



KEYSTONE

# מצגת לשוק ההון

## דוחות כספיים - שנת 2025



Water



Comm



Green



Power



Move

# 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 באופן תמציתי בלבד. המצגת אינה ממצה או מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ועל 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 2025. יודגש, כי נתוני עבר אינם מעידים בהכרח על תוצאותיה העתידיות של החברה.

המידע המוצג במצגת מבוסס על המידע שנכלל על ידי החברה במסגרת התשקיף, הדוח התקופתי לשנת 2025, דוחות רבעוניים ובדיווחיה המידיים והשוטפים, לרבות מצגת החברה בנושא אסטרטגיית הצמיחה שלה מחודש פברואר 2025. עם זאת, עשויים להיכלל במצגת נתונים נוספים או נתונים המוצגים באופן שונה באפיון או בעריכה או בפילוח ביחס לנתונים המופיעים במסגרת המידע שפורסם לציבור. בכל מקרה של סתירה בין הדוחות ודיווחים מידיים של החברה שפורסמו בציבור לבין הנתונים במצגת זו, יגברו הנתונים שפורסמו לציבור כאמור. 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.

מצגת זו כוללת בין היתר תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המצגת כוללת, בין היתר, מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ושל חברות נכסי הפורטפוליו ועל עובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. 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), בשערי ריבית, במחירי הגז, בהיקף הנסועה בתחבורה ציבורית, זכייה במכרזים, נתחי שוק, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי, מחזורי חוב, ביצוע חלוקה וכיו"ב.

כמו כן, ביחס לצפי תזרים - 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.

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 ודאות כי הם יתממשו והם עשויים להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי, מהאופן שהוצגו במצגת זו.

בנוסף, כוונת החברה ביחס לחלוקות דיבידנד על ידה, מבוססת על עובדות ונתונים כפי שידועים לחברה נכון למועד זה ועל ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות של השקעות החברה ופעילותה. התממשותן של הערכות החברה כאמור אינה ודאית, וזאת הואיל והן נתונות להשפעות חיצוניות שלא ניתן להעריךן מראש, ובכלל זה, במקרה של ירידת ערך של אילו מהשקעותיה של החברה באופן שיקטין משמעותית את העודפים הראויים לחלוקה, במקרה שבו השקעות החברה יניבו מזומנים בהיקף נמוך מהערכות החברה וכיו"ב.

בנוסף, המצגת עשויה לכלול, בין היתר, נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים פומביים שלא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה, ולפיכך החברה אינה אחראית לנכונותם, אף שהיא מאמינה בסבירותם.

הנתונים המספריים המוצגים במצגת להלן, מעוגלים ומוצגים בקירוב.

