



Keystone

עסקאות אגד וחגית

יוני 2022

הבהרה משפטית



המידע מקיסטון ריט בע"מ ("החברה") כפוף לאמור בהבהרה משפטית זו.

מצגת זו של החברה מפורסמת אך ורק לשם אספקת מידע תמציתי מטעמי נוחות ואין לעשות בה כל שימוש אחר. מצגת זו אינה מתיימרת להיות מקיפה או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי בקבלת החלטה בקשר להשקעה בניירות הערך של החברה. לפרטים אודות החברה, פעילותה, סביבתה העסקית, תוצאותיה וגורמי הסיכון להם חשופה החברה, ראו הדוחות המיידים והתקופתיים המלאים שהוגשו על ידי החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, לרבות אזהרות לגבי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הכלולות בהם. מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שמפרסמת החברה לציבור בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. במקרה של סתירה בין המידע הנמסר במסגרת זו לבין דיווחי החברה יגבר האמור בדיווחי החברה. כמו כן, עשויים להיכלל במצגת נתונים מעודכנים לא מהותיים, ובכלל כן נתונים המוצגים באופן שונה באפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח ביחס לדיווחי החברה.

המידע הנמסר על ידי החברה (כולל במצגת זו), כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ותוכניות החברה למועד זה בלבד, ואשר אין וודאות באשר להתממשותו. מידע כאמור כולל בין היתר (ולשם המחשה בלבד) מידע הנוגע להערכת השקעות, לוחות זמנים ומועדים עתידיים, ביצוע פרויקטים עתידיים, תחזיות ביחס להתפתחויות בשוק או בפעילות החברה, ביצוע תוכניות עסקיות, פילוח והרכב עסקיה וכו'. יתכן שהמידע צופה פני העתיד במצגת לא יתממש, כולו או מקצתו או יתכן שיתממש בצורה שונה מהותית מהצפוי, או יתכן שיושפע מגורמים שלא ניתן להעריכם מראש, וזאת כתוצאה מגורמים שונים, לרבות תנאי שוק, רגולציה, גורמים תפעוליים, התממשות אחד או יותר מגורמי סיכון להם חשופה החברה כאמור בדיווחה ו/או כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה. כמו כן, תוכניות החברה וכוונותיה כאמור במצגת כפופות לשיקול דעתם של אורגני החברה. יודגש כי המצגת כוללת מידע שמקורו במקורות חיצוניים לחברה או בפרסומים פומביים של גופים שונים או רשויות, אשר לא נבחן עצמאית בידי החברה.

למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת כדי לשקף אירועים ו/או נסיבות המתרחשים לאחר מועד הכנת המצגת. עוד מובהר כי אין במצגת זו משום מצג או התחייבות ביחס למימוש תחזיות כלשהן לגבי החברה או ביחס לנתוני שוק או נתונים ענפיים המבוססים על מידע חיצוני לחברה. מצגת זו אינה מהווה המלצה, הצעה או הזמנה לרכוש, להזמין או לבצע עסקה בניירות ערך של החברה או בניירות ערך אחרים כלשהם ואין בה כדי להוות תחליף ליעוץ השקעות המתחשב בצרכים והנתונים האישיים של כל אדם. מצגת זו וכל הכלול בה אינה מהווים בסיס לחוזה או התחייבות כלשהם ואין להסתמך עליהם בקשר לכך. המידע המסופק במצגת אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה כלשהי, אף אינו מהווה המלצה או חוות דעת, ואף אינו תחליף לשיקול דעת עצמאי של משקיע פוטנציאלי השוקל ביצוע עסקה בניירות ערך.

קרן קיסטון לאחר עסקאות אגד וחגית

תחבורה ורכב חשמלי (49%):

אגד (לפני הכנסת שותף)*

קבוצת המפעיל

Eranovum (טעינת EV)

אנרגיה ומתחדשות (42%):

תחנת כוח IPM

תחנת כוח רמת חובב

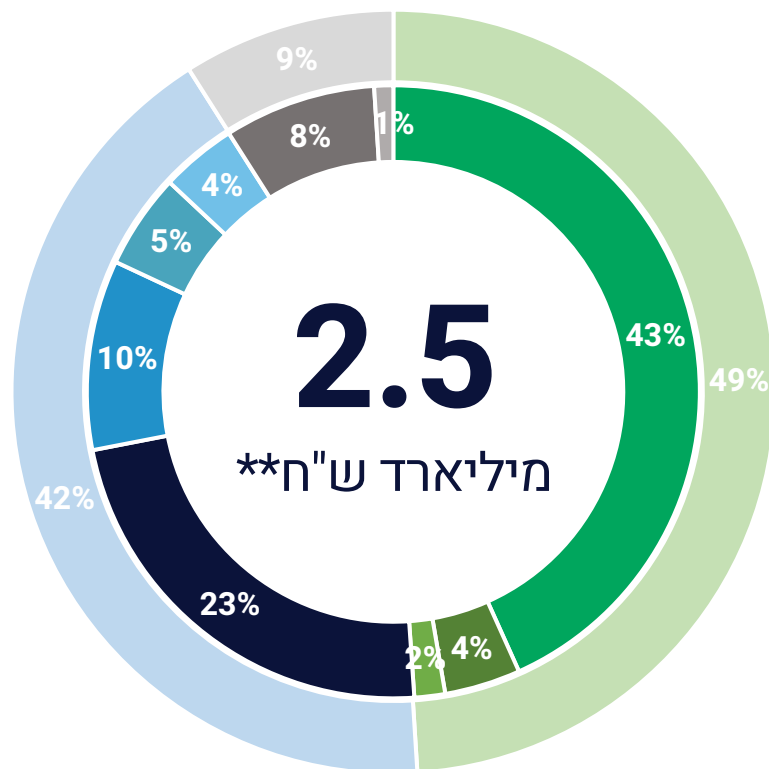
סאנפאלואר

תחנת כוח חגית

מים ותקשורת (9%):

