



Keystone

# קיסטון ריט בע"מ

מצגת לשוק ההון  
הנפקת אג"ח סדרה א'

נובמבר 2021

# הבהרה משפטית



אין במצגת זו ובמידע הנכלל בה כדי להוות ייעוץ, המלצה, חוות דעת, הצעה או הזמנה להשקעה או לרכישת ניירות ערך של קיסטון ריט בע"מ ("החברה") והיא איננה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא. הצעה כאמור, אם וככל שתהא, תעשה בדוח הצעת מדף על בסיס תשקיף המדף של החברה לאחר, בין היתר, קבלת אישור מהבורסה לניירות ערך בתל-אביב. כמו כן, אין במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות או שיווק השקעות המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם או משקיע, והאמור בה אינו מהווה תחליף לשיקול דעתו של משקיע פוטנציאלי.

המצגת נערכה לשם מסירת מידע כללי והמידע הכלול בה מוצג למטרות נוחות ובאופן תמציתי בלבד. המצגת אינה ממצה או מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה או את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל. על מנת לקבל תמונה מלאה על פעילות החברה לרבות הסיכונים הכרוכים בפעילותה, יש לעיין בתשקיף החברה, בדוחותיה העיתיים ובדיווחיה השוטפים של החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בדוח הרבעוני לרבעון הראשון ולרבעון השני של שנת 2021 ובדיווחים המיידיים שפרסמה החברה, וזאת בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. יודגש, כי נתוני עבר אינם מעידים בהכרח על תוצאותיה העתידיות של החברה.

בנוסף לאמור, מצגת זו כוללת פרטים אשר מבוססים, בין היתר, על תוכניות, יעדים, אומדנים ותחזיות של החברה אשר יש להתייחס אליהם בזהירות. בחלק מהשקפים במצגת ניתנו נתונים אודות פעילות החברה תחת הנחה כי תושלמנה עסקאות השקעה ורכישה אשר נחתמו וטרם הושלמו, וכן פרויקטים שטרם הושלמו. השלמת עסקאות ופרויקטים אלו כפופה לקיומם של תנאים מתלים אשר אין וודאות כי יושלמו.

המידע המוצג במצגת מבוסס על המידע שנכלל על ידי החברה במסגרת התשקיף, הדוחות העיתיים לרבעון הראשון ולרבעון השני 2021 ובדיווחיה השוטפים. עם זאת, עשויים להיכלל במצגת נתונים נוספים שאינם מהותיים, ובכלל זה נתונים המוצגים באופן שונה באפיון או בעריכה או בפילוח ביחס לנתונים המופיעים במסגרת המידע שפורסם לציבור. יצוין כי חלק מהנתונים במצגת זו אינם מבוקרים או סקורים.

למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מצגת זו או לעדכן או לשנות נתונים או תחזיות או הערכות שנכללו בה. המצגת כוללת, בין היתר, מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים שונים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים או גרפים או טבלאות המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והמידע כאמור, מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה או בהתבסס על נתונים פומביים, שתוכנם לא אומת על ידי החברה באופן עצמאי, ועל כן היא אינה אחראית לנכונותם. התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד כאמור תושפע, בין היתר, מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, ולפיכך אין כל וודאות כי הן תתממשה והן עשויות להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי, מהאופן שהוצגו במצגת זו.

בנוסף, המצגת עשויה לכלול, בין היתר, נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים שלא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה, ולפיכך החברה אינה אחראית לנכונותם אף שהיא מאמינה בסבירותם.

תחזית התזרים בשקפים 9, 14-18 היא מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכתה של החברה לתוצאות הכספיות הצפויות של הנכסים. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהחברה צפתה, וזאת בין היתר כתוצאה משינויים רגולטוריים, שינויים בתנאי השוק, גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתקיימות אחד מגורמי הסיכון הכרוכים בפעילות החברה או החברות בהן היא מחזיקה.

