



Keystone

קיסטון ריט בע"מ

מצגת לשוק ההון
דוחות רבעון שני 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 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, בדוח הרבעוני ליום 30.6.2022 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, הדוח התקופתי לשנת 2021, הדוח הרבעוני ליום 30.6.2022 ובדיווחיה המיידיים והשוטפים. 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 מידע הכלול בשקפים 6, 8-10, 12 ו-14-15, בין היתר, כוללת 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 להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, ולפיכך אין כל וודאות כי הם יתממשו והם עשויים 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 שוטף
מנכסים מניבים



היקף השקעות
כ- 1.8 מיליארד
ש"ח⁽¹⁾



צוות הנהלה
מנוסה
בתשתיות
ושוק ההון



היזמים מושקעים
בקרן בכ-185
מיליון ש"ח
Skin in the Game



דירוג חברה A
דירוג אג"ח א'
A+



שווי שוק
כ- 1,084
מיליון ש"ח⁽²⁾

תמצית נתונים פיננסיים ליום 30.6.2022



כ-14%

תשואה תזרימית על הנכסים
המשוקללים ב-12 חודשים אחרונים⁽²⁾

כ-24%

תשואה להון משוקלל לפני מס
ב-12 חודשים אחרונים⁽¹⁾



כ-67%

שיעור ההכנסות התזרימיות מכלל
ההכנסות במחצית הראשונה של 2022

כ-117 מיליון ש"ח

הכנסות תזרימיות במחצית
ראשונה של שנת 2022



כ-37%

LTV⁽⁵⁾

כ-1.1 מיליארד ש"ח

הון עצמי⁽³⁾

כ-1.5 מיליארד ש"ח

למועד פרסום הדוח⁽⁴⁾

1. רווח לפני מס חלקי ההון המשוקלל לפני מס (הון העצמי בנטרול מיסים נדחים משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוח הכספי).

2. הכנסות תזרימיות חלקי נכסים מושקעים משוקללים על פני התקופה בהתאם לדוח הכספי.

3. ה-NAV למניה (ההון עצמי בנטרול מיסים נדחים) למועד הדוח הינו 12.28 ש"ח ובשקלול גיוסי הון לאחר תאריך הדוח הינו 10.08 ש"ח למניה.