מתקן התפלה אשקלון

סינטוריון



עסקת אגד*

רכישת 60% ממניות אגד תמורת כ-2.8 מיליארד ש"ח באמצעות שותפות ייעודית בהובלת קיסטון ובמימון קונסורציום בנקאי בהובלת בנק לאומי ובנק מזרחי בהיקף של עד 1.44 מיליארד ש"ח

עסקת חגית

השקעה בסכום כולל של כ-110 מיליון ש"ח בדרך של העמדת הלוואה המירה לכ-16.33% בתחנה (בעקיפין) והלוואה לא המירה לקבוצת אדלטק לטובת רכישת תחנת הכוח "חגית (מזרח)"

* עסקת אגד טרם הושלמה והשלמתה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים. סכום התמורה כפוף להתאמות שיבוצעו עד מועד סגירת העסקה; החברה בוחנת מספר חלופות להכנסת שותף או שותפים נוספים לשותפות קיסטון. יודגש כי אין כל וודאות לצירוף שותף או שותפים נוספים כאמור
** היקף נכסים על בסיס דוחות כספיים ליום 31.3.2022 בתוספת עסקאות אגד (טרם הושלמה) וחגית



Keystone

עסקת אגד

כניסה לחברת התחבורה הציבורית והסעת ההמונים הגדולה בישראל מהווה חלק מאסטרטגיית הקרן לייצר דריסת רגל חזקה בתחום התחבורה הצומח



אסיפת בעלי המניות של אגד אישרה את העסקה ב-31 במאי 2021. לחברי אגד (כ-1,300 חברים) אופציה למכירת יתרת מניותיהם לשותפות קיסטון בתום השנה השנייה והשלישית ממועד השלמת העסקה, לפי מחיר הרכישה בעסקה**

בחודש מאי שילמה השותפות מקדמה בסך 350 מיליון ש"ח על חשבון התמורה ובנוסף נחתם הסכם מימון עם קונסורציום בנקאי בהובלת בנק לאומי ובנק מזרחי בהיקף של 1.44 מיליארד ש"ח ולא יותר מ-50% מהתמורה

שותפות קיסטון תהיה זכאית למנות לפחות 6 מתוך 10 דירקטורים באגד החל מתום שנתיים ממועד השלמת העסקה***



עיקרי העסקה

רכישת 60% ממניות אגד תמורת כ-2.8 מיליארד ש"ח* באמצעות שותפות ייעודית בהובלת קיסטון ("שותפות קיסטון") במימון קונסורציום בנקאי בהיקף של עד 1.44 מיליארד ש"ח

רציונל העסקה

רכישת מובילת שוק התחבורה הציבורית בישראל

אגד היא הפלטפורמה המובילה את שוק התחבורה הציבורית בישראל שצפוי לצמוח לאור משבר הגודש בכבישים וכניסת מערכות הסעת המונים



הסכם מובטח עם המדינה

הסכם עם המדינה עד סוף העשור מבטיח יציבות להיקף פעילות אגד בתחום התחבורה הציבורית, ללא סיכונים ביקוש מהותיים וכולל מימון לחידוש צי האוטובוסים (כ-70-80% מהכנסות אגד עד סוף העשור מגובות הסכמי מדינה)

נכס מניב

מדיניות דיבידנד שנתית בהיקף של לפחות 100% מהרווח הנקי בשנתיים הראשונות שלאחר העסקה*, התומכת בחלוקת דיבידנד לבעלי מניות קיסטון

דריסת רגל בתחום הסעת המונים

פוטנציאל כניסה מיטבי לשוק הרכבות הקלות והמטרו אשר מוערך בהשקעות בשווי של 150-200 מיליארד ש"ח בעשור הקרוב**

היקף השקעה אופטימלי

פעולות להכנסת שותפים נוספים*** והסכם מימון עם הבנקים הגדולים בישראל ליצירת היקף השקעה אופטימלי עבור קיסטון

עסקה אטרקטיבית בתשואה דו ספרתית

12%-16% תשואה צפויה על ההון לשותפות קיסטון***

פוטנציאל להצפת ערך משמעותית

הסעת המונים, פעילות צומחת בחו"ל, פיתוח נדל"ן, רשת ארצית למתן שירותי תחזוקה, מובילות בתחום ההיסעים, אופטימיזציה במבנה ההון והחוב

* לאחר שנתיים מדיניות החלוקה הינה של לפחות 80% מהרווח הנקי

** על פי מידע מאתר נת"ע ומפרסומי בנק ישראל

*** תשואה בהתאם לתרחישים שונים; מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2

**** החברה בוחנת מספר חלופות להכנסת שותף או שותפים נוספים לשותפות קיסטון. יודגש כי אין כל וודאות לצירוף שותף או שותפים נוספים כאמור