# פרופיל הקרן



נכסים מניבים איכותיים  
המהווים עוגנים ענפיים  
ומסתכמים לשווי כולל של  
כ- 1.2 מיליארד שקלים<sup>(1)</sup>



איתנות פיננסית שמתבטאת  
בתזרים חזק ויציב, מסגרות  
אשראי בלתי מנוצלות ונגישות  
גבוהה למקורות מימון



חשיפה מגוונת  
ומפוזרת לענפי  
התשתיות הסולידיים



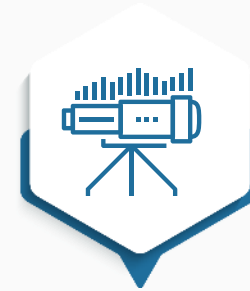
צוות הנהלה מנוסה  
ובעל מומחיות  
בתשתיות ושוק ההון



נכסי הקרן מאופיינים  
בהתקשרויות ארוכות  
טווח המגובות בתמיכה  
ממשלתית



דירוג סדרה  
A+



היזמים מושקעים בקרן  
בהיקף של כ- 57 מיליון  
שקלים ורואים בה  
השקעה לטווח ארוך<sup>(2)</sup>



1. על בסיס דוחות 30.6.2021 בתוספת מחיר הרכישה של תחנת הכוח באר טוביה (IPM) אשר רכישתה טרם הושלמה במלואה  
2. היזמים גיל דויטש ורוני בירם מושקעים במישרין ובעקיפין

# צוות המשלב מומחיות עמוקה בתשתיות, שוק ההון וניהול קרנות השקעה

## ד"ר נבות בר

מייסד, מנכ"ל ודירקטור

לשעבר מנכ"ל חברת האנרגיה של שיכון  
ובינוי. בעברו יזם ומנכ"ל בקרן PE  
שהתמחתה בהשקעות באנרגיה  
מתחדשת. ד"ר למשפטים בהתמחות  
במשרד בינלאומי (Skadden בניו יורק)



## ד"ר גיל דויטש

מייסד

מייסד, מנהל ויזם של עסקים  
בתחומים שונים לרבות בית  
ההשקעות אקסלנס, סאנפלאואר,  
קרן ברוש, קרן שקד וחברת ברקת  
קפיטל. בעל השליטה ודירקטור  
בקרדן ישראל בע"מ



## רוני בירם

מייסד ויו"ר דירקטוריון

מייסד, מנהל ויזם של עסקים  
בתחומים שונים לרבות בית  
ההשקעות אקסלנס, סאנפלאואר,  
קרן ברוש, קרן שקד וחברת ברקת  
קפיטל. בעל השליטה ודירקטור  
בקרדן ישראל בע"מ



## הילה הייטנר

יועצת משפטית

כיהנה כיועצת משפטית  
בסאנפלאואר. עורכת דין  
מעל שני עשורים<sup>(1)</sup>



## רחל סגל

סמנכ"לית כספים

כיהנה כסמנכ"לית כספים  
בסאנפלאואר ובבית  
ההשקעות אקסלנס



# אירועים מהותיים בששת החודשים האחרונים

הנפקה ראשונית של מניות לציבור בהיקף של כ- **120 מיליון** ש"ח והשלמת גיוס הון כולל של כ- **580 מיליון** ש"ח

רכישת סאנפלאואר ואימוץ **תכנית אסטרטגית לצמיחה** והרחבת הפעילות בה, לרבות מיזוג צבר מערכות הליוס וגיוס צוות מוביל

התמודדות יחד עם שותפה בינלאומית בהליך מכרזי להקמת מתקן סולארי בדימונה בהיקף של כ- **180MW** כולל אגירה

הגשת **מועמדות במכרז לרכישת 50% מאגד** אגודה שיתופית לתחבורה ציבורית בע"מ<sup>(1)</sup>

