



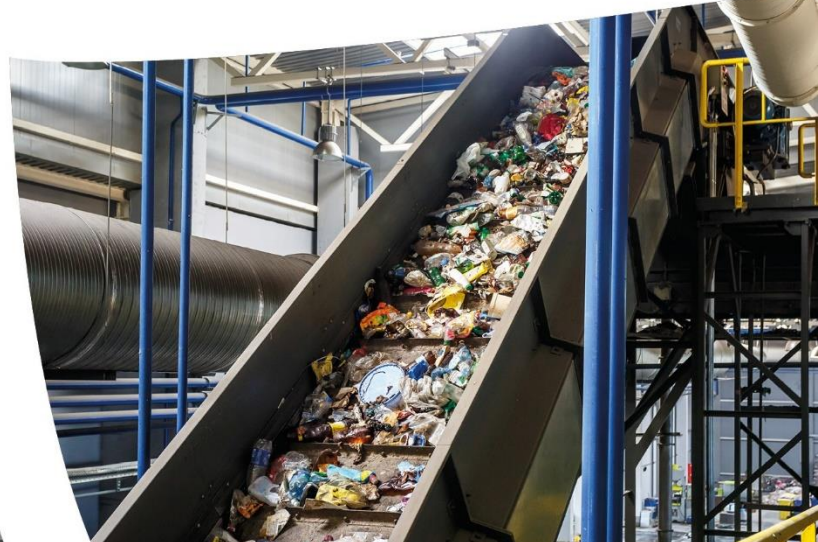
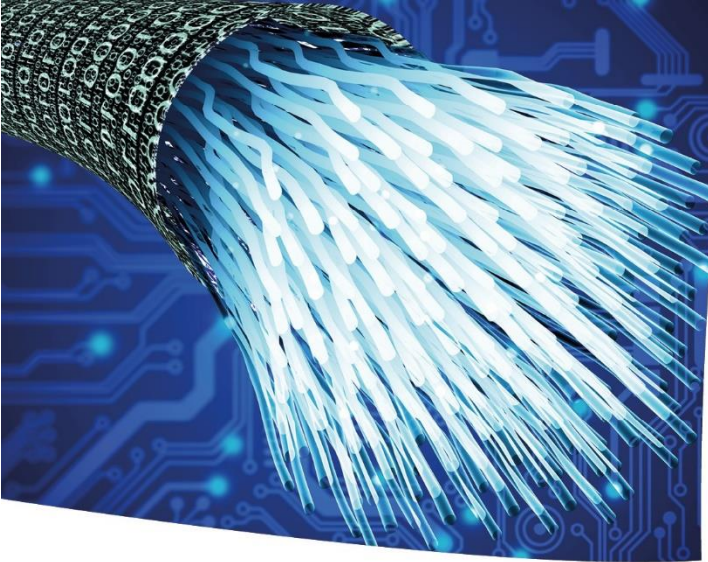
ALUMA

קרן תשתיות העתיד

אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 ביוני, 2022



אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (להלן: "הקרן")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקרן

לתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

דירקטוריון הקרן מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקרן לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "מועד הדוח", "תקופת הדוח" ו"תקנות הדוחות", בהתאמה).

יצוין, כי במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום דוח הדירקטוריון.

דוח זה מוגש בהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של הקרן לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021") (מס' אסמכתא: 2022-01-030751) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

להגדרות ולמונחים הנוכרים בדוח זה ושלא הוגדרו במסגרתו, תהיה המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2021, אלא אם צוין אחרת.

למועד הדוח מתקיימים לגבי הקרן תנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" ועל אף האמור בחרה שלא לאמץ את ההקלות של "תאגיד קטן".




חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקרן

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי הקרן

- 1.1. הקרן הוקמה ביוני 2020 בהתאם לדוח הוועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, במטרה להיות קרן להשקעה בתשתיות ולעסוק בכל עיסוק חוקי לשם כך, הכל בהתאם לתקנון ההתאגדות של הקרן.
- 1.2. החל מיום 11 בנובמבר 2021, עם השלמתו של גיוס מניות ציבור, הפכה הקרן לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של הקרן מיום 11 בנובמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-165429), אשר המידע האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.3. לפרטים נוספים אודות פעילותה של הקרן, תיאור הסביבה העסקית והשפעותיה על פעילות הקרן ראו פרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021.

2. השקעות הקרן

- 2.1. למועד הדוח, השקיעה הקרן בארבע (4) חברות בתחומי התקשורת, האנרגיה ואיכות הסביבה בהיקף מצטבר כולל של כ-201 מיליון ש"ח.
- 2.2. להלן פירוט השקעות הקרן ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)¹:

				
איכות הסביבה	אנרגיה	תקשורת	ענף	
חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ	אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ	טמרס טלקום בע"מ	תיבר בע"מ	שם החברה
איסוף וטיפול בפסולת	התייעלות אנרגטית, ייצור, הספקה וחלוקת חשמל	כבל תקשורת תת ימי	אתרי תקשורת אלחוטית	פעילות
ינואר 2022	דצמבר 2020	מרץ 2021	יולי 2020	מועד רכישה
-	49.18%	41.65%	78.47%	שיעור החזקה 31.12.2021
-	58,053	127,191	59,962	שווי השקעה בספרים 31.12.2021 (אלפי ש"ח) ²
35%	49.18%	³ 41.65%	91%	שיעור החזקה 30.06.2022
66,188	57,031	146,228	70,178	שווי השקעה בספרים 30.06.2022 (אלפי ש"ח) ⁴

¹ לפרטים בדבר מבנה ההחזקות ואופן ההחזקה בחברות המוחזקות ראו סעיף 2.1 לדוח התקופתי לשנת 2021 (מבנה החזקות הקרן בתאגידים מוחזקים מהותיים).

² הקרן קבעה כי הינה ישות השקעה כמוגדר בתקן IFRS10 (לפרטים ראו באור 2.3 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021) ולפיכך מודדת את השקעותיה בחברות מוחזקות לפי שווי הוגן; לפרטים אודות הערכות שווי לחברות המוחזקות ראו סעיף 8 להלן.

³ לפרטים בדבר התקשורת הקרן במזכר כוונות לא מחייב לאחר מועד הדוח ביחס לרכישת 40% נוספים מהון מניותיה של טמרס טלקום בע"מ, ראו סעיף 4.5.3 להלן.

⁴ ראה הי"ש 2 לעיל.

- 2.3. השווי ההוגן של נכסי הקרן בניכוי התחייבויותיה (NAV), כמוצג בדוחותיה הכספיים של הקרן ליום 30 ביוני, 2022 הסתכם בכ-337.5 מיליון ש"ח.
- 2.4. התשואה על הנכסים המושקעים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 הסתכמה בכ-6.7%.
- 2.5. התשואה על ההון לפני מס לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 הסתכמה בכ-5.5%⁵.

⁵ היחס שבין הרווח השנתי לפני מס לבין היתרה המשוקללת של ההון העצמי (שקלול שינויים בהון העצמי לפי התקופה היחסית ממועד השינוי ועד לתום מועד הדוח הרלוונטי).

3.1. חברות מוחזקות בתחום תשתיות תקשורת

3.1.1.1. טמרס טלקום בע"מ (להלן: "טמרס") – למועד הדוח עוסקת טמרס בעיקר במתן שירותי תקשורת בישראל ובעולם באמצעות כבל סיבים אופטיים תת ימי. כמו כן, טמרס מפעילה חוות שרתים (Data Center) באתר הנחיתה של הכבל התת-ימי בטירת הכרמל בישראל.

3.1.1.1.1. אירועים ועסקאות בתקופת הדוח

(א) בחודש ינואר 2022 התקשרה טמרס עם פרטנר פתרונות תקשורת נייחים, שותפות מוגבלת (להלן: "פרטנר") אשר מפעילה ומתחזקת תשתית סיבים אופטיים שבבעלותה, בהסכם לרכישת זכות שימוש בלעדית בסיבים האופטיים של פרטנר כאמור, לתקופה של 20 שנים עם אופציות הארכה, בתמורה לתשלום של כ-40 מיליון ש"ח. העסקה תייעל את הוצאותיה התפעוליות של טמרס מול לקוחותיה ותקנה לטמרס יכולת לענות לביקושים הגדולים מכיוון מדינות ערב והמזרח הרחוק.⁶

(ב) בחודש מרץ 2022 השלימה טמרס עסקה לרכישת 25% מהון המניות של אי.טי.סי.אנ.גי בע"מ (להלן: "ITC"), בסכום השקעה של 9 מיליון ש"ח ובחודש יוני 2022 רכשה טמרס 6% נוספים מהון המניות של ITC, בסכום השקעה של 2.5 מיליון ש"ח. ITC מתמחה באינטרנט לעסקים ומספקת שירותי אינטרנט ותקשורת מתקדמים ללמעלה מ-1,000 עסקים ולעשרות אלפי משקי בית בישראל. עסקה זו תאפשר לטמרס להרחיב את מגוון השירותים שהיא מספקת למגזר העסקי. העסקה כוללת רכישת עד 20% נוספים מהון המניות של ITC לאחר שנה ממועד העסקה, הכל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה. בנוסף, לטמרס תעמוד האופציה למשך 3 שנים ממועד השלמת העסקה לרכישת יתרת הון מניותיה של ITC, באופן ששיעור ההחזקה של טמרס במניות ITC יגיע, בכפוף למימוש אופציה זו בפועל, ל-100%.

⁶ לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של הקרן מיום 26 בינואר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-011443) אשר המידע האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.1.1.2 נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים של טמרס (במונחי 100%, באלפי דולר⁷)

הסברים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ⁸	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
הכנסות	15,903	3,649	5,362	7,289	10,653	עיקר הגידול בהכנסות של טמרס במחצית הראשונה לשנת 2022 וברבעון השני של שנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד (בסך של כ-46%), נובע מעלייה ניכרת בביקוש לשירותי תקשורת מבוססות רוחב פס בקרב לקוחותיה הקיימים של טמרס.
רווח (הפסד) תפעולי	(176)	(58)	386	98	938	הרווח התפעולי במחצית הראשונה לשנת 2022 השתפר משמעותית לאור הגידול בפעילות ומהווה כ-9% מההכנסות.
רווח נקי (הפסד)	6,179	(564)	580	(1,011)	942	הרווח הנקי בשנת 2021 כולל הכנסות ממסים בסך של כ-5.5 מיליון דולר, לאור הכרה בנכס מס נדחה בגין צפי להכנסה חייבת עתידית בשנים הקרובות, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את כל ההפסדים לצרכי מס שטרם נוצלו.
EBITDA	3,204	742	1,506	1,701	3,180	אחוז ה-EBITDA במחצית הראשונה לשנת 2022 הסתכם בכ-30% לעומת 23% בתקופה המקבילה אשתקד.
תזרים מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	11,730	6,846	2,185	7,762	2,072	תזרים המזומנים בשנת 2021 נובע, בין היתר, ממקדמה בסך 6 מיליון דולר שהתקבלה כחלק מהתקשרות עם חברה בינלאומית בהסכם למתן שירותים.

