



Generation Capital

קרן השקעות סחירה בתחום התשתיות והאנרגיה

מפגש משקיעים, תוצאות 2021

31 במרץ 2022

הבהרה משפטית

המידע הנכלל במצגת זו איננו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת ו/או הצעה ו/או הזמנה לרכישת ניירות ערך של ג'נרیشن קפיטל בע"מ ("החברה") ומצגת זו איננה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא. מצגת זו נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית בלבד והיא מתמקדת בנושאים הנדונים בה בלבד, המידע המובא בה איננו מהווה סקירה של כלל היבטי פעילותה של החברה, איננו ממצה את מלוא הנתונים אודותיה, פעילותה ותוצאותיה הכספיות ואיננו מחליף את הצורך לעיין בדיווחיה השוטפים של החברה. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה וגורמי הסיכון עמם היא מתמודדת, יש לעיין בדיווחיה השוטפים של החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-033474), בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. יודגש, כי תוצאות העבר אינן מעידות בהכרח על תוצאותיה העתידיות של החברה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תכניות, יעדים, אומדנים, תחזיות, הערכות, אסטרטגיה עסקית וכל מידע אחר בכל צורה, המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, הן לגבי פעילות החברה והחזקותיה והן לגבי השווקים בהם היא פועלת, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ("מידע צופה פני עתיד"). מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת ומתבסס על הערכות הסובייקטיביות של החברה בלבד נכון למועד מצגת זו, ומטבעו עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר במצגת זו. יובהר ויודגש, כי החברה איננה מתחייבת באופן כלשהו כי הערכותיה, ציפיותיה, שאיפותיה ויעדיה יתממשו בפועל, וקוראי מצגת זו מוזהרים כי תוצאותיה והישגיה של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד הנכלל במצגת זו. כמו כן, אסטרטגיית החברה, מדיניות ההשקעה ויעדי ההשקעה עשויים להשתנות מעת לעת.

מצגת זו כוללת נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים שלא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה ולפיכך החברה איננה אחראית לנכונותם אף שהיא מאמינה בסבירותם. החברה איננה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואיננה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

תשומת הלב מופנית לכך שמצגת זו כוללת, בין היתר, נתונים הנכללים בה לראשונה בנוגע לחברה ו/או החזקותיה, או שהוצגו בפילוח או ברמת פירוט שונים מאלה המופיעים בדיווחי החברה. לעניין זה, ראו טופס הדיווח אליו מצורפת מצגת זו.

ג'נריישן קפיטל



השבחת הפעילות בסגמנטים בהם פועלת הקרן לצד העצמת הפוזיציה של הפעילויות השונות בתחומי הפעילות יוצרת בסיס איתן לתזרים מזומנים חזק ויציב לטווח ארוך בעל קורלציה נמוכה למחזור הכלכלי



חלק הקרן בתזרים פנוי שנתי ממוצע של הנכסים בעשור הקרוב בסך כ-285 מיליון ש"ח



דירוג +A



ESG – אישור מדיניות השקעה אחראית



פורטפוליו נכסי תשתיות ליבה מגוון המותאם למגמות השוק



אסטרטגיה עסקית של בניית ערך על בסיס יכולות מקצועיות וניהוליות



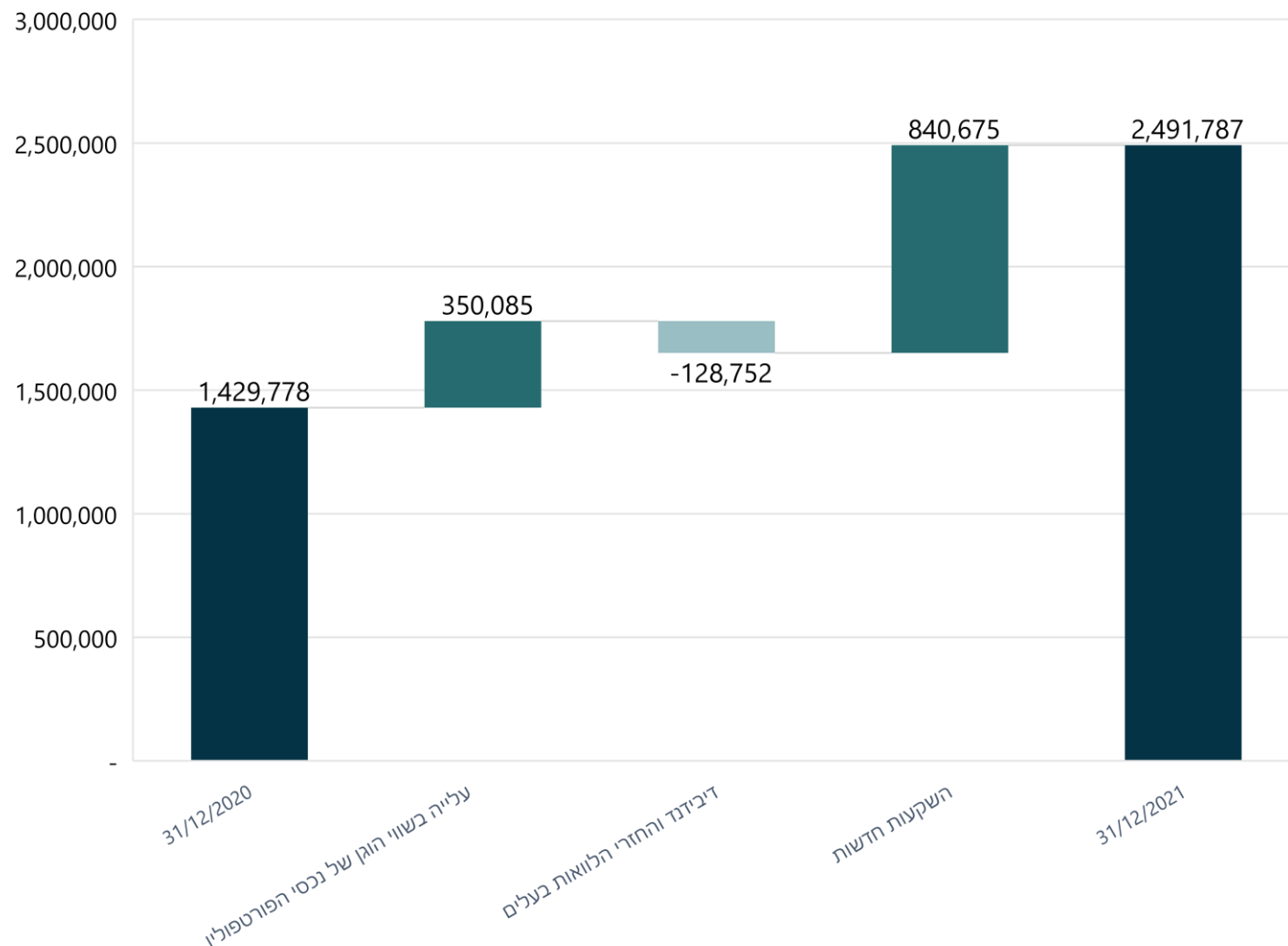
19.3% - תשואה שנתית על ההון לפני מס לשנת 2021



