



Keystone

קיסטון אינפרא בע"מ

מצגת לשוק ההון
דוחות רבעון שלישי 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 אינפרא 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 30.9.2023 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 30.9.2023 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, 10-11 ו-13, 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.

מאחר ונכון למועד זה קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה התמשכותה והשפעותיה, אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך את השפעתה העתידית של המלחמה על תוצאות הפעילות, מצבם הכספי, תזרימי המזומנים ואיתנותם הפיננסית של החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כתוצאה מהמלחמה.

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.

* בכל מקום בו נזכרת החברה, הכוונה הינה לחברה ולרבות חברות בהחזקתה, לפי העניין.

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 30.9.2023⁽¹⁾

הכנסות תזרימיות 9M

כ- 212

מיליון ש"ח

תשואה תזרימית LTM⁽³⁾

כ-10%

תשואה להון LTM⁽²⁾

כ-19%

רווח למניה 9M

כ- 1.7

ש"ח

NAV למניה⁽⁴⁾

כ- 11.81

ש"ח

היקף השקעות

כ- 2.75

מיליארד ש"ח

הון עצמי

כ- 1.68

מיליארד ש"ח

חלוקת דיבידנד⁽⁷⁾

כ- 85

מיליון ש"ח מיום ההנפקה ומעבר למדיניות חלוקה רבעונית

יתרות נזילות⁽⁶⁾

כ- 110

מיליון ש"ח

LTV⁽⁵⁾

כ- 34%

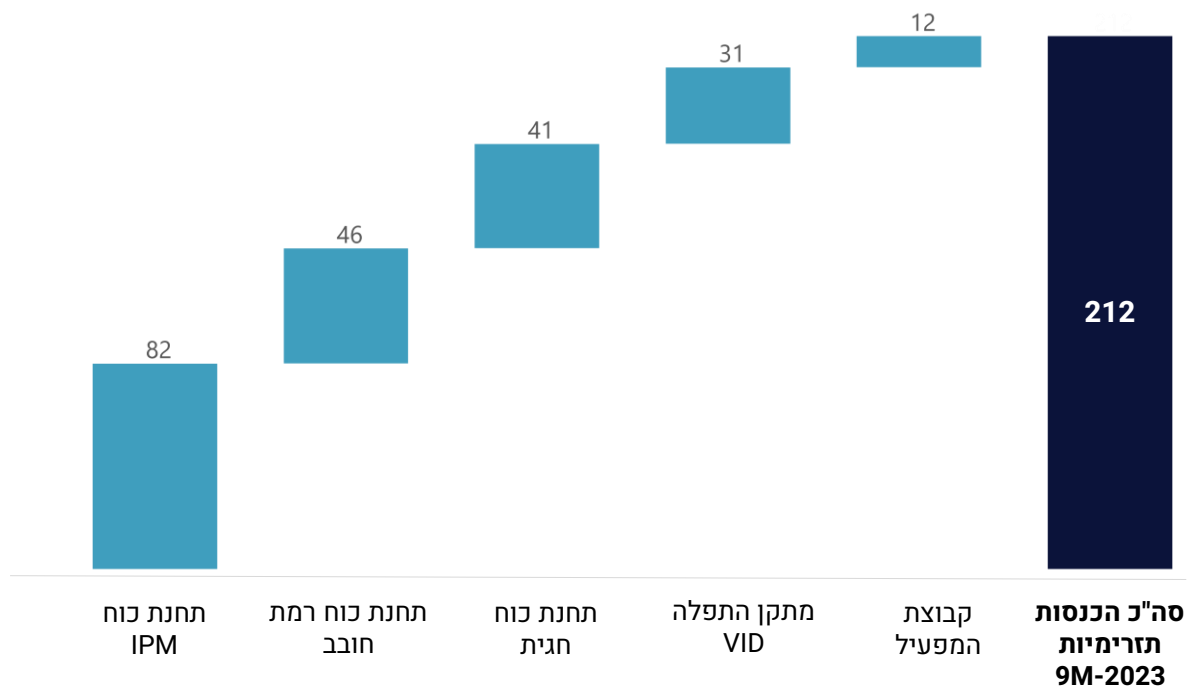
1. הנתונים מתייחסים לתשעה חודשים ראשונים לשנת 2023 או ליום 30.9.2023, לפי העניין, אלא אם צוין אחרת.
2. תשואה להון משוקלל לפני מס ב-12 חודשים אחרונים - רווח לפני מס חלקי ההון המשוקלל לפני מס (ההון העצמי בנטרול מיסים נדחים משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוח הכספי).
3. תשואה תזרימית על הנכסים המשוקללים ב-12 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. לפירוט נוסף אודות מסגרות האשראי והרכב החוב של החברה ראו שקף 13 להלן.
7. מתוכם כ-15 מיליון ש"ח (כ-9.8 אג' למניה) שולמו ביום 9.10.2023.

תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות תזרימיות משמעותיות בצד הצפת ערך

כ-56% מההכנסות הן תזרימיות, צמיחה של כ-57%
ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

(במיליוני ש"ח)



אלפי ש"ח	9M-2022	9M-2023
הכנסות תזרימיות ⁽¹⁾	134,773	211,989
שינויים בשווי הוגן	58,503	166,724
סה"כ הכנסות	193,276	378,713
הוצאות תפעוליות ⁽²⁾	(28,907)	(28,706)
רווח תפעולי	164,369	350,007
הוצאות מימון, נטו	(30,138)	(45,357)
רווח לפני מס	134,231	304,650
מיסים - נדחים	(37,175)	(51,197)
רווח נקי לתקופה	97,056	253,453

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

מרבית השקעות החברה מהוות תשתית חיונית וקריטית ובהתאם ממשיכות לפעול בזמן המלחמה למועד זה למלחמה השפעה שאינה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה

השקעה נוספת ב-Eranovum
של כ-6 מיליון אירו ועליה להחזקה של כ-39%. צפי להשקעה נוספת של כ-9 מיליון אירו ועליה להחזקה של 49%

קבוצת המפעיל - הארכת תקופת הפעלה והאחזקה
של כביש 6 מול הזכיין⁽¹⁾

אגד - זכייה באשכול עוטף ירושלים ובשני מרכזים נוספים בפולין
פנייה לביהמ"ש לאישור הפחתת הון של כ-500 מיליון ש"ח
דירוג "A+" לאגד ו-"AA" לאגרות חוב
בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח

סאנפלאוור -

- הסכם לרכישת PV בישראל בהיקף של כ-14MW
- דחית בקשת ממלכת ספרד לביטול פסק בורות, לפיו היא זכאית לפיצוי בסך כ-24 מיליון אירו

חלוקת דיבידנד במצטבר בסך 85 מיליון ש"ח ומעבר לחלוקה רבעונית בכל שנה⁽²⁾

הסכמי מסגרת אשראי חדשים בסכום כולל של 375 מיליון ש"ח מגופים מוסדיים⁽³⁾

תקבולים של כ-212 מיליון ש"ח מהשקעות החברה במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 וצפי לכ-250 מיליון ש"ח בכל שנת 2023



1. בחודש נובמבר 2023 התקבלו כל האישורים וההסכם להארכת ההסכם בין המפעיל לזכיין נכנס לתוקף
2. מתוכם כ-15 מיליון ש"ח (כ-9.8 אג' למניה) שולמו ביום 9.10.2023
3. ההסכמים נחתמו לאחר תאריך הדוח הכספי, מתוך המסגרת סכום של 150 מיליון ש"ח מנוצל למועד פרסום הדוח הכספי; לפרטים נוספים ראו שקף 13 להלן
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

המשך חלוקת דיבידנד לצד הקטנת היקף החוב*



תשלום הוצאות
תפעול שוטפות

04



השקעות בהיקף
של כ-100 מיליון
ש"ח בשנת 2023⁽²⁾

03

למועד הדוח הושקעו כ-60
מיליון ש"ח באגד,
סאנפלאואר ו-Eranovum



חלוקת דיבידנד של
45 מיליון ש"ח
בשנת 2023
(וכ-85 מיליון ש"ח במצטבר)