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
--	59,506	64,347	61,185	סך נכסים
--	46,722	58,753	47,439	סך התחייבויות
השינוי בהון במהלך המחצית הראשונה לשנת 2022 נובע בעיקר מרווח בתקופה האמורה בסך של כ-1 מיליון דולר.	12,784	5,594	13,746	הון

⁷ מטבע הפעילות של טמרס בהתאם לדוחותיה הכספיים.

⁸ טמרס הציגה מחדש את הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 לאור שינוי במדיניות החשבונאית. טמרס בחרה ליישם את תקן בינלאומי IFRS 16 ביחס לחווי IRU לרכישת קיבולות מספקים ובהתאם סיווגה את החוזים לנכסי זכות שימוש ומנגד התחייבויות בגין זכויות שימוש, אשר ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים.

3.1.2. תיבר בע"מ (להלן: "תיבר") - עוסקת בתכנון, הקמה ותפעול של אתרים לתקשורת אלחוטית המושכרים לחברות הסלולר השונות ולמפעילי תקשורת אחרים בהסכמים פרטניים לתקופות מוגדרות. לפרטים נוספים בדבר הגדלת החזקותיה של החברה בתיבר בינואר 2022, ראו סעיף 4.1 להלן.

3.1.2.1. אירועים לאחר תקופת הדוח

ביום 16 באוגוסט, 2022 פרסם משרד התקשורת הודעה לפיה החליט לתמרץ את חברות הסלולר לקיים שותפות באתרים לתקשורת אלחוטית, שתכלול שיתוף במרכיבים הפסיביים של הרשת כגון תורן, מבנה, חשמל ולרבות שיתוף אנטנות, כך, שבין היתר, יתאפשר לחברות הסלולר לערוך משא ומתן משותף מול בעלי נכסים ולהוזיל את תשלומי השכירות המשולמים על אתרי התקשורת. תיבר לומדת את מהות האישור ובוחנת את השלכות ההחלטה כאמור על פעילותה.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על גורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקרן, ואין כל ודאות כי המידע האמור יתממש בחלקו ו/או במלואו.

3.1.2.2 נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של תיבר (במונחי %100, באלפי ש"ח)^[1]

הסברים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
--	11,819	2,836	2,331	5,647	5,215	הכנסות
--	(2,547)	(601)	(136)	(1,186)	(780)	עלות השירותים
ללא שינוי מהותי בין התקופות.	9,272	2,235	2,195	4,461	4,435	רווח גולמי
השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של תיבר נקבע על בסיס ערך נוכחי של תקבולים נטו בגין דמי השכירות החזויים, בהתאם לתקופות שכירות חוזיות ובהנחה של מימוש מלוא תוספות האופציה שניתנו לשוכרים והמשך ההתקשרות בתנאים דומים עד לתום תקופת השכירות על ידי תיבר. הירידה בשווי ההוגן אינה נובעת משינוי במספר האתרים או בתנאי ההתקשרות, אלא מתקופת הזמן שנותרה עד לתום תקופת השכירות.	989	(2,239)	(968)	(2,895)	(1,986)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות במחצית הראשונה של שנת 2022 נובע בעיקר מהוצאות ייעוץ חד פעמי.	(2,892)	(755)	(765)	(1,367)	(1,559)	הוצאות הנהלה וכלליות
--	7,369	(759)	462	199	890	רווח (הפסד) תפעולי
--	4,188	(938)	131	(490)	206	רווח נקי (הפסד)
--	1,934	207	201	865	365	EBITDA ⁹ בנטרול תקן 16
--	5,579	888	988	2,784	2,972	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

⁹ הרווח התפעולי בנטרול השינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה ובנטרול הוצאות פחת ובתוספת הוצאות שכירות.

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
--	72,851	61,550	70,933	סך נכסים
עיקר הירידה בהתחייבויות בתקופה המדווחת נובעת מפירעון הלוואה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח.	40,537	34,215	38,258	סך התחייבויות
השינוי בהון נובע בעיקר מרווח בתקופה.	32,314	27,335	32,675	הון עצמי

[*] הדוחות ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP)

3.2. חברה מוחזקת בתחום האנרגיה

3.2.1. אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ (להלן: "אסקו") - מתמחה בתכנון, מימון, ביצוע תחזוקה ותפעול פרויקטים להפחתת תשומות ועלויות אנרגיה באמצעות התייעלות אנרגטית, חלוקה והספקת חשמל במיקרו-גריד ובייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (להלן: "PV").

3.2.1.1. אירועים ועסקאות בתקופת הדוח

בחודש פברואר 2022 התקשרה אסקו בהסכם לרכישת 45% מהון המניות של יהל ג.כ אנרגיה בע"מ (להלן: "יהל") אשר עוסקת בתחום ה-PV. במסגרת העסקה השקיעה אסקו סכום של 3 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות יהל לאסקו, וכן שילמה 2.8 מיליון ש"ח למוכרים בגין המניות הנרכשות. בנוסף העבירה מספר פרויקטים בתחום ה-PV לביצועה של יהל. העסקה הושלמה בחודש אפריל 2022.

3.2.1.2. נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של אסקו (במונחי 100%, באלפי ש"ח) [*]

הסברים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
הגידול בהכנסות במחצית הראשונה של שנת 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בסך של כ-45%) נובע בעיקר מגידול בהכנסות מפעילות סחר וחלוקת החשמל.	43,667	9,320	12,894	18,309	26,553	הכנסות
הירידה ברווח במחצית הראשונה לשנת 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר משינוי בתמהיל ההכנסות, כמוזכר לעיל, וכן מגידול בהוצאות התפעוליות בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח, בעיקר בגין גידול בעלויות כח אדם והוצאות תשלום מבוסס מניות.	6,805	2,189	1,251	3,949	3,205	רווח תפעולי
במחצית הראשונה של שנת 2022 נרשמו הוצאות מס בסך של כ-500 אלפי ש"ח לעומת הכנסות ממיסים בסך של כ-230 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עקב הפשרת חלק מנכס מס בגין הפסדים להעברה לאור רווחי אסקו.	3,934	1,952	823	3,265	1,784	רווח נקי
--	14,624	4,017	3,311	7,687	7,385	EBITDA
--	13,318	4,123	2,881	4,526	3,950	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
הגידול בסך הנכסים לעומת סך הנכסים ביום 31 בדצמבר, 2021 נובע בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות לאור גידול בפעילות.	77,497	66,454	79,851	סך נכסים
--	58,226	45,160	58,592	סך התחייבויות
הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווח הנקי בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח.	19,271	21,294	21,259	הון עצמי

[*] הדוחות ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

3.3.1 **חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ** (להלן: "חן המקום") – עוסקת בתחום הטיפול בפסולת לרבות איסוף, הקמה ותפעול של תחנות מעבר למיון הפסולת והפרדתה לסוגיה, מחזור ועיבוד הפסולת וכן פעילות נלוות משלימה.

3.3.1.1 אירועים בתקופת הדוח

(א) בחודש מאי 2022 החלה חן המקום בהרצה של מתקן מיון פסולת מ.ע.ל.ה 1 ברמלה. ביום 21 באוגוסט 2022 התקבל רישיון עסק ל-6 חודשים להפעלת המתקן כתחנת מעבר למיון אשפה ופסולת מעורבת בכמות של 460 טון ליום (בכפוף לעמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה וכיבוי אש). המתקן צפוי להתחיל את פעילותו המסחרית במהלך שנת 2022.

(ב) בחודש יוני 2022 התקבל בידי חן המקום אישור המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנת מעבר למיון אשפה ופסולת (למעט חומרים מסוכנים) במתקן מ.ע.ל.ה 2 בבית שמש. בהתאם, פנתה חן המקום בבקשה לקבל את היתר הבנייה לתחנת המעבר מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בבית שמש. הבקשה נדונה ואושרה בכפוף לעמידה בתנאים (דרישות הקשורות לרישוי תכן מבנים). על פי הערכת הנהלת חן המקום ובהתאם לדרישות הוועדה כאמור, היתר הבנייה צפוי להתקבל במהלך החציון הראשון של שנת 2023.

3.3.1.2 **נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של חן המקום** (במונחי 100%, באלפי ש"ח)^[1]

הכנסותיה של חן המקום בחציון הראשון של שנת 2022 הינן יציבות ביחס לשנים קודמות. עם זאת, חלה שחיקה מהותית ברווחיות בשנת 2022, אשר נובעת בעיקר מהפסד בפעילות האיסוף של חן המקום, כתוצאה מגידול בעלויות השינוע, עלייה במחירי הסולר, עלייה באגרות הטמנה וגידול בשכר הנהגים ועובדי הכפיים. חן המקום פועלת במספר מישורים לשיפור תוצאות פעילות האיסוף, הן מול לקוחותיה והן בהיבטים תפעוליים, וצופה כי מנגנון הצמדת מחירים הקיים בהסכמי האיסוף ללקוחותיה, צפי ירידה במחירי הסולר וכן הפעלתו של מתקן מיון הפסולת מ.ע.ל.ה 1 ברמלה יביאו לשיפור תוצאות פעילותה של חן המקום בשנת 2023.

ההערכות המובאות לעיל בדבר היתר הבניה של מתקן מ.ע.ל.ה 2 ובדבר שיפור בתוצאות פעילות האיסוף הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססות, בין היתר, על הערכות הנהלת חן המקום ועל המידע שמסרה לקרן נכון למועד זה. התממשותן של הערכות אלו אינה ודאית ואינה בשליטת הקרן והן עשויות להיות מושפעות בין היתר משינויים בסביבה העסקית, מגורמי הסיכון אליהם חשופה חן המקום ומגורמים חיצוניים נוספים אשר אינם בשליטת חן המקום ו/או הקרן.

נתונים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של חן המקום (במונחי %100, באלפי ש"ח) - המשך

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
43,738	85,257	הכנסות
(1,355)	(2,102)	הפסד תפעולי
(1,902)	(3,309)	הפסד
1,040	2,474	EBITDA
(4,605)	1,653	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

ליום 30 ביוני 2022	
148,990	סך נכסים
111,989	סך התחייבויות
37,001	הון עצמי

[*] הדוחות ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

4. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

4.1 בחודש ינואר 2022 רכשה הקרן מבעל המניות של תיבר את מלוא החזקותיו בתיבר, כ-12.5% מהון המניות של תיבר, תמורת סך של 6.6 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זו הקרן מחזיקה בכ-91% מהון המניות של תיבר. לפרטים נוספים ראו ביאור 3.3.1 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2022.

