



GENERATION CAPITAL

ג'נריישן קפיטל בע"מ

קרן השקעות סחירה בתחום
התשתיות והאנרגיה

מצגת שוק ההון

דצמבר 2019

הבהרה משפטית

המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה או לרכישת ניירות ערך של גנ'ריישן קפיטל בע"מ ("החברה") ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו. מצגת זו אינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל.

המצגת נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה ותפרסם החברה לציבור.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד לרבות תחזיות, יעדים, אסטרטגיה עסקית הערכות ואומדנים הן לגבי פעילות החברה (והחברות המוחזקות) והן לגבי השווקים בהם היא פועלת, וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מובא, המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. כמו כן, מדיניות ההשקעה ויעדי ההשקעה עשויים להשתנות מעת לעת.

החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

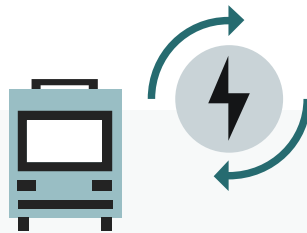
תשומת הלב מופנית לכך שהמצגת כוללת, בין היתר, נתונים אשר נכללים במצגת זו לראשונה בנוגע לחברה ו/או לחברות המוחזקות או שהוצגו בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה. לעניין זה ראו טופס הדיווח אליו מצורפת המצגת.

תעודת זהות



נהלת הקרן

מנהלים בעלי מומחיות וניסיון
ריאלי מוכח ויוצר ערך
בהובלת עסקים בתחומים
הספציפיים הן בשוק הפרטי והן
בשוק הציבורי, קירבה לשוק
ונגישות לעסקאות בלעדיות,
עבודה משותפת והישגית
לאורך זמן

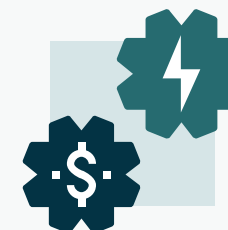


המוצר שלנו

לראשונה בישראל, קרן סחירה (Listed Fund)
המאפשרת חשיפה להשקעות מניבות
בתחום התשתיות והאנרגיה, בהשראת
ההסדרה התאגידית של קרנות הריט
פלטפורמת השקעות סולידית בעלת
קורלציה נמוכה לשוק לאור מאפייני
התחום, האסטרטגיה והפיזור
פוזיציה אקטיבית כהון אסטרטגי עם דגש על
השבחות

החזון שלנו

הנגשת היתרונות
הייחודיים של עולם
התשתיות והאנרגיה עבור
השוק הסחיר



שלב הבא

שלב 04

המשך התרחבות
והגדלת מרכיב
הדיבידנד*

שלב נוכחי

שלב 03

הרחבת
הפורטפוליו

שלבים שהושלמו

שלב 01

Fund Raising
והשלמת השקעות
ראשונות

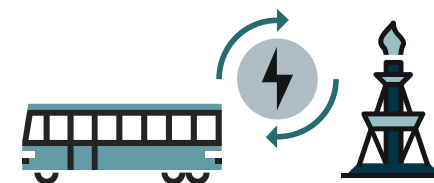
שלב 02

הנפקה לציבור ויצירת
ערך

שלבים
בהתפתחות
הקרן

שוק האנרגיה והתשתיות בישראל

תחזית פרויקטים מרכזיים לשנים הקרובות



שוק התשתיות מהווה מנוע צמיחה מרכזי של המשק מאז תחילת שנות ה-90

"...רמת המלאי ואיכות התשתיות הכלכליות הפיזיות של ישראל נמוכות באופן משמעותי בהשוואה לממוצע המדינות המפותחות..."*

כ-100-120

מיליארד ₪

צבר פרויקטי תשתית בתכנון ע"י הממשלה ל-5 השנים הקרובות (לא כולל הפרטות ומתחדשות)**

כ-50

מיליארד ₪

שווי פעילות כולל של פרויקטים בביצוע בשיטת PPP* (לא כולל הפרטות)

תחבורה

תחבורה ציבורית ותשתיות תחבורה:

- רהט
- ירושלים מרכז
- ירושלים צפון
- נתניה עירוני
- מטרונת חיפה
- רק"ל ת"א – קו סגול וירוק
- רק"ל ים - קו כחול וירוק
- רק"ל נצרת-חיפה
- נתיבים מהירים חדשים בגוש דן
- שדה תעופה בינ"ל חדש
- מטרונת גוש (12 שנים)

סה"כ כ-207 מיליארד ש"ח

ייצור חשמל

מכרזי הפרטה חברת חשמל:

- תחנת כוח רמת חובב 2020
- תחנת כוח רידינג 2021
- תחנת כוח חגית 2022
- תחנת כוח אשכול 2023
- הקמת תחנות כוח פרטיות בין השנים 2020-2025 – כ-3 גיגה

סה"כ כ-26 מיליארד ש"ח

איכות סביבה והתפלה

- מספר מתקני השבת אנרגיה מפסולת
- מתקן טיפול במים תע"ש השרון
- מתקן התפלה אשדוד
- מתקן התפלה שורק ב'
- מתקן התפלה גליל מערבי

סה"כ כ-10 מיליארד ש"ח

בינוי זכייני

- קריית המודיעין
- "אופק רחב" – מחנה רב זרועי ברמלה
- מרה"ס – מרכזים לוגיסטיים
- בינוי מבנים ממשלתיים (משרדי ממשלה ויחידות המחשוב בירושלים, קריית ממשלה ובימ"ש בעפולה, קריית ממשלה בכפר סבא, גנזך המדינה)
- סה"כ כ-13 מיליארד ש"ח**

אנרגיה מתחדשת

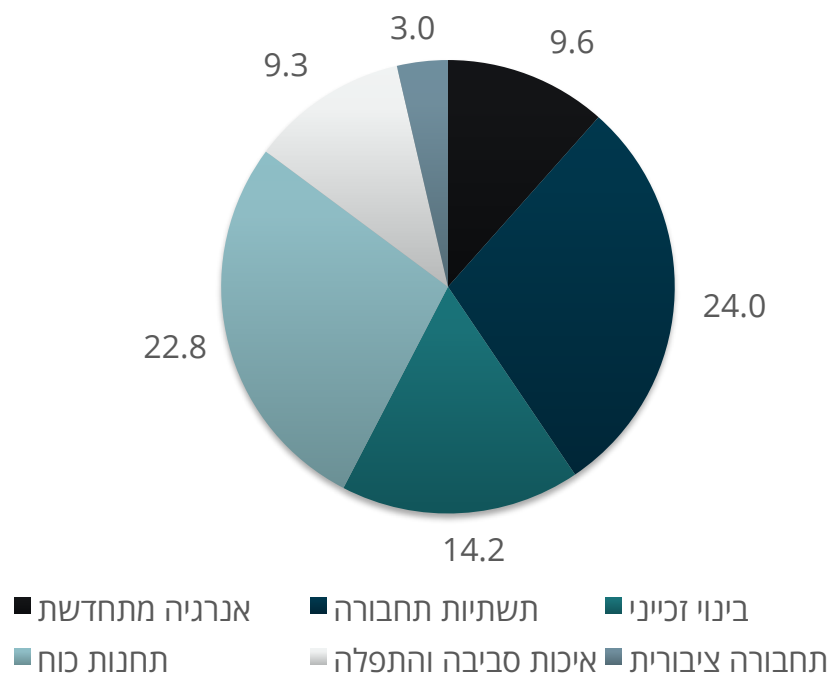
- דימונה PV
- מכרזי רשות בגין מכסות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים (מתח נמוך, מתח גבוה, מתח עליון)