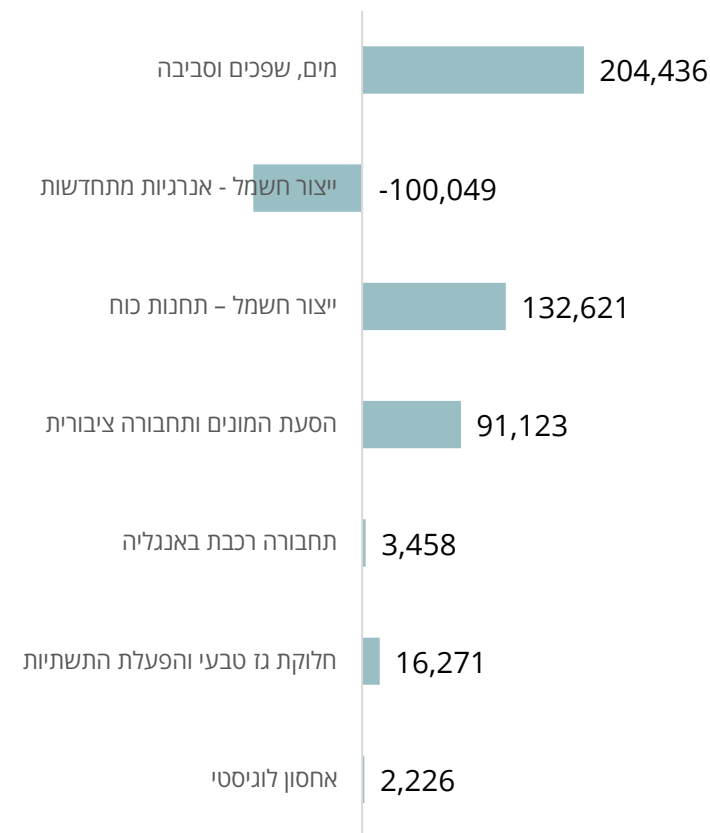
AUM של כ-2.5 מיליארד ש"ח המייצר FFO של כ-360 מיליון ש"ח (2021) מהנכסים הלא סחירים



שינויים בשווי ההשקעות בנכסי הפורטפוליו במהלך שנת 2021



עלייה בשווי הוגן של נכסי הפורטפוליו (אלפי ש"ח)^{14,15}



* לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות



תוצאות פיננסיות לתקופת הדוח

ביצועים בתקופת הדוח

362

מיליון ש"ח

FFO לשנת 2021 מנכסי
פורטפוליו לא סחירים⁷

128

מיליון ש"ח

דיבידנד והחזרי הלוואות
בעלים מנכסי הפורטפוליו

19.3%

תשואה על ההון
לפני מס בשנת 2021⁶

288.5

מיליון ש"ח

רווח לפני מס בשנת 2021

נכסים והתחייבויות בתקופת הדוח

374.5

מיליון ש"ח

יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(בנוסף לקרן מסגרות
אשראי לא מנוצלות בהיקף
של כ-230 מיליון ש"ח)
(ליום 31 במרץ 2022)

666.5

מיליון ש"ח

חוב פיננסי נטו

27%

LTV

(חוב פיננסי נטו למאזן)

1.44

NAV למניה

(בנטרול מסים נדחים)

1.7.5

מיליארד ש"ח

הון עצמי (NAV)

2.5.5

מיליארד ש"ח

שווי הוגן של נכסי
הפורטפוליו⁸

* לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

מהלכים מרכזיים בשנה האחרונה



מים שפכים

- דרך הים – השלמת מימון והחזר של כ-35% מסך ההשקעה במתקן והמשך שיפורים תפעוליים משמעותיים
- זכייה במכרז BOT לרכישתו, שיפוצו ושיקומו של מתקן ההתפלה באשדוד והקמת תחנת כח בחצר המתקן
- השלמת רכישת Aqwise (טיפול במים ושפכים) המהווה זרוע לפעילות בינלאומית
- עלייה לשלב ה-BAFO במכרז BOT להקמת מתקן ההתפלה גליל מערבי

סביבה

- גרין נט – שיפור ביצועים לצד שיפורים תפעוליים במערך ההובלה ומכירת תוצרי מחזור ברווחיות גבוהה
- חתימה על הסכם לרכישת השליטה בקממ, היוצרת לחברה פוזיציה משמעותית בכל שרשרת הערך של שוק הפסולת
- זירו וויסט – קידום התהליך הסטטוטורי לקראת תחילת הקמה

חתימה על מכתב עקרונות עם גוף מוסדי להשקעה הונית ב-GES לפי שווי של 740 מלש"ח לפני הכסף

אחסון לוגיסטי



- תחילת הקמת המרלוג' החדש בטרמינל אשדוד והגדלת המערך האוטומטי, לצד תחילת תכנון חלופות למימוש זכויות הבנייה הנוספות בטרמינל אשדוד
- שיפור תנאים מסחריים מול לקוחות והגדלת הרווחיות על רקע משבר האספקה העולמי
- תחילת עבודות הכשרת הקרקע לבניית המרלוג' באתר אדמירליטי חיפה
- השתתפות במכרז של חנ"י לחכירת קרקע לטווח ארוך בקרבת נמל אשדוד
- הגשת תכנית וקבלת היתר בניה למרלוג' נוסף במתחם הטרמינל באשדוד

תחבורה



ישראל

- השלמת רכישת יתרת מניות מטרופולין (100%)
- הארכת תקופת הזיכיון של אשכול השרון והרחבות מהותיות של קווי שירות באשכולות נוספים
- שיפור במדדי הרווחיות בתחום התחבורה הציבורית
- זכייה באשכול תחב"צ אונו אלעד 375 אוטובוסים – כ-300 מיליון ש"ח הכנסות בשנה
- המשך התייעלות תפעולית בתחום ההיסעים שקיבלה ביטוי בעלייה בשיעורי הרווחיות
- השלמת רכישת חברה בתחום ההיסעים הפועלת בצפון הארץ
- צמיחה בפעילות ייבוא הרכב שהוביל לגידול של כ-75% בהכנסות בתחום
- חתימה על הסכם לרכישת החזקות השותף (51%) במניות בון תור

בריטניה

- תוצאות פיננסיות חזקות מעל תקציב החברה, אישור דירוג מודיס Baa2 בינלאומי עם תחזית יציבה
- הארכת חכירה לציים מרכזיים (חידוש התקשרות בהיקף שנתי של 100 מיליון פאונד מהשבועות האחרונים לדוג') והגשת הצעה ראשונית להחכרת רכבות חדשות
- הצגת רכבת המימן בוועידת האקלים בגלזגו והעברת רכבת היברידית למפעיל
- ESG – דירוג 5 כוכבים, מובילה בדירוג בתחום חברות התחבורה

מהלכים מרכזיים בשנה האחרונה - המשך



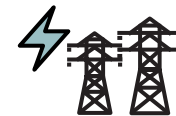
מתחדשות

- השלמת עסקת ההשקעה בקיוביקס והערכות לעלייה לשליטה
- הגדלת הפורטפוליו לכ-1.6 ג'יגה וואט והגדלת ההספק המניב ב-180% ל-65 מגה וואט
- השלמת רכישת פורטפוליו בפיתוח של 200 מגה וואט ביוון
- האצת פיתוח פרויקטים בהיקף של 700 מגה וואט באיטליה
- התקשרות בהסכם עם Tricera לפיתוח מיזמי אגירת אנרגיה בגרמניה ובמדינות נוספות באירופה בהיקף של כ-300 מגה וואט
- חיזוק מבנה ההון באמצעות גיוס הון כולל של כ-380 מיליון ש"ח
- חתימה על הסכם Co-invest עם מנורה להשקעות בפרויקטים באירופה בהיקף של כ-160 מיליון אירו
- חתימה על הבנות לרכישת סינרג'י תמורת הקצאת מניות סולגרין לבעלי מניותיה



