



Keystone

קיסטון ריט בע"מ

מצגת לשוק ההון
דוחות שנתיים 2021

מרץ 2022

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. 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 התקופתי של החברה לשנת 2021 ובדיווחים המידיים 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, הדוח התקופתי לשנת 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, לרבות תחזית התזרים בשקף 6, 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. התממשות או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד כאמור תושפע, בין היתר, מגורמים אשר לא ניתן להעריךם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, ולפיכך אין כל וודאות כי הן תתממשנה 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.

קיסטון כרטיס ביקור



תשואה עודפת ביחס
לרמת הסיכון
Risk/Reward



התקשרויות ארוכות
טווח וסיכוני ביקוש
נמוכים



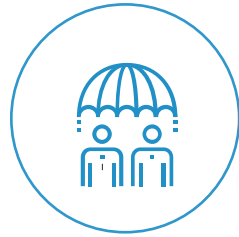
תזרים יציב מנכסים
מניבים



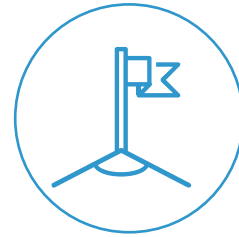
היקף נכסים של 1.35
מיליארד ש"ח⁽¹⁾



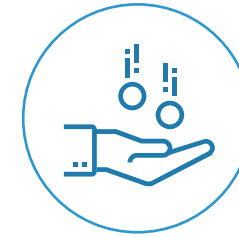
צוות הנהלה
מנוסה בתשתיות
ושוק ההון



היזמים מושקעים
בקרן
Skin in the Game



דירוג חברה A
דירוג אג"ח A+



שווי שוק 843
מיליון ש"ח⁽²⁾

1. נכון ליום 31.12.2021 ולאחר התאמות בגין השלמת עסקת IPM ו-Eranovum לאחר תאריך המאזן
2. נכון ליום 30.3.2022

תמצית נתונים פיננסיים ליום 31.12.2021

(מיליוני ש"ח)

500	25%	כ-340	כ-120	כ-1,010	כ-1,350
מסגרת אשראי לא מנוצלת	LTV ⁽²⁾	חוב פיננסי נטו ⁽¹⁾	יתרת מזומן ⁽¹⁾	הון עצמי	סך נכנסים ⁽¹⁾
8.6%	13.9%	16.3%	4.7%	11.19	
תשואה תזרימית על הנכסים המשוקללים ⁽⁶⁾	תשואה על ההון המשוקלל ⁽⁵⁾	תשואה על הנכסים המשוקללים ⁽⁴⁾	תשואת דיבידנד ⁽³⁾	NAV למניה (ש"ח)	

הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך 40 מיליון ש"ח בגין שנת 2021



שיעור מינוף נמוך ומסגרת אשראי פנויה מאפשרים לחברה גמישות פיננסית בביצוע עסקאות



1. נכון ליום 31.12.2021 כולל התאמות בגין השלמת עסקת IPM ו-Eranovum לאחר תאריך המאזן
2. 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 31.12.2021 כולל התאמות בגין השלמת עסקאות IPM ו-Eranovum לאחר תאריך המאזן
3. לפי מחיר המניה ליום 30.3.2022, המשקף תשואה על ההון ליום 31.12.2021 של כ-4%
4. נכסים משוקללים - ממוצע הנכסים על פני השנה, כאשר רכישות שבוצעו במהלך השנה משוקללות ממועד השלמתן ועד לתום השנה
5. לפני מס; ההון המשוקלל - ממוצע של ההון העצמי על פני השנה, כאשר הנפקות שבוצעו במהלך השנה משוקללות ממועד ההנפקה ועד לתום השנה ובשקלול הרווח לפני מס
6. הכנסות ללא רווחי שערך בתקופה חלקי נכסים מושקעים משוקללים

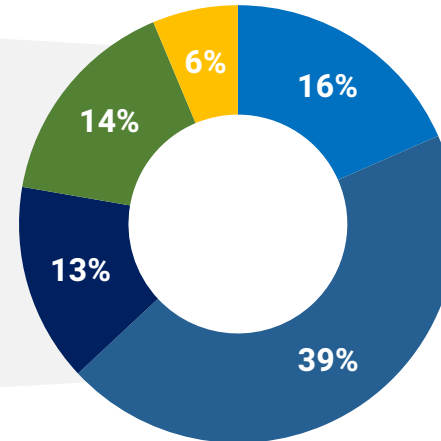
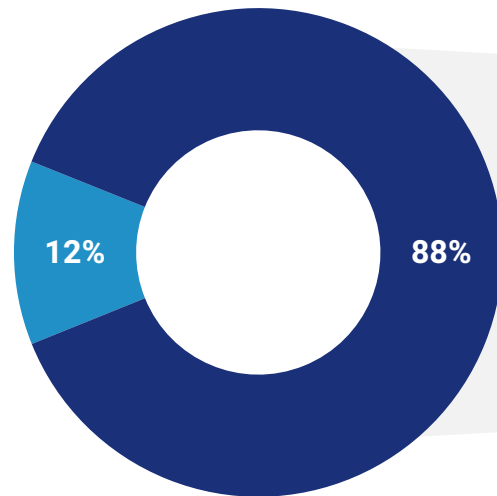
תמהיל נכסים

