



Keystone

קיסטון ריט בע"מ

מצגת לשוק ההון
דוחות חציון ראשון 2023

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 2022, הדוח הרבעוני ליום 30.6.2023 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, הדוח הרבעוני ליום 30.6.2023 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, 6-7, 10-14, 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), שערי ריבית, מחירי הגז, היקף הנסועה בתחבורה ציבורית, זכייה במכרזים, נתחי שוק, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי, מחזורי חוב, אישור הפחתת הון וביצוע חלוקה 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 חציון ראשון 2023⁽¹⁾

הכנסות תזרימיות^{6M}

כ- 176

מיליון ש"ח

תשואה תזרימית^{(3) LTM}

כ-10%

תשואה להון^{(2) LTM}

כ-16%

רווח למניה^{6M}

כ- 1.34

ש"ח

NAV למניה⁽⁴⁾

כ- 11.56

ש"ח

היקף השקעות

כ- 2.7

מיליארד ש"ח

הון עצמי

כ- 1.65

מיליארד ש"ח

חלוקת דיבידנד⁽⁶⁾

כ- 70

מיליון ש"ח מיום ההנפקה ומעבר לחלוקה רבעונית

יתרות נזילות

כ- 133

מיליון ש"ח

LTV⁽⁵⁾

כ- 34%

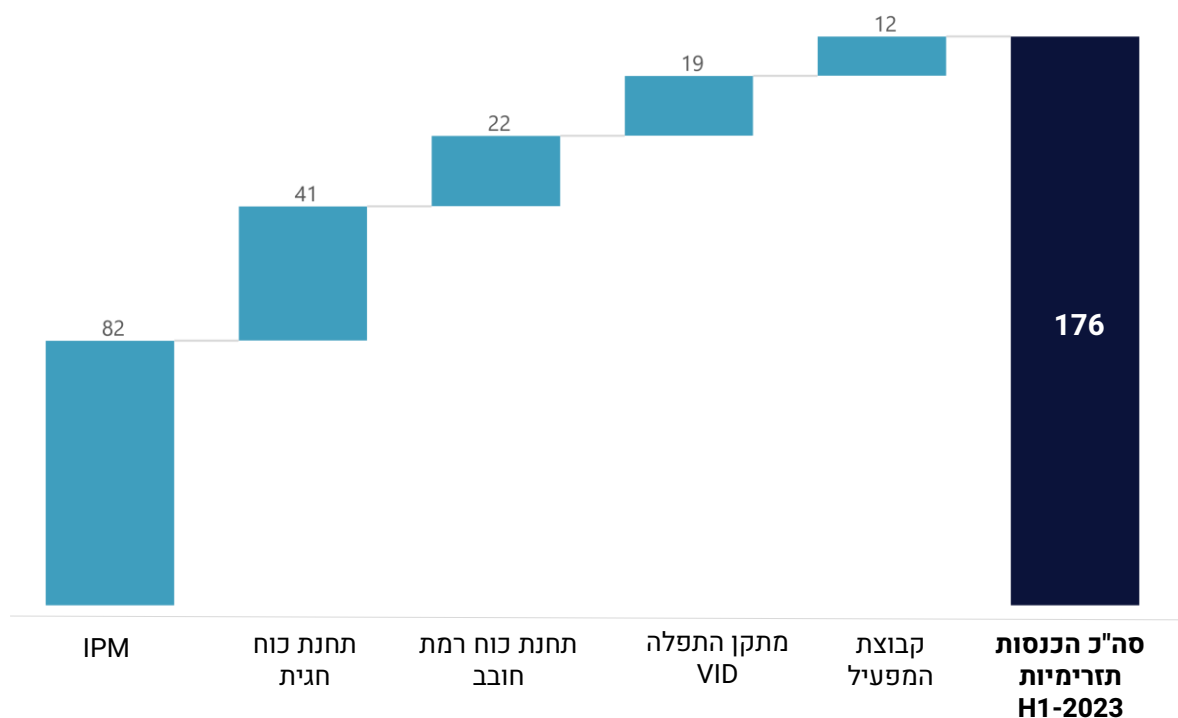
1. הנתונים מתייחסים לחציון הראשון לשנת 2023 או ליום 30.6.2023, לפי העניין, אלא אם צוין אחרת.
2. תשואה להון משוקלל לפני מס ב-12 חודשים אחרונים - רווח לפני מס חלקי ההון המשוקלל לפני מס (ההון העצמי בנטרול מיסים נדחים משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוח הכספי).
3. תשואה תזרימית על הנכסים המשוקללים ב-12 חודשים אחרונים - הכנסות תזרימיות חלקי נכסים מושקעים משוקללים על פני התקופה בהתאם לדוח הכספי.
4. ההון העצמי בנטרול מיסים נדחים חלקי מספר המניות.
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 (כ-6.5 אג' למניה) שולמו ביום 3.7.2023.

תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות תזרימיות משמעותיות בצד הצפת ערך

כ-58% מההכנסות הן תזרימיות, צמיחה של כ-50% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

(במיליוני ש"ח)



H1-2022	H1-2023	אלפי ש"ח
117,046	175,670	הכנסות תזרימיות ⁽¹⁾
57,857	126,299	שינויים בשווי הוגן
174,903	301,969	סה"כ הכנסות
(16,160)	(18,455)	הוצאות תפעוליות ⁽²⁾
158,743	283,514	רווח תפעולי
(18,198)	(32,862)	הוצאות מימון, נטו
140,545	250,652	רווח לפני מס
(35,295)	(46,691)	מיסים - נדחים
105,250	203,961	רווח נקי לתקופה

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



יציבות עסקית ופיננסית לצד הצפת ערך

<p>אגד⁽²⁾ - - זכייה באשכול עוטף ירושלים - פנייה לביהמ"ש לאישור הפחתת הון של כ-500 מיליון ש"ח - דירוג "A+" לאגד ו-"AA-" לאגרות חוב שהונפקו (מעלות)</p>	<p>חתימה על הסכם להארכת תקופת הפעלה והאחזקה של כביש 6 מול הזכיין⁽¹⁾</p>	<p>השקעה נוספת ב-Eranovum של כ-6 מיליון אירו כחלק ממימוש אופציה ועליה להחזקה של כ-39%. צפי להשקעה נוספת של כ-9 מיליון אירו בהמשך השנה</p>	<p>מעבר PQ במכרז שוק להקמת תחנת כוח בהספק של 600 - MW900 יחד עם קבוצת אדלטק</p>
--	--	---	---



תקבולים של כ-176
מיליון ש"ח מהשקעות
החברה במהלך החציון
הראשון לשנת 2023

פירעון מסגרת אשראי
מנוצלת בהיקף כולל של כ-
140 מיליון ש"ח והנפקת נע"מ
בכ-40 מיליון ש"ח

כניסה למדד SME60
פברואר 2023

חלוקת דיבידנד במצטבר
בסך 70 מיליון ש"ח
ומעבר לחלוקה רבעונית
בשנת 2023 (ינואר,
אפריל, יולי, אוקטובר)⁽³⁾

1. הארכת התקופה כפופה לתנאים שטרם התקיימו
2. ראו פירוט בשקף 12
3. מתוכם כ-10 מיליון ש"ח (כ-6.5 אג' למניה) שולמו ביום 3.7.2023
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

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



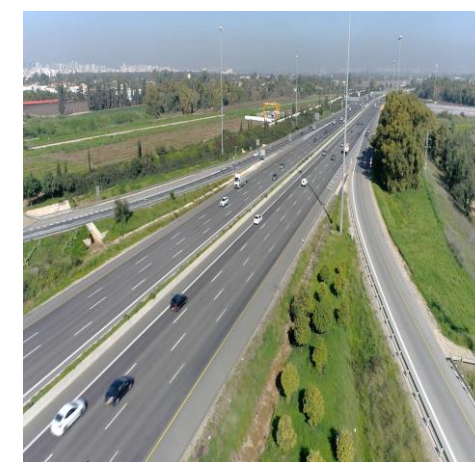
פירעון חוב (קרן
וריבית) והקטנת
ניצול מסגרת
אשראי⁽¹⁾