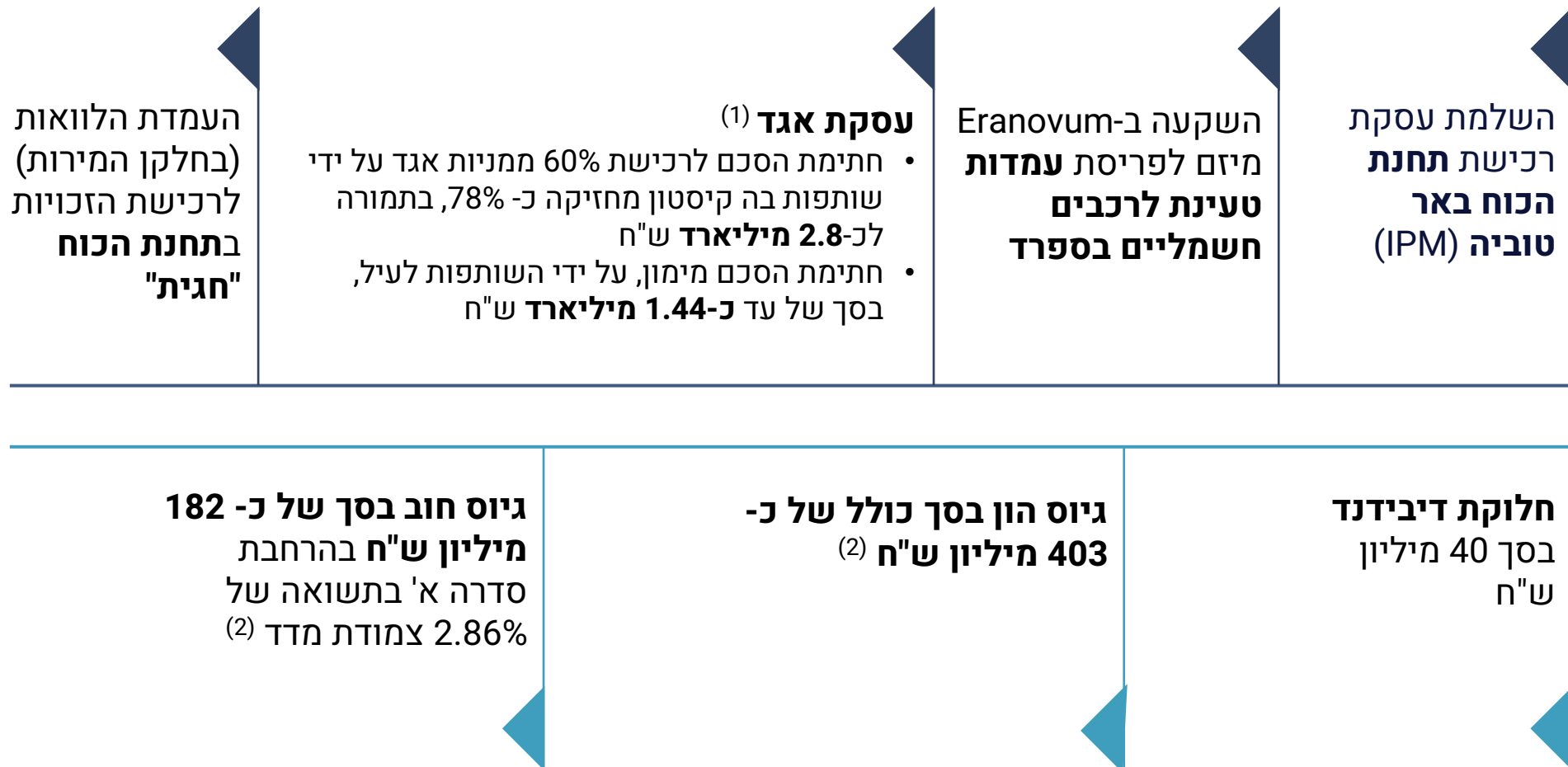
4. לאחר תאריך הדוח גייסה החברה הון בסך של כ-403 מיליון ש"ח.

5. חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר חלקי סך הנכסים בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר, ללא גיוסי הון וחוב לאחר תאריך הדוח.

אירועים מרכזיים בשנת 2022



המשך מגמת
הצמיחה וגיוון תיק
הנכסים



1. העסקה טרם השולמה וכפופה להתקיימות תנאים מתלים; סכום התמורה כפוף להתאמות שיבוצעו עד מועד סגירת העסקה. הסכם המימון הינו להלוואה בסכום השווה ל-50% מהתמורה ועד לתקרה של 1.44 מיליארד ש"ח.
2. חלק החברה בהון העצמי הנדרש לפני התאמות ולאחר המימון לשותפות הרוכשת צפוי לעמוד על כ-1.1 מיליארד ש"ח לאחר תאריך הדוח

נכסי החברה לאחר השלמת עסקת אגד

תחבורה ורכב חשמלי (46%):

אגד⁽¹⁾

קבוצת המפעיל

Eranovum (טעינת EV)

אנרגיה ומתחדשות (45%):