חלוקת גז טבעי

- השלמת פריסת צנרת החלוקה בהתאם לתוכנית העבודה, כך שכיום לחברות החלוקה תשתית צנרת באורך של כ-450 ק"מ. כמו כן, חיבור 10 לקוחות תעשייתיים חדשים לרשת
- קידום תהליכי פיתוח עסקי להרחבת הפעילות בכלל מגזרי הלקוחות (תעשייתי, קוגנרציה, דיור, תחנות תדלוק CNG)
- סיום בניית התשתית להקמת הרשת בשלוש שכונות מגורים נוספות לצד איתור וחתימה על פרויקטים לחיבור בתי אב נוספים



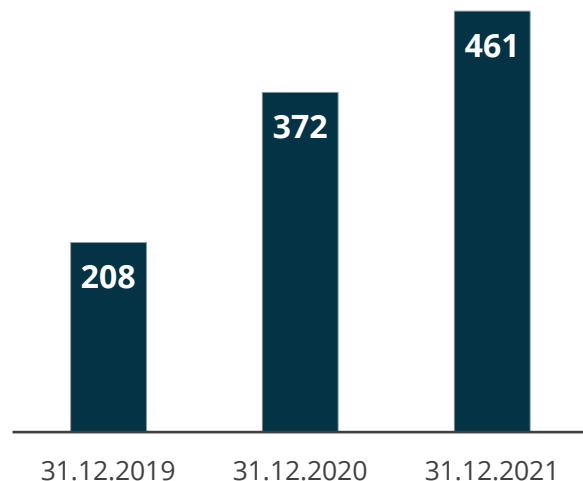
ייצור חשמל - תחנות כוח

- השלמת העסקה לרכישת התחנות החופיות
- הערכות למימון מחדש בתחנות החופיות וצפי להחזר מלא של ההשקעה של התחנות
- כניסה לתוקף של הסכמי גז חדשים ועדכון הסכמי גז קיימים מול אנרג'יאן
- כניסה לתחום אספקת החשמל - קבלת רישיון מספק וירטואלי ושיתוף פעולה אסטרטגי עם קבוצת פרטנר
- תחילת עבודות מוקדמות להקמת הפיקר B-MRC, גיוס מימון גישור והיערכות לסגירה פיננסית
- שיפור הסינרגיה בין תחנות הכוח לצד יתרונות לגודל
- שמירה על זמינות גבוהה של התחנות ומכירת חשמל בהיקפים משמעותיים
- קידום פרויקטים במספר סגמנטים בתחום אגירת האנרגיה

עדכון הערכת שווי לרפק אנרגיה לכ- 461 מיליון ש"ח

תוצאות הערכת השווי נובעות מתהליכי ההשבחה הבאים:

שווי השקעה במיליוני ש"ח



שווי ההשקעה גדל בלמעלה מפי 2 במהלך השנתיים האחרונות כתוצאה מהשלמת הקמת תחנות, רכישות אסטרטגיות, השבחות (מסחריות, פיננסיות ותפעוליות), וזאת לאחר קבלת דיבידנד והחזרי הלוואות בעלים בהיקף מצטבר של כ-44 מיליון ש"ח

תחנות צפוניות

- עלייה משמעותית של תעריף ייצור החשמל

פיתוח עסקי - שת"פ עם פרטנר

- מיזם משותף עם פרטנר לאספקת חשמל ללקוחות עסקיים ברחבי הארץ

MRC

- קידום סטטוטורי משמעותי להקמת תחנת הפיקר באתר MRC המוביל לירידה מהותית בשיעור ההיוון
- עדכון תחזית לעלייה בביצועי התחנה בשנים הקרובות כתוצאה ממכירת אנרגיה גבוהה יותר ביחס לתחזית שנכללה בהערכת השווי הקודמת

תחנות חופיות¹⁸

- שיפור במדדי הרווחיות וביצועים גבוהים מהותית ממוזל הרכישה של התחנות
- עלייה משמעותית בתעריף ייצור החשמל
- קידום תהליך המימון מחדש בתחנות, צפוי להתקיים ב-2022, משליך בשני אופנים:
- מאפשר החזרת ההשקעה לבעלים
- משליך על מנגנון חלוקת רווחי התחנות, כך שחלקו של השותף הכללי (רפק אנרגיה) ברווחים צפוי לגדול לאחר השלמתו



שווים (100%)

כ-508 מיליון ש"ח	כ-1,010 מיליון ש"ח	כ-473 מיליון ש"ח
תחנות חופיות	תחנת MRC	תחנות צפוניות



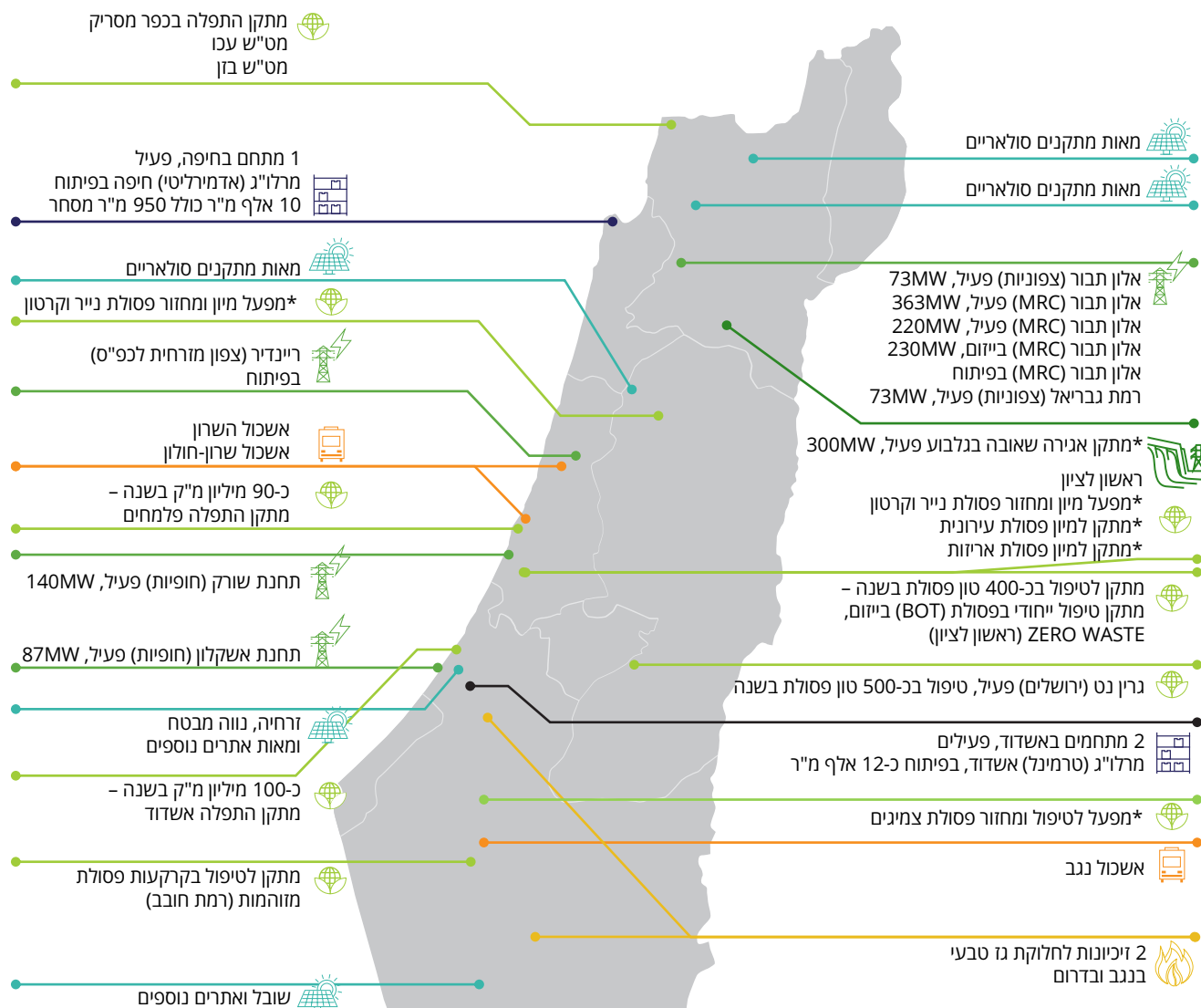
KPI's לשנת 2021 (לפי חלקה של ג'נריישן בתחנות)

