



Keystone

קיסטון ריט בע"מ

מצגת לשוק ההון
דוחות שנתיים 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" או "הקרן") והיא איננה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא. כמו כן, אין במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ 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 2022, 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 (או המרה למניות או לזכויות בשותפות) 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 2022, ובדיווחיה המידיים 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 3, 6, 9-13 ו-17-22 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. בנוסף, חלק מהמידע מבוסס על מודלים כלכליים או הערכות שווי שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או על מודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או חברות נכסי הפורטפוליו, הכוללים בין היתר הנחות בדבר תעריפי חשמל צפויים, שינויים במדד המחירים לצרכן, שערי חליפין (דולר/אירו), מחירי הגז, היקף הנסועה בתחבורה ציבורית, זכייה במכרזים, נתחי שוק, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי, מחזורי חוב וכיו"ב. 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 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 – חשיפה מושכלת לשוק התשתיות

תשואה עודפת ביחס
לרמת הסיכון
Risk/Reward



צפי לתשואת דיבידנד
שוטפת



תזרים יציב מנכסים
מניבים יחד עם
פוטנציאל השבחה וייזום



צוות הנהלה מנוסה
בתשתיות ושוק ההון



דירוג חברה A
דירוג אג"ח א' A+



חשיפה ממוקדת לנכסי
תשתית תוך פיזור סיכון



השקעה לטווח ארוך



היזמים מושקעים בחברה
בכ-185 מיליון ש"ח



התקשרויות ארוכות טווח
וסיכוני ביקוש נמוכים



תמצית נתונים פיננסיים 2022⁽¹⁾

תשואה להון⁽²⁾

כ-11%

תשואה תזרימית⁽³⁾

כ-11%

הכנסות תזרימיות

כ-198

מיליון ש"ח

הון עצמי

כ-1.5

מיליארד ש"ח

היקף השקעות

כ-2.5

מיליארד ש"ח

NAV למניה⁽⁴⁾

כ-10.11

ש"ח

רווח למניה

כ-0.8

ש"ח

LTV⁽⁵⁾

כ-39%

יתרות נזילות

כ-140

מיליון ש"ח

(ללא מסגרת אשראי לא מנוצלת, ראו שקף 16)

חלוקת דיבידנד⁽⁶⁾

כ-60

מיליון ש"ח מיום ההנפקה

1. הנתונים מתייחסים לשנת 2022 או ליום 31.12.2022, לפי העניין, אלא אם צוין אחרת.
2. תשואה להון משוקלל לפני מס - רווח לפני מס חלקי ההון המשוקלל לפני מס (הון העצמי בנטרול מיסים נדחים משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוח הכספי).
3. תשואה תזרימית על הנכסים המשוקללים - הכנסות תזרימיות חלקי נכסים מושקעים משוקללים על פני התקופה בהתאם לדוח הכספי.
4. הון עצמי בנטרול מיסים נדחים.
5. חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר חלקי סך הנכסים בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר.
6. מתוכם כ-10 מיליון ש"ח חולקו בפברואר 2023 (כ-6.5 אג' למניה), וכ-10 מיליון ש"ח (כ-6.5 אג' למניה) אושרו לחלוקה ביום 23.3.2023 וטרם חולקו.

שנת 2022 – המשך מגמת צמיחה וגיוון תיק הנכסים

<p>מעבר PQ במכרז שורק להקמת תחנת כוח בהספק של MW600-900 יחד עם קבוצת אדלטק</p>	<p>רכישת 60% ממניות אגד⁽¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> - התמורה בעסקה כ-2.96 מיליארד ש"ח⁽²⁾ - חלק קיסטון בהון העצמי כ-1.03 מיליארד ש"ח - מימון בשותפות מבנקים של כ-1.4 מיליארד ש"ח </p>	<p>העמדת הלוואות (בחלקן המירות) לרכישת הזכויות בתחנת הכוח "חגית"</p>	<p>השקעה ב-Eranovum מיזם לפריסת עמדות טעינת לרכבים חשמליים בספרד</p>	<p>השלמת עסקת רכישת תחנת הכוח באר טוביה (IPM)</p>
---	---	--	--	---



<p>כניסה למדד SME60 בעדכון המדדים האחרון (פברואר 2023)</p>	<p>גיוס חוב בסך של כ-182 מיליון ש"ח בהרחבת סדרה א' בתשואה של 2.86% צמודת מדד</p>	<p>גיוס הון בסך כולל של כ-403 מיליון ש"ח</p>	<p>חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח⁽³⁾</p>
--	--	--	--

החברה מעריכה שמקורותיה העצמאיים יספיקו לקיום כל התחייבויותיה הידועות וצרכיה השוטפים בשנת 2023*



