



קיסטון אינפרא בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 2023



Keystone

תוכן עניינים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה
נספח ב' – עדכון להערכת שווי תחנת הכוח באר טוביה
נספח ג' – עדכון להערכת שווי תחנת הכוח רמת חובב
נספח ד' – עדכון להערכת שווי שותפות אגד
דוחות כספיים
הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



Keystone

קיסטון אינפרא בע"מ
(לשעבר קיסטון ריט בע"מ)

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה
ליום 30 בספטמבר 2023





קיסטון אינפרא בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון קיסטון אינפרא בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. סקירה זו נערכה תחת ההנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם על ידי החברה ביום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027190) (להלן: "הדוח התקופתי"), וכן הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2023 שפורסם ביום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-057531 ו-2023-01-049543) והדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2023 שפורסם ביום 29 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-099411) (להלן: "הדוחות הרבעוניים") אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

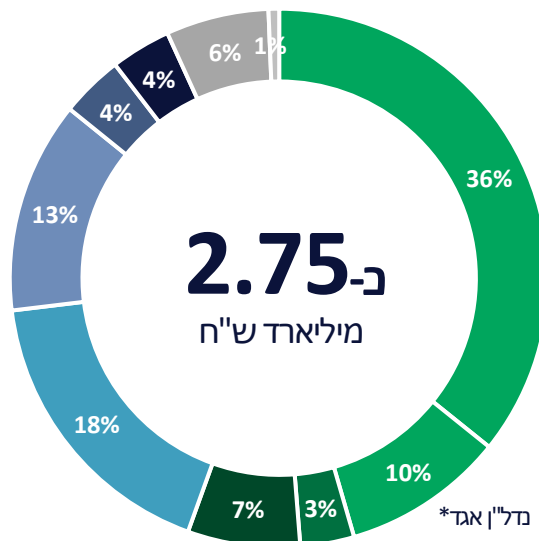
החברה הוקמה בפברואר 2019 במטרה לשמש כקרן סחירה להשקעה בתשתיות, על רקע המלצות הוועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, שנועדו לעודד הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות אשר יגדילו את מקורות המימון העומדים לטובת פרויקטים בתחום התשתיות בישראל, יפחיתו את עלויות האשראי וההון שלהם ויתרמו ליכולת המדינה להוציא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

החל מיום 1 ביוני 2021, עם השלמתו של גיוס הון ציבורי, הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

ביום 23 באוקטובר 2023 שינתה החברה את שמה מקיסטון ריט בע"מ לקיסטון אינפרא בע"מ.

למידע תמציתי בקשר עם כל אחת מההשקעות העיקריות שביצעה החברה בתחומי מים, אנרגיה קונבנציונאלית, אנרגיה מתחדשת, תחבורה ותקשורת, ראו בסעיף 2 לפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי.

למועד הדוח, החברה מחזיקה מגוון נכסי תשתיות בתחומים שונים, כלהלן:



מים ותקשורת:	אנרגיה ומתחדשות:	תחבורה ורכב חשמלי:
מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח IPM	אגד
Cinturion	תחנת כוח רמת חובב	קבוצת המפעיל
	סאנפלאואר	Eranovum (טעינת EV)
	תחנת כוח חגית	

* אומדן חלק שווי הנדל"ן שבבעלות אגד, בהתאם לשווי הנדל"ן שבבעלות אגד (ברוטו) ביחס לשווי אגד.

2. השקעות החברה

להלן נתונים עיקריים אודות השקעות החברה ליום 30.9.2023 באלפי ש"ח:

ענף	תחבורה	מים	אנרגיה קונבנציונאלית – תחנות כוח		תקשורת	אנרגיה מתחדשת
נכסים	קבוצת המפעיל	EranoVum	רמת חובב ²	IPM באר טוביה ³	חגית (מזרח) ⁴	סאנפלאואר
פעילות	הפעלת תחבורה ציבורית בישראל בהולנד ובפולין, היסעים, מוסכים, הפעלה ותחזוקה של רכבת קלה ונכסי נדל"ן	הקמת עמדות טעינה לכבי רכב חשמליים בספרד	תחנת כוח במחזור משולב בהיקף של 1,194MW	תחנת כוח במחזור משולב בהיקף של 451MW	תחנת כוח מונעת בגז בעלת כושר ייצור של 660MW	50MW רוח בפולין וכ-31MW PV בישראל ופיתוח נכסים בארה"ב
מועד רכישה	אוק' 2022	מרץ 2022	דצמ' 2020	אוק' 2020	יוני 2022	אפר' 2021
שיעור החזקה (במישרין ובעקיפין)	כ-49%	כ-39.1%	כ-16.33% ⁵	כ-34.3%	כ-16.33% ⁷	כ-50.2%
עלות השקעה מקורית	1,053,693	65,266	174,641	605,623	107,596	169,097
הכנסות שהתקבלו מהשקעות ממועד הרכישה	-	-	125,999	170,396	41,451	-
שינוי בשווי הוגן ממועד הרכישה	197,973	119,249	301,376	48,393	33,307	(65,691)
שווי בספרים 30.9.2023	1,251,666	184,515	350,018	483,620	99,452	103,406
IRR צפוי לנכס⁸	13%	-	28%	7%	15%	-
IRR משוקלל לנכסי החברה⁹			12%			

1 יצוין כי החברה מחזיקה באגד באמצעות החזקה בכ- 81.1% משותפות אגד המחזיקה 60% מאגד וכן במלוא הזכויות בשותף הכללי של שותפות אגד. לפרטים אודות אופציית המכר, ראו בסעיף 10.3.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

2 הלוואה המירה והלוואה לא המירה. החברה הודיעה לשותפות על המרת הלוואה ההמירה לזכויות של שותף מוגבל ואף קיבלה את אישור רשות התחרות להמרה; החברה צופה, כי הקצאת הזכויות בשותפות לחברה כתוצאה מהמימוש תושלם עד סוף השנה. יצוין כי ההערכה כאמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע הקיים כיום בידי החברה. ההערכה כאמור יכולה להשתנות (אף באופן מהותי) במקרה של עיכוב בקבלת אישור רשות התחרות מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה של התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה.

3 כולל החזקה בגלובל, כהגדרתה בסעיף 12.1.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

4 הלוואה המירה והלוואה לא המירה.

5 יצוין כי החברה מחזיקה בכ-19.67% מזכויות ההצבעה בקבוצת המפעיל.

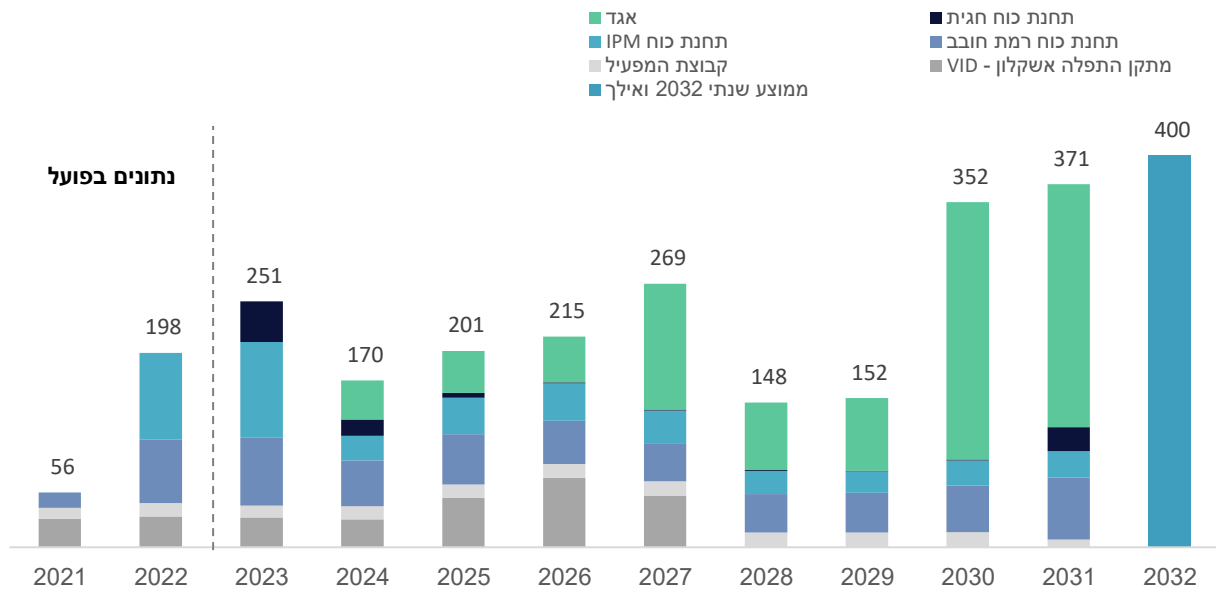
6 ראו הערה 2 לעיל.

7 בכפוף להמרת הלוואה ההמירה אשר תומר בסמוך לאחר קבלת אישור רשויות המס, אישור מממני החוב הבכיר והאישורים הרגולטוריים הנדרשים להעברה הפנימית בקבוצת "אדלטק" של הזכויות בשותפות הפרויקט ללווה.

8 החישוב בהתאם לעלות ההשקעה, התזרימים שהתקבלו בפועל עד מועד הדוח, וצפי תזרימים עתידיים.

9 לא כולל סאנפלאואר, ERANOVOUM וסינטוריון.

תזרים צפוי בעשור הקרוב - חלק קיסטון (מיליוני ש"ח)



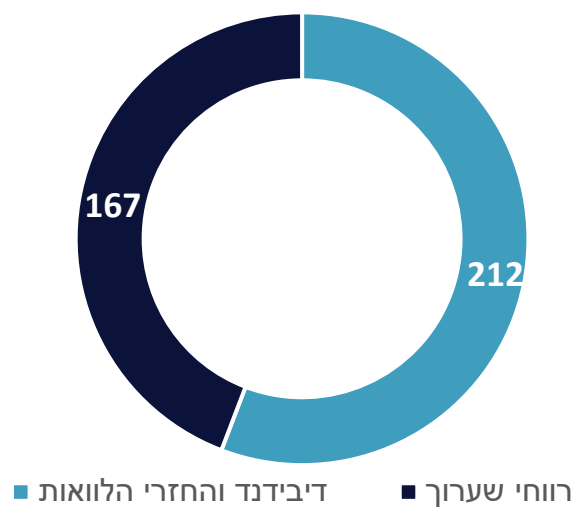
התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעות החברה ("התחזית"), הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התחזית מבוססת על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכות שווי חיצוניות לנכסי הפורטפוליו שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או חברות נכסי הפורטפוליו, הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר תעריפי חשמל צפויים, שינויים במדד המחירים לצרכן, בשערי חליפין (דולר/אירו), בשערי ריבית, במחירי הגז, בהיקף הנסועה בתחבורה ציבורית, זכייה במכרזים, נתחי שוק, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי, מחזורי חוב, אישור הפחתת הון (* (** (***) וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים בבסיס התחזית יתמששו באופן שונה מכפי שנחזה, וכן מובהר כי ההנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזית שהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד החברה או חברת נכס הפורטפוליו. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים בחלק מההשקעות יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן ייתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים מחברות הפורטפוליו. כמו כן, חלוקות מחברות הפורטפוליו כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות דירקטוריון בכל חברה. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי מהשקעות החברה יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה.

* בשנת 2029 מסתיים שירות החוב השוטף בשותפות אגד; הונח כי תבוצע חלוקת דיבידנד בסך של 500 מיליון ש"ח (בכפוף לאישור בית משפט לביצוע הפחתת הון) וכן הונח מחזור של יתרת הלוואת הבלון בשנת 2030.

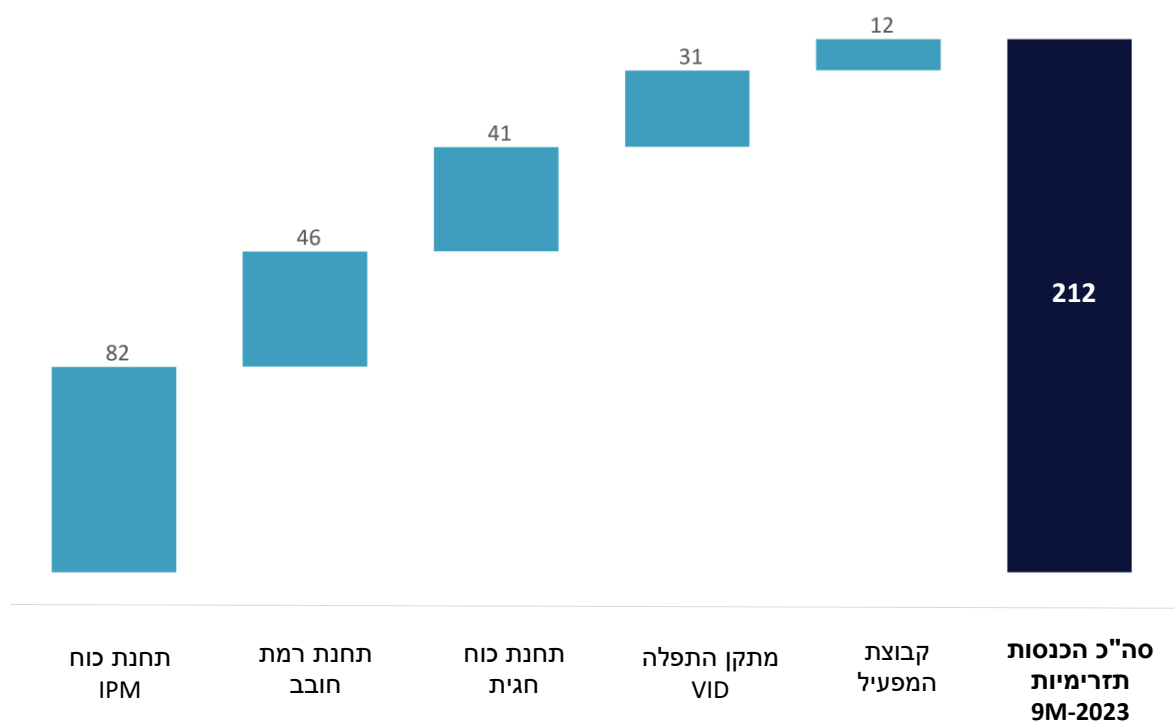
** זיכיון מתקן ההתפלה מסתיים בתום שנת 2027.

*** בהמשך להארכת תקופת הזיכיון להסכם בין המדינה לזכיון של כביש 6, חתמו המפעיל והזכיון על הסכם להארכת תקופת ההפעלה גב אל גב להסכם בין המדינה לזכיון. בשל חוסר וודאות לגבי תקופת ההפעלה בשלב זה, נכללו בתזרים תקופת הפעלה נוספת בת שנתיים.

הרכב הכנסות בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 (מיליוני ש"ח):



צמיחה של כ-57% בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 ביחס לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2022 (מיליוני ש"ח):





להלן נתונים פיננסיים אודות החברה, ההון העצמי והתשואה על ההון והנכסים לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023:¹⁰

כ-212
מיליוני ש"ח
הכנסות תזרימיות בחציון ראשון

כ-10%
תשואה תזרימית
על הנכסים המשוקללים
ב-12 חודשים אחרונים¹²

כ-19%
תשואה להון משוקלל לפני מס
ב-12 חודשים אחרונים¹¹

כ-34%
LTV¹³

כ-1.68
מיליארד ש"ח
הון עצמי

כ-2.75
מיליארד ש"ח
היקף השקעות

כ-85
מיליון ש"ח
חלוקת דיבידנד מיום ההקמה¹⁵

כ-11.81
ש"ח
NAV למניה¹⁴

כ-110
מיליון ש"ח
יתרות נדילות

כ-1.7
ש"ח
רווח למניה בתשעת החודשים
הראשונים לשנת 2023

1,661
מיליוני ש"ח
הון עצמי
משוקלל לתקופה¹³

2,635
מיליוני ש"ח
נכסים מושקעים
משוקללים בתקופה¹²

¹⁰ הנתונים הינם לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 או ליום 30.9.2023, אלא אם צוין אחרת.
¹¹ ההון המשוקלל הינו ממוצע של ההון העצמי ב-12 חודשים אחרונים בנטרול מיסים נדחים משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוחות הכספיים, והתשואה להון המשוקלל הינה רווח לפני מס ב-12 חודשים אחרונים חלקי ההון המשוקלל לפני מס.
¹² הנכסים המשוקללים הינם ממוצע של הנכסים המושקעים ב-12 חודשים אחרונים משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוחות הכספיים והתשואה התזרימית הינה הכנסות תזרימיות ב-12 חודשים אחרונים חלקי נכסים מושקעים משוקללים על פני התקופה; הכנסות תזרימיות הן הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות.
¹³ חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר חלקי סך הנכסים בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר.
¹⁴ ההון עצמי בנטרול מיסים נדחים.
¹⁵ ביום 9 באוקטובר 2023 בוצעה חלוקה בסך של כ-15 מיליון ש"ח (כ-9.8 אג' למניה).

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". כתוצאה מכך, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה, שהביאו בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור בכוח אדם וכן לירידה בשווי של נכסים פיננסיים ולעלייה בשערי חליפין של מטבעות זרים ביחס לשקל אשר התמתנה נכון למועד פרסום הדוח.

פעילות התאגידים המוחזקים על ידי החברה לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה. ככלל, התאגידים האמורים, הפעילים בישראל, פעילים בתחומי תשתית, תחבורה ואנרגיה המהווים תשתית חיונית וקריטית לתפקוד המערכות השונות במשק ובהתאם המשיכו להעמיד את שירותיהם באופן שוטף בכל תקופת הלחימה. למיטב ידיעת החברה, עד למועד פרסום דוח זה, פעילות התאגידים המוחזקים על ידי החברה המשיכה ברובה כסדרה ולא הושפעה באופן מהותי ממצב הלחימה.

