,194)	סה"כ הוצאות
	14,030	(249)	8,846	(5,435)	16,994		רווח (הפסד) מפעולות רגילות

ההוצאה בתקופת הדוח 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, כוללת ההוצאות עלויות בקשר עם העמדת ערבויות בעיקר בקשר עם רכישת מתקן ההתפלה אשקלון

הוצאות מימון, נטו (2,844) (431) (1,515) (114) (1,106)

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	12,924	(363)	7,331	(5,866)	14,150
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	4,909	-	722	-	200
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה	8,015	(363)	6,609	(5,866)	13,950

9. נזילות

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

הסברים לשינויים בתוצאות	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח					
	-	3,078	47,051	-	19,458	
התזרים השוטף בתקופת הדוח נובע בעיקר מהרווח לתקופה, כולל ההתאמות לרווח מדיבידנד שהתקבל, ריבית ששולמה ושינוי בחיובים ובזכאים	(5,101)	(971)	4,979	(2,044)	15,513	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים שימש בעיקר להשקעות בחברות מוחזקות, כאשר בתקופת הדוח התזרים כלל השקעה בסינטוריון וסאנפלאואר ובשנת 2020 השקעה ב"חברות המפעיל" ובמתקן ההתפלה והלוואות לרמת חובב	(461,798)	43,218	(99,602)	(64,497)	(104,279)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח התזרים נובע מתמורה מהנפקת מניות (גיוס פרטי וציבורי) ופירעון שוטף על חשבון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי. בתקופה המקבילה בשנת 2020 התזרים כלל תמורה מהנפקת הון וקבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	486,357	(40,437)	133,703	71,429	155,439	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	19,458	1,810	39,080	4,888	66,673	גידול במזומנים ושווי מזומנים
	19,458	4,888	86,131	4,888	86,131	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

10. דירקטוריון החברה

בחברה מכהנים שלושה דירקטורים חיצוניים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כלהלן: (1) גב' ליזה זינגר, אשר הינה בעלת תואר ראשון במשפטים ובחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ובעלת תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; (2) מר עודד סתר, אשר הינו רו"ח מוסמך, בעל תואר ראשון בחשבונאות ובתקשורת ובעיתונות מהאוניברסיטה העברית ובעל תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן; ו- (3) מר ניר דרוך, אשר הינו בעל תואר ראשון במשפטים ובחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ובעל תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת משיגן.

11. 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) וכן חתמה על הסכם מימון נוסף עם תאגיד בנקאי ביולי 2021 לקבלת הלוואה נוספת קצרת מועד בסך של 120 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לעסקת הליוס וזאת לתקופה שבין מועד רכישת הליוס על ידי החברה ועד למועד מכירתה לחברת סאנפלאואר. בהתאם לדוחותיה הכספיים, עומדת החברה באמת המידה הפיננסית לה התחייבה במסגרת הסכמי הלוואה כאמור.



.12 מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30.6.2021, ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.13 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 הדירוקטוריון וההנהלה לעניין אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדוח הכספי והגילוי (ISOX). החובה האמורה תחול על החברה החל בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

.14 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.

.15 הסכמים לעשיית שוק

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

16. פרטים אודות עדכון הערכות שווי מהותיות מאוד

זיהוי נושא הערכה	קבוצת המפעיל	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב
מועד ההערכה	30.6.2021	30.6.2021	30.6.2021
שווי ההערכה במועד הערכת השווי החיצונית	88,400	220,840	174,651 (הלואה המירה ולא המירה)
שווי ההערכה למועד הדוח	81,082	212,915	184,043 (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

17. מידע משלים לעניין חברות כלולות

להלן תמצית פרטים עיקריים אודות החזקה ב"חברות המפעילי"

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	
84,100	300,179	172,573	הכנסות
18,144	68,767	41,638	EBITDA
17,022	64,194	39,493	רווח תפעולי
12,357	45,853	29,221	רווח נקי
(4,195)	61,586	11,614	תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) לפעילות שוטפת