# שנת שיא



44%

תשואה להון  
משוקלל לפני מס

5X↑  
YoY



236

מיליון ש"ח  
תזרים לקיסטון

86%↑  
לעומת תחזית מקורית ל-2025



942

מיליון ש"ח  
רווח נקי

5X↑  
YoY



1.2

מיליארד ש"ח  
הכנסות

4.5x↑  
YoY



3

מיליארד ש"ח  
הון עצמי

42%↑  
YoY



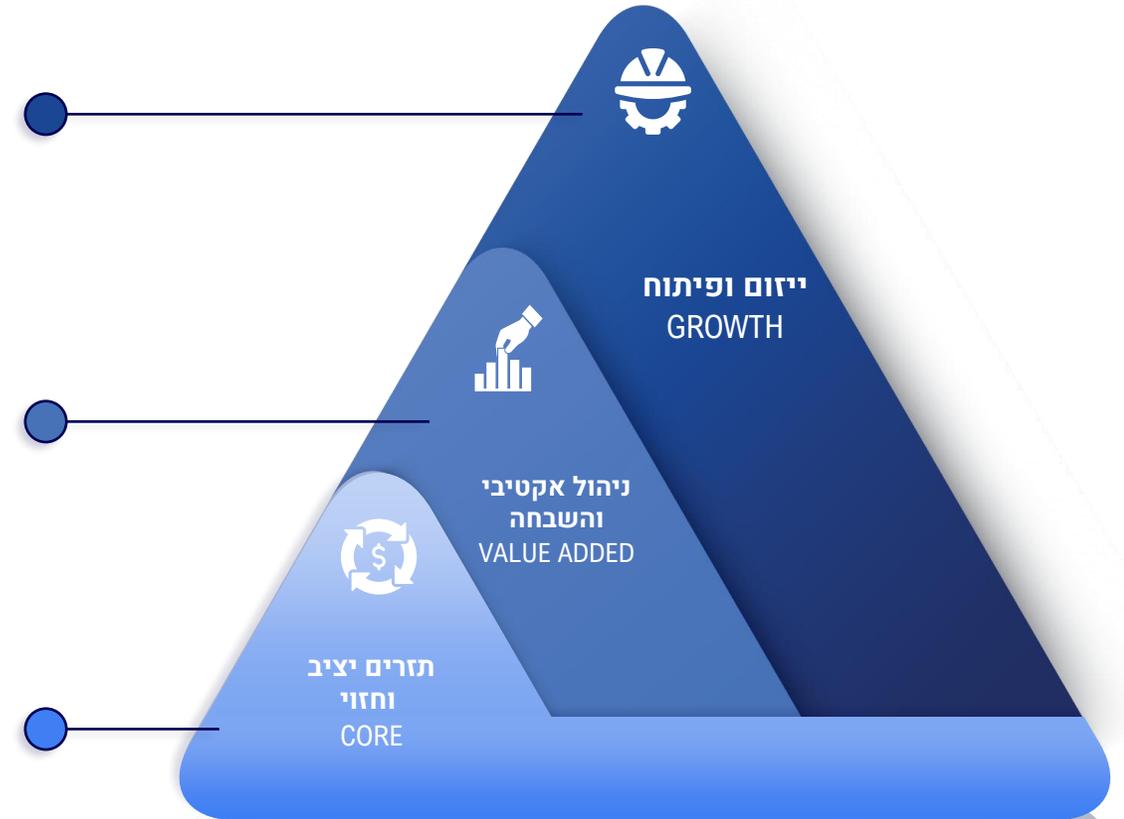
4.7

מיליארד ש"ח  
שווי נכסים

51%↑  
YoY

# תוצאות 2025: פרי מודל תשואה משולב

אסטרטגיית צמיחה משולבת



01 **1,000** MW  
צבר ייזום קונבנציונאלי

02 **302** מיליון ש"ח  
עליית ערך מהבשלה והתקדמות בפיתוח תחנת הכוח הקונבנציונאלית שורק<sup>1</sup>

03 **385** מיליון ש"ח  
רווח לפני מס, כולל מעליית ערך באגד ממכירת 10% למיטב

04 **140** מיליון ש"ח  
עליית ערך ב-IPM ממהלכי השבחה פיננסים ומסחריים

05 **315** מיליון ש"ח  
תזרים שנתי חזוי ממוצע לקיסטון<sup>2</sup> 2026-2031 מהנכסים המניבים

06 **314** מיליון ש"ח  
יתרות מזומנים

1. קיסטון תעמיד הלוואות למימון 40% מההון העצמי והערבויות שידרשו בקשר לזכייה במכרז להקמת התחנה. לאחר תחילת הפעלת התחנה, קיסטון רשאית להמיר חלק מההלוואות לזכויות בקבוצה, בשיעור של 40% מהזכויות בהון ו-49% מזכויות ההצבעה, וזאת בכפוף לקבלת האישרים הנדרשים, לרבות הרגולטוריים.  
2. מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.



# מנועי צמיחה - ייזום ופיתוח<sup>1</sup>

פיתוח עצמאי. כניסה מוקדמת. פרמיה ייזום



Move

## אגד מכרזים<sup>1</sup>

התמודדות במכרז 8-9 (כביש 6)  
ובמכרז נתיבים מהירים

## <sup>1</sup>Eranovum

צבר של 4,700 עמדות טעינה  
1,200 עמדות פעילות



Comm

## 100 MW IT<sup>1</sup>

ייזום והקמת דאטה סנטרס

## <sup>3</sup>40 MW IT

לאחר קבלת היתר



Power

## 1,000 MW בפיתוח<sup>1</sup>

קונבנציונלי - באזורי ביקוש

## 302 מיליון ש"ח

עליית ערך מהבשלה והתקדמות בפיתוח  
תחנת הכוח הקונבנציונאלית שורק<sup>2</sup>

.1 מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.  
.2 ראו הערת שוליים 1 לשקף 4.  
.3 היתר דיפון וחפירה.