01

למועד הדוח בוצעו השקעות
בכ-60 מיליון ש"ח
(אגד, סאנפלאואר,
Eranovum)

.1 לפירוט נוסף ראו שקף 16 להלן
.2 בהתאם להערכות ההנהלה למועד זה.
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

פורטפוליו נכסים ותחומי פעילות מגוון



תחבורה ורכב חשמלי:

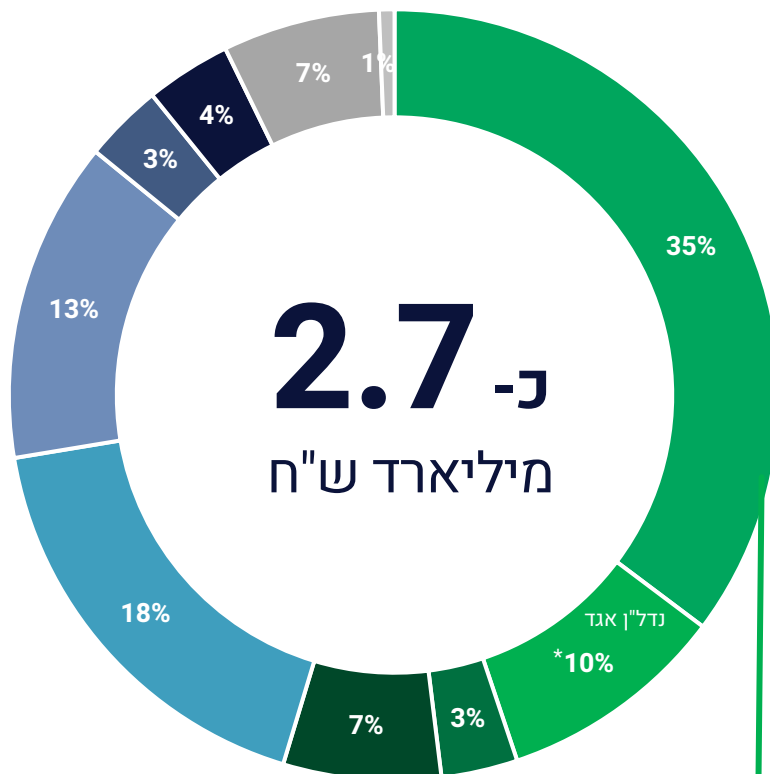
- אגד
- קבוצת המפעיל
- Eranovum (טעינת EV)

אנרגיה ומתחדשות:

- תחנת כוח IPM
- תחנת כוח רמת חובב
- סאנפלאואר
- תחנת כוח חגית

מים ותקשורת:

- מתקן התפלה אשקלון
- Cinturion



תחב"צ בישראל ובאירופה, הסעים פרטיים, הפעלת רק"ל

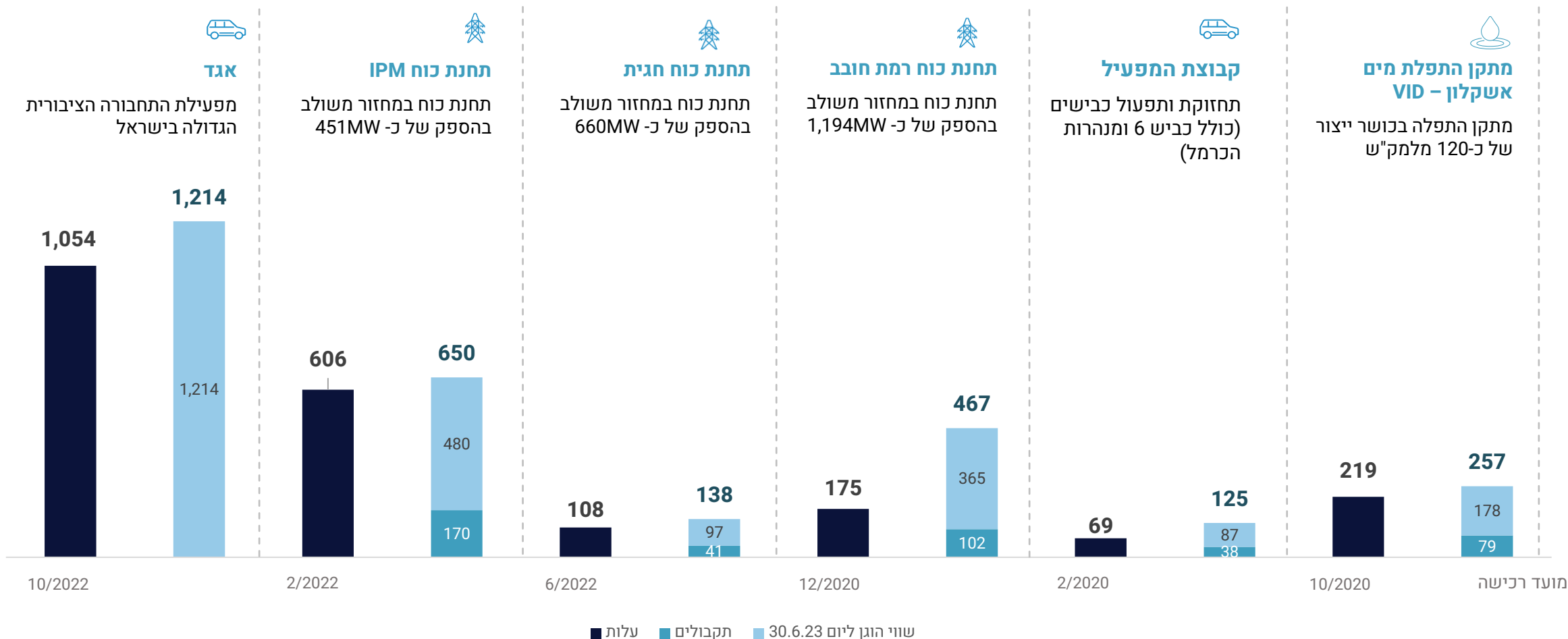
היקף נכסים על בסיס דוחות כספיים ליום 30.6.2023.

* אומדן חלק שווי הנדל"ן שבבעלות אגד, בהתאם לשווי הנדל"ן שבבעלות אגד (ברוטו) ביחס לשווי אגד הכולל