02

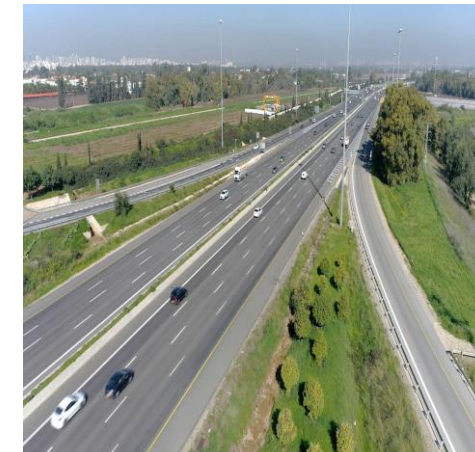


הקטנת היקף
החוב⁽¹⁾

01

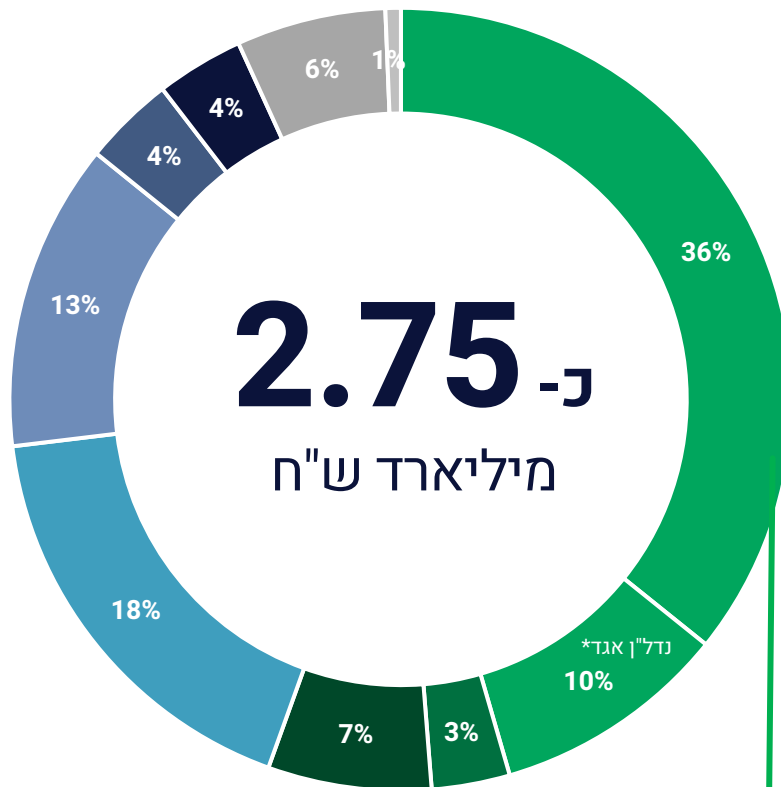
1. לפירוט נוסף ראו שקף 13 להלן.
2. אגד, סאנפלאואר, Eranovum
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