הוצאות
תפעול
שוטפות

04



מימון השקעות
המשך בהשקעות
קיימות⁽²⁾

03



חלוקות
דיבידנד

02



פירעון חוב
(קרן וריבית)⁽¹⁾

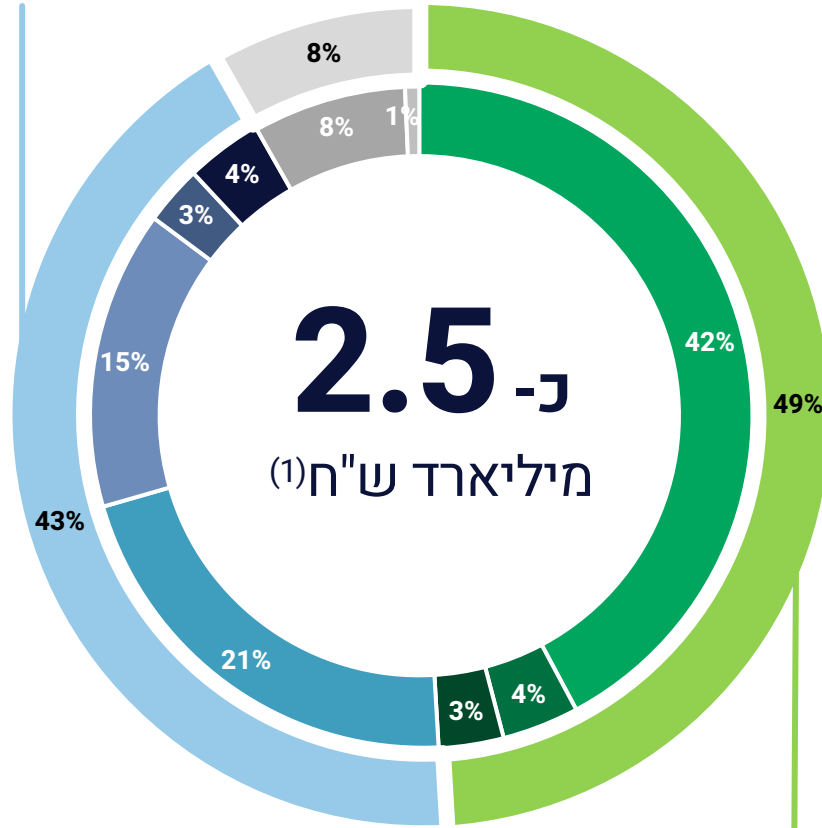
01

פורטפוליו נכסים ותחומי פעילות מגוון

שלוש תחנות כוח באסדרות
שונות, אנרגית רוח ו-PV

תחבורה ורכב חשמלי (49%):

- אגד
- קבוצת המפעיל
- Eranovum (טעינת EV)
- אנרגיה ומתחדשות (43%):
- תחנת כוח IPM
- תחנת כוח רמת חובב
- סאנפלאואר
- תחנת כוח חגית
- מים ותקשורת (8%):
- מתקן התפלה אשקלון
- Cinturion

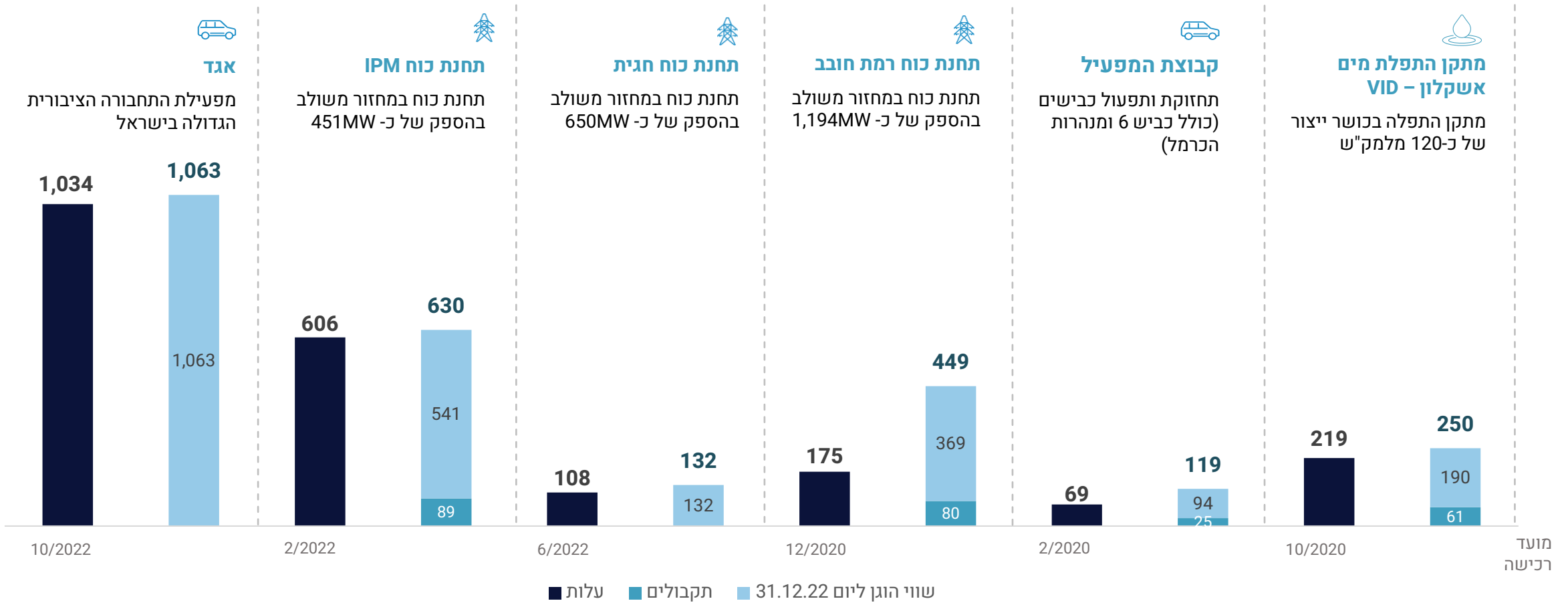


תחב"צ בישראל ובאירופה, הסעים פרטיים, נדל"ן, הפעלת רק"ל, כבישי אגרה ועמדות טעינת EV