אגד – ציוני דרך מההקמה ועד היום



2022

מכירת 60% ממניות החברה* לשותפות בראשות קרן קיסטון



2020

השקת "תיק-תק" שירות נסיעה on demand



2019

השלמת המעבר מקואופרטיב לחברה בע"מ



2018

כניסה להסכם הפעלה ארוך עם המדינה



2017

זכייה במכרז להפעלת "הקו האדום" של הרכבת הקלה בת"א



2006

השקת הפעילות האירופאית של אגד, המספקת שירותי תחב"צ בהולנד ופולין



1948

הקמת מדינת ישראל; טביעת רגלה של אגד גדלה יחד עם המדינה, ומאפשרת לאזרחי ישראל לנסוע בביטחון ברחבי המדינה



1933

הקמת הקואופרטיב הראשון שהתפתח ב-1951 לקואופרטיב אגד



1920

בתחילת מלחה"ע הראשונה קבוצת מתיישבים רכשה משאיות מהצבא הבריטי והתאימה אותן כדי שישמשו כבסיס להסעות ציבוריות

אגד – תעודת זהות



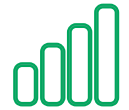
כ-4,000
רכבים



כ-9,400 עובדים,
מתוכן 6,900 נהגים



כ-350 מיליון
נוסעים בשנה*



כ-4.2 מיליארד ש"ח הכנסות
וכ-820 מיליון ש"ח EBITDA
בשנת 2021



פעילות רכבת קלה
בת"א והתמודדות על
פרויקטים נוספים



28 מרכזי שירות
ותחזוקה בפריסה
ארצית



250 מיליון ק"מ
ברישיון



21 נכסי נדל"ן בבעלות
בהיקף של כ-400 אלף
מ"ר בירושלים, חיפה
ובערים נוספות



הפעלת תחבורה
חכמה בירושלים
ובחיפה



פעילות תחב"צ
בישראל הולנד ופולין
ותחילת התרחבות
למדינות נוספות



אגד - תחומי פעילות מרכזיים



תחזוקה ומוסכים
מרכזי שירות בפריסה ארצית



הולנד
EBS
פולין
MOBILIS

**תחבורה
ציבורית אירופה**



**תחבורה
ציבורית ישראל**



קו אדום בת"א
תבלט TEVELT
השבתות
במכרזים נוספים

**הסעת
המונים**



נדל"ן
פורטפוליו נדל"ן
תפעולי + להשבחה



היסעים



שוק התחבורה הציבורית בישראל כמנוע צמיחה

בשנים הקרובות צפויה האצה בצמיחה לאור צעדי המדינה לעידוד התחום והתמודדות עם משבר גודש התנועה**

שוק התחבורה הציבורית בישראל צמח בעשור האחרון בקצב גבוה

פי 6

נת"צים בכבישי ישראל (השקעה של 6 מיליארד ש"ח)

+30%

עליה במספר האוטובוסים (רובם חשמליים)

+35%

תוספת לתקציב המדינה להפעלת תחבורה ציבורית (כ-4 מיליארד ש"ח)

***4.7% CAGR**

6,800

10,500

2011

2019



כמות אוטובוסים

+30

מסופי אוטובוסים חדשים (השקעה של 3.5 מיליארד ש"ח)

***4.2% CAGR**

485

730

2011

2021



מספר ק"מ ברשיון (מיליונים)