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



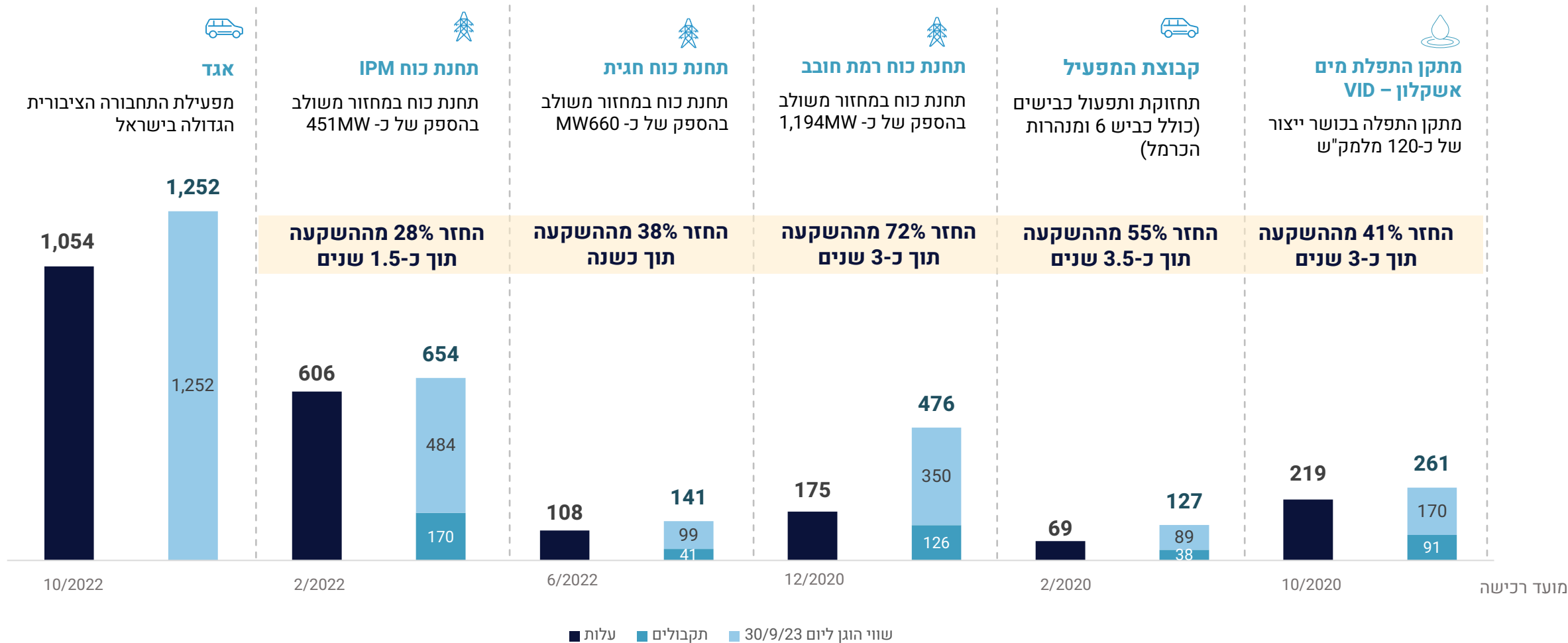
נ-2.75
מיליארד ש"ח

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



השווי ההוגן בתוספת תקבולים גבוה מעלות ההשקעה בנכסים המניבים

במיליוני ש"ח



מועד רכישה



ה-IRR המשוקלל של הנכסים המניבים ~ 12%

(לפני מינוף ברמת החברה)

תקשורת	מתחדשות	אנרגיה			תחבורה			התפלה	במיליוני ש"ח, ליום 30.9.2023
סינטוריון	סאנפלאואר	תחנת כוח IPM	תחנת כוח חגית ⁽¹⁾	תחנת כוח רמת חובב ⁽¹⁾	אגד	Eranovum	קבוצת המפעיל	VID	
כ-30%	כ-50%	כ-34%	כ-16% ⁽¹⁾	כ-16% ⁽¹⁾	כ-48%	כ-39%	כ-21%	50%	שיעור אחזקה
17	169	606	108	175	1,054	65	69	219	עלות רכישה
-	-	170	41	126	-	-	38	91	תקבולים ממועד הרכישה
17	103	484	99	350	1,252	185	89	170	שווי בספרים
-	-	7%	15%	28%	13%	-	15%	8%	שיעור תשואה פנימי (IRR) צפוי*
-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	נכס מניב