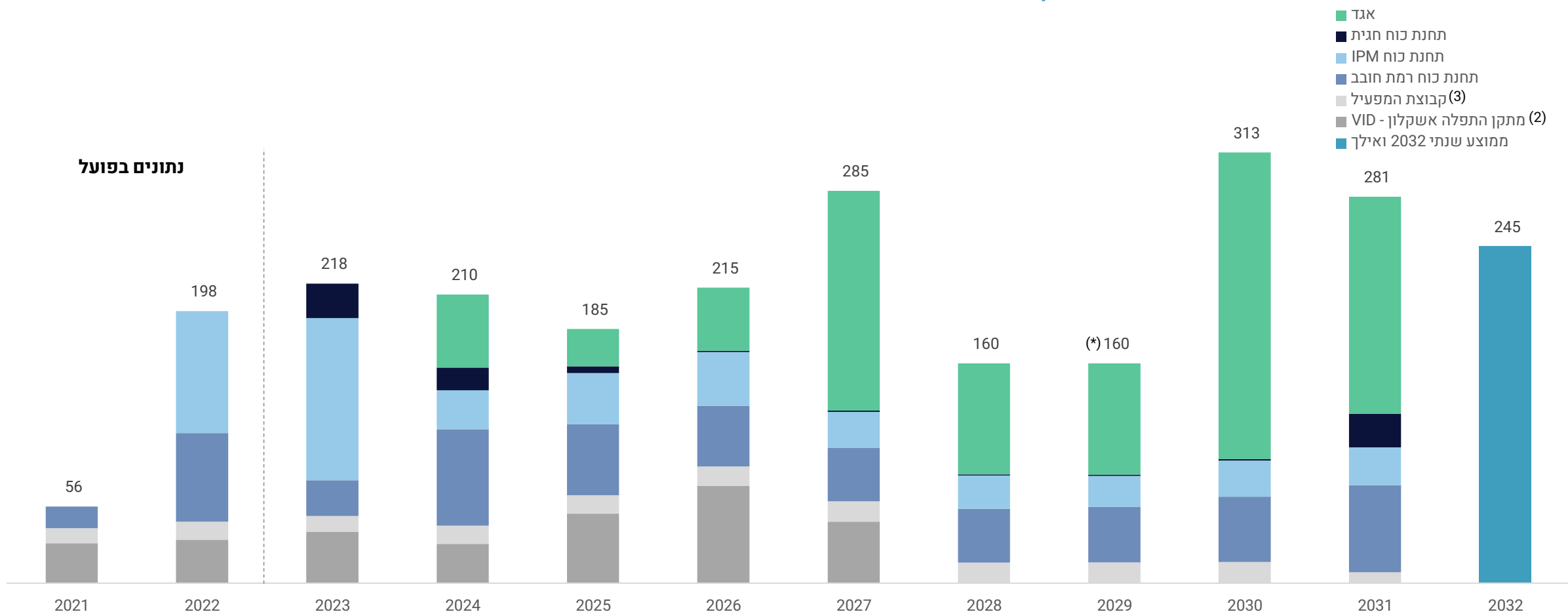
השווי ההוגן בתוספת תקבולים גבוה מעלות ההשקעה בנכסים המניבים

במיליוני ש"ח



תזרים צפוי שנתי ממוצע של כ-230 מ' שח - חלק קיסטון

ללא סאנפלאואר, Eranovum וסינטוריון (במיליוני ש"ח) (1)



1. התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעות החברה ("התחזית"), הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ראו שקף 2 לעיל. התחזית מבוססת על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכות שווי חיצוניות לנכסי הפורטפוליו שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או חברות נכסי הפורטפוליו. ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים בחלק מההשקעות יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים מחברות הפורטפוליו. כמו כן, חלוקות בחברות הפורטפוליו כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות דירקטוריון בכל חברה. יובהר כי התחזית אינה כוללת השקעות שידרשו, ככל שידרשו, בהשקעות החברה. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי מהשקעות החברה יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה.

2. זיכיון מתקן ההתפלה מסתיים בתום שנת 2027.

3. זיכיון חברת המפעיל (כביש 6) צפוי להסתיים ביולי 2029. בהמשך להארכת תקופת הזיכיון לזכיון בהסכם בין המדינה לזכיון, פועלים המפעיל והזכיון להארכת תקופת ההפעלה גב אל גב להסכם בין המדינה לזכיון. בשל חוסר הוודאות לגבי תקופת ההפעלה בשל זה, נכללו בתזרים תקופת הפעלה נוספת בת שנתיים.

* בשנת 2029 הונח מיחזור של יתרת הלואות הבלון בשותפות הרוכשת בעסקת אגד.



ה- IRR המשוקלל של הנכסים המניבים ~ 12%

(לפני מינוף ברמת החברה)

תקשורת	מתחדשות	אנרגיה			תחבורה			התפלה	
סינטוריון	סאנפלאואר	תחנת כוח IPM	תחנת כוח חגית	תחנת כוח רמת חובב	אגד ⁽¹⁾	Eranovum	קבוצת המפעיל	VID	במיליוני ש"ח
30%	כ-46%	כ-34%	כ-16% ⁽²⁾	כ-16% ⁽²⁾	כ-48%	כ-30%	כ-21%	50%	שיעור אחזקה
17	151	606	108	175	1,034	41	69	219	עלות רכישה
-	-	89	-	80	-	-	25	61	תקבולים ממועד הרכישה
17	73	541	132	369	1,063 ⁽¹⁾	41	94	190	שווי בספרים (31.12.22)
-	-	7%	13%	26%	12%	-	14%	8%	שיעור תשואה פנימי (IRR) צפוי*
-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	נכס מניב

1. שיעור ההחזקה הינו בהתאם לחלק החברה (80.8%) בשותפות הרוכשת המחזיקה 60% ממניות אגד; העלות הינה בהתאם להשקעת החברה בשותפות הרוכשת וקידום ערך הנכס בגין והזמן שחלף ממועד ההשקעה בשיעור התשואה הצפויה לבעלים. יצוין כי בהתאם להסכם, סכום התמורה כפוף להתאמות בגין התאמת תמורה נוספת כפי שנקבע בהסכם הרכישה.
 2. לאחר המרת הלוואות המירות שניתנו, ובכפוף לקבלת אישורים רגולטורים, אשר אין וודאות כי יינתנו.
 * החישוב בהתאם לעלות ההשקעה, התזרימים שהתקבלו בפועל עד מועד הדוח, וצפי תזרימים עתידיים. מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 וה"ש (1) בשקף 9 לעיל.