# שווי מונח בעסקת אגד

## תוצאה ישירה של מהלכי ההשבחה מאז הרכישה



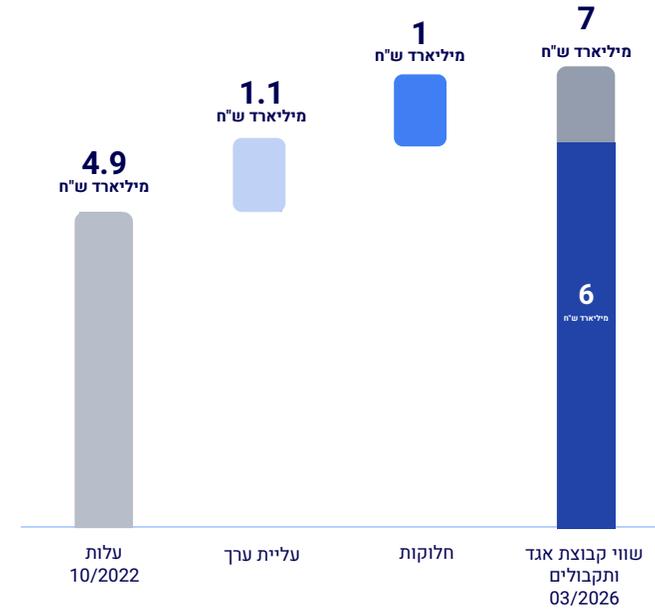
אגד רכבות קו אדום, יפו

**10%**  
מכירה למיטב

**375**  
מיליון ש"ח  
תמורה

**385**  
מיליון ש"ח  
רווח לפני מס, כולל  
מעליית ערך

שווי קבוצת אגד המשתקף בעסקה: 6 מיליארד ש"ח



# ניהול Hands-On: יצירת ערך אקטיבית

מעורבות עמוקה בכל שרשרת הערך גם ב-2025



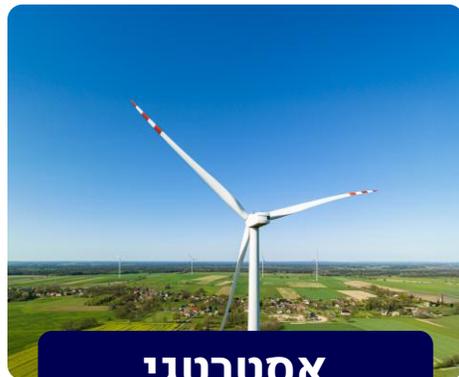
## פיננסי

### מימון מחדש

שותפות אגד ו-IPM

### אופטימיזציה פיננסית

פירעון מסגרות אשראי והחלפתן  
באג"ח סחיר



## אסטרטגי

### מהלכים מבניים

אגד נדל"ן, אגד ודרייב,  
K-POWER

### התרחבות גלובלית

אגד, Eranovum, Sunflower



## תפעולי

### חשמול

גידול של 80% בק"מ החשמלי  
של קבוצת אגד

### חיזוק חווית לקוח

אגד השיקה את אפליקציית EGG  
ומיתוג מחדש



## מסחרי

### מכרזים תחרותיים

זכייה והפעלה של מכרזי תחבורה  
תחרותיים בישראל ובאירופה

### הגדלת מכירות

### ללקוחות פרטיים

הגדלת מכירות בילטרליות ב-IPM



# מהשבחות לתזרים משמעותי וצומח לקיסטון<sup>1</sup>



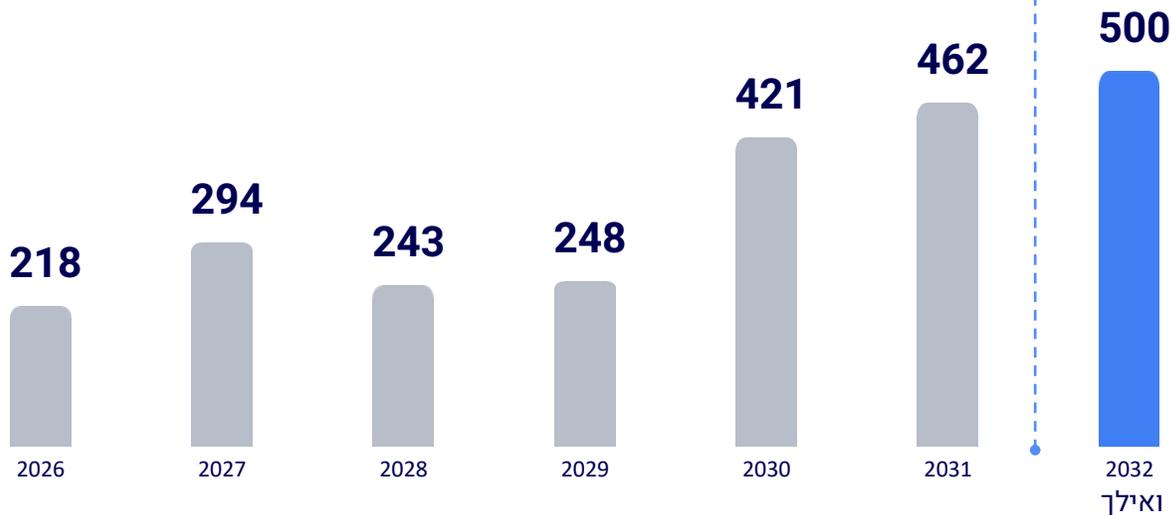
315 מיליון ש"ח

תזרים שנתי חזוי ממוצע 2025-2031 מהנכסים המניביים

236 מיליון ש"ח

תזרים לקיסטון ב-2025 השלמת מהלכי השבחה והצפות ערך שהביאו לגידול לעומת התחזית

תזרים שנתי חזוי לקיסטון מהנכסים המניביים (במיליוני ש"ח)



תזרים לקיסטון (במיליוני ש"ח)