תחנת כוח IPM

תחנת כוח רמת חובב

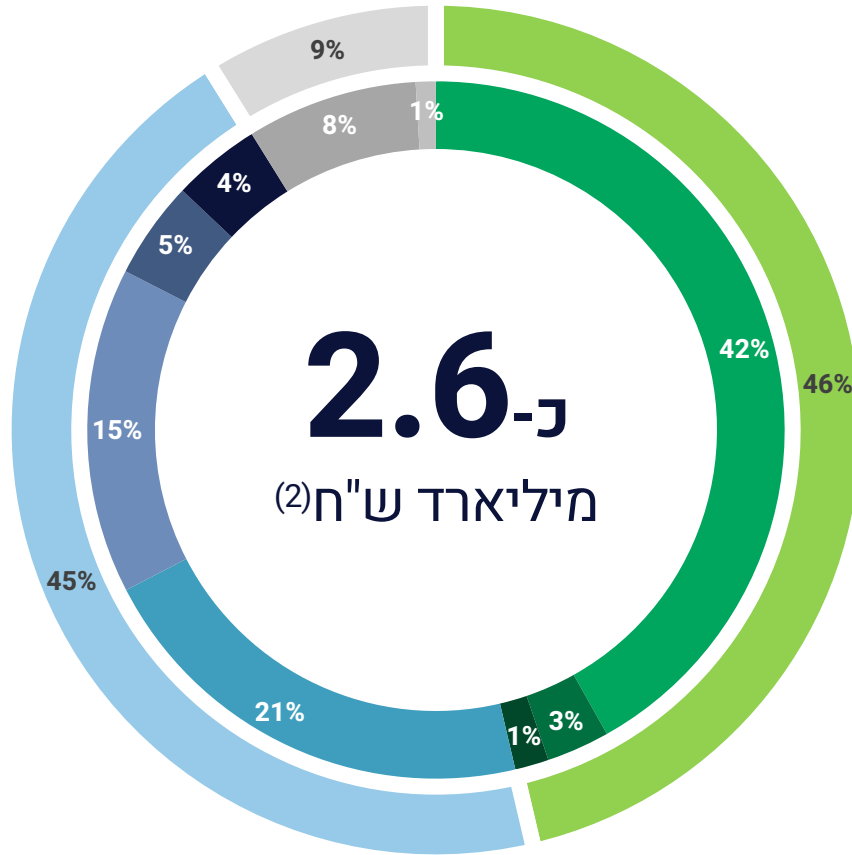
סאנפאלואר

תחנת כוח חגית

מים ותקשורת (9%):