להלן יובאו נתונים בדבר השפעות המלחמה עד למועד פרסום דוח זה, כפי שהובאו בפני הנהלת החברה:

תחום התחבורה - בתחילת המלחמה חלה ירידה במספר הקילומטרים המבוצעים בקווי השירות של אגד (בהתאם להוראות משרד התחבורה) ובמספר הנוסעים בתחבורה הציבורית, וכן בהיקף הנסועה הפרטית, לרבות בקבוצת המפעיל. עם חלוף הזמן מספר הקילומטרים המבוצע חזר להיקף כמעט מלא, וניכרת עלייה במספר הנוסעים בתחבורה הציבורית ובנסועה הפרטית. לכל אלו, במצטבר, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה נכון למועד זה, לרבות, בין היתר, לנוכח הזמניות והחלקיות של הדברים.

תחום האנרגיה - ככלל, תחנות הכוח באר טוביה, רמת חובב וחגית המשיכו בפעילותן כסדרה. במהלך המלחמה, עד למועד פרסום דוח זה, התחנות והתשתית המשרתת אותן לא נפגעו פיזית, היקפי הפעילות (הן הפעילות השוטפת והן פעילות התפעול והתחזוקה) לא השתנו באופן משמעותי, וכך גם לא נרשמה פגיעה בהיקף כוח האדם הנדרש להפעלתן. האמור לעיל נכון גם ביחס לפעילות ייצור החשמל במתקנים הפוטו-וולטאיים של סאנפלאוור בישראל.

תחום המים - ככלל, מתקן ייצור המים המותפלים של VID בה מחזיקה החברה, המשיך בפעילותו כסדרה, על אף מיקומו באיזור אשקלון, בקרבת איזורי הלחימה. עד למועד פרסום דוח זה, היקפי הפעילות (הן הפעילות השוטפת והן פעילות התפעול והתחזוקה) לא השתנו באופן משמעותי וכך גם לא נרשמה פגיעה בהיקף כוח האדם הנדרש להפעלתו.

עד כה, לא נרשמה השפעה מהותית של המלחמה על מצב הנזילות של החברה והתאגידים המוחזקים שלה, ולא על מקורות המימון שלהן. למסגרת אשראי שנטלה החברה בחודש אוקטובר 2023, לאחר פרוץ המלחמה, ראו בסעיף 4.8 לעיל.

מאחר ונכון למועד פרסום הדו"ח קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות, מצבם הכספי, תזרימי המזומנים ואיתנותם הפיננסית של החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כתוצאה מהמלחמה.

4.1. בהמשך לעדכון החברה מיום 23 באפריל 2023 בקשר עם חתימת Eranovum על מכתב כוונות לא מחייב עם גוף השקעות אירופאי המתמחה בהשקעות בתחומי האנרגיה הירוקה והתשתיות הנלוות, לביצוע השקעה ב-Eranovum בסך 20 מיליון אירו, למועד הדוח המו"מ בין הצדדים הופסק לאור החלטת Eranovum להאיץ ולהגדיל משמעותית את סכום הגיוס. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085537), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

4.2. בהמשך לעדכון החברה בקשר לעתירה מנהלית שהוגשה כנגד אגד החזקות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של אגד, בקשר עם הליך תחרותי להפעלת אשכול עוטף ירושלים מערב, ביום 23.10.2023 נדחתה העתירה.

- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-097156), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.3 ביום 3 ביולי 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 18 ביוני 2023 ו-28 ביוני 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-066492 ו-2023-01-071871, בהתאמה), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.4 ביום 9 באוקטובר 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 14 בספטמבר 2023 ו-28 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-086797 ו-2023-01-111072, בהתאמה), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.5 לפרטים בדבר הליך גיוס של אגרות חוב (סדרה 1) על ידי אגד בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח וכן לדירוג שנתנה חברת הדירוג S&P מעלות לאגד ולאגרות החוב שלה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 14.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-093828), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.6 ביום 13 בספטמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה עדכון של מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ומעבר לחלוקה רבעונית בכל שנה, כך שהחברה תחלק דיבידנד בכל אחד מהחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר בשנה נתונה בכפוף להוראות הדין ולשיקולים עסקיים. יודגש כי החברה אינה מתחייבת לבצע חלוקה מדיי רבעון, וחלוקה, עיתויה וסכומה יאושרו ויבוצעו רק בכפוף ובהתאם להחלטות דירקטוריון נוספות שתתקבלנה בעתיד בגין כל רבעון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086800), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.7 ביום 17 באוקטובר 2023 אושרו באסיפה שנתית ומיוחדת שזימנה החברה מינוי מחדש של רואה חשבון מבקר ושינוי שם החברה לקיסטון אינרפא בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 21 בספטמבר, 8 באוקטובר, 17 באוקטובר ו-24 באוקטובר (מס' אסמכתאות: 2023-01-108942, 2023-01-092836, 2023-01-116709 ו-2023-01-097375, בהתאמה), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.8 ביום 18 באוקטובר 2023 עדכנה החברה כי התקשרה עם מספר גופים מוסדיים מקבוצת "מנורה" בהסכם מסגרת להעמדת אשראי לתקופה בת 24 חודשים ממועד העמדתה, עד לסך כולל של 300 מיליון ש"ח לטובת מחזור חוב ומטרות נוספות. בהמשך לכך, משכה החברה הלוואה בהיקף של 150 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי לתקופה של 6 חודשים, אשר נושאת ריבית בשיעור שנתי שיעמוד על שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח שיחושב לפי ממוצע עלות הגיוס של החברה בתוספת 0.25% - 1% אשר שימשה אותה לצורך פירעון ההלוואות מתוך מסגרת האשראי של גופים מוסדיים מקבוצת "הראל", אשר הסתיימה בסוף חודש אוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-116760), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף, ביום 28 בנובמבר 2023 התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים נוספים בהסכם מסגרת להעמדת אשראי עד לסך כולל של 75 מיליון ש"ח בתנאים דומים לתנאים של הסכם מסגרת האשראי עם קבוצת מנורה.
- 4.9 ביום 18 באוקטובר 2023 עדכנה החברה כי נמחקה על הסף תביעה ובקשה לאשרה כתובעה ייצוגית כנגד אגד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-116763), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.10 ביום 22 בנובמבר 2023, אישרה מעלות P&S את דירוג החברה בדירוג ilA בתחזית דירוג יציבה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-126903).

5. פרטים נוספים בדבר ההשקעות המהותיות של החברה

להלן פרטים נוספים בדבר ההשקעות המהותיות של החברה:

5.1 תחום התחבורה

אגד

החברה מחזיקה בכ-49% ממניות חברת אגד (בשרשור, באמצעות החזקה בכ-81% משותפות המחזיקה ב-60% ממניות אגד ("שותפות אגד")), אשר עוסקת בתחבורה ציבורית בארץ, בהולנד ובפולין (באמצעות חברות בבעלותה (בעקיפין) המלאה), בתחום ההיסעים והתיור בישראל, בהפעלת ואחזקת הרכבת הקלה – הקו האדום בגוש דן, בתחזוקת אוטובוסים באמצעות מרכזי שירות עבור אגד ולקוחות חיצוניים, וכן מחזיקה בפורטפוליו של נבסי נדל"ן. למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה לפעול להכנסת משקיע נוסף לשותפות אגד.

נתונים פיננסיים מהדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
4,611,152	3,331,406	3,688,508	הכנסות (1)
947,332	731,105	786,322	EBITDA (2)
199,714	106,308	418,876	רווח תפעולי (3)
5,904	(15,838)	220,817	רווח (הפסד) נקי (3)
(393,338)	403,065	463,516	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (4)
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
5,810,565	5,383,200	6,338,695	סך נכסים
5,093,796	4,700,285	5,324,499	סך התחייבויות
716,769	682,915	1,014,196	הון עצמי

(1) העלייה בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהכנסות מתחבורה ציבורית בישראל בעיקר כתוצאה מגידול בביצוע ק"מ, מעליה במדדים אליהן צמודות ההכנסות (בעיקר סולר), ומעלייה

בהכנסות מתיקופים. בנוסף ישנו גידול בהכנסות בתחבורה ציבורית בהולנד ופולין כתוצאה מגידול בהיקף הפעילות בזכות זכייה במכרזים חדשים ומגידול בהכנסות מתבל (המתפעלת את הקו האדום של הרכבת הקלה בתל-אביב), העלייה מקוזזות בקיטון בהכנסות מקרן הצטיידות לרכישת אוטובוסים.

(2) רווח תפעולי בנטרול פחת והפחתות. בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2022 כללה ה-EBITDA התאמות בגין הפרשות חד פעמיות לתביעת עמיתים (קג"א) בסך של כ-294 מיליון ש"ח, והוצאות חד פעמיות נוספות בקשר עם עסקת מכירת מניות אגד בהיקף של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-29 מיליון ש"ח בשנת 2022 כולה. בתשעת החודשים הנוכחיים היו לחברה הוצאות עסקה בהיקף לא מהותי.

העלייה ב-EBITDA המתואם נובעת בעיקר מעליה בהכנסות כמפורט לעיל וכן מקיטון בהוצאות בעיקר כתוצאה מפרישת עובדים וותיקים, הצערה וחישובול הצי.

(3) העלייה ברווח התפעולי והנקי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה ב-EBITDA כמפורט לעיל ושיפור ברווחיות בהולנד ובפולין, כולל כתוצאה משינוי בשער החליפין של הזלוטי והיורו. הרווח התפעולי והנקי בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2022 כולה הושפעו מהפרשות לתביעת עמיתים והוצאות חד פעמיות בקשר עם עסקת מכירת מניות אגד כאמור לעיל. בנטרול השפעות אלו הרווח התפעולי בתקופה המקבילה אשתקד עמד על כ-417 מיליון ש"ח, ועל כ-523 מיליון ש"ח בשנת 2022 כולה, והרווח הנקי בתקופה המקבילה אשתקד עמד על כ-224 מיליון ש"ח וכ-253 מיליון ש"ח בשנת 2022 כולה.

(4) התזרים השלילי מפעילות שוטפת בשנת 2022 נובע בעיקר מתשלום למדינה בסך של כ-800 מיליון ש"ח בשנת 2022, כחלק מעסקת מכירת המניות. בנטרול הסכום האמור לאגד תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-407 מיליון ש"ח בשנת 2022. בתקופת הדוח כולל התזרים מפעילות שוטפת תשלום למדינה בסך של 56 מיליון ש"ח.

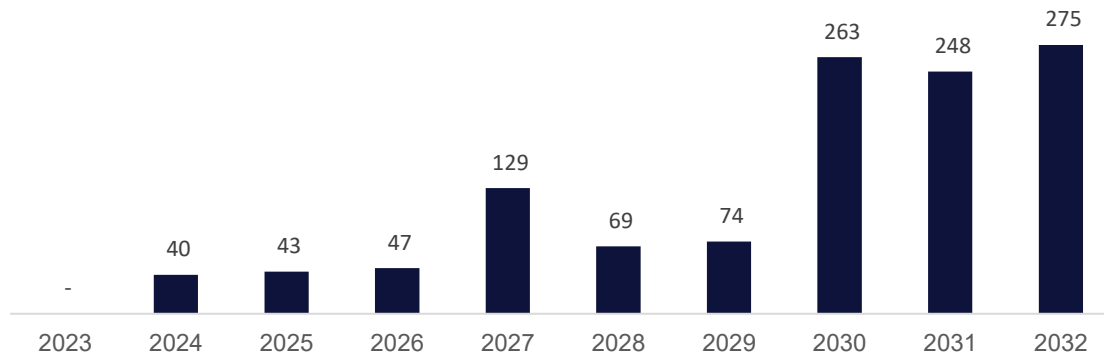
נתונים תפעוליים- תחבורה ציבורית בישראל	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022
ביצוע ק"מ (אלפי ק"מ) (5)	158,178	154,219	205,377
מצבת אוטובוסים (לסוף תקופה)	2984	2965	2,962
מתוכם אוטובוסים חשמליים	288	94	232
סה"כ עובדים (לסוף תקופה)	7013	6635	6,783
מתוכם נהגים	5179	4826	4,889

(5) השינוי בסך ביצוע הק"מ נובע מיציאת קווי שירות לתחרות בהתאם להסכם ההפעלה של אגד בעיקר באשכול ירושלים, ומנגד גידול בפעילות בעקבות תוספות שירות באשכולות קיימים.

בחודש אוגוסט החלה תבל (חברה נכדה בבעלות אגד - 51%) בהפעלת הרכבת הקלה, הקו האדום, במטרופולין תל אביב. קו הרכבת הקלה הראשון שיפעל בגוש דן, באורך של כ-24 ק"מ, 35 תחנות, ב-5 רשויות ומעל 230 אלף נוסעים צפויים ביום (לפי נתוני נת"ע). לאחר תאריך הדוח זכתה אגד (באמצעות חברה נכדה בבעלות מלאה – Mobilis) ב-2 מכרזי תחבורה ציבורית נוספים בפולין.

נתונים פיננסיים – תחזית תזרים:

להלן התזרים הצפוי של החברה מההשקעה באגד עד לשנת 2032 (חלק החברה בלבד, לאחר שירות חוב בשותפות אגד) (במיליוני ש"ח):



* בשנת 2029 מסתיים שירות החוב השוטף בשותפות אגד; הונח מחזור של יתרת הלוואת הבלון בשנת 2030.

החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה לשותפות אגד על ההון המושקע נכון למועד הדוח, ממועד הרכישה, הינה כ-13%.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים והערכות החברה ביחס לתשואה הצפויה מאגד ("התחזית"), הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התחזית וההערכות כאמור מבוססות על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע המצוי בידי החברה (בחלקו כפי שנמסר לה מאגד), שמקורם בהערכות שווי חיצוניות שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה או אגד, הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר שינויים במדד המחירים לצרכן, שערי חליפין (דולר/אירו), שערי ריבית, היקף הנסועה בתחבורה ציבורית, זכייה במכרזים, נתחי שוק, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי, מחזורי חוב (בשנת 2029 הונח מיחזור של יתרת הלוואת הבלון בשותפות אגד), אישור הפחתת הון וביצוע חלוקה (הונח כי תבוצע חלוקת דיבידנד בסך של 500 מיליון ש"ח (בכפוף לאישור בית משפט לביצוע הפחתת הון) וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתממשו באופן שונה מכפי שנחזה (אף באופן מהותי), לרבות במקרה של שינוי באחת או יותר מההנחות שלעיל, וכן מובהר כי ההנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזית ושהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד החברה או אגד. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים. כמו כן, החלוקות כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות דירקטוריון אגד. יובהר כי התחזית אינה כוללת השקעות שידרשו, ככל שידרשו בשותפות אגד, לרבות בקשר עם התאמות התמורה בעסקה, תשלום חשבון השיפוי ומימוש אופציית המכר של המוכרים. לאור האמור, אין ודאות כי התזרים הצפוי מאגד יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה, והיא יכולה להיות שונה, לרבות באופן מהותי, גם במקרה של שינוי או ביטול אלו מההסכמים הקיימים, שינויים בהוראות הדין וכיו"ב.

קבוצת המפעיל

החברה מחזיקה בכ-21.33%¹⁶ מקבוצת המפעיל אשר עוסקת בתחזוקה ותפעול של פרויקטים שונים בתחום התחבורה בישראל כולל כביש 6 ומנהרות הכרמל.

נתונים פיננסיים:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
367,988	254,830	363,974	הכנסות
91,691	65,407	76,329	EBITDA
86,941	62,583	71,721	רווח תפעולי
64,580	45,250	52,546	רווח נקי
81,175	63,178	38,730	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
317,992	269,075	277,078	סך נכסים
217,284	192,557	178,824	סך התחייבויות
100,708	76,518	98,254	הון עצמי

הגידול ב- EBITDA, רווח התפעולי וברווח הנקי של הקבוצה נובע בעיקר מגידול בהיקף הנסועה בכביש 6 ומנהרות הכרמל, איחוד פעילות א.א.כ.י. שירותי חשמל ואחזקה בע"מ {להלן: "א.א.כ.י."} שנרכשה בספטמבר 2022 והמשך התייעלות בהוצאות הקבוצה. השינוי בשיעור הרווחיות נובע משינוי בתמהיל ההכנסות והרווח בקבוצה בעקבות גידול בחלק מהפעילויות.

הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהעברת מס שנוכה במקור בקשר עם עסקת א.א.כ.י. בתקופה.

הגידול בסך הנכסים וההתחייבויות לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מאיחוד לראשונה של חברת א.א.כ.י. כאמור לעיל, העוסקת במתן שירותי חשמל ואלקטרה מכניקה.

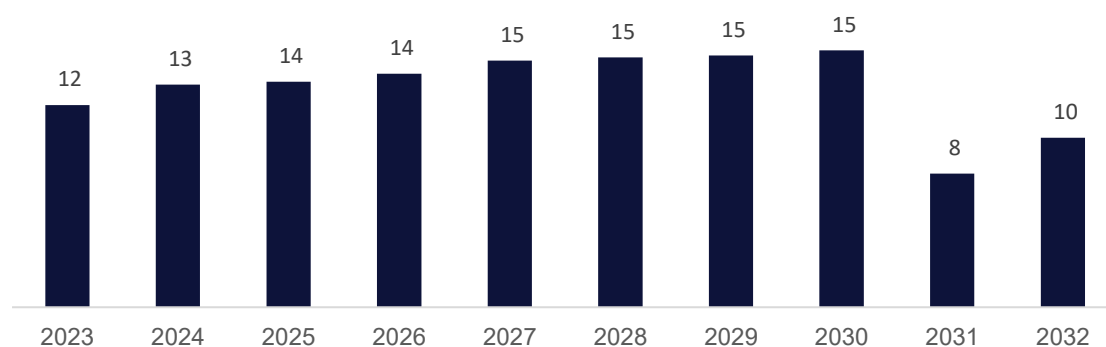
הקיטון בהון העצמי לעומת שנת 2022 נובע מהרווח השוטף בניכוי דיבידנד בתקופה.