295 מיליון ש"ח הכנסות	96 מיליון ש"ח EBITDA	75 מיליון ש"ח FFO ¹⁹	39% תשואה שנתית על ההשקעה	47% תשואת IRR מהרכישה
-----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------

* לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

מפת נכסי הפורטפוליו⁵

היקף מהותי של נכסי PPP במגוון תחומים



porterbrook פורטרברוק 41 ציי רכבות 4,000 קרונות 10%	BON TOUR מטרופולין בון תור ומטרופולין כ-1,600 אוטובוסים וכלי הסעת המונים נוספים תחבורה ציבורית בשלושה אשכולות היקף נסועה שנתי ממוצע כ-100 מיליון ק"מ 49%	Solegreen Renewable Energy סולגרין כ-1.6GW מניבים, בהקמה ובשלב פיתוח שונים בישראל, ארה"ב, איטליה ויוון 51%	RAPAC ENERGY רפק אנרגיה כ-1.2GW בחמישה אתרי ייצור: MRC אלון תבור התחנות הצפויות התחנות החופיות 50%
אגירה שאובה בגלובע מתקן הפועל בשיטת אגירה שאובה בהספק מותקן של 300 מנה-וואט והינו נכס תשתית אסטרטגי, חיוני וייחודי במדינת ישראל 25%	GES GES תפעול 215 מתקני מים 2 מתקני התפלה לאומיים 2 מתקני טיפול בפסולת מהמתקדמים בישראל ופעילות נוספת בכל שרשרת הערך הכוללת גם 5 מתקני מיון ומחזור נוספים. 5 מתקני BOT מים מליחים ושפכים פעילות בינ"ל 100%	MG DAROM NATURAL GAS חלוקת גז (אזורי הדרום) כ-500 ק"מ קווי חלוקה בנגב ובדרום 80% מרשת הגז הפרוסה בישראל 33%	Fridens-n Generati-on logistic centers פרידנזון ג'נרשיין מרלו"גים פעילים ובפיתוח בעורף נמלי הים בישראל (אשדוד וח'יפה) - כ-22 אלף מ"ר בפיתוח 50%

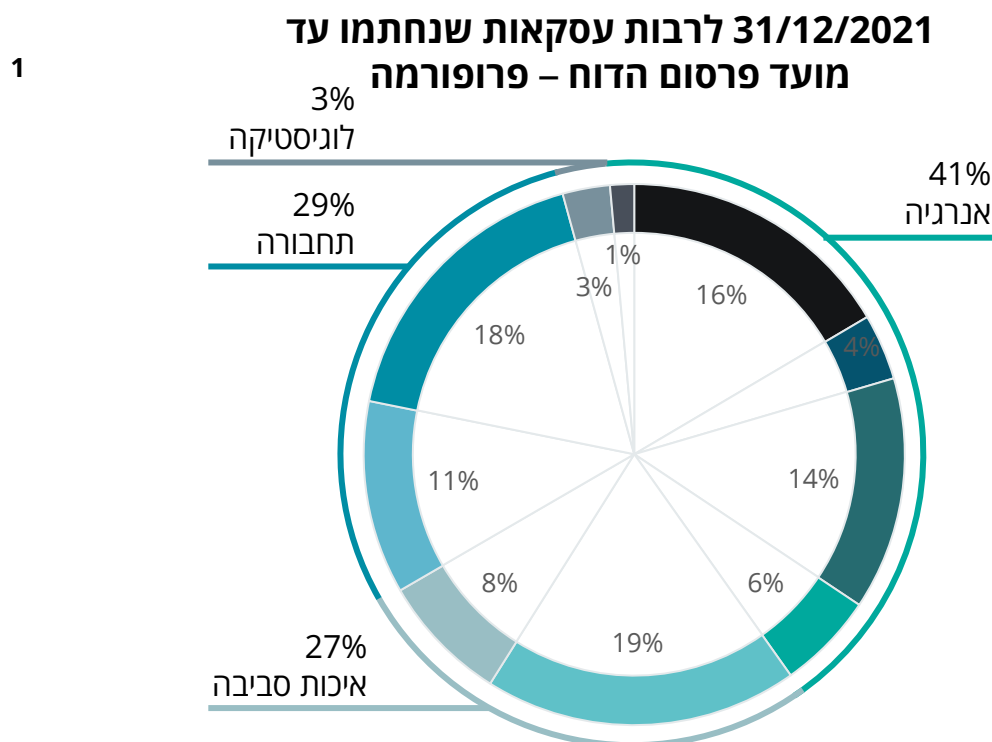
* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו בעמוד 2 לעיל
** לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

פורטפוליו נכסי תשתיות מגוון המותאם למגמות השוק

ל-31/12/2021

מאז הקמתה מיצבה עצמה ג'נריישן כקרן תשתיות מובילה בשוק הישראלי באמצעות פיזור הפעילות במוקדי הצמיחה המרכזיים, ביסוס פלטפורמות חזקות ומקצועיות, מימוש עסקאות רכישה אטרקטיביות ובניית יכולות מן המעלה הראשונה בתחומי המכרזים, המימון והתפעול