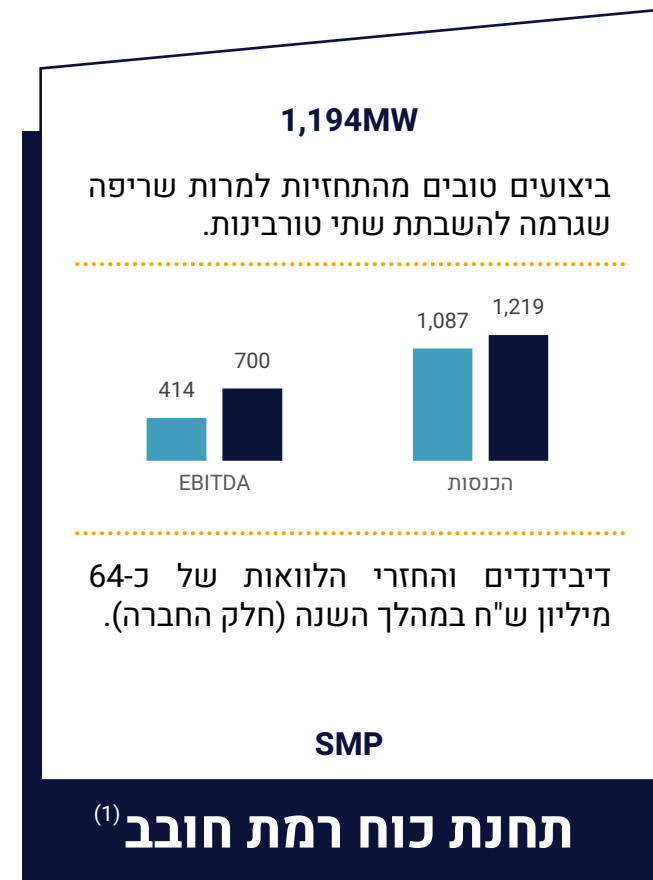
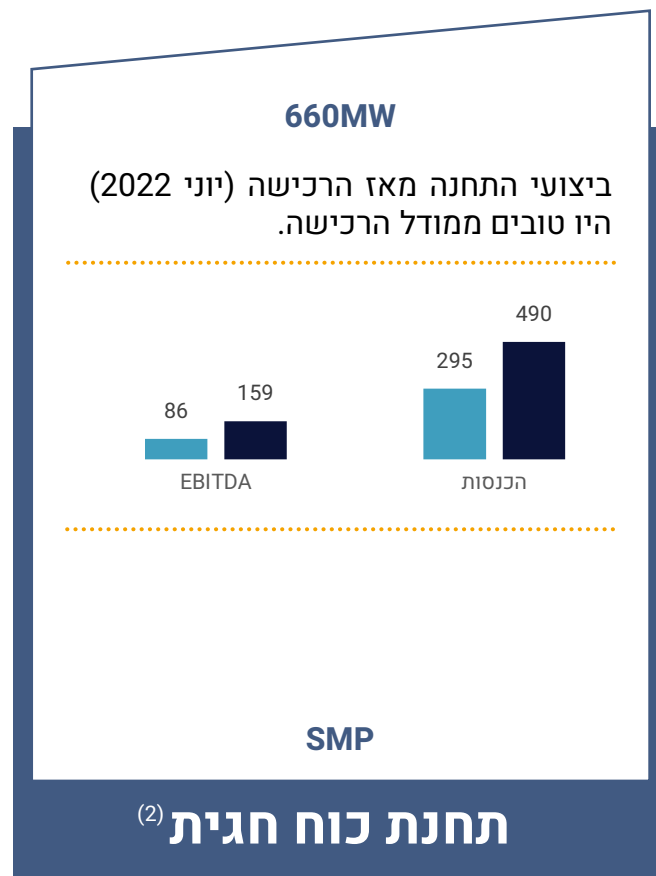
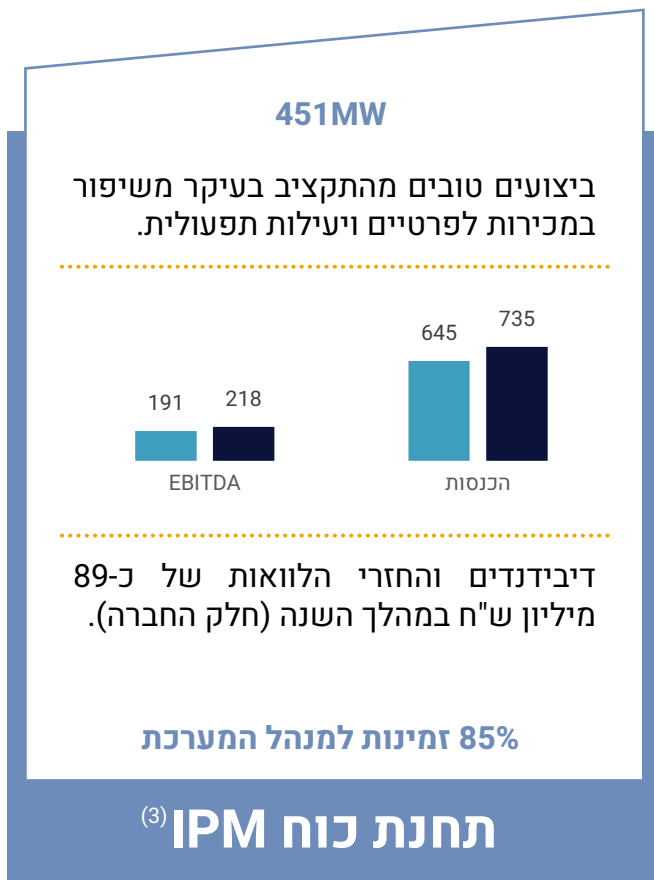


אירועים מרכזיים בנכסי החברה



תחנות כוח קונבנציונאליות (מיליוני ש"ח)

■ בפועל ■ תחזית



1. ראו סעיף 12.2.11 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח השנתי של החברה לשנת 2022.
 2. הנתונים הינם בהשוואה לתחזיות בהערכת השווי ליום 31.12.2021 שצורפה לדוחות הכספיים של החברה לאותו מועד.
 3. הנתונים הינם בגין החודשים יוני-דצמבר לשנת 2022 ובהשוואה למודל הרכישה.
 * שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 לעיל.



אירועים מרכזיים בנכסי החברה

תחבורה – אגד

הכנסות אגד במאוחד בשנת 2022 עמדו על כ-4.6 מיליארד ש"ח עם EBITDA מתואמת של כ-948 מיליון ש"ח לעומת כ-4.2 מיליארד ש"ח וכ-892 מיליון ש"ח בשנת 2021, בהתאמה⁽¹⁾



מו"מ ראשוני בין אגד לבין קרן ריאליטי להיכנס כשותפה בנדל"ן שבבעלות אגד בשיעור של כ-25% ולפי שווי כולל התואם הערכות קודמות של החברה.