סה"כ כ-21 מיליארד ש"ח

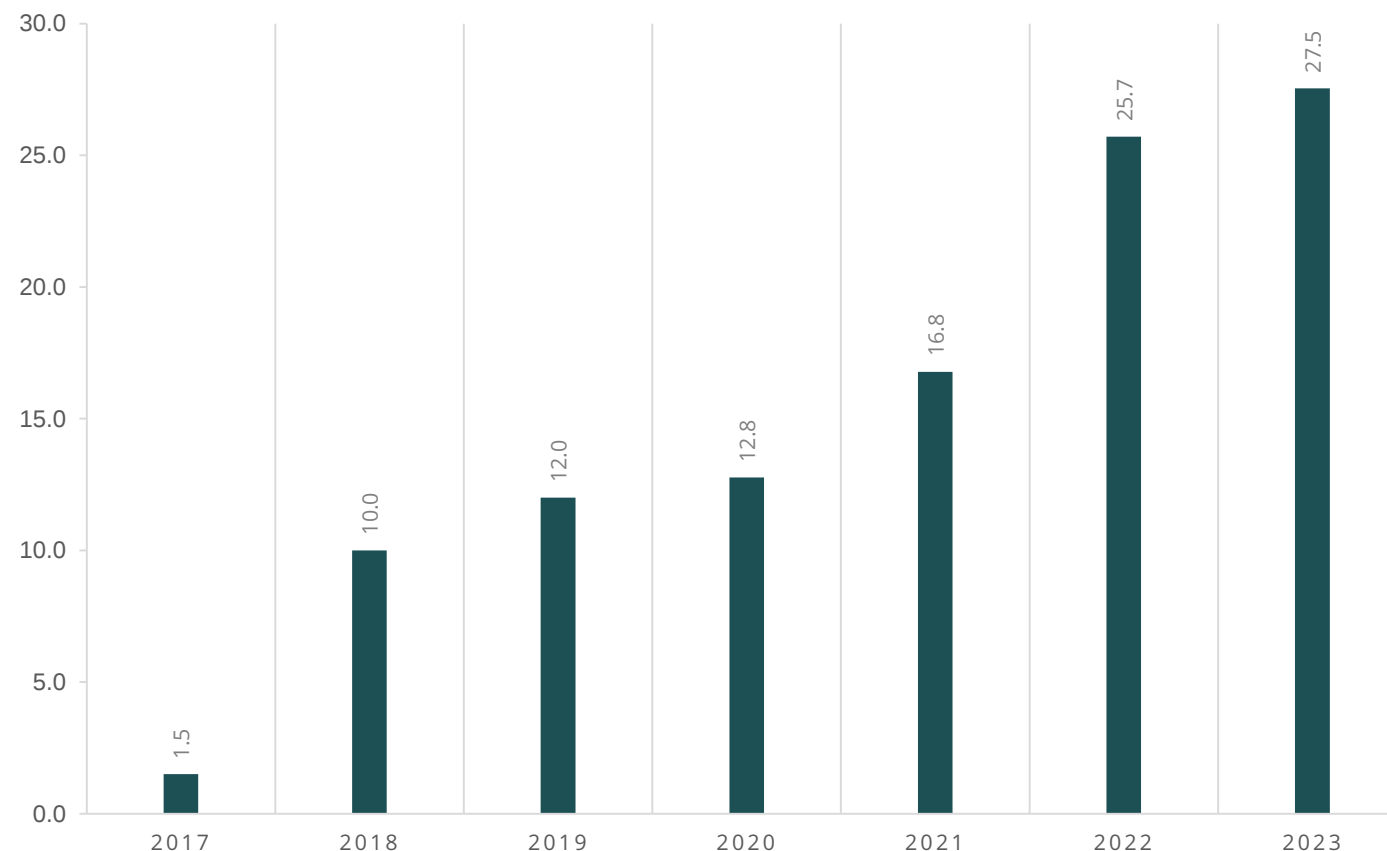
שוק האנרגיה והתשתיות בישראל

תחזית היקף מכרזים כולל במיליארדי ש"ח לפי סגמנטים בשוק התשתיות עד

*2023



תחזית מכרזי תשתיות עתידיים (במיליארד ש"ח)*

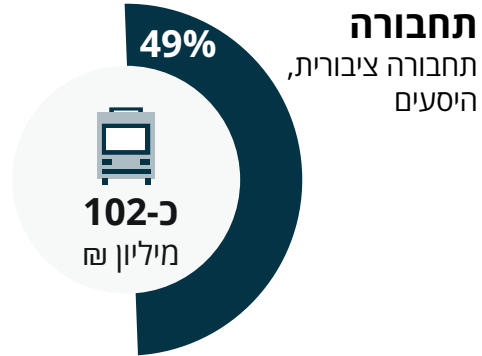
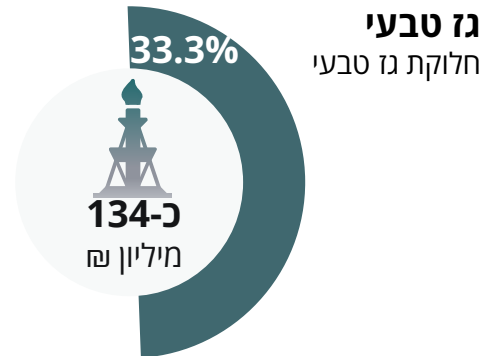
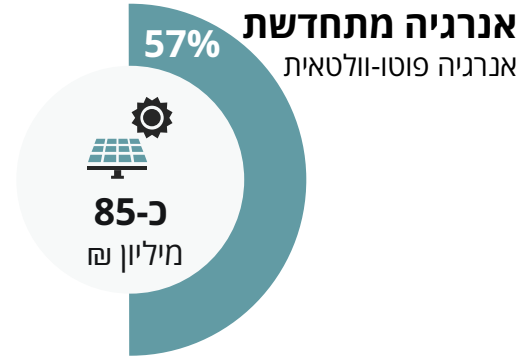
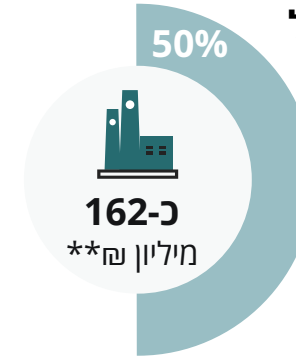


נתונים פיננסיים מרכזיים ליום *30.9.19

השקעות שבוצעו



ייצור חשמל
תחנות כח,
קוגנרציה



סכומים שגויסו (מהקמה עד 30.9)