רכישת זכויות בתחנת הכוח באר טוביה (IPM) בתמורה לכ- **600 מיליון** ש"ח<sup>(2)</sup>

**גידול במצבת הנכסים** של קיסטון מ-484 מיליון ש"ח נכון ל-31.12.2021 ל-1.2 מיליארד ש"ח<sup>(3)</sup>

קבלת **מסגרת אשראי בהיקף של 500 מיליון** ש"ח מקבוצת הראל, המקנה לחברה גמישות פיננסית ויכולת השלמת עסקאות במהירות

1. הוגשה הצעה בלתי מחייבת

2. למועד זה הרכישה טרם הושלמה במלואה

3. על בסיס דוחות 30.6.2021 בתוספת מחיר הרכישה של תחנת הכוח באר טוביה (IPM) אשר רכישתה טרם הושלמה במלואה

המשך מגמת הצמיחה  
של הקרן באמצעות  
מנגנון יעיל ודינאמי של  
ניצול הזדמנויות עסקיות



# גידול במצבת הנכסים של קיסטון לכ-1.2 מיליארד ש"ח<sup>(1)</sup>



1. השווי על בסיס דוחות 30.6.2021 בתוספת מחיר הרכישה של תחנת הכוח באר טוביה (IPM) אשר רכישתה טרם הושלמה במלואה  
 2. הלואה המירה ולא המירה  
 3. נרכשה על ידי קיסטון ונמכרה לסאנפלאואר בסמוך לאחר הרכישה

# עסקת תחנת כוח באר טוביה IPM

החזקה עקיפה  
לאחר השלמת  
הרכישה

34.3% בתחנה  
40.3% בחברה המחזיקה בקרקע (טריפל-אם)

היקף העסקה

כ-600 מיליון ש"ח  
(הושלם כ-218 מיליון  
ש"ח)

כושר ייצור

MW 451  
(כ-5% מצריכת החשמל  
השנתית בישראל)

עלות הקמה

כ-1.8 מיליארד ש"ח החוב הבכיר כ-1.6 מיליארד ש"ח

תחנה דו-דלקית במחזור משולב על בסיס גז טבעי,  
החדישה ביותר בישראל



בעלות בקרקע עליה הוקמה התחנה



רישיון ייצור ל-20 שנה  
85% זמינות למנהל המערכת ו-15% מכירה לפרטיים



הכנסות קיסטון - ייצור חשמל, שכר דירה והחזר הלוואה



קרקע פנויה בהיקף של 30 דונם בעלת פוטנציאל השבחה  
משמעותי



# נתונים כספיים

(באלפי ש"ח)

## נתונים נכון למועד המצגת<sup>(2)</sup>

LTV<sup>(3)</sup> כ- **33%**



יתרות מזומן כ- **20** מיליון ש"ח



מסגרת אשראי כ- **500** מיליון ש"ח  
לא מנוצלת כ- **190** מיליון ש"ח



## התחייבויות והון ליום 30.6.2021

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| 24,700         | אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות |
| 9,804          | זכאים ויתרות זכות             |
| <b>34,504</b>  | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b> |
| 92,300         | הלוואות מתאגידים בנקאיים      |
| 6,772          | זכאים ויתרות זכות             |
| 5,109          | מיסים נדחים                   |
| <b>138,685</b> | <b>סה"כ התחייבויות</b>        |
| <b>609,601</b> | <b>הון</b>                    |
| <b>748,286</b> | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>   |

## נכסים ליום 30.6.2021

|                |  |
|----------------|--|
| 86,131         | מזומנים ושווי מזומנים                          |
| 4,262          | פיקדון משועבד                                  |
| 1,450          | חייבים ויתרות חובה                             |
| <b>91,843</b>  | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                       |
| 655,900        | השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות <sup>(1)</sup> |
| 543            | חייבים, יתרות חובה ורכוש קבוע                  |
| <b>748,286</b> | <b>סה"כ נכסים</b>                              |