הגשת הצעות במכרזי תחבורה ציבורית נוספים.

מינוי מנכ"ל, סמנכ"ל כספים ומנהל תחום נדל"ן.

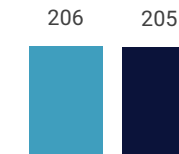
פיתוח עסקי ואירועים נוספים

זכייה בשני מכרזים בהולנד להפעלה של כ-480 אוטובוסים חשמליים בסה"כ בהיקף הכנסות מצטבר של כ-7.6 מיליארד ש"ח לתקופה של 13 ו-15 שנה. המכרז הראשון החל לפעול בדצמבר 2022 והשני צפוי להתחיל לפעול בדצמבר 2023.

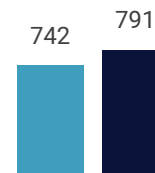
מכרז נוסף בפולין שהחל לפעול בינואר 2023, בהיקף של כ-50 אוטובוסים ל-9 שנים.

פעילות חו"ל

סה"כ ק"מ (מיליוני ק"מ)

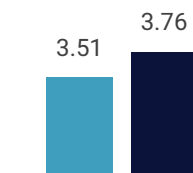


מיליוני ש"ח



מתואם EBITDA

מיליארדי ש"ח



הכנסות תחב"צ ישראל

■ 2021 ■ 2022

פעילות התחבורה⁽¹⁾ הציבורית בישראל (סולו)

1. EBITDA מתואמת - רווח תפעולי בנטרול פחת והפחתות, הפרשות לתביעת עמיתים (קג"א) והוצאות חד פעמיות בקשר עם עסקת הרכישה.
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 לעיל.

אירועים מרכזיים בנכסי החברה

תחבורה



רכישת 30% ממניות החברה בכ-11.5 מיליון יורו, אופציה לרכישת 19% נוספים בתמורה לכ-15 מיליון יורו (סה"כ 49%).

כ-260 עמדות טעינה מותקנות, כ-700 עמדות בהקמה, הסכמים לכ-1,000 עמדות נוספות, ותוכנית לכ-9,000 עמדות פעילות עד שנת 2026.

חתימה על הסכמים ארוכי טווח עם רשתות מובילות (כגון Consum).

Eranovum

(עמדות טעינה בספרד)

גידול בהיקפי התנועה והמשך התייעלות תפעולית תרמו לגידול ברווחיות.

בהמשך להחלטה לסלילת נתיב רביעי בכביש 6 והארכת הסכם הזיכיון מול הזכיון, המפעיל והזכיון פועלים להארכת תקופת הפעלה גב אל גב להארכת תקופת הזיכיון.

רכישת חברת א.א.כ.י בתחום שירותי החשמל והאחזקה ותחילת הטמעה ומיזוג לקבוצה.

קבוצת המפעיל

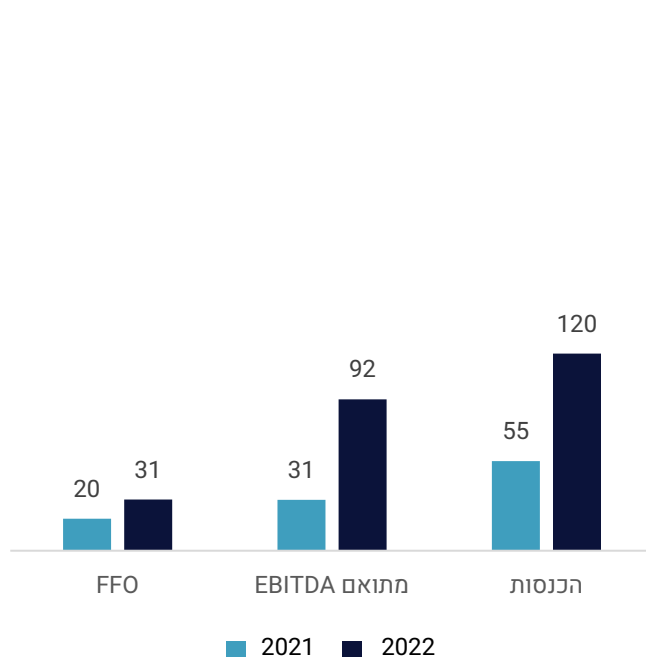
(קבוצת דרייב)



* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 לעיל.

אירועים מרכזיים בנכסי החברה

אנרגיה מתחדשת (מיליוני ש"ח)



מכירת נכס נדל"ן בכ-82.5 מיליון ש"ח.

השקעה במיזם פיתוח של פרויקט PV בארה"ב בשילוב אגירה בהספק כולל מוערך של כ-510MW.

חתימת הסכמי PPA למכירת חשמל בפולין במחירים גבוהים משנת 2022 על אף מגבלה רגולטורית על מחיר החשמל בשנת 2023.

גיוס הון בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח באמצעות הקצאת זכויות.⁽¹⁾

מינוי מנכ"ל - שחר בן מויאל.

סאנפלאואר⁽²⁾

1. החברה הודיעה כי תנצל את מלוא הזכויות שהוצעו לה, וכן בכוונתה לרכוש זכויות נוספות במסגרת המסחר בזכויות ולנצלן (לפרטים ראו דיווח מידי של סאנפלאואר מיום 2/3/2023). בנוסף החברה אימצה תכנית לרכישת מניות סאנפלאואר בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח (לפרטים ראו דיווח מידי של סאנפלאואר מיום 27/11/2022).
2. לפרטים נוספים ראו דוחות כספיים של סאנפלאואר שפורסמו ביום 13/3/2023

