



קיסטון ריט בע"מ
דוח דירקטוריון
על מצב ענייני החברה

ליום 31 במרץ 2022



Keystone



קיסטון ריט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

דירקטוריון קיסטון ריט בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקופת הדוח"). סקירה זו נערכה תחת ההנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם על ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2021, כפי שתוקן ביום 3 באפריל 2022 (אסמכתאות מס': 033393-01-2022 ו-01035223-01-2022, בהתאמה) (להלן: "הדוח התקופתי") אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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 מניות ציבורי, הפכה החברה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל – אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

להלן מידע תמציתי בקשר עם ההשקעות העיקריות שביצעה החברה למועד פרסום הדוח, כאשר מידע נוסף בקשר עם כל אחת מההשקעות מפורט בדוח התקופתי:

1.1. מים - החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה המחזיקה במתקן ההתפלה באשקלון, שלו כושר יצור של כ-120 מיליון מ"ק בשנה.

1.2. אנרגיה קונבנציונאלית

1.2.1. החברה מחזיקה, בעקיפין ובשרשור, כ-34% מהזכויות בחברה המחזיקה בתחנת כוח מונעת בגז בבאר טוביה, בעלת כושר ייצור של כ-450 מגה וואט.

1.2.2. החברה העמידה הלוואה בסכום של כ-175 מיליון ש"ח, ההמירה בחלקה לזכויות של שותף מוגבל, בעקיפין, בכ-16% מהשותפות המחזיקה בתחנת כוח מונעת בגז ברמת חובב, בעלת כושר ייצור של כ-1,200 מגה וואט.

1.2.3. ביום 16 בנובמבר 2021 חתמה החברה על הסכם שבמסגרתו התחייבה להעמיד הלוואה בסכום של עד כ-200 מיליון ש"ח (אשר עשוי בפועל להיות נמוך יותר), ההמירה בחלקה לזכויות של שותף מוגבל, בעקיפין, בכ-16% מהשותפות שחתמה על הסכם לרכישת הזכויות בתחנת הכוח (מונעת בגז) "חגית (מזרח)", בעלת כושר ייצור של כ-660 מגה וואט. העמדת הלוואה האמורה כפופה להשלמת הסגירה הפיננסית ורכישת תחנת הכוח על ידי השותפות הנ"ל.

1.3. אנרגיה מתחדשת

1.3.1. החברה מחזיקה ב-45.23% ממניות חברת סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ (להלן: "סאנפלאואר"), חברה שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה הפעילה בתחום האנרגיות המתחדשות, והנה בעלת השליטה בסאנפלאואר. במסגרת רכישת השליטה בחברת סאנפלאואר, התחייבה החברה לרכז בסאנפלאואר את כל פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות.

1.4. תחבורה

1.4.1. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, כ-21.3% מהזכויות ההוניות ובכ-19.67% מזכויות ההצבעה ב"חברות המפעיל", אשר עוסקות בתחזוקה ותפעול של פרויקטים שונים בתחום התחבורה בישראל, כולל כביש 6 ומנהרות הכרמל.

1.4.2. החברה מחזיקה 30% מהון המניות של חברת Eranovum e-Mobility, S.L הפועלת בתחום הקמת עמדות טעינה של כלי רכב חשמליים בספרד.

ביום 14 במרץ, 2022, הגישה החברה הצעה מחייבת לרכישת מניות אגד בשיעור שבין 50.01% - 60% מהונה המונפק והנפרע של אגד מבעלי מניותיה. סכום ההצעה לרכישה בהיקף של 60%, הינו 2.8 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות כמפורט בהסכם הרכישה ולהיקף המניות שירכשו בפועל. ההצעה גם כללה הענקת אופציית מכר לבעלי מניות אגד לרכישת יתרת מניותיהם בתום שנתיים ושלוש שנים ממועד השלמת העסקה. ביום 13 באפריל 2022, לאחר תאריך המאזן, נמסרה לחברה הודעה על ידי אגד, לפיה ההצעה של החברה היא ההצעה המובילה שדירקטוריון אגד החליט להתקדם איתה בהליך התחרותי לרכישת מניות אגד, והיא שתובא לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות. בהתאם לתנאי ההליך התחרותי וההודעה שקיבלה החברה, ביום 8 במאי 2022 הופקד בחשבון נאמנות סך של כ- 350 מיליון ש"ח (באמצעות השותפות הרוכשת כהגדרתה להלן), המהווה מקדמה על חשבון רכישת מניות אגד. החברה מימנה ממקורותיה (לרבות באמצעות משיכה ממסגרת האשראי של החברה ב"הראל") כ-74% מסכום זה והיתרה מומנה על ידי משקיע מוסדי שהנו צד לעסקה.

טרם הפקדת המקדמה נחתמו ההסכמים הבאים:

(א) הסכם שותפות מוגבלת, בין חברת בת בבעלות מלאה של החברה כשותף כללי, החברה כשותף מוגבל ומשקיע מוסדי כשותף מוגבל נוסף (להלן: "**השותפות הרוכשת**"). הסכם זה מסדיר, בין היתר, את העמדת חלקו של כל אחד מהשותפים המוגבלים בהון הנדרש לשותפות הרוכשת לצורך רכישת מניות אגד;

(ב) הסכם מימון בין השותפות הרוכשת לבין קונסורציום בנקאי, המסדיר קבלת הלוואות בסכום מצטבר השווה לנמוך מבין מחצית מתמורת רכישת מניות אגד או 1.44 מיליארד ש"ח, המהווה את יתרת הסכומים הנדרשים לשותפות הרוכשת לשם רכישת מניות אגד.

בנוסף, חתמה השותפות הרוכשת על ההסכם לרכישת מניות אגד, הכולל גם אופציית מכר לבעלי המניות באגד למכור את יתרת אחזקותיהם בה בתום שנתיים ושלוש שנים ממועד השלמת העסקה, לפי אותו שווי חברה שלפיו נקבעה התמורה עבור מניות אגד, בהתאמות שנקבעו בהסכם.

בכך, השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים מצדה להכרזתה כזוכה בהליך התחרותי.

בהתאם למכתב שהתקבל מאגד ולנוכח השלמת התנאים להכרזת החברה כזוכה בהליך התחרותי, אגד תפעל לזימון אסיפה כללית של בעלי מניותיה לצורך אישור מכירת מניות אגד לשותפות הרוכשת, באופן שבו האסיפה תתקיים עד לסוף חודש מאי 2022. ככל שיתקבל אישור האסיפה הכללית, ייחתם הסכם הרכישה גם על ידי מוכרי מניות אגד, בתוך 3 ימי עסקים ממועד אישור האסיפה.

יצוין, כי השלמת העסקה לרכישת מניות אגד כפופה לתנאים מתלים, ובכלל כך קבלת אישורים רגולטורים נדרשים, וכי אין כל ודאות ביחס להתקיימותם של התנאים המתלים או כי העסקה תאושר, תיחתם על ידי אגד או תושלם.

לפרטים נוספים ראו דיווחים שפרסמה החברה בימים 4.11.2021, 15.3.2022, 10.4.2022 ו-14.4.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-163200, 2022-01-030229, 2022-01-045799 ו-2022-01-048265, 2022-01-055255, בהתאמה).

1.5 תקשורת

החברה מחזיקה בכ-30% מהון המניות של חברת "סינטוריון", אשר פועלת להנחה והפעלה של מערכת סיבים אופטיים, שתחבר בין אירופה להודו (בחלקה באופן תת ימי ובחלקה באופן יבשתי), דרך המזרח התיכון.