רפורמה בחניה עירונית

ביטול מחיר מקסימום והגבלת חניה חינם

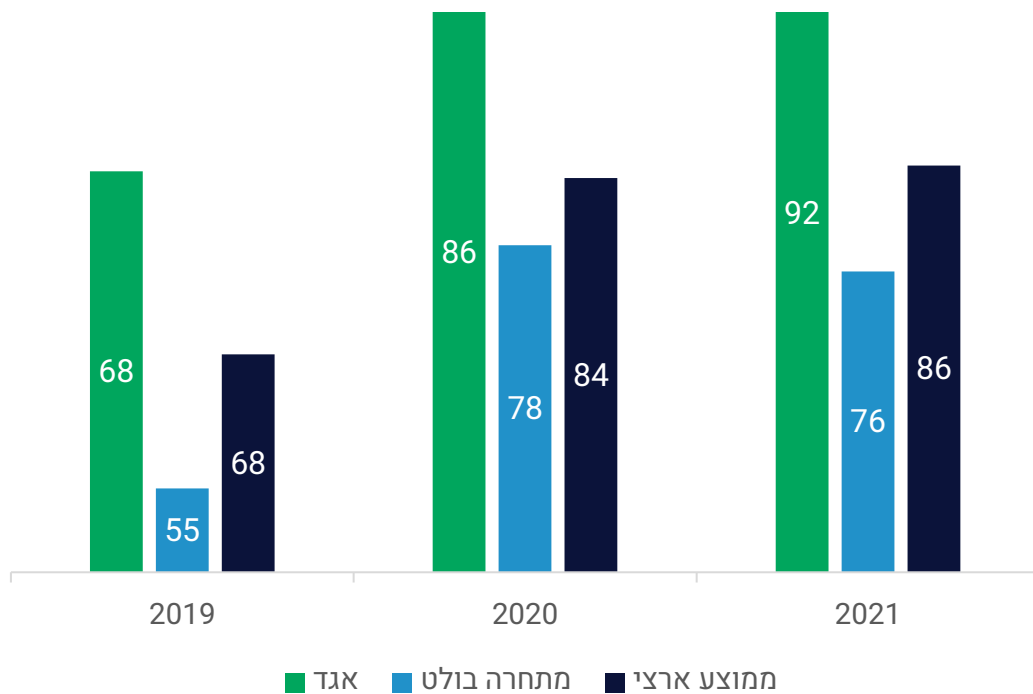
אגרות גודש

בגוש דן מ-2025 – תמיכה למעבר לתחבורה ציבורית

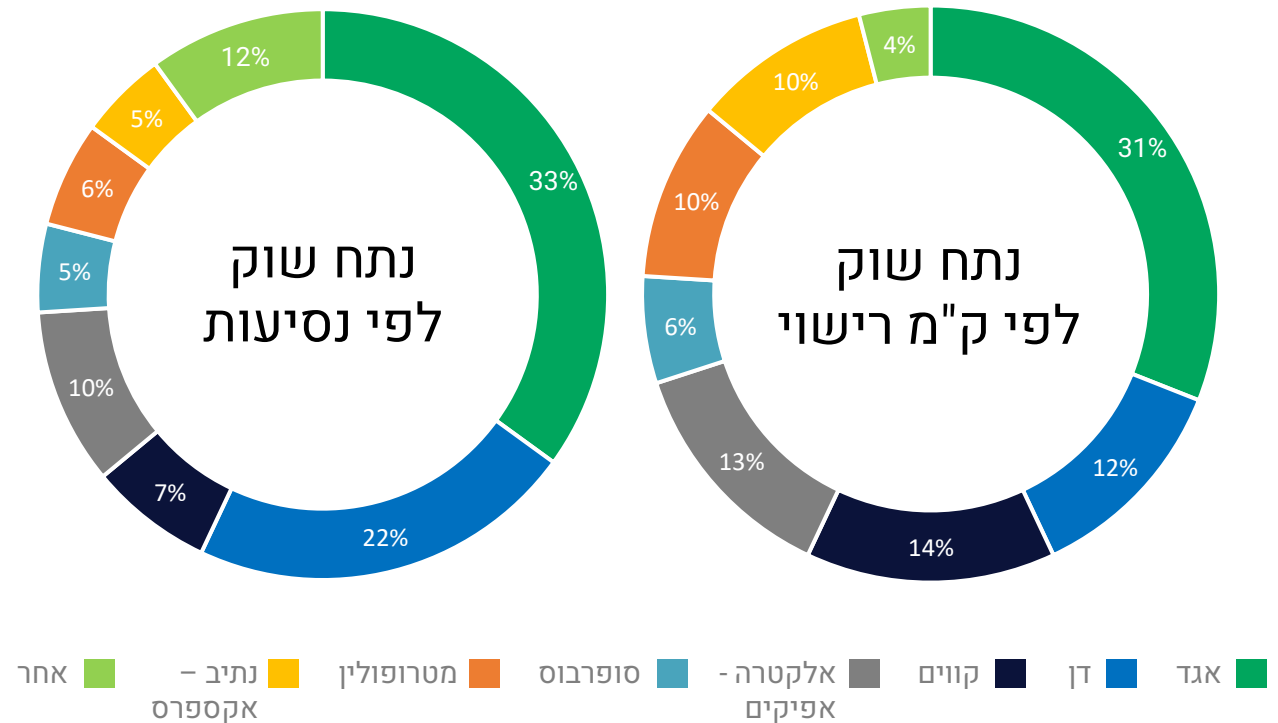
אגד – מובילת שוק התחבורה הציבורית בישראל בכמות ובאיכות

אגד מובילה בעקביות בדירוג חברות התחבורה הציבורית בישראל**

ציוני מפעיל בבקרת הרשות הארצית לתחבורה ציבורית



אגד היא שחקנית התחבורה הציבורית הגדולה בישראל*



* נתונים לחודש מאי 2022, כפי שהתקבלו מאגד ולאחר יציאת קווים בירושלים ובית שמש
 ** נתוני משרד התחבורה והרשות הלאומית לתחבורה ציבורית



פרוייקטי הסעת המונים – פוטנציאל נוסף בשוק של מיליארדי ש"ח

מכרזים עתידיים*

זכייה במכרזים

2025 ואילך

2023-2025

2022-2023

צפי למכרזים
בשווי של
עשרות
מיליארדי ש"ח

מטרו M1 ת"א
מטרו M2 ת"א
מטרו M3 ת"א
מטרו ירושלים

תכנון, הקמה ותפעול קו כחול
ירושלים (כ-9 מיליארד ש"ח)

תכנון, הקמה ותפעול קו חיפה – נצרת
(כ-5.5 מיליארד ש"ח)

תפעול קו ירוק ת"א (כ-1.8 מיליארד ש"ח)

תפעול קו סגול ת"א (כ-1.3 מיליארד ש"ח)

תכנון, הקמה ותפעול של נתיבים מהירים
בכביש 5

אגד
עברו
שלב
PQ

תפעול ותחזוקה של הקו
האדום של הרכבת הקלה
בגוש דן

אגד מחזיקה ב-51%
מה-SPC וה-O&M



פעילות בשווקים בינלאומיים – אגד אירופה*



שווקים נוספים באירופה

תחילת השתתפות במכרזים במדינות שונות באירופה
צפי לתחילת פעילות גם בתחום הרכבות הקלות (לאור
צבירת הניסיון בישראל) – גם בשווקים הקיימים וגם
בשווקים חדשים



פולין



פעילות באמצעות חברת בת עצמאית- Mobilis
כ- 280 אוטובוסים ב-5 זיכיונות הפעלה
השחקן הדומיננטי ביותר עם 33% נתח שוק
פוטנציאל צמיחה משמעותי היות ורק 10%
מכלל השוק מופרט