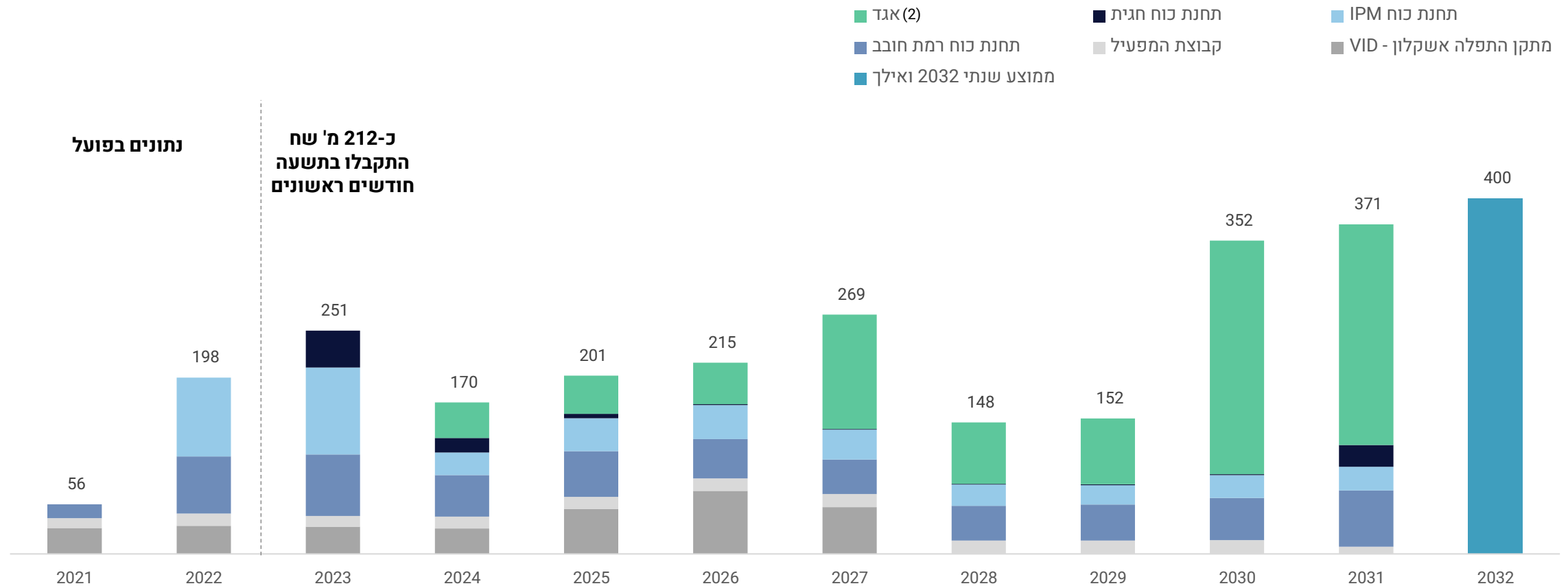
1. חגית – בעקיפין, לאחר המרת הלוואה המירה שניתנה; רמת חובב – החברה הודיעה לשותפות על המרת הלוואה ההמירה לזכויות של שותף מוגבל ואף קיבלה אישור רשות התחרות להמרה; החברה צופה, כי הקצאת הזכויות בשותפות לחברה כתוצאה מהמימוש תושלם עד סוף שנת 2023.

* החישוב בהתאם לעלות ההשקעה, התזרימים שהתקבלו בפועל עד מועד הדוח, וצפי תזרימים עתידיים. מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 וה"ש (1) בשקף 11 להלן.