התפלגות הפורטפוליו



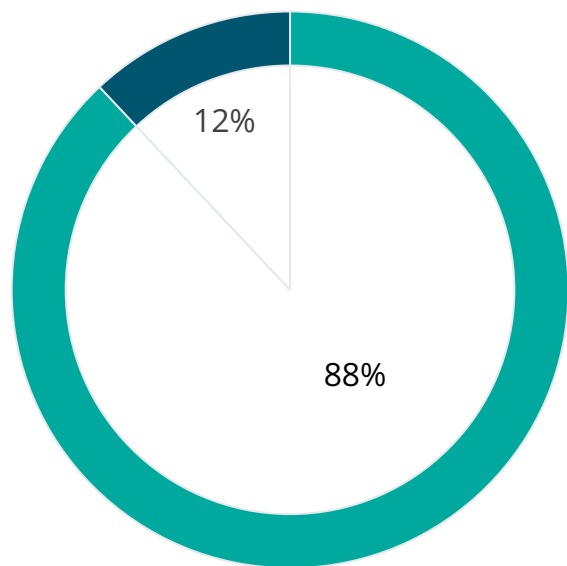
- ייצור חשמל - תחנות כוח
- ייצור חשמל - אגירה שאובה
- ייצור חשמל - אנרגיות מתחדשות
- חלוקת גז טבעי
- מים ושפכים
- פסולת
- תחבורה ישראל
- תחבורה רכבתית באנגליה
- אחסון לוגיסטי
- טעינה חשמלית

* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו בעמוד 2 לעיל
** לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

ניתוח פורטפוליו הנכסים

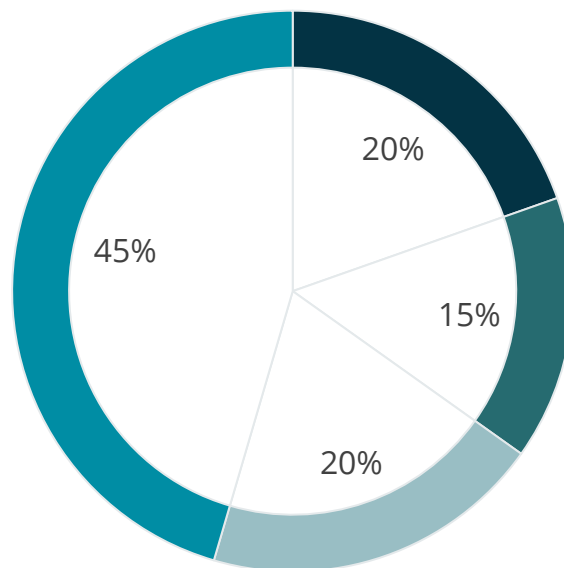
פילוח חלקה של הקרן בהכנסות נכסי הפורטפוליו לשנת 2021 לפי יתרת תקופת ההתקשרויות החוזיות שהניבו את ההכנסות האמורות²

מאפיין ההשקעה



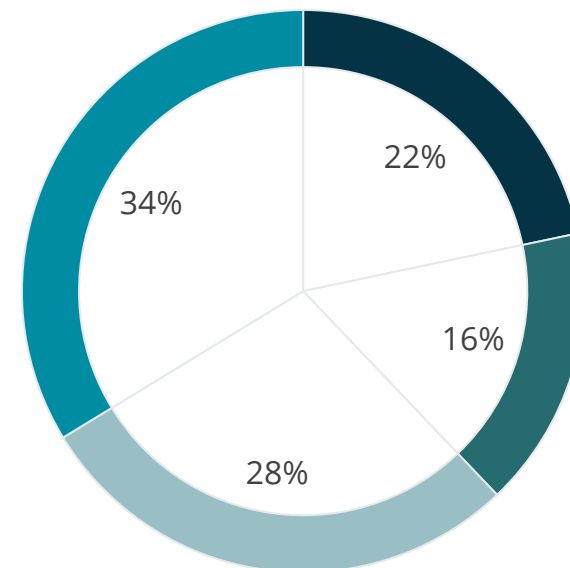
PPP, טווח ארוך והסדרת מדינה ■ תלוי ביקוש ■

תקופת התקשרויות – פרפורמה להכנסות מנכסים שנרכשו לאחרונה ונכסים בהקמה⁴



+10 שנים ■ 5-9 שנים ■ 3-4 שנים ■ 1-2 שנים ■

תקופת התקשרויות³

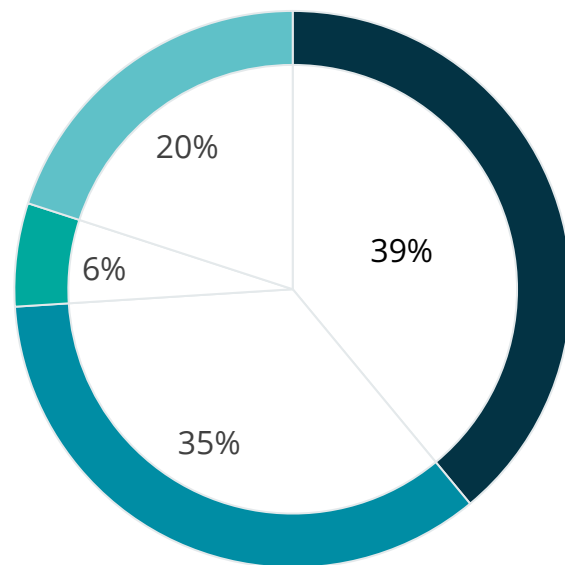


* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו בעמוד 2 לעיל
 ** לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