¹⁶ יצוין כי החברה מחזיקה בכ-19.67% מזכויות ההצבעה בקבוצת המפעיל.

בהמשך להארכת תקופת הזיכיון לזכיון בהסכם בין המדינה לזכיון, חתמו המפעיל והזכיון על הסכם להארכת תקופת ההפעלה, גב אל גב, לתקופת ההסכם בין המדינה לזכיון המוערכת על ידי המפעיל בפרק זמן של כ-3 שנים. בחודש נובמבר 2023, התקבלו כל האישורים הנדרשים וההסכם בין המפעיל לבין הזכיון להארכת תקופת ההפעלה נכנס לתוקף. המידע האמור ביחס למשך ההארכה של תקופת ההפעלה והאחזקה הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, והתממשותו תלויה בצדדים שלישיים, ואינה בשליטתה של החברה. לפיכך, המידע האמור עשוי שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. עם זאת הערכת השווי והתזרים להלן כוללים תקופה נוספת של שנתיים בלבד וזאת בשל חוסר הוודאות לגבי התקופה בשלב זה.

נתונים פיננסיים – תחזית תזרים:

להלן התזרים הצפוי של החברה מההשקעה בקבוצת המפעיל עד לשנת 2032 (חלק החברה בלבד) (במיליוני ש"ח):



החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בחברות המפעיל, ממועד הרכישה, הינה כ-15%.

התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעות החברה והערכות החברה ביחס לתשואה הצפויה מקבוצת המפעיל וביחס להארכת תקופת הזיכיון ומשכה ("התחזית"), הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התחזית וההערכות כאמור מבוססות על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכת שווי חיצונית שקיבלה החברה, ותנאי הסכמי ההפעלה והשירותים הקיימים הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר שינויים במדד המחירים לצרכן, היקף הנסועה, הארכת הסכם הזיכיון לתקופה נוספת של שנתיים, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי כולל אפשרות להארכת תקופת הזיכיון כמפורט לעיל וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתממשו באופן שונה מכפי שנחזה (אף באופן מהותי), לרבות במקרה של שינוי באחת או יותר מההנחות שלעיל. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים. כמו כן, החלוקות כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות דירקטוריון של חברות קבוצת המפעיל. יובהר כי התחזית אינה כוללת השקעות שידרשו, ככל שידרשו, בקבוצת המפעיל. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי מקבוצת המפעיל יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה, והיא יכולה להיות שונה, לרבות באופן מהותי, גם במקרה של שינוי או ביטול אלו מההסכמים הקיימים או שינוי בהיקפי הנסועה.

Eranovum

החברה מחזיקה בכ- 39.1% ממניות Eranovum המקימה עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בעיקר בספרד בשטחים ציבוריים. לחברה מוקנית אופציה להשקעה נוספת של כ-9 מיליון אירו והגעה להחזקה מצרפית של כ-49%.

נתונים פיננסיים מהדוחות הכספיים (אלפי ש"ח תורגם מיורו):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
59	40	185	הכנסות
(4,520)	(2,789)	(8,132)	EBITDA
(4,761)	(2,862)	(8,932)	הפסד תפעולי
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
44,078	40,266	64,432	סך נכסים
4,933	3,986	6,817	סך התחייבויות
39,145	36,280	57,615	הון עצמי

Eranovum הינה חברה יזמית הנמצאת בשלבי הייזום והפיתוח של עמדות טעינה לרכבים חשמליים במרחב הציבורי. נכון ליום 30.9.2023 לחברה כ-1,813 עמדות טעינה ברישוי וכ-362 עמדות פעילות. בשנת 2023 Eranovum החלה לפעול לפיתוח יכולות ייזום עצמאיות לייצור חשמל המופק מאנרגיה מתחדשת לצורך אספקתו בעמדות הטעינה המופעלות על ידה. לאור שלבי הפעילות המוקדמים הכנסותיה אינן מהותיות בשלב זה, ובהתאם Eranovum מציגה הפסד תפעולי. נכסי Eranovum כוללים בעיקר מזומנים ושויי מזומנים ורכוש קבוע. ההון העצמי כולל בעיקר את ההשקעה שביצעה החברה, בניכוי הפסדים שנצברו. במהלך התקופה שקדמה לפרסום הדוח, Eranovum החלה בפעולות לאיתור משקיע לצורך התקשרות עימו בהסכם השקעה בחברה כנגד קבלת זכויות מיעוט בה.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

VID - מתקן התפלה

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות VID, אשר מחזיקה במתן ההתפלה באשקלון שהינו בעל כושר ייצור של כ- 120 מיליון מ"ק בשנה.

נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים עיקריים ביחס ל-VID במונחי 100% (אלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
229,817	168,134	196,551	הכנסות (1)
156,690	116,907	119,664	EBITDA (לרבות התאמה של נכס פיננסי)(2)
71,931	53,184	57,228	תזרים אחרי חוב (קרן וריבית)
20,389	15,568	13,515	רווח תפעולי
31,448	28,578	22,416	רווח נקי (2)
139,590	80,314	71,166	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
736,413	764,165	675,199	סך נכסים
373,328	403,950	350,698	סך התחייבויות
363,085	360,215	324,501	הון עצמי

(1) ההכנסות לעיל הינן הכנסות בהתאם לדוחות הכספיים המושפעות מיישום כללי IFRS בקשר עם הסדרי זיכיון ומכשירים פיננסיים. הנהלת החברה, כמו גם המודל הפיננסי של מתקן ההתפלה, בוחנת את ההכנסות על בסיס תפעולי, לפיו ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 עמדו על כ- 302,620 אלפי ש"ח בהשוואה לכ- 298,240 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 366,000 אלפי ש"ח בשנת 2022 כולה.

הגידול בהכנסות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בכמויות יצור המים בתקופה, עליית מדד המחירים לצרכן ושער הדולר והיורו ועלית תעריף החשמל הרלוונטי.

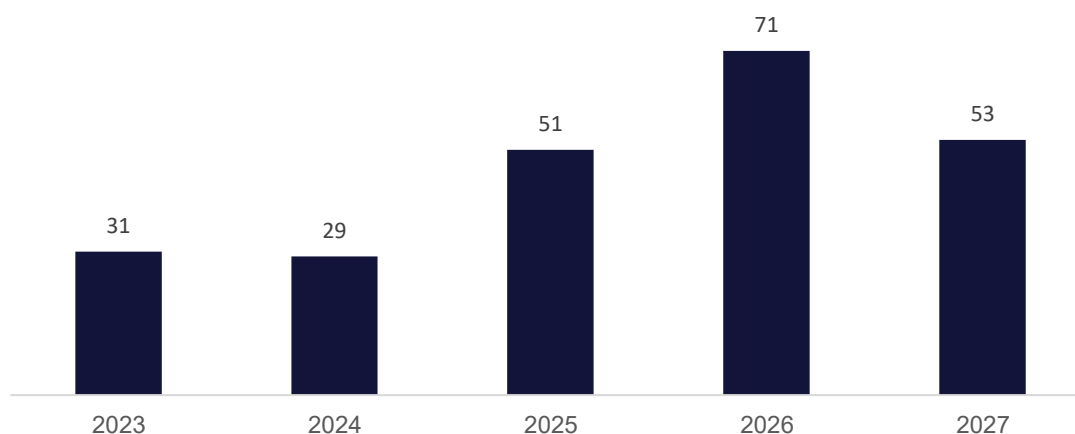
העלייה ב-EBITDA נובעת מעלייה בהכנסות כאמור לעיל, בקיזוז עלייה בהוצאות המשתנות התלויות בכמויות יצור המים, במדד ושערי המטבע.

(2) הרווח הנקי מושפע מרישום חשבונאי של נגזר משובץ בגין הרכיב הקבוע של ההכנסות וכן מהוצאות או הכנסות מימון בגין נכס פיננסי בקשר עם הסכם הזיכיון.

יצוין כי כאמור לעיל, בבחינת הביצועים בפועל של VID, לרבות בקשר עם הנתונים המשמשים להערכת השווי, הנהלת קיסטון בוחנת דוחות תפעוליים/תזרימיים שאינם כוללים נגזרים חשבונאיים.

נתונים פיננסיים - תחזית תזרים:

להלן התזרים הצפוי של החברה מההשקעה במתקן ההתפלה עד תום תקופת הזיכיון (חלק החברה בלבד) (במיליוני ש"ח):



* מימון הפרויקט צפוי להיפרע עד לשנת 2025.

החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה במתקן ההתפלה, ממועד הרכישה, הינה כ-8%.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעת החברה והערכות החברה ביחס לתשואה הצפויה ממתקן ההתפלה ("התחזית"), הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התחזית וההערכות כאמור מבוססות על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכת שווי חיצונית שקיבלה החברה, הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר תוצאותיה הכספיות הצפויות של VID, בהתבסס, בין היתר, על ההסדר הקיים בהסכם הזיכיון עם המדינה וההסכם עם אדום, שינויים במדד המחירים לצרכן, שערי חליפין (דולר/אירו), היקף התפלת מים, תוצאת הליך הבררות מול המדינה וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתממשו באופן שונה מכפי שנחזה (אף באופן מהותי), בין היתר, במקרה של שינוי באחת או יותר מההנחות שלעיל. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים. כמו כן, החלוקות כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות דירקטוריון של VID. יובהר כי התחזית אינה כוללת השקעות שידרשו, ככל שידרשו במתקן ההתפלה. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה.

תחנת כוח IPM באר טוביה

החברה מחזיקה (בעקיפין) כ- 34% מהזכויות בחברה המחזיקה בתחנת כוח מונעת בגז בבאר טוביה, בעלת כושר ייצור של כ- 450 מגה וואט; וכן מחזיקה בהלוואה שניתנה לגלובל ואיה פריז (המחזיקות גם הן, בעקיפין, בתחנת הכוח), ששוויה ההוגן ליום 30.9.2023 הינה כ-54 מיליון ש"ח (לפרטים אודות הליך גישור בנושא ההלוואה ראו סעיף 12.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, שווי ההלוואה אינו כולל את הסכומים הנמצאים במחלוקת).¹⁷

נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של טריפל מ תחנות כוח בע"מ ("טריפל-מ"), המחזיקה בכ-84% בתחנת הכוח אי. פי. אם באר טוביה ("IPM") (אלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
735,156	545,953	603,869	הכנסות
223,301	162,481	165,795	EBITDA
109,134	77,269	99,580	רווח תפעולי
42,245	60,532	(5,863)	רווח (הפסד) נקי
227,530	146,973	192,930	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
2,641,827	2,725,419	2,501,400	סך נכסים
1,864,525	1,845,351	1,926,122	סך התחייבויות
777,302	880,068	575,278	הון עצמי

הצעת המגשר להסדר בהסכמה בין הצדדים אושרה על ידי דירקטוריון גלובל, אולם נדחתה על ידי האסיפה הכללית שלה. החברה שוקלת את המשך ניהול ההליכים המשפטיים מול גלובל, על מנת למצות את זכויותיה בנושא.

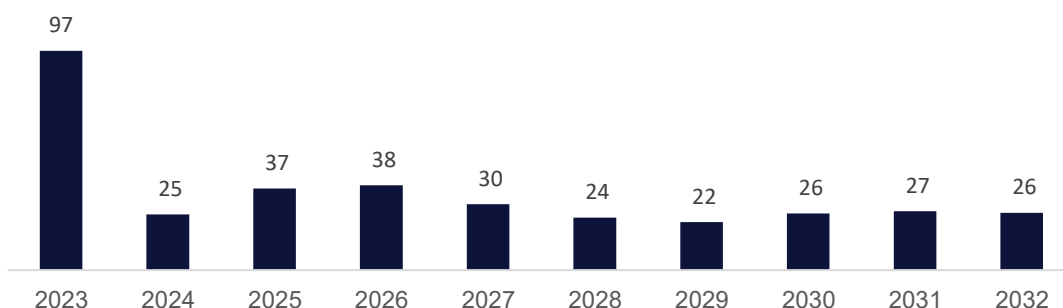
בתקופת הדוח יישמו טריפל-מ-ו-IPM מעבר מדיווח על בסיס תקינה ישראלית ל-IFRS. היישום בוצע באופן עקבי על כל התקופות המוצגות כולל יתרות הפתיחה ליום 1 בינואר 2022. במסגרת המעבר ל-IFRS עלות סעיפי הרכוש הקבוע נמדד בהתאם לשוויים ההוגן ליום 1 בינואר 2022.

למועד הדוח, עיקר פעילותה של טריפל-מ הינה החזקה של 84% ב-IPM. העלייה בהכנסות, ב-EBITDA וברוח התפעולי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2022 כולה, נובעת מעלייה בזמינות התחנה בין היתר בגין טיפול בטורבינה בשנת 2022 וכן משיפור במכירות ללקוחות פרטיים והתייעלות תפעולית בתחנה.

ההפסד בתקופת הדוח נובע מהוצאות המימון בתקופה שכוללת בעיקר הפרשי שער ומדד בגין שיערוך הלוואות החברה שבחלקן נקובות ביורו ובחלקן צמודות למדד. יצוין, כי הכנסות החברה צמודות אף הן ליורו ולמדד. הקיטון בהון העצמי נובע מחלוקות שבוצעו במהלך השנה ומההפסד השוטף לתקופה.

נתונים פיננסיים - תחזית תזרים:

להלן התזרים הצפוי של החברה מההשקעה בתחנת הכוח IPM עד שנת 2032 (לרבות הלוואות שניתנו) (חלק החברה בלבד) (במיליוני ש"ח):



לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

התזרים בשנת 2023 כולל בנוסף לתזרים השוטף סכום של כ-45 מיליון ש"ח שחולק לבעלים במסגרת הגדלת מימון שבוצעה בשנת 2022 (כולל גם החזרי הלוואה הנובעים מחלוקה זו) וכן סכום של כ-30 מיליון ש"ח שנובע מהפחתת ההון החוזר בתחנה בשל כניסתה לתוקף של רגולציה (חלק החברה).

החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בתחנת הכוח (לרבות הלוואות שניתנו), ממועד הרכישה, הינה כ-7%.

התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעות החברה והערכות החברה ביחס לתשואה הצפויה מההשקעה בתחנת הכוח IPM ("התחזית"), הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התחזית וההערכות כאמור מבוססות על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכת שווי חיצוניות שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או אי.פי.אם, הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר תוצאותיה הכספיות של התחנה, הוראות רגולטוריות החלות על התחנה, שינויים במדד המחירים לצרכן, שערי חליפין (דולר/אירו), תעריפי חשמל צפויים, מחירי גז וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתמששו באופן שונה מכפי שנחזה (אף באופן מהותי), לרבות במקרה של שינוי באחת או יותר מההנחות שלעיל, וכן מובהר כי ההנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזית ושהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד החברה או אי.פי.אם. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים. כמו כן, החלוקות כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות דירקטוריון של החברות המחזיקות בתחנה. יובהר כי התחזית אינה כוללת השקעות שידרשו, ככל שידרשו. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה.



תחנת כוח רמת חובב

החברה העמידה הלוואה בסכום של כ- 175 מיליון ש"ח, ההמירה בחלקה לזכויות של שותף מוגבל, בעקיפין, של כ- 16% מהשותפות המחזיקה בתחנת כוח מונעת בגז ברמת חובב, בעלת כושר ייצור של כ- 1,200 מגה וואט; יצוין כי החברה הודיעה לשותפות על המרת הלוואה ההמירה לזכויות של שותף מוגבל ואף קיבלה את אישור רשות התחרות להמרה; החברה צופה, כי הקצאת הזכויות בשותפות לחברה כתוצאה מהמימוש תושלם עד סוף שנת 2023.

נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים של תחנת הכוח רמת חובב וחברת התפעול שלה.

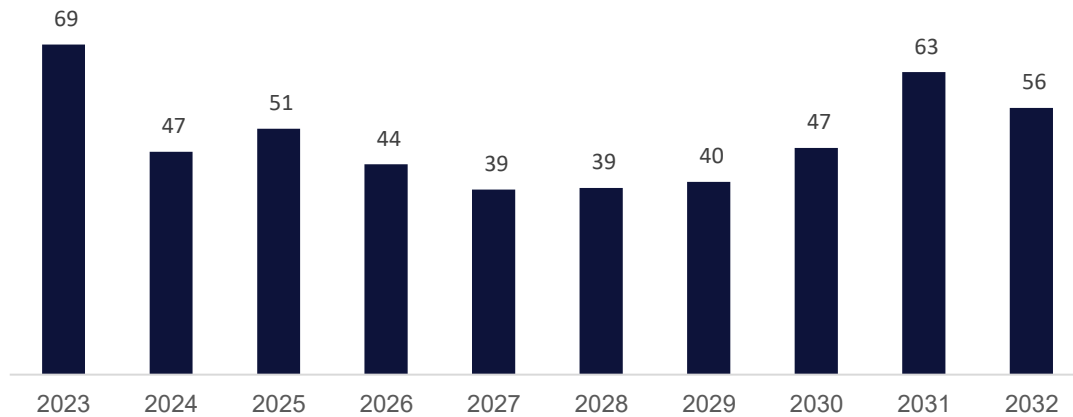
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
1,219,285	989,820	1,067,287	הכנסות
700,089	558,482	565,588	EBITDA
438,863	356,638	379,102	רווח תפעולי
308,897	264,234	271,272	רווח נקי
693,406	486,000	604,803	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
4,573,972	4,695,604	4,533,358	סך נכסים
3,946,506	3,766,177	4,069,433	סך התחייבויות
627,466	929,427	463,925	הון עצמי

הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

ההכנסות, ה- EBITDA והרווח התפעולי והנקי, מושפעות מגידול בהיקף הזמינות בתחנה ומההכנסות מייצור אנרגיה אשר מושפעות לטובה מעליית מדד המחירים לצרכן ומעליית תעריף הייצור של חברת החשמל. בתקופת הדוח הייתה עליה בהכנסות הזמינות לעומת התקופה המקבילה אשתקד שבה היו מושבתות 2 טורבינות של החברה בשל אירוע השריפה בתחנה.