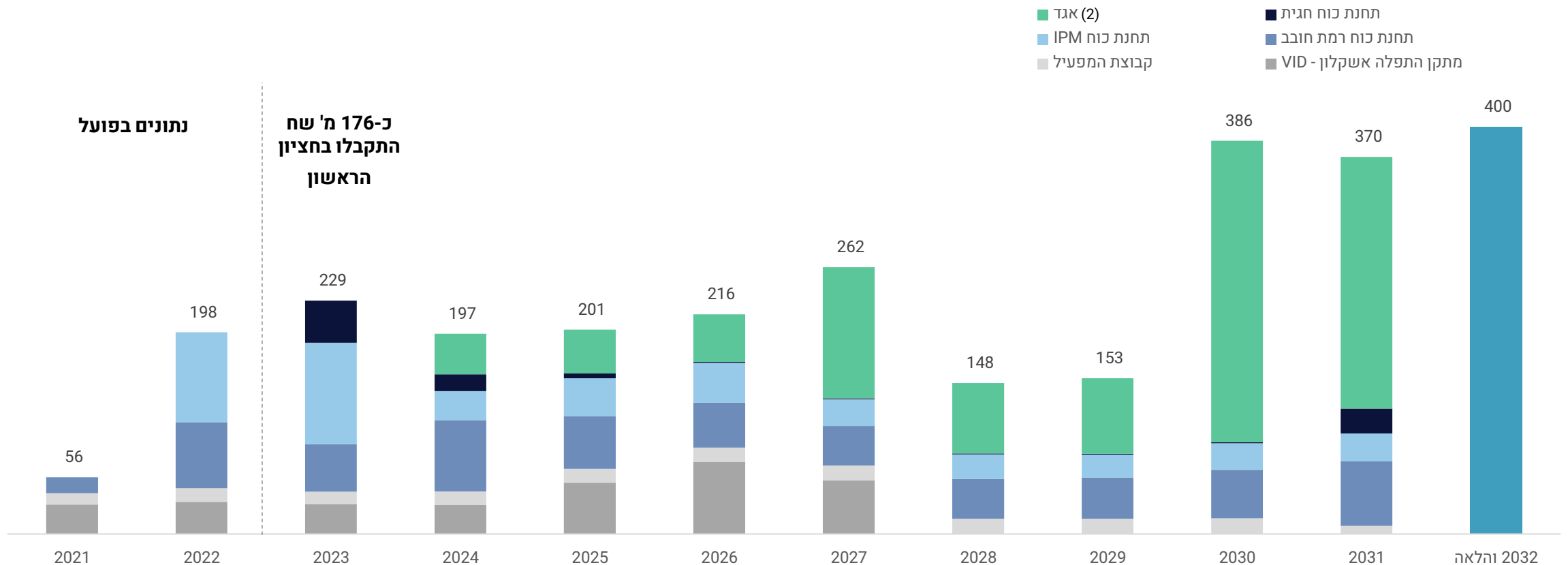
השווי ההוגן בתוספת תקבולים גבוה מעלות ההשקעה בנכסים המניבים

במיליוני ש"ח



תזרים שנתי צפוי בעשור הקרוב - חלק קיסטון⁽¹⁾

במיליוני ש"ח



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. בשנת 2029 מסתיים שירות החוב השוטף בשותפות הרוכשת בעסקת אגד; הונח כי פנייה לביהמ"ש לאישור הפחתת הון בסך 500 מיליון ש"ח תאושר במהלך שנת 2023 והחלוקה תבוצע, וכן מחזור של יתרת הלוואת הבלון בשנת 2030.



ה-IRR המשוקלל של הנכסים המניבים ~ 12%

(לפני מינוף ברמת החברה)

תקשורת	מתחדשות	אנרגיה			תחבורה			התפלה	במיליוני ש"ח, ליום 30.6.2023
סינטוריון	סאנפלאואר	תחנת כוח IPM	תחנת כוח חגית ⁽¹⁾	תחנת כוח רמת חובב ⁽¹⁾	אגד	Eranovum	קבוצת המפעיל	VID	
30%	כ-49%	כ-34%	כ-16% ⁽¹⁾	כ-16% ⁽¹⁾	כ-48%	כ-39%	כ-21%	50%	שיעור אחזקה
17	168	606	108	175	1,054	65	69	219	עלות רכישה
-	-	170	41	102	-	-	38	79	תקבולים ממועד הרכישה
17	90	480	97	365	1,214	179	87	178	שווי בספרים
-	-	7%	15%	28%	13%	-	14%	8%	שיעור תשואה פנימי (IRR) צפוי*
-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	נכס מניב

1. חגית – בעקיפין, לאחר המרת הלוואה המירה שניתנה (בעקיפין); רמת חובב – החברה הודיעה לשותפות על המרת הלוואה המירה לזכויות של שותף מוגבל ואף קיבלה אישור רשות התחרות להמרה; החברה צופה, כי הקצאת הזכויות בשותפות לחברה כתוצאה מהמימוש תושלם במהלך המחצית השנייה לשנת 2023.

* החישוב בהתאם לעלות ההשקעה, התזרימים שהתקבלו בפועל עד מועד הדוח, וצפי תזרימים עתידיים. מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 וה"ש (1) בשקף 10 לעיל.