ניתוח פורטפוליו הנכסים

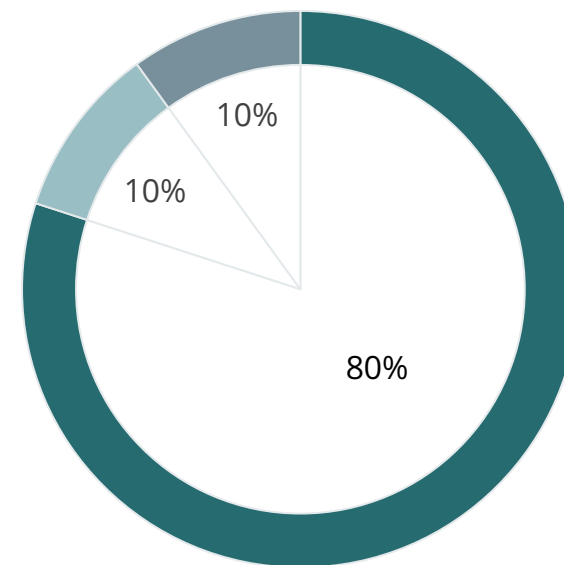


שיעורי בעלות



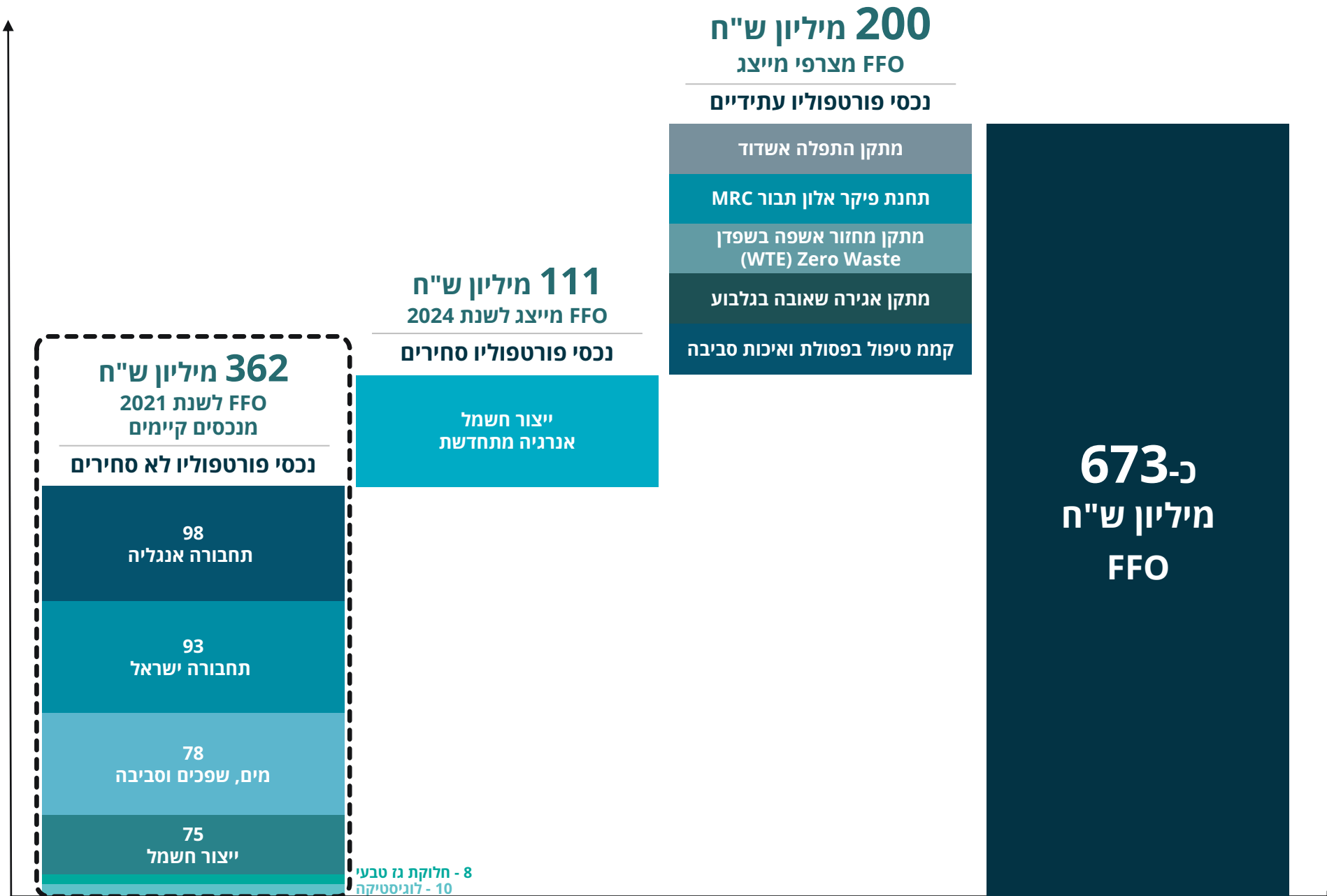
50%< 49%-50% 21%-48% 20%>

שלבי הבשלה של נכסי הפורטפוליו



נכסים מניבים נכסים בהקמה נכסים בפיתוח

FFO של הקורן מנכסי פורטפוליו קיימים^{9,10}



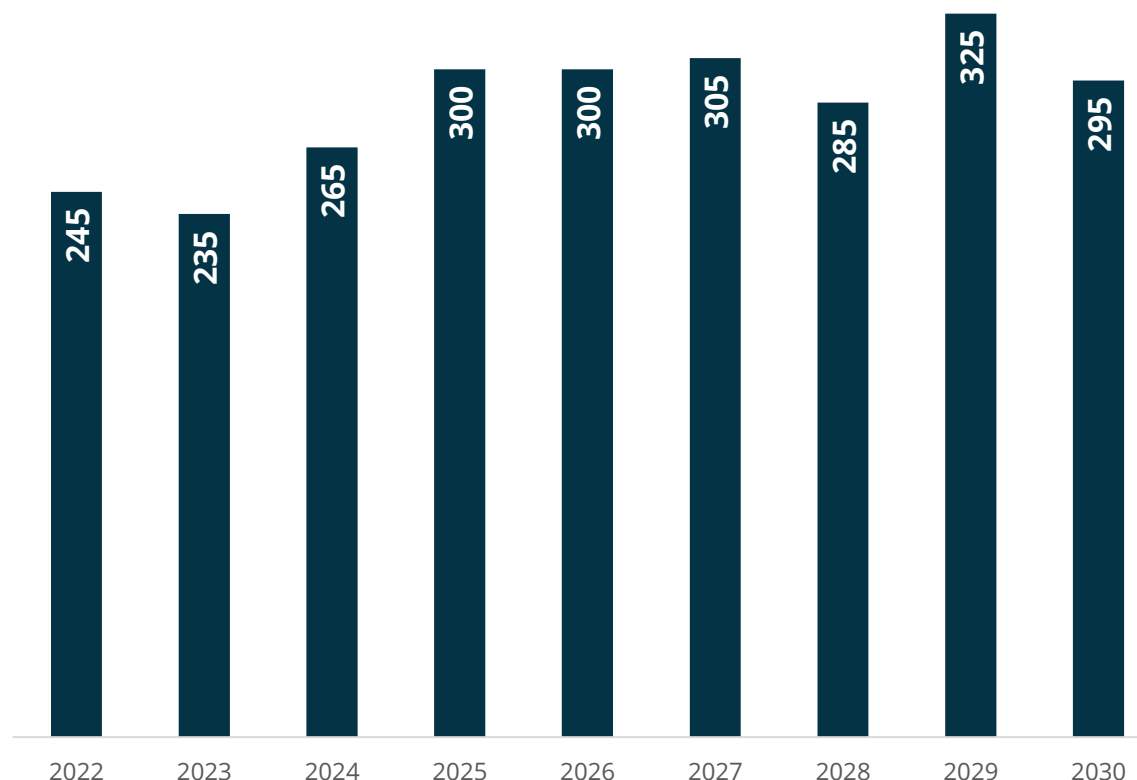
* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו בעמוד 2 לעיל
** לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

תחזית לחלקה של החברה בתזרים המזומנים הפנוי לבעלים של נכסי הפורטפוליו הקיימים¹¹



יובהר, כי התחזית לחלקה של הקרן בתזרים המזומנים הפנוי לבעלים של נכסי הפורטפוליו הקיימים אינו מהווה תחזית להיקף תקבולי הדיבידנד והחזרי הלוואות הבעלים, שכן לצד תכנית הקרן לקבלת דיבידנד והחזרי הלוואות בעלים בהיקף מהותי מנכסי הפורטפוליו, חלק מהותי מתזרימי המזומנים הפנויים בחלק מנכסי הפורטפוליו יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי.

נכסי הפורטפוליו שנכללו בתחזית הם הנכסים הקיימים למועד הדוח ונכסים שנחתם הסכם מחייב לרכישתם עד למועד פרסום הדוח והמימון להשלמתם קיים ברשות הקרן^{12,13}.