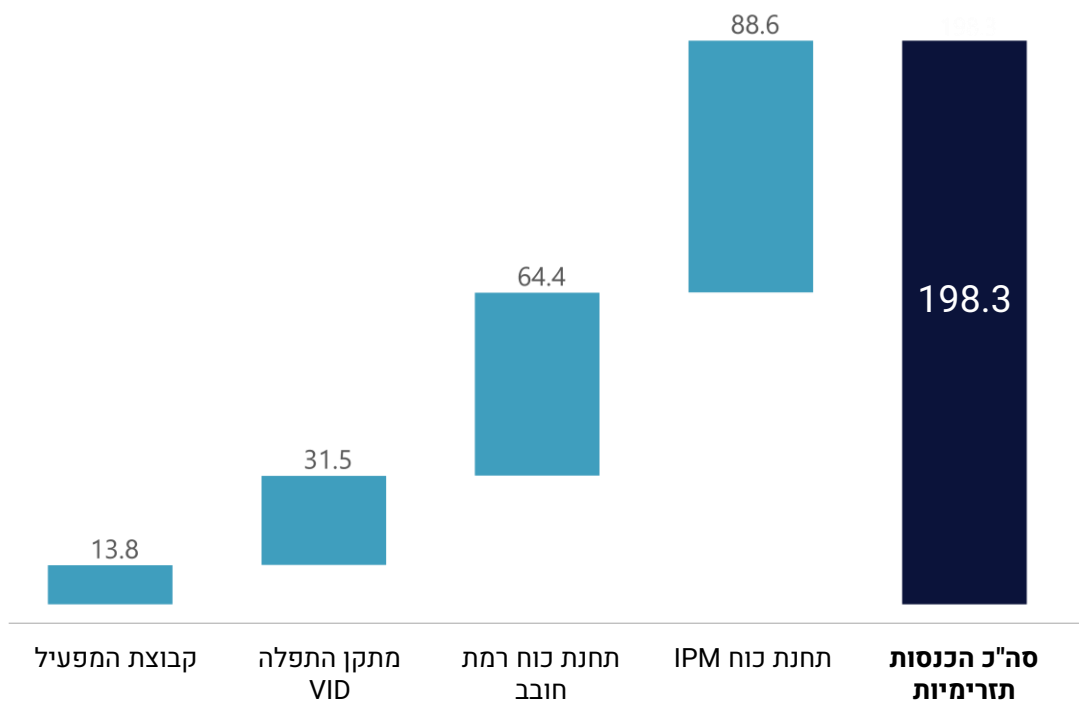


תמצית דוח על הרווח הכולל

צמיחה משמעותית בתוצאות בצד שיעור גבוה של הכנסות תזרימיות

צמיחה של כ-250% בהכנסות תזרימיות

ביחס לשנה קודמת (במיליוני ש"ח)



אלפי ש"ח	2021	2022
הכנסות תזרימיות ⁽¹⁾	55,827	198,308
שינויים בשווי הוגן	49,900	22,814
סה"כ הכנסות	105,727	221,122
הוצאות תפעוליות ⁽²⁾	(17,686)	(36,812)
רווח תפעולי	88,041	184,310
הוצאות מימון, נטו	(8,146)	(44,125)
רווח לפני מס	79,895	140,185
מיסים - נדחים	(17,399)	(45,446)
רווח נקי לתקופה	62,496	94,736

1. הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות והכנסות אחרות.
2. הנתונים כוללים דמי ניהול, הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות, עלויות עסקה והוצאות תפעול אחרות.



נתונים פיננסיים נוספים

במיליוני ש"ח



- הון החברה
- אגרות חוב סדרה א' - בריבית קבועה צמודת מדד
- אשראי מנוצל ממסגרת אשראי - לתקופה אופציונאלית עד אוקטובר 2024*
- ניירות ערך מסחריים - עד דצמבר 2023 מתחדשת מידי תקופה

31.12.21	31.12.22	
537	140	מזומנים ושווי מזומנים
500	150	מסגרות בלתי מנוצלות*
1,037	390	סה"כ אמצעים נזילים
38	128	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

אג"ח א' - כ-670 מיליון ש"ח⁽¹⁾

פירעון עד לשנת 2031 במח"מ 5.15
ריבית קבועה משוקללת של כ-1.15% צמודת מדד



דירוג חברה A

דירוג אג"ח א' A+

(S&P מעלות)



1. לפי נתוני המסחר נכון ליום 23.3.2023, ביולי 2022 בוצעה הרחבת סדרה. * לחברה מסגרת אשראי של 500 מיליון ש"ח עד לאוקטובר 2023, מתוכה נוצלו למועד הדוח 350 מיליון ש"ח, כאשר באפשרות החברה להמיר את המסגרת להלוואה לזמן ארוך לפירעון עד אוקטובר 2024.



תמצית הערכות שווי שבוצעו – תחנות כוח (מיליוני ש"ח)