בשנת 2020 הייתה ירידה בהכנסות שהשפיע על הרווח התפעולי והנקי של החברה, כמו גם על ה- EBITDA בעיקר כתוצאה ממשבר הקורונה.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2021	ליום 30 ביוני 2021	
153,980	124,559	147,130	סך נכסים
68,860	75,347	81,054	סך התחייבויות
85,120	49,212	66,076	הון עצמי *

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

להלן תמצית פרטים עיקריים אודות החזקה במתקן ההתפלה באשקלון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	
44,649	229,303	99,186	הכנסות
33,748	143,980	70,721	EBITDA (לרבות התאמה של נכס פיננסי)
2,038	18,126	6,524	רווח תפעולי
6,332	20,249	18,492	רווח נקי
8,987	107,336	57,994	תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) לפעילות שוטפת

בשנת 2020 הייתה ירידה בהכנסות שהשפיע על הרווח התפעולי והנקי של החברה, כמו גם על ה- EBITDA בעיקר כתוצאה ממשבר הקורונה.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2021	ליום 30 ביוני 2021	
890,967	881,980	857,727	סך נכסים
475,074	460,574	454,161	סך התחייבויות
415,074	421,406	403,566	הון עצמי

(* סווג מחדש

30 באוגוסט 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 ביוני 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 שבחציון הראשון לשנת 2021 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על הערכת השווי ליום 31.12.2020. פעילות מתקן ההתפלה במהלך החציון 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 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 לשנת 2021 חילקה VID לחברה כ-15,000 אלפי ש"ח (חלק החברה בלבד).

שווי ההשקעה הנוכחי ליום 30.6.2021 ב-VID בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון ובניכוי הדיבידנד הינו 212,915 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 ביוני 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 ביוני 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 הלוואות כפי שנקבע במועד מתן הלוואות.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שבחציון 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 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 30.6.2021 עומד על כ-108,402 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 30.6.2021 הינו כ-75,641 אלפי ש"ח, בהתאם לשיעור הריבית והתקופה שחלפה.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 ביוני 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 ביוני 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 בחציון הראשון לשנת 2021 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020. תוצאות פעילות חברות המפעיל במהלך החציון 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, 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 30.6.2020 בחברות המפעיל בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון ובניכוי הדיבידנד הינו כ-81,082 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 ביוני 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 ביוני 2021



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

30 ביוני 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
4	דוח תמציתי על השינויים בהון
7-8	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
9-18	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 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה 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 שניודע 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,
30 באוגוסט 2021

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על המצב הכספי

31 בדצמבר	30 ביוני		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
19,458	4,888	86,131	מזומנים ושווי מזומנים
4,251	250	4,262	פיקדון משועבד
1,706	217	1,450	חייבים ויתרות חובה
2,380	-	7,438	חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואה לחברה מוחזקת
27,795	5,355	99,281	
נכסים לא שוטפים			
481,511	69,247	648,462	השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות
598	-	512	חייבים ויתרות חובה
-	-	31	רכוש קבוע, נטו
482,109	69,247	649,005	
509,904	74,602	748,286	סך הנכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
21,667	-	24,700	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
840	471	9,804	זכאים ויתרות זכות
22,507	471	34,504	
התחייבויות לא שוטפות			
108,333	-	92,300	הלוואה מתאגידים בנקאיים
-	-	6,772	זכאים ויתרות זכות
4,909	-	5,109	מיסים נדחים
113,242	-	104,181	
135,749	471	138,685	סך התחייבויות
הון			
362,380	77,000	581,080	הון מניות
4,863	4,100	7,659	תשלום מבוסס מניות
6,912	(6,969)	20,862	עודפים (הפסד מצטבר)
374,155	74,131	609,601	
509,904	74,602	748,286	סך התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 30 באוגוסט 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 שהסתיימו ביום		6 חודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני		30 ביוני		
	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	-	(1,522)	-	(2,485)	
-	-	15,000	-	25,285	הכנסות מדיבידנד
572	-	178	-	388	הכנסות אחרות
21,915	-	13,656	-	23,188	סה"כ הכנסות
					הוצאות תפעוליות
419	289	1,417	289	1,628	דמי ניהול
4,863	-	2,796	4,100	2,796	הוצאות תשלום מבוסס מניות עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)
1,868	(81)	344	698	999	הוצאות תפעוליות אחרות
735	41	253	348	771	
7,885	249	4,810	5,435	6,194	סה"כ הוצאות
14,030	(249)	8,846	(5,435)	16,994	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
112	(63)	6	9	6	הכנסות מימון
(1,218)	(51)	(1,521)	(440)	(2,850)	הוצאות מימון
12,924	(363)	7,331	(5,866)	14,150	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
4,909	-	722	-	200	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
8,015	(363)	6,609	(5,866)	13,950	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה
0.068	(0.007)	0.016	(0.110)	0.033	רווח (הפסד) למניה בסיסי המיוחס לבעלי מניות בחברה (בש"ח)
0.062	(0.006)	0.014	(0.099)	0.030	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)	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
13,950	13,950	-	-	רווח לתקופה
609,601	20,862	7,659	581,080	יתרה ליום 30 ביוני 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
(5,866)	(5,866)	-	-	הפסד לתקופה
74,131	(6,969)	4,100	77,000	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון	עודפים (הפסד מצטבר)	תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח					
403,232	14,253	4,863	21,736	362,380	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
196,964	-	-	(21,736)	218,700	הנפקת הון
2,796	-	2,796	-	-	תשלום מבוסס מניות
6,609	6,609	-	-	-	רווח לתקופה
609,601	20,862	7,659	-	581,080	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
74,494	(6,606)	4,100	-	77,000	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	-	הנפקת הון
-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(363)	(363)	-	-	-	הפסד לתקופה
74,131	(6,969)	4,100	-	77,000	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על השינויים בהון