אגד - התפתחויות ותמצית הערכת שווי

אירועים אחרונים



זכייה באשכול עוטף ירושלים

תחילת הפעלת הרכבת הקלה הקו האדום בגוש דן

פנייה לביהמ"ש לאישור הפחתת הון בסך 500 מיליון ש"ח

גיוס אג"ח ברצף מוסדי בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח בדירוג "AA-

אשכול בהיקף של כ-15.2 מיליון ק"מ שירות לשנה בהתאם למפת הבסיס, הכולל מצבת אוטובוסים מינימלית של 200 אוטובוסים, והכנסות ממוצעות צפויות של כ-220 מיליון ש"ח לשנה (צמודות לסל מדדים). אגד נערכת להפעלת המכרז במועד המתכונן.⁽¹⁾

תחילת הפעלת הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב על ידי תבל (חברה נכדה - 51%) בחודש אוגוסט. קו הרכבת הקלה הראשון שיפעל בגוש דן, באורך של כ-24 ק"מ, 35 תחנות, ב-5 רשויות ומעל 230 אלף נוסעים צפויים ביום.⁽²⁾

ככל ותאושר הבקשה להפחתה, הכספים יאפשרו הקטנת מחיר המימוש של אופציית המכר של המייסדים של אגד, וכן להקטנת המימון הבנקאי שנטלה השותפות, בהתאם לחלק היחסי בתקבולים.

גיוס אג"ח (סדרה 1) בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח בדירוג "AA- ודירוג "A+" לאגד בתחזית יציבה ע"י S&P מעלות. אגרות החוב במח"מ 3.8, צמודות למדד ונושאות ריבית קבועה של 3.64%⁽³⁾

1. הזכייה כפופה למספר תנאים שלמועד זה טרם התקיימו. יצוין כי הוגשה עתירה מנהלית על ידי מתמודדת אחרת במכרז, אשר הצעתה בו נפסלה, בקשר עם זכית אגד מכרז לפי נתוני נת"ע.
2. אגרות החוב מובטחות בשעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כמות מסוימת של אוטובוסים של אגד.
3. שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.

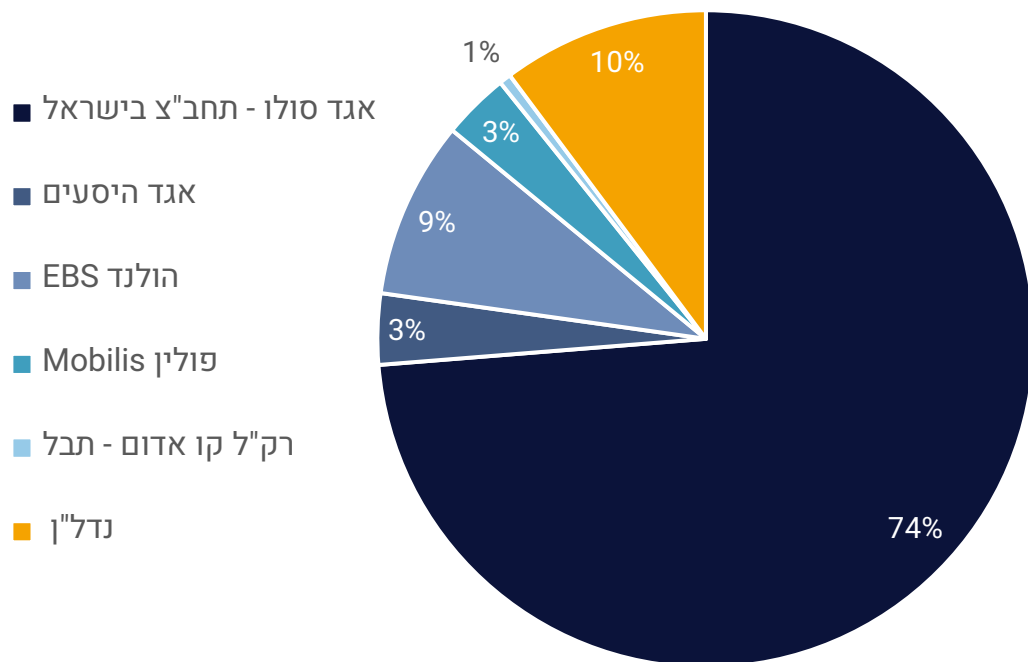


אגד - תמצית הערכת שווי ליום 30.6.2023

תמצית הערכת השווי:



הרכב שווי פעילות ונדל"ן אגד



7,460	שווי פעילות אגד
1,208	שווי נדל"ן (ברוטו)
(362)	שווי נדל"ן תפעולי(1)
(1,607)	שווי הוגן חוב נטו
(1,053)	התחייבות לעובדים, נטו
5,645	סה"כ שווי אגד
3,387	חלק שותפות ביניים (60%)
(158)	שווי מכשיר פיננסי
(1,732)	שווי הלוואות בשותפות, נטו
1,497	סה"כ שווי השותפות
1,214	חלק קיסטון (כ-81%)

שנה טרמינלית	WACC	שיעורי היוון
9.75%	8.25%	אגד סולו
8.5%-14.5%	7%-12.25%	פעילויות אחרות



1. שווי הנדל"ן המשמש לפעילות אגד הופחת משווי הנדל"ן ברוטו.
* הערכת השווי צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023; שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.



אגד - תמצית הערכת שווי ליום 30.6.2023 (המשך)

מידע נוסף מתוך הערכת השווי:



בשנת 2022 עמד היקף הק"מ שביצעה אגד על כ- 205 מיליון ק"מ. הערכת השווי מניחה עליה הדרגתית בהיקף הק"מ בהתאם לשיעורי צמיחה היסטוריים, יציאת אשכולות לתחרות, זכיה במכרזים חדשים במהלך תקופת הסכם ההפעלה, עד לכ- 270 מיליון ק"מ בסוף שנת 2029. מתום ההסכם הונחה ירידה הדרגתית עד לכ- 225 מיליון ק"מ בשנה מייצגת.

רכש אוטובוסים חשמליים בהיקף משמעותי כך שצי האוטובוסים של אגד (סולו) יעמוד על כ-1,400 אוטובוסים חשמליים בתום שנת 2029 עם גיל ממוצע של כ-5 שנים. כחלק מהסכם ההפעלה אגד זכאית למימון מהמדינה לרכש של כ-2,100 אוטובוסים במהלך ההסכם.

הערכת השווי כוללת את זכיית אגד במכרז עוטף ירושלים שצפוי להתחיל לפעול באופן מלא בשנת 2025⁽¹⁾ וזכיית EBS בשני מכרזים בהולנד שהראשון החל לפעול בדצמבר 2022 והשני צפוי להתחיל לפעול בדצמבר 2023⁽²⁾ וכן זכיה במכרזים נוספים בהתאם לתוכנית העסקית.

פרישת עובדים מייסדים ועובדי דור א' בהתאם לתוכנית העסקית של אגד המבוססת על נתוני העבר, אשר צפויה להביא להתייעלות ולהפחתת עלויות שכר. כחלק מהסכם ההפעלה זכאית אגד למימון מרבית עלויות הפרישה והגמלאות של מייסדים ועובדים אלו.