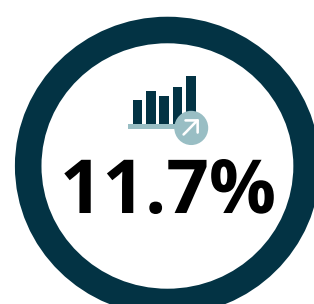
סכומים שהושקעו



שווי הוגן השקעות



***ROI



***ROA

* החישוב על בסיס התקופה 1.1.19-30.9.19, אלא אם מצוין אחרת
** כולל השקעות בסך של כ-59 מיליון ש"ח להשקעה ב-MRC וכ-4.6 מיליון ש"ח לפעילות התחנות הצפוניות, שהושלמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום המצגת
*** ROI מציג את היחס בין הרווח הנקי להון העצמי, ROA מציג את היחס בין הרווח התפעולי לסך המאזן. החישוב מציג את התשואה על ההון העצמי וסך המאזן לתקופה 1.1.19-30.9.19, בגילום לתשואה שנתית, ע"י שקלול ההון העצמי והנכסים לפי התקופה היחסית ממועד הכרתם בספרי החברה ועד ליום 31.12.19.

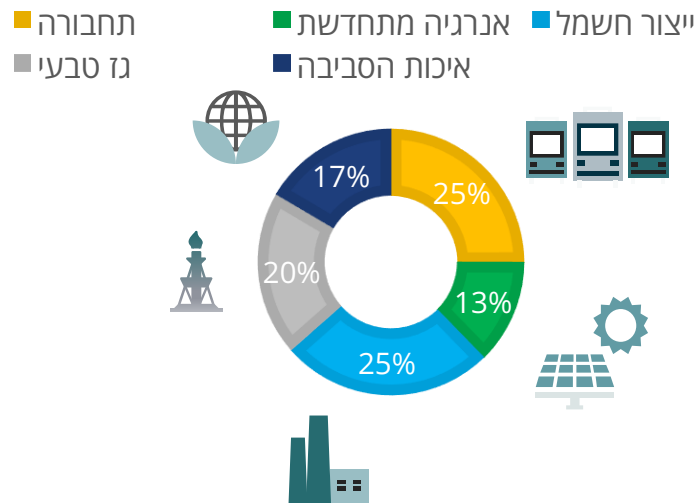
הפורטפוליו

ביקוש יציב וצפוי המבוסס על התקשרויות ארוכות טווח והגנות/הסדרות מדינה

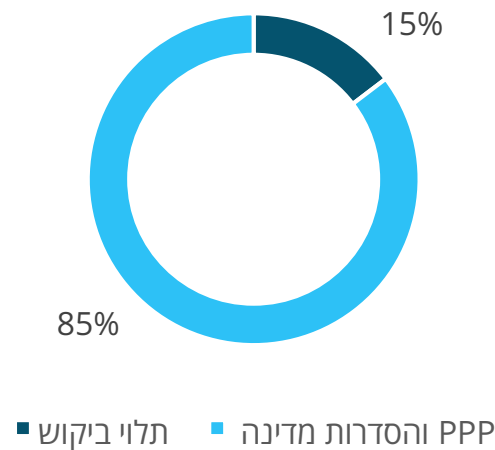
מאפיינים	אנרגיה פוטו-וולטאית	ייצור חשמל - תחנות כוח	חלוקת גז טבעי	תחבורה
נכס מניב לטווח ארוך	✓	✓	✓	✓
התקשרויות ארוכות טווח**	✓	✓	✓	✓
הגנת/הסדרת מדינה	✓	✓	✓	✓
פוטנציאל התרחבות	✓	✓	✓	✓
תשואה צפויה לבעלים***	10%	13%	11%	14%

התפלגות סגמנטים לאחר השלמת

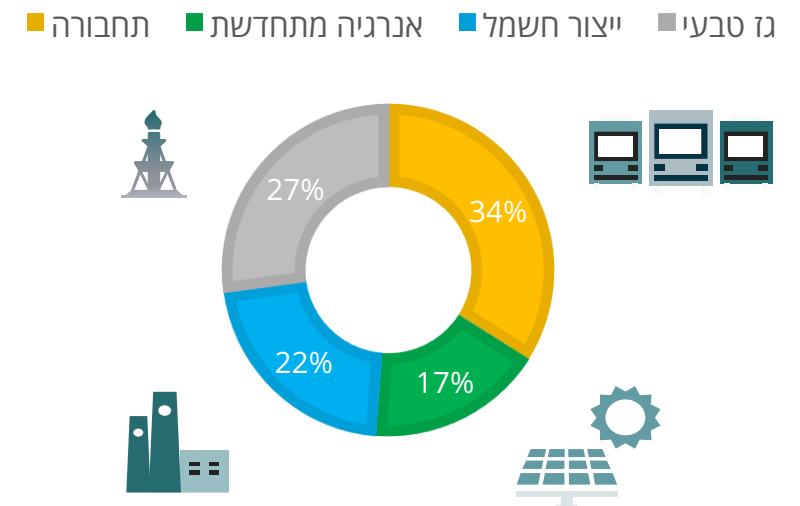
* עסקות MRC ו-GES



אופי התקשרויות



התפלגות סגמנטים - 30.9.2019



*עסקת MRC הושלמה ביום 3 בדצמבר 2019 ועסקת GES עודנה בשלב המשא ומתן לפי מחיר של 110 מיליון ש"ח.

**התקשרויות ארוכות טווח בעלות מאפיינים יציבים (הסכמי זכינות, הסכמי זמינות, הסדרה רגולטורית, Off-Takers) עם לקוחות איכותיים, לדוגמה - רשויות או ממשלות.

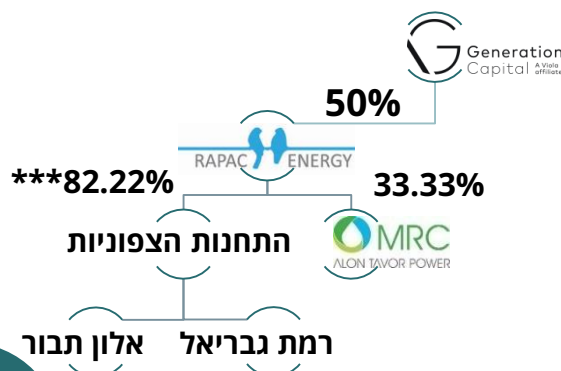
***התשואה הינו יעד שהגדירה לעצמה החברה בביצוע ההשקעה, בהתבסס על תוכניות עסקיות על בסיס הנכסים הקיימים, תחזיות שוק, התקשרויות קיימות, תעריפים, תחזיות מאקרו כלכליות והערכות והנחות נוספות. לעניין זה, התשואה על ההשקעה מחושבת על בסיס תזרים מזומנים חזוי לבעלים ויעד התשואה השנתית הממוצעת מתייחס לתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד מימוש ההשקעה. יודגש, כי מדובר ביעד פנימי שנקבע על ידי החברה, אין בו משום התחייבות כי ההשקעה תניב את התשואה לה שואפת החברה והתשואה על ההשקעה בפועל עשויה להיות שונה משמעותית