תזרים שנתי צפוי בעשור הקרוב - חלק קיסטון⁽¹⁾

במיליוני ש"ח



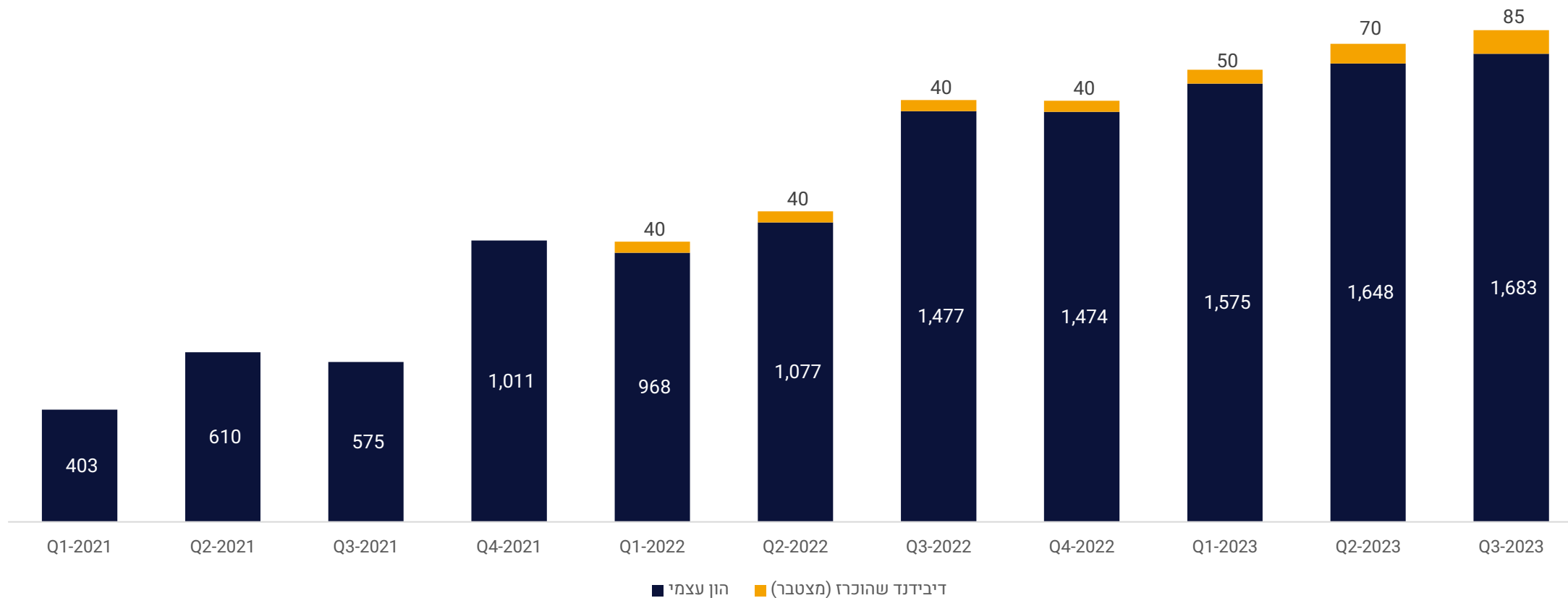
1. התחזית המתוארת בגרף זה בעניין צפי התזרים מהשקעות החברה ("התחזית"), הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ראו שקף 2 לעיל. התחזית מבוססת על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה, שמקורם בהערכות שווי חיצוניות לנכסי הפורטפוליו שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או חברות נכסי הפורטפוליו. ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים בחלק מההשקעות ייותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן יתכן עיתוי שונה לחלוקות תזרימי המזומנים מחברות הפורטפוליו. כמו כן, חלוקות בחברות הפורטפוליו כפופות, בין היתר, למבחיני 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 תבוצע חלוקת דיבידנד בסך של 500 מיליון ש"ח (בכפוף לאישור ביהמ"ש לביצוע הפחתת הון), וכן הונח מחזור של יתרת הלואות הבלון בשנת 2030.



התפתחות הון עצמי

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



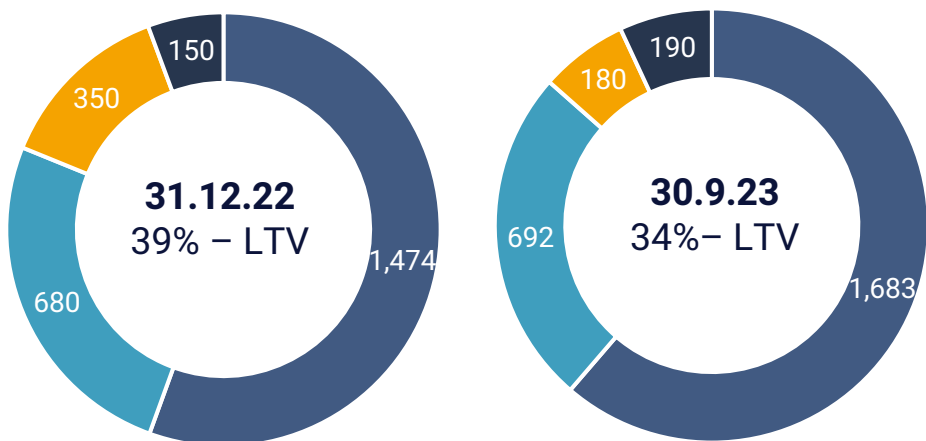
■ הון עצמי ■ דיבידנד שהוכרז (מצטבר)



נתונים פיננסיים נוספים

במיליוני ש"ח

מבנה הון / חוב



■ הון החברה

■ אגרות חוב סדרה א' - בריבית קבועה צמודת מדד

■ אשראי מנוצל ממסגרת אשראי (2)