4.2 בחודש ינואר 2022 השלימה הקרן עסקה לרכישת 35% מהון המניות של חן המקום, בסכום השקעה של 47.5 מיליון ש"ח - סך של 35 מיליון ש"ח שולם למוכר בגין המניות הנרכשות וסך של 12.5 מיליון ש"ח הושקע בחן המקום וזאת כנגד הקצאת מניות. סכום נוסף של עד 22.5 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנוסף") מותנה וישולם על ידי הקרן על בסיס ביצועי מתקן מחזור חדש (מ.ע.ל.ה. 1) שהחל לפעול בראשית חודש מאי 2022, הכל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה. להבטחת זכויות המוכר לקבלת הסכום הנוסף, שעבדה הקרן במועד השלמת העסקה את זכויותיה ב-7.5% מהון המניות המונפק של חן המקום. בנוסף, לקרן עומדת האופציה למשך 18 חודשים ממועד השלמת העסקה לרכישה והקצאה של מניות נוספות באופן ששיעור החזקה יגיע, בכפוף למימוש אופציה זו, ל-49% מהון המניות של חן המקום. לפרטים נוספים ראו ביאור 3.3.4 לדוחות הכספיים.

4.3 בחודש פברואר 2022 חתמה הקרן על מכתב כוונות לא מחייב עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ו- Tamares Holdings Sweden AB (להלן: "THS") ביחס לרכישת 40% מהון המניות של טמרס המוחזק כיום על ידי THS, על-ידי הקרן ומגדל בחלקים שווים, בתמורה כוללת בסך של כ-40 מיליון דולר. בחודש יוני 2022 עדכנה הקרן כי הוחלט להפסיק את המשא ומתן.¹⁰

4.4 ביום 14 במרץ, 2022 הגישה הקרן הצעה, יחד עם גופים עסקיים נוספים, במסגרת הליך תחרותי פרטי למכירת שיעור מהותי מהונה של אגד חברה לתחבורה בע"מ (להלן: "אגד") למשקיעים. כפי שדווח על ידי הקרן, ביום 8 באפריל 2022 הודיעה אגד לקרן ושותפותיה בדבר החלטת דירקטוריון אגד על בחירת הצעתן כהצעה המועדפת לרכישת מניות אגד. לאחר הודעה זו, שלחה אגד לקרן ושותפותיה הודעה בכתב, אשר כללה תנאים חדשים המהווים שינוי ממתווה עסקת הרכישה המקורי שהוצג לקרן ולשותפותיה על ידי אגד במסגרת ההליך התחרותי. בעקבות הודעת אגד, השיבו הקרן ושותפותיה לאגד ביום 12 באפריל 2022, כי הן לא יסכימו לעריכת שינויים והוספת תנאים להצעתן המחייבת. בעקבות הודעת הקרן ושותפותיה, הודיעה אגד לקרן ולשותפותיה ביום 13 באפריל 2022, כי היא אינה חוזרת בה משינוי תנאי מתווה העסקה המקורי ובהתאם, בחירת אגד בהצעת הקרן ושותפותיה כהצעה המועדפת פקעה.¹¹

¹⁰ לפרטים נוספים ראו דיווח המייד של הקרן מיום 9 ביוני, 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-071743).

¹¹ לפרטים נוספים ראו דיווח המייד של הקרן בעניין עסקת אגד מהימים 15 במרץ 2022, 10 באפריל 2022, 12 באפריל 2022 ו-14 באפריל 2022 (מספרי אסמכתא: 2022-01-030151, 2022-01-037953, 037953 ו-2022-01-047332 ו-2022-01-039753, בהתאמה).

4.5 משאים ומתנים לביצוע השקעות שלגביהן נחתם מזכר הבנות או הליכים תחרותיים מהותיים בהם מתמודדת הקרן למועד דוח זה :

4.5.1. בהמשך לאמור בסעיף 11.1 (הליכים תחרותיים) לדוח התקופתי לשנת 2021, ביום 14 באפריל, 2022 הודיעה הועדה למכירת מניות המדינה בנמל חיפה בע"מ, על הפסקת השתתפות הקבוצה בה הקרן לוקחת חלק יחד עם אחרים, בהליך המכירה.

4.5.2. בהמשך לאמור בסעיף 11.2 (מזכר הבנות בקשר עם בחינת השקעה בתחום אספקת גז בישראל) לדוח התקופתי לשנת 2021, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הוחלט על הפסקת המשא ומתן בין הצדדים.

4.5.3. ביום 14 באוגוסט, 2022 חתמה הקרן על מזכר כוונות לא מחייב ביחס לרכישת 40% ממניות טמרס טלקום בע"מ ("טמרס") המוחזקות כיום על ידי Tamares Holdings Sweden AB ("THS"). בכפוף לכך שייחתם הסכם מחייב, הקרן תשלם בתמורה סך של כ-40 מיליון דולר כאשר 60% (24 מיליון דולר) ישולמו במזומן ו-40% (16 מיליון דולר) ישולמו במניות הקרן אשר יונפקו בהקצאה פרטית במחיר של 1.275 ש"ח למניה¹². המזכר כאמור, התנאים שנידונו בו וביצוע העסקה בפועל על ידי הקרן, כפופים, בין היתר, למשא ומתן בין הצדדים למזכר בקשר לתנאים מחייבים, לאישור האורגנים המוסמכים של הקרן, לחתימה על ההסכמים והמסמכים המחייבים הנדרשים וכן לכל אישור נוסף שיידרש על פי דין לביצוע העסקה, לרבות אישור האורגנים המוסמכים ב-THS.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על הערכותיה של הקרן. לאור האמור, ובין היתר בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקרן, אין כל ודאות כי הסכם מחייב בין הצדדים ייחתם או כי עסקה כאמור תושלם, כך שאין כל ודאות כי המידע האמור יתממש בחלקו ו/או במלואו.

4.5.4. בהמשך לאמור בסעיף 14 (מימון) לדוח התקופתי לשנת 2021, ביום 15 באוגוסט, 2022 הודיעה הקרן כי היא בוחנת אפשרות לצאת לגיוס חוב מהציבור באמצעות הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה. הנפקת אגרות החוב תבוצע, ככל שתבוצע, על בסיס דוח הצעת מדף מכוח תשקיף להשלמה של הקרן מיום 31 באוגוסט, 2021 אשר מהווה גם תשקיף מדף. השלמת גיוס החוב הינה לטובת רכישת מניות נוספות בטמרס כנזכר בסעיף 4.5.3 לעיל וכן לטובת ביצוע השקעות נוספות אותן בוחנת הקרן¹³.

¹² לפרטים נוספים ראו דיווחה של הקרן מיום 15 באוגוסט, 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-103300).

¹³ לפרטים נוספים ראו הי"ש 12 לעיל.

4.6 השפעת האינפלציה ועליית הריבית על הקרן

בהמשך לאמור בסעיף 19.3 (סביבת ריבית) לדוח התקופתי לשנת 2021, בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במחצית הראשונה לשנת 2022 ובמהלך הרבעון השני של שנת 2022 בפרט, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעורי הריבית.

השקעות הקרן בחברות מוחזקות מוצגות לפי שווי הוגן לתאריך הדוח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה התהוו. השווי ההוגן נקבע בעזרת מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות מקובלות להערכה והנחות לגבי אומדנים שונים, לרבות ביחס לתזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים. עלייה בשיעורי הריבית משפיעה על שיעורי היוון ולכן, עשויה להשפיע לרעה על שוויין של חברות מוחזקות אלה.

להערכת הקרן, עלייה בשיעור הריבית עלולה להשפיע על תוצאות חלק מהחברות המוחזקות, בעיקר בשל עלייה בהוצאות המימון על הלוואות צמודות לריבית פריים.

להערכת הקרן, העלייה בשיעור האינפלציה עשויה להשפיע על תוצאות חלק מהחברות המוחזקות (תיבר, חן המקום ואסקו), בעיקר בשל עלייה בהכנסות לאור מנגנוני הצמדה בהסכמים מול לקוחותיהן. כמו כן, בתיבר עשויה להיות השפעה על הוצאות שכירות אתרי תקשורת אשר צמודות למדד.

הערכותיה ותחזיותיה של הקרן בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי הקרן נכון למועד זה, אך התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת הקרן. הערכות אלו עשויות להיות מושפעות, בין היתר, משינויים בסביבה העסקית, מגורמי הסיכון אליהם חשופה הקרן ו/או החברות המוחזקות, מהחלטות רגולטוריות, מנתונים מאקרו כלכליים וכן מגורמים חיצוניים נוספים שאינם בשליטת הקרן.

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
ירידה במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-57.3 מיליון ש"ח בחציון הראשון לשנת 2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מהשקעה בחן המקום בסך של 47.5 מיליון ש"ח ומהשקעה נוספת בתיבר בסך של 6.6 מיליון ש"ח.	100,163	48,369	42,873	מזומנים ושווי מזומנים
--	170	565	612	חיובים ויתרות חובה
היתרה ליום 31.12.2021 הינה שוויה ההוגן של האופציה לרכישת מניות נוספות בתיבר כמפורט בביאור 3.3.1 בדוחותיה הכספיים של הקרן, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית. האופציה מומשה בחודש ינואר 2022, כנזכר בסעיף 4.1.1 לעיל.	2,643	6,666	-	נגזר פיננסי
	102,976	55,600	43,485	סה"כ נכסים שוטפים
היתרה ליום 30.6.2022 הינה שוויה ההוגן של האופציה לרכישת מניות נוספות בחברת חן המקום, כנזכר בסעיף 4.1.2 לעיל.	-	1,651	2,510	נגזר פיננסי
גידול בהשקעות בסך של כ-94 מיליון ש"ח לעומת 31.12.2021 נובע מהשקעה נוספת בחברת תיבר בסך 6.6 מיליון ש"ח, מהשקעה בחברת חן המקום בסך 47.5 מיליון ש"ח וכן סכום נוסף של כ-21.3 מיליון ש"ח בקשר עם ההשקעה בחן המקום אשר ישולם על ידי הקרן על בסיס ביצועי מתקן מחזור חדש (מ.ע.ל.ה 1) שהחל לפעול בראשית חודש מאי 2022, והכל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם השקעה. כמו כן, בתקופת הדוח נרשמה עליית ערך בשווי ההשקעה בטמרים בסך של כ-19 מיליון ש"ח, בעיקר בשל התחזקות שער הדולר ליום 30.6.2022.	245,206	153,290	339,625	השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	245,206	154,941	342,135	סה"כ נכסים לא שוטפים
	348,182	210,541	385,620	סה"כ נכסים