2. השקעות החברה

להלן נתונים עיקריים אודות השקעות החברה ליום 31.3.2022 (באלפי ש"ח):

ענף	תחבורה	מים	אנרגיה קונבנציונאלית	תקשורת	אנרגיה מתחדשת
נכסים	קבוצת המפעיל Eranovum	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב ¹ תחנת כוח IPM באר טוביה ²	סינטוריון	סאנפלאואר
פעילות	תחזוקת ותפעול כבישים (לרבות כביש 6 ומנהרות הכרמל)	מתקן התפלה בכושר ייצור של כ-120 מלמק"ש	תחנת כוח במחזור משולב בהיקף של 1,194 MW	מיזם להנחה והפעלה של מערכת סיבים אופטיים בין אירופה להודו	חמש חוות רוח מניבות בפולין - 50 MW, מתקני PV פעילים בישראל בהיקף של כ-31 MW ונדל"ן מניב בישראל
מועד רכישה	פברואר 2020	מרץ 2022	אוקטובר 2020	דצמבר 2020	אוקטובר 2021 ופברואר 2022
שיעור החזקה (במישרין ובעקיפין)	כ-21.33% ³	30%	כ-16.33% (בתוקף לאחר המרת הלוואה המירה בדצמבר 2022)	כ-34.3% (בעקיפין, לאחר השלמת מלוא העסקה בפברואר 2022)	כ-45.23%
שותפים עיקריים	שיכון ובינוי, הפניקס וכלל ביטוח	משקיעים פרטיים נוספים	שיכון ובינוי, אדלטק ומנורה	משקיעים פרטיים נוספים	משקיעים בינלאומיים
עלות השקעה מקורית	69,246	41,254	218,660	174,641	151,399
שווי בספרים 31.12.2021	86,000	-	217,500	250,625	132,086
הכנסות שהתקבלו מהשקעות בתקופת הדוח	-	-	14,000	-	23,558
שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	1,900	-	(11,462)	5,046	(7,259)
שווי בספרים 31.3.2022	87,900	41,254	206,038	255,670	124,827
תזרים שנתי ממוצע (חלק החברה) במיליוני ש"ח	12-13	-	40	25	430

1 הלוואה המירה והלוואה לא המירה

2 כולל החזקה בגלובל, כהגדרתה בפרק תיאור עסקי התאגד לדוח התקופתי

3 החברה מחזיקה בכ-19.67% מזכויות ההצבעה בקבוצת המפעיל

4 על פי הערכת שווי שפרסמה גלובל וצורפה לדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2021 תוך התאמות למבנה העסקה

פרטים נוספים בדבר ההשקעות המהותיות של החברה⁵

להלן פרטים נוספים בדבר ההשקעות המהותיות של החברה⁶:



3.1 תחום המים

להלן נתונים פיננסיים ביחס ל-VID (החזקה של 50% על ידי החברה), אשר מחזיקה במתקן ההתפלה באשקלון. הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	
213,277	44,649	46,114	הכנסות
143,470	33,748	36,970	EBITDA (לרבות התאמה של נכס פיננסי)
12,974	2,038	4,148	רווח תפעולי
37,563	6,332	8,667	רווח נקי
116,859	8,987	12,217	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
818,132	881,980	784,643	סך נכסים
423,495	460,574	409,339	סך התחייבויות
394,637	421,406	375,304	הון עצמי

השונות בהכנסות וברווח הנקי נובעת בעיקר מרישום חשבוני של נגזר משובץ בגין הרכיב הקבוע של הכנסות החברה. בתקופת הדוח רשמה החברה בגינו הוצאה בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח לעומת 5.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 28.6 מיליון ש"ח בשנת 2021 כולה. בנוסף בתקופת הדוח רשמה החברה שינוי חיובי בנכס הפיננסי בגין הסכם הזיכיון בסכום של כ- 17.9 מיליון ש"ח לעומת 12.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 62.7 מיליון ש"ח בשנת 2021 כולה. השינוי בהוצאות המימון נובע משינויים במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין של היורו והדולר. בגין סכומים אלו רשמה VID מסים נדחים.

יצוין שבבחינת הביצועים בפועל של VID, לרבות בקשר עם הנתונים המשמשים להערכת השווי, הנהלת קיסטון בוחנת דוחות תפעוליים / תזרימיים שאינם כוללים נגזרים חשבוניים.

⁵ השקעה מהותית הינה השקעה אשר מקיימת את המבחנים הכמותיים להגדרת חברה כלולה מהותית בהתאם להוראות תקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ובהתאם להוראות תקנה 44 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

⁶ הנתונים ליום 31.3.2022 ו- 31.3.2021 הנם בלתי מבוקרים. הנתונים ליום 31.12.2021 הנם מבוקרים.



רמת חובב

להלן נתונים פיננסיים עיקריים ביחס לשותפות אשר מחזיקה 50% מתחנת הכוח רמת חובב שלה העמידה החברה הלוואה (בחלקה המירה לזכויות בשיעור של כ-33% מההחזקות בשותפות).

הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	
1,060,000	234,000	306,000	תקבולים
526,000	111,000	170,000	EBITDA
422,000	104,000	128,000	FFO

באר טוביה

להלן נתונים פיננסיים עיקריים ביחס לחברת טריפל מ תחנות כוח בע"מ, המחזיקה ב-84% בתחנת הכוח אי. פי. אם באר טוביה. הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	
616,495	84,603	172,866	תקבולים
193,404	24,109	52,885	EBITDA
153,599	15,623	42,397	FFO

במהלך חודש פברואר 2021, קיבלה תחנת הכוח באר טוביה רישיון קבוע לייצור חשמל ורישיון אספקה והשלימה את ההפעלה המסחרית של התחנה.

3.3 תחום האנרגיה המתחדשת



סאנפלאואר

החזקה ב- 45.23% מהון המניות המונפק והנפרע בסאנפלאואר הפעילה בתחום האנרגיה המתחדשת ומחזיקה, נכון למועד הדוחות: (1) 5 חוות רוח בעלות הספק מותקן של 50 מגה וואט בפולין; (2) 256 מתקנים סולארים בעלי הספק מותקן כולל של כ-31 מגה וואט בישראל; (3) נכס נדל"ן מניב ברעננה.

נתונים פיננסיים – הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	
60,625	12,398	33,014	הכנסות
37,066	8,788	25,122	EBITDA
25,404	6,135	14,582	FFO
28,230	1,269	12,139	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
952,914	373,974	935,645	סך נכסים
632,440	121,750	614,215	סך התחייבויות
233,553	233,665	235,207	הון עצמי

הגידול בהכנסות, ב- EBITDA וב- FFO בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת פעילות סולארית בישראל (עסקת הליוס) החל מהרבעון הרביעי בשנת 2021 ומעלייה בפעילות בפולין, כלהלן: עלייה בתפוקות חוות הרוח, רווח מעסקאות לקיבוע מחיר תעודות ירוקות ומעליה במחירי התעודות הירוקות להן זכאיות חוות הרוח.

3.4 תחום התחבורה



"חברות המפעיל"

החברה מחזיקה בכ- 21.33% מהון המניות ובכ- 19.67% מזכויות ההצבעה בחברות המפעיל, העוסקות בתחזוקה ותפעול של פרויקטים שונים בתחום התחבורה בישראל, ואשר פעילותן כוללת את הפעלת כביש 6, הפעלת מנהרות הכרמל, תחזוקה ותפעול של נתיבי הצפון ותחזוקה של פרויקטים נוספים.

נתונים פיננסיים עיקריים המתייחסים לחברות המפעיל במונחי 100% (אלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	
334,961	84,100	82,852	הכנסות
79,590	18,144	23,433	EBITDA
75,093	17,022	22,493	רווח תפעולי
54,801	12,357	16,450	רווח נקי
56,028	(4,195)	9,380	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
170,410	124,559	187,838	סך נכסים
78,686	75,347	79,664	סך התחייבויות
91,724	49,212	108,174	הון עצמי



4. עדכון בקשר עם מגיפת הקורונה:

לעדכונים בקשר עם מגיפת הקורונה והיעדר השפעה על החברה, ראו ביאור ג'1 לדוחות הכספיים.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 5.1 ביום 13 בינואר 2022 דיווחה החברה על דחיית הבקשה למתן צו מניעה זמני אשר צורפה לתביעה שהוגשה על ידי אלון רבוע כחול בע"מ וכר אקו אחזקות בע"מ לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (המחלקה הכלכלית) כנגד החברה וכנגד 6 משיבים נוספים, בקשר עם ההתקשרות שנעשתה בין החברה לבין לאומי פרטנרס ונוי 2 בקשר עם עסקת איי.פי.אם, (כהגדרתה בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי), כמו גם מכתב ההסכמות שנחתם בין החברה לחברת איה פריז. לפרטים נוספים אודות התביעה והבקשה למתן צו מניעה זמני, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 23.11.2021 ו-12.1.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-100750 ו-2022-01-006456). לנוכח דחיית הבקשה למתן צו מניעה זמני, הגישו התובעות בקשה לתיקון כתב תביעה וכן בקשה למתן צוים זמניים. על החברה והצדדים הנוספים להגיש תשובה לבקשה לתיקון כתב התביעה ומתן הצוים הזמניים עד ליוני 2022. (בהתאם להסכמות שבין הצדדים, כתב הגנה יוגש בתוך 60 ימים לאחר הכרעה בבקשה לתיקון כתב תביעה). להערכת החברה, ובהתבסס על יועציה המשפטיים, בשל שלביו המוקדמים של ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הצלחת התביעה.
- 5.2 ביום 10 בפברואר 2022 הושלם החלק השני והאחרון של עסקת איי.פי.אם. לפרטים נוספים אודות עסקת איי.פי.אם. ראו סעיף 11.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.
- 5.3 ביום 28 בפברואר 2022 דיווחה החברה אודות דירוג החברה בדירוג סופי ilA עם תחזית דירוג יציבה ודירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה בדירוג סופי ilA+, שניהם על ידי מעלות S&P. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024382).
- 5.4 ביום 9 במרץ 2022 דיווחה החברה על מחיקת הבקשה לגילוי מסמכים שהוגשה נגד החברה, חברת הניהול של החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה, לאחר שהצדדים הגיעו להסכמות בדבר גילוי מסמכים מסויימים בקשר עם אישור העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 25.7.2021 ו-9.3.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-121530 ו-2022-01-027808, בהתאמה).
- 5.5 להצעה המחייבת של החברה לרכישת מניות אגד בשיעור שבין 50.01% - 60% מהונה המונפק והנפרע של אגד; להודעת אגד, שהתקבלה לאחר תאריך המאזן, לפיה ההצעה של החברה היא ההצעה המובילה שדירקטוריון אגד החליט להתקדם אתה בהליך התחרותי לרכישת מניות אגד, והיא שתובא לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות; להפקדת מקדמה על חשבון רכישת מניות אגד ולהתקשרות החברה בהסכמים שונים בקשר עם הרכישה לרבות הסכם מימון, ראו סעיף 1.4.3 לעיל.
- 5.6 ביום 16 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם השקעה ורכישת 30% מהון המניות של חברת Eranovum הפועלת בתחום הקמת עמדות טעינה של כלי רכב חשמליים בספרד. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026685).

6. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

- 6.1 לפרטים אודות הודעת אגד ראו סעיף 1.4.3 לעיל.
- 6.2 ביום 28 באפריל 2022 ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהיקף של 40 מיליון ש"ח, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 30 במרץ 2022, כמפורט בדיווח מיידי (משלים) מיום 10.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-045826).

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 במרץ		הנתונים באלפי ש"ח	
	31 בדצמבר	2021		2022
נכסים שוטפים				
הירידה במזומנים ושווי מזומנים לעומת 31 בדצמבר 2021 נובעת בעיקר מהשקעות שביצעה החברה בתקופת הדוח בהיקף של כ- 423 מיליון ש"ח שכללו את ההשלמה השנייה של רכישת תחנת הכוח באר טוביה, השקעה ב- eranovum והשקעות נוספות בסינטוריון. כמו כן שימשו המזומנים למימון תשלום הוצאות החברה בעיקר בקשר עם ביצוע עסקאות והוצאות הנהלה וכלליות אחרות. הירידה במזומנים מקוזזת בעיקר בהכנסות שהתקבלו מדיבידנד ותקבולים על חשבון קרן וריבית הלוואות בהיקף כולל של כ- 37 מיליון ש"ח	536,746	47,051	133,850	מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון שמשועבד לבנק כנגד ערבויות שניתנו. העלייה נובעת מעלייה בערבויות ומהיקף הבטוחות הנדרש על ידי הבנק	29,678	1,251	37,158	פיקדון משועבד
היתרה כוללת בעיקר יתרת הוצאות מראש, הכנסות לקבל וחייבים אחרים. העלייה בתקופה נובעת מיתרת מע"מ לקבל אשר התקבלה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים	1,582	1,010	5,356	חייבים ויתרות חובה
היתרה כוללת ריבית לקבל וחלות שוטפת של ההלוואה (הלא המירה) שניתנה בקשר עם תחנת הכוח רמת חובב	7,280	4,501	13,784	חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואה לחברה מוחזקת
	575,286	53,813	190,148	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
החברה מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן. העלייה נובעת מהשקעות חדשות שביצעה החברה בתקופת הדוח (תחנת הכוח בבאר טוביה, eranovum וסינטוריון) בסך של כ- 423 מ"ש"ח בניכוי הירידה בשווי ההוגן של ההשקעות בסך של כ- 27 מיליון ש"ח	930,472	500,415	1,319,709	השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות
היתרה כוללת הוצאות מראש	74	555	60	חייבים ויתרות חובה
	28	13	25	רכוש קבוע, נטו
	930,574	500,983	1,319,794	סך הכל נכסים לא שוטפים
	1,505,860	554,796	1,509,942	סך הכל נכסים

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	31 במרץ		הנתונים באלפי ש"ח	
	31 בדצמבר	2021		2022
התחייבויות שוטפות				
ב- 31 במרץ 2021 היתרה כוללת חלות שוטפת בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ההלוואה נפרעה במהלך שנת 2021	-	21,667	-	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
רכיב הפרמיה של אג"ח סדרה א' שייפרע כחלק מתשלומי הריבית השוטפים	-	-	1,426	חלויות שוטפות של אגרות חוב
היתרה כוללת בעיקר התחייבות בגין דיבידנד לשלם בסך של 40 מיליון ש"ח שהוכרז בתקופת הדוח ושולם ביום 28.4.2022. בנוסף כוללת היתרה את ההתחייבות בקשר עם ביצוע השקעה בסינטוריון, נכון לתאריך הדוח בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח (5.3 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2021). ההתחייבות חושבה כשקלול של ההסתברויות לתשלום אבני הדרך הנוספות כמפורט בביאור 7א' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה וכן יתרה של ריבית לשלם בגין אג"ח, הוצאות לשלם אחרות, ספקים וזכאים אחרים	6,505	17,177	47,454	זכאים ויתרות זכות
	6,505	38,844	48,880	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
ב- 31 במרץ 2021 היתרה כוללת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ההלוואה נפרעה במהלך שנת 2021	-	108,333	-	הלוואה מתאגידים בנקאיים
היתרה כוללת את אג"ח סדרה א' של החברה שהונפקו בדצמבר 2021, העלייה נובעת מעליית המדד בתקופה	458,896	-	462,943	אגרות חוב
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, כמפורט בביאור 7ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה	6,771	-	6,771	זכאים ויתרות זכות
העלייה נובעת מגידול בהכנסות החברה שנובעות משינוי בשווי ההוגן של ההשקעות בחברות המוחזקות הנמדדות בשווי ההוגן דרך רווח והפסד	22,308	4,387	23,770	מיסים נדחים
	487,975	112,720	493,484	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
השינוי בהון נובע מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח ושולם באפריל 2022 בסך של 40 מיליון ש"ח וכן מההפסד בתקופה	1,011,380	403,232	967,578	הון
	1,505,860	554,796	1,509,942	סך הכל התחייבויות והון

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 31 במרץ		הנתונים באלפי ש"ח
	2021	2021	2021	2022	
הכנסות					
החברה מוגדרת כישות השקעה (כהגדרתה ב-IFRS 10) ולפיכך מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן דרך רווח והפסד. הירידה בהכנסות בתקופה נובעת מהירידה בשווי ההוגן של השקעות החברה שכללו עדכון של השווי בגין התקופה ממועד הערכת השווי הקודמת ועד למועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה לבעלים, בניכוי דיבידנד, תקבולים על חשבון השקעות והלוואות וריבית שהתקבלו. שוויין ההוגן של השקעות נסחרות של החברה נקבעו בהתאם למחיר המצוטט בבורסה. ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים. בשנת 2021 נבעו לחברה הכנסות מעליה בשווי ההוגן של השקעותיה	49,900	(963)	(27,713)		שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
דיבידנד ותקבולים בגין השקעות החברה. בתקופת הדוח הכנסות ממתקן ההתפלה באשקלון ומתחנת הכוח באר טוביה, בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות דיבידנד מחברות המפעיל. בשנת 2021 כולה הכנסות מדיבידנד בחברות המפעיל ומתקן ההתפלה באשקלון	39,285	10,285	27,558		הכנסות מדיבידנד ותקבולים בגין השקעות
הכנסות מהלוואות החברה בקשר עם השקעתה בבאר טוביה. בשנת 2021 ההכנסה כללה תקבולים בקשר להלוואה המירה ולא המירה לתחנת הכוח רמת חובב	15,716	-	10,000		הכנסות מריבית ותקבולים בגין הלוואות
הכנסה מהעמדת ערבות על ידי החברה לטובת חברות מוחזקות	826	210	208		הכנסות אחרות
	105,727	9,532	10,053		סה"כ הכנסות
הוצאות תפעוליות					
דמי ניהול לחברת הניהול בהתאם לתנאי הסכם הניהול	5,276	210	2,010		דמי ניהול
הוצאות בקשר עם שיערוך אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול בהיקף של 5% מהמניות שהוקצו במהלך התקופה הרלוונטית	6,789	-	-		הוצאות תשלום מבוסס מניות
הגידול בעלויות עסקה (הכוללות בעיקר עלויות עורכי דין, יועצים פיננסיים ואחרים) נובעת מגידול בהיקף השקעות החברה	3,280	655	3,029		עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)
העלייה היחסית בהוצאות נובעת בעיקר מגידול בהוצאות החברה הקשורות לגידול בהיקף פעילותה. ההוצאות כוללות בעיקר הוצאות ביטוח אחריות מקצועית, שכר דירקטורים חיצוניים, אגרות ושירותים מקצועיים אחרים	2,341	519	925		הוצאות תפעוליות אחרות
	(17,686)	(1,384)	(5,964)		סה"כ הוצאות
	88,041	8,148	4,089		רווח מפעולות רגילות