כ- 88% מהנכסים מניבים (1)

ההכנסות ברובן צמודות מדד נכסים בעלי פוטנציאל השבחה



- נכסי צמיחה ופיתוח
- נכסים מניבים



- תחנת כוח רמת חובב
- תחנת כוח IPM טוביה
- תחנת כוח חגית (2)
- מתקן התפלה אשקלון
- קבוצת המפעיל

הרכב נכסים*

	מניב	מניב	מניב	מניב	מניב	מניב	מניב	
(4) Eranovum	חגית (3)	סיבים אופטיים סינטוריון (2)	סאנפלואאר	תחנת כוח IPM (1)	תחנת כוח רמת חובב	קבוצת המפעיל	VID	
תחבורה	אנרגיה	תקשורת	אנרגיה מתחדשת	אנרגיה	אנרגיה	תחבורה	התפלה	
30%	16.3% (5)	30%	45.23%	34%	16.3% (5)	21.3%	50%	שיעור אחזקה
40	200	20	132	608	251	86	218	שווי בספרים
-	N/A	-	EBITDA 92	30 (5)	25	12-13	40	תזרים שנתי ממוצע חזוי
-	15 שנים ממועד הסגירה	-	-	20 שנים	19 שנים	כ- 8 שנים	כ- 6 שנים	יתרת תקופת הזיכיון

כ- 100-110 מיליון ש"ח תזרים שנתי ממוצע חזוי מהנכסים המניבים (ללא חגית וסאנפלואאר)

1. שיעור ההחזקה הינו לאחר השלמת הרכישה במלואה; התזרים הינו על בסיס הערכת שווי שפרסמה ג'י.פי גלובל פאוור וצורפה לדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2021 לאחר התאמות למבנה החזקות של החברה בתחנה ולהלוואה שניתנה לג'יפי גלובל פאוור ונרכשה במסגרת עסקה
 2. השווי בספרים נקבע בהתאם לשווי השוק במועד החתך וה-EBITDA הינה על בסיס מצגת שפרסמה סאנפלואאר ביום 12.9.2021 (בגין 100% סאנפלואאר)
 3. העסקה טרם הושלמה ומותנית בתנאים שטרם התקיימו
 4. העסקה הושלמה לאחר תאריך המאזן
 5. לאחר המרת הלוואות המירות שניתנו; לעניין השלמת עסקת חגית ראו הערה 3 לעיל
- * מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

פלטפורמות צמיחה ונכסים בהקמה

פלטפורמת פיתוח נכסי אנרגיה מתחדשת ואגירה



מיזם לפריסת עמדות טעינת רכבים חשמליים בספרד במגרשי חניה ציבוריים ומכירת חשמל



מיזם לחיבור רשת סיבים אופטיים בין הודו לאירופה



כ-12% מנכסי החברה פוטנציאל לתשואות גבוהות

פוטנציאל השבחה בנכסים המניבים

IPM - קרקע פנויה בעלת פוטנציאל השבחה



רמת חובב - הרחבה ושדרוג תחנת הכוח



המפעיל - ידע וניסיון בחוזי הפעלה ותחזוקה של כבישים מקנים לחברה יתרון בזכייה בחוזים חדשים



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

אירועים מרכזיים בשנת 2021

חתימה על **עסקאות** ב- 2021 בהיקף של כ- **820 מיליון ש"ח**

סך גיוסי **הון וחוב** ב- 2021 הסתכמו **לכמיליארד ש"ח**

הנפקה ראשונה של מניות לציבור וגיוס הון נוסף בהיקף מצטבר של כ- **470 מיליון ש"ח**

הנפקת אגרות חוב **בדירוג A+** בהיקף של **464 מיליון ש"ח**
קבלת **מסגרת אשראי בהיקף של 500 מיליון ש"ח** מקבוצת הראל