ייצור חשמל – תחנות כוח

פלטפורמה לפרויקטים לייצור חשמל
וכך הפיכה לשחקן משמעותי בשוק
החשמל הישראלי המתפתח

החזון



תיאור העסקה



השקעה (כולל השקעות נדרשות באתר אלון תבור):
162 מ"ח

יעד תשואה שנתית ממוצעת לבעלים:**
כ-13%

פורטפוליו תחנות כוח מניב ויציב לטווח ארוך

תיאור כללי של הנכסים



כ-730 מגה-וואט בהפעלה מסחרית
(בשיעורי החזקה שונים)



כ-230 מגה-וואט בפיתוח

טורבינת גז פועלת
בעלת הספק של
363 מגה-וואט
שעה באתר אלון
תבור



שתי טורבינות
הפועלות בסולר
בעלות הספק של
220 מגה-וואט שעה
באתר אלון תבור



התחנות הצפוניות (אלון תבור
ורמת גבריאלי)
**תחנות כוח שהחלו הפעלה
מסחרית בסוף 2019, בעלות
הספק מותקן של 146 מגה-
וואט שעה לייצור חשמל
וקיטור (80 טון בשעה) בגז
טבעי בטכנולוגיית קוגנרציה**



אופציה להקמה של
תחנת פיקר חדשה
באתר אלון תבור עם
מקום שמור ברשת
החשמל והסדרה
תעריפית

בהספק
של עד
**230 מגה-
וואט שעה**



אופציה לרכישת קרקע באתר אלון תבור
לפיתוח תחנת כוח במחזור משולב נוספת



בעלות על הקרקע והאתר של אלון תבור

*כולל השקעות בסך של כ-59 מיליון ש"ח להשקעה ב-MRC וכ-4.6 מיליון ש"ח לפעילות התחנות הצפוניות, שהושלמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום המצגת
**התשואה הינו יעד שהנזירה לעצמה החברה בביצוע ההשקעה, בהתבסס על תוכנית עסקיות על בסיס הנכסים הקיימים, תחזיות שוק, התקשרויות קיימות, תעריפים, תחזיות מאקרו כלכליות והערכות והנחות נוספות. לעניין זה, התשואה על ההשקעה מחושבת על בסיס תזרים מזומנים חזוי לבעלים ויעד
התשואה השנתית הממוצעת מתייחס לתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד מימוש ההשקעה. יודגש, כי מדובר ביעד פנימי שנקבע על ידי החברה, אין בו משום התחייבות כי ההשקעה תניב את התשואה לה שואפת החברה והתשואה על ההשקעה בפועל עשויה להיות שונה משמעותית
***רפק אנרגיה מקיימת משא ומתן להתקשרות בהסכם עם נת אנרגיה בע"מ, המחזיקה בכ-17.8% בכל אחת מרמת גבריאלי ואלון תבור בעסקה לרכישת 4% נוספים, בכל אחת מרמת גבריאלי ואלון תבור



ייצור חשמל – תחנות כוח

תיאור כללי של הנכסים:

מאפיינים מרכזיים של התחנות הצפוניות	מאפיינים מרכזיים של נכסי MRC הפעילים (אתר אלון תבור)
מרבית ההספק מכור בחוזים ארוכי טווח עם לקוחות איכותיים	תשלומי זמינות בתעריף קבוע וצמוד למלוא הספק התחנות
לקוחות עוגן גדולים ויציבים אשר צורכים חשמל וקיטור (תנובה ונילית)	הסדרה תעריפית לכ-15 שנה מהיום
רגולציה תומכת המאפשרת מכירת עודפי חשמל לרשת בתעריף קבוע וצמוד למשך 18 שנה	מכירת חשמל לרשת על בסיס מחיר שוק (SMP)
יחסי כיסוי גבוהים המאפשרים השבחה פיננסית	זכות להקטין את הכמות החוזית ממאגר תמר במלואה
זכות להקטין את הכמות החוזית ממאגר תמר במלואה	הסכם גז חתום מול אנרג'יאן במחיר תחרותי מול מחיר מתווה
הסכם גז חתום מול אנרג'יאן במחיר תחרותי מול מחיר מתווה	חוב בכיר זול ביורו, מגודר
	חברת התפעול של הנכס מוחזקת על ידי בעלי המניות

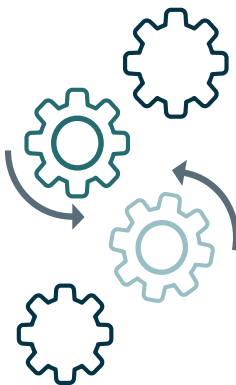


סטאטוס – תחום ייצור החשמל



בביצוע לרבעון הקרוב*

אופטימיזציה של התחנות
הצפוניות עם תחילת
ההפעלה המסחרית
(משטר הפעלה, חוזים מול
לקוחות קיימים וחדשים,
שיפורים טכנולוגיים)



החלפה ו/או פירעון של
החוב הנחות בתחנות
הצפוניות

הפעלה מסחרית של
התחנות באתר אלון
תבור ע"י MRC

תחזית מדדי רווחיות עיקריים – ממוצע שנתי לתקופות הרישיון

ממוצע שנתי במיליון ₪	הצפוניות	אלון תבור MRC
**EBITDA	150	210
***FFO	125	160

התחזית הינה בהתאם לתעריפי החשמל לשנת 2019.

ההתפתחויות המרכזיות במהלך 2019:

רכישת תחנות כוח מחברת החשמל – השלמת עסקת רכישת
תחנות הכוח באתר אלון תבור מחברת החשמל

הפעלה מסחרית של התחנות הצפוניות – קבלת הרישיונות
בתחנות אלון תבור ורמת גביראל

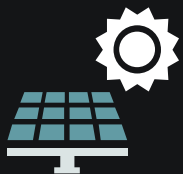
תשתית ניהולית חדשה

מימון מחדש - קידום מימון מחדש של חלק מהחוב

קבלן הקמה – נחתם ויתור הדדי על המחלוקות והתביעות
הכספיות בתחנות הצפוניות



*מידע צופה פני עתיד שעיקרו האסטרטגיה שניבשה החברה, תוכניותיה והערכותיה לעניין אפיקי ההשקעה. אין באמור משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל
**רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, על בסיס תחזית נומינאלית היוצאת ממחירי 2019, לא מעודכן לתעריפי החשמל ב-2020, שכן טרם התקבלה החלטה סופית בנושא
***FFO מחושב על בסיס EBITDA בניכוי עלויות ריבית (לא כולל ריבית על הלוואות בעלים) ומס, לפי תרחיש מחזור של החוב הנחות והבכיר ב-2020



אנרגיות מתחדשות

פלטפורמת אנרגיה מתחדשת ציבורית
וצומחת בהיקף עסקים מהותי ובהתבסס
על צבר אטרקטיבי של פרויקטים בפיתוח

החזון



נתוני העסקה

השקעה*:

כ-85 משי"ח עבור כ-57%

יעד תשואה שנתית ממוצעת לבעלים:**
כ-10%



סולגרין - תיאור כללי

תחום פעילות: אנרגיה פוטו-וולטאית

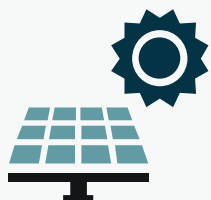
פלטפורמה ציבורית העוסקת בבעלות, ייזום, הקמה ותפעול
של מתקני חשמל על בסיס אנרגיות מתחדשות
לאחר השלמת המיזוג עם להב הרים ירוקים, לחברה צבר
נכסים מניב של 16 מגה וואט, עם צפי הכנסות שנתי של כ-
35 מיליון ₪
ועוד 5 מגה וואט מחוברים לרשת ו-45 מגה וואט לאחר זכייה
במכרזים

שווי שוק של כ-148 מיליון ש"ח
(נכון ל-4.12.2019)

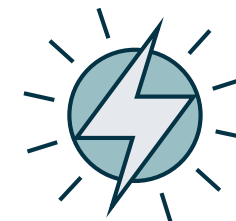
הון עצמי של כ-111 מיליון ש"ח
(נכון ל-30.9.2019)

כ-400 מגה וואט של פרויקטים
קרקעיים בפיתוח בדרום ובצפון
הארץ, אשר יבשילו למכרזי רשות
החשמל בהדרגה במהלך השנים
הקרובות

*כולל השקעה בסך 44.4 מיליון ₪ בנין רכישת החזקות השותף (35% נוספים באותו מועד) אשר הושלמה ביום 2 בספטמבר, 2019. שיעור ההחזקה בסולגרין בע"מ עומד על כ-57%.
**התשואה הינו יעד שהגדירה לעצמה החברה בביצוע השקעה, בהתבסס על תוכניות עסקיות על בסיס הנכסים הקיימים, תחזיות שוק, התקשרויות קיימות, תעריפים, תחזיות מאקרו כלכליות והנחות נוספות. לעניין זה, התשואה על ההשקעה מחושבת על בסיס תזרים מזומנים חזוי לבעלים ויעד התשואה השנתית הממוצעת מתייחס לתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד מימוש ההשקעה. יודגש, כי מדובר ביעד פנימי שנקבע על ידי החברה, אין בו משום התחייבות כי ההשקעה תניב את התשואה לה שואפת החברה והתשואה על ההשקעה בפועל עשויה להיות שונה משמעותית.

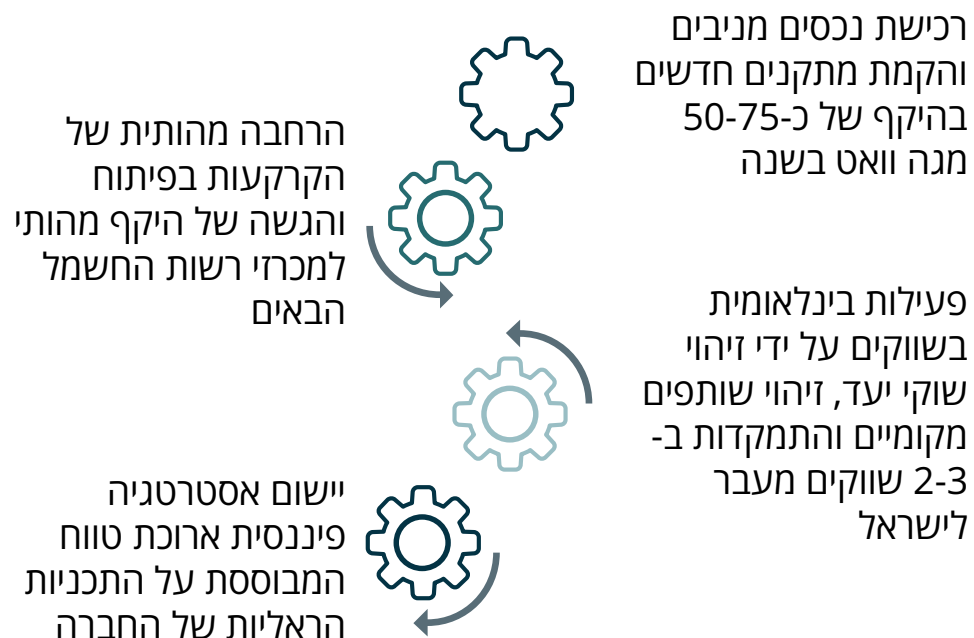


סטאטוס נוכחי – סולגרין

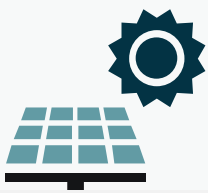


ההתפתחויות המרכזיות במהלך 2019:

אסטרטגיה עסקית*



*מידע צופה פני עתיד שעיקרו האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה והערכותיה לעניין אפיקי ההשקעה של ההשקעה. אין באמור משום התחייבות בדבר האופן בו תישם האסטרטגיה בפועל



היקף נכסים – סולגרין

נכסים ביזמות (**)



סה"כ:
400mw



הערכת מוכנות
למכר (*)

הספק

פיתוח דרום

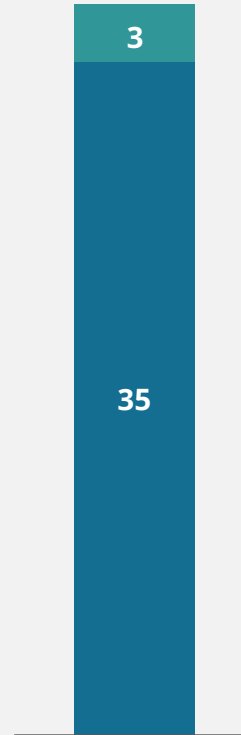
פרויקטים בדרום הארץ בשלבי ייזום שונים, חלקם עם תב"ע מאושרת.

סולגרין זכתה ב-45 מגה וואט במכרזים האחרונים ע"ב פרויקטים אלו

פיתוח צפון

15 פרויקטים בצפון הארץ בשלבי ייזום התחלתיים, חלקם עם הסכם חתום מול הישוב.

סה"כ:
38
מיליון ₪ (***)



צפי הכנסות
שנתיות ממכירת
חשמל

סה"כ:
22mw



הספק



פרויקטים מניבים

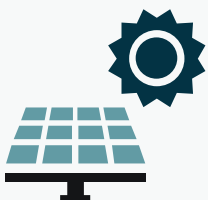
נכסים בסיום הקמה

- כ-5 מגה וואט מתוך ה-6 שבהקמה, חוברו לרשת החשמל
- 3 מערכות בינוניות אשר זכו במכרז השני בתעריף 19.7 אגורות
- מערכת קרקעית ו-3 גגות. המערכות יופעלו מסחרית ב-2019
- מערכת בינונית צפה על גבי מאגר מים הסוללים

נכסים מניבים

329 מערכות סולאריות קטנות (עד 50 קילו) המותקנות על גגות מבנים ברחבי הארץ.