<p>העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מריבית והצמדה של אגרות החוב סדרה א' של החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן שעלה ב- 1.7% בתקופה. בנוסף בתקופת הדוח נבעו לחברה הוצאות מימון בקשר עם מסגרת האשראי מגוף מוסדי ועלויות העמדת ערבויות. בתקופה המקבילה אשתקד נבעו לחברה הוצאות מימון בגין מסגרת האשראי מגוף מוסדי, ריבית בגין הלואאה בנקאית שהתקבלה בסוף שנת 2020 ונפרעה באוקטובר 2021, ריבית בגין אגרות החוב סדרה א' שהונפקו בדצמבר 2021 וכן עלויות העמדת ערבויות</p>	(8,146)	(1,329)	(6,429)	הוצאות מימון, נטו
	79,895	6,819	(2,340)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
מיסים נדחים בקשר עם ההכנסות שנבעו מהשינוי נטו בשווי ההשקעות בחברות המוחזקות, שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.	17,399	(522)	1,462	מיסים על ההכנסה - נדחים
	62,496	7,341	(3,802)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה



9. נזילות ומקורות מימון

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 31 במרץ		
	2021	2021	2022	
	19,458	19,458	536,746	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
התזרים השוטף נובע בעיקר מהרווח לתקופה, כולל ההתאמות לרווח, דיבידנד ריבית ותקבולים בגין הלוואות שהתקבלו בתקופה, ריבית ששולמה ושינוי בחייבים ובזכאים	37,733	9,239	27,440	מזומנים נטו שבבעו מפעילות שוטפת
התזרים שימש בעיקר להשקעות בחברות מוחזקות והפקדה של פיקדון בנקאי	(367,109)	(3,382)	(430,336)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
בשנת 2021 התזרים נובע בעיקר מתמורה מהנפקת מניות ואגרות חוב (גיוס פרטי וציבורי) בניכוי פירעון נטו של הלוואות מתאגיד בנקאי	846,664	21,736	-	מזומנים נטו שבבעו מפעילות מימון
	517,288	27,593	(402,896)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
	536,746	47,051	133,850	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

9.2. הסכמי הלוואה

לפרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים שהחברה צד להם ראו סעיף 17.8 בדוח תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

לפרטים אודות התקשרות החברה עם מספר גופים מוסדיים מקבוצת הראל בהסכם מסגרת אשראי בהיקף של 500 מיליון ש"ח, ראו סעיף 17.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי. לאחר תאריך הדוח, החברה משכה סכום של 350 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי וזאת בין היתר לצורך העמדת המקדמה על חשבון רכישת מניות אגד.

להסכם מימון בקשר עם רכישת מניות אגד ראו סעיף 1.4.3 לעיל.

10. מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31.3.2022, ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

הפנימית

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

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם יחלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

12. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

למועד הדוח, לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי.

13. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד הדוח, לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי. לפרטים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד הדוח, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

14. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי.

15. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות פרטים אודות תוכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי.

16. 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 2021. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, הנכללים כפרק ד' לדוח התקופתי.

17. פרטים אודות עדכון הערכות שווי מהותיות מאוד

קבוצת המפעיל	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח רמת חובב	תחנת כוח באר טוביה	
עיתוי ההערכה	31.3.2022	31.3.2022	31.3.2022	
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	86,000	250,625	582,825	
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה למועד הדוח	87,900	255,670	565,787	
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	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 31.12.2021 שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית. החברה נהנית מתשואה שוטפת לבעלים בגין השקעתה. לא היה שינוי בתשואה לבעלים ביחס להערכת השווי ליום 31.12.2021	ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי ההלוואות (ההמירה והלא המירה) ליום 31.12.2021 שההשפעה שלהם על השווי אינה מהותית. החברה נהנית מתשואה שוטפת לבעלים בגין השקעתה. לא היה שינוי בתשואה לבעלים ביחס להערכת השווי ליום 31.12.2021	ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו לקביעת שווי ההלוואה וההשקעה במועד הרכישה הרי שההשפעה שלהם על השווי אינה מהותית. החברה נהנית מתשואה שוטפת לבעלים בגין השקעתה. לא היה שינוי בתשואה לבעלים ביחס להערכת השווי ליום 31.12.2021	
מודל ההערכה	קידום ערך הנכס בגין התקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2021 ועד למועד הדוח בשיעור התשואה לבעלים, בניכוי דיבידנד, ככל שהתקבל ובתוספת השקעות נוספות שביצעה החברה בנכס, ככל שביצעה	קידום שווי ההלוואה ההמירה והלא המירה בגין התקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2021 ועד למועד הדוח בשיעור התשואה לבעלים של כל אחת מההלוואות, בניכוי תקבולי קרן וריבית, ככל שהתקבלו, ובתוספת השקעות נוספות ו/או שביצעה החברה בנכס, ככל שביצעה.	קידום ערך הנכס מיום 31.12.2021 וממועד הרכישה, לפי העניין (העסקה הושלמה ב-2 שלבים), בשיעור התשואה לבעלים של ההלוואה ושל ההשקעה, בניכוי תקבולים על חשבון ההשקעה, קרן וריבית. יצוין ששווי ההשקעה שקודם הנו בהתאם לסכום הרכישה בפועל כיוון שעל פי הערכת החברה מחיר זה משקף את שווי ההוגן.	
הפניה להערכת שווי	לא נדרש צירוף	נספח ג' לדוח הדירקטוריון	נספח ד' לדוח הדירקטוריון	

23 במאי 2022

נבות בר, מנכ"ל החברה

רוני בירם, יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

ביום 5 בדצמבר 2021 השלימה החברה הנפקה של כ-450,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), על פי דוח הצעת מדף מיום 1 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-105541). לתנאים המלאים של אגרות החוב ראו בשטר הנאמנות אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן פרטים בדבר סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 31 במרץ 2022:

אגרות החוב (סדרה א') ("אגרות החוב")		מועד ההנפקה
5 בדצמבר 2021		
Maalot S&P	שם חברה מדרגת	פרטים אודות דירוג אגרות החוב
A+	דירוג למועד ההנפקה	
A+	הדירוג הקבוע למועד הדוח	
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב 6770007 איש קשר: הדר שאול, טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222, דוא"ל: hadar@rpn.co.il		פרטים בדבר הנאמן
450,000 אלפי ש"ח ערך נקוב		סך כל השווי הנקוב במועד ההנפקה
450,000 אלפי ש"ח ערך נקוב		השווי הנקוב במועד הדוח
1,076 אלפי ש"ח		סכום הריבית שנצברה
464,369 אלפי ש"ח		שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים
447,615 אלפי ש"ח		שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2022
אין		ערבות לתשלום ההתחייבויות
אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.		האם אגרות החוב ניתנות להמרה?
אגרות החוב אינן מובטחות בכל שיעבוד או בטוחה אחרת. במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה כי החל ממועד חתימת שטר הנאמנות, וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, היא לא תיצור שיעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי, אלא אם יתקיימו התנאים המנויים בסעיף 4.6.2 לשטר הנאמנות.		נכסים משועבדים
החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 2.4 לשטר הנאמנות וכן להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות.		הנפקת אגרות חוב נוספות
קבועה	סוג ריבית	ריבית
0.75%	ריבית נקובה	
פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 לדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2031 (כולל).	מועדי תשלום הריבית	
קן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע ב-9 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 ויהווה 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, שני התשלומים הבאים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, באופן שכל אחד מבין שני התשלומים כאמור יהווה 7.5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, ארבעה תשלומים נוספים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029, באופן שכל אחד מבין ארבעת התשלומים כאמור יהווה 12.5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, ושני תשלומים נוספים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2030 ו-2031, באופן שכל אחד מבין שני התשלומים כאמור יהווה 15% מהערך הנקוב של אגרות החוב.		מועדי תשלום הקרן
קן אגרות החוב (סדרה א') והריבית על הקרן צמודות למדד המחירים לצרכן, כמפורט בסעיף 4 לתוספת הראשונה של שטר הנאמנות.		בסיס ההצמדה ותנאיה