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
--	1,562	174	1,748	זכאים ויתרות זכות
היתרה ליום 31.12.21 הינה שוויה ההוגן של האופציה של המוכר למכירת מניות נוספות בחברת תיבר לקרן, כמפורט בביאור 3.3.1 בדוחותיה הכספיים של הקרן, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית. המוכר מימש את האופציה בחודש ינואר 2022.	393	-	-	נגזר פיננסי
היתרה ליום 30.6.22 משקפת את שוויה ההוגן של התחייבות לתשלום תמורה נוספת במסגרת הסכם ההשקעה בחן המקום אשר תשולם על ידי הקרן על בסיס ביצועי מתקן מחזור חדש שהחל לפעול בראשית חודש מאי 2022, והכל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם השקעה.	-	-	21,115	התחייבות בגין תמורה מותנית
	1,955	174	22,863	סה"כ התחייבויות שוטפות
יתרת מסים נדחים כוללת בעיקר מסים נדחים בקשר עם הכנסות שנובעות משינוי נטו בשווי ההוגן של ההשקעות בחברות המוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.	21,427	9,986	25,230	מסים נדחים
--	-	1,018	-	נגזר פיננסי
	21,427	11,004	25,230	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	23,382	11,178	48,093	סה"כ התחייבויות
גידול בסך ההון לעומת 31.12.2021 נובע מרווח בתקופה בסך של כ- 12.7 מיליון ש"ח כמפורט להלן.	324,800	199,363	337,527	סה"כ הון
	348,182	210,541	385,620	סה"כ התחייבויות והון

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

הסברים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
הקרן מוגדרת כישות השקעה (כהגדרתה בתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 10) ולפיכך מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן דרך רווח והפסד. ההכנסות נובעות מעליית ערך בשווי ההוגן של חברות הפורטפוליו על בסיס הערכות שווי, כמפורט בסעיף 8 להלן.	86,051	23,929	17,439	32,834	18,279	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות והלוואות לחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות מדמי ניהול הינן בגין חלקה של הקרן בהכנסות המתקבלות מהחברות המוחזקות בגין דמי ניהול. לפרטים נוספים ראו ביאור 9(10) לדוחות הכספיים של הקרן ליום 31.12.2021.	554	75	412	150	573	הכנסות מדמי ניהול
הכנסות בחציון הראשון בשנת 2022 נובעות מדיבידנד שהתקבל מאסקו.	-	-	-	-	1,525	הכנסות מדיבידנד
	86,605	24,004	17,851	32,984	20,377	סה"כ הכנסות
הוצאות אלו כוללות עלויות תיווך, יועצים פיננסיים, משפטיים ואחרים בקשר עם עסקאות שביצעה או בחנה הקרן במהלך התקופה.	2,289	696	339	1,049	656	הוצאות רכישת השקעות
העלייה בהוצאות דמי הניהול בתקופה המדווחת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת מהעלייה בסעיף השקעות בחברות הפורטפוליו על בסיס מחושבות הוצאות דמי הניהול. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(10) לדוחות הכספיים של הקרן ליום 31.12.2021.	2,358	368	1,652	642	3,217	הוצאות דמי ניהול לחברת ניהול
הוצאה בגין הענקת אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול בהיקף של 5% מהמניות שהוקצו בכל תקופה, בהתאם להסכם ניהול. השווי ההוגן של האופציות נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. בתקופה המדווחת לא בוצע גיוס הון ובהתאם לא הוענקו אופציות.	3,097	900	-	1,635	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות

הסברים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
הוצאות אלו כוללות בעיקר עלויות שוטפות של יועצים, ובכלל כך עורכי דין, רואי חשבון, מעריכי שווי, ביטוח ואחרות וכן הוצאות שכר דירקטורים. ההוצאות בשנת 2021 כוללות עלויות רישום למסחר בסך של כ-563 אלפי ש"ח.	2,198	416	571	623	1,201	הוצאות תפעוליות אחרות
	9,942	2,380	2,562	3,949	5,074	סה"כ הוצאות
	76,663	21,624	15,289	29,035	15,303	רווח מפעולות רגילות
הכנסות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר משינוי בשווי ההוגן של הנגזר הפיננסי בעסקת תיבר בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים של הקרן ליום 30.6.2022.	5,566	5,637	(522)	5,705	1,226	הכנסות (הוצאות) מימון
	82,229	27,261	14,767	34,740	16,529	רווח לפני מסים על הכנסה
השינויים בסעיף זה הינם בהתאמה לשינויים בסעיף התחייבויות מסים נדחים, כמפורט לעיל.	19,789	6,480	3,397	8,347	3,802	מסים על הכנסה
	62,440	20,781	11,370	26,393	12,727	רווח נקי וכולל

7.1 מקורות מימון

למועד הדוח, הקרן מממנת את פעילותה באמצעות גיוסי הון.

7.2 תזרימי מזומנים

הסברים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת כולל בעיקר את העלויות התפעוליות של הקרן, כמפורט בסעיף 6 לעיל.	(4,683)	(1,665)	(2,966)	(2,266)	(3,190)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
התזרים במחצית הראשונה של שנת 2022 שימש להשקעה בחן המקום בסך 47.5 מיליון ש"ח ולהשקעה נוספת בתיבר בסך 6.6 מיליון ש"ח. התזרים בשנת 2021 שימש להשקעה בטמרט ולמימוש אופציה לרכישת מניות נוספות בטמרט וכן למימוש האופציה לרכישת מניות נוספות באסקו ומתן הלוואה לאסקו אלומה. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים של הקרן ליום 31.3.2022.	(85,857)	(7,000)	-	(52,140)	(54,100)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
התזרים בכל אחת מהתקופות נובע מהנפקות הון, בניכוי עלויות הנפקה. במחצית הראשונה של שנת 2022 לא בוצעו הנפקות הון.	184,928	50,000	-	97,000	-	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון
--	94,388	41,335	(2,966)	42,594	(57,290)	עלייה (ירידה) במזומנים
	100,163	48,369	42,873	48,369	42,873	יתרת מזומנים

זיהוי נושא ההערכה:	תיבר בע"מ
תאריך ההערכה:	30.6.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה:	70,294 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	70,178 אלפי ש"ח
פרטים אודות מעריך השווי:	הילה ניסים גבאי, סמנכ"ל כספים
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו:	קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות, כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית שצורפה לדוח הכספי של הקרן ליום 30.9.2021, בתשעה חודשים נוספים. עדכון סכום נכס פיננסי, נטו ליום 30 ביוני 2022. עדכון אחוז החזקה של הקרן בתיבר לאור מימוש אופציה לרכישת מניות נוספות ברבעון ראשון 2022.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה:	ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 30.09.2021 הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית.
הפניה להערכת השווי:	נספח א' לדוח הדירקטוריון.

זיהוי נושא ההערכה:	אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ ¹⁴
תאריך ההערכה:	30.6.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה:	56,273 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	57,031 אלפי ש"ח
פרטים אודות מעריך השווי:	הילה ניסים גבאי, סמנכ"ל כספים
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו:	קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות, כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית שצורפה לדוח הכספי של הקרן ליום 31.12.2021, בששה חודשים. עדכון סכום נכס פיננסי, נטו ליום 30 ביוני 2022.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה:	ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 31.12.2021 הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית.
הפניה להערכת השווי:	נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

14 לשלמות התמונה יצוין כי החזקתה של הקרן באסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ הינה באמצעות חברת אסקו אלומה בע"מ (כמפורט בסעיף 2.1 (מבנה החזקות הקרן בתאגידים מוחזקים מהותיים) לדוח התקופתי לשנת 2021).

זיהוי נושא ההערכה:	טמרס טלקום בע"מ
תאריך ההערכה:	30.6.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה:	129,431 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	146,228 אלפי ש"ח
פרטים אודות מעריך השווי:	הילה ניסים גבאי, סמנכ"ל כספים
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו:	קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות, כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית שצורפה לדוח הכספי של הקרן ליום 31.12.2021 בששה חודשים. עדכון סכום נכס פיננסי, נטו ליום 30 ביוני 2022. הגידול בשווי נובע ברובו מהתחזקות שער הדולר ליום 30.6.2022 לעומת 31.3.2022, לאור העובדה שההשקעה בטמרס טלקום בע"מ הינה השקעה דולרית.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה:	ככל שהיו שינויים בהנחות ששימשו להערכת שווי הנכס ליום 31.12.2021 הרי שההשפעה שלהם על שווי הנכס אינה מהותית.
הפניה להערכת השווי:	נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות הקרן בעניין תרומות

בהתאם לתקנון הקרן, דירקטוריון הקרן רשאי להחליט, מעת לעת, על תרומת סכומים סבירים למטרות ראויות. בתקופת הדוח, הקרן לא תרמה סכומים כלשהם.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון הקרן קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כנדרש לפי הוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הוא 2 דירקטורים, וזאת בהתחשב בגודלה, בתחום פעילותה, בהיקף פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון הקרן הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים.

3. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון הקרן שלושה דירקטורים בלתי תלויים – מר יצחק הראל, מר יריב בר אור וגב' ורד מור פורת. למועד הדוח, הקרן לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

4. מבקר פנימי

בהמשך למפורט בסעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2021, ביום 28 במרץ, 2022 אישרה ועדת הביקורת את ביצוע סקר סיכונים על ידי מבקר הפנימי.

היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף שעות העבודה שנקבע לנושא זה הוא כ-200 שעות.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי: ביום 26 ביוני 2022 הציג המבקר הפנימי של הקרן לוועדת הביקורת את מסקנות סקר הערכת הסיכונים שביצע וכן אושרה תכנית עבודה לשנים 2022-2023. במסגרת זו, הנושא הראשון שייבחן על ידי מבקר הפנים הוא הליך איתור עסקאות חדשות על ידי הקרן. היקף שעות העבודה שנקבע לנושא זה הוא כ-120 שעות.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

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

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על הקרן החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2022. כמו כן, בהתאם להוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות הדוחות, על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, חובות אלו לא יחולו על הקרן בטרם יחלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה בהתאם להוראות תקנות 9(ג1) לתקנות הדוחות.

2. מצבת התחייבויות הקרן לפי מועדי פירעון

למועד הדוח לא נטלה הקרן אשראי. כמו כן, כאמור, הקרן קבעה כי הינה ישות השקעה כמוגדר בתקן IFRS10 (לפרטים ראו באור 2.3 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021) ולפיכך אינה מאחדת בדוחותיה את החברות המוחזקות על ידה.

23 באוגוסט, 2022

דירקטור ומנכ"ל הקרן, ינון יוגב

יו"ר הדירקטוריון, אורי יוגב



נספח א'

הערכת שווי של חברת תיבר בע"מ ליום 30 ביוני 2022

1. מתודולוגיה

הערכת שווי לחברת תיבר בע"מ (להלן: "תיבר") ליום 30 בספטמבר 2021 בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני וצורפה לדוחות הכספיים של הקרן ליום 30 בספטמבר 2021 (להלן: "הערכת השווי החיצונית").

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות שהשפעת שינוי בהן על שווי חברת תיבר עשויה להיות מהותית והגיעה למסקנה כי פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות על הערכת השווי החיצונית אינה מהותית.