סה"כ הון	עודפים (הפסד מצטבר)	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		6 חודשים שהסתיימו ביום	
	30 ביוני		30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021

(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
8,015	(363)	6,609	(5,866)	13,950

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

-	-	-	-	5	התאמות לסעיפי רווח והפסד - פחת והפחתות
4,909	-	722	-	200	מיסים על ההכנסה
(21,343)	-	1,522	-	2,485	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות
-	-	(15,000)	-	(25,285)	הכנסות מדיבידנד
4,863	-	2,796	4,100	2,796	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
1,106	114	1,515	431	2,844	הוצאות מימון, נטו
(10,465)	114	(8,445)	4,531	(16,955)	
(2,178)	140	(397)	(91)	342	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה - קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(90)	(641)	(5,411)	(231)	(4,732)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(2,268)	(501)	(5,808)	(322)	(4,390)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה בחברה עבור:

(396)	(230)	(2,377)	(396)	(2,377)	ריבית ששולמה
13	9	-	9	-	ריבית שהתקבלה
-	-	15,000	-	25,285	דיבידנד שהתקבל
(383)	(221)	12,623	(387)	22,908	
(5,101)	(971)	4,979	(2,044)	15,513	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		6 חודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני		30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(462,548)	43,468*	(96,573)	(69,247)	(104,243)	רכישת חברות מוחזקות נטו
5,000	-	-	5,000	-	פיקדון בגין רכישת חברות פרויקט
(4,250)	(250)	(3,011)	(250)	-	הפקדת פיקדונות בתאגיד בנקאי
-	-	(18)	-	(36)	רכישת רכוש קבוע
(461,798)	43,218	(99,602)	(64,497)	(104,279)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
362,380	-	164,320	77,000	172,558	תמורה מהנפקת מניות
-	-	(4,119)	-	(4,119)	הוצאות הנפקה
-	-	(21,736)	-	-	תקבולים על חשבון מניות
40,000	-	-	40,000	-	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(40,000)	(40,000)	-	(40,000)	-	פרעון הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(6)	-	-	(6)	-	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
130,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	-	(13,000)	-	(13,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	(924)	-	-	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
(6,017)	487	-	(5,565)	-	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
486,357	(40,437)	133,703	71,429	155,439	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
19,458	1,810	39,080	4,888	66,673	גידול במזומנים ושווי מזומנים
-	3,078	47,051	-	19,458	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
19,458	4,888	86,131	4,888	86,131	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי
מזומנים:

-	-	13,217	-	13,217	התחייבות בקשר עם השקעות
-	-	50,261	-	50,261	הנפקת הון

(*דיבידנד בסך של 43 מיליון ש"ח אשר חולק בסמוך לביצוע ההשקעה בחברות המפעיל כחלק מעסקת הרכישה

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.