נתונים פיננסיים - תחזית תזרים:

להלן התזרים הצפוי של החברה מההשקעה בתחנת הכוח עד שנת 2032 (חלק החברה בלבד) (במיליוני ש"ח):



לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון. הנתונים מתבססים על הערכת השווי שבוצעה ליום 31.12.2022 שהתזרימים הכלולים בה כוללים תשלומי מס (תיאורטיים) ברמת התחנה. התחנה מוחזקת באמצעות מספר שותפויות ולפיכך לא צפויים תשלומי מס ברמת התחנה ובהתאם התזרים לעיל לא כולל את תשלומי המס התיאורטיים.

החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בתחנת הכוח (הלוואה המירה (הלוואה לא המירה), ממועד הרכישה, הינה כ-28%.

התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעת החברה והערכות החברה ביחס לתשואה הצפויה מההשקעה בתחנת הכוח רמת חובב ("התחזית"), הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התחזית וההערכות כאמור מבוססות על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכת שווי חיצונית שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או השותפות המחזיקה בתחנת הכוח, הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר התוצאות הכספיות הצפויות של התחנה, בהתבסס, בין היתר על הוראות רגולטוריות החלות על התחנה, שינוי במחירי ה-SMP, שינוי בתעריפי וצריכת החשמל, שינויים במדד המחירים לצרכן, שערי חליפין (דולר/אירו), מחירי גז, וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתמששו באופן שונה מכפי שנחזה (אף באופן מהותי), לרבות במקרה של שינוי באחת או יותר מההנחות שלעיל, וכן מובהר כי ההנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזית ושהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד החברה או השותפות המחזיקה בתחנת הכוח. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים יותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים. כמו כן, החלוקות כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות האורגנים המוסמכים הרלוונטיים. יובהר כי התחזית אינה כוללת השקעות שידרשו, ככל שידרשו בתחנה. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה.

תחנת כוח חגית

החברה העמידה הלוואה בסכום של כ-110 מיליון ש"ח, ההמירה בחלקה לזכויות של שותף מוגבל, בעקיפין, של כ-16% מהשותפות שחתמה על הסכם לרכישת הזכויות בתחנת כוח מונעת בגז "חגית (מזרח)", בעלת כושר ייצור של כ-660 מגה וואט.

נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים של תחנת הכוח חגית וחברת התפעול שלה (החברה העמידה הלוואה לשותפות אשר מחזיקה בכ-50% מתחנת הכוח חגית וחברת התפעול בחלקה המירה לזכויות בשיעור של כ-33% מהחזקות בשותפות, המהוות בעקיפין החזקה של כ-16% במונחי התחנה).

הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

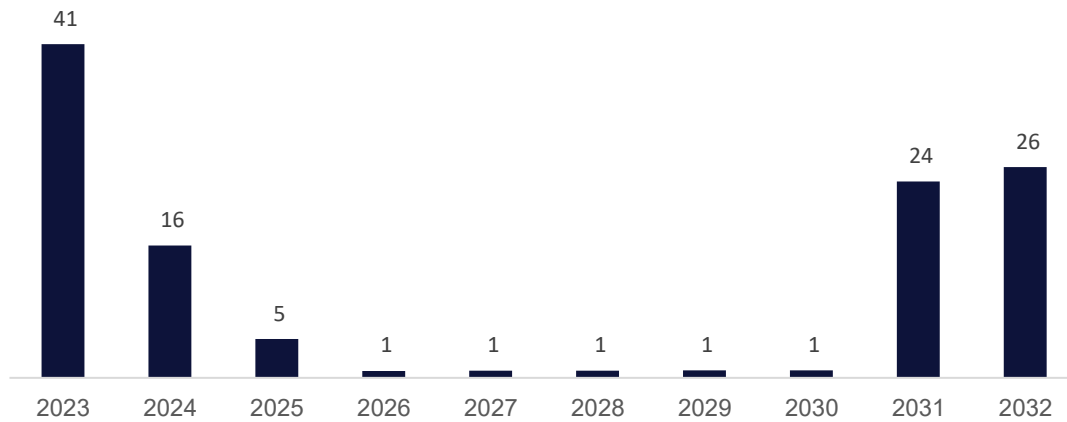
לתקופה שמיים 1.6.2022 (מועד השלמת העסקה) ועד ליום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
490,367	629,308	הכנסות
159,739	326,694	EBITDA
97,134	240,897	רווח תפעולי
38,662	169,937	רווח נקי
76,467	356,901	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
31.12.2022	30.9.2023	
1,973,755	2,002,983	סך נכסים
1,729,173	1,770,353	סך התחייבויות
244,582	232,630	הון עצמי

ביום 1.6.2022 הושלמה העסקה לרכישת תחנת הכוח חגית ולפיכך התוצאות הכספיות בשנת 2022 משקפות פעילות של שבעה חודשים בלבד.

ההכנסות, ה-EBITDA והרווח הנקי, מושפעים מהיקף הזמינות בתחנה ומההכנסות מייצור אנרגיה אשר מושפעות לטובה מעליית מדד המחירים לצרכן ומעליית תעריף הייצור של חברת החשמל.

נתונים פיננסיים - תחזית תזרים:

להלן התזרים הצפוי של החברה מההשקעה בתחנת הכוח חגית עד שנת 2032 (חלק החברה בלבד) (במיליוני ש"ח):



* התזרים בשנים 2026-2030 מושפע מגילוף החזר החוב הפיננסי בתחנה, מעמידה ביחסי הכיסוי לחלוקה, ומשמירה על יתרות מזומנים.

הנתונים מתבססים על הערכת השווי שבוצעה ליום 31.12.2022 שהתזרימים הכלולים בה כוללים תשלומי מס (תיאורטיים) ברמת התחנה. התחנה מוחזקת באמצעות מספר שותפויות ולפיכך לא צפויים תשלומי מס ברמת התחנה ובהתאם התזרים לעיל לא כולל את תשלומי המס התיאורטיים.

החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בתחנת הכוח (הלוואה המירה ולא המירה), ממועד הרכישה, הינה כ-15%.

התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעת החברה והערכות החברה ביחס לתשואה הצפויה מההשקעה בתחנת הכוח חגית ("התחזית"), הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התחזית וההערכות כאמור מבוססות על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכת שווי חיצונית שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או השותפות המחזיקה בתחנת הכוח, הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר התוצאות הכספיות הצפויות של התחנה, בהתבסס, בין היתר על הוראות רגולטוריות החלות על התחנה, שינוי במחירי ה-SMP, שינוי בתעריפי וצריכת החשמל, שינויים במדד המחירים לצרכן, שערי חליפין (דולר/אירו), מחירי גז, וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתמשו באופן שונה מכפי שנחזה (אף באופן מהותי), לרבות במקרה של שינוי באחת או יותר מההנחות שלעיל, וכן מובהר כי ההנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזית ושהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד החברה או השותפות המחזיקה בתחנת הכוח. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים יותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים. כמו כן, החלוקות כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות האורגנים המוסמכים הרלוונטיים. יובהר כי התחזית אינה כוללת השקעות שידרשו, ככל שידרשו בתחנה. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה.

סאנפלאואר

נכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה בכ- 52% מהון המניות המונפק והנפרע בסאנפלאואר הפעילה בתחום האנרגיה המתחדשת ומחזיקה, נכון למועד הדוח, 5 חוות רוח בעלות הספק מותקן של 50 מגה וואט בפולין, כ- 256 מתקנים סולאריים בעלי הספק מותקן כולל של כ-31 מגה וואט בישראל ופרויקטים בשלבי ייזום ופיתוח בארצות הברית.

נתונים פיננסיים מהדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
119,987	94,398	132,913	הכנסות
69,258	50,693	70,467	EBITDA
92,069	73,220	77,302	EBITDA מתואם*
5,622	3,056	21,286	רווח תפעולי
27,074	7,978	45,714	FFO
41,115	20,448	52,773	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
834,220	805,681	868,390	סך נכסים
614,188	594,445	603,662	סך התחייבויות
220,032	211,236	264,728	הון עצמי

* EBITDA בנטרול הוצאות ייזום בגין התקשרות בהסכם מחייב לרכישת פרויקטי אנרגיה מתחדשת ואגירה בארה"ב.

הגידול בהכנסות, ב-EBITDA, ב-EBITDA המתואמת וב-FFO בתקופת הדוח לעומת שנה קודמת נובע בעיקר: א. מעלייה בפעילות בפולין, בעיקר מעליית מחירי החשמל השחור בתקופה ומעליית שער החליפין הממוצע של הזלוטי בתקופה המקוזזת חלקית בגין ירידה בתפוקות. ב. מעליית מדד בישראל אליו צמודות הכנסות מגזר האנרגיה בישראל שמקוזזות חלקית בירידה בתפוקות ומעלייה בהוצאות שבחלקן צמודות למדד.

לתכנית בלתי הדירה לרכישת מניות סאנפלאואר שאימצה החברה ביום 29.5.2023, ראו בביאור ג'3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023.

ביום 5 בנובמבר 2023 עדכנה סאנפלאואר בדבר השלמת משא ומתן וחתירת הסכם רכישת פרויקטים סולאריים על גגות בהספק כולל של כ-14 מגה וואט, בין חברת בת שלה לבין אי.די.איי אנרגיה בע"מ וחברות בנות בבעלותה. יצוין כי ההסכם כפוף לתנאים מתלים שנקבעו בו אשר טרם התקיימו, ולמועד זה אין ודאות כי יושלם.

ביום 14 בנובמבר 2023 עדכנה סאנפלאואר כי התקבלה אצלה החלטת מוסד הבוררות הבינלאומי (INCID) בענין הליך שהתנהל ב-INCID בינה יחד עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "שיכון ובינוי") לבין ממשלת ספרד (ראו סעיף 13.1 לדוח התקופתי של החברה), לפיה בקשת ממשלת ספרד לביטול פסק הבוררות נדחית, וסאנפלאואר, ביחס עם שיכון ובינוי, זכאיות למלוא הפיצוי האמור (קרי 47.3 מיליון אירו) בתוספת הוצאות בסך של כ-1.45 מיליון אירו, שיחולקו בין החברה ובין שיכון ובינוי כמפורט בהחלטה. סאנפלאואר לומדת את החלטת INCID ותפעל לאכיפתו. נכון למועד זה, אין ודאות באשר להצלחת גביית מלוא הסכומים שנפסקו לטובת סאנפלאואר, או באשר למועד גבייתם.

6. השפעות אינפלציה ועליית ריבית

ברבעון השלישי של שנת 2023 חלה התמתנות במגמה העולמית של עליית מחירים שהביאה לעלייה באינפלציה במהלך 9 החודשים הראשונים של שנת 2023 בשיעור של כ- 3.2% לעומת עלייה בשיעור של 4.4% בתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בהמשך לעלייה בשיעור של כ- 5.3% במהלך שנת 2022. זאת בהמשך לכך שבניסיון לרסן את שיעור האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, כאשר החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל כאשר נכון למועד פרסום הדוח היא עומדת על 4.75%.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על החברה:

הכנסות החברה מתקבולים מהשקעות - מרבית השקעות החברה מוגנות מעליית האינפלציה שכן הן כוללות מנגנונים של הצמדה למדד ברכיב ההכנסות, ההוצאות והמימון. חלק מההשקעות מושפעות לחיוב מהעלייה באינפלציה, שכן, הכנסותיהן מושפעות, במישרין או בעקיפין, מהאינפלציה, בעוד ההוצאות, לרבות עלויות המימון, צמודות למדד באופן חלקי בלבד. על כן, עלייה באינפלציה מגדילה את התקבולים מהשקעות החברה.

הכנסות החברה משינויים בשווי ההוגן של השקעות החברה - עליית הריבית בשוק משפיעה על שיעורי ההיוון הנהוגים לצורך הערכת שווי ההוגן של השקעות. נכסי החברה מאופיינים בסיכון נמוך ובביקוש קשיח בשל היותם מספקים מוצרים בסיסיים (מים, חשמל ותחבורה) ומשכך בתקופה של חוסר וודאות האטרקטיביות שלהן גדלה וממתנת את השפעת עליית התשואות. בנוסף, מכיוון שהלקוחות העיקריים של השקעות החברה הן המדינה או חברות ממשלתיות, הרי שסיכון האשראי של אותם לקוחות הוא זניח, מה שמשפיע גם הוא על סיכון הפרויקטים וההשפעה על שיעורי ההיוון.

החוב הבנקאי הפרוייקטואלי במרבית השקעות החברה הנו בריבית קבועה לאורך חיי הפרוייקט ולפיכך לעליית הריבית בשוק לא צפויה להיות השפעה על עלות החוב בהשקעות אלו. בחלק מחברות הפרוייקט ההלוואות בנוסף גם צמודות למדד. חברות אלו נהנות ממנגנון הצמדה לרכיב ההכנסות שלהן כך שבנטו העלייה במדד אף עשויה להטיב איתן בהיקף לא מהותי. כמו כן, לשותפות אגד חוב בנקאי בריבית משתנה בהיקף של כ-580 מיליון ש"ח (מתוך חוב כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח, כאשר היתרה בריבית קבועה צמודת מדד), ולפיכך עליית ריבית בנק ישראל תביא לעלייה בהוצאות המימון בשותפות (חלק החברה בשותפות כ-81%). כאמור לעיל, אגד הגישה בקשה לבית המשפט לביצוע הפחתת הון, אשר ככל שתאשר צפויה אגד לחלק דיבידנד בהיקף של 500 מיליון ש"ח כאשר חלקה של השותפות הוא 300 מיליון ש"ח אשר ישמשו ברובם לפירעון הרכיב המשתנה של הלוואת השותפות.

עלויות התפעול של החברה מורכבות בעיקר מדמי ניהול והוצאות עסקה ואין מושפעות מעלייה באינפלציה ומעליה בריבית.

אגרות חוב (סדרה א') נושאות ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן, ומשכך לא מושפעות מעליית הריבית. עם זאת, קרן וריבית אגרות החוב צמודות למדד ולכן עליית האינפלציה הגדילה את הוצאות המימון של החברה בתקופת הדוח. שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע על הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') בהיקפן נכון למועד פרסום הדוח בכ-6.9 מיליון ש"ח.

לחברה אשראי מגוף מוסדי וכן ניירות ערך מסחריים הנושאים ריבית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח. המשך עליה בשיעור הריבית והאינפלציה בישראל ובעולם עלולות להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה. שינוי של 1% בריבית בנק ישראל ישפיע על הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין מסגרת האשראי כאמור המנוצלת נכון למועד הדוח בכ-3.7 מיליון ש"ח. לאור האמור, החברה מעריכה כי השפעת האינפלציה והריבית בטווח הקצר והבינוני לא צפויה להיות מהותית, ואולם אין ביכולתה של החברה להעריך האם תמשיך המגמה של עליית רמות המחירים ולכן לא יכולה להעריך את ההשפעה בטווח הארוך. יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות האינפלציה, ועליית הריבית לרבות בקשר עם בקשה להפחתת הון באגד וחלוקת דיבידנד בהמשך לאישור הבקשה האמורה, וההשפעות על הוצאות המימון של החברה, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה ועל המידע המצוי בידי החברה למועד זה, ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או שאינם ידועים לחברה נכון למועד זה, לרבות התממשות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, קבלת החלטה שיפוטית והחלטה בדירקטוריון אגד.