1. כולל חלות שוטפת וריבית לקבל המוצגות בדוח הכספי תחת הנכסים השוטפים

2. הנתונים אינם סקורים או מבוקרים

3. LTV - חוב פיננסי של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר חלקי סך נכסי החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר. החוב הפיננסי והנכסים חושבו בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2021 כולל התאמות בגין ניצול מסגרת אשראי, פירעון חוב בנקאי, וההשלמה החלקית של עסקת באר טוביה (IPM)



# איתנות פיננסית

## פורטפוליו נכסים

(ליום 30.6.2021, במיליוני ש"ח)

| הקמה               | מניב               | מניב                 | נסחרת                    | מניב         | מניב     |                                       |
|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------|----------|---------------------------------------|
| סינטוריון          | IPM <sup>(4)</sup> | תחנת כוח רמת חובב    | סאנפלאואר <sup>(2)</sup> | קבוצת המפעיל | VID      |                                       |
| תקשורת             | אנרגיה             | אנרגיה               | מתחדשות                  | תחבורה       | התפלה    | <b>תחום</b>                           |
| מזה"ת-הודו אירופה- | ישראל              | ישראל                | פולין וישראל             | ישראל        | ישראל    | <b>מדינה</b>                          |
| 25%                | 34%                | 16.3% <sup>(3)</sup> | 45%                      | 21.3%        | 50%      | <b>חלק הקרן</b>                       |
| 17                 | 600                | 184                  | 161                      | 81           | 213      | <b>שווי בספרים</b>                    |
| N/A                | 30                 | 20                   | EBITDA<br>92             | 12           | 40       | <b>תזרים שנתי ממוצע<sup>(1)</sup></b> |
| N/A                | 20 שנים            | 19 שנים              | N/A                      | כ-8 שנים     | כ-6 שנים | <b>יתרת תקופת זיכיון</b>              |

## פורטפוליו מבוזר

במגוון ענפים בתחום התשתיות

## השקעות מניבות

כ-98% מהשקעות הקרן

**+A**

דירוג האשראי של סדרת האג"ח המונפקת מעלות (S&P)

**90-100 מיליון ש"ח<sup>(1)</sup>**

תחזית תזרים שנתי שוטף ממוצע בין השנים 2022-2032

לא כולל תחזית תזרים בגין סאנפלאואר, סינטוריון והשקעות עתידיות

1. לא כולל ערכי גרט; מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2

2. השווי בספרים נקבע בהתאם לשווי השוק במועד החתך וה-EBITDA הינה על בסיס מצגת שפרסמה סאנפלאואר ביום 12.9.2021 (בגין 100% סאנפלאואר)

3. לאחר המרת הלוואה בדצמבר 2022

4. שיעור ההחזקה הינו לאחר השלמת הרכישה במלואה; התזרים הינו על בסיס הערכת שווי שפרסמה ג'י.פי גלובל פאוור וצורפה לדוחותיה הכספיים ליום 30.6.2021

# פורטפוליו רחב של נכסים מניבים, הנשען על עוגנים ענפיים ויציבים

✓ פיזור סקטוריאלי    ✓ פיזור סיכונים    ✓ פיזור מח"מ



תחבורה

קבוצת המפעיל

הפעלה ותחזוקה של כבישים כולל  
כביש 6 ומנהרות הכרמל



תקשורת

סיבים אופטיים Cinturion

הנחת מערכת סיבים המחברת בין  
אירופה להודו דרך המזרח התיכון



מים  
ואיכות סביבה

מתקן התפלה אשקלון

תפוקה שנתית מקסימלית של 120  
מלמ"ק



אנרגיה  
מתחדשת

סאנפלאואר

50 מגה וואט של תחנות רוח בפולין

31 מגה וואט של מתקנים פוטו  
וולטאים בישראל

נכס נדל"ן מניב ברעננה



אנרגיה

תחנת כוח  
רמת חובב (1)