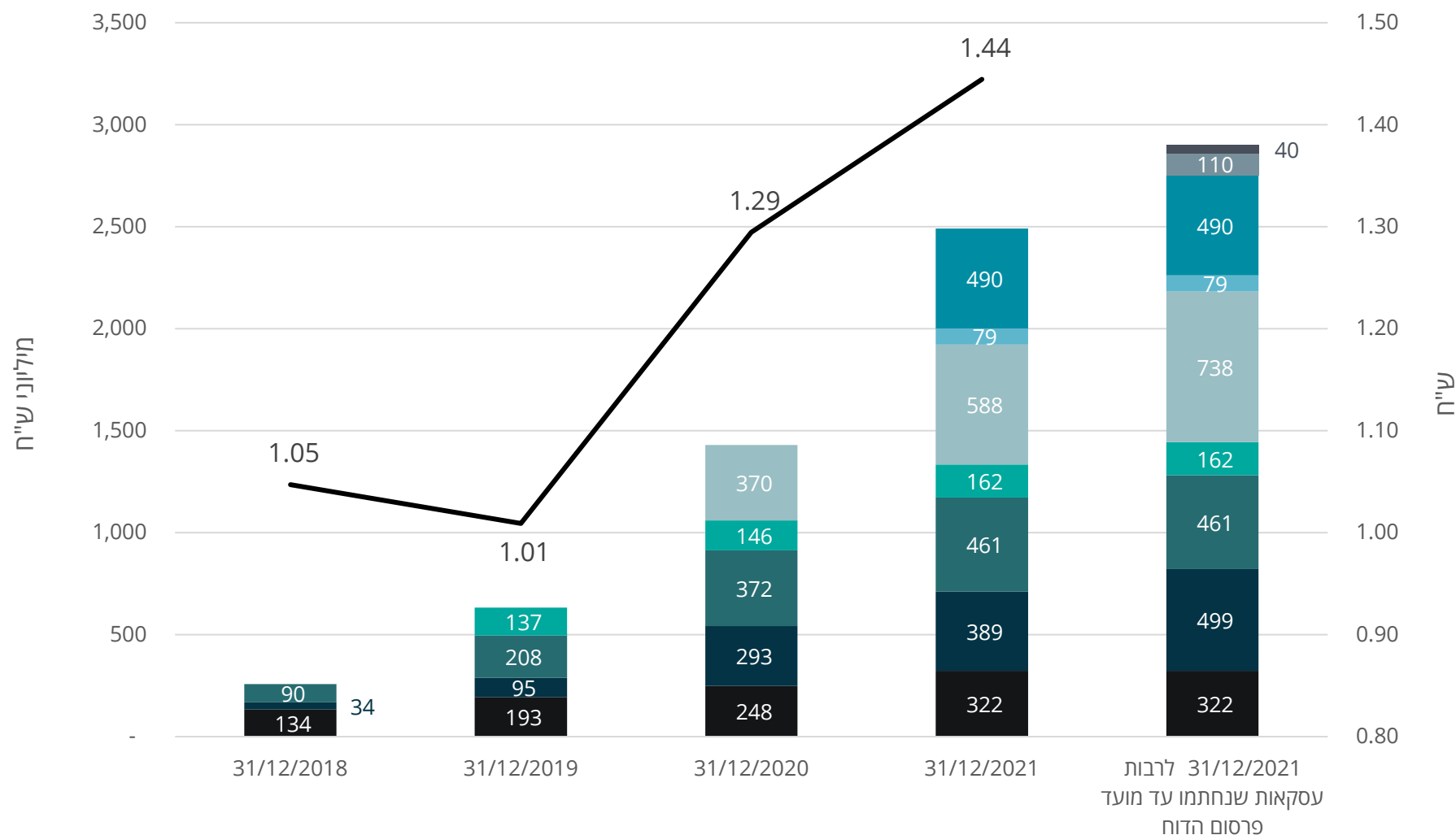
תזרים יציב לשנים ארוכות נוספות על בסיס נכסים קיימים וצפי לצמיחה משמעותית על בסיס תוספת נכסים חדשים שתתקבל מצמיחת פעילות הקרן (צמיחה מנכסים חדשים לא נכללת כלל בתחזית זו)

* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו בעמוד 2 לעיל
** לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

התפתחות הפורטפוליו וה-NAV למניה^{17,16}

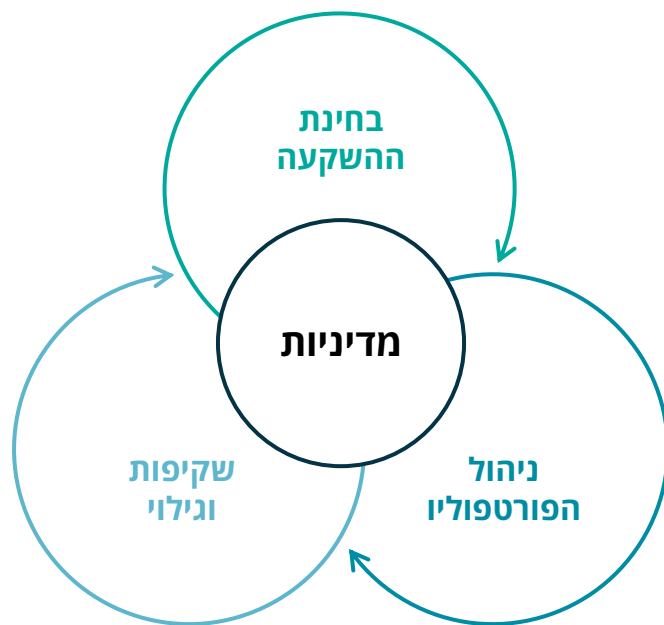
שווי הוגן השקעות (במיליוני ש"ח) בפילוח שנתי ו-NAV למניה

- תחבורה
- ייצור חשמל - אנרגיות מתחדשת
- ייצור חשמל - תחנות כוח
- חלוקת גז טבעי
- מים, שפכים וסביבה
- אחסון לוגיסטי
- תחבורה רכבתית באנגליה
- ייצור חשמל - אגירה שאובה
- טעינה חשמלית
- למניה בנטרול מסים נדחים NAV



* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו בעמוד 2 לעיל
 ** לפירוט נוסף אודות המידע המוצג ראה נספח ב' ובו הערות השוליים אליהן ניתנו ההפניות

מדיניות ההשקעה האחראית להטעמת נושאי ESG בהחלטות ההשקעה וניהול סיכונים לצד הטמעתם ופיתוחם בחברות ונכסי הפורטפוליו ע"פ הקריטריונים הבאים:



לנכסי הפורטפוליו תרומה משמעותית לחיי היום יום של כל אזרח במדינה, בדרך של שיפור ברווחת האוכלוסיה, בד בבד עם הקטנת הזיהום הסביבתי



ג'נרלישן קפיטל בעולם ה-ESG

אישור מדיניות השקעה אחראית בהתאם לעקרונות ה-ESG



אימוץ וקידום ערכים חברתיים וסביבתיים בחברות הפלטפורמה



חשיבות בהשקעות לצד ההשפעה הסביבתית, החברתית והכלכלית



2022 Outlook

פיננסי

ריאלי

01

רווחיות

המשך צמיחת הנכסים הקיימים

תחזית לחלק הקרן ב- FFO של נכסים קיימים לשנת 2022 - 378 מיליון ש"ח

02

תזרים מזומנים

תזרים מזומנים משמעותי מנכסי הפורטפוליו יסייע במימון צמיחת הנכסים ובהשקעות חדשות

03

מימון

יכולות גיוס עצמאיות של חברות הפורטפוליו

מיצוי השימוש במכשירים מתוחכמים (כגון EBF)