לחברה קיימת זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת כמפורט בסעיף 13.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.			זכות התאגיד לפדיון מוקדם
בן.			רישום למסחר בבורסה
בחינה ליום 31 במרץ 2022 (מיליוני ש"ח)	פירוט	אמת המידה	אמות מידה פיננסיות ושיעור העמידה בהן
968	סך ההון העצמי ⁷ של החברה לא יפחת מ-430 מיליון ש"ח.	התניית הון עצמי	
22%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין סך הנכסים לא יעלה על 57.5% ⁸ .	התניית יחס חוב לסך נכסים	
1,041	השווי ההוגן של נכסי החברה, ⁹ בניכוי התחייבויות החברה לפי ערכן הפנקסני כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לא יפחת מ-430 מיליון ש"ח.	התניית NAV	
64%	היחס בין ההון העצמי של החברה ¹⁰ לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	התניית יחס הון למאזן	
החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.			עמידה בכל התנאים וההתחייבויות המנויים בשטר הנאמנות והתקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות
בן.			האם הסדרה מהותית

⁷ לעניין זה, "הון עצמי" – הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

"הלוואות נחותות" – הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן הן בדרגת נשיה נחותה לזכויות מחזיקי אגרות החוב, ואשר הקרן בגינן תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב.

⁸ לעניין זה, "החוב הפיננסי נטו" – חוב פיננסי של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר (כולל מזומן מוגבל (כהגדרתו להלן)), והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה.

"חוב פיננסי" משמעו – אשראי מתאגידים בנקאיים או ממוסדות פיננסיים בצירוף חלויות שוטפות של אשראי זה, הלוואות מתאגידים בנקאיים או ממוסדות פיננסיים בצירוף חלויות שוטפות של הלוואות אלה, אשראי שהועמד על ידי מוכר נכס הנכלל בחישוב "סך הנכסים" (כהגדרת המונח להלן) כהלוואות מוכר בקשר עם רכישת הנכס (להלן: "הלוואות מוכר") ואגרות חוב בצירוף חלויות שוטפות של אגרות החוב, וכן כל הלוואה שהיא, מכל גורם מממן שהוא. למען הסר ספק, חובות פיננסיים של חברות מוחזקות של החברה לא יחשבו כחלק מהחוב הפיננסי של החברה וכן לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים על ידן.

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

"מזומן מוגבל" – פיקדונות, מזומנים ושווי מזומנים משועבדים לטובת צד ג' או אשר ניתנה התחייבות כלפי צד ג' כאמור לאי-משיכתם.⁹ לעניין חישוב השווי ההוגן של נכסי החברה – השקעות בחברות מוחזקות יילקחו על פי שוויין ההוגן בדוחות הכספיים של החברה ונכסים אחרים יילקחו בהתאם לערכם הפנקסני בדוחות הכספיים כאמור.

¹⁰ ראו לעיל, ה"ש 7.

נספח ב'

עדכון הערכת שווי חברת וי.איי.די חברה להתפלה בע"מ ליום 31 במרץ 2022

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

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

מסקנת הבחינה לדעת החברה הנה שבשלושת החודשים הראשונים לשנת 2022 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על הערכת השווי ליום 31.12.2021. פעילות מתקן ההתפלה במהלך שלושת החודשים הראשונים לשנת 2022 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 31.12.2021 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 הראשון לשנת 2022 חילקה VID לחברה כ-14,000 אלפי ש"ח (חלק החברה בלבד).

שווי ההשקעה הנוכחי ליום 31.3.2022 ב-VID בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון ובניכוי הדיבידנד הינו 206,038 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 31 במרץ 2022 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 הלוואה והלוואה המירה ליום 31 במרץ 2022

תחנת כוח רמת חובב

בדוח הכספי השנתי של קיסטון ריט בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 צירפה החברה הערכת שווי הלוואה (להלן: "ההלוואה הלא המירה") ולהלוואה ההמירה (להלן: "ההלוואה ההמירה", ולהלן יחד עם ההלוואה הלא המירה: "ההלוואות") שניתנה לאדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות הביניים"), ליום 31 בדצמבר 2021. 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 ההלוואות כפי שנקבע בהערכת השווי החיצונית.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שבשלושת החודשים הראשונים לשנת 2022 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על שווי ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2021. פעילות תחנת הרוח רמת חובב במהלך שלושת החודשים הראשונים לשנת 2022, המשיכה כסדרה, בדומה לתחזיות בתקציבן ובהערכת השווי החיצונית.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה מיום 31.12.2021 בעלי החוב בשותפות הביניים קיבלו את התשואה או הריבית הצפויות על ההלוואות (לפי העניין), כפי שזו נקבעה בהערכת השווי החיצונית.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של ההלוואות בגין קידום ערכן בתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2021 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. ברבעון הראשון לשנת 2022 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 31.3.2022 עומד על כ- 180,755 אלפי ש"ח, בהתאם לתשואה לבעלים בהערכת השווי החיצונית והתקופה שחלפה.

הלוואה לא המירה – שווי ההלוואה ליום 31.3.2022 הינו כ-74,915 אלפי ש"ח, בהתאם לשיעור הריבית בהערכת השווי החיצונית והתקופה שחלפה.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 31 במרץ 2022 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 ד'

עדכון הערכת שווי הלוואה והשקעה ליום 31 במרץ 2022

תחנת כוח באר טוביה

בדוח הכספי השנתי של קיסטון ריט בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 הציגה החברה את הלוואות שניתנו לגלובל ולאיה (להלן: "הלוואות"), בהתאם לעלות רכישת הלוואות וכן הציגה את חלק ההשקעה שבוצע עד לאותו מועד בסכום שהושקע בפועל (להלן: "ההשקעה הראשונה") וזאת לאור הערכת החברה שלא חל שינוי בשווי ההוגן ממועד רכישת הלוואות וביצוע ההשקעה ועד ליום 31.12.2021.

בפברואר 2022, השלימה החברה את רכישת מלוא חלקה בתחנת הכוח באר טוביה (להלן – "השלמה שנייה" ולהלן יחד עם ההשקעה הראשונה – "ההשקעה").

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות ששינוי בהן עשוי להשפיע מהותית על שווי הלוואות וההשקעה כפי שנקבע ליום 31.12.2021 וממועד השלמה השנייה.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שבשלושת החודשים הראשונים לשנת 2022 וממועד השלמה השנייה לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על שווי הלוואות וההשקעה.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה מיום 31.12.2021 וממועד השלמה השנייה, בעלי החוב ובעלי המניות קיבלו את הריבית או התשואה הצפויות על הלוואות וההשקעה (לפי העניין), כפי שאלו נקבעו בעת ההשקעה ורכישת הלוואות.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של הלוואות וההשקעה בגין קידום ערכן בתקופה שחלפה מיום 31.12.2021 וממועד השלמה השנייה ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים או בשיעור הריבית, לפי העניין.

בנוסף, ככל שיתקבל דיבידנד, החזר בגין קרן או תשלום ריבית לחברה, ככל שיתקבל, הוא יופחת משווי ההשקעה או הלוואות במועד בו התקבל. נכון למועד הדוח הכספי התקבלו תקבולים על חשבון הלוואות וההשקעה בסך של 23,558 אלפי ש"ח.

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

שווי הלוואות וההשקעה הנוכחי ליום 31.3.2022 בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון והריבית ובניכוי החלוקות הינו 565,787 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 31 במרץ 2022 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.