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.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. גיוס הון ציבורי

ביום 2 ביוני 2021 השלימה החברה את הפיכתה לחברה ציבורית באמצעות הנפקה וגיוס של 120,000,000 ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור ד7.

ג. השפעת התפשטות משבר הקורונה על החברה

בהמשך למפורט בביאור ב1' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לעניין משבר הקורונה והשפעתו על החברה הרי שהחל מפברואר 2021 חזר מרבית המשק לפעילות באופן מדורג. עם זאת, לאחרונה החלה עלייה משמעותית של היקפי המחלה (הגל הרביעי) ולצידה חזרו חלק מן המגבלות על פעילות המשק, אך נכון למועד פרסום דוחות אלו אין לכך 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.

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של 6 ו-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. הרב השקעות בחברות:

יתרה ליום 30 ביוני 2021				שם החברה
שיעור ההחזקה	מדרג השווי ההוגן	שווי הוגן	סכום השקעה מקורי	
אלפי ש"ח				
21.33%	רמה 3	81,082	69,246	חברות המפעיל
50%	רמה 3	212,915	218,660	מתקן התפלה אשקלון
	רמה 3	108,402	102,427	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה לזכויות בשיעור 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת כוח רמת חובב *
	רמה 3	75,641	72,224	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה לא המירה **
25%	רמה 3	16,938	16,938	סינטוריון ***
45.01%	רמה 1	160,922	150,784	סאנפלאאר השקעות מתחדשות
		655,900	630,279	סה"כ

* 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 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.

ביום 13.05.2021 התרחשה תקלה ביחידה מספר 5 (טורבינת קיטור במחזור משולב), אשר הביאה להשבתת היחידה. משך התיקון הצפוי הנו כ- 4-5 חודשים אשר במהלכן לא תהיה תחנת הכוח זכאית לתשלומי זמינות או ייצור אנרגיה בגין היחידה. הודעה בדבר התקלה נמסרה לחברת הביטוח כאשר לדעת השותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב ויועצי הביטוח שלה הנזקים (נזקים ישירים ונזקי אומדן רווחים) מכוסים על ידי חברת הביטוח, בכפוף להשתתפות העצמית, ואומדן הנזק הצפוי נטו לשותפות המחזיקה בתחנת הכוח רמת חובב הינה כ- 10 – 20 מיליון ש"ח (חלק החברה 1.6 – 3.3 מיליון ש"ח). לאור הנתונים האמורים ולאור התוצאות בפועל של התחנה בתקופה הרלוונטית לא עודכנה הערכת השווי של רמת חובב.

** כולל חלויות שוטפות בגין הלוואה בסך 4,022 אלפי ש"ח והכנסות ריבית לקבל בסך 3,416

** כולל התחייבות בגין השקעה בסך 9,379 אלפי ש"ח

1) ליום 30 ביוני 2021, עודכן שווי 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2021, תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה, השווי ההוגן נמדד על בסיס קרן הלוואה, בתוספת ריבית שנצברה.

4) לפרטים נוספים אודות ההשקעה בסינטוריון ראו ביאור 7 להלן.

5) לפרטים נוספים אודות ההשקעה בסאנפלאאר ראו ביאור 7 להלן.

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

יתרה ליום 30 ביוני 2020				שם החברה
שיעור ההחזקה	מדרג השווי ההוגן	שווי הוגן	סכום השקעה מקורי	
אלפי ש"ח				
21.33%	רמה 3	69,247	69,247	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 לזכויות בשיעור 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת כוח רמת חובב
		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:

6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021				שם החברה
סה"כ	הכנסות מימון (ריבית והעמדת ערבות)	הכנסות מדיבידנד	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	
אלפי ש"ח				
3,355	388	10,285	(7,318)	חברות המפעיל
7,065	-	15,000	(7,935)	מתקן התפלה אשקלון
5,985			5,985	תחנת כוח רמת חובב – הלואה המירה
3,416	-	-	3,416	תחנת כוח רמת חובב – הלואה לא המירה
3,367	-	-	3,367	סאנפלאור השקעות מתחדשות
23,188	388	25,285	(2,485)	סה"כ