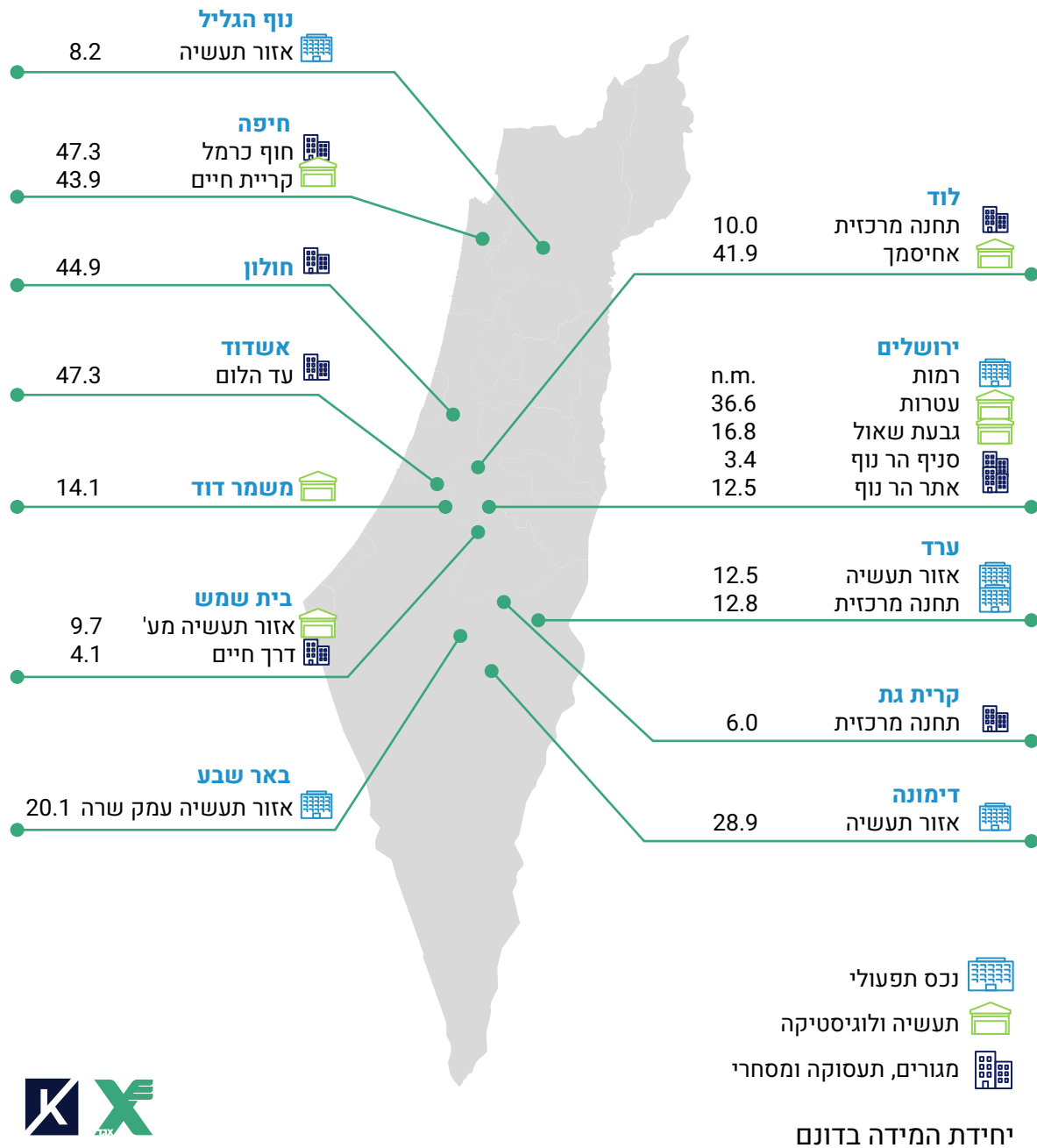


הולנד



פעילות באמצעות חברת בת עצמאית- EBS
כ- 700 אוטובוסים במסגרת 4 זיכיונות הפעלה
1 מ-5 השחקנים הפעילים בשוק
באפריל 22 זכתה אגד במכרז משמעותי להפעלת
אוטובוסים באזור IJssel-Vecht
פעילות בצמיחה - נתח השוק כיום עומד על כ-13%

נדל"ן - פוטנציאל לפיתוח של כ-400 אלף מ"ר בשווי מוערך בכ-1 מיליארד ש"ח*



נכסים בהיקף של כ-400 אלף מ"ר, בירושלים, חיפה, חולון וערים נוספות בישראל

שווי הפורטפוליו מוערך בכ-1 מיליארד ש"ח*

מיקומים אסטרטגיים ובעלי פוטנציאל השבחה גבוהים

נכסים רבים נמצאים בשלבי פיתוח עסקי ושינוי ייעוד

שלבים מתקדמים של תוכניות ותב"עות יאפשרו פיתוח פרויקטים בעשור הקרוב

אפשרות להצפת ערך כבר בשנים הקרובות



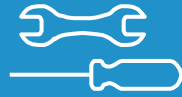
מנועי צמיחה נוספים ופוטנציאל נוסף להצפת ערך*



היסעים

אגד היסעים - חברת ההיסעים הגדולה בשוק ההסעות הפרטיות בישראל

פוטנציאל צמיחה משמעותי והגדלת הרווחיות



שירות ותחזוקה

רשת המוסכים הגדולה בישראל - 28 מרכזי שירות

פריסה ארצית נרחבת המספקת יתרון משמעותי ללקוחות חיצוניים ויבואני רכב

קצב צמיחה שנתי בהכנסות מלקוחות חיצוניים של כ- 50% בשנים 2016 - 2021

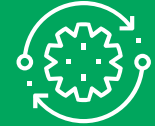


אוטובוסים חשמליים וחדשנות טכנולוגית

לרשות אגד 235 אוטובוסים חשמליים (בישראל), עם פוטנציאל לחשמול מאות רבות של אוטובוסים עד סוף העשור בגיבוי המדינה