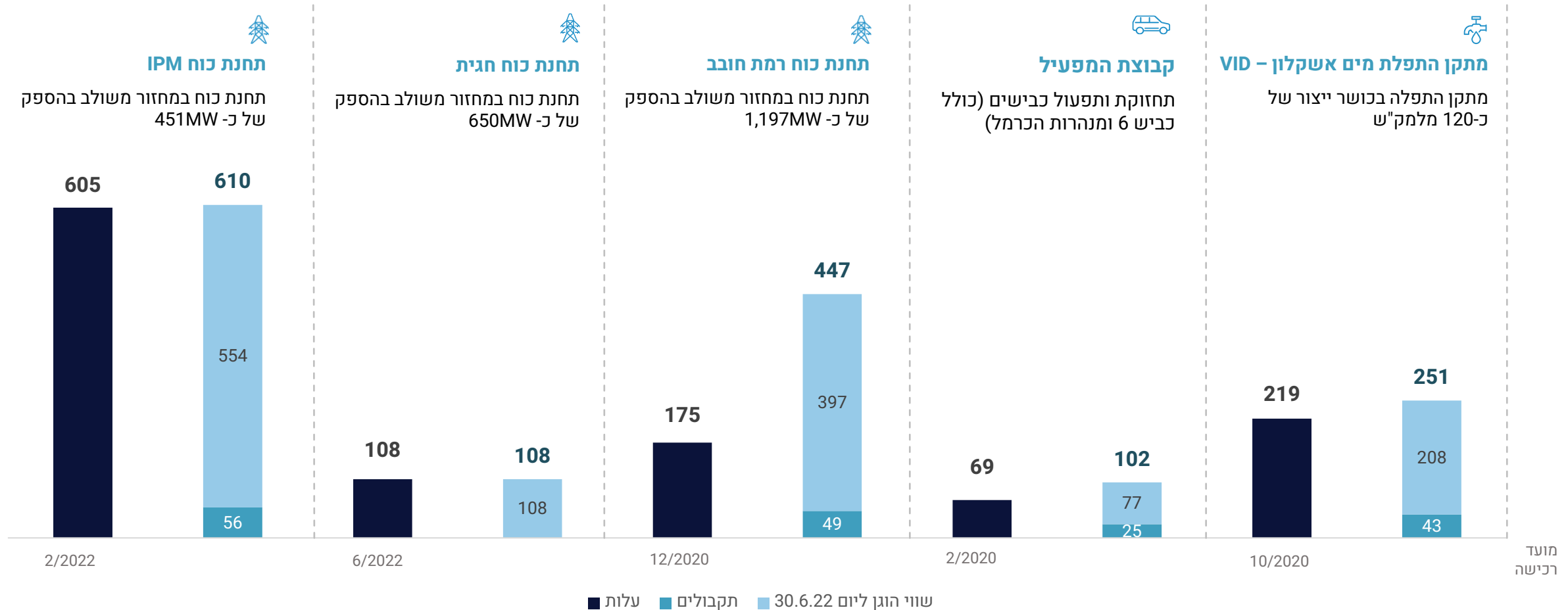
מתקן התפלה אשקלון

סינטוריון



נכסי החברה המניבים לאורך זמן

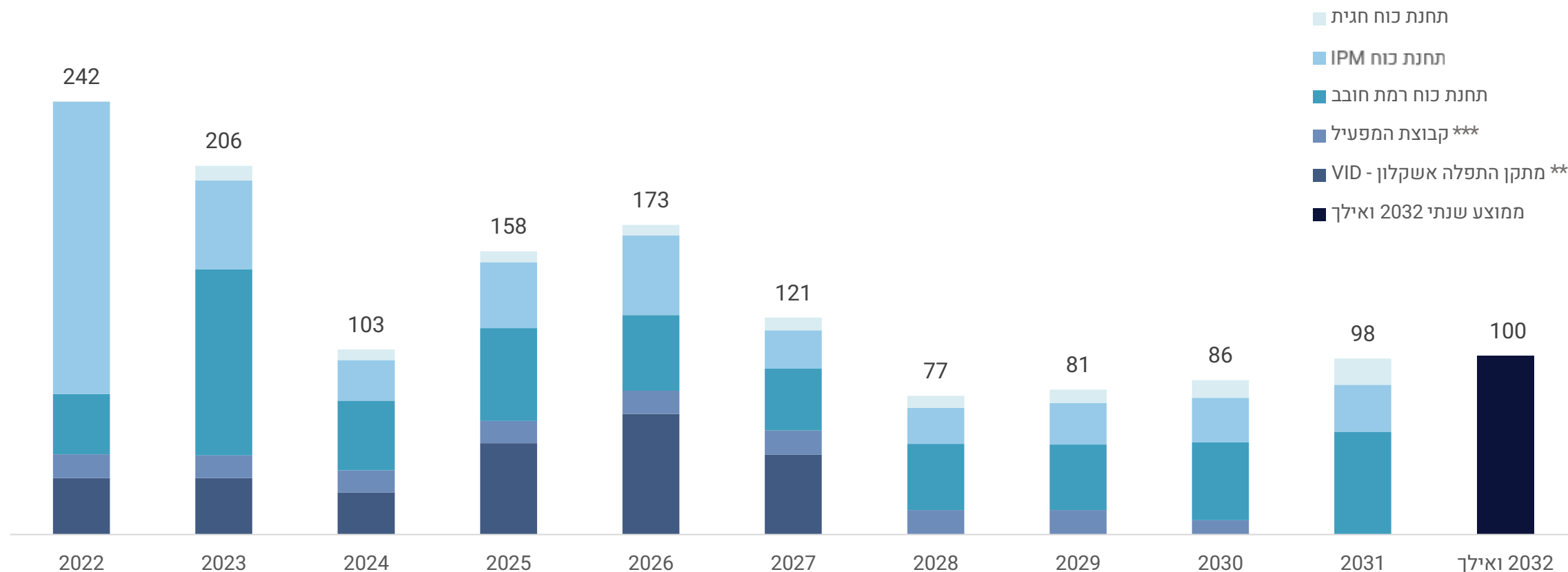
במיליוני ש"ח



סך השווי ההוגן בתוספת תקבולים גבוהים מעלות ההשקעה בנכסים המניבים

תזרים צפוי מהשקעות מניבות* (במיליוני ש"ח)

ללא תזרים צפוי מאגד, סאנפלאואר, Eranovum וסינטוריון



* התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעות הקרן ("התחזית"), הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התחזית מבוססת על הנחות, הערכות ואומדנים של הקרן, שמקורם בהערכות שווי חיצוניות לנכסי הפורטפוליו שקיבלה הקרן, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי הקרן ו/או חברות נכסי הפורטפוליו, הכוללים בין היתר הנחות בדבר תעריפי חשמל צפויים, שינויים במדד המחירים לצרכן, שערי חליפין (דולר/אירו), מחירי הגז וכיו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי הנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתמשו באופן שונה מכפי שנחזה, וכן מובהר כי הנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזית שהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד הקרן או חברת נכס הפורטפוליו. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים בחלק מההשקעות יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי. לאור האמור, אין ביכולתה של הקרן להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי מהשקעות הקרן יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של הקרן לעמידה בה או מצג של הקרן.

** זיכיון מתקן התפלה מסתיים בתום שנת 2027.

*** זיכיון חברת המפעיל מסתיים ביולי 2029.



תשואת נכסי החברה (במיליוני ש"ח)

תקשורת	מתחדשות	אנרגיה			תחבורה			התפלה	
סינטוריון	סאנפלואאר	תחנת כוח IPM	תחנת כוח חגית	תחנת כוח רמת חובב	אגד ⁽¹⁾	Eranovum	קבוצת המפעיל	VID	
30%	45.2%	34.3%	16.3% ⁽²⁾	16.3% ⁽²⁾	46.8%	30%	21.3%	50%	שיעור אחזקה
24	151	605	108	175	1,100	41	69	219	עלות רכישה
24	119	554	108	397	-	41	77	208	שווי בספרים (30.6.22)
-	-	20 שנים	15 שנים	19 שנים	-	-	7 שנים	5 שנים	תום תקופת הזיכיון
-	-	6.9%	11.1%	26.6%	12%-16%	-	12.0%	6.5%	שיעור תשואה פנימי (IRR) צפוי*
-	-	✓	✓	✓	טרם הושלם	-	✓	✓	נכס מניב

ה-IRR המשוקלל של הנכסים המניבים הינו 12% (לפני מינוף ברמת הקרן)

1. העסקה טרם הושלמה; שיעור ההחזקה הינו השיעור הצפוי בהתאם לחלק החברה (78%) בשותפות הרוכשת אשר חתמה על הסכם לרכישת 60% ממניות אגד; העלות הינה בהתאם לחלק החברה בסכום התמורה הצפוי אשר כפוף להתאמות
 2. לאחר המרת הלואות המירות שניתנו
 * מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 ו-1 (*) בשקף 8 לעיל.