IPM ⁽⁴⁾	חגית ⁽³⁾	רמת חובב ⁽¹⁾																																				
<p>התחנה נהנית ממשטר הפעלה של 85% זמינות ומכירה למנהל המערכת ו-15% מכירות בילטרליות ללקוחות לפרטיים.⁽⁵⁾</p> <p>פעילות התחנה אינה מושפעת בצורה משמעותית משינויי מאקרו, ובכלל כך שינויים ברכיב הייצור, במדד המחירים לצרכן ובשערי חליפין.</p>	<p>✓ עליית תעריף רכיב הייצור בכ-15.9% במוצע בשנת 2022 השפיעה לחיוב על הכנסות מייצור חשמל בתחנות הכוח⁽²⁾ כאשר התוצאות בפועל היו טובות מהתחזיות במודלי הרכישה.</p> <p>✓ האינפלציה בפועל בשנת 2022 יחד עם ציפיות אינפלציה עתידיות ומנגנון הצמדת הכנסות והוצאות של התחנות, צפויים להשפיע לחיוב גם על תוצאות התחנות.</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>30.6.22</th> <th>31.12.22</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>517</td> <td>508</td> <td>שווי השקעה*</td> </tr> <tr> <td>9%</td> <td>8.7%</td> <td>שיעור היוון השקעה</td> </tr> <tr> <td>5%</td> <td>6.8%</td> <td>שיעור היוון הלוואה</td> </tr> </tbody> </table>	30.6.22	31.12.22		517	508	שווי השקעה*	9%	8.7%	שיעור היוון השקעה	5%	6.8%	שיעור היוון הלוואה	<table border="1"> <thead> <tr> <th>30.6.22</th> <th>31.12.22</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>108</td> <td>131</td> <td>שווי השקעה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>11.75%</td> <td>שיעור היוון הלוואה המירה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>8.4%-9.6%</td> <td>שיעור היוון הלוואות לא המירות</td> </tr> </tbody> </table>	30.6.22	31.12.22		108	131	שווי השקעה	-	11.75%	שיעור היוון הלוואה המירה	-	8.4%-9.6%	שיעור היוון הלוואות לא המירות	<table border="1"> <thead> <tr> <th>31.12.21</th> <th>31.12.22</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>251</td> <td>369</td> <td>שווי השקעה*</td> </tr> <tr> <td>9%</td> <td>10.25%</td> <td>שיעור היוון הלוואה המירה</td> </tr> <tr> <td>6.63%</td> <td>9.74%</td> <td>שיעור היוון הלוואה לא המירה</td> </tr> </tbody> </table>	31.12.21	31.12.22		251	369	שווי השקעה*	9%	10.25%	שיעור היוון הלוואה המירה	6.63%	9.74%	שיעור היוון הלוואה לא המירה
30.6.22	31.12.22																																					
517	508	שווי השקעה*																																				
9%	8.7%	שיעור היוון השקעה																																				
5%	6.8%	שיעור היוון הלוואה																																				
30.6.22	31.12.22																																					
108	131	שווי השקעה																																				
-	11.75%	שיעור היוון הלוואה המירה																																				
-	8.4%-9.6%	שיעור היוון הלוואות לא המירות																																				
31.12.21	31.12.22																																					
251	369	שווי השקעה*																																				
9%	10.25%	שיעור היוון הלוואה המירה																																				
6.63%	9.74%	שיעור היוון הלוואה לא המירה																																				
<p>*במהלך החציון השני לשנת 2022 התקבלו כ-32 מיליון ש"ח (וכ-89 מיליון ש"ח בכל השנה)</p> <p>85% זמינות למנהל המערכת</p>	<p>SMP</p>	<p>SMP</p> <p>*במהלך שנת 2022 התקבלו כ-64 מיליון ש"ח</p>																																				
<p>לתמצית תחזיות התזרים ראו נספח א'</p>																																						

1. הנתונים על בסיס הערכת שווי ליום 31.12.22, יצוין כי החברה ביצעה הערכת שווי נוספת ליום 30.6.22. הערכות השווי צורפו לדוחות הכספיים למועד הרלוונטי.
 2. בינואר 2023 הופחת תעריף הייצור בכ-1.9%.
 3. העסקה הושלמה ביוני 2022.
 4. העסקה הושלמה בפברואר 2022. הנתונים הינם על בסיס הערכת שווי ליום 31.12.2022, החברה ביצעה הערכת שווי ליום 30.6.22. הערכות השווי צורפו לדוחות הכספיים למועד הרלוונטי.
 5. רישיון הייצור של התחנה מאפשר הגדלה של חלק המכירות הבילטרליות על חשבון רכיב הזמינות, בתנאים מסוימים כפי שנקבעו ברישיון הייצור.
 * שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.



תמצית הערכות שווי שבוצעו – נכסים נוספים (מיליוני ש"ח)

אגד

ההשקעה מוצגת בשוויה ההוגן לפי סכום ההשקעה בשותפות הרוכשת בפועל, בקידום בתקופה לפי שיעור התשואה הצפוי לבעלים (12%).

רכש אוטובוסים לאורך שנות הסכם ההפעלה בהיקף של כ- 2,100 אוטובוסים ימומן על ידי המדינה.

הנדל"ן הוערך על ידי שמאי חיצוני בכ- 1.2 מיליארד ש"ח.

שווי הוגן חוב נטו כ- 2.6 מיליארד ש"ח, מתוכו כ- 1.4 מיליארד ש"ח התחייבות לעובדים, נטו, הכוללת בעיקר פנסיית גישור תקציבית, אשר תמומן באמצעות קרן סיוע שתמומן ברובה על ידי המדינה.

מנגנון הצמדת הכנסות ושכר נהגים בהסכם ההפעלה מספקים הגנות ממרבית השינויים בעלויות ההפעלה.

לתמצית תחזית התזרים, שיעורי היוון ונתונים נוספים של אגד בהתאם לאינדיקציה להערכת שווי ליום 30.9.22 ראו נספח א'

מתקן התפלה

צפי ליצור מים מותפלים בשנת 2023 בהיקף של כ- 118 מלמק"ש.

לעלייה במדד המחירים לצרכן ולעלייה בתעריף ייצור החשמל השפעה חיובית על מתקן התפלה בהיקף לא מהותי

	31.12.21	31.12.22	
שווי השקעה*	217	190	
שיעור היוון	4.75%	8.25%	

*במהלך שנת 2022 התקבלו כ- 32 מיליון ש"ח

קבוצת המפעיל

המשך גידול בהיקפי התנועה והתייעלות תפעולית - שיעור הרווח התפעולי עלה מכ- 22% בשנת 2021 לכ- 24% בשנת 2022.

בהמשך להארכת תקופת הזיכיון לזכיון, פועלים המפעיל והזכיון להארכת תקופת ההפעלה גב אל גב להסכם בין המדינה לזכיון. בשל חוסר הוודאות לתקופת ההפעלה בשלב זה, כללה הערכת השווי תקופה נוספת בת שנתיים.

העלייה במדד המחירים לצרכן **משפיעה לחיוב** בהיקף לא מהותי

	31.12.21	31.12.22	
שווי השקעה*	86	94	
שיעור היוון	9.1%	10.3%	

*במהלך שנת 2022 התקבלו כ- 14 מיליון ש"ח





Keystone



נספח א - תמצית הערכות שווי

*נתונים מתוך הערכות שווי או אינדיקציה להערכת שווי, לפי העניין, שצורפו לדוחות הכספיים של החברה לימים 30.9.2022 ו-31.12.2022, לפי העניין.