שרות תיק-תק לתחבורה ציבורית גמישה (Smart transportation on demand) באמצעות אפליקציית אגד (חיפה וירושלים)

מינוף Data לטובת יוזמות מסחריות ותפעוליות, פלטפורמה לחברות הזנק בתחום התחבורה



התייעלות תפעולית

תכנית פרישה מוסכמת עם ועד העובדים שתוביל להקטנה משמעותית של עלויות השכר

חידוש צי האוטובוסים במימון המדינה תוך הקטנת עלויות התחזוקה

שילוב טכנולוגיות לטובת אופטימיזציית מסלולים המובילה לחסכון בעלויות

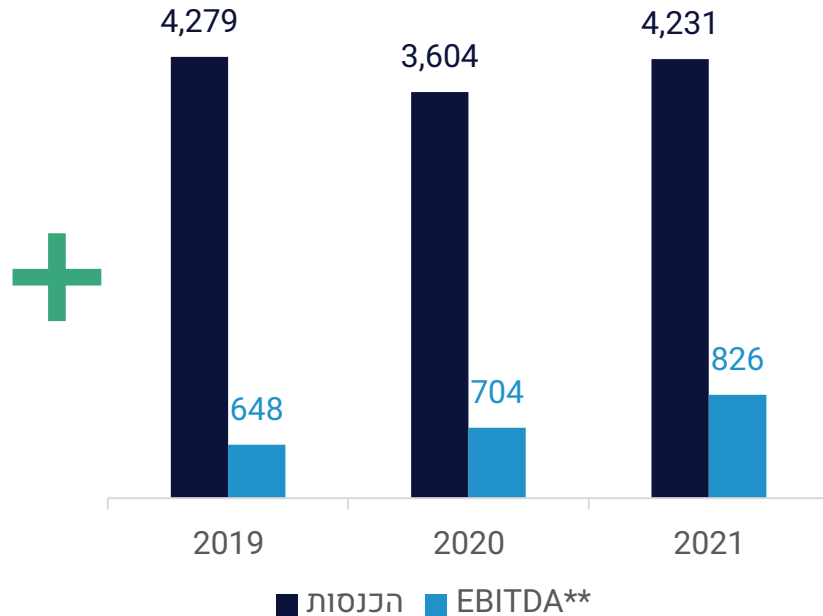
סיכום ותוצאות עסקיות

גורמים מרכזיים להצפת ערך לבעלי המניות

- + הכנסה קבועה לק"מ בשוק צומח, ללא סיכון ביקוש
- + נקודת זינוק בשוק הסעת המונים
- + התרחבות בשווקים בינלאומיים וגיוון גאוגרפי
- + פורטפוליו נדל"ן לפיתוח בשווי מוערך בכ-1 מיליארד ש"ח*
- + צעדי התייעלות המגובים בהסכמים עם וועד העובדים
- + שיפורים טכנולוגיים - אוטובוסים חשמליים, תחבורה חכמה ו-Mobility as a Service

נתונים פיננסיים (מיליוני ש"ח)

כ-1
מיליארד ש"ח
שווי נכסי נדל"ן*



7.5 ****

מכפיל EV/EBITDA
לשנת 2021

12%-16% ***

טווח תשואה על ההון לשותפות קיסטון
(תחזית בהתאם לתרחישים שונים)



* בהתאם להערכת החברה בהצעתה לאגד בהליך התחרותי; כולל נדל"ן תפעולי
 ** ה-EBITDA חושב בהתאם לרווח התפעולי בדוחות הכספיים של אגד בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות ובתוספת פחת והפחתות
 *** טווח תשואה על ההון (לאחר מינוף) לבעלי המניות בשותפות קיסטון, לפני מינוף ברמת קיסטון. מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2
 **** מכפיל EV/EBITDA חושב על בסיס נתוני 2021. ה-EV כולל את מחיר העסקה, ללא שווי הנדל"ן בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת התשלומים להם זכאים המדינה והעובדים