פלטפורמות צמיחה וייזום

פלטפורמת פיתוח נכסי אנרגיה מתחדשת ואגירה. מחזיקה כ-50 MW רוח בפולין וכ-31 MW PV בישראל, בנוסף יוזמת פרויקטים נוספים בארה"ב ובפולין



סאנפלאואר

מיזם לפריסת עמדות טעינה ומכירת חשמל לרכבים חשמליים בספרד. עמדות הטעינה ממוקמות במגרשי חניה ציבוריים ובמרכזים מסחריים



Eranovum

מיזם לחיבור רשת סיבים אופטיים בין הודו לאירופה



סינטוריון

**נכסי הצמיחה מהווים כ-7% מנכסי החברה⁽¹⁾
בעלי פוטנציאל לתשואות גבוהות**

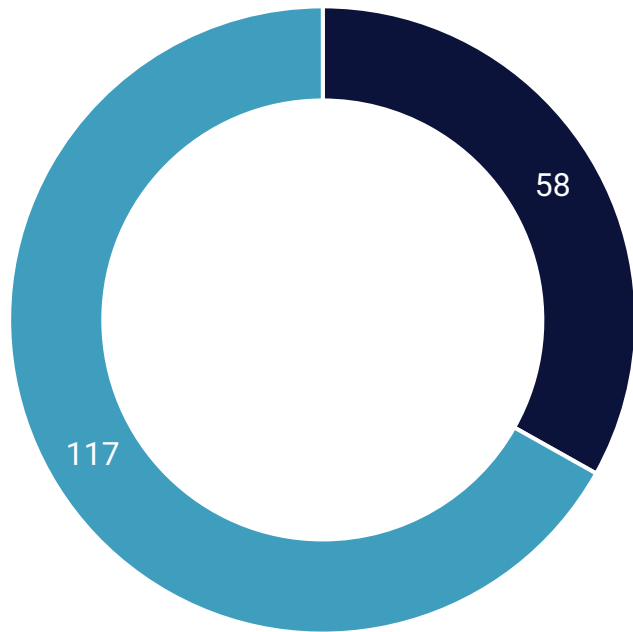


1. בהנחת השלמת עסקה אגד שטרם הושלמה. ראו הערת שוליים 1 בשקף 6 לעיל.
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

תמצית דוח על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

צמיחה משמעותית בתוצאות בצד שיעור גבוה של הכנסות תזרימיות

כ- 67%
מההכנסות הינן תזרימיות



■ דיבידנד והחזרי הלוואות ■ רווחי שערך

	2021	H1-2021	H1-2022	
	55,827	25,673	117,046	הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות והכנסות אחרות
	49,900	(2,485)	57,857	שינויים בשווי הוגן
	105,727	23,188	174,903	סה"כ הכנסות
	(17,686)	(6,194)	(16,160)	הוצאות תפעוליות ⁽¹⁾
	88,041	16,994	158,743	רווח תפעולי
	(8,146)	(2,844)	(18,198)	הוצאות מימון, נטו
	79,895	14,150	140,545	רווח לפני מס
	(17,399)	(200)	(35,295)	מיסים - נדחים
	62,496	13,950	105,250	רווח נקי לתקופה

1. הנתונים כוללים דמי ניהול, הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות, עלויות עסקה והוצאות תפעול אחרות