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

רכישת זכויות **בתחנת הכוח באר טוביה (IPM)** בתמורה לכ- **608 מיליון ש"ח**⁽¹⁾

זכיה במכרז **תחנת הכוח "חגית"** יחד עם קבוצת אדלטק⁽²⁾

רכישת Eranovum - מיזם לפריסת **עמדות טעינת לרכבים חשמליים בספרד**⁽³⁾

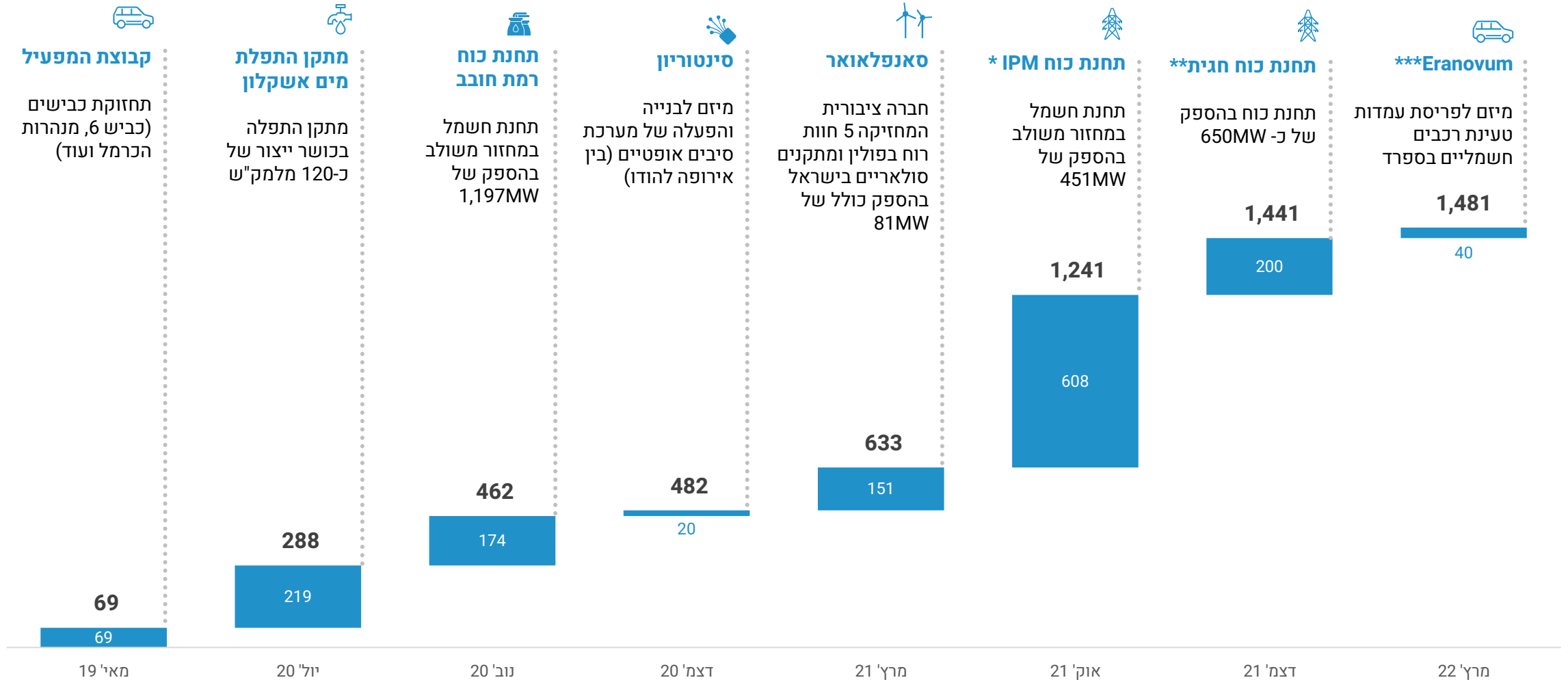
גידול במצבת הנכסים של קיסטון מ-484 מיליון ש"ח ל- **1.35 מיליארד ש"ח**⁽⁴⁾

הגשת הצעה מחייבת במכרז לרכישת אגד חברה לתחבורה בע"מ

1. הרכישה הושלמה לאחר מועד הדוחות השנתיים לשנת 2021.
2. העסקה טרם הושלמה ומותנית בתנאים שטרם התקיימו
3. העסקה נחתמה והושלמה לאחר תאריך המאזן
4. עם השלמת עסקת IPM בחודש פברואר 2022.