*מוכנות למכר: תב"ע לקראת אישור + אינדיקציה חיובית מחח"י לאפשרות לחיבור המתקן לרשת
**חלקה של סולגרין בנכסים ביזמות הינו כ-50% - 76% בהתאם לפרויקטים השונים
***מידע צופה פני עתיד, אין וודאות כי התוצאות יהיו כאמור בסכומים שצוינו, וזאת בין היתר בשל שינויים, בהיקף ויכולת הייצור של המתקנים שיוקמו בפועל



תחזית הכנסות ומדדי רווחיות*: 2019-2021 – סולגרין

אלפי ש"ח	מצב קיים: נכסים מניבים מיד לאחר המיזוג	תחזית שנתית 2020: הפעלה מסחרית של הפרויקטים בהקמה	תחזית שנתית 2021:**: הפעלה מסחרית פרויקטים שזכו במכרז 2019
	16 מגה ואט	22 מגה ואט	67 מגה ואט
הכנסות	35,247	38,002 (גידול 8%)	50,557 (גידול 33%)
***EBITDA	20,641	22,696 (גידול 10%)	31,601 (גידול 39%)

* כל המידע המובא להלן הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 אין וודאות כי התוצאות יהיו כאמור בסכומים שצוינו, וזאת בין היתר בשל שינויים בהיקף ויכולת הייצור של המתקנים שיוקמו בפועל.
** התחזית מבוססת על הערכת הנהלת ג'נרیشن קפיטל על בסיס דיווחיה של חברת סולגרין בע"מ בבורסה לניירות הערך בתל אביב.
*** EBITDA מחושב על בסיס ההכנסות בניכוי הוצאות התפעול ותקורות והנה"כ בקשר עם הנכסים המניבים

גז טבעי זכייתי חלוקת גז טבעי Downstream

חלוקת גז טבעי למגוון מגזרים כתחליף
מרכזי לדלקים אחרים

החזון



תיאור כללי - נגב גז טבעי, גז טבעי דרום והחברה לתשתיות גז טבעי אי.פי.סי

בנוסף ללקוחות תעשייתיים, המדינה מעודדת חיבור של
צרכני קצה נוספים לרשת חלוקה, וזאת ע"י מגוון
הסדרות, מכסות ומענקים, **בהתאם התכנית העסקית**
כוללת חיבור לקוחות ממגוון מגזרים אחרים

נתוני העסקה

השקעה:

כ-133.5 משי"ח עבור 33.3%

יעד תשואה שנתית ממוצעת לבעלים:

כ-11%

בנוסף, **קיימת תמיכה ממשלתית מהותית בתחום** הכוללת בין
היתר הקצאת מענקים לזכייני החלוקה בהיקף של מאות מיליוני
שקלים לצורך פרישת הרשת

דמי החיבור והחלוקה ללקוחות תעשייתיים הינם קבועים
וצמודים לאורך תקופת הרישיון

מובילי התחום במדינת ישראל, הן ברמת פרישת הקווים וחיבור
לקוחות והן ברמה המקצועית של ההנהלה. כמו כן, מדובר באזורי
החלוקה בעלי היקפי הצריכה וחיבור לקוחות הגדולים במשק

כ-110 לקוחות תעשייתיים חתומים (מתוך כ-210 לקוחות חתומים
בכל המשק), מתוכם כ-50 כבר מחוברים לקווי גז פעילים

יתרת הלקוחות התעשייתיים החתומים צפויים להתחבר במהלך
השנתיים הקרובות**

תחום פעילות: זכיינים אזוריים להקמה והפעלה של תשתיות
לחלוקת גז טבעי

החזקה בשיעור של 33.3% בזכיינים נגב גז וגז טבעי דרום
המחזיקות ברישיון להקמה והפעלה של רשת חלוקת גז טבעי
באזור הנגב והדרום לתקופה של 25 שנים החל משנת 2009
לחברת נגב גז טבעי ומשנת 2012 לחברת גז טבעי דרום.
הרישיון מקנה לזכייני החלוקה בלעדיות באזור פעילותן

הזוכים במכרזי החלוקה של מדינת ישראל נבחרו על
בסיס גובה התעריפים שהציעו לגבות מלקוחות
תעשייתיים

מבנה ההכנסות מבוסס על גביית דמי חיבור חד פעמיים
מלקוחות וגביית דמי חלוקה בגין השירות השוטף של
העברת הגז לפי צריכתם בפועל, הזכיינים אינם משווקי גז
טבעי.

*התשואה הינו יעד שהגדירה לעצמה החברה בביצוע ההשקעה, בהתבסס על תוכניות עסקיות על בסיס הנכסים הקיימים, תחזיות שוק, התקשרויות קיימות, תעריפים, תחזיות מאקרו כלכליות והערכות והנחות נוספות. לעניין זה, התשואה על ההשקעה מחושבת על בסיס תזרים מזומנים חוזי לבעלים ויעד התשואה השנתית הממוצעת מתייחס לתקופה שעד למועד מימוש ההשקעה. יודגש, כי מדובר ביעד פנימי שנקבע על ידי החברה, אין בו משום התחייבות כי ההשקעה תניב את התשואה לה שואפת החברה והתשואה על ההשקעה בפועל עשויה להיות שונה משמעותית. **מידע צופה פני עתיד המבוסס בין היתר על קצב פריסת התשתיות וחיבור הלקוחות, אין וודאות כי צפי זה יתממש

מגזרי הלקוחות			
מניב	בהקמה	בפיתוח***	
✓	✓	✓	לקוחות תעשייתיים
✓	✓	✓	צרכנים פרטיים באזורי מגורים חדשים
✓	✓	✓	ייצור חשמל מבוזר - מתקני קוגנרציה ומרכזי אנרגיה אזוריים
✓	✓	✓	תחנות תדלוק בגז טבעי
✓	✓	✓	מרכזים מסחריים

מאפייני ההשקעה	
נכס מניב וסולידי לטווח ארוך אשר השיל את מרבית סיכוני ההקמה	
הזכיינים המובילים בתחום במדינת ישראל	
הנהלה חזקה ומקצועית	
שוק גדל עם מגוון מגזרים לחיבור לרשת החלוקה	
נכס בעל מינוף נמוך	
תעריפים קבועים וצמודים לתקופת הרישיון	
תמיכה ממשלתית בתחום וקבלת מענקים להקמת הרשת	
מכירה מובטחת של הנכס בסוף תקופת הרישיון****	

נתונים כלכליים מרכזיים			
שנת 2017 (מצרפי)	שנת 2018 (מצרפי)	1-9/2019 (מצרפי)	
90,716	54,038	60,836	הכנסות
18,807	20,433	19,631	*EBITDA

המשך **גידול משמעותי** צפוי גם לתוך שנת 2020 ואילך, וזאת עקב השלמת פרישת הרשת, חיבור לקוחות נוספים וקבלת מענקים מהמדינה**

*רוח תפעולי בתוספת פחת והפחתות.
**מידע צופה פני עתיד המבוסס בין היתר על קצב פריסת התשתיות, חיבור הלקוחות ומועד והיקף קבלת מענקים מהמדינה, אין וודאות כי צפי זה יתממש.
***מידע צופה פני עתיד שעיקרו אסטרטגיית הפיתוח העסקי שגיבשה החברה, תוכניתיה והערכותיה לעניין אפיקי הרחבת פורטפוליו הלקוחות. אין באמור משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל.
****במסגרת הרישיון נקבע כי בתום תקופת הרישיון, יוחזרו נכסי החלוקה למדינה על בסיס שווי השוק של ערך הנכסים.