השפעות מאקרו מהתקופה האחרונה*

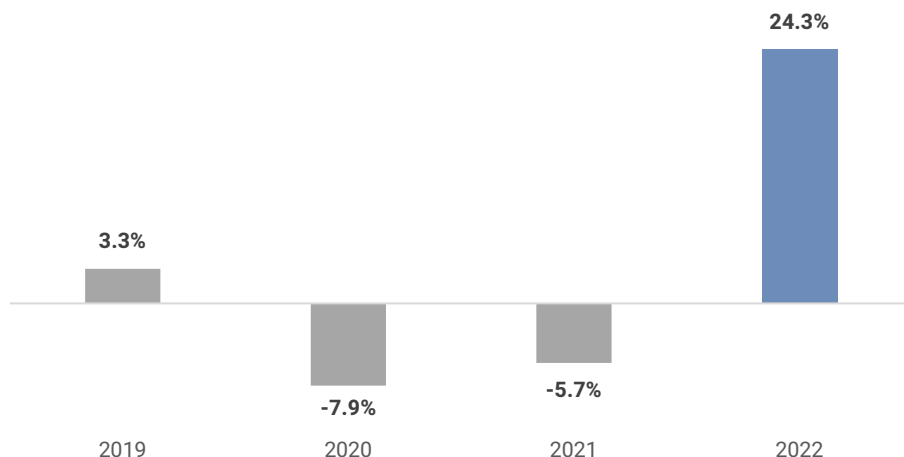
<p>לנכסי החברה קורלציה נמוכה מול מחזורי הכלכלה בהיותם מספקים מוצרים בסיסיים (מים, חשמל ותחבורה) עם סיכוני ביקוש נמוכים.</p>	<p>חשש ממיתון בפעילות הריאלית</p>	<p>העלייה במחירי החשמל צפויה להגדיל את הכנסות תחנות הכוח ואת רווחיותן</p>	<p>עלייה במחירי החשמל</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הוצאות המימון של החברה חשופות לעליית ריבית בגין האשראי שהתקבל מגוף מוסדי. • בתקופה של חוסר וודאות האטרקטיביות של נכסי תשתית לאומית גדלה וממתנת את השפעת עליית התשואות על שיעורי ההיוון. 	<p>עליית ריבית ותשואות</p>	<p>העלייה בביקושים לחשמל צפויה להגדיל את ההכנסות ואת הרווחיות בתחנות הכוח.⁽¹⁾</p>	<p>עלייה בביקושים לחשמל</p>
<ul style="list-style-type: none"> • התזרים ממרבית ההשקעות מוגן מעלייה אינפלציונית ובחלקו אף מושפע לחיוב. • אגרות החוב של החברה צמודות למדד ועלייה באינפלציה צפויה להגדיל את עלויות המימון. 	<p>עלייה באינפלציה</p>	<p>העלייה בנסועה והגידול בשימוש בכלי רכב פרטיים בפרט, משפיעים לחיוב על קבוצת המפעיל.</p>	<p>עלייה בהיקף הנסועה</p>

1. לפי תחזית BDO הביקוש לחשמל צפוי לגדול בקצב של 3.5% בממוצע עד 2030.
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

משק החשמל - צפי למחסור ולעליית מחירים

עלייה משמעותית בתעריפי החשמל ב- 2022

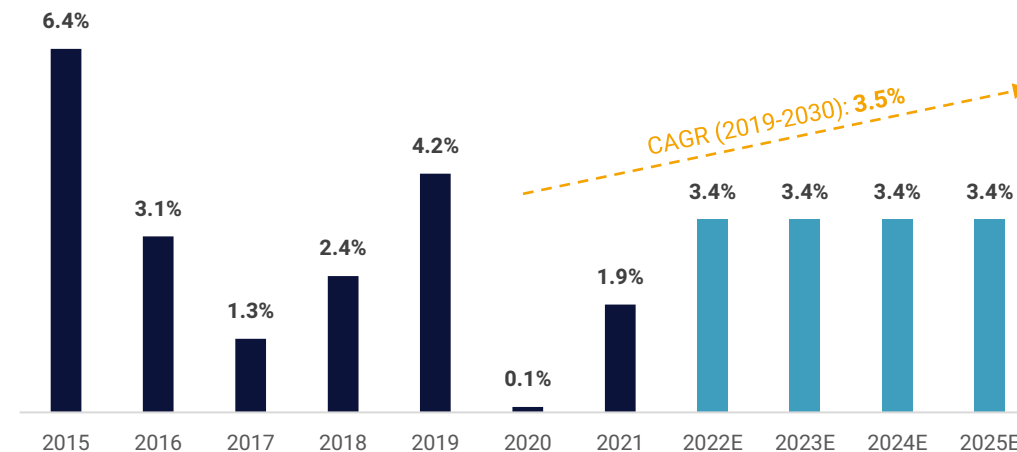
שינויים בתעריפי הייצור במכירת חשמל ע"י יצרן פרטי ***



לעלייה ברכיב הייצור השפעה חיובית על רווחיות מרבית היצרנים הפרטיים

מאז 2015 קיים גידול עקבי ורציף בביקוש לחשמל

שיעור הגידול השנתי בביקוש לחשמל*



לפי תחזית BDO** שיעור הגידול השנתי הממוצע בשנים 2019-2030 צפוי לעמוד על 3.5%.