86% ↑

לעומת תחזית מקורית ל-2025

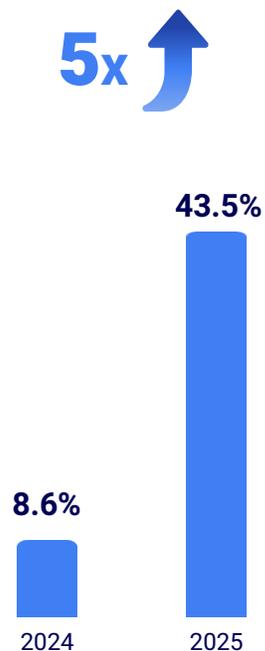




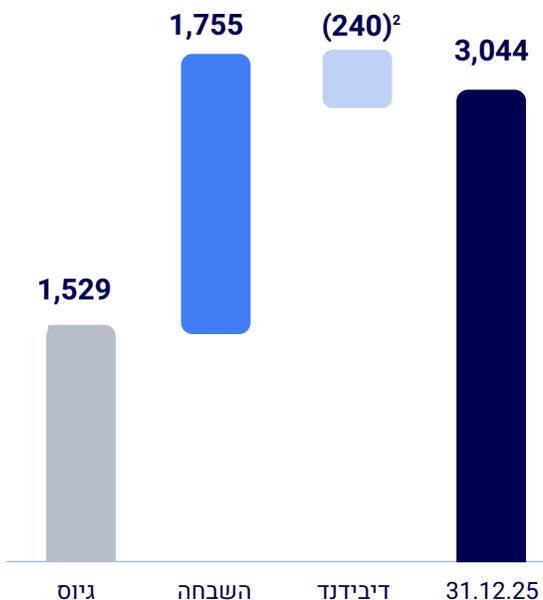
# קפיצה בהון העצמי ובתשואה להון

## אסטרטגיה במבחן התוצאה

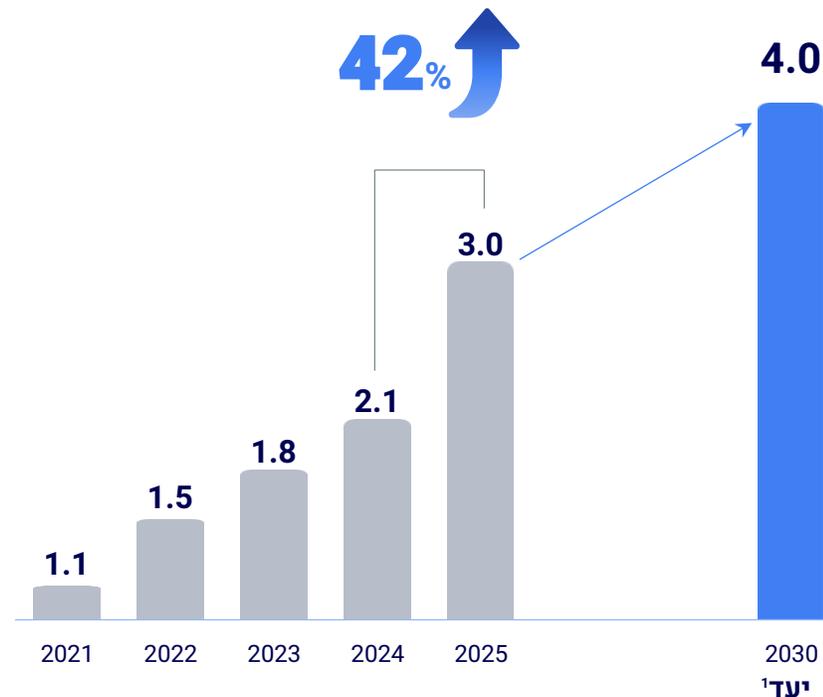
### התשואה להון משוקללת לפני מס



### צמיחה מונעת מהשבחות מרכיבי הצמיחה בהון העצמי (במיליוני ש"ח)

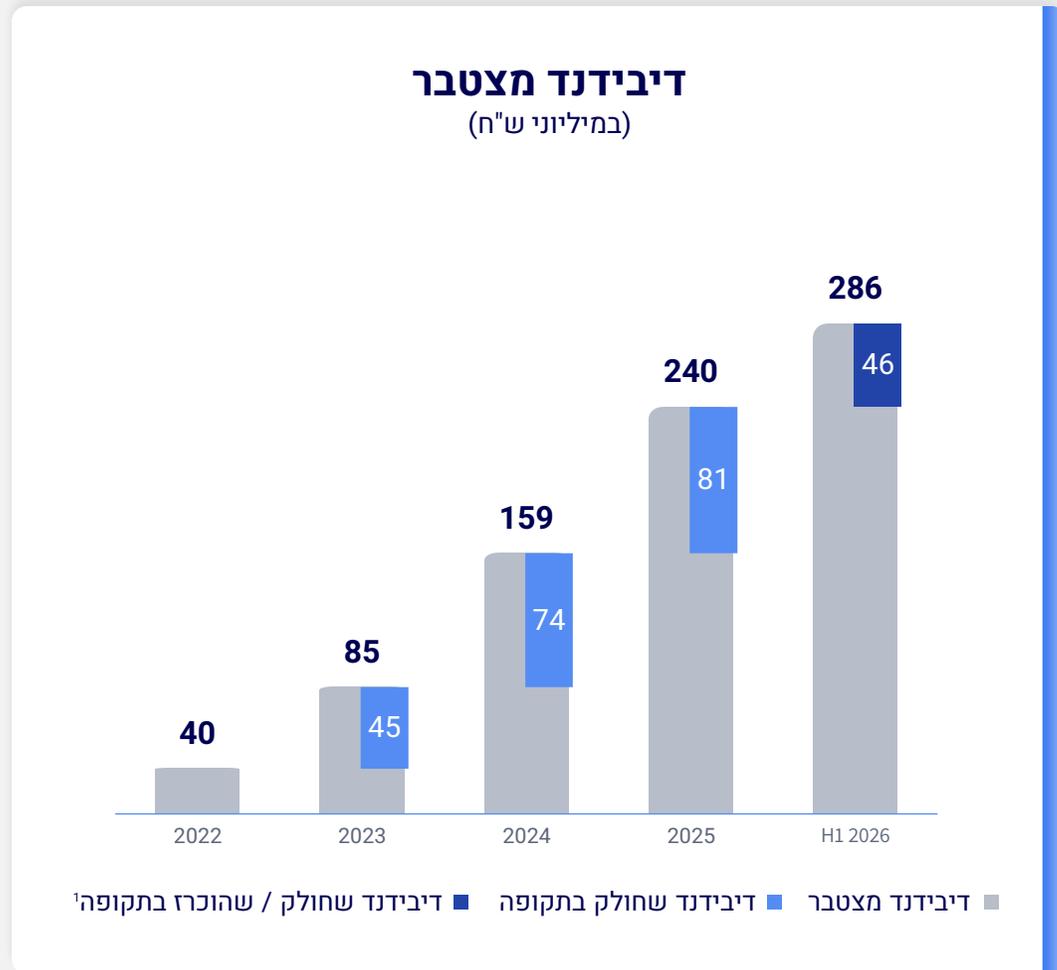


### צמיחה עקבית בהון העצמי אל עבר יעד 2030 (במיליארדי ש"ח)



1. מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.  
 2. לאחר תאריך הדוח חולק דיבידנד של 21 מיליון ש"ח ובמרץ 2026 הוכרז דיבידנד של 25 מיליון ש"ח שיחולק באפריל 2026.