לאור האמור, החברה ביצעה את ההתאמות הבאות בלבד:

א. קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית בתשעה חודשים.

ב. עדכון סכום מגן מס בגין פחת שנותר להכיר בגין מגדלים קיימים ליום 30 ביוני 2022.

ג. עדכון סכום נכס פיננסי, נטו ליום 30 ביוני 2022.

ד. עדכון שיעור ההחזקה של החברה בתיבר לאור מימוש אופציית הרכישה בחודש ינואר 2022.

החברה תמשיך לפעול עפ"י מתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני. זו תבוצע לפי המוקדם מבין חלוף 12 חודשים ממועד הערכת השווי החיצונית או עד המועד בו פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות כפי שתואר לעיל הינה מהותית.

2. הערכת השווי ליום 30 ביוני 2022

אלפי ש"ח	
71,386	שווי פעילות
(1,580)	התחייבות בגין פירוק (בשנת 2050)*
1,484	מגן מס בגין פחת שנותר להכיר בגין מגדלים קיימים
(1,590)	שווי אופציות למנכ"ל תיבר
5,316	נכס פיננסי, נטו
2,103	השקעה
77,119	שווי תיבר לבעלי המניות
91%	שיעור ההחזקה של החברה בתיבר
70,178	שווי ההשקעה בתיבר ליום 30 ביוני 2022

*מהוונת למועד ההערכה.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

23.8.2022

הילה ניסים גבאי,
סמנכ"ל כספים

תאריך

נספח ב'

הערכת שווי של חברת אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ ליום 30 ביוני 2022

החברה מחזיקה באסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ (להלן: "אסקו") באמצעות חברת אסקו-אלומה, כמפורט בביאור 3.3.2 בדוחות הכספיים של הקרן ליום 30 ביוני, 2022. הערכת שווי לחברת אסקו ליום 31 בדצמבר 2021 בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני וצורפה לדוחות הכספיים של הקרן ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הערכת השווי החיצונית").

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות שהשפעת שינוי בהן על שווי חברת אסקו עשויה להיות מהותית והגיעה למסקנה כי פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות על הערכת השווי החיצונית אינה מהותית.

לאור האמור, החברה ביצעה את ההתאמות הבאות בלבד:

שווי אסקו	30.6.22	31.12.21 - הערכת שווי שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני	אלפי ש"ח
שווי פעילות אסקו	134,083	130,606	
נכסים פיננסיים, נטו			
מזומנים ושווי מזומנים	2,707	5,654	
פקדונות משועבדים	50	50	
התחייבויות פיננסיות	(39,347)	(34,001)	
הלוואות מאחרים	(554)	(593)	
התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד	(8)	(8)	
בניפי מגן מס בגין פחת	(2,744)	(2,744)	
התחייבות לאסקו אלומה	(13,693)	(13,000)	
השקעה בחברת יהל אנרגיה	5,800	-	
שווי ההון העצמי	86,294	85,964	
שווי אופציות להנהלה בכירה	1,764	1,764	
שווי הון עצמי בניכוי אופציות	84,530	84,200	
שווי אסקו-אלומה			
אחוז אחזקה באסקו	98.36%	98.36%	
שווי אחזקות באסקו	83,144	82,819	
מזומנים באסקו אלומה	276	3,337	
בניפי חוב אלומה	(20,000)	(20,000)	
בתספת הלוואה שניתנה לאסקו	13,693	13,000	
שווי אסקו-אלומה לשתפים	77,112	79,156	
שווי אסקו-אלומה בספרי אלומה			
חלק אלומה בשווי אסקו-אלומה לשתפים (50%)	38,556	39,578	
הלוואה שניתנה לאסקו אלומה (שווי הוגן)	18,475	18,475	
שווי אסקו-אלומה בספרי אלומה	57,031	58,053	

החברה תמשיך לפעול עפ"י מתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני. זו תבוצע לפי המוקדם מבין חלוף 12 חודשים ממועד הערכת השווי החיצונית או עד המועד בו פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות כפי שתואר לעיל הינה מהותית.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2022.

23.8.2022

תאריך

הילה ניסים גבאי,

סמנכ"ל כספים

נספח ג'

הערכת שווי של חברת טמרס טלקום בע"מ ליום 30 ביוני 2022

הערכת שווי לחברת טמרס טלקום בע"מ (להלן: "טמרס") ליום 31 בדצמבר 2021 בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני וצורפה לדוחות הכספיים של הקרן ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הערכת השווי החיצונית"). החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות שהשפעת שינוי בהן על שווי חברת טמרס עשויה להיות מהותית והגיעה למסקנה כי פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות על הערכת השווי החיצונית אינה מהותית.

לאור האמור, החברה ביצעה את ההתאמות הבאות בלבד:

- א. קידום תזרים המזומנים העתידי של הפעילות כפי שהוצג בהערכת השווי החיצונית בשלושה חודשים.
- ב. עדכון סכום נכס פיננסי, נטו ליום 30 ביוני 2022.
- ג. עדכון שער הדולר ליום 30.6.2022 (שער הדולר ליום 30.6.22 - 3.5 ש"ח לדולר, עלייה של כ- 10% לעומת שער הדולר ליום 31.3.2022).

החברה תמשיך לפעול עפ"י מתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי נוספת על ידי מעריך שווי חיצוני. זו תבוצע לפי המוקדם מבין חלוף 12 חודשים ממועד הערכת השווי החיצונית או עד המועד בו פוטנציאל השפעת כלל השינויים בהנחות העיקריות כפי שתואר לעיל הינה מהותית.

30 ביוני, 2022	
94,252	שווי טמרס לבעלי המניות – אלפי דולר
2,552	נכס פיננסי נטו – אלפי דולר
3,500	רכישת ITC (על בסיס עלות) – אלפי דולר
100,304	שווי טמרס לבעלי מניות – אלפי דולר
41.65%	שיעור החזקה של החברה בטמרס ליום 30.6.2022
3.5	שער דולר/ש"ח 30.6.2022
146,228	שווי ההשקעה בטמרס ליום 30 ביוני 2022 – אלפי ש"ח

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2022.

23.8.2022

תאריך

הילה ניסים גבאי,

סמנכ"ל כספים

**אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ
דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2022**

(בלתי מבוקר)

אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ
דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר של החברה
4	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים על הרווח הכולל
6-7	דוחות תמציתיים על השינויים בהון
8	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
9-19	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל אביב, 23 באוגוסט 2022

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



23 באוגוסט 2022

לכבוד

הדירקטוריון של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (להלן: "החברה")

מנחם בגין 52, תל אביב.

א.ג.ב,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ

(להלן: "החברה") מיום 31 באוגוסט 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מיום 31 באוגוסט 2021:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	ביאור	
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
				נכסים
				נכסים שוטפים:
100,163	48,369	42,873		מזומנים ושווי מזומנים
170	565	612		חייבים ויתרות חובה
2,643	6,666	-	3.3.3	נגזר פיננסי
<u>102,976</u>	<u>55,600</u>	<u>43,485</u>		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים:
-	1,651	2,510	3.3.4	נגזר פיננסי
245,206	153,290	339,625	3	השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
<u>245,206</u>	<u>154,941</u>	<u>342,135</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>348,182</u>	<u>210,541</u>	<u>385,620</u>		סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
				התחייבויות שוטפות:
1,562	174	1,748		זכאים ויתרות זכות
393	-	-		נגזר פיננסי
-	-	21,115	3.3.4	התחייבות בגין תמורה מותנית
<u>1,955</u>	<u>174</u>	<u>22,863</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות:
21,427	9,986	25,230	3.3.1	מסים נדחים
-	1,018	-		נגזר פיננסי
<u>21,427</u>	<u>11,004</u>	<u>25,230</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>23,382</u>	<u>11,178</u>	<u>48,093</u>		סה"כ התחייבויות
				הון
255,628	165,850	255,628		הון מניות ופרמיה
4,090	2,628	4,090		תשלום מבוסס מניות
65,082	30,885	77,809		עודפים
<u>324,800</u>	<u>199,363</u>	<u>337,527</u>		סה"כ הון
<u>348,182</u>	<u>210,541</u>	<u>385,620</u>		סה"כ התחייבויות והון

23 באוגוסט, 2022

הילה ניסים- גבאי
סמנכ"לית כספיםינון יוגב
מנכ"ל ודירקטוראורי יוגב
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור הדוחות
הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		ביאור
	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	30 ביוני 2021	30 ביוני 2021	
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
					הכנסות
86,051	23,929	17,439	32,834	18,279	3 שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות ובהלוואות לחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
554	75	412	150	573	הכנסות מדמי ניהול
-	-	-	-	1,525	3.3.2 הכנסות מדיבידנד
86,605	24,004	17,851	32,984	20,377	סה"כ הכנסות
					הוצאות
2,289	696	339	1,049	656	הוצאות רכישת השקעות
2,358	368	1,652	642	3,217	הוצאות דמי ניהול
3,097	900	-	1,635	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
2,198	416	571	623	1,201	הוצאות תפעוליות אחרות
9,942	2,380	2,562	3,949	5,074	סה"כ הוצאות
76,663	21,624	15,289	29,035	15,303	רווח מפעולות רגילות
5,566	5,637	(522)	5,705	1,226	הכנסות (הוצאות) מימון
82,229	27,261	14,767	34,740	16,529	רווח לפני מסים על ההכנסה
19,789	6,480	3,397	8,347	3,802	מסים על ההכנסה
62,440	20,781	11,370	26,393	12,727	רווח נקי וכולל
0.418	0.167	0.044	0.258	0.050	רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

סה"כ	עודפים	תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח				
בלתי מבוקר				
324,800	65,082	4,090	255,628	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
				תנועה במהלך שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022:
12,727	12,727	-	-	רווח לתקופה
337,527	77,809	4,090	255,628	יתרה ליום 30 ביוני 2022

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:

סה"כ	עודפים	תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח					
בלתי מבוקר					
74,335	4,492	993	5,000	63,850	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
					תנועה במהלך שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021:
102,000	-	-	-	102,000	הנפקת מניות
(5,000)	-	-	(5,000)	-	תקבולים על חשבון מניות
1,635	-	1,635	-	-	תשלום מבוסס מניות
26,393	26,393	-	-	-	רווח לתקופה
199,363	30,885	2,628	-	165,850	יתרה ליום 30 ביוני 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

סה"כ	עודפים	תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח				
בלתי מבוקר				
326,157	66,439	4,090	255,628	יתרה ליום 1 באפריל 2022
				תנועה במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022:
11,370	11,370	-	-	רווח לתקופה
337,527	77,809	4,090	255,628	יתרה ליום 30 ביוני 2022

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:

סה"כ	עודפים	תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח					
בלתי מבוקר					
127,682	10,104	1,728	6,000	109,850	יתרה ליום 1 באפריל 2021
					תנועה במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021:
56,000	-	-	-	56,000	הנפקת מניות
(6,000)	-	-	(6,000)	-	תקבולים על חשבון מניות
900	-	900	-	-	תשלום מבוסס מניות
20,781	20,781	-	-	-	רווח לתקופה
199,363	30,885	2,628	-	165,850	יתרה ליום 30 ביוני 2021

לשנת 2021:

סה"כ	עודפים	תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח					
מבוקר					
74,335	4,492	993	5,000	63,850	יתרה ליום 1 בינואר 2021
					לתקופה מיום 1 בינואר 2021 ועד 31 בדצמבר 2021
189,928	(1,850)	-	-	191,778	הנפקת מניות
(5,000)	-	-	(5,000)	-	תקבולים על חשבון מניות
3,097	-	3,097	-	-	תשלום מבוסס מניות
62,440	62,440	-	-	-	רווח לתקופה
324,800	65,082	4,090	-	255,628	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
62,440	20,781	11,370	26,393	12,727	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
19,789	6,480	3,397	8,347	3,802	רווח נקי
(5,645)	(5,643)	546	(5,711)	(1,184)	התאמות בגין:
(86,051)	(23,929)	(17,439)	(32,834)	(18,279)	הוצאות מיסים על הכנסה
3,097	900	-	1,635	-	הוצאות (הכנסות) מימון
140	(284)	(535)	(255)	(442)	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות
1,547	30	(305)	159	186	הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(4,683)	(1,665)	(2,966)	(2,266)	(3,190)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(85,857)	(29,570)	-	(52,140)	(54,100)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	22,570	-	-	-	רכישת השקעות בחברות מוחזקות
(85,857)	(7,000)	-	(52,140)	(54,100)	(ראה ביאור 3 להלן)
					משיכת מזומן מנאמנות
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
184,928	50,000	-	97,000	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
184,928	50,000	-	97,000	-	תמורה מהנפקת הון ותקבולים על חשבון מניות
94,388	41,335	(2,966)	42,594	(57,290)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
5,775	7,034	45,839	5,775	100,163	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
100,163	48,369	42,873	48,369	42,873	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

באור 1 - כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 29 ביוני, 2020 והחלה את פעילותה באותו מועד.

כתובת המשרד הרשום של החברה היא רחוב מנחם בגין 52, תל אביב.

ביום 15 בנובמבר, 2021 השלימה החברה את רישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

פעילות החברה

החברה הוקמה כקרן להשקעה בתשתיות במתכונת REIT בהתאם להמלצות הדוח הסופי של הועדה לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, מחודש יוני 2019 (להלן: "דוח הועדה").

בהתאם להמלצות דוח הועדה, השקעות החברה בתחום התשתיות תהיינה מוגבלות לתחומים הבאים:

- (א) הפקה, טיהור וטיוב מים, הובלת וחלוקת מים ומי קולחין, התפלת מים, טיהור שפכים ואיסוף, מיון, הובלה ומחזור של פסולת;
- (ב) הקמה והפעלה של כבישים, הסעת המונים והיסעים, נמלי ים, נמלי תעופה וחניונים הנלווים לכל אחד מאלה;
- (ג) ייצור חשמל, זיקוק מוצרי דלק, הקמת והפעלת תשתיות הולכה וחלוקה של חשמל, מוצרי דלק וגז טבעי ומתקני אחסון של מוצרי דלק וגז טבעי;
- (ד) הקמה והפעלה של תשתיות טלפוניה, אינטרנט, רדיו טלפון נייד (רט"ן), כבלים, לווין והפצת שידורים;
- (ה) כל תשתית המבוצעת במסגרת הסכם שיתוף פעולה בין המדינה והמגזר הפרטי (Public-Private Partnership – PPP);
- (ו) נכסים אחרים, כאשר סכום ההשקעה בהם אינו עולה על שווי של 5% מנכסי החברה.
- (ז) כל תחום אחר אשר אושר על ידי שר האוצר כתחום תשתיות;
- (ח) כל תחום נוסף שייקבע בעתיד בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, כתחום השקעה מותר לקרן השקעה בתשתיות.

מטרת פעילות החברה הינה ביצוע השקעות עבור השאת תשואות למשקיעים מעליות ערך הוניות והכנסות אחרות מהשקעות (הכנסות מדיבידנדים וריבית) במגוון התחומים המפורטים לעיל.

אסטרטגיית החברה הינה לבצע השקעות תוך מתן עדיפות להשקעה בחברות תשתית על פני השקעה בפרויקטים או בחברות תפעוליות לפרויקטים או מיזמים. החברה פועלת לאיתור וביצוע מרבית השקעותיה בתחום התשתיות במדינת ישראל. מודל ההשקעה הינו היברידי, הכולל מצד אחד השקעות בחברות בעלות תזרים יציב לאורך זמן, ומצד שני תשואה הנובעת מהשבחת הערך. בכוונת החברה להתמקד בנכסים עם תזרים מגובה בהסכמים בשלבי התפעול, אשר כוללים רכיב upside מזהה ומימוש בזכות ניהול אקטיבי מצד החברה. בהמשך הדרך, החברה תשקול גם השקעה בחברות ו/או בפרויקטים אשר נמצאים בשלבי הייזום וההקמה.

פעילות החברה נכון למועד דוח זה כוללת השקעות בחברות בתחום התקשורת, בתחום האנרגיה ובתחום איכות הסביבה, לפרטים ראה ביאור 3 להלן.

החברה קבעה כי היא עומדת בהגדרה של ישות השקעה כמוגדר ב- IFRS 10 ולפיכך מודדת את השקעותיה בחברות המוחזקות בשווי הוגן. כישות השקעה פעילות החברה מכוונת להשבחת והעלאת שווי השקעותיה ומימושם וזאת במסגרת אסטרטגיית יציאה (EXIT).

ביאורים לדוחות הכספים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").
- ב. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך "דוחות תקופתיים ומיידים", התש"ל 1970.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.
- ד. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.
- ה. מטבע פעילות - מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, הינו השקל ולפי מטבע זה נמדדים פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה. ההשקעה בחברת טמרס טלקום בע"מ, כמפורט בביאור 3.3.3 להלן, הינה השקעה דולרית ולכן מושפעת משער החליפין דולר/שקל:

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
3.1100	3.2600	3.5000	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		דולר של ארה"ב
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
31.12.2021					
%	%	%	%	%	
(3.27)	(2.22)	10.20	1.40	12.54	

ביאורים לדוחות הכספים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

3.1. הרכב השקעות:

ליום 30 ביוני 2022

שיעור החזקה %	שווי הוגן	עלות ההשקעה				ביאור	
		סה"כ	הלוואה המירה למניות	השקעה במניות	הלוואה המירה למניות		
91	70,178	49,136	-	49,136 (*)	3.3.1	תיבר בע"מ	
50	57,031	42,000	20,000	22,000	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ	
41.65	146,228	69,807	-	69,807 (**)	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ	
35	66,188	66,188	-	66,188 (***)	3.3.4	חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ	
	<u>339,625</u>	<u>227,131</u>	<u>20,000</u>	<u>207,131</u>			

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בתיבר בסך 46 מיליון ש"ח בתוספת ההפרש בין שווי המניה במועד מימוש האופציה לבין תוספת המימוש ששולמה ומומשה בחודש ינואר 2022. לפרטים בדבר מימוש האופציה ראה ביאור 3.3.1 להלן.

(**) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בטמרס בסך 65.9 מיליון ש"ח בתוספת רכיב שווי האופציה שהוצג ליום 30.6.2021 כנגזר פיננסי במסגרת נכסים שוטפים ומומש בחודש יולי 2021 ונמדד לאותו יום. לפרטים בדבר מימוש האופציה ראה ביאור 3.3.3 להלן.

(***) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בחן המקום בסך 47.5 מיליון ש"ח בניכוי רכיב שווי האופציה המוצג ליום 30.6.2022 כנגזר פיננסי במסגרת נכסים לא שוטפים וכן סך של כ- 21.3 מיליון ש"ח בגין תמורה מותנית שטרם שולמה. לפרטים ראה ביאור 3.3.4 להלן.

ליום 30 ביוני 2021

שיעור החזקה %	שווי הוגן	עלות ההשקעה				ביאור	
		סה"כ	הלוואה	הלוואה המירה למניות	השקעה במניות		
78.47	48,024	39,184	-	-	39,184	3.3.1	תיבר בע"מ
50	38,133	29,000	7,000	3,251	18,749	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ
30.13	67,133	44,108	-	-	44,108 (*)	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ
	<u>153,290</u>	<u>112,292</u>	<u>7,000</u>	<u>3,251</u>	<u>102,041</u>		

(*) סכום זה משקף את עלות ההשקעה בטמרס בסך 45.14 מיליון ש"ח בניכוי רכיב שווי האופציה ליום הרכישה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, המוצג במסגרת נכסים שוטפים.

ליום 31 בדצמבר 2021

שיעור החזקה %	שווי הוגן	עלות ההשקעה				ביאור	
		סה"כ	הלוואה	השקעה במניות	הלוואה המירה למניות		
78.47	59,962	39,184	-	-	39,184	3.3.1	תיבר בע"מ
50	58,053	42,000	20,000	22,000	22,000	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ
41.65	127,191	69,807	-	69,807	69,807	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ
	<u>245,206</u>	<u>150,991</u>	<u>20,000</u>	<u>130,991</u>			

ביאורים לדוחות הכספים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

3.2. תנועה בהשקעות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

יתרה ליום 30.06.2022	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות ובשווי ההוגן של הלוואות	השקעות במהלך מחצית ראשונה 2022	יתרה ליום 31.12.2021	ביאור	
70,178	264	9,952	59,962	3.3.1	תיבר בע"מ
57,031	(1,022)	-	58,053	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ
146,228	19,037	-	127,191	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ
66,188	-	66,188	-	3.3.4	חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ
<u>339,625</u>	<u>18,279</u>	<u>76,140</u>	<u>245,206</u>		

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

יתרה ליום 30.06.2022	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות ובשווי ההוגן של הלוואות	יתרה ליום 31.03.2022	ביאור	
70,178	(116)	70,294	3.3.1	תיבר בע"מ
57,031	758	56,273	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ
146,228	16,797	129,431	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ
66,188	-	66,188	3.3.4	חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ
<u>339,625</u>	<u>17,439</u>	<u>322,186</u>		

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

יתרה ליום 30.06.2021	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות ובשווי ההוגן של הלוואות	השקעות במהלך מחצית ראשונה 2021	יתרה ליום 31.12.2020	ביאור	
48,024	785	-	47,239	3.3.1	תיבר בע"מ
38,133	9,024	7,000	22,109	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ
67,133	23,025	44,108	-	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ
<u>153,290</u>	<u>32,834</u>	<u>51,108</u>	<u>69,348</u>		

ביאורים לדוחות הכספים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

3.2. תנועה בהשקעות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

יתרה ליום 30.06.2021	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות ובשווי ההוגן של הלוואות	השקעות והלוואות במהלך רבעון שני 2021	יתרה ליום 31.03.2021	ביאור	
48,024	148	-	47,876	3.3.1	תיבר בע"מ
38,133	756	7,000	30,377	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ
67,133	23,025	22,570	21,538	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ
<u>153,290</u>	<u>23,929</u>	<u>29,570</u>	<u>99,791</u>		

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 31.12.2021	שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות ובשווי ההוגן של הלוואות	השקעות בשנת 2021	יתרה ליום 31.12.2020	ביאור	
59,962	12,723	-	47,239	3.3.1	תיבר בע"מ
58,053	15,944	20,000	22,109	3.3.2	אסקו אלומה בע"מ
127,191	57,384	69,807	-	3.3.3	טמרס טלקום בע"מ
<u>245,206</u>	<u>86,051</u>	<u>89,807</u>	<u>69,348</u>		

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

3.3. פרטים נוספים לגבי ההשקעות:

3.3.1. תיבר בע"מ (להלן: "תיבר") הינה חברה הפועלת, באמצעות חברות מוחזקות, בתכנון, רישוי, הקמה ותפעול של אתרים לתקשורת אלחוטית המושכרים לחברות הסלולר השונות בהסכמים ארוכי טווח.