גידול עקבי ואיכותי במצבת הנכסים

עלות, במיליוני ש"ח



* סך הנכסים ליום 31.12.2021 בתוספת סכומים ששולמו בסגירת העסקה לאחר תאריך המאזן

** סך הנכסים ליום 31.12.2021 בתוספת השלמת עסקת IPM ובהנחת השלמת עסקת חגית

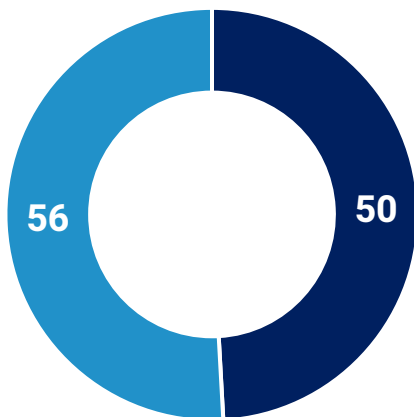
*** סך הנכסים ליום 31.12.2021 בתוספת סכומים ששולמו בסגירת עסקת IPM ובסגירת עסקת Eranovum ובהנחת השלמת עסקת חגית עומד על כ- 1.55 מיליארד ש"ח - השווי ההוגן של נכסי החברה נכון ליום 31.12.2021 כולל התאמות בגין השלמת עסקאות IPM, Eranovum ובהנחת השלמת עסקת חגית עומד על כ- 1.55 מיליארד ש"ח



תמצית דוח על הרווח הכולל

(באלפי ש"ח)

כ- 56% מההכנסות
תזרימיות



- רווחי שערורך
- דיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות

2020	2021	
572	55,827	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות והכנסות אחרות
21,343	49,900	שינויים בשווי הוגן
21,915	105,727	סה"כ הכנסות
(7,885)	(17,686)	הוצאות תפעוליות ⁽¹⁾
14,030	88,041	רווח תפעולי
(1,106)	(8,146)	הוצאות מימון, נטו
12,924	79,895	רווח לפני מס
(4,909)	(17,399)	מיסים - נדחים
8,015	62,496	רווח נקי לתקופה

Case Study - משק החשמל: תחנות הכוח ורמת חובב



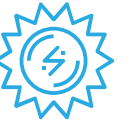
זיהוי הזדמנות בתחום תחנות הכוח:

- מתן הלוואה והלוואה המירה לכ- 16.3% ברמת חובב
- רכישת אחזקה של כ- 34.3% ב- IPM
- הסכם למתן הלוואה והלוואה המירה לכ- 16.3% בחגית**



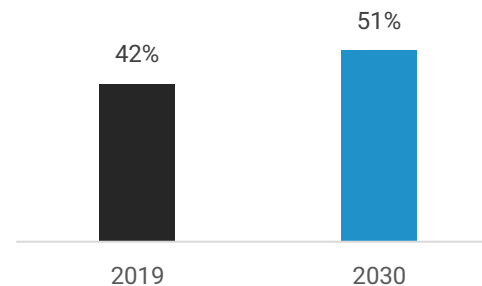
תחנת כוח רמת חובב:

- תזרים של כ-16 מיליון ש"ח בשנת 2021
- ההכנסות צמודות מדד בסביבה אינפלציונית
- השווי ההוגן של ההחזקה עלה ב- 76 מיליון ש"ח
- תשואה שנתית (IRR) ממועד הרכישה - 15.5%

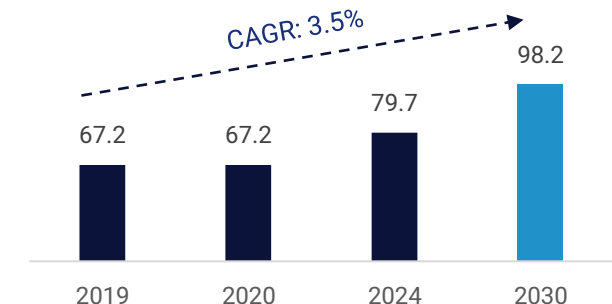


צפי משמעותי למחסור בחשמל בשנים הקרובות*

שיעור צריכת החשמל כמקור אנרגיה בישראל 2019 מול 2030



תחזית ביקוש לחשמל בישראל (מיליארדי קווט"ש בשנה)



קצב הגידול בביקוש לחשמל עולה על קצב הגידול באוכלוסייה ונובע מעלייה ברמת החיים, מעבר לשימוש בכלי רכב חשמליים, הקמת חוות שרתים וכיו"ב

התפתחויות הגיאופוליטיות מחזקות את הצפי למחסור



* לפי תחזית BDO צפוי מחסור של 5.4 GW-7.4GW עד סוף העשור
 ** העסקה טרם הושלמה ומותנית בתנאים שטרם התקיימו

קיסטון

הדרך להיחשף לשוק התשתיות

השקעה לטווח ארוך		הנהלה מנוסה	
נכסים מניבים (88%)		חשיפה ממוקדת לנכסי תשתית	
פוטנציאל השבחה וייזום		סיכוני ביקוש נמוכים (ביקוש קשיח)	
צפי לתשואת דיבידנד שוטפת		השקעה נזילה	
		פיזור השקעות וסיכונים	



Keystone

תודה !