# 14 רבעונים של חלוקת דיבידנד רצופה ועולה



# מבנה הון יציב: התשתית להשבחות וייזום

 **A/A+**  
דירוג חברה / אג"ח

 **26%**  
LTV<sup>2</sup>

 **1,231** מיליון ש"ח  
חוב נטו<sup>1</sup>

 **314** מיליון ש"ח  
יתרות נזילות



אגד רכבות הקו האדום, פתח תקווה

31.12.2025	חוב (מיליוני ש"ח)
606	אג"ח א בריבית קבועה אפקטיבית של 1.3% צמודת מדד במח"מ 3.75
939	אג"ח ב בריבית קבועה אפקטיבית לא צמודה של 5.75% במח"מ 5.0

1. חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר.  
2. חוב פיננסי נטו חלקי סך הנכסים בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר.

# תוצאות שיא - פרי מהלכי השבחה שהבשילו

**3.0** מיליארד ש"ח  
הון עצמי  
42% גידול

**4.7** מיליארד ש"ח  
שווי השקעות  
51% גידול

**18.1** ש"ח  
NAV למניה  
45% גידול

**941.7** מיליון ש"ח  
רווח נקי  
גידול של פי 4.9

**1.2** מיליארד ש"ח  
הכנסות קיסטון  
גידול של פי 4.5

31.12.2024	31.12.2025	תמצית נתוני מאזן ותזרים מיליוני ש"ח
3,082	4,658	שווי השקעות
2,148	3,044	הון עצמי
753	1,231	חוב פיננסי נטו
<b>169.6</b>	<b>119.9</b>	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>

2024	2025	תמצית רווח והפסד אלפי ש"ח
238,261	236,658	הכנסות תזרימיות <sup>1</sup>
43,933	1,029,290	שינויים בשווי ההוגן
<b>282,194</b>	<b>1,265,948</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
(51,924)	(56,889)	הוצאות ניהול ותפעול <sup>2</sup>
<b>230,270</b>	<b>1,209,059</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(42,170)	(64,067)	הוצאות מימון, נטו
<b>188,100</b>	<b>1,144,992</b>	<b>רווח לפני מס</b>
5,259	(203,228)	מיסים - נדחים
<b>193,359</b>	<b>941,764</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
1.1	5.0	רווח למניה (ש"ח)
<b>12.5</b>	<b>18.1</b>	<b>NAV למניה לפני מס<sup>3</sup> (ש"ח)</b>

1. הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות והכנסות אחרות.  
2. הנתונים כוללים הוצאות בגין עלויות עסקה והוצאות תפעול אחרות ודמי ניהול. ב-2024 הנתון כולל גם תשלום מבוסס מניות.  
3. ההון העצמי בנטרול מיסים נדחים חלקי מספר המניות. ה-NAV למניה לאחר מס לימים 31.12.25 ו-31.12.24 עומד על 16.04 ו-11.49 בהתאמה.

# פורטפוליו תשתיות מגוון בתחומי הביקוש<sup>1</sup>

**4.7**  
 מיליארד ש"ח  
 שווי נכסים  
 31.12.25



Water

מים

מתקן התפלה VID



Comm

תקשורת

דאטה סנטרס  
Cinturion



Green

מתחדשות

סולארי בישראל  
רוח בפולין  
סולארי בפולין

סולארי בפולין



Power

אנרגיה

IPM  
רמת חובב  
חגית

שורק?  
עטרות  
2 חגית



Move

תחבורה

קבוצת אגד

אגד תחבורה ישראל  
אגד אירופה  
אגד רכבות  
אגד זכיינות  
אגד תחזוקת כבישים  
(דרייב)  
אגד תחזוקה ומוסכים

אגד נדל"ן

Eranovum

השתתפות במכרזים  
 • הארכת כביש 6  
(מכרז 8-9)  
 • נתיבים מהירים



נכסים בהפעלה

ייזום והקמה

1. שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.  
 2. ראו הערת שוליים 1 לשקף 4.

קבוצת אגד  
מבית קיסטון



Move

# תחבורה

אגד אירופה הולנד

# תחבורה | נכסים מרכזיים

## שווי ותשואות הנכסים המניבים (במיליוני ש"ח וב- % בהתאמה)

תשואה כוללת<sup>1</sup>  
**63%**



■ עלות במועד הרכישה/ שווי הוגן ■ תקבולים לקיסטון □ פירעון קרן הלוואה בשותפות אגד

## קבוצת אגד: מגוון תחומי פעילות סינרגטיים וצומחים

אגד תחבורה ישראל

אגד אירופה

אגד היסעים

אגד נדל"ן

אגד רכבות

אגד תחזוקה ומוסכים

תחזוקת כבישים (דרייב)



אגד רכבות הקו האדום

# קבוצת אגד: תוצאות כספיות

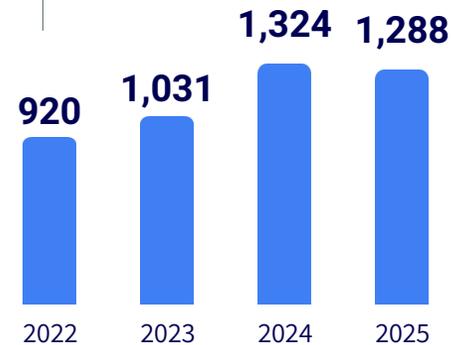
צמיחה בהכנסות וברווחיות



## גידול משמעותי בהכנסות וב-EBITDA החל מרכישת השליטה על ידי קיסטון

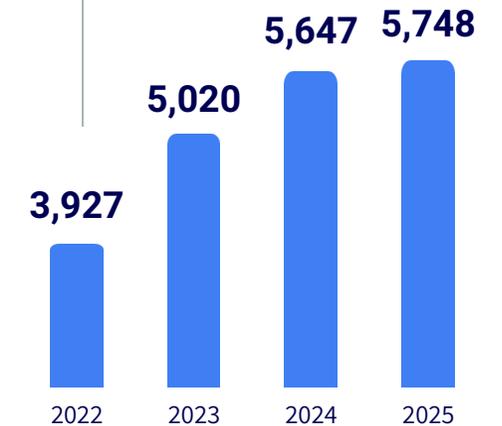
EBITDA של הקבוצה  
(במילוני ש"ח)