לפי תחזית BDO צפוי מחסור של 5.4GW-7.4GW עד סוף העשור

* רשות החשמל - דו"ח מצב משק החשמל לשנת 2021
 ** תחזיות הביקוש לחשמל 2021-2030 של BDO (<https://www.bdo.co.il/he-il/home-he>)
 *** נתוני רשות החשמל



רמת חובב - עליית מחירים וביקושים נותנת את אותותיה

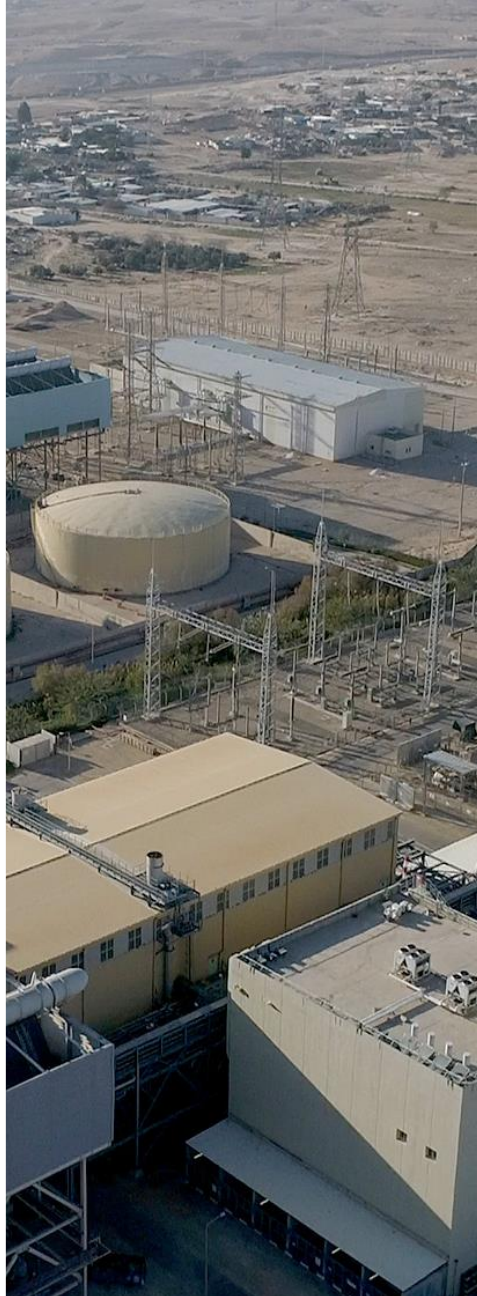
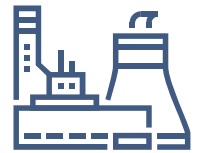
עליית מחירי החשמל והגידול בביקושים צפויים להגדיל את ההכנסות

רמת חובב מושפעת לחיוב מעלייה באינפלציה


ה- FFO במחצית הראשונה לשנת 2022 הוכפל לעומת התקופה המקבילה

השווי ההוגן של ההשקעה עלה בכ- 223 מיליון ש"ח מאז השלמת העסקה (כ- 127% ביחס לעלות המקורית).

תשואה שנתית צפויה (IRR) ממועד הרכישה - 26.6%




קיסטון – חשיפה מושכלת לשוק התשתיות

תזרים יציב מנכסים
מניבים 

השקעה סחירה 

הנהלה מנוסה 


פוטנציאל השבחה
וייזום 

פיזור השקעות
וסיכונים 

חשיפה ממוקדת
לנכסי תשתית 

צפי לתשואת דיבידנד
שוטפת 

השקעה לטווח ארוך 

סיכוני ביקוש נמוכים 



Keystone

תודה