אופטימיזציית מבנה החוב (הארכת מח"מ ושחרור בטוחות)

תוך שימור הדירוג

04

הקמות

מתקן התפלה באשדוד

תחנת כוח פיקר MRC

אשכול תחב"צ אונז אלעד

ZERO WASTE

מרלו"ג אשדוד וחיפה

05

השקעות חדשות

אגירה שאובה בגלובע

קמח

GreenWay

הגדלת ההשקעה בבון תור

06

מכרזים

מתקן התפלה גליל מערבי שלב BAFO

הפרטת נמל חיפה

תחנות כוח

פסולת

נתצ"ים ורק"ל

07

השבחות ופיתוח

GES: המשך צמיחה מואצת בשוק המים ואיכות הסביבה

סולגריין: השלמת רכישת סינרג'י

רפק: גידול בהיקף מכירת החשמל לצד החזרים משמעותיים לבעלי המניות

תחבורה: המשך התרחבות משמעותית



Generation Capital

תודה רבה

ייצור חשמל בתחנות כוח:

EBITDA - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות ובנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות
EBITDA - FFO בניכוי ריבית ששולמה על החוב הפיננסי ובניכוי תשלום מס

אנרגיות מתחדשות:

EBITDA - הכנסות ממכירת חשמל בניכוי עלויות תפעוליות פרויקטליות (הוצאות שכירות, אחזקת מערכות ואחרות), והכל בהתאם לתחזית לשנת 2024
EBITDA - FFO בניכוי ריבית ששולמה על החוב הפיננסי ובניכוי תשלום מס נתונים שנה מייצגת - תחזית סולגרין ביחס לתוצאותיה בשנת 2024.

מים, שפכים וסביבה:

EBITDA (GES CORE) - רווח תפעולי (ללא רווח קבלני מזירו ווייסט ואשדוד) בתוספת פחת והפחתות, בתוספת תקבולים מנכס פיננסי בגין הסדר זיכיון, בתוספת רווחי אקוויטי ובתוספת הוצאות חד פעמיות (בגין עסקת הרכישה ובגין מכרזים)
EBITDA (דרך הים) - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות ובתוספת תקבולים מנכס פיננסי בגין הסדר זיכיון
EBITDA (גרין נט) - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות
EBITDA - FFO בניכוי ריבית ששולמה על החוב הפיננסי ובניכוי תשלום מס

תחבורה - ישראל:

EBITDA (בון תור) - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות
EBITDA (מטרופולין) - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות ובתוספת הוצאות הקמת אשכול שלא הונו
EBITDA - FFO בניכוי ריבית ששולמה על החוב הפיננסי ובניכוי תשלום מס

תחבורה - אנגליה:

EBITDA - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות
EBITDA - FFO בניכוי ריבית ששולמה על החוב הפיננסי ובניכוי תשלום מס

חלוקת גז:

EBITDA - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות
EBITDA - FFO בניכוי ריבית ששולמה על החוב הפיננסי ובניכוי תשלום מס

לוגיסטיקה:

EBITDA - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות
EBITDA - FFO בניכוי ריבית ששולמה על החוב הפיננסי ובניכוי תשלום מס

חוב פיננסי נטו (בכל תחומי הפעילות):

חוב פיננסי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים

נספח ב - הערות שוליים

1. נתוני הפרפורמנה כוללים את תחזית הקרן בדבר מימון עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו, אשר מקורן יהיה מהקרן עצמה (להבדיל ממימון לעסקאות ממקורות של חברות הפלטפורמה ונכסי הפורטפוליו השונים). אין ודאות כי עסקאות שנחתמו אך טרם הושלמו, יושלמו, או שחלק התמורה שמקורו מהקרן עצמה יהיה כפי שמוצג בגרף זה, וזאת בשל, בין היתר, אי התקיימות תנאים מתלים להשלמתן או כתוצאה ממימון העסקאות באופן שונה מהתחזית של הקרן.
2. יובהר כי חלקה של הקרן בהכנסות ממתקן ההתפלה בפלמחים נכללות בתקופה של 10 שנים ומעלה, בשל מאפייני הפרויקט כ- BOO, שבתום תקופת הזיכיון (שנת 2029) המתקן יישאר בבעלות הקרן וצפוי להמשיך בפעילותו.
3. בחינת תקופת ההתקשרויות החוזיות של נכסי הפורטפוליו בוצעה על סמך מיפוי ההסכמים של נכסי הפורטפוליו מול הלקוחות, תוך שילוב הנחות שונות במקרים מסוימים, כדוגמת במקרים בהם קיימת אופציה לסיום מוקדם של ההתקשרות (כתלות במידת הסבירות של הפעלת האופציה), מקרים בהם קיימים לקוחות ותיקים ויציבים הפועלים על סמך הסכם מתחדש וכו'. יובהר כי להתאמות שבוצעו על בסיס הנחות אלה אין השפעה מהותית על הפילוח.
4. הפרפורמנה כוללת תוספת של חלקה של הקרן בהכנסות מעסקאות שנחתמו וטרם הושלמו ומפרויקטים שהקמתם טרם הושלמה: מתקן אנגריה שאובה בגלבע, מתקן מיון ומחזור פסולת בשפד"ן, תחנת הפיקר באתר של MRC, מתקן ההתפלה באשדוד, חברת קממ ונכסים בהקמה ולקראת הקמה בסולג'רין. אין ודאות כי עסקאות שנחתמו אך טרם הושלמו, יושלמו, או כי תושלם הקמתם של הנכסים שבהקמה או לקראת הקמה, וזאת בשל, בין היתר, אי התקיימות איזה מהתנאים המתלים להשלמת העסקאות, או כתוצאה משינויי גולציה, קשיים במשאבים ומתנים, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישורים שונים, מימון חסר או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לפרק ב' בדוח זה.
5. מפת נכסי הפורטפוליו מוצגת כהמחשה בלבד של מצבת נכסי הפורטפוליו העיקרית של הקרן ופריסתה. המפה לא כוללת את מלוא נכסי הפורטפוליו ואת הפרטים המלאים על כל אחת מהשקעותיה של הקרן. מידע מפורט על השקעותיה של הקרן ניתן לראות בפרק ב' לדוח התקופתי ובנספחים לו.
6. תשואה על ההון מציגה את היחס בין הרווח לפני מס להון העצמי. החישוב מציג את התשואה על ההון העצמי לתקופה שמיום 31 בדצמבר 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.
7. לפירוט אודות חישוב ה-FFO של נכסי הפורטפוליו ראה נספח א'.
8. שווי הוגן של נכסי הפורטפוליו כולל - שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021.
9. לפירוט אודות שיטת החישוב של הנתונים הפיננסיים המפורטים בעמוד זה ראה נספח א'.
10. כאמור, הנתונים מייצגים את חלקה המשורשר של ג'נריישן בכל אחד מנכסי הפורטפוליו הסופיים, כלומר, ההצגה לא כוללת לדוגמה נתונים מאוחדים אלא אך ורק את חלקה של ג'נריישן בכל אחד מהנכסים. כמו כן, אין התייחסות לשינויים בשיעור ההחזקה בנכסי הפורטפוליו לאורך התקופה. החישוב מבוצע