40% ↑



הכנסות הקבוצה  
(במילוני ש"ח)

46% ↑



# קידום מהלכים אסטרטגיים בכל הזירות



## מיתוג מחדש וחיזוק חווית לקוח

**השקת מיתוג חדש**  
המתאים לקונצרן תחבורה  
גלובלי ורב תחומי

**השקת אפליקציית EGG**  
השקת אפליקציית תחבורה  
ציבורית - הלקוח במרכז



## התרחבות הפעילות בישראל

**אגד רכבות**  
היערכות להפעלת הקו הירוק והקו  
הסגול של הרכבת הקלה בגוש דן  
לצד הקו האדום

**אגד תחבורה**  
הפעלת מכרז רמת הגולן  
ושלב ב' בדרך אגד

**המשך התייעלות -**  
חשמול האוטובוסים  
80% גידול בק"מ  
החשמלי ב-2025



## התרחבות בפעילות של אגד אירופה

**זכייה במכרז Zeeland בהולנד**  
ל-12 שנים, עם הכנסות  
של 1.2 מיליארד ש"ח<sup>1</sup>

**זכייה במכרז בוורשה בפולין**  
ל-10 שנים, עם הכנסות של כ-515  
מיליון ש"ח<sup>1</sup>

**כניסה לטריטוריות חדשות**  
רכישת 51% מחברת התחבורה  
TOKS הליטאית  
לפי שווי חברה של 33 מיליון אירו<sup>2</sup>



Power

# אנרגיה

IPM | רמת חובב | חגית | שורק | עטרות | חנית 2

IPM באר טוביה

# קיסטון פאזור

פורטפוליו אנרגיה קונבנציונלית בישראל

## 2,300 MW

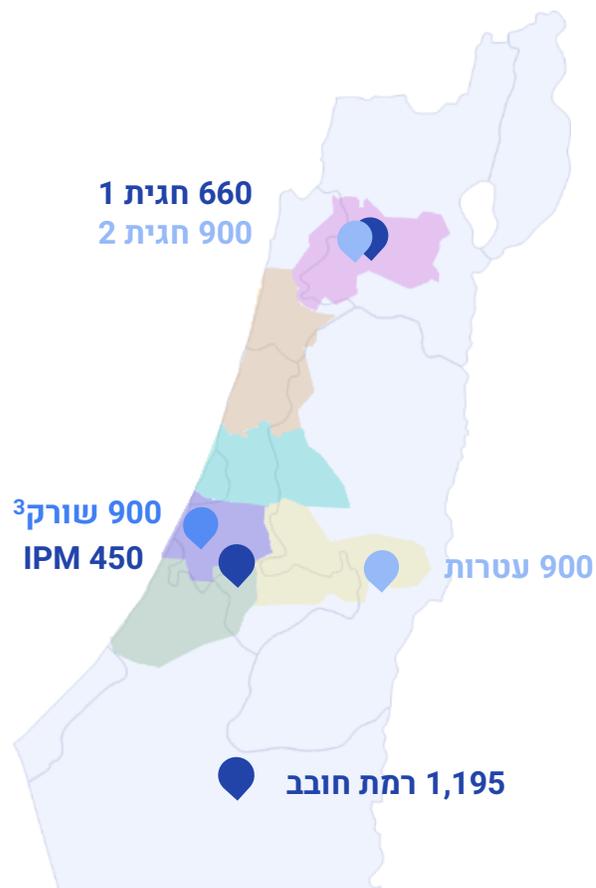
הספק פעיל מ- 3 תחנות כוח  
מבוססות גז טבעי  
450 MW - חלקה של קיסטון<sup>1</sup>



חגית צומת אליקים

## 2,700 MW

בשלבי הקמה ופיתוח  
באזורי הביקוש  
מעל 1,000 MW חלקה של קיסטון<sup>2</sup>



● הפעלה (MW)

● הקמה (MW)

● פיתוח וייזום (MW)

אזורים לפי נגה בהם יש צורך לתחנות חדשות

אזור 1 א'

אזור 1 ב'

אזור 2

אזור 3

אזור 4

אזור 5

.1 על פי חלקה היחסי של קיסטון בפרויקטים.  
.2 על פי חלקה היחסי של קיסטון בפרויקטים. מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2.  
.3 ראו הערת שוליים 1 לשקף 4.