תחבורה

קבוצת התחב"צ וההיסעים הגדולה
והמובילה בישראל

החזון



נתוני העסקה

השקעה:

כ-102 משי"ח עבור 49%

יעד תשואה שנתית ממוצעת לבעלים*:

כ-14%

תשואת דיבידנד בשנת 2019 עד כה**:

כ-7%

שווי החזקות ג'נריישן (נכון ל-30.9.2019):

כ-167 מיליון ₪



קבוצת בון תור - תיאור כללי

תחום פעילות:

הסעת המונים, תחבורה ציבורית

בון תור היא מהחברות הגדולות בישראל בתחום הסעת ההמונים

לקבוצת בון תור שתי פעילויות עיקריות:

- פעילות תחבורה ציבורית - מתבצעת ע"י חברת מטרופולין (מוחזקת 50% ע"י בון תור)
- פעילות היסעים - מתבצעת ע"י חברת בון תור וחברת תור בוס

BON TOUR
פתרונות תחבורה מתקדמים



מטרופולין



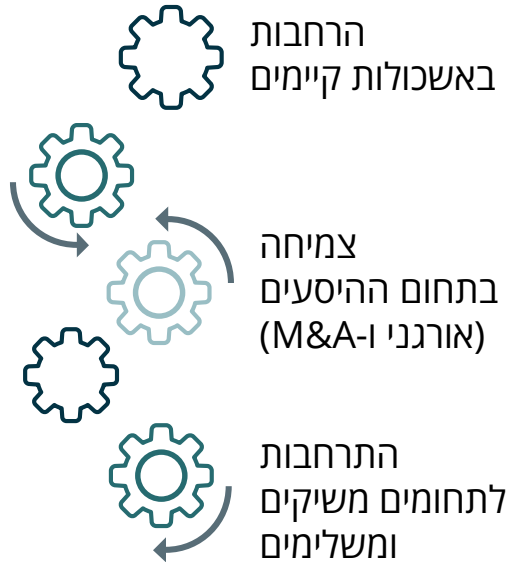
סטאטוס נוכחי – בון תור בע"מ



תכנית עבודה*

מכרזי תחבורה
ציבורית חדשים
(צפי לחמישה
מכרזים חדשים
בשנה הקרובה)

מכרזי PPP
חדשים



ההתפתחויות מרכזיות במהלך 2019:

פעילות התחב"צ (מטרופולין):



הסדרה ענפית - חתימה על הסכמי ההסדרה
הענפית מביאה לשיפור חיובי מהותי
בתוצאות הפעילות

אשכול שרון-חולון - הושלמה פריסת האשכול

פעילות ההיסעים:



גידול בהכנסות - לאור זכויות במכרזים חדשים

גידול ברווחיות - לאור שיפור בתנאים של מכרזים
קיימים ואיחוד תפעולי אגף אוטובוסים ותור בוס

ייבוא רכבים - כניסה לתחום הייבוא של רכבי
תחבורה ציבורית

חלוקת דיבידנד - סך 19 מיליון ש"ח ב-2019 עד
כה



סטאטוס נוכחי – בון תור בע"מ



נתונים כלכליים מרכזיים

נתונים כלכליים מטרופולין (מש"ח)

	***2020	***2019	2018	2017	
הכנסות	858.0	727.0	534.9	413.6	
EBITDA****	187.2 (21.8%)	135.3 (18.6%)	105.3 (19.7%)	70.9 (17.1%)	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	155.1	117.9	87.5	84.1	

נתונים כלכליים בון תור - ללא מטרופולין (מש"ח)

	***2020	***2019	2018	2017	
הכנסות	398.2	373.5	317.0	303.8	
EBITDA****	50.2 (12.6%)	43.0 (11.5%)	30.7 (9.7%)	31.1 (10.2%)	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	38.1	30.3	15.2	30.3	

חתימה על הסכמי ההסדרה הענפית



- ביום 23 ביוני 2019 הושלמה החתימה על הסכמי ההסדרה הענפית
- ההסדרה כוללת תמריצי איסוף נוסעים, עדכון הצמדות (שכר וביטוח), סובסידיית שכר נהגים נוספות ותמיכה בהכשרת נהגים חדשים ודמי ניהול פרויקטים טכנולוגיים
- בתוקף רטרואקטיבי החל מ-1 בינואר 2018*
- הוספת תזרים מזומנים שנתי לאחר מס כתוצאה מהחתימה על ההסדרה בסך של כ- 40-50 מיליון ₪ לשנת פעילות מלאה של שלושת האשכולות שמפעילה מטרופולין**
- הצמיחה המשמעותית בתזרים המזומנים של מטרופולין בשנת 2020 לעומת 2019 נובעת מהשלמת הקמת אשכול שרון חולון