7. המצב הכספי ומקורות המימון

המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי:

הנתונים באלפי ש"ח	30 בספטמבר		31 בדצמבר		הפרש	הסברים ליתרות ולשינויים בהם
	2023	2022	2022	2022		
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	110,407	121,686	140,115	(29,708)		הירידה במזומנים ושווי מזומנים בתקופת הדוח לעומת 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מהכנסות שהתקבלו מדיבידנד ותקבולים על חשבון קרן וריבית מהלוואות בהיקף כולל של כ- 212 מיליון ש"ח ומירידה ביתרת חייבים ויתרות חובה בסך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח, בניכוי השקעות שביצעה החברה בתקופת הדוח של כ- 62 מיליון ש"ח (סאנפלאואר, Eranovum ואגד), מפירעון אשראי נטו של 130 מיליון ש"ח, מחלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח ומהוצאות הנהלה וכלליות ומימון נטו.
חייבים ויתרות חובה	3,098	1,892	28,329	(25,231)		היתרה כוללת בעיקר יתרת הוצאות מראש, הכנסות לקבל וחייבים אחרים. הירידה לעומת 31 בדצמבר 2022 נובעת מירידה בהכנסות לקבל בסך של 27 מיליון ש"ח
סך הכל נכסים שוטפים	113,505	123,578	168,444	(54,939)		
נכסים לא שוטפים						
השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות	2,748,853	2,559,761	2,520,417	228,436		החברה מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן. העלייה לעומת 31 בדצמבר 2022 נובעת מעלייה נטו בשווי ההוגן של השקעות בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות בסך של כ-167 מיליון ש"ח ומהשקעות חדשות שביצעה החברה בתקופת הדוח בסך של כ- 62 מיליון ש"ח. עליית הערך נובעת בעיקר בגין השקעות החברה באגד וב- Eranovum.
פיקדון משועבד	32,998	31,159	31,679	1,319		פיקדון משועבד לבנק כנגד ערבויות שניתנו.
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-		
רכוש קבוע, נטו	6	19	16	(10)		
סך הכל נכסים לא שוטפים	2,781,857	2,590,939	2,552,112	229,745		
סך הכל נכסים	2,895,362	2,714,517	2,720,556	174,806		

הנתונים באלפי ש"ח	30 בספטמבר		31 בדצמבר		הפרש	הסברים ליתרות ולשינויים בהם
	2023	2022	2022	2022		
התחייבויות שוטפות						
נייר ערך מסחרי	190,000	-	150,000	40,000	40,000	נייר ערך מסחרי שהונפק לתקופה של שנה, וניתן להארכה לתקופות נוספות עד לתקופה כוללת של 5 שנים (לפי שיקול דעת החברה והמשקיעים). בתקופת הדוח הנפיקה החברה סדרה נוספת בהיקף של 40 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח פרעה החברה בפירעון חלקי נייר ערך מסחרי בהיקף של 40 מיליון ש"ח.
הלוואה מגוף מוסדי	180,000	-	350,000	(170,000)	(170,000)	הלוואה מגוף מוסדי שנמשכה על חשבון מסגרת האשראי של החברה. הלוואות שנמשכו על חשבון המסגרת מתחדשות לתקופה של 6 חודשים בכל מועד עד אוקטובר 2023, בתקופת הדוח פרעה החברה 170 מיליון ש"ח על חשבון המסגרת. לאחר תאריך הדוח חתמה החברה על מסגרת אשראי מול גופים מוסדיים (ראה ביאור 7 וסעיף 4.9 לעיל), כאשר נכון למועד חתימת הדוח יתרת האשראי שנמשכה מהמסגרת הנה 150 מיליון ש"ח
חלויות שוטפות של אגרות חוב	35,326	-	34,215	1,111	1,111	ראה להלן - אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות (כולל דיבידנד לשלם בסך 15 מיליון ש"ח)	25,064	9,608	2,907	22,157	22,157	היתרה כוללת בעיקר יתרה של הוצאות לשלם כולל ריבית לשלם בגין נע"מ, מוסדות ממשלתיים, ספקים וזכאים אחרים. לתאריך הדוח היתרה כוללת גם דיבידנד ששולם ביום 9.10.2023 בסך של 15 מיליון ש"ח. העלייה לעומת 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מעליה בריבית לשלם בגין הנע"מ שהונפקו בדצמבר 2022 ומרץ 2023 ובגין הדיבידנד לשלם
סך הכל התחייבויות שוטפות	430,390	9,608	537,122	(146,732)	(146,732)	
התחייבויות לא שוטפות						
אגרות חוב	656,567	662,108	634,679	21,888	21,888	היתרה כוללת את אג"ח סדרה א' של החברה שהונפקו בדצמבר 2021 (450 מיליון ע.ב.) וכן את היתרה בגין הרחבת הסדרה שבוצעה ביולי 2022 (200 מיליון ע.ב.), וכן את ההצמדה למדד של אגרות החוב. העלייה נובעת מההצמדה למדד בתקופה
הלוואה מגוף מוסדי	-	500,000	-	-	-	
זכאים ויתרות זכות	6,771	6,771	6,771	-	-	היתרה כוללת התחייבות בגין תוספת תמורה בעסקת סאנפלאואר בקשר עם התביעה בספרד. לפרטים לעניין דחיית בקשת ממשלת ספרד לביטול פסק הבוררות, ראו סעיף 4.4 לעיל
מיסים נדחים	118,951	59,483	67,754	51,197	51,197	העלייה נובעת מגידול בהכנסות החברה, בעיקר שינוי בשווי ההוגן של ההשקעות בתקופת הדוח.
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	782,289	1,228,362	709,204	73,085	73,085	
הון	1,682,683	1,476,547	1,474,230	208,453	208,453	העלייה נובעת בעיקר מהרווח הנקי בסך של 253 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד בסך של 45 מיליון ש"ח.
סך הכל התחייבויות והון	2,895,362	2,714,517	2,720,556	174,806	174,806	

תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח והפסד:

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	הפרש	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הנתונים באלפי ש"ח
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	
הכנסות								
החברה מוגדרת כישות השקעה (כהגדרתה ב- IFRS 10) ולפיכך מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן דרך רווח והפסד. בתקופה של 9 חודשים לשנת 2023 ההכנסה נובעת בעיקר מהשינוי בשווי ההוגן של השקעות החברה באגד וב-Eranovum. להרכב השינוי בשווי ההוגן של כל אחת מההשקעות ראו ביאור 4 לזוחות הכספיים	108,221	22,814	646	40,425	58,503	166,724	שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות	
תקבולים מהשקעות החברה, הגידול לעומת תקופות קודמות נובע מגידול בהיקף השקעות החברה.	77,202	197,435	17,500	36,091	134,117	211,319	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות	
	14	873	227	228	656	670	הכנסות אחרות	
	185,437	221,122	18,373	76,744	193,276	378,713	סה"כ הכנסות	
הוצאות תפעוליות								
דמי ניהול לחברת הניהול בהתאם לתנאי הסכם הניהול הנגזרים משווי הנכסים של החברה בהתאם לזוחותיה הכספיים בתוספת מע"מ שלא ניתן לקיזוז	12,750	15,771	4,136	7,995	10,303	23,053	דמי ניהול	
הוצאות בקשר עם שיערוך אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול בהיקף של 5% מהמניות שהוקצו במהלך התקופה הרלוונטית	(6,895)	6,895	6,895	-	6,895	-	תשלום מבוסס מניות	
עלויות עסקה (הכוללות בעיקר עלויות עורכי דין, יועצים פיננסיים ואחרים) מושפעות בעיקר מהיקף העסקאות בתקופת הדוח	(7,413)	8,370	444	747	8,370	957	עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)	
העלייה נובעת מגידול בהיקף פעילותה של החברה. ההוצאות כוללות בעיקר הוצאות ביטוח אחריות מקצועית, שכר דירקטורים חיצוניים, אגרות ושירותים מקצועיים אחרים.	1,357	5,776	1,272	1,509	3,339	4,696	אחרות	
	201	(36,812)	(12,747)	(10,251)	(28,907)	(28,706)	סה"כ הוצאות	
	185,638	184,310	5,626	66,493	164,369	350,007	רווח מפעולות רגילות	

הסברים ליתרות ולשינויים בהם	הפרש	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הנתונים באלפי ש"ח
		2022	2022	2023	2022	2023		
		2022	2022	2023	2022	2023		
<p>העלייה נובעת מעלייה בהיקף החוב של האג"ח הצמוד למדד המחירים לצרכן, ביולי 2022 ביצעה החברה הרחבת סדרה בהיקף של 200 מיליון ע.נ. והיקף אגרות החוב סדרה א' של החברה מסתכם בכ- 650 מיליון ע.נ.. בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ- 3.25% לעומת 4.4% בתקופה המקבילה אשתקד ו- 5.3% בשנת 2022 כולה. סך הוצאות מימון והצמדה בגין אגרות החוב סדרה א' של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 28 מיליון ש"ח לעומת כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 33 מיליון ש"ח בשנת 2022 כולה. בנוסף, הייתה עלייה בהיקף החוב הממוצע במסגרת האשראי והנע"מ של החברה אשר נושאים ריבית בנק ישראל והוצאות המימון בגינן הסתכמו בסך של כ- 22 מיליון ש"ח לעומת 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 13 מיליון ש"ח בשנת 2022. הגידול נובע הן מהעלייה בריבית בנק ישראל והן מגידול בהיקף החוב הממוצע.</p>	(15,219)	(44,125)	(11,940)	(12,495)	(30,138)	(45,357)	הוצאות מימון, נטו	
	170,419	140,185	(6,314)	53,998	134,231	304,650	רווח לפני מיסים על ההכנסה	
מיסים נדחים בקשר עם ההכנסות שנבעו מהשינוי נטו בשווי ההשקעות בחברות המוחזקות, שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.	14,022	45,446	1,880	4,506	37,175	51,197	מיסים על ההכנסה - נדחים	
	156,397	94,739	(8,194)	49,492	97,056	253,453	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה	

נילות ומקורות מימון

להלן יובא פירוט בדבר תזרימי המזומנים של החברה:

הסברים לשינויים בתוצאות	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הנתונים באלפי ש"ח
		2022	2023	2022	2023	
	536,746	150,703	132,887	536,746	140,115	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
התזרים השוטף נובע בעיקר מהרווח לתקופה, כולל התאמות לרווח, דיבידנד ריבית ותקבולים בגין הלוואות, ריבית ששולמה ושינוי בחיובים ובזכאים	127,828	9,839	19,423	106,751	193,321	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
התזרים שימש בעיקר להשקעות בחברות מוחזקות (בתקופת הדוח Eranovum, אגד וסאנפלאואר)	(1,567,136)	(771,533)	(1,903)	(1,564,488)	(63,029)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
התזרים שימש לתשלום דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח ולפירעון אשראי זמן קצר נטו בסך של 130 מיליון ש"ח	1,042,677	732,677	(40,000)	1,042,677	(160,000)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
	(396,631)	(29,017)	(22,480)	(415,060)	(29,708)	קיצון במזומנים ושווי מזומנים
	140,115	121,686	110,407	121,686	110,407	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הסכמי הלוואה

להסכמי הלוואה מהותיים שהחברה צד להם, ראו בסעיף 17.8 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. כמו כן, למסגרת אשראי שנטלה החברה בחודש אוקטובר 2023, ראו בסעיף 4.8 לעיל.

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30.9.2023 בסך של כ-317 מיליון ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע מנייר הערך המסחרי וממסגרת האשראי לזמן קצר שנטלה החברה ממספר גופים מוסדיים מקבוצת הראל. כמפורט לעיל, לאחר תאריך הדוח חתמה החברה על הסכמי מסגרת אשראי בהיקף של 375 מיליון ש"ח, עם מספר גופים מוסדיים לתקופה של 24 חודשים ממועד העמדתה, כאשר נכון למועד חתימת הדוח 150 מיליון ש"ח מהמסגרת נוצלו לפירעון האשראי מהראל. ההתחייבות בגין חלק המסגרת שנוצלה תוצג בסעיף ההתחייבויות לזמן ארוך והיתרה שלא נוצלה עומדת זמינה לשימוש החברה לפי דרישתה. לאור החתימה על הסכמי מסגרת אשראי, החברה החליטה שלא להנפיק לציבור בשלב זה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3). יצוין כי לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. לאור זאת, דירקטוריון החברה בחן את מצבה הפיננסי של החברה לרבות את יתרות הנכסים הנזילים של החברה וכן את תזרים המזומנים שנבע לחברה לאחר מועד הדיווח ושצפוי שינבע לחברה תחת תרחישים וניתוחי רגישות שונים ובשל כך החליט בישיבתו מיום 29 בנובמבר 2023 שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פרעון. מעבר לאמור, יצוין כי במידת הצורך ביכולת החברה לפנות לגיוס הון/חוב נוספים ו/או למקורות מימון נוספים. הערכת הדירקטוריון כי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס, בין היתר, על ניתוח החברה את תזרים המזומנים שלה בפועל ואת תזרים המזומנים העתידי, היקפי מסגרת האשראי שלה, התחייבויותיה הקיימות והצפויות כלפי צדדים שלישיים, נכסיה הקיימים של החברה, ועוד. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה (ואף שונה מהותי) מכפי שהוערך, בין היתר בעקבות שינויים בשווקים בהם פועלת החברה, בצרכי השקעותיה, בתנאי שוק, ובין היתר לאור שינויים מקרו כלכליים, מדיניים, פוליטיים ועוד אשר עשויים להשפיע על פעילויות החברה והחברות המוחזקות שלה.

8. מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30.9.2023, ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

9. אפקטיביות הבקרה הפנימית

לדוח הרבעוני של החברה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ראו פרק ג' להלן. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות במדיניות החברה בנושא מתן תרומות למועד הדוח, לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

11. דירקטורים בלתי תלויים

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

12. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות פרטים אודות תוכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי.

13. 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 2022. לפרטים אודות האומדנים המשמעותיים אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, הנכללים בפרק ד' לדוח התקופתי.

14. מידע בדבר עדכון הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

שנת תחנת כוח	תחנת כוח ברט	מתקן התפלה אשקלון	תחנת כוח באר טוביה	Eranozum	עיתוי הערכה
30.9.2023	30.9.2023	30.9.2023	30.9.2023	30.9.2023	עיתוי הערכה
30.6.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	30.9.2023	עיתוי הערכות שווי חיצונית
מהותית מאוד	מהותית מאוד	מהותית	מהותית מאוד	מהותית	הערכה מהותית/ מהותית מאוד
1,214,000	365,153	178,292	446,683	179,003	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (30.6.2023)
1,251,666	350,018	169,860	455,858	184,515	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה למועד הדוח
רחל סגל, סמנכ"ל כספים				BDO זיו האפט	זיהוי מעריך השווי ואפיוני
ההנחות שהיוו בסיס להערכת השווי בהערכות שווי חיצונית:					
TY	WACC	הלוואה המירה: (Ke) 10.25%	השקעה: 8.7% (Ke) הלוואה: 6.8% (Ke)	18.75% (WACC)	מחיר ההון/ תשואה צפויה לבעלים/ פרמטרים רלוונטיים אחרים
9.75%	8.25%	הלוואה לא המירה: (Ke) 9.74%			
12.25%	12.25%				
8.5%	7%				
14.5%	12%				
בהתאם לתקופות הרישיון ו/או ההסכמים בפעילויות השונות, ותחת הנחה של יציאה הדרגתית מאשכולות זכיה במכרזים עתידיים.		הלוואה המירה: בהתאם לתקופת הרישיון של היחידות הלוואה לא המירה: בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואה	בהתאם למשך הסכם הזיכיון עד שנת 2027	השקעה: בהתאם לתקופת הרישיון של התחנה וערך טרמינלי בסוף התקופה הלוואה: בהתאם ללוח הסילוקין	12 שנים ולאחר מכן ערך טרמינלי
שיטת השווי הנכסי, המתבססת על שווי אגד שהוערך לפי היוון תזרים המזומנים (DCF), בניכוי חוב באגד ובשותפות אגד.	היוון תזרים מזומנים לבעלים (FCFE) בגין הלוואה המירה והיוון תזרימי המזומנים (DCF) בגין הלוואה לא המירה	היוון תזרים מזומנים לבעלים (FCFE)	שיטת השווי הנכסי, המתבססת על שווי נכסי החברה כאשר השווי הנכסי של תחנת הכוח הוערך לפי היוון תזרים המזומנים (DCF), הקרקע המוחזקת על ידי החברה, הוערכה על ידי שמאי חיצוני לפי גישת ההשוואה. הלוואה לפי היוון תזרימי המזומנים (DCF)	היוון תזרים המזומנים (DCF) להשקעה במניות ומודל B&S לאופציה המוקנית לחברה	מתודולוגיה של הערכת השווי החיצונית
לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות ששימשו להערכת השווי החיצונית באופן שמשפיע מהותית על שווי ההשקעה ממועד זה			יישום המודל העסקי של החברה, מימוש של 80% מההסכמים הקיימים להקמת עמדות טעינה והגעה לכ-13.5 אלף עמדות בסה"כ. בתחום הסולארי הקמת 8 מתקני ייצור קטנים של 4-6 MW כ"א.		הנחות נוספות
קידום ערך הנכס ו/או הלוואה, בגין התקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ועד למועד הדוח בשיעור התשואה לבעלים, בניכוי דיבידנד ותקבולי קרן וריבית (לפי העניין), ככל שהתקבלו, ובתוספת השקעות נוספות ו/או הלוואות נוספות שביצעה החברה בנכס, ככל שביצעה				DCF להשקעה ו-B&S לאופציה	מודל ההערכה
נספח ד' לדוח הדירקטוריון		נספח ג' לדוח הדירקטוריון	נספח ב' לדוח הדירקטוריון	-	הפניה להערכת שווי

29 בנובמבר 2023

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) וביום 12 ביולי 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית של 200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה (לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 ביולי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-087451). 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 30 בספטמבר 2023:

אגרות החוב (סדרה א') ("אגרות החוב")		
מועד ההנפקה		5 בדצמבר 2021 והרחבה מיום 12 ביולי 2022
פרטים אודות דירוג אגרות החוב	שם חברה מדרגת	Maalot S&P
	דירוג למועד ההנפקה	A+
	הדירוג הקבוע למועד הדוח	A+
פרטים בדבר הנאמן		רזניק פז נבו נאמניות 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
סך כל השווי הנקוב במועד ההנפקה		650 מיליוני ש"ח ערך נקוב
השווי הנקוב במועד הדוח		650 מיליוני ש"ח ערך נקוב
השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה		706,518 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה		1,325 אלפי ש"ח
שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים		691,894 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר 2023		595,270 אלפי ש"ח
ערבות לתשלום ההתחייבויות		אין
האם אגרות החוב ניתנות להמרה?		אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
נכסים משועבדים		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.
הנפקת אגרות חוב נוספות		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.
ריבית	סוג ריבית	קבועה
	ריבית נקובה	0.75%
	מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2031 (כולל).
מועדי תשלום הקרן		קרן 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.
בסיס ההצמדה ותנאיה		קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית על הקרן צמודות למדד המחירים לצרכן, כמפורט בסעיף 4 לתוספת הראשונה של שטר הנאמנות.
זכות התאגיד לפדיון מוקדם		לחברה קיימת זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת כמפורט בסעיף 13.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.
רישום למסחר בבורסה		כן.