Keystone

קיסטון ריט בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים (בלתי מבוקר)

31 במרץ 2022



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

31 במרץ 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3	דוח תמציתי על המצב הכספי
4	דוח תמציתי על הרווח (ההפסד) הכולל
5-6	דוח תמציתי על השינויים בהון
7-8	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
9-18	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 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
23 במאי 2022



23 במאי 2022

לכבוד:
הדירקטוריון של קיסטון ריט בע"מ

אריאל שרון 4, גבעתיים

א.ג.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קיסטון ריט בע"מ (להלן- החברה) מחודש מאי 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2021:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2022 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 במרץ 2022 ו- 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בברכה,

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על המצב הכספי

31 בדצמבר		31 במרץ		
2021	2021	2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
נכסים				
נכסים שוטפים				
536,746	47,051	133,850	מזומנים ושווי מזומנים	
29,678	1,251	37,158	פיקדון משועבד	
1,582	1,010	5,356	חייבים ויתרות חובה	
7,280	4,501	13,784	חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואה לחברה מוחזקת	
575,286	53,813	190,148		
נכסים לא שוטפים				
930,472	500,415	1,319,709	השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות	
74	555	60	חייבים ויתרות חובה	
28	13	25	רכוש קבוע, נטו	
930,574	500,983	1,319,794		
1,505,860	554,796	1,509,942	סך הנכסים	
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
-	21,667	-	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי	
-	-	1,426	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
6,505	17,177	47,454	זכאים ויתרות זכות	
6,505	38,844	48,880		
התחייבויות לא שוטפות				
-	108,333	-	הלוואה מתאגידים בנקאיים	
458,896	-	462,943	אגרות חוב	
6,771	-	6,771	זכאים ויתרות זכות	
22,308	4,387	23,770	מיסים נדחים	
487,975	112,720	493,484		
494,480	151,564	542,364	סך התחייבויות והון	
הון				
919,172	362,380	919,172	הון מניות	
11,148	-	11,148	תקבולים על חשבון אופציות	
-	21,736	-	תקבולים על חשבון מניות	
11,652	4,863	11,652	קרן הון תשלום מבוסס מניות	
69,408	14,253	25,606	עודפים	
1,011,380	403,232	967,578		
1,505,860	554,796	1,509,942	סך התחייבויות והון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 23 במאי 2022

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 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
הכנסות			
49,900	(963)	(27,713)	שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
39,285	10,285	27,558	הכנסות מדיבידנד ותקבולים בגין השקעות
15,716	-	10,000	הכנסות מריבית ותקבולים בגין הלוואות
826	210	208	הכנסות אחרות
105,727	9,532	10,053	סה"כ הכנסות
הוצאות תפעוליות			
5,276	210	2,010	דמי ניהול
6,789	-	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
3,280	655	3,029	עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)
2,341	519	925	הוצאות תפעוליות אחרות
17,686	1,384	5,964	סה"כ הוצאות
88,041	8,148	4,089	רווח מפעולות רגילות
117	-	76	הכנסות מימון
(8,263)	(1,329)	(6,505)	הוצאות מימון
79,895	6,819	(2,340)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
17,399	(522)	1,462	מיסים על ההכנסה - נדחים
62,496	7,341	(3,802)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה
1.15	0.20	(0.04)	רווח (הפסד) למניה בסיסי המיוחס לבעלי מניות בחברה (בש"ח)
1.15	0.20	(0.04)	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	קרן הון תשלום מבוסס מניות	תקבולים	תקבולים	הון מניות	
			על חשבון מניות	על חשבון אופציות		
אלפי ש"ח						
1,011,380	69,408	11,652	-	11,148	919,172	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(3,802)	(3,802)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
967,578	25,606	11,652	-	11,148	919,172	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
374,155	6,912	4,863	-	-	362,380	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
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)

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	תקבולים	תקבולים	הון מניות	
			על חשבון אופציות	על חשבון אופציות		
אלפי ש"ח						
374,155	6,912	4,863	-	-	362,380	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
556,792	-	-	-	-	556,792	הנפקת הון
6,789	-	6,789	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
11,148	-	-	11,148	-	-	תקבולים על חשבון אופציות
62,496	62,496	-	-	-	-	רווח לשנה
1,011,380	69,408	11,652	11,148	919,172	919,172	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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	
	31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

62,496	7,341	(3,802)
--------	-------	---------

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

8	5	3
17,399	(522)	1,462
(49,900)	963	27,713
(15,716)	(10,285)	(10,000)
(39,285)	-	(27,558)
6,789	-	-
8,146	1,329	6,429
(72,559)	(8,510)	(1,951)

התאמות לסעיפי רווח והפסד -
פחת והפחתות
מיסים על ההכנסה
שינוי בשווי הגן של השקעות בחברות מוחזקות
ריבית ותקבולים בגין הלוואות
הכנסות מדיבידנד
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מימון, נטו

648	(567)	(3,760)
(2,409)	690	(605)
(1,761)	123	(4,365)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה -
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(5,444)	-	-
15,716	-	10,000
39,285	10,285	27,558
49,557	10,285	37,558
37,733	9,239	27,440

ריבית ששולמה
ריבית ותקבולים בגין הלוואות
דיבידנד שהתקבל
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

קיסטון ריט בע"מ - דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(495,257)	(6,364)	(422,856)	רכישת חברות מוחזקות נטו
153,611	-	-	מכירת חברות מוחזקות נטו
(25,427)	3,000	(7,480)	פרעון (הפקדת) פיקדונות בתאגיד בנקאי
(36)	(18)	-	רכישת רכוש קבוע
(367,109)	(3,382)	(430,336)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
510,650	-	-	תמורה מהנפקת מניות
464,400	-	-	אגרות חוב
(9,534)	-	-	הוצאות הנפקה
11,148	-	-	תקבולים על חשבון אופציות
-	21,736	-	תקבולים על חשבון מניות
448,750	-	-	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(448,750)	-	-	פרעון הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
20,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(150,000)	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
846,664	21,736	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
517,288	27,593	(402,896)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
19,458	19,458	536,746	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
536,746	47,051	133,850	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:

5,283	15,264	598	התחייבות בקשר עם השקעות
50,261	-	-	הנפקת הון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. הפעילות

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

בחודש מאי 2021 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור יחד עם תשקיף רישום למסחר ותשקיף מדף וביום 1 ביוני 2021 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והיא הפכה לחברה ציבורית.

מטרתה העיקרית של הקרן הינה להשיא תשואה למשקיעים באמצעות השקעה בנכסי תשתית, תוך חתירה לפיזור הסיכון באמצעות השקעה במגוון נכסים ותחומים בתחום התשתיות בישראל. יעדי הקרן הינם להשיא למשקיעים תשואה מעליית ערך ומחלוקת דיבידנד.

החברה הוקמה על רקע המלצות הוועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות (להלן - "הוועדה"), שהשתתפו בה נציגי רשויות ממשלתיות שונות לרבות רשות המיסים, רשות ניירות ערך והחשב הכללי במשרד האוצר. הוועדה הוקמה על מנת לבחון ולהמליץ על אמצעים ומהלכים שיש בהם כדי לעודד הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, במטרה להגדיל את מקורות המימון העומדים לטובת פרויקטים בתחום התשתיות בישראל, להפחית את עלויות האשראי וההון שלהם ולתרום ליכולת המדינה להוציא לפועל פרויקטים בעלי חשיבות לאומית. בנוסף, לפתוח בפני הציבור אפיק השקעה חדש ולאפשר לו להיות שותף ישיר בהשקעה בפרויקטים אלו.

בהתאם לדוח הסופי של הוועדה שהתפרסם ביוני 2019 (להלן "דוח הוועדה"), השקעות החברה בתחום התשתית יהיו מוגבלות לתחומים הבאים:

1. **מים** - הפקה, טיהור וטיוב מים, הובלת וחלוקת מים ומי קולחין, התפלה, טיהור שפכים ואיסוף, מיון, הובלה, מחזור וטיפול (למעט הטמנה) בפסולת;
2. **תקשורת** - הקמה והפעלה של תשתיות טלפוניה, אינטרנט רט"ן, כבלים, לוויין והפצת שידורים;
3. **תחבורה** - הקמה והפעלה של כבישים, הסעת המונים והיסעים, נמלי ים, נמלי תעופה 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);
6. כל תחום אחר ששר האוצר יגדיר כתשתית לצורך ביצוע השקעות כאמור.

בנוסף, על פי המלצות הוועדה, הקרנות ייהנו ממשטר מס מיוחד, ראו ביאור 10' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021. 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 ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

החברה התקשרה עם חברת ניהול בהסכם לשירותי ניהול, כאשר דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול מחושבים על בסיס השווי הוגן של נכסי החברה. בנוסף, זכאית חברת הניהול לאופציות בהיקף של 5% מסך המניות אשר מוקצות בכל הנפקה, במחיר מימוש השווה למחיר הנפקה. לפרטים ראו ביאור 11א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

לאור המנגנונים הקבועים כיום בהסכם בין החברה לבין חברת הניהול, חברת הניהול ובעלי השליטה בה - ה"ה גיל ואסתר דויטש, אהרן נפתלי בירם ונבות בר, נחשבים לבעלי שליטה בחברה.

יצוין כי כל עוד חברת הניהול תחשב לבעלת שליטה בחברה, ההסכם עם חברת הניהול יאושר מעת לעת לפי הדין, לרבות בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות והתקנות מכוחו.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. 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 כאשר נכון להיום המשק פעיל ללא כל הגבלות. למועד הדוחות הכספיים שווי השקעות החברה ו/או הכנסותיה לא הושפעו לרעה כתוצאה מהמשבר הכלכלי שנלווה לקורונה. עם זאת, היות ומדובר באירוע כלל עולמי ולאור השינויים שחלו בנגיף מאז התגלה, אין באפשרותה של החברה להעריך מה תהיה, אם בכלל, ההשפעה בהמשך.