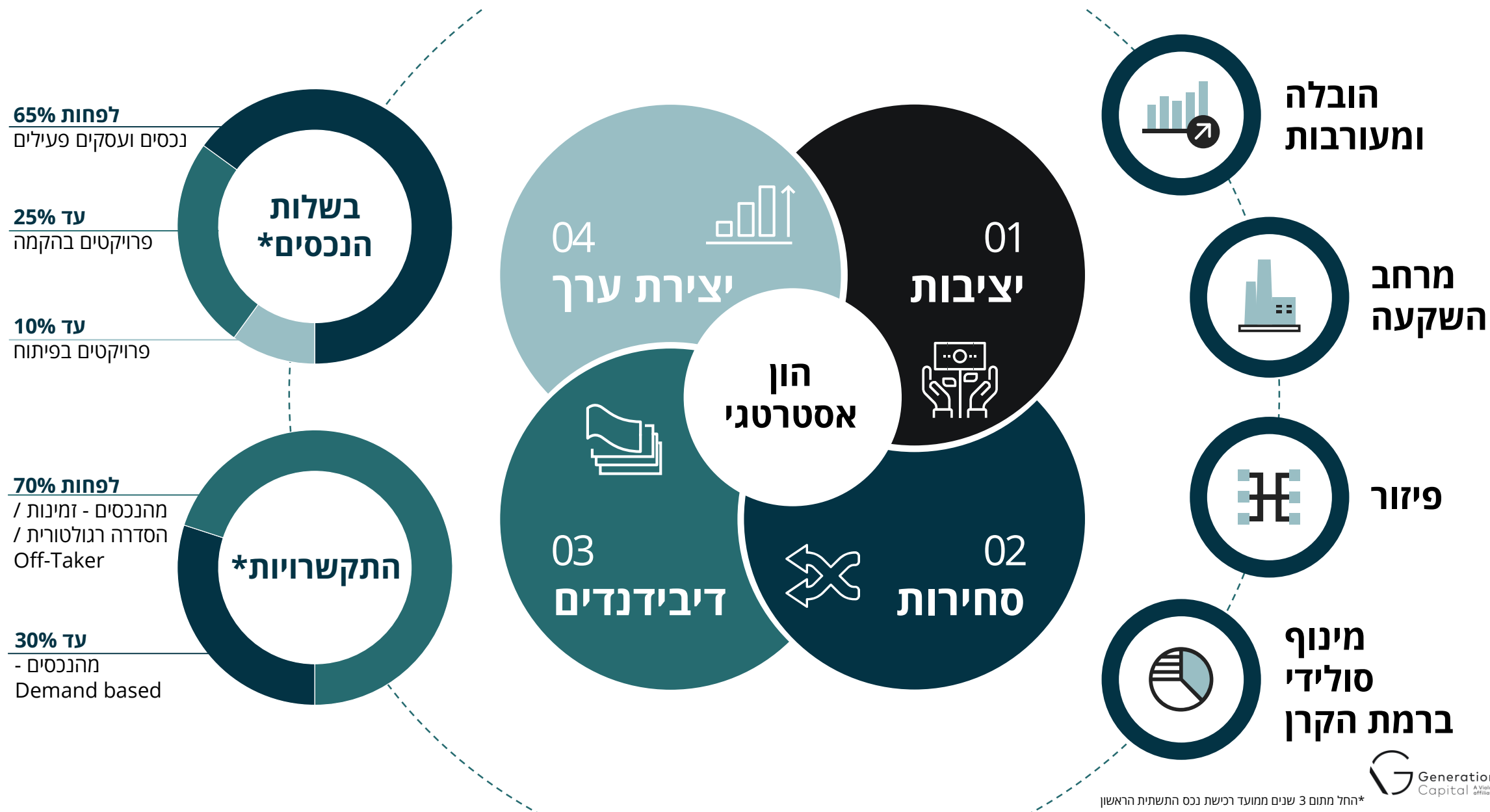
*למעט סובסידיית שכר נהגים שהינה בתוקף החל ממשכורת יולי 2018
 **מבוסס על הערכת שווי של חברת בון תור בע"מ שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019
 ***מבוסס על הערכת שווי של חברת בון תור בע"מ שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019.
 ****EBITDA בון תור מייצג רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, EBITDA מטרופולין מייצג רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות ובתוספת הוצאות הקמה של אשכול שרון חולון שלא הוננו

מאזן החברה – 30.9.2019

30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות	
זכאים ויתרות זכות	2,518
התחייבויות שאינן שוטפות	
התחייבות מסים נדחים	6,226
סה"כ התחייבויות	8,744
הון	
הון מניות ופרמיה	847,517
קרן הון תשלום מבוסס מניות	8,405
תקבולים על חשבון אופציות	439
עודפים	42,254
סה"כ הון	898,615
סה"כ התחייבות והון	907,359

30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	
מזומנים ושווי מזומנים	410,318
חייבים ויתרות חובה	5,627
סה"כ נכסים שוטפים	415,945
נכסים שאינם שוטפים	
השקעות בחברות מוחזקות	491,414
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	491,414
סך נכסים	907,359

יתרונות ומדיניות ההשקעה



שוק האנרגיה בישראל

מהלכים מרכזיים
והתפתחויות
הצפויות בתחום
האנרגיה
והתשתיות
בשנים הקרובות

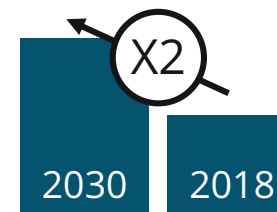
ביקוש לחשמל

הגידול השנתי החזוי בשיא הביקוש לחשמל עבור
השנים 2018-2050 עומד על 2.8%*



גז טבעי

הפיכה למקור האנרגיה המרכזי במשק, גורר השקעות
עתק בתשתיות, תעשייה, חשמל והפקה. צריכת הגז
הטבעי תכפיל את עצמה עד 2030**



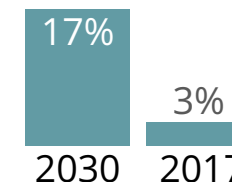
ייצור חשמל

הפרטה של מקטע הייצור ופיתוח תחנות פרטיות
בלבד. להערכת רשות החשמל עד מחצית העשור
הבא חלקן של תחנות הכוח הפרטיות במקטע הייצור
צפוי לעמוד על כ-60%***



אנרגיות מתחדשות

גידול משמעותי בהיקף ייצור החשמל מאנרגיות
מתחדשות. צפי צמיחה מ-3% מתמהיל הדלקים
ב-2017 ל-17% בשנת 2030***



שוק התשתיות בישראל

מהלכים מרכזיים
והתפתחויות
הצפויות בתחום
האנרגיה
והתשתיות
בשנים הקרובות

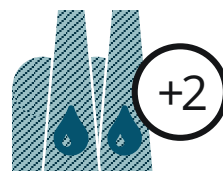
תחבורה

משבר תחבורתי מניע השקעות ענק הן בתשתיות תחבורה והן במערכות הסעת המונים והמשך מגמת ההפרטה של מפעילי התחבורה הציבורית בישראל



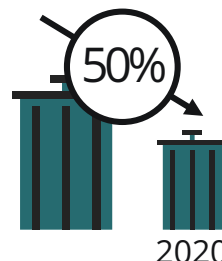
התפלת מים

המחסור במקורות המים הטבעיים מסתכם בכ-2.5 מיליארד קוב מים. המשך הקמת מתקני התפלה על מנת לספק את כלל התצרוכת בישראל, שני מתקנים נדרשים באופן מידי ומתקן גדול נוסף כל מספר שנים*



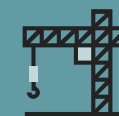
סביבה

המדינה הציבה יעד של הקטנת כמות הפסולת המוטמנת בכ-50% עד לשנת 2020**. השקעות עתירות הון במתקני מיון, טיפול ושריפה (WTE) מבוססות מענקי מדינה על מנת לעמוד ביעד של צמצום היקף ההטמנה.



לוגיסטיקה ובינוי זכייני

קידום פרויקטים של בינוי זכייני בהיקפים משמעותיים עבור הסקטור הצבאי והציבורי. פיתוח לוגיסטי ופיתוח עורפי נמל הן בדרום והן בצפון המדינה.



*מקור: נתוני רשות המים, הודעה לתקשורת מאוקטובר 2017 http://www.water.gov.il/Hebrew/DocLib2/Hodaa_latikshoreit_02102017.pdf
**על פי ועדת הפנים והגנת הסביבה למיחזור פסולת לשנת 2017, בשנת 2016 שיעור המיחזור בפועל היה 20%, היעד לסיום שנת 2017 הוא 23%, והיעד לסוף שנת 2020 הוא 35% (נקודות לדיון לקראת דיון ועדת הפנים והגנת הסביבה בהשתתפות השר להגנת הסביבה, יום הסביבה בכנסת 2017, מיום 26 ביוני 2017).