אמות מידה פיננסיות ושיעור העמידה בהן	אמת המידה	פירוט	בחינה ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)
	התניית הון עצמי	סך ההון העצמי ¹⁸ של החברה לא יפחת מ-430 מיליון ש"ח.	1,682,683
	התניית יחס חוב לסך נכסים	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין סך הנכסים לא יעלה על 57.5% ¹⁹ .	34%
	התניית NAV	השווי ההוגן של נכסי החברה, ²⁰ בניכוי התחייבויות החברה לפי ערכן הפנקסני כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לא יפחת מ-430 מיליון ש"ח.	1,682,683
	התניית יחס הון למאזן	היחס בין ההון העצמי של החברה ²¹ לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	58%
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות המנויים בשטר הנאמנות והתקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מידי או מימוש בטוחות	החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות.		
האם הסדרה מהותית	כן.		

¹⁸ 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.

¹⁹ 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. 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.

²¹ ראו לעיל, ה"ש 18.

נספח ב'

עדכון הערכת שווי הלוואה והשקעה ליום 30 בספטמבר 2023

תחנת כוח באר טוביה

בדוח הכספי של קיסטון אינפרא בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022 צירפה החברה הערכת שווי הלוואות שניתנו לגלובל ולאיה (להלן: "ההלוואות") ולהשקעה בטריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן: "ההשקעה"). הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2022 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 הלוואות וההשקעה כפי שנקבע בהערכת השווי החיצונית.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שבתשעת החודשים ינואר עד ספטמבר 2023 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על שווי הלוואות וההשקעה כפי שהיו ביום 31 בדצמבר 2022. פעילות תחנת הכוח באר טוביה במהלך תשעת החודשים ינואר עד ספטמבר, המשיכה כסדרה, בדומה לתחזיות בתקציב התחנה ובהערכת השווי החיצונית.

בנוסף, בתקופת מלחמת חרבות ברזל תחנת הכוח המשיכה בפעילותה כסדרה. במהלך המלחמה, עד למועד פרסום דוח זה, התחנה והתשתית המשרתת אותה לא נפגעו פיזית, היקפי הפעילות (הן הפעילות השוטפת והן פעילות התפעול והתחזוקה) לא השתנו באופן משמעותי, וכך גם לא נרשמה פגיעה בהיקף כוח האדם הנדרש להפעלתה.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה מיום 31.12.2022 בעלי החוב ובעלי המניות קיבלו את הריבית או התשואה הצפויות על הלוואות וההשקעה (לפי העניין), כפי שאלו נקבעו בהערכת השווי החיצונית.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של ההשקעה והלוואות בגין קידום ערכן בתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2022 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים או בשיעור הריבית, לפי העניין. שיעור התשואה לבעלים ושיעור הריבית הינם 8.7% ו-6.8%, בהתאמה.

בנוסף, ככל שהתקבל דיבידנד, החזר בגין קרן או תשלום ריבית לחברה, הוא מופחת משווי ההשקעה או הלוואות במועד בו התקבל. בתקופת הדוח התקבלו תקבולים על חשבון הלוואות וההשקעה בסכום כולל של כ-81,774 אלפי ש"ח.

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

שווי הלוואות וההשקעה הנוכחי ליום 30.9.2023 בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון והריבית הינו כ-455,858 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2023 של החברה.

רחל סגל
סמנכ"ל כספים
קיסטון אינפרא בע"מ

29 בנובמבר, 2023
תאריך

¹ הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני מבוצעת, ככלל, פעם ב-12 חודשים, או במועד 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 30 בספטמבר 2023

תחנת כוח רמת חובב

בדוח הכספי של קיסטון אינפרא בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022 צירפה החברה הערכת שווי הלוואה (להלן: "ההלוואה הלא המירה") ולהלוואה המירה (להלן: "ההלוואה המירה"), ולהלן יחד עם ההלוואה הלא המירה: "ההלוואות" שניתנה לאדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות הביניים"). הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2022 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 שבתשעת החודשים ינואר עד ספטמבר 2023 לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על שווי ההלוואות כפי שהיו ביום 31 בדצמבר 2022. פעילות תחנת הכוח רמת חובב במהלך תשעת החודשים ינואר עד ספטמבר 2023, המשיכה כסדרה, בדומה לתחזיות בתקציב ובהערכת השווי החיצונית.

בנוסף, בתקופת מלחמת חרבות ברזל תחנת הכוח המשיכה בפעילותה כסדרה. במהלך המלחמה, עד למועד פרסום דוח זה, התחנה והתשתית המשרתת אותה לא נפגעו פיזית, היקפי הפעילות (הן הפעילות השוטפת והן פעילות התפעול והתחזוקה) לא השתנו באופן משמעותי, וכך גם לא נרשמה פגיעה בהיקף כוח האדם הנדרש להפעלתה.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה מיום 31.12.2022 בעלי החוב בשותפות הביניים קיבלו את התשואה או הריבית הצפויות על ההלוואות (לפי העניין), כפי שאלו נקבעו בהערכת השווי החיצונית.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של ההלוואות בגין קידום ערכן בתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 31.12.2022 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים (בגין ההלוואה המירה) או בשיעור הריבית (בגין ההלוואה הלא המירה), לפי העניין. שיעור התשואה לבעלים ושיעור הריבית הנם 10.25% ו-9.74%, בהתאמה.

בנוסף, ככל שיתקבל החזר בגין קרן או תשלום ריבית לחברה, הוא יופחת משווי ההשקעה במועד בו התקבל. בתקופת הדוח התקבל סך כולל של 45,864 אלפי ש"ח בגין ההלוואות (המירה ולא המירה).

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

סך שווי השקעת החברה בתחנת הכוח רמת חובב ליום 30.9.2023 הסתכם ב-350,018 אלפי ש"ח כלהלן:

הלוואה המירה – שווי ההשקעה הנוכחי ליום 30.9.2023 עומד על כ-304,517 אלפי ש"ח, בהתאם לתשואה לבעלים בהערכת השווי החיצונית והתקופה שחלפה, בניכוי תקבולים שהתקבלו כאמור לעיל.

יצוין, כי החברה הודיעה לשותפות על המרת ההלוואה המירה לזכויות של שותף מוגבל ואף קיבלה את אישור רשות התחרות להמרה; החברה צופה, כי הקצאת הזכויות בשותפות לחברה כתוצאה מהמימוש תושלם עד סוף השנה. להמרת ההלוואה לא צפויה להיות השפעה על השווי ההוגן.

הלוואה לא המירה – שווי ההלוואה ליום 30.9.2023 הינו כ-45,501 אלפי ש"ח, בהתאם לשיעור הריבית בהערכת השווי החיצונית והתקופה שחלפה, בניכוי תקבולים שהתקבלו כאמור לעיל.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2023 של החברה.

29 בנובמבר, 2023

תאריך

רחל סגל
סמנכ"ל כספים
קיסטון אינפרא בע"מ

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



נספח ד'

עדכון הערכת שווי הלוואה והשקעה ליום 30 בספטמבר 2023 שותפות אגד שותפות מוגבלת ("שותפות אגד")

לדוח הכספי ליום 30.6.2023 של קיסטון אינפרא בע"מ (להלן – "החברה") צירפה החברה הערכת שווי חיצונית להשקעה בשותפות אגד (להלן: "ההשקעה").

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות ששינוי בהן עשוי להשפיע מהותית על שווי ההשקעה כפי שהיו במועד הערכת השווי החיצונית.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שבשלושת החודשים יולי, אוגוסט וספטמבר לא חלו שינויים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על שווי ההשקעה כפי שהוצג בדוחות ליום 30.6.2023. פעילות החברה במהלך הרבעון האחרון, המשיכה כסדרה, בדומה לתחזיות אגד.

בנוסף, בתחילת מלחמת חרבות ברזל חלה ירידה במספר הקילומטרים המבוצעים בקווי השירות של אגד (בהתאם להוראות משרד התחבורה) ובמספר הנוסעים בתחבורה הציבורית. עם חלוף הזמן מספר הקילומטרים המבוצע חזר להיקף כמעט מלא, וניכרת עלייה במספר הנוסעים בתחבורה הציבורית. לכל אלו, במצטבר, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה של אגד נכון למועד זה, לרבות, בין היתר, לנוכח הזמניות והחלקיות של הדברים.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של ההשקעה בגין קידום ערכה בתקופה שחלפה מיום 30.6.2023 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים. שיעור התשואה שנלקח בחשבון לצורך קידום ההשקעה הינו 13%.

בנוסף, ככל שיתקבל דיבידנד הוא יופחת משווי ההשקעה במועד בו יתקבל. נכון למועד הדוח הכספי טרם התקבלו דיבידנדים על חשבון ההשקעה.

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

שווי השקעה הנוכחי ליום 30.9.2023 בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור התשואה לבעלים הינו 1,251,666 אלפי ש"ח.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2023 של החברה.

29 בנובמבר, 2023

תאריך

רחל סגל

סמנכ"ל כספים

קיסטון אינפרא בע"מ

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 אינפרא בע"מ
(לשעבר קיסטון ריט בע"מ)

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 2023





תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3 דוחות על המצב הכספי
4 דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל
5-6 דוחות על השינויים בהון
7-8 דוחות על תזרימי המזומנים
9-22 ביאורים לדוחות הכספיים



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קיסטון אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ)

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קיסטון אינפרא בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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,

29 בנובמבר 2023



29 בנובמבר 2023

לכבוד:

הדירקטוריון של קיסטון אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ)

אריאל שרון 4, גבעתיים

א.ג.ב.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קיסטון אינפרא 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 29 בנובמבר 2023 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 30 בספטמבר 2023 ו- 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

בברכה,

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

קיסטון אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ) - דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר		30 בספטמבר		ביאור	
2022	2022	2023			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח		
נכסים					
נכסים שוטפים					
140,115	121,686	110,407			מזומנים ושווי מזומנים
28,329	1,892	3,098			חייבים ויתרות חובה
168,444	123,578	113,505			
נכסים לא שוטפים					
2,520,417	2,559,761	2,748,853	א'4		השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (*)
31,679	31,159	32,998			פיקדון משועבד (*)
16	19	6			רכוש קבוע, נטו
2,552,112	2,590,939	2,781,857			
2,720,556	2,714,517	2,895,362			סך הנכסים
התחייבויות והון					
התחייבויות שוטפות					
150,000	-	190,000			נייר ערך מסחרי
350,000	-	180,000			הלוואה מגוף מוסדי
34,215	-	35,326			חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,907	9,608	25,064			זכאים ויתרות זכות (כולל דיבידנד לשלם בסך 15 מיליון ש"ח)
537,122	9,608	430,390			
התחייבויות לא שוטפות					
634,679	662,108	656,567			אגרות חוב
-	500,000	-			הלוואה מגוף מוסדי
6,771	6,771	6,771			זכאים ויתרות זכות
67,754	59,483	118,951			מיסים נדחים
709,204	1,228,362	782,289			
1,246,326	1,237,970	1,212,679			סך התחייבויות
הון					
1,320,388	1,320,388	1,331,536			הון מניות ופרמיה
11,148	11,148	-			תקבולים על חשבון אופציות
18,547	18,547	18,547			קרן הון תשלום מבוסס מניות
124,147	126,464	332,600			עודפים
1,474,230	1,476,547	1,682,683			
2,720,556	2,714,517	2,895,362			סך התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 29 בנובמבר 2023

רחל סגל
סמנכ"ל כספים

נבות בר
מנכ"ל

אהרון בירם
יו"ר הדירקטוריון

קיסטון אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ) - דוחות על הרווח הכולל

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום		9 חודשים שהסתיימו ביום		ביאור
	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
22,814	646	40,425	58,503	166,724	הכנסות שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות הכנסות אחרות
197,435	17,500	36,091	134,117	211,319	
873	227	228	656	670	
221,122	18,373	76,744	193,276	378,713	
					הוצאות תפעוליות דמי ניהול תשלום מבוסס מניות עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים) אחרות
15,771	4,136	7,995	10,303	23,053	רווח מפעולות רגילות הכנסות מימון הוצאות מימון רווח לפני מיסים על ההכנסה מיסים על ההכנסה - נדחים
6,895	6,895	-	6,895	-	
8,370	444	747	8,370	957	
5,776	1,272	1,509	3,339	4,696	
36,812	12,747	10,251	28,907	28,706	סה"כ הוצאות
184,310	5,626	66,493	164,369	350,007	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) המיוחס לבעלי מניות בחברה
3,546	2,283	1,759	2,474	5,224	
(47,671)	(14,223)	(14,254)	(32,612)	(50,581)	
140,185	(6,314)	53,998	134,231	304,650	
45,446	1,880	4,506	37,175	51,197	
94,739	(8,194)	49,492	97,056	253,453	
<u>0.8</u>	<u>(0.1)</u>	<u>0.3</u>	<u>0.9</u>	<u>1.7</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קיסטון אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ) - דוחות על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה					
סה"כ הון	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	הון מניות ופרמיה	
1,474,230	124,147	18,547	11,148	1,320,388	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
253,453	253,453	-	-	-	רווח לתקופה
-	-	-	(11,148)	11,148	פקיעת אופציות
(45,000)	(45,000)	-	-	-	דיבידנד
1,682,683	332,600	18,547	-	1,331,536	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
1,011,380	69,408	11,652	11,148	919,172	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
401,216	-	-	-	401,216	הנפקת הון
6,895	-	6,895	-	-	תשלום מבוסס מניות
97,056	97,056	-	-	-	רווח לתקופה
(40,000)	(40,000)	-	-	-	דיבידנד
1,476,547	126,464	18,547	11,148	1,320,388	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
מיוחס לבעלי מניות החברה					
סה"כ הון	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	הון מניות ופרמיה	
1,648,191	298,108	18,547	(*)-	(*)1,331,536	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
49,492	49,492	-	-	-	רווח לתקופה
(15,000)	(15,000)	-	-	-	דיבידנד
1,682,683	332,600	18,547	-	1,331,536	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
1,076,630	134,658	11,652	11,148	919,172	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
401,216	-	-	-	401,216	הנפקת הון
6,895	-	6,895	-	-	תשלום מבוסס מניות
(8,194)	(8,194)	-	-	-	הפסד לתקופה
1,476,547	126,464	18,547	11,148	1,320,388	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

(*) סווג מחדש

קיסטון אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ) - דוחות על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	הון מניות ופרמיה	
1,011,380	69,408	11,652	11,148	919,172	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
401,216	-	-	-	401,216	הנפקת הון
6,895	-	6,895	-	-	תשלום מבוסס מניות
94,739	94,739	-	-	-	הווח לשנה
(40,000)	(40,000)	-	-	-	דיבידנד
1,474,230	124,147	18,547	11,148	1,320,388	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קיסטון; אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ) - דוחות על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום		9 חודשים שהסתיימו ביום	
	30 בספטמבר		30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

94,739	(8,194)	49,492	97,056	253,453
--------	---------	--------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

14	4	4	11	10
45,446	1,880	4,506	37,175	51,197
(22,814)	(646)	(40,425)	(58,503)	(166,724)
(197,435)	(17,500)	(36,091)	(134,117)	(211,319)
6,895	6,895	-	6,895	-
44,125	11,940	12,495	30,138	45,357
(123,769)	2,573	(59,511)	(118,401)	(281,479)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה -

(26,673)	1,035	(1,002)	(236)	25,231
3,039	733	(1,375)	1,769	3,150
(23,634)	1,768	(2,377)	1,533	28,381

קיסטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיסטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(16,943)	(3,808)	(4,272)	(7,554)	(18,353)
197,435	17,500	36,091	134,117	211,319
180,492	13,692	31,819	126,563	192,966
127,828	9,839	19,423	106,751	193,321

ריבית ששולמה
דיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

קיסטון אינפרא בע"מ (לשעבר קיסטון ריט בע"מ) - דוחות על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום		9 חודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
(1,565,133)	(771,165)	(1,524)	(1,563,005)	(61,710)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעה בחברות מוחזקות נטו הפקדת פיקדונות בתאגיד בנקאי רכישת רכוש קבוע מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(2,001)	(368)	(379)	(1,481)	(1,319)	
(2)	-	-	(2)	-	
(1,567,136)	(771,533)	(1,903)	(1,564,488)	(63,029)	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
403,002	403,002	-	403,002	-	תמורה מהנפקת מניות
182,000	182,000	-	182,000	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(2,325)	(2,325)	-	(2,325)	-	הוצאות הנפקה
150,000	-	-	-	40,000	הנפקת נייר ערך מסחרי
350,000	150,000	(30,000)	500,000	(170,000)	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן ארוך מגוף מוסדי
(40,000)	-	(10,000)	(40,000)	(30,000)	דיבידנד ששולם
1,042,677	732,677	(40,000)	1,042,677	(160,000)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
(396,631)	(29,017)	(22,480)	(415,060)	(29,708)	קיטון במזומנים ושווי מזומנים
536,746	150,703	132,887	536,746	140,115	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
140,115	121,686	110,407	121,686	110,407	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:
-	-	(15,000)	-	(15,000)	דיבידנד לשלם
(5,283)	(1,214)	-	499	-	התחייבות בקשר עם השקעות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. הפעילות

קיסטון אינפרא בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 18 בפברואר 2019 והחלה את פעילותה באותו מועד. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה אריאל שרון 4, גבעתיים.

בחודש מאי 2021 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור יחד עם תשקיף רישום למסחר ותשקיף מדף וביום 1 ביוני 2021, עם השלמתו של גיוס הון ציבורי, הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ביום 23 באוקטובר 2023 שינתה החברה את שמה מקיסטון ריט בע"מ לקיסטון אינפרא בע"מ.

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

ב-2014 הוקמה ועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות (להלן - "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 והון שלהם ולתרום ליכולת המדינה להוציא לפועל פרויקטים בעלי חשיבות לאומית. בנוסף, לפתוח בפני הציבור אפיק השקעה חדש ולאפשר לו להיות שותף ישיר בהשקעה בפרויקטים אלו.