ג. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופות של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי לתקופת הביניים") נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34"), המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021 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.

ד. 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 2021.

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 2021.

ביאור 4 – השקעות בחברות:

א. הרכב ההשקעות בחברות:

יתרה ליום 31 במרץ 2022					
שם החברה	סעיף בביאור	סכום השקעה מקורי	אלפי ש"ח		שיעור ההחזקה
			שווי הוגן	מדרג השווי ההוגן	
חברות המפעיל	1	69,247	87,900	רמה 3	21.3%
מתקן התפלה אשקלון	1	218,660	206,038	רמה 3	50%
תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה לזכויות בשיעור של כ- 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת כוח רמת חובב	1	102,417	180,755	רמה 3	-
תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה	1	72,224	61,131	רמה 3	-
סינטוריון	2	23,354	23,354	רמה 3	30%
סאנפלאאר השקעות מתחדשות	3	151,399	124,827	רמה 1	45.2%
תחנת כוח IPM באר טוביה	1 ו- ג'	582,325	565,787	רמה 3	34.3%
גיי.פי גלובל	3	22,309	28,663	רמה 1	10.6%
השקעה ב Eranovum	ג' 2	41,254	41,254	רמה 3	30%
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות בנכסים הלא שוטפים		1,283,189	1,319,709		
תחנת הכוח רמת חובב - חלות שוטפת הלוואה לא המירה			13,784		
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות		1,283,189	1,333,493		

(1) ליום 31 במרץ 2022, עודכן שווי ההוגן של ההשקעה, בגין התקופה שעברה ממועד הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2021, שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, ועד מועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבעה בהערכת השווי החיצונית) בניכוי דיבידנד, החזרי הלוואות וריבית שהתקבלו בתקופה.

(2) שווי ההוגן של ההשקעה הינו בהתאם להתקדמות אבני דרך שנבקעו בהסכם, החברה רושמת התחייבות בגין אבני הדרך שטרם שולמו שכנגדה הכירה בנכס, ההתחייבות חושבה בהתאם לשקלול ההסתברויות לביצוע התשלום על חשבון אבני הדרך כאשר השווי נמדד בהתאם לרמה 3 במדרג חישוב השווי. ההתחייבות בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח כלולה בהתחייבויות לזמן קצר של החברה שכן על פי הערכת החברה בהתבסס על תחזיות סינטוריון מלוא התמורה צפויה להיות משולמת בתוך 12 חודשים ממועד הדוח.

(3) שווי ההוגן של ההשקעה נקבע בהתאם למחיר המניה המצוטט בבורסה.

ביאור 4 – השקעות בחברות (המשך):

יתרה ליום 31 במרץ 2021				
שם החברה	סכום השקעה מקורי	מדרג השווי ההוגן		שיעור ההחזקה
		שווי הוגן	אלפי ש"ח	
חברות המפעיל	69,246	79,676	רמה 3	21.3%
מתקן התפלה אשקלון	218,660	224,355	רמה 3	50.0%
תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה לזכויות בשיעור של כ- 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת כוח רמת חובב	102,427	105,367		
תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה סינטוריון	72,224	70,335		
	21,988	21,988	רמה 3	30.0%
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות בנכסים הלא שוטפים	484,545	501,721		
תחנת הכוח רמת חובב - חלות שוטפת הלוואה לא המירה		3,195		
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות		504,916		

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021				
שם החברה	סכום השקעה מקורי	מדרג השווי ההוגן		שיעור ההחזקה
		שווי הוגן	אלפי ש"ח	
חברות המפעיל	69,247	86,000	רמה 3	21.3%
מתקן התפלה אשקלון	218,660	217,500	רמה 3	50.0%
תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה לזכויות בשיעור של כ- 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת כוח רמת חובב	102,417	176,902	רמה 3	
תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה סינטוריון	72,224	66,442		
	20,056	20,056	רמה 3	30.0%
סאנפלאאר השקעות מתחדשות	151,399	132,086	רמה 1	45.2%
תחנת כוח IPM באר טוביה	203,424	203,424	רמה 3	-
גיי.פי גלובל	22,309	28,062	רמה 1	10.6%
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות בנכסים הלא שוטפים	859,736	930,472		
תחנת הכוח רמת חובב - חלות שוטפת הלוואה לא המירה		7,280		
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות	859,736	937,752		

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

ב. הרכב הכנסות מההשקעות בחברות:

3 חודשים שהסתיימו ביום					שם החברה
31 במרץ 2022					
סה"כ	הכנסות אחרות	הכנסות מריבית ותקבולים בגין הלוואות	הכנסות מדיבידנד ותקבולים בגין הלוואות	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	
		אלפי ש"ח			
2,108	208	-	-	1,900	חברות המפעיל
2,538	-	-	14,000	(11,462)	מתקן התפלה אשקלון
3,857	-	-	-	3,857	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה המירה
1,189	-	-	-	1,189	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה לא המירה
(7,259)	-	-	-	(7,259)	סאנפלאואר השקעות מתחדשות
601	-	-	-	601	גיי.פי גלובל
7,019	-	10,000	13,558	(16,539)	תחנת כוח IPM באר טוביה
10,053	208	10,000	27,558	(27,713)	סה"כ

3 חודשים שהסתיימו ביום					שם החברה
31 במרץ 2021					
סה"כ	הכנסות אחרות	הכנסות מדיבידנד	הכנסות	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 – הלוואה המירה למניות
1,306	-	-	-	1,306	תחנת כוח רמת חובב – הלוואה לא המירה
9,532	210	10,285	-	(963)	סה"כ

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

שם החברה	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן	הכנסות מדיבידנד	הכנסות מריבית ותקבולים בגין הלוואות אלפי ש"ח	הכנסות מימון (ריבית והעמדת ערבות)	סה"כ
חברות המפעיל	(2,400)	10,285	-	826	8,711
מתקן התפלה אשקלון	(3,350)	29,000	-	-	25,650
תחנת כוח רמת חובב - הלוואה המירה	74,485	-	9,147	-	83,632
תחנת כוח רמת חובב - הלוואה לא המירה	1,498	-	6,569	-	8,067
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	(26,086)	-	-	-	(26,086)
גיי.פי גלובל	5,753	-	-	-	5,753
סה"כ	49,900	39,285	15,716	826	105,727

ג. מידע נוסף על השקעות:

1. השקעה בתחנת הכוח IPM בבאר טוביה

ביום 10 בפברואר 2022, השלימה החברה רכישת החזקות (בעקיפין) באי. פי. אם. באר טוביה בע"מ מלאומי פרטנרס, נוי 2 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן – "נוי"), הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ (להלן – "הפניקס") בהתאם להסכם רכישה מיום 30 בספטמבר 2020 כלהלן:

א. הסכם עם הפניקס, לרכישת:

- (1) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של הפניקס בחברת גיי.פי.גלובל פאוור בע"מ (להלן - "גלובל") המהוות 10.25% מהון המניות המונפק והנפרע של גלובל, בדילול מלא;
- (2) מלוא זכויותיה של הפניקס בהלוואות המירות שהפניקס העמידה לגלובל ולא.י.ה פריז בע"מ (שהינה חברה בשליטת בעל השליטה בגלובל; להלן - "א.י.ה פריז"), אשר ניתנות להמרה בחלקן למניות שיהוו 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אי.פי.אם, בדילול מלא (שיעור ההחזקה האמור הוא בהנחת השלמת מימוש האופציה להמרה למניות אי.פי.אם מכוח ההלוואות ההמירות כאמור במלואה) (להלן - "הלוואת הפניקס 1"), וכן מלוא זכויותיה של הפניקס לקבלת החזר הלוואת הפניקס 1. רכישה זו הושלמה ביום 27 באוקטובר 2021, לאחר שהתקבלו כל האישורים הנדרשים והתקיימו התנאים המתלים לה, תמורת סך כולל של כ- 218 מיליון ש"ח;
- (3) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של הפניקס בחברת טריפל-מ שהיוו 7.59% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל-מ, בדילול מלא, כאשר רכישה זו תושלם רק לאחר ההשלמה במלואה של מימוש האופציה להמרה למניות טריפל-מ שהוענקה להפניקס במסגרת הלוואות המירות שהפניקס העמידה לגלובל ולא.י.ה פריז;

ביאור 4 - השקעות בחברות (המשך):

התמורה הכוללת בגין כלל הזכויות הנרכשות מהפניקס הנה בסך של כ- 307 מיליון ש"ח. רכישה זו הושלמה ביום 10 לפברואר 2022, לאחר שהתקבלו כל האישורים הנדרשים והתקיימו התנאים המתלים לה, כולל התאמות ריבית והפרשי הצמדה. כמו כן, במועד זה השלימה החברה המרה של חלק מהלוואת הפניקס 1 אשר ניתנת להמרה בחלקה למניות שמהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אי.פי.אם, בדילול מלא.