■ ניירות ערך מסחריים - עד דצמבר 2023 (150) ומרץ 2024 (40), מתחדש מידי תקופה (3)

31.12.2022

30.9.2023

31.12.2022	30.9.2023	
140	110	מזומנים ושווי מזומנים
128	193	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

34% - LTV



אג"ח א' - כ-692 מיליון ש"ח

פירעון עד לשנת 2031 במח"מ 4.5 (1)

ריבית קבועה משוקללת של כ-1.15% צמודת מדד



דירוג חברה A

דירוג אג"ח א' A+

(אשרור דירוג בנובמבר 2023 - S&P מעלות)



1. לפי נתוני המסחר נכון ליום 27.11.2023

2. לאחר מועד הדוח הכספי, התקשרה החברה בהסכמים עם גופים מוסדיים להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 375 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים, מתוכה נוצלו למועד פרסום הדוח כ-150 מיליון ש"ח, אשר שימשו לפירעון מסגרת אשראי מנוצלת מקבוצת הראל שהסתיימה בסוף חודש אוקטובר 2023.

3. לאחר מועד הדוח הכספי פרעה החברה נע"מ בהיקף של 40 מיליון ש"ח, כך שסך הנע"מ למועד פרסום הדוח הכספי עומד על כ-150 מיליון ש"ח.

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



אגד - תמצית נתונים פיננסיים



	9M-2022	9M-2023	אלפי ש"ח
✓ חברת התחב"צ הגדולה בישראל	3,331,406	3,688,508	הכנסות
✓ חברת התחב"צ הפרטית הגדולה בפולין	731,105	786,322	EBITDA ⁽¹⁾
✓ חברת התחב"צ הרביעית בגודלה בהולנד	106,308	418,876	רווח תפעולי ⁽²⁾
✓ חברת ההיסעים הפרטיים הגדולה בישראל*	(15,838)	220,817	רווח (הפסד) נקי ⁽²⁾
✓ מפעילת הרכבת הקלה הראשונה בגוש דן - הקו האדום	403,065	463,516	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
✓ רשת מוסכים ומרכזי שירות לאוטובוסים הגדולה בישראל	154,219	158,178	ביצוע ק"מ (אלפי ק"מ) (ישראל)

- ✓ חברת התחב"צ הגדולה בישראל
- ✓ חברת התחב"צ הפרטית הגדולה בפולין
- ✓ חברת התחב"צ הרביעית בגודלה בהולנד
- ✓ חברת ההיסעים הפרטיים הגדולה בישראל*
- ✓ מפעילת הרכבת הקלה הראשונה בגוש דן - הקו האדום
- ✓ רשת מוסכים ומרכזי שירות לאוטובוסים הגדולה בישראל
- ✓ בעלת נכסי נדל"ן בהיקף של כ-1.2 מיליארד ש"ח**

צמיחה והתייעלות בפעילות העסקית

- ❑ גידול בכמות הק"מ ובתוספות השירות לצד זכייה במכרזים חדשים בישראל
- ❑ גידול בפעילות בהולנד ובפולין בזכות זכייה במכרזים חדשים
- ❑ התייעלות תפעולית - התייעלות בכוח אדם ופרישת עובדים וותיקים, הצערה וחשמול הצי



1. רווח תפעולי בנטרול פחת והפחתות. בתקופה אשתקד כללה התאמות בגין הפרשות חד פעמיות לתביעת עמיתים (קג"א) בסך כ-294 מיליון ש"ח, והוצאות חד פעמיות בקשר עם עסקת מכירת מניות אגד בהיקף של כ-17 מיליון ש"ח.
 2. הרווח התפעולי והנקי בתקופה אשתקד הושפעו מהפרשות לתביעת עמיתים והוצאות חד פעמיות בקשר עם עסקת המכירה. בנטרול השפעות אלו הרווח התפעולי עמד על כ-417 מיליון ש"ח והרווח הנקי על כ-224 מיליון ש"ח.
 * לפי מספר אוטובוסים
 ** בהתאם לשמאות שבוצעה ליום 30.6.2023





Keystone

תודה