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

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

בנוסף, על פי המלצות הוועדה, הקרנות ייהנו ממשטר מס מיוחד. ראו ביאור 11 ה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022. הוועדה פרסמה את המלצותיה הסופיות ביוני 2019, טרם הוסדרה חקיקה המעגנת את ההמלצות האמורות. החברה מוגדרת כישות השקעה בהתאם ל-IFRS 10 ובהתאם מודדת את השקעותיה לפי שווי הוגן כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

החברה התקשרה עם חברת ניהול בהסכם לקבלת שירותי ניהול, כאשר דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול מחושבים על בסיס השווי ההוגן של נכסי החברה. בנוסף, זכאית חברת הניהול לאופציות בהיקף של 5% מסך המניות אשר מוקצות בכל הנפקה, במחיר מימוש השווה למחיר ההנפקה, ראה ביאור 12 א'1 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

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.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. דוחות כספיים אלו:

החברה	קיסטון אינפרא בע"מ.
בעל עניין	כמשמעותו בפסקה 1 להגדרת בעל עניין בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ה-1968.
צדדים קשורים	כהגדרתם ב- IAS 24.
חברת הניהול	נ.ק. קיסטון בע"מ.
השקעות בחברות מוחזקות	השקעות בחברות מוחזקות נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם ל- IFRS 10.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר

המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופה של 9 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"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מציינים 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 2022.

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 2022.

תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

1. תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2023:

א. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא גילוי למדיניות חשבונאית (להלן - התיקון ל-1 IAS)

התיקון ל-1 IAS דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלף המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה. התיקון ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

התיקון ל-1 IAS חל לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה נערכת ליישם את התיקון ל-1 IAS על הגילוי שיינתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023.

ב. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות, בנושא הגדרה של אומדנים חשבונאיים (להלן - התיקון ל-8 IAS)

התיקון ל-8 IAS מבהיר כיצד ישויות צריכות להבחין בין שינויים במדיניות חשבונאית לבין שינויים באומדנים חשבונאיים. הבחנה זאת מהותית, מאחר ששינויים באומדנים חשבונאיים מיושמים באופן פרוספקטיבי, עבור עסקות ואירועים אחרים בעתיד, בעוד ששינויים במדיניות חשבונאית, ככלל, מיושמים באופן רטרואספקטיבי לעסקות ואירועים אחרים בעבר, כמו גם לאירועים ועסקות בתקופה הנוכחית.

בהתאם להוראות התיקון ל-8 IAS, התיקון יושם באופן פרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2023. ליישום לראשונה של התיקון ל-8 IAS לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022 הובא מידע לגבי תקני IFRS חדשים ותיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022.

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות

א. הרכב השקעות בחברות:

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023						
שם החברה	סעיף בביאור	סכום השקעה מקורי	תקבולים מצטברים מהשקעות אלפי ש"ח	שווי הוגן	מדרג השווי ההוגן	שיעור
						ההחזקה
חברות המפעיל	1	69,247	37,850	88,843	רמה 3	21.3%
מתקן התפלה אשקלון	1	218,660	91,000	169,860	רמה 3	50%
תחנת הכוח רמת חובב	1	174,641	125,999	350,018	רמה 3	-
סינטוריון	4	17,473	-	17,473	רמה 3	30%
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	2	169,097	-	103,406	רמה 1	50.2%
תחנת הכוח IPM באר טוביה	1	583,314	170,396	455,858	רמה 3	32.1%
גיי.פי גלובל	2	22,309	-	27,762	רמה 1	10.6%
תחנת הכוח חגית	1	107,596	41,451	99,452	רמה 3	-
Eranovum	3	65,266	-	184,515	רמה 3	39.1%
שותפות אגד	5	1,053,693	-	1,251,666	רמה 3	81.1% (*)
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות		2,481,296	466,696	2,748,853		

(*) השותפות מחזיקה ב-60% באגד

- ליום 30 בספטמבר 2023, עודכן שווין ההוגן של ההשקעות, בגין התקופה שעברה ממועד הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2022, 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.
- שוויה ההוגן של ההשקעה נקבע בהתאם למחיר המניה המצוטט בבורסה.
- שוויה ההוגן של ההשקעה הנה בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2023 על ידי מעריכי שווי חיצוניים, ראה סעיף ג'4 להלן.
- שוויה ההוגן של ההשקעה נקבע בהתאם לתמורה ששולמה במועד השלמת העסקה.
- ליום 30 בספטמבר 2023, עודכן שוויה ההוגן של ההשקעה, בגין התקופה שעברה ממועד הערכת השווי ליום 30 ביוני 2023, שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים (ראה סעיף ג'5 להלן), ועד מועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה הצפויה לבעלים בניכוי דיבידנד, החזרי הלוואות וריבית שהתקבלו בתקופה.

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

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

שם החברה	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022				שיעור ההחזקה	מדרג השווי ההוגן
	סכום השקעה מקורי	תקבולים מצטברים מהשקעות אלפי ש"ח	שווי הוגן	מדרג השווי ההוגן		
חברות המפעיל	69,247	25,233	78,650	רמה 3	21.33%	
מתקן התפלה אשקלון	218,660	60,500	193,375	רמה 3	50%	
תחנת הכוח רמת חובב	174,641	49,425	405,890	רמה 3	-	
סינטוריון	23,255	-	23,255	רמה 3	30%	
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	151,399	-	113,291	רמה 1	45.23%	
תחנת כוח IPM באר טוביה	582,325	56,014	528,026	רמה 3	32.08%	
גיי.פי גלובל	22,309	-	33,533	רמה 1	10.59%	
Eranovum	41,254	-	41,254	רמה 3	30%	
תחנת הכוח חגית	107,596	-	110,922	רמה 3	-	
השקעה בשותפות אגד	1,031,565	-	1,031,565	רמה 3	80.8% (*)	
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות	2,422,251	191,172	2,559,761			

שם החברה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022				שיעור ההחזקה	מדרג השווי ההוגן
	סכום השקעה מקורי	תקבולים מצטברים מהשקעות אלפי ש"ח	שווי הוגן	מדרג השווי ההוגן		
חברות המפעיל	69,247	25,450	94,000	רמה 3	21.33%	
מתקן התפלה אשקלון	218,660	60,500	189,500	רמה 3	50%	
תחנת הכוח רמת חובב	174,641	80,135	369,134	רמה 3	-	
סינטוריון	17,473	-	17,473	רמה 3	30%	
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	151,399	-	72,616	רמה 1	45.23%	
תחנת כוח IPM באר טוביה	583,314	88,622	507,595	רמה 3	32.08%	
גיי.פי גלובל	22,309	-	33,533	רמה 1	10.59%	
תחנת הכוח חגית	107,596	-	131,914	רמה 3	-	
Eranovum	41,254	-	41,254	רמה 3	30%	
שותפות אגד	1,033,693	-	1,063,398	רמה 3	80.8% (*)	
סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות	2,419,586	254,707	2,520,417			

(*) השותפות מחזיקה ב-60% באגד

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

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

ב. הרכב הכנסות מההשקעות בחברות:

9 חודשים שהסתיימו ביום				
30 בספטמבר 2023				
שם החברה	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות אלפי ש"ח	הכנסות אחרות	סה"כ	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות
				אלפי ש"ח
חברות המפעיל	11,730	670	7,243	(5,157)
מתקן התפלה אשקלון	30,500	-	10,860	(19,640)
תחנת הכוח רמת חובב	45,864	-	26,746	(19,118)
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	-	-	13,092	13,092
גיי.פי גלובל	-	-	(5,771)	(5,771)
תחנת כוח IPM באר טוביה	81,774	-	30,037	(51,737)
תחנת הכוח חגית	41,451	-	8,990	(32,461)
Eranovum	-	-	119,249	119,249
שותפות אגד	-	-	168,267	168,267
סה"כ	211,319	670	378,713	166,724

9 חודשים שהסתיימו ביום				
30 בספטמבר 2022				
שם החברה	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות אלפי ש"ח	הכנסות אחרות	סה"כ	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות
				אלפי ש"ח
חברות המפעיל	12,894	656	6,200	(7,350)
מתקן התפלה אשקלון	31,500	-	7,375	(24,125)
תחנת הכוח רמת חובב	33,709	-	188,974	155,265
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	-	-	(18,795)	(18,795)
גיי.פי גלובל	-	-	5,471	5,471
תחנת כוח IPM באר טוביה	56,014	-	726	(55,288)
תחנת הכוח חגית	-	-	3,325	3,325
סה"כ	134,117	656	193,276	58,503

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

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

3 חודשים שהסתיימו ביום				
30 בספטמבר 2023				
שם החברה	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות	הכנסות אחרות	סה"כ
חברות המפעיל	2,148	-	228	2,376
מתקן התפלה אשקלון	(8,432)	12,000	-	3,568
תחנת הכוח רמת חובב	(15,135)	24,091	-	8,956
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	12,342	-	-	12,342
גיי.פי גלובל	(5,299)	-	-	(5,299)
תחנת כוח IPM באר טוביה	9,175	-	-	9,175
תחנת הכוח חגית	2,449	-	-	2,449
Eranovum	5,512	-	-	5,512
שותפות אגד	37,665	-	-	37,665
סה"כ	40,425	36,091	228	76,744

3 חודשים שהסתיימו ביום				
30 בספטמבר 2022				
שם החברה	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות	הכנסות אחרות	סה"כ
חברות המפעיל	1,701	-	227	1,928
מתקן התפלה אשקלון	(15,067)	17,500	-	2,433
תחנת הכוח רמת חובב	8,665	-	-	8,665
סאנפלאואר השקעות מתחדשות	(5,649)	-	-	(5,649)
גיי.פי גלובל	(2,660)	-	-	(2,660)
תחנת כוח IPM באר טוביה	10,331	-	-	10,331
תחנת הכוח חגית	3,325	-	-	3,325
סה"כ	646	17,500	227	18,373

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

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

שם החברה	אלפי ש"ח		
	הכנסות אחרות	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות	שינוי נטו בשווי ההשקעות הנמדדות בשווי הוגן בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות
חברות המפעיל	873	12,894	8,000
מתקן התפלה אשקלון	-	31,500	(28,000)
תחנת הכוח רמת חובב	-	64,420	118,509
סאנפלאואר השקעות	-	-	(59,470)
מתחדשות	-	-	5,471
גיי.פי גלובל	-	88,621	(75,719)
תחנת כוח IPM באר טוביה	-	-	24,318
תחנת הכוח חגית	-	-	29,705
שותפות אגד	-	-	29,705
סה"כ	873	197,435	22,814

ג. מידע נוסף על ההשקעות

(1) השקעה במפעיל

ביום 8 במאי 2023 (בהמשך למו"מ שהתנהל בין הצדדים) חתמו המפעיל והזכיין על הארכת תקופת ההפעלה והאחזקה של כביש 6 כך שזו תחול עד תום תקופת הזכיין המוארכת של הזכיין בהתאם להסכם בינו לבין המדינה. בתקופה המוארכת יספק המפעיל את אותם השירותים ורמת השירות שסיפק עד כה בהתאם להסכם המקורי עם הזכיין. בחודש נובמבר 2023 התקבלו כל האישורים להארכת ההסכם בין המפעיל לזכיין. תקופת ההארכה תיקבע רק בסיום עבודות הסלילה כאשר על פי הערכות חברות המפעיל התקופה תעמוד על כ-3 שנים אך בשל חוסר הוודאות בשלב זה כללה החברה בהערכת השווי שלה ליום 31.12.2022 תקופה נוספת בת שנתיים בלבד (שנת 2031).

(2) המרת הלוואה המירה ברמת חובב

בחודש מאי 2023, עם קבלת אישור רשות התחרות, הושלם מימוש הלוואה המירה שהעמידה החברה לאדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת (להלן – "אדלטק") ל- 32.665% מזכויות השותף המוגבל בשותפות (המהווים, בעקיפין, וכשותף מוגבל בלבד כ- 16.33% מהזכויות בתחנת הכוח רמת חובב) וזאת בהמשך להודעת המימוש שמסרה החברה לאדלטק מחודש פברואר 2023. הקצאת הזכויות צפויה להיות עד סוף שנת 2023.

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

3 השקעה בסאנפלאואר

בתקופת הדוח רכשה החברה מניות של סאנפלאואר בהיקף כספי של כ- 17.7 מיליון ש"ח ונכון למועד הדוח עלתה לשיעור החזקה של 50.15% כלהלן:

במסגרת הנפקה בדרך של זכויות שביצעה סאנפלאואר בחודש מרץ 2023 מימשה החברה זכויות בהיקף כספי נטו של כ- 11.1 מיליון ש"ח.

במסגרת תוכנית בלתי הדירה שאימצה החברה לרכישת מניות סאנפלאואר בנובמבר 2022 בהיקף של 5 מיליון ש"ח רכשה החברה בתקופת הדוח מניות בשווי כספי של כ- 5 מיליון ש"ח.

במסגרת תוכנית בלתי הדירה שאימצה החברה לרכישת מניות סאנפלאואר במאי 2023 בהיקף של 5 מיליון ש"ח רכשה החברה בתקופת הדוח מניות בשווי כספי של כ- 1.5 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח רכשה החברה מניות נוספות ועלתה לשיעור החזקה של כ- 52%.

ביום 5 בנובמבר 2023 עדכנה סאנפלאואר בדבר השלמת משא ומתן וחתמת הסכם רכישת פרויקטים סולאריים על גגות בהספק כולל של כ-14 מגה וואט, בין חברת בת שלה לבין אי.די.איי אנרגיה בע"מ וחברות בנות בבעלותה. יצוין כי ההסכם כפוף לתנאים מתלים שנקבעו בו אשר טרם התקיימו, ולמועד זה אין ודאות כי יושלם.

ביום 14 בנובמבר 2023 עדכנה סאנפלאואר כי התקבלה אצלה החלטת מוסד הבוררות הבינלאומי (INCID) בענין הליך שהתנהל ב- INCID בינה יחד עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "שיכון ובינוי") לבין ממשלת ספרד, לפיה בקשת ממשלת ספרד לביטול פסק הבוררות נדחית, וסאנפלאואר, ביחס עם שיכון ובינוי, זכאיות למלוא הפיצוי האמור (קרי 47.3 מיליון אירו) בתוספת הוצאות בסך של כ- 1.45 מיליון אירו, שיחולקו בין החברה ובין שיכון ובינוי כמפורט בהחלטה. סאנפלאואר לומדת את החלטת INCID ותפעל לאכיפתו. נכון למועד זה, אין ודאות באשר להצלחת גביית מלוא הסכומים שנפסקו לטובת סאנפלאואר, או באשר למועד גבייתם.

4 השקעה ב- Eranovum

1. ביום 23 לאפריל 2023 חתמה Eranovum על מכתב כוונות לא מחייב עם גוף השקעות אירופאי המתמחה בהשקעות בתחומי האנרגיה הירוקה והתשתיות הנלוות (להלן: "המשקיע"), לביצוע השקעה ב- Eranovum (להלן: "העסקה") בהיקף של 20 מיליון אירו. למועד הדוח המו"מ בין הצדדים הופסק לאור החלטת Eranovum להאיץ ולהגדיל משמעותית את סכום הגיוס. במהלך התקופה שקדמה לפרסום הדוח, ארנובום החלה בפעולות לאיתור משקיע לצורך התקשרות עימו בהסכם השקעה בחברה כנגד קבלת זכויות מיעוט בה.

2. ביום 23 באפריל 2023 חתמה החברה עם Eranovum על תיקון להסכם ההשקעה המקורי בה, כך שהאופציה המוקנית לחברה על פיו להגדלת שיעור אחזקותיה ל-49% תהיה ניתנת למימוש לשיעורין ואף בטרם עמידה באבני הדרך שנקבעו. בהתאם, באפריל 2023 השקיעה החברה סך של 6 מיליון אירו בהתאם לשווי המקורי לפיו נכנסה החברה להשקעה, וזאת, על חשבון מימוש חלקי של האופציה האמורה, כך ששיעור אחזקותיה גדל לכ- 39% ממניות Eranovum.

3. ליום 30 בספטמבר 2023, שוויה ההוגן של ההשקעה נאמד באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ממשרד BDO Consulting Group, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בתחום התשתיות. הערכת השווי בוצעה בשיטת היוון תזרים המזומנים (Discounted Cash Flow Method – DCF) להשקעה במניות ומודל B&S לאופציה המוקנית לחברה מכוח ההסכם. הערכת השווי נסמכה על תחזית רב שנתית שהתקבלה מהנהלת Eranovum עד לשנת 2034 ולאחר מכן הונחה שנה מייצגת אשר ממנה נגזר שווי טרמינלי.

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

שיעור ההיוון ששימש למדידת השווי ההוגן של ההשקעה במניות הוא 18.75%. עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון מקטין את שווי ההשקעה למועד הדוח בכ- 17 מיליון ש"ח וירידה של 0.5% בשיעור ההיוון מגדילה את שווי ההשקעה למועד הדוח בכ-19 מיליון ש"ח. שווי ההוגן של ההשקעה בהתאם להערכת השווי, כולל השווי ההוגן של אופציית קיסטון לעלייה בשיעור ההחזקה הינו 184,515 אלפי ש"ח. בגין הערכת השווי רשמה החברה שינוי נטו חיובי בשווי ההוגן בסך של 5,512 אלפי ש"ח אשר כולו נובע מהתאמת השווי ההוגן בהתאם להערכת השווי.

ליום 31 במרץ 2023 שווי ההוגן של ההשקעה נאמד אף הוא באמצעות מעריך השווי החיצוני הנ"ל. בהערכה זו מעריך השווי נקט בשיטה המשקללת את שווי ההשקעה על בסיס מכתב כוונות שחתמה החברה (ראה סעיף 1 לעיל) בסימולציית מודל מונטה קרלו ולפי גישת המכפילים. בגין הערכת שווי זו רשמה החברה שינוי נטו חיובי בשווי ההוגן בסך של 113,737 אלפי ש"ח אשר כולו נובע מהתאמת השווי ההוגן בהתאם להערכת השווי.