ביום 9 ביולי, 2020 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 85% ממניות תיבר בסכום השקעה של 35.25 מיליון ש"ח. ביום 31 ביולי 2020 ברן אפקו בע"מ (להלן: "ברן") חתמה עם החברה ותיבר על הסכם לשיתוף פעולה אסטרטגי. במסגרת ההסכם ברן השקיעה כ- 5 מיליון ש"ח בתיבר תמורת הקצאת 9% ממניות תיבר. בנוסף, בעסקה זו, החברה השקיעה סכום נוסף, בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בתיבר.

שיעור האחזקה במניות תיבר לאחר העסקאות המתוארות לעיל היה 78.47%. החברה הינה בעלת שליטה בתיבר.

הסכם הרכישה כלל אופציית PUT אשר ניתנה לבעל המניות המקורי של תיבר למכור לחברה את כל המניות בתיבר (15% נוספים) וכן אופציית CALL לרכוש מבעלי המניות המקוריים של תיבר את כל המניות בתיבר.

ליום 30 בספטמבר 2021 נאמד השווי ההוגן של תיבר בכ- 75.9 מיליון ש"ח המשקף שווי השקעה של החברה בתיבר בסך של כ- 59.6 מיליון ש"ח, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית. הערכת השווי הינה במודל הוון תזרים המזומנים הצפוי (DCF) הנסמך על תחזיות הנהלת תיבר לסכומי ההכנסות, ההוצאות וההשקעות הצפויות. תחזית ההכנסות כוללת הנחה כי החברה תגדיל את מספר מגדלי התקשורת ב- 83 אתרים: ב- 5 אתרים בשנת 2022, ב- 10 אתרים בכל אחת מהשנים 2023-2025 וב- 12 אתרים בכל אחת מהשנים 2026-2029 וכן תקים 60 אתרים חדשים כחלק מאיחוד אתרים: 10 אתרים חדשים בכל שנה בשנים 2024-2029. במידה ותיבר תקים כל שנה 2 מגדלים פחות מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יקטן בכ- 5.3 מיליון ש"ח. במידה ותיבר תקים כל שנה 2 מגדלים יותר מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יגדל בכ- 5.3 מיליון ש"ח. במידה ותיבר תקים כל שנה 5 מגדלים פחות מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יקטן בכ- 13.2 מיליון ש"ח. במידה ותיבר תקים כל שנה 5 מגדלים יותר מהתחזית המוזכרת לעיל, שווי ההשקעה יגדל בכ- 13.2 מיליון ש"ח.

שיעור ההיוון ששימש במדידה הנו 7.31%. גידול של כ- 0.5% בשיעור ההיוון היה מקטין את שווי ההשקעה בתיבר בכ- 1.4 מיליון ש"ח, גידול של כ- 1% בשיעור ההיוון היה מקטין את שווי ההשקעה בתיבר בכ- 2.8 מיליון ש"ח. קיטון של כ- 0.5% בשיעור ההיוון היה מגדיל את שווי ההשקעה בתיבר בכ- 1.5 מיליון ש"ח, קיטון של כ- 1% בשיעור ההיוון היה מגדיל את שווי ההשקעה בתיבר בכ- 3.1 מיליון ש"ח.

ביום 3 בינואר 2022 מימש בעל המניות המקורי של תיבר אופציית PUT למכירת יתרת מניותיו בתיבר לחברה תמורת סך של 6.6 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זו החברה מחזיקה בכ- 91% מהון המניות של תיבר. בהתאם פגו סעיפי אופציית ה- PUT וה- CALL אשר נכללו במסגרת הסכם הרכישה כמפורט לעיל. לאור מימוש האופציה, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2022 בהכנסות משערך נגזר פיננסי בסך של כ- 1.1 מ' שח. יתרת השווי ההוגן של האופציה בסך של כ- 3.35 מ' ש"ח הוונה לעלות ההשקעה בתיבר.

ליום 30 ביוני 2022 החברה ביצעה עדכון פנימי להערכת השווי החיצונית שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2021, על פיו נאמד השווי ההוגן של תיבר בכ- 77.1 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה בתיבר בסך של כ- 70 מ' ש"ח. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3.

3.3.2. אסקו ישראל שירותי חשמל ואנרגיה בע"מ (להלן: "אסקו") הינה חברה יזמית שעוסקת בתכנון, ביצוע ומימון פרויקטים להפחתת צריכת האנרגיה של הלקוח והינה הכלי המרכזי להשגת יעדי התייעלות אנרגטית. בנוסף עוסקת בייצור חשמל סולארי, בחלוקה ובהספקת חשמל. עם לקוחות אסקו נמנים מפעלים, אוניברסיטאות, עיריות, מלונות, מתקני פנאי ובילוי, מעונות סטודנטים, בתי אבות, מרכזי מסחר ומבני משרדים ברחבי הארץ.

ביום 24 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בעסקה משותפת יחד עם הבעלים המייסד של אסקו לרכישת 50% מהון המניות של חברה חדשה, אסקו אלומה בע"מ (להלן: "אסקו-אלומה") כך שלאחר הרכישה החזיקו החברה והבעלים המייסד של אסקו, כל אחד, ב- 50% מהון המניות של אסקו-אלומה אשר החזיקה בכ- 76% ממניות אסקו, כך שהחברה החזיקה בשרשור בכ- 38% מהון המניות של אסקו.

בנוסף, במסגרת העסקה, אסקו-אלומה חתמה על הסכם מול קבוצת ניסקו בע"מ (להלן: "ניסקו") שהחזיקה כ- 23% ממניות אסקו, על פיו נתנה אסקו-אלומה לניסקו אופציה מסוג PUT למכירת מניות אסקו המוחזקות על ידי ניסקו וקיבלה מניסקו אופציה מסוג CALL לרכישת אותן מניות. בחודש יוני 2021 מימשה אסקו-אלומה אופציית CALL לרכישת מניות ניסקו.

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

בחודש יוני 2021 החברה העמידה הלוואה בסך 7 מיליון ש"ח לאסקו-אלומה לצורך מימוש אופציית CALL לרכישת מניות ניסקו כאמור לעיל ובחודש נובמבר 2021 החברה העמידה הלוואה נוספת בסך 13 מיליון ש"ח לאסקו-אלומה. ההלוואה נשאת ריבית בשיעור 8%.

ליום 31 בדצמבר 2021 נאמד השווי ההוגן של אסקו-אלומה בספרי החברה על סך של כ- 58.1 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכת שווי חיצונית. הערכת השווי תחילה התייחסה למדידה של השווי של אסקו-אלומה עבור בעלי מניותיה ולאחר מכן התייחסה למדידת השווי ההוגן של אסקו-אלומה בספרי החברה.

השווי ההוגן של אסקו-אלומה עבור בעלי מניותיה נאמד בכ- 79.2 מיליון ש"ח וכלל את הרכיבים הבאים:

1. חלקה של אסקו-אלומה בשווי של אסקו, כפי שנאמד בהערכת שווי חיצונית ליום 31 בדצמבר 2021. הערכת שווי זו בוצעה עפ"י שיטת הוון תזרים המזומנים הצפוי (DCF) הנסמך על תחזיות הנהלת אסקו לסכומי ההכנסות, ההוצאות וההשקעות הצפויות. שווי אסקו לבעלי מניות נקבע על סך של כ- 84.2 מיליון ש"ח. שיעור ההיוון ששימש במדידה הנו 9.3%. שינוי בשיעור ההיוון ל-10% היה מקטין את שווי ההשקעה בכ- 25 מיליון ש"ח, שינוי בשיעור ההיוון ל- 11% היה מקטין את שווי ההשקעה בכ- 44 מיליון ש"ח. שינוי בשיעור היוון ל- 8% היה מגדיל את שווי ההשקעה בכ- 34 מיליון ש"ח.
2. חלקה של אסקו-אלומה באסקו הינו 98.36% ולפיכך חלקה של אסקו-אלומה בשווי אסקו הינו כ- 82.8 מיליון ש"ח.
3. בניכוי חוב של אסקו-אלומה לחברה בסך של כ-20 מיליון ש"ח כמתואר לעיל.
3. בתוספת מזומנים באסקו-אלומה בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח ותוספת הלוואה שאסקו-אלומה נתנה לאסקו על סך 13 מיליון ש"ח.

השווי ההוגן של אסקו-אלומה בספרי החברה כלל את הרכיבים הבאים:

1. חלקה של החברה בשווי ההוגן של אסקו-אלומה הינו 39.6 מיליון ש"ח, המשקף אחזקה של 50%.
 2. בתוספת המימון שנתנה החברה לאסקו-אלומה - שוויה ההוגן של הלוואת הבעלים שניתנה, ע"ס 20 מיליון ש"ח, נאמד ע"י מעריך שווי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- 18.5 מיליון ש"ח. מעריך השווי העריך כי שוויה ההוגן של הריבית על הלוואה הינו 10.8%. החברה הכירה בשנת 2021 בהכנסות ריבית מהלוואה ע"ס 587 א' שח, הכנסות אלה כלולות כחלק מהשינוי בשווי בתקופה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2022, החברה מחזיקה באסקו-אלומה 50% מהון המניות ואסקו-אלומה מחזיקה באסקו 98.36% מהון המניות, כך שהחברה מחזיקה בשרשרת כ-49.18% מהון המניות של אסקו בשליטה משותפת.
- ליום 30 ביוני 2022 החברה ביצעה עדכון פנימי להערכת השווי החיצונית שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2021, על פיו נאמד השווי ההוגן של אסקו-אלומה על סך של כ- 77.1 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה באסקו-אלומה בסך של כ-38.6 מ"ש"ח. מדידת השווי ההוגן של ההשקעה כמפורט לעיל וכן מדידת שווי הלוואת הבעלים בסך של כ- 18.5 מיליון ש"ח מסווגת לרמה 3.
- בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מדיבינד מהשקעתה באסקו-אלומה בסך 1,525 אלפי ש"ח ושינוי נטו שלילי בשווי ההוגן בסך של 1,022 אלפי ש"ח.