**היקף ק"מ ברישיון -
תחבורה ציבורית בישראל**



**רכש אוטובוסים חשמליים -
תחבורה ציבורית בישראל**



זכייה במכרזים



פרישת עובדים והתייעלות

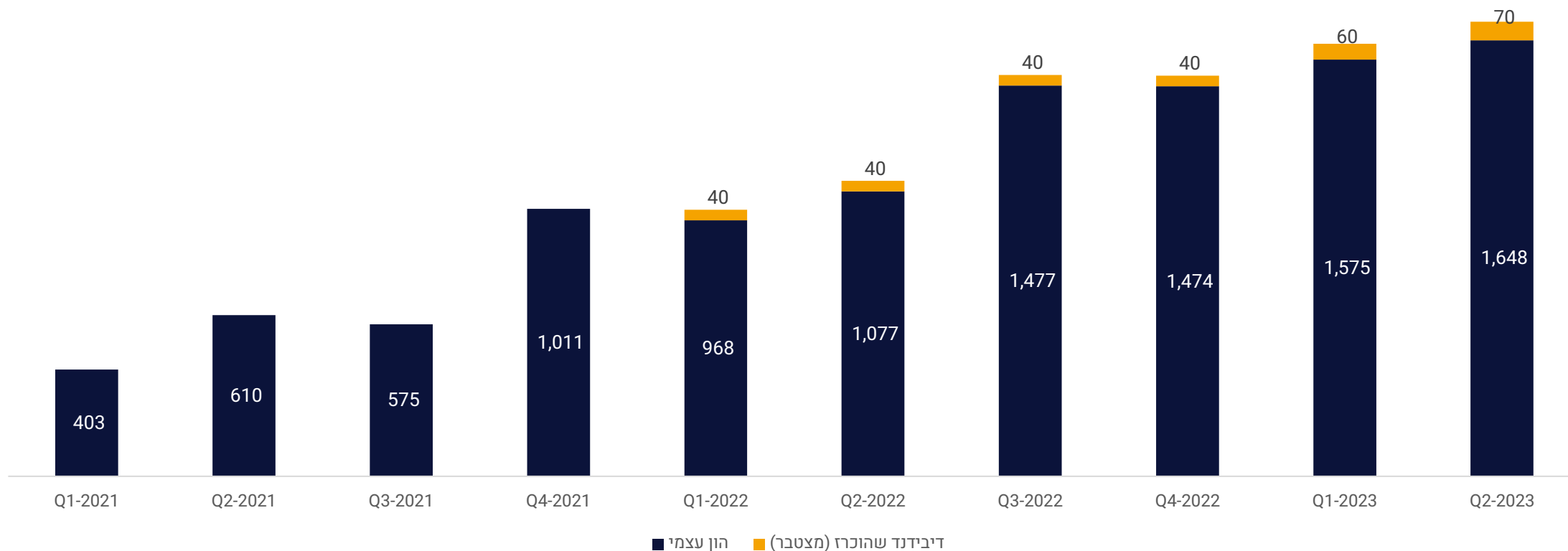


1. ראו שקף 12 לעיל.

2. המכרזים בהולנד הינם ל-15-13 שנים, בהיקף הכנסות כולל מוערך של כ-3.9-3.6 מיליארד ש"ח (כל אחד).
* הערכת השווי צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023; שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.

התפתחות הון עצמי

צמיחה עקבית בהון העצמי לצד חלוקות דיבידנד שוטפות (במיליוני ש"ח) (1)



■ הון עצמי ■ דיבידנד שהוכרז (מצטבר)



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 (150) ומרץ 2024 (40), מתחדש מידי תקופה

31.12.2022

30.6.2023

31.12.2022	30.6.2023	
140	133	מזומנים ושווי מזומנים
128	174	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

34% - LTV



אג"ח א' - כ-687 מיליון ש"ח

פירעון עד לשנת 2031 במח"מ 4.8⁽¹⁾

ריבית קבועה משוקללת של כ-1.15% צמודת מדד



דירוג חברה A

דירוג אג"ח א' A+

(מעלות S&P)



1. לפי נתוני המסחר נכון ליום 28.8.2023

* לחברה מסגרת אשראי של 500 מיליון ש"ח עד לאוקטובר 2023, מתוכה נוצלו למועד הדוח 210 מיליון ש"ח, כאשר באפשרות החברה להמיר את המסגרת להלוואה לזמן ארוך לפירעון עד אוקטובר 2024, בכפוף לעמידה בקובננטים.





Keystone

תודה