# קיסטון פאזור: הצפת ערך ממהלכי השבחה ופיתוח

**302** מיליון ש"ח

עליית ערך מהבשלה והתקדמות בפיתוח תחנת הכוח הקונבנציונאלית שורק

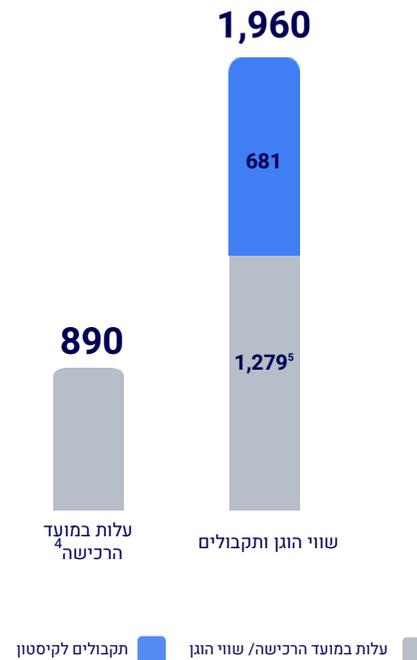
**140** מיליון ש"ח

עלית ערך מהשלמת מהלכי השבחה פיננסיים ומסחריים ב- IPM

**86%**

תשואה כוללת - נכסים בהפעלה<sup>6</sup>

**שווי הנכסים**  
(במיליוני ש"ח)



**קיסטון פאזור**

**הפעלה**

IPM

רמת חובב

חגית

**פיתוח והקמה<sup>1</sup>**

שורק<sup>2</sup>

עטרות<sup>3</sup>

חגית 2

חגית צומת אליקים

1. שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד. ראו שקף 2.  
 2. ראו הערת שוליים 1 לשקף 4.  
 3. קידום פיתוח על קרקע בבעלות אגד פרופרטיז (נדל"ן).  
 4. מועד רכישת IPM 02/2022, חגית- 06/2022 ורמת חובב 12/2020.  
 5. שווי הוגן ליום 31.12.2025.  
 6. חישוב התשואה בהתאם לעלות במועד הרכישה והתזרימים שהתקבלו בפועל עד ה-31.12.2025.

# 140 מיליון ש"ח - עליית ערך ממהלכי השבחה פיננסיים ומסחריים ב-IPM



## המשך מעבר למכירה ללקוחות פרטיים והגדלת רווחיות

תחזית התפלגות הספק של 450 MW ב-IPM



■ מכירת חשמל למנהל המערכת ■ מכירות בילטרליות ללקוחות פרטיים

1. מידע צופה פני עתיד. ראו שקף 2.

# ייזום ופיתוח של צבר קונבנציונאלי<sup>1</sup>

נוכחות מובילה בגל ההשקעה המחודש באנרגיה קונבנציונלית בישראל

## סטטוס פיתוח והקמה - צבר K-POWER



## 302 מיליון ש"ח עליית ערך משורק<sup>2</sup>

**עד 900 MW הספק צפוי**  
 תחנת כוח במחזור משולב (H CLASS)  
 נחתם חוזה רכש ציוד עיקרי וחוזה EPC להקמה

**מיקום אסטרטגי**  
 לאספקת ביקושים במרכז הארץ

**40% שיעור מימון חוב המיר**  
 קיסטון תעמיד הלוואות למימון 40% מההון העצמי והערבויות להקמת התחנה. לאחר ההפעלה קיסטון רשאית להמיר הלוואות ל-40% מההון<sup>2</sup>

**תקופת זיכיון (BOT)**  
 עד 25 שנות הפעלה

**3.18 אג' / קוט"ש - תעריף זמינות**

1. שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.  
 2. ראו הערת שוליים 1 לשקף 4.