5) השקעה בשותפות אגד

1. בהסכם רכישת מניות אגד מחודש יוני 2022 נקבע מנגנון לקביעת סכום התמורה הסופי, בהתאם לנתונים כספיים של אגד ליום 30 בספטמבר 2022. בהתאם, ביום 23 במרץ 2023 נחתם תיקון להסכם רכישת מניות של אגד הקובע כי סכום התמורה הסופי יהיה 2,981 מיליון ש"ח (תוספת של 20 מיליון ש"ח לסכום התמורה המקורי במועד השלמה). תוספת זו שולמה במהלך חודש מאי 2023.
 2. ביום 4 ביוני 2023 עדכנה החברה כי אגד פנתה לבית המשפט בבקשה לאישור חלוקה בסך 500 מיליון ש"ח, בהתאם לסעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בהיותה חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח אך מקיימת את מבחן יכולת הפירעון. ככל שתאושר החלוקה צפויה אגד לחלק דיבידנד בהיקף של 500 מיליון ש"ח כאשר חלקה של השותפות הוא 300 מיליון ש"ח אשר ישמשו לפירעון הרכיב המשתנה של ההלוואה בשותפות.
 3. ביום 14 ביוני 2023 עדכנה החברה כי אגד החזקות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של אגד, קיבלה הודעה בדבר בחירת הצעתה כזוכה בהליך תחרותי להפעלת קווי שירות באשכול עוטף ירושלים מערב, לתקופת הפעלה של 10 שנים. הזכייה במכרז כפופה לחתימה על הסכם הפעלה על ידי הממשלה, שלמועד זה טרם נחתם על ידה, ולפיכך למועד זה אין וודאות כי תנאי זה יתקיים. ביום 28 ביוני 2023 נמסר לחברה כי נודע לאגד שמתמודדת אחרת במכרז הגישה עתירה מנהלית כנגד בחירת הצעת אגד החזקות בע"מ, כאשר ביום 23 באוקטובר 2023 נדחתה העתירה. הזכייה כלולה בהערכת השווי של החברה.
 4. במסגרת הליך גיוס של אגרות חוב (סדרה 1) ("אגרות החוב"), בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים שנערך ביום 14 באוגוסט 2023, על ידי אגד, קיבלה אגד הזמנות בהיקף של כ-1,030 מיליון ש"ח. בהתאם, החליטה אגד להעמיד את סכום הגיוס על היקף כולל של כ-495 מיליון ש"ח. יצוין כי ביום 19 ביולי 2023 אגרות החוב דורגו בדירוג 'ilAA' על ידי חברת הדירוג S&P מעלות, ואגד דורגה בדירוג '+ilA', בתחזית יציבה. קרן אגרות החוב תפרע בתשלומים שנתיים עד ליום 31.12.2029 (מח"מ - 3.8 שנים), ונושאת ריבית שנתי קבועה בשיעור של 3.64% (בכפוף לאפשרויות להתאמת שיעור הריבית במקרים של רישום למסחר בבורסה, אי עמידה באמת מידה פיננסית, ירידה בדירוג או ריבית פיגורים במקרה של איחור בתשלום). הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן.
- אגרות החוב מובטחות בשעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כמות מסוימת של אוטובוסים של אגד, ובין היתר גם על התקבולים הנובעים ממכירתם, וכן על ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מהם, למעט הכנסות מפעילות החברה על פי הסכם ההפעלה ו/או בגין פעילות שוטפת בגין הסעת נוסעים.
- תנאי אגרות החוב כוללים התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות, שורה של אירועי העמדה לפירעון מידי, וכן מגבלות על חלוקה במקרים מוגדרים. אגרות החוב ניתנות לפירעון מוקדם ביוזמת אגד, בתנאים מסוימים.

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

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

5. ביום 18 באוגוסט 2023 החלה תבל (חברה נכדה בבעלות של אגד – 51%) בהפעלת הרכבת הקלה, הקו האדום, במטרופולין תל אביב.
6. ביום 18 באוקטובר 2023 נמחקה תביעה ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית שהוגשה כנגד אגד על ידי שלושה בעלי דין, אשר היו בשעתו חברים באגד, בעודה אגודה שיתופית, בה הם טענו טענות כנגד הקצאת המניות שנעשה במועד השינוי המבני שנערך על ידי אגד. התביעה נדחתה בין היתר מן הטעם שהיא אינה מתאימה להידון כתובענה ייצוגית והמבקשים בבקשה חויבו בתשלום הוצאות לאגד.
7. בתקופת הדוח נרשם שינוי נטו חיובי כולל בשווי ההוגן בסך של 168,267 אלפי ש"ח הנובע מהתאמת השווי ההוגן בהתאם להערכת השווי החיצונית נכון ליום 30 ביוני 2023 (כמפורט להלן) וכן מעדכון שווי ההוגן של ההשקעה על בסיס התשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבעה בהערכת השווי אשר צורפה לדוחות החברה ליום 30 ביוני 2022), בגין התקופה שעברה מיום 30 ביוני ועד ליום 30 בספטמבר 2023. ליום 30 ביוני 2023, שוויה ההוגן של ההשקעה נאמד באמצעות הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ממשד BDO Consulting Group, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בתחום התשתיות. הערכת השווי בוצעה בשיטת השווי הנכסי המתבססת על שווי אגד שהוערך לפי הייון תזרימי המזומנים (DCF – Discounted Cash Flow Method) בניכוי חוב באגד ובשותפות אגד. הערכת השווי נסמכה על תחזית הנהלת החברה והנהלת אגד לסכומי ההכנסות, ההוצאות, ההשקעות הצפויות, מספר הק"מ שיופעלו, קצב יציאה מאשכולות וזכיה במכרזים. התקופה שנקבעה לצורך הערכת השווי מתבססת, בעיקרה, על תקופת הסכם הפעלה עם המדינה בהתאם לתקופות הרישיון ו/או ההסכמים בפעילויות השונות, ובהנחה של יציאה הדרגתית מאשכולות וזכיה במכרזים עתידיים. לאחר שנת 2035 הונח המשך הפעלה לפי שנה מייצגת אשר ממנו נגזר שווי טרמינלי. שיעורי ההיון ששימשו למדידת השווי ההוגן של הפעילויות השונות (WACC) הם: אגד סולו – 8.25% ו-9.75% לשנה מייצגת, אגד היסעים 12.25%, EBS 7% ו-8.5% לשנה מייצגת, Mobilis- 12% ו-14.5% לשנה מייצגת.

ביאור 5 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

שנה שהסתיימה ביום	31 בדצמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני		30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
תשלום מבוסס מניות	6,895	-	6,895	-	
התחייבות תוספת תמורה סאנפלאואר	6,771	6,771	6,771	6,771	
דמי ניהול	15,771	4,136	10,303	23,053	

(* יצוין כי חברת הניהול קיבלה מסאנפלאואר, חברה בשליטתה, סך נוסף של 405 אלפי ש"ח בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד ו-540 אלפי ש"ח בשנת 2022, בגין כהונת המנכ"ל כיו"ר דירקטוריון סאנפלאואר.

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

ביאור 5 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. תגמול והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין בגין בעלי עניין המועסקים בחברת הניהול

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום		9 חודשים שהסתיימו ביום	
	30 ביוני		30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח			
3,840	960	2,880	960	2,880

שכר לבעל עניין שמועסק
בחברת הניהול

ביאור 6 - אירועים בתקופת הדוח:

א. לאירועים בקשר עם השקעות החברה בתקופת הדוח, ראו ביאור ג' לעיל.

ב. גירעון בהון חוזר

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30.9.2023 בסך של כ- 317 מיליון ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע מנייר הערך המסחרי וממסגרת האשראי לזמן קצר שנטלה החברה ממספר גופים מוסדיים מקבוצת הראל. לאחר תאריך הדוח, כמפורט בביאור 7' להלן, חתמה החברה על הסכמי מסגרת אשראי בהיקף של 375 מיליון ש"ח עם מספר גופים מוסדיים לתקופה של 24 חודשים ממועד העמדתה כאשר נכון לתאריך חתימת הדוחות 150 מיליון ש"ח מהמסגרת נוצלה לפירעון האשראי להראל. ההתחייבות בגין חלק ממסגרת האשראי שנוצלה תוצג בסעיף התחייבויות לזמן ארוך והיתרה שלא נוצלה עומדת זמינה לשימוש החברה לפי דרישתה. יצוין כי לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בהיקפים משמעותיים בתקופת הדוח וכן בתקופה מקבילה אשתקד ובשנת 2022 כולה. לאור זאת דירקטוריון החברה בחן את מצבה הפיננסי של החברה לרבות את יתרות הנכסים הנזילים של החברה וכן את תזרים המזומנים שנבע לחברה לאחר מועד הדיווח ושצפוי שינבע לחברה תחת תרחישים וניתוחי רגישות שונים ובשל כך החליט בישיבתו מיום 29 בנובמבר 2023 שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעון. מעבר לאמור, יצוין כי במידת הצורך ביכולת החברה לפנות לגיוס הון/חוב נוספים ו/או למקורות מימון נוספים.

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

להבטחת פירעון האשראי מהראל ואגרות החוב שלוחתה החברה, מחוייבת החברה לאמות מידה פיננסיות מסוימות. ליום 30 בספטמבר 2023, החברה עומדת בהתחייבויותיה ובאמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי ההלוואות ובשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') שלה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של החברה ואגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 16 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה כי החברה תאמץ מדיניות לביצוע שלוש חלוקות דיבידנד נוספות בשנת 2023, לפיה בכל אחד מהחודשים אפריל 2023, יולי 2023 ואוקטובר 2023 יחולק סך מינימאלי של 10 מיליון ש"ח, ובכל מקרה לא פחות מהסכומים המתחייבים ממדיניות חלוקת הדיבידנד הקבועה בתקנון החברה, שתיבחן על בסיס שנתי. בהתאם בינואר, באפריל וביוני 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח בכל חלוקה ובאוקטובר 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח (בסה"כ 45 מיליון ש"ח).

ביום 13 בספטמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה עדכון של מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ומעבר לחלוקה רבעונית בכל שנה, כך שהחברה תחלק דיבידנד בכל אחד מהחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר בשנה נתונה בכפוף להוראות הדין ולשיקולים עסקיים. יודגש כי החברה אינה מתחייבת לבצע חלוקה מידי רבעון, וחלוקה, עיתויה וסכומה יאושרו ויבוצעו רק בכפוף ובהתאם להחלטות דירקטוריון נוספות שתתקבלנה בעתיד בגין כל רבעון.

ביאור 6 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ה. פקיעת כתבי אופציה (סדרה 1)

ביום 11 במאי 2023 פקעו 12,250,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה.

ו. הארכת תשקיף מדף

ביום 11 במאי 2023, קיבלה החברה הודעה מרשות לניירות ערך כי החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך של החברה על פי תשקיף המדף עד ליום 19 במאי 2024.

ביאור 7 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". כתוצאה מכך, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה, שהביאו בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור בכוח אדם וכן לירידה בשווי של נכסים פיננסיים ולעלייה בשערי חליפין של מטבעות זרים ביחס לשקל אשר התמתנה נכון למועד פרסום הדוח.

פעילות התאגידים המוחזקים על ידי החברה לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה. ככלל, התאגידים האמורים, הפעילים בישראל פעילים בתחומי תשתית, תחבורה ואנרגיה המהווים תשתית חיונית וקריטית לתפקוד המערכות השונות במשק ובהתאם המשיכו להעמיד את שירותיהן באופן שוטף בכל תקופת הלחימה. למיטב ידיעת החברה, עד למועד פרסום דוח זה, פעילות התאגידים המוחזקים על ידי החברה המשיכה ברובה כסדרה ולא הושפעה באופן מהותי ממצב הלחימה.

להלן יובאו נתונים בדבר השפעות המלחמה עד למועד פרסום דוח זה, כפי שהובאו בפני הנהלת החברה: תחום התחבורה - בתחילת המלחמה חלה ירידה במספר הקילומטרים המבוצעים בקווי השירות של אגד (בהתאם להוראות משרד התחבורה) ובמספר הנוסעים בתחבורה הציבורית, וכן בהיקף הנסועה הפרטית לרבות בחברות המפעיל. עם חלוף הזמן מספר הקילומטרים המבוצע חזר להיקף כמעט מלא, וניכרת עלייה במספר הנוסעים בתחבורה הציבורית ובנסועה הפרטית. לכל אלו, במצטבר, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה נכון למועד זה לרבות בין היתר, לנוכח הזמניות והחלקיות של הדברים.

תחום האנרגיה - ככלל, תחנות הכוח באר טוביה, רמת חובב וחגית המשיכו בפעילותן כסדרה. במהלך המלחמה, עד למועד פרסום דוח זה, התחנות והתשתית המשרתת אותן לא נפגעו פיזית, היקפי הפעילות (הן הפעילות השוטפת והן פעילות התפעול והתחזוקה) לא השתנו באופן משמעותי, וכך גם לא נרשמה פגיעה בהיקף כוח האדם הנדרש להפעלתן. האמור לעיל נכון גם ביחס לפעילות ייצור החשמל במתקנים הפוטו-וולטאיים של סאנפלאואר בישראל.

תחום המים - ככלל, מתקן ייצור המים המותפלים של VID בה מחזיקה החברה, המשיך בפעילותו כסדרה, על אף מיקומו באזור אשקלון, בקרבת איזורי הלחימה. היקפי הפעילות (הן הפעילות השוטפת והן פעילות התפעול והתחזוקה) לא השתנו באופן משמעותי וכך גם לא נרשמה פגיעה בהיקף כוח האדם הנדרש להפעלתו.

עד כה, לא נרשמה השפעה מהותית של המלחמה על מצב הנזילות של החברה והתאגידים המוחזקים שלה, ולא על מקורות המימון שלהן. למסגרת אשראי שנטלה החברה בחודש אוקטובר 2023, לאחר פרוץ המלחמה, ראו ב' להלן. מאחר ונכון למועד פרסום הדוח"ח קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות, מצבם הכספי, תזרימי המזומנים ואיתנותם הפיננסית של החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כתוצאה מהמלחמה.

ביאור 7 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך)

ב. הסכם מימון עם גופים מוסדיים

בימים 18 באוקטובר 2023 ו-28 בנובמבר 2023, התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים בהסכמי מסגרת להעמדת אשראי עד לסך כולל של 375 מיליון ש"ח לטובת מחזור חוב ומטרות נוספות. מסגרת האשראי הנה לתקופה בת 24 חודשים ממועד העמדתה, והיא תאפשר לחברה לקבל הלוואות, על-פי בחירתה של החברה, לתקופות של 6 או 12 חודשים, אך בכל מקרה לא לאחר תום תקופת הזמינות של מסגרת האשראי. קרן כל הלוואה תיפרע בתשלום אחד, במועד הסופי של אותה הלוואה, ותישא ריבית בשיעור שנתי שיעמוד על שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח שנגזר מעלות הגיוס של החברה בתוספת 0.25% - 1%. הריבית תשולם מדי 3 חודשים. החברה תישא בעמלת אי ניצול מסגרת ביחס לסכום מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת, בשיעור שנקבע בין הצדדים.

הסכם מסגרת האשראי כולל תנאים מוקדמים להעמדת הלוואות כמקובל בהסכמי מסגרת אשראי, ובכלל כך עמידה בדירוג חוב A- ומעלה של החברה, שלא אירע אירוע הפרה או הפרה צפויה ובעמידת החברה בהצהרות והתחייבויות ובקובננטים שנקבעו בהסכם.

ההסכם מובטח בשעבודים מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת המממנים על זכויות החברה ותאגידים בשליטתה מכוח הסכמי הלוואה ברמת חובב וחגית, זכויותיה לקבלת כספים המגיעים לה מקבוצת דרייב ("חברות המפעיל") ומ-VID, זכויות החברה בתאגיד מקבוצת דרייב ובסאנפלאוור וכן בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון תקבולים, שבו יופקדו הכספים שיתקבלו בגין הנכסים המפורטים לעיל. במקרים שנקבעו בהסכם החברה תהא רשאית להחליף או לשחרר בטוחות, וכן להעמיד את הבטוחות לטובת גוף נוסף שיעמיד לה מסגרת אשראי לזמן קצר. כמו כן, ההסכם כולל תנאים והתחייבויות מקובלים ובכלל זה מגבלות על ביצוע חלוקת רווחים, התניות פיננסיות שככלל חלות גם ביחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, וכן יחס LTV שלא יעלה על 50% יחס חוב ל-EBITDA שלא יעלה על 12, כפי שהוגדרו בהסכם. כמו כן, ההסכם כולל אפשרות לפירעון מוקדם, בתנאים מסוימים שנקבעו בהסכם.

נכון לתאריך אישור הדוח משכה החברה הלוואה בהיקף של 150 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי לתקופה של 6 חודשים, אשר שימשה אותה לצורך פירעון ההלוואות מתוך מסגרת האשראי של גופים מוסדיים מקבוצת "הראל", אשר הסתיימה בסוף חודש אוקטובר 2023.

ג. אישור דירוג

ביום 22 בנובמבר 2023, אישרה מעלות P&S את דירוג החברה בדירוג ilA בתחזית דירוג יציבה.

פרק ה':

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קיסטון אינפרא בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר נבות בר, מנהל כללי ודירקטור
2. גב' רחל סגל, סמנכ"לית כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולסמנכ"ל הכספים (לנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.



הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, נבות בר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קיסטון אינפרא בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 בנובמבר, 2023

תאריך

נבות בר,
מנהל כללי
ודירקטור



הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה ג38(ד)2:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רחל סגל, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קיסטון אינפרא בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 בנובמבר, 2023

תאריך

רחל סגל,
סמנ"כלית כספים