3.3.3 טמס טלקום בע"מ (להלן: "טמס") הינה חברה העוסקת במתן שרותי תקשורת בישראל ובעולם באמצעות רשת תקשורת בינלאומית המבוססת על כבל תת ימי מבוסס סיבים אופטיים שהונח על ידה בין ישראל לקפריסין ובאמצעות שרותי המשך אותם היא רוכשת מבעלי תשתיות אחרים באירופה.

ביום 17 בפברואר, 2021 נחתם הסכם לרכישת חלק מהון המניות של טמס כמפורט להלן:

1. בשלב הראשון (אשר הושלם ביום 31 במרץ, 2021), תמורת סך כולל של 32.57 מיליוני ש"ח, הוקצו לחברה 17.32% מהון המניות הרגילות של טמס וכן הוקצו 7.68% מניות רגילות א' (הנעדרות זכות הצבעה) לטאם קו-אינווסטמנט אס. פי. וי, שותפות מוגבלת, אשר חברת הניהול מהווה בה את השותף הכללי ואיילון חברה לביטוח בע"מ הינה השותף המוגבל (להלן: "שותפות טאם").
2. בחודש יוני 2021 הושלם השלב השני בעסקה אשר כלל השקעה של החברה ושותפות טאם בטמס בסך של כ-19.5 מיליוני ש"ח, תמורת הקצאת מניות וכן רכישת חלק מהון המניות מידי טמס שבדיה תמורת כ- 13 מיליוני ש"ח. בהתאם הוקצו לחברה ולשותפות טאם מניות נוספות, כך שהחברה ושותפות טאם הגיעו להחזקה מצרפית של 43.48% מהון המניות של טמס לפי החלוקה הבאה: החברה – 30.13% מהון המניות הרגילות של טמס ושותפות טאם – 13.35% מהון מניות רגילות א' של טמס.

באור 3 - השקעות בחברות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

בחדש יולי 2021 מימשו החברה ושותפות טאם את האופציה שניתנה במסגרת ההסכם לרכישת מניות נוספות בטמס, אשר כללה רכישת חלק מהון המניות מידי טמס שבדיה תמורת כ- 30 מיליון ש"ח לפי החלוקה הבאה: החברה – כ- 20.7 מיליון ש"ח, שותפות טאם – כ- 9 מיליון ש"ח. בהתאם הוקצו לחברה ולשותפות טאם מניות נוספות, כך שהחברה ושותפות טאם הגיעו לאחזקה מצרפית של 60% מהון המניות של טמס לפי החלוקה הבאה: החברה – 41.65% מהון המניות הרגילות של טמס ושותפות טאם – 18.35% מהון מניות רגילות א' של טמס. לאחר מימוש האופציה והעלייה בשיעור האחזקה, החברה הינה בעלת השליטה בטמס.

ליום 31 בדצמבר 2021 נאמד השווי ההוגן של טמס בכ- 305.3 מיליון ש"ח המשקף שווי השקעה של החברה בטמס בסך של כ- 127 מיליון ש"ח, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית. הערכת שווי הינה במודל הון תזרים המזומנים הצפוי של הבעלים (DCF), הנסמך על תחזיות הנהלת טמס לגבי ההתפתחות העסקית ותחזית תזרימי המזומנים.

שיעור התשואה לבעלים ששימש במדידה הנו 13.7%. גידול של כ- 1% בשיעור ההיוון היה מקטין את שווי ההשקעה בטמס בכ- 10 מיליון ש"ח. קיטון של כ- 1% בשיעור ההיוון היה מגדיל את שווי ההשקעה בטמס בכ- 11.5 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים הנלקח לצורך הערכת השווי הינו עד לשנת 2050, בהתאם להערכת החברה כי הכבל יוכל לשמש עד שנת 2050. קיצור חיי הכבל בשנה היה מקטין את שווי ההשקעה בטמס בכ- 0.9 מיליון ש"ח. קיצור חיי הכבל ב-5 שנים היה מקטין את שווי ההשקעה בטמס בכ- 5.7 מיליון ש"ח.

ליום 30 ביוני 2022 החברה ביצעה עדכון פנימי להערכת השווי החיצונית שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2021, על פיו נאמד השווי ההוגן של טמס בכ- 351.1 מיליון ש"ח, המשקף שווי השקעה של החברה בטמס בסך של כ- 146 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח רשמה החברה שינוי חיובי בשווי ההוגן של טמס בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ- 16 מיליון ש"ח נובע מהתחזקות שער הדולר בגובה 12.54% במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים ירד שער הדולר בכ- 6.5% לעומת שער הדולר ליום 30 ביוני 2022. מדידת השווי ההוגן מסווגת לרמה 3.

3.3.4 חברת חן המקום טכנולוגיות סביבה בע"מ (להלן: "חן המקום"), הינה חברה העוסקת בתחום של איסוף, מיון וטיפול בפסולת. ביום 24 בינואר 2022 (להלן: "מועד ההשלמה"), השלימה החברה עסקה לרכישת 35% מהון המניות של חן המקום בסכום השקעה של 47.5 מיליון ש"ח – סך של 35 מיליון ש"ח שולם למוכר בגין המניות הנרכשות וסך של 12.5 מיליון ש"ח שולם לחן המקום וזאת כנגד הקצאת מניות. סכום נוסף של עד 22.5 מיליון ש"ח יהיה מותנה וישולם על ידי החברה על בסיס ביצועי מתקן מחזור חדש שהחל לפעול בראשית חודש מאי 2022, והכל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם השקעה. להבטחת זכויות המוכר לקבלת הסכום הנוסף, שעבדה החברה במועד השלמת העסקה זכויותיה בכמות השווה ל-7.5% מהון המניות המונפק של חן המקום, אשר ישתחררו עם תשלום הסכום הנוסף בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם השקעה. בנוסף, לחברה תעמוד האופציה למשך 18 חודשים ממועד השלמת העסקה לרכישה והקצאה של מניות נוספות באופן ששיעור ההחזקה יגיע, בכפוף למימוש אופציה זו, ל- 49% מהון המניות של חן המקום.

למועד ההשלמה נאמד שווי אופציית ה-CALL לרכישת מניות נוספות עד לאחזקה מצרפית של 49% כמתואר לעיל, בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכת שווי חיצונית. במסגרת הערכת השווי בוצע פירוק תמורת הרכישה לשני רכיבים: רכיב שווי הרכישה ורכיב שווי האופציה. שווי האופציה נאמד לפי מודל B&S. הפרמטרים העיקריים ששימשו להערכת השווי הינם תנודתיות של 33.2%, תקופת מימוש של 18 חודשים וריבית חסרת סיכון של 0.26%.

ליום 30 ביוני 2022 נאמד שווי אופציית ה-CALL המוזכרת לעיל בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח. הפרמטרים העיקריים ששימשו להערכת השווי הינם תנודתיות של 37.66%, תקופת מימוש של 13 חודשים וריבית חסרת סיכון של 1.5%.

ביאורים לדוחות הכספים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022

באור 5 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים:

31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2021	30 ביוני 2022	
אלפי ש"ח			
577	20	123	חו"ז שוטף חברת הניהול (במסגרת חייבים ויתרות חובה)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח					
554	75	412	150	573	הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות
2,358	368	1,652	642	3,217	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול
3,097	900	-	1,635	-	תשלום מבוסס מניות – אופציות לחברת הניהול

ג. תגמול והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין המשולם על ידי חברת הניהול בגין צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברת הניהול:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח					
2,261	545	694	1,089	1,389	שכר לבעלי עניין המועסקים בחברת הניהול

באור 6 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. ביום 14 במרס 2022 הגישה החברה הצעה, יחד עם גופים עסקיים נוספים, במסגרת הליך תחרותי פרטי למכירת שיעור מהותי מהונה של אגד חברה לתחבורה בע"מ (להלן: "אגד") למשקיעים. ביום 8 באפריל 2022 הודיעה אגד לחברה ושותפותיה בדבר החלטת דירקטוריון אגד על בחירת הצעתן כהצעה המועדפת לרכישת מניות אגד. לאחר הודעה זו, שלחה אגד לחברה ושותפותיה הודעה בכתב, אשר כללה תנאים חדשים המהווים שינוי ממתווה עסקת הרכישה המקורי שהוצג לחברה ולשותפותיה על ידי אגד במסגרת הליך התחרותי. בעקבות הודעת אגד, השיבו החברה ושותפותיה לאגד ביום 12 באפריל 2022 כי הן לא יסכימו לעריכת שינויים והוספת תנאים להצעתן המחייבת. בעקבות הודעת החברה ושותפותיה, הודיעה אגד לחברה ולשותפותיה כי היא אינה חוזרת בה משינוי תנאי מתווה העסקה המקורי ובהתאם בחירת אגד בהצעת החברה ושותפותיה כהצעה המועדפת פקעה.

באור 6 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

- ב. ביום 14 באוגוסט, 2022 חתמה החברה על מזכר כוונות לא מחייב ביחס לרכישת 40% ממניות טמרס טלקום בע"מ (להלן: "טמרס") המוחזקות כיום על ידי Tamares Holdings Sweden AB (להלן: "THS"). בכפוף לכך שייחתם הסכם מחייב, החברה תשלם בתמורה סך של כ-40 מיליון דולר כאשר 60% (24 מיליון דולר) ישולמו במזומן ו-40% (16 מיליון דולר) ישולמו במניות החברה אשר יונפקו בהקצאה פרטית במחיר של 1.275 ש"ח למניה. המזכר כאמור, התנאים שנידונו בו וביצוע העסקה בפועל על ידי החברה, כפופים, בין היתר, למשא ומתן בין הצדדים למזכר בקשר לתנאים מחייבים, לאישור האורגנים המוסמכים של חברה, לחתימה על ההסכמים והמסמכים המחייבים הנדרשים וכן לכל אישור נוסף שיידרש על פי דין לביצוע העסקה, לרבות אישור האורגנים המוסמכים ב-THS.
- ג. ביום 15 באוגוסט, 2022 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות לצאת לגיוס חוב מהציבור באמצעות הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה. הנפקת אגרות החוב תבוצע, ככל שתבוצע, על בסיס דוח הצעת מדף מכוח תשקיף להשלמה של החברה מיום 31 באוגוסט, 2021 אשר מהווה גם תשקיף מדף. השלמת גיוס החוב הינה לטובת רכישת מניות נוספות בטמרס כנזכר בסעיף ב' לעיל וכן, לטובת ביצוע השקעות נוספות אותן בוחנת החברה.