ב. הסכם עם לאומי פרטנרס ו-נוי, לרכישת:

(1) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של לאומי פרטנרס ונוי בחברת אי.פי.אם אחזקות 2016 בע"מ (להלן - "אי.פי.אם") המהוות ביחד 40% מהון המניות המונפק והנפרע של אי.פי.אם, בדילול מלא, וכן את מלוא זכויותיהן של לאומי פרטנרס ונוי לקבל את החזר הלוואות הבעלים שהעמידו לאי.פי.אם; וכן - (2) מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של לאומי פרטנרס ונוי בחברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן - "טריפל-מ") המהוות במצטבר 5.1% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל-מ, בדילול מלא, וכן את מלוא זכויותיהן של לאומי פרטנרס ונוי לקבל את החזר הלוואות הבעלים ומכוח שטרי הון שהעמידו לטריפל-מ. התמורה הכוללת עבור המניות והזכויות שתרכוש החברה מכוח ההסכם שחתמה כאמור עם לאומי פרטנרס ועם נוי היא 146.5 מיליון ש"ח לכל אחת ובסך הכל 293 מיליון ש"ח. ביום 10 לפברואר 2022, עם קבלת האישורים הנדרשים והתקיימותם של התנאים המתלים לעסקה, הושלמה העסקה תמורת סך כולל של כ- 296 מיליון ש"ח, כולל התאמות ריבית והפרשי הצמדה. החברה העמידה ערבויות במסגרת עסקאות הרכישה, ראו ביאור 3'ב'11 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

אי.פי.אם. באר טוביה בע"מ מוחזקת על-ידי טריפל-מ ואיזרל פאואר מנגמנט 3000 בע"מ, ועוסקת במימון ותפעול של תחנת כוח בהספק מותקן של כ-451 מגה וואט במחזור משולב באזור התעשייה באר טוביה, שהפעלתה המסחרית החלה בחודש פברואר 2021. לאחר השלמת העסקאות הנ"ל, בחודשים אוקטובר 2021 ופברואר 2022, כולל המרת הלוואת הפניקס 1 ורכישה של מניות נוספות של גלובל בבורסה לניירות ערך, מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-34.3% מהון מניותיה המונפק והנפרע של אי.פי.אם באר טוביה בע"מ באמצעות החזקות ב-10.66% מהון המניות המונפק והנפרע של גלובל, ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של אי.פי.אם ובכ-12.69% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל-מ (הכל בדילול מלא).

ליום 31 במרץ 2022 עודכן שווי ההוגן של ההשקעה בגין התקופה שעברה ממועד הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021 וממועד השלמת העסקה השנייה ב-10 בפברואר 2022, ועד מועד הדוחות הכספיים, על בסיס התשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבעה בעסקת הרכישה) בניכוי, דיבידנדים, החזרי הלוואות וריבית שהתקבלו בתקופה.

2. השקעה ב-Eranovum

ביום 16 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם השקעה ורכישת מניות בחברת Eranovum e-Mobility, S.L (להלן - "Eranovum"), חברה ספרדית הפועלת בתחום הקמת עמדות טעינה של כלי רכב חשמליים בספרד. בהתאם להסכם השקיעה החברה סכום של כ- 11.5 מיליון יורו בתמורה להקצאת 30% מהון Eranovum כאשר ההסכם גם מקנה לחברה, בהתקיים תנאי קבוע בהסכם, אופציה להשקעת סכום נוסף של 15 מיליון יורו בתמורה להקצאת 19% נוספים מהון Eranovum. בד בבד עם הסכם ההשקעה נחתם גם הסכם בין בעלי המניות המסדיר את היחסים בין החברה, המייסדים של Eranovum ו-Eranovum.

ביאור 5 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
	אלפי ש"ח		
6,789	-	-	תשלום מבוסס מניות
5,276	210	2,010	דמי ניהול

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. השלמת עסקת IPM

ביום 10 לפברואר 2022, לאחר שהתקבלו כל האישורים הנדרשים והתקיימו התנאים המתלים לה, השלימה החברה את החלק הנוסף בעסקת רכישת אי.פ.אם, כמפורט בביאור ג'1 לעיל.

ב. עסקת ERANOVUM

ביום 16 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם השקעה ורכישת מניות בחברת Eranovum e-Mobility, S.L (להלן – "Eranovum"), חברה ספרדית הפועלת בתחום הקמת עמדות טעינה של כלי רכב חשמליים בספרד, כמפורט בביאור ג'2 לעיל.

ג. חלוקת דיבידנד

ביום 30 במרץ 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, אשר חולק בפועל ביום 28 באפריל 2022.

ד. הגשת הצעה מחייבת לרכישת מניות אגד

ביום 14 במרץ, 2022, הגישה החברה הצעה מחייבת לרכישת מניות אגד בשיעור שבין 50.01% - 60% מהונה המונפק והנפרע של אגד מבעלי מניותיה. סכום ההצעה לרכישה בהיקף של 60% הינו 2.8 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות כמפורט בהסכם הרכישה ולהיקף המניות שימכרו בפועל. ההצעה גם כללה הענקת אופציית מכר לבעלי מניות אגד לרכישת יתרת מניותיהם בתום שנתיים ושלוש שנים ממועד השלמת העסקה. ביום 13 באפריל 2022, לאחר תאריך המאזן, נמסרה לחברה הודעה על ידי אגד, לפיה ההצעה של החברה היא ההצעה המובילה שדירקטוריון אגד החליט להתקדם איתה בהליך התחרותי לרכישת מניות אגד, והיא שתובא לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות. בהתאם לתנאי ההליך התחרותי וההודעה שקיבלה החברה, ביום 8 במאי 2022 הופקד בחשבון נאמנות סך של כ- 350 מיליון ש"ח (באמצעות השותפות הרוכשת כהגדרתה להלן), המהווה מקדמה על חשבון רכישת מניות אגד. החברה מימנה, ממקורותיה (לרבות באמצעות משיכה ממסגרת האשראי של החברה ב"הראל"), כ-74% מסכום זה והיתרה מומנה על ידי משקיע מוסדי שהנו צד לעסקה.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

טרם הפקדת המקדמה נחתמו ההסכמים הבאים:

(א) הסכם שותפות מוגבלת, בין חברת בת בבעלות מלאה של החברה כשותף כללי, החברה כשותף מוגבל ומשקיע מוסדי כשותף מוגבל נוסף (להלן: "השותפות הרוכשת"). הסכם זה מסדיר, בין היתר, את העמדת חלקו של כל אחד מהשותפים המוגבלים בהון הנדרש לשותפות הרוכשת לצורך רכישת מניות אגד;

(ב) הסכם מימון בין השותפות הרוכשת לבין קונסורציום בנקאי, המסדיר קבלת הלוואות בסכום מצטבר השווה לנמוך מבין מחצית מתמורת רכישת מניות אגד או 1.44 מיליארד ש"ח, המהווה את יתרת הסכומים הנדרשים לשותפות הרוכשת לשם רכישת מניות אגד.

בנוסף, חתמה השותפות הרוכשת על ההסכם לרכישת מניות אגד, הכולל גם אופציית מכר לבעלי המניות באגד למכור את יתרת אחזקותיהם בה בתום שנתיים ושלוש שנים ממועד השלמת העסקה, לפי אותו שווי חברה שלפיו נקבעה התמורה עבור מניות אגד, בהתאמות שנקבעו בהסכם.

בכך, השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים מצדה להכרזתה כזוכה בהליך התחרותי.

בהתאם למכתב שהתקבל מאגד ולנוכח השלמת התנאים להכרזת החברה כזוכה בהליך התחרותי, אגד תפעל לזימון אסיפה כללית של בעלי מניותיה לצורך אישור מכירת מניות אגד לשותפות הרוכשת, באופן שבו האסיפה תתקיים עד לסוף חודש מאי 2022. ככל שיתקבל אישור האסיפה הכללית, ייחתם הסכם הרכישה גם על ידי מוכרי מניות אגד, בתוך 3 ימי עסקים ממועד אישור האסיפה.

יצוין, כי השלמת העסקה לרכישת מניות אגד כפופה לתנאים מתלים, ובכלל כך קבלת אישורים רגולטורים נדרשים, וכי אין כל ודאות ביחס להתקיימותם של התנאים המתלים או כי העסקה תאושר, תיחתם על ידי אגד או תושלם.