מבנה שותפות קיסטון ומימון העסקה

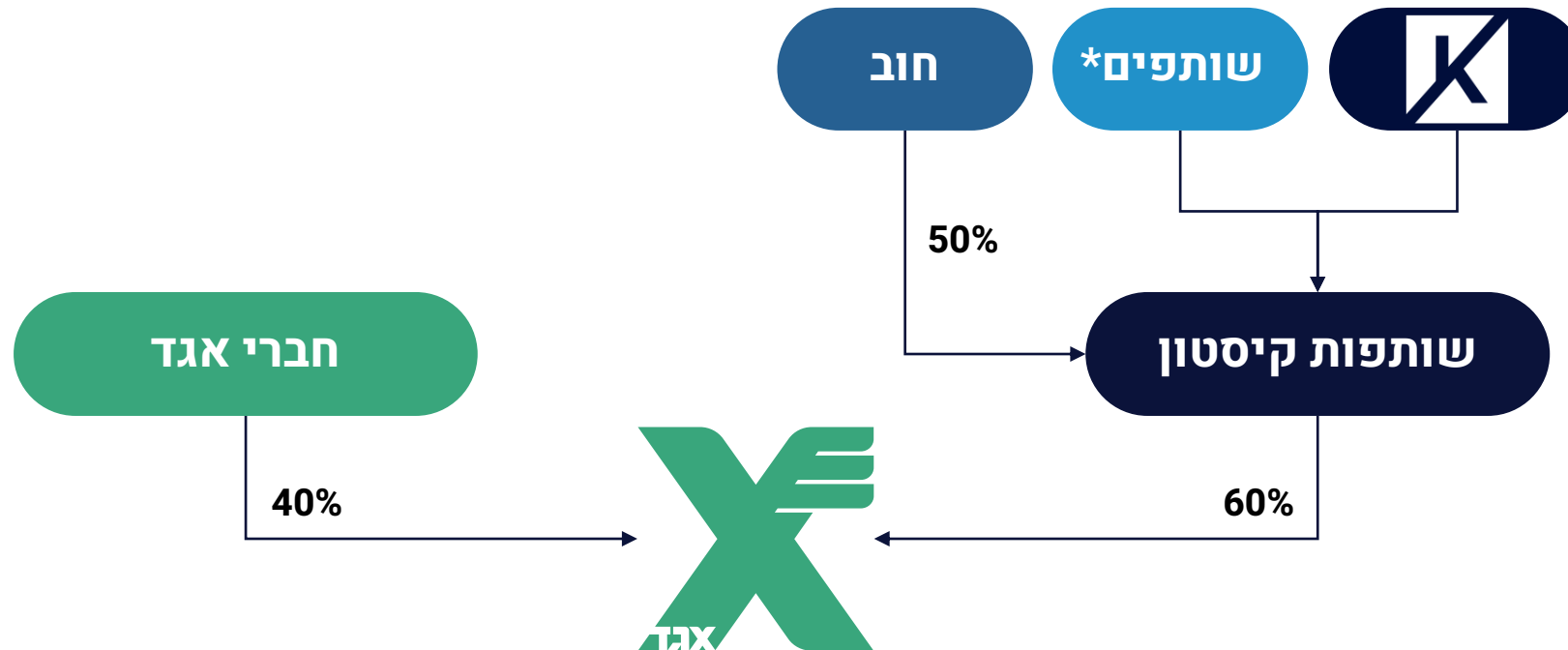
מקדמה בסך 350 מיליון ש"ח הועברה על ידי שותפות קיסטון בתחילת חודש מאי

הסכם מימון בהיקף של 1.44 מיליארד ש"ח ולא יותר מ- 50% מהתמורה עם בנק לאומי ובנק מזרחי**

קיסטון בוחנת מספר חלופות לצירוף שותף או שותפים נוספים בעלי ערך מוסף*

חלק קיסטון כ-78% שותפות עם קרן המורים והגננות

רכישת 60% מאגד תמורת כ-2.8 מיליארד ש"ח (כפוף להתאמות)



* יודגש כי אין כל ודאות להכנסת שותף או שותפים נוספים כאמור. **ההלוואה תיפרע במלואה עד שנת 2030, במח"מ משוקלל של כ-5 שנים. הריבית על ההלוואה הינה תמהיל של ריבית קבועה צמודת מדד ברווח של 2.93% וריבית משתנה פריים ברווח של 1.23%-1.59%.

סיכום - עסקת אגד

מגוון מנועי צמיחה בשווקים צומחים (שוק הסעת ההמונים, שווקי תחבורה ציבורית באירופה) ופיתוח של נכסים ויכולות קיימות (נדל"ן, שירות ותחזוקה, היסעים, התייעלות תפעולית, תחבורה חכמה)*



טווח תשואה צפויה על ההון של כ-12%-16% לשותפות קיסטון*



שותפות עם קרן המורים והגננות וחתימת הסכם מימון עם קונסורציום בנקאי בהיקף של כ-50% מהעסקה**



עסקה לרכישת חברת התחבורה הציבורית הגדולה והמובילה בישראל



אבן דרך משמעותית ביישום אסטרטגיה ארוכת הטווח של קיסטון לכניסה לתחום התחבורה הציבורית וגישה למכרזי הענק בשוק הסעת ההמונים (רק"לים וקווי מטרו)



תזרים חזק ויציב לאור הסכם עם המדינה להבטחת היקף הפעילות, ללא סיכוני ביקוש מהותיים





Keystone

עסקת חגית

תחנת כוח חגית (מזרח) - כרטיס ביקור

מיקום

תחנת הכוח חגית שוכנת בצפון הארץ, באתר ששטחו כ-170 דונם, כ-5 ק"מ צפונית מזרחית לזכרון יעקב, בסמוך למחלף עין תות וכביש 6. התחנה מהווה צומת תשתיתי לרשתות חשמל במתח עליון (KV 161) ועל-עליון (KV 400) וצנרת הגז.