Comm

# תקשורת

יזום והקמת דאטה סנטרס ו-Cinturion

# ייזום והקמת דאטה סנטרס בהיקף של 100 MW-IT

IPM 40 MW-IT בצמוד לתחנת הכוח IPM



מעל-60 MW-IT

בשלבי ייזום בקרקעות אחרות

עד 2030<sup>2</sup>

40 MW-IT

לאחר קבלת היתרי

צפי הפעלה: תחילת 2028<sup>2</sup>

תכנון הכולל תשתיות התומכות בצרכי AI



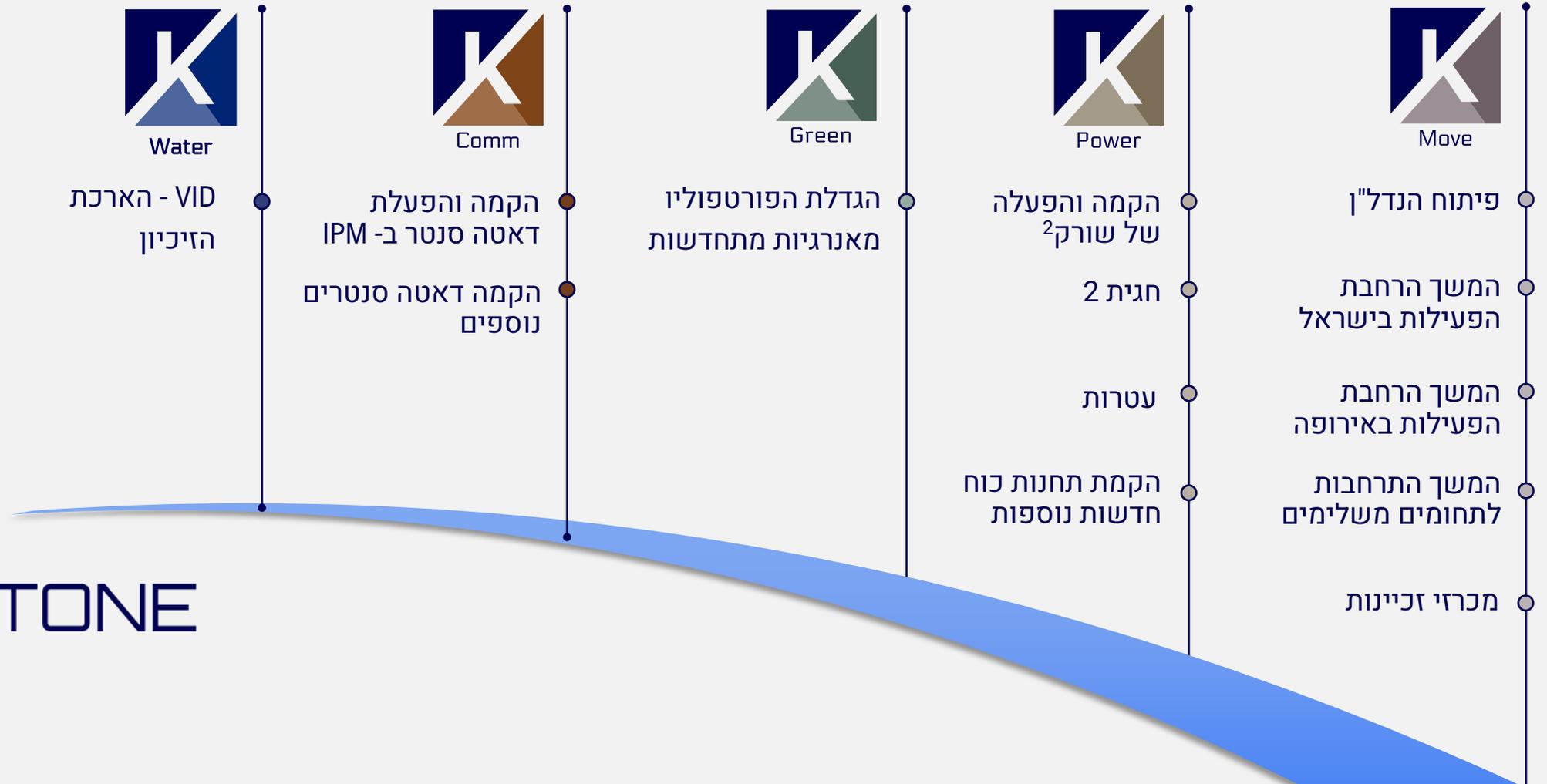
יציבות אנרגטית ורציפות תפקודית גבוהה

IPM והדמיה של דאטה סנטר עיבוד ב-AI



# סיכום

# המסלול ברור. המנועים פועלים<sup>1</sup>.

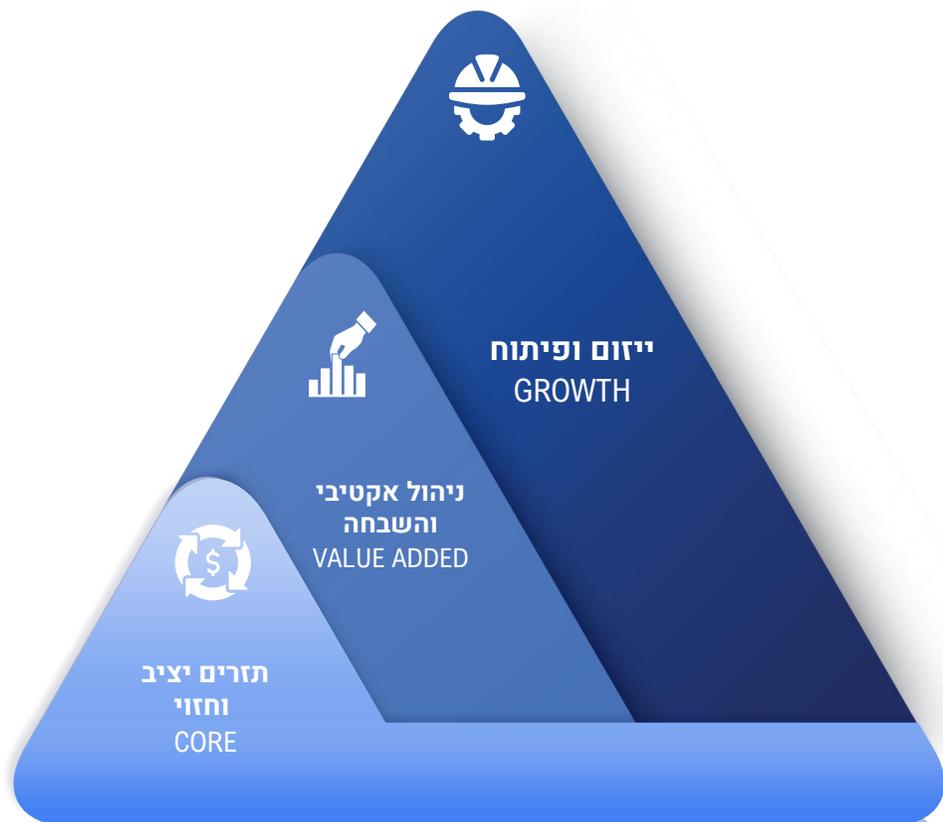


KEYSTONE  
2030

1. שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2 לעיל.  
2. ראו הערת שוליים 1 לשקף 4.

# בסיס חזק, ביצוע מוכח ואופק צמיחה רחב

תזרים. השבחה. ייזום. תגמול.



פורטפוליו נכסים איכותי בתחומי הביקוש +

הזדמנויות שוק משמעותיות בתחומי הפעילות +

ניהול אקטיבי שמוביל לתוצאות והצפת ערך +

מאזן ותזרים חזקים – תשתית להשבחה ולייזום ופיתוח +

חלוקת דיבידנד רבעוני רצופה ועולה +



Water



Comm



Green



Power



Move

# קיסטון אינפרסטרקצ'ר בע"מ

## תודה!



KEYSTONE