1,194 מגה וואט

תחנת כוח  
IPM (2)

451 מגה וואט

השקעות מבוזרות עם חשיפה לנכסים מגוונים



1. הלוואה המירה לזכויות בשיעור של 33% משותפות שמחזיקה 50% בתחנת הכוח והלוואה לא המירה  
2. למועד זה הרכישה טרם הושלמה במלואה

# דירוג סדרה A+ מעלות S&P

## עיקרי דוח הדירוג

"פרופיל הסיכון העסקי של החברה מושפע לחיוב מפיזור ענפי הולם של תיק הנכסים והערכתנו לאיכות אשראי בינונית-גבוהה של החברות המוחזקות..."

"פרופיל הסיכון הפיננסי מבוסס על שמירה על שיעור LTV (loan to value) במרווח מספק מתחת ל-60%, הצפויה להיתמך במדיניות פיננסית סדורה של החברה לשמירה על מינוף מתחת ל-50% לאורך זמן; על יחס כיסוי גבוה משמעותית מ- $x0.7$ ; על צפי לתזרימים קבועים מהחברות המוחזקות; ועל נגישות טובה לשוק המימון המוסדי והציבורי..."

"ב-2 בנובמבר, 2021, קבענו דירוג מנפיק מקדמי 'ilA (prelim)' לחברת ההחזקה קיסטון ריט בע"מ"

"אנו קובעים לסדרת אג"ח א' דירוג 'ilA+ (perlim)' רמת דירוג (נוף) אחת מעל דירוג המנפיק. דירוג שיקום החוב לסדרה זו הוא '2', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 70%-90%."

תזרים יציב המגובה  
בחוזים ממשלתיים



יצירתיות בביצוע עסקאות ושיתופי  
פעולה עם שחקנים מובילים



נגישות גבוהה למקורות  
מימון מגוונים



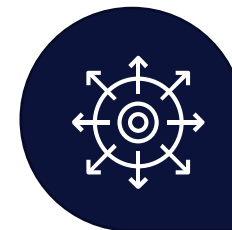
הנהלה בעלת מומחיות וניסיון רב  
בתשתיות ופיננסיים



אסטרטגיית השקעה הדוגלת  
בפיזור יעיל ונכון של נכסי תשתית  
בהיבטי מח"מ וסיכונים מובנים



השקעות מבוצרות עם חשיפה  
לנכסים מניבים חזקים ויציבים  
עם פוטנציאל השבחה





Keystone

נספחים

# השקעות בתחום התחבורה קבוצת המפעיל



הפעלה ותחזוקה של כבישי אגרה וכבישים נוספים בישראל



תשלומים שנתיים שוטפים מהזכיינים של כבישי האגרה



השקעה לצד גופים מובילים



פוטנציאל השבחה באמצעות זכיה במכרזי הפעלה חדשים, הארכתם של הסכמי התפעול הקיימים והרחבת פעילות תחזוקת כבישים



**פעילות הזכיינות מספקת תזרים הכנסות יציב  
פלטפורמה מקצועית להרחבת פעילות שאיננה ממונפת**



# השקעות בתחום המים - מתקן התפלה אשקלון VID

|                      |                        |                             |                          |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| שיעור החזקה          | כ- 50%                 | שווי הוגן בספרים            | כ- 213<br>מיליון שקלים   |
| היקף השקעה           | כ- 219<br>מיליון שקלים | ממוצע תזרים<br>שנתי צפוי(1) | כ- 40<br>מיליון שקלים    |
| תום תקופת<br>הזיכיון | 2027                   | שותפים<br>בהשקעה            | ורידים התפלת<br>מים בע"מ |

מתקן התפלה בעל כושר ייצור בהיקף של כ- 120 מלמק"ש  
(נחשב לאחד הגדולים בעולם בטכנולוגיית האוסמוזה ההפוכה)