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

3 חודשים שהסתיימו ביום				
30 ביוני 2021				
סה"כ	הכנסות מימון (ריבית והעמדת ערבות)		שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	שם החברה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,584	178	-	1,406	חברות המפעיל
3,560	-	15,000	(11,440)	מתקן התפלה אשקלון
3,035	-	-	3,035	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה
2,110	-	-	2,110	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה לא המירה
3,367	-	-	3,367	סאנפלאואר השקעות מתחדשות
13,656	178	15,000	(1,522)	סה"כ

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	אלפי ש"ח		
19,725	572	-	19,153	חברות המפעיל
2,190	-	-	2,190	מתקן התפלה אשקלון
21,915	572	-	21,343	סה"כ

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

ביאור 5 – הון מניות

א. הרכב הון המניות

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

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ב. כ"א

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

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

ב. אופציות לא סחירות לחברת הניהול

בהתאם להסכם ניהול בין החברה לחברת הניהול, בכל הנפקה מוקצות לחברת הניהול אופציות הניתנות למימוש למניה רגילה אחת בהיקף של 5% מסך המניות אשר מוקצות כאשר מחיר מימוש שהוא 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:

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

(* לאחר עדכון מבנה ההון של החברה כמפורט בביאור 7'ה' להלן)

ביאור 6 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח			
45	26	-	26	-
4,863	-	2,796	4,100	2,796
419	289	1,417	289	1,628

ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים

תשלום מבוסס מניות

דמי ניהול

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

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. נכון לתאריך הדוח, סינטוריון לא עמדה באבן הדרך השנייה במועד שנקבע וסינטוריון והחברה מנהלות משא ומתן לעניין אופן תיקון ההסכם.

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"). 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, וחלק החברה הנו 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" אשר נפרעה ביום 6 ביוני 2021.

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

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (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.

ההתחייבות לשלם את תוספת התמורה תפקע בתום 30 חודשים ממועד ההשלמה (25 באפריל 2021), למעט אם מי מהקובות 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, סכום זה כלול במסגרת ההתחייבות לזמן ארוך של החברה.

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 הזכייה, 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.

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.

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

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 מ"גה וואט 2021. שווי הליוס לצורך העסקה נקבע על סך של 152 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות בגין חלוקות וריבית. ביום 4 באוגוסט 2021 הושלמה העסקה תמורת סך כולל של 152.3 מיליון ש"ח.

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של סאנפלאואר לכך, בכוונת החברה להעביר את נכסי השותפות הנ"ל, לסאנפלאואר, בתמורה לסך השווה לתמורה ששולמה על ידי קיסטון, בתוספת הוצאות העסקה.

ד. 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 6 ב' לעיל). בגין גיוס זה הוקצו לחברת הניהול 240,423 כתבי אופציה לא סחירים וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

גיוס 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 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. 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.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.

ביום 2 ביוני 2021 השלימה החברה את ההנפקה במסגרתה הונפקו 11,428,571 מניות חדשות וגוים סכום של 120,000,000 ש"ח.

ה. 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.נ. כל אחת; (iv) לתקן את תקנון ההתאגדות של החברה בהתאם לכל האמור.

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

ו. אשראי מתאגיד בנקאי

לאחר תאריך הדוח, משכה החברה סכום של 20 מיליון ש"ח מכוח הסכם המימון עליו חתמה ביום 19 באוקטובר 2020 כמפורט בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020.

בנוסף, חתמה החברה על הסכם מימון נוסף ב- 29 ליולי 2021 לקבלת הלוואה נוספת קצרת מועד מתאגיד בנקאי בסך של 120 מיליון ש"ח. ההלוואה שהתקבלה הנה הלוואת גישור במסגרת עסקת הליוס ונועדה לגשר בין מועד רכישת הליוס על ידי החברה ועד למועד מכירתה של הליוס לחברת סאנפלאואר (המכירה כפופה לאישור האסיפה הכללית של סאנפלאואר).