אגד – תמצית האינדיקציה להערכת השווי⁽¹⁾

תמצית תחזית ה- FCF של אגד:

מיליוני ש"ח	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TY - טווח גבוהה	TY - טווח נמוך
סה"כ הכנסות	4,428	5,037	5,504	5,758	6,414	6,379	6,505	5,797	5,756
EBITDA	934	1,307	1,437	1,426	1,824	1,666	1,668	981	939
מס	(14)	(142)	(164)	(178)	(270)	(232)	(249)	(100)	(90)
CAPEX	(446)	(526)	(546)	(381)	(630)	(356)	(335)	(553)	(553)
שינוי בהון חוזר	47	41	42	14	41	12	11	12	12
FCF	520	680	768	881	965	1,089	1,095	340	309

שווי פעילות אגד	7,135	6,853
שווי נדל"ן	1,206	1,206
שווי הוגן חוב נטו	(1,154)	(1,154)
התחייבות לעובדים	(1,476)	(1,476)
סה"כ שווי אגד	5,710	5,428
חלק שותפות ביניים	3,426	3,257
שווי מכשיר פיננסי	(161)	(197)
שווי הלוואות בשותפות	(1,666)	(1,666)
סה"כ שווי השותפות	1,599	1,394
חלק קיסטון (80.8%)⁽²⁾	1,292	1,126

- באינדיקציה להערכת השווי עבור פעילות אגד היסעים מוצגת תחזית עד לשנת 2025 ושנה מייצגת, בתמצית שלעיל נפרסה התחזית עד לשנת 2029 בהתאם למספרי השנה הטרמינלית ושיעור הצמיחה הטרמינלי שנקבע באינדיקציה להערכת השווי.
- לא כולל תחזית תזרים לפעילות תכל (51%) להפעלת ותחזוקת הקו האדום של הרכבת הקלה בתל אביב, אשר לא מפורט באינדיקציה להערכת השווי לאור חוסר מהותיות.
- התחייבות לעובדים כוללת בעיקר התחייבות לפנסייית גישור תקציבית אשר תמומן באמצעות קרן סיוע שתמומן ברובה על ידי המדינה.

שיעורי היוון	WACC	שנה טרמינלית
אגד סולו	8.00%	9.75%
פעילויות אחרות	13.75%-8.75%	15.5%-10.5%

1. הנתונים מאינדיקציה להערכת שווי ליום 30.9.2022 שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.22.

2. נכון ליום 31.12.2022 שווי השקעתה של קיסטון בשותפות הרוכשת הינו כ-1,063 מיליון ש"ח (בהתאם לסכום שהושקע בשותפות וקידום בזמן שחלף ממועד ההשקעה בהתאם לתשואה לבעלים).
סכום התמורה כפוף להתאמות בגין התאמת תמורה נוספת כפי שנקבע בהסכם הרכישה.

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





IPM – תמצית הערכת השווי⁽¹⁾

תמצית תחזית התחנה ותזרים לבעלים:

2032-2041	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	מיליוני ש"ח
2,240	238	228	222	187	203	217	207	172	228	רווח תפעולי
824	80	77	66	71	65	72	68	52	220	תזרים לחלוקה לבעלים
276	27	26	23	24	26	39	37	28	118	תזרים צפוי לקיסטון (כולל הלוואה שניתנה) ⁽²⁾

במונחי
100%

ש"ח	שיעור היריון Re	שווי 31.12.22
השקעה בתחנה ⁽³⁾	8.7%	424.7
הלוואה לגלובל ואיה פריז ⁽⁴⁾	6.8%	82.9
סה"כ⁽⁵⁾		507.6

1. נתונים מהערכת השווי ליום 31.12.2022; יצוין כי החברה ביצעה הערכת שווי ליום 30.6.2022. הערכות השווי צורפו לדוחות הכספיים הרלוונטיים.
2. חלק קיסטון בתחנה כ-34%. בנוסף הועמדה הלוואה לג'יפי גלובל ולאיה פריז, המחזיקות גם הן בתחנה, הנפרעת מחלקן בתזרים מהתחנה. לפיכך עד לפירעון מלא של הלוואה, חלקה האפקטיבי של קיסטון בתזרים מהתחנה הינו כ-54%.
3. שווי התחנה כולל ערך טרמינלי של כ-297 מיליון ש"ח (במונחי 100%).
4. השווי אינו כולל סכומים הנמצאים במחלוקת, לפרטים אודות הליך גישור בנושא הלוואה ראו סעיף 12.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח השנתי של החברה לשנת 2022.
5. שווי ההשקעה לא כולל החזקה של כ-10.66% בג'יפי גלובל הציבורית ששוויה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 הינו כ-34 מיליון ש"ח.
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.





רמת חובב – תמצית הערכת השווי⁽¹⁾

תמצית תחזית התחנה ותזרים לבעלים:

2032-2041	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	מיליוני ש"ח	
10,092	1,409	1,310	1,201	1,224	1,232	1,180	1,174	1,215	1,154	סה"כ הכנסות	במונחי 100%
4,570	671	581	531	533	549	536	544	588	503	EBITDA	
2,786	273	200	167	164	199	181	213	184	153	FCF	
467	45	33	27	29	33	30	35	48	16	חלוקת דיבידנד הלוואה המירה	חלק קיסטון
-	-	-	-	-	6	14	17	22	10	החזר הלוואה לא המירה	
467	45	33	27	29	39	44	51	70	26	סה"כ תזרים צפוי לקיסטון⁽²⁾	

שוי 31.12.22	שיעור היוון Re	מיליוני ש"ח
313	10.25%	הלוואה המירה
56	9.74%	הלוואה לא המירה
369		סה"כ

1. נתונים מהערכת שווי ליום 31.12.22. יצוין כי החברה ביצעה הערכת שווי ליום 30.6.2022. הערכות השווי צורפו לדוחות הכספיים הרלוונטיים.
 2. הערכת השווי כוללת תשלומי מס (תיאורטיים) ברמת התחנה ובהתאם גם התזרים לקיסטון המוצג בשקף זה. יצוין כי התחנה מוחזקת באמצעות מספר שותפויות ולפיכך לא צפויים תשלומי מס ברמת התחנה.
 * שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.





Keystone

תודה