טכנולוגיה

4 יחידות ייצור במחזור משולב, המופעלות בגז טבעי, בעלות כושר ייצור של כ-660MW



רישיון יצור

הסכם לרכישת זמינות ואנרגיה (PPA) מול חברת ניהול המערכת נגה לתקופה של 15 שנה



קרקע

בעלות בקרקע עליה מוקמת התחנה



הסכם גז

הסכם מול אנרג'יאן לאספקת גז טבעי ממאגר כריש

עיקרי העסקה



השקעה בסכום כולל של כ-110 מיליון ש"ח בדרך של העמדת הלוואה המירה והלוואה לא המירה לקבוצת אדלטק לטובת רכישת תחנת הכוח "חגית (מזרח)"

לאחר המרת הלוואה ההמירה תחזיק קיסטון כ-16.33% בתחנה (בעקיפין)

תשואה צפויה כוללת בעסקה - 11%-12*

העסקה דומה במהותה לעסקת החברה בתחנת הכוח אורות יוסף (רמת חובב)

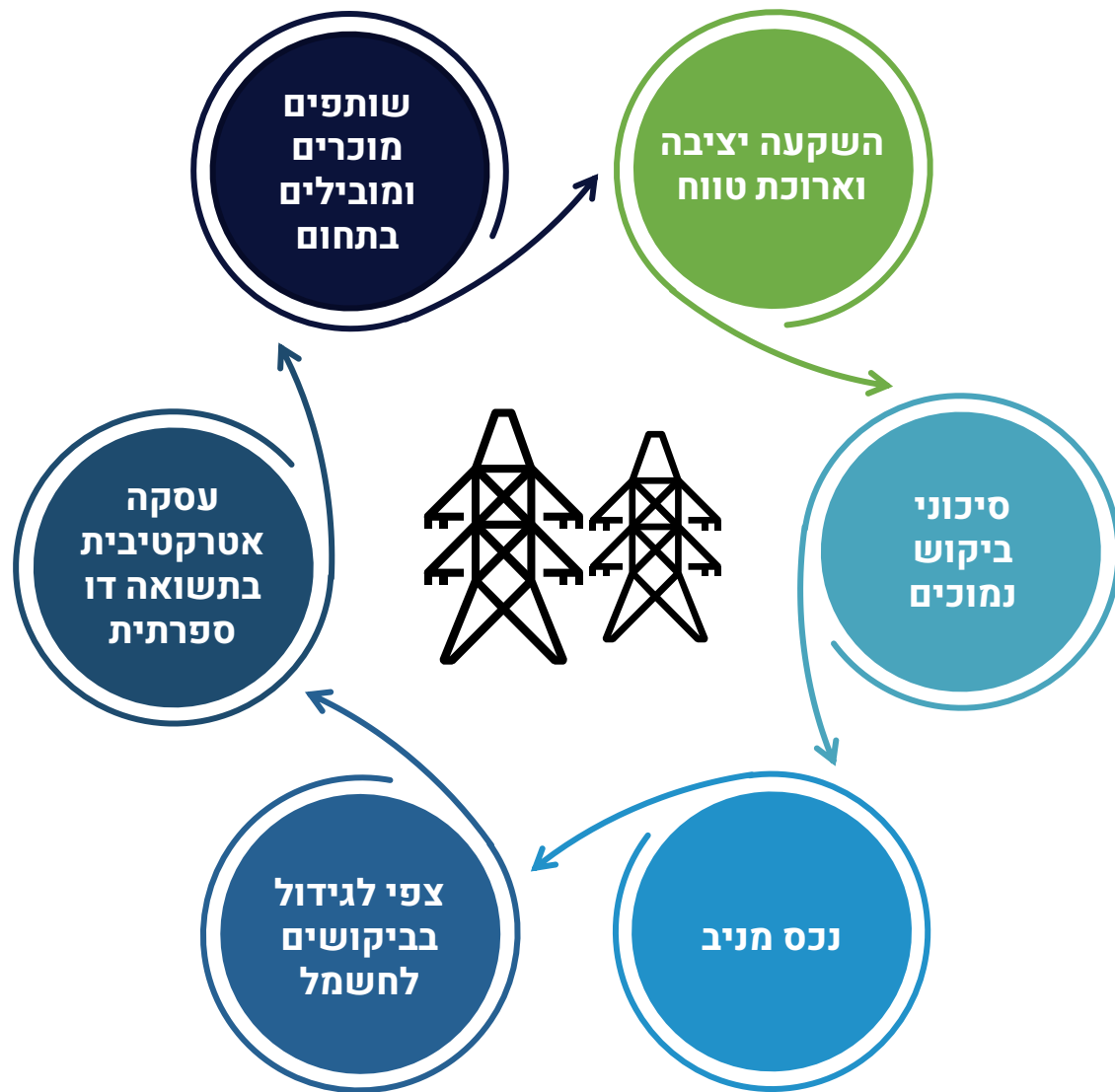


שותפים

אדלטק, שיכון ובינוי ומנורה



רציונל עסקת חגית



שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2.



יתרונות ופוטנציאל השבחה

יתרונות



לשותפים ניסיון מוכח ביישום מודל ה-SMP (בתחנת הכוח אורות יוסף) ובתפעול ותחזוקה של תחנות כוח

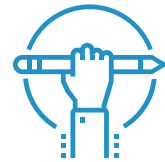
נגה, חברה ממשלתית שהינה מנהל המערכת מהווה לקוח קצה יחיד

טכנולוגית הפרויקט, ייצור חשמל באמצעות במחזור משולב, הינה וותיקה ובעלת Track record חיובי בעולם

לפרויקט 4 טורבינות גז במחזור משולב מתוצרת GE

לספקי הציוד בפרויקט מוניטין בינלאומי בתחום ייצור האנרגיה

פוטנציאל פיתוח עתידי*



שטח פנוי בייעוד לתחנת כוח (כ-30 דונם)

שטח נוסף בייעוד לתחנת כוח (כ-6 דונם) המשמש כשטח תפעולי של חח"י. הקבוצה הרוכשת רשאית לבקש קבלתו כנגד הקמת מתקני מים מתאימים בשטח חברת חשמל.

קיים פוטנציאל פיתוח עתידי בשטחים בייעוד לתחנת כוח



Keystone

תודה