הראשון בישראל שהוקם מכוח הסכם BOT  
(פועל משנת 2005)



קבלן התפעול בבעלותה של ורידים



חוב פיננסי שנפרע במלואו בסוף 2025



## הכנסות יציבות עד 2027

# השקעות בתחום האנרגיה הקונבנציונלית - תחנת כוח רמת חובב



ממוקמת בצומת תשתיות  
מרכזי של חשמל, גז וסולר



תחנת כוח בהספק  
של 1,194 מגה וואט



Co Investment של  
קיסטון עם מנורה מבטחים  
שותפים נוספים - קבוצת  
אדלטק ושיכון ובינוי



נמכרה במסגרת  
המכרז השני בהליך  
ההפרטה של מרכיב  
הייצור בחח"י



פוטנציאל השבחה באמצעות הרחבת ושדרוג תחנת הכוח



## יצירתיות פיננסית בתכנון עסקה





# השקעות בתחום התקשורת Cinturion (סיבים אופטיים)

|                                       |               |  |             |
|---------------------------------------|---------------|--|-------------|
| 3 שנים                                | תקופת הקמה    | כ- 25%   | שיעור החזקה |
| Top Tier<br>חברות גלובליות<br>מובילות | לקוחות צפויים | כ- 30 מיליון<br>שקלים <sup>(1)</sup>               | היקף השקעה  |
| 20 שנה מסיום<br>ההקמה                 | תקופת הפעלה   | עשרות אחוזים<br>(עם מכירת הסיבים<br>והשלמת הפריסה) | תשואה צפויה |

פריסה והפעלה של מערכת סיבים אופטיים, שתחבר בין אירופה להודו (בחלקה באופן תמימי ובחלקה באופן יבשתי), דרך המזרח התיכון וישראל



בין השותפים בפרויקט, קצינים בכירים לשעבר בצבא האמריקאי, יזמים בעלי ניסיון בפרויקטים דומים ומשקיעים בינלאומיים



השקעת הון עצמי בפעילות על-פי עמידה באבני דרך



עלות ההקמה הכוללת של הפרויקט: כ- 900 מיליון דולר



הסכמים ארוכי טווח צפויים מול לקוחות גלובליים Top Tier



# השקעות בתחום אנרגיה מתחדשת - סאנפלאואר<sup>(1)</sup>

|                        |                         |   |               |
|------------------------|-------------------------|---|---------------|
| 294 כ-<br>מיליון שקלים | שווי שוק <sup>(2)</sup> | 45%   | שיעור החזקה   |
| 7.5%-8%<br>(נומינלית)  | תשואה בעסקת<br>הליוס    | 127 כ-<br>מיליון שקלים<br>(לאחר עסקת הליוס) | הכנסות (100%) |
| לאומי פרטנרס<br>הציבור | שותפים בהשקעה           | 92 כ-<br>מיליון שקלים<br>(לאחר עסקת הליוס)  | EBITDA (100%) |

## נכסים עיקריים

- 5 חוות רוח מניבות בפולין בהיקף כולל של כ- MW50
- 256 מערכות PV בהיקף של כ- MW 31 (100%) שנרכשו תמורת כ- 152 מיליון שקלים (העסקה הושלמה בספטמבר 2021)
- נכס נדל"ן מניב ברעננה



## תכנית אסטרטגית

- הרחבת הפעילות ומיקודה ב-3 שווקי ליבה
- האצת הצמיחה באמצעות הגדלת צבר פרויקטים ביזום
- ייצוב פורטפוליו מניב עם תשואה עודפת



## ביסוס פלטפורמת אנרגיה מתחדשת ציבורית הנשענת על רגל מניבה ורגל יזמית

1. הנתונים על בסיס מצגת שפרסמה סאנפלאואר ביום 12.9.2021  
2. נכון ליום 4.11.2021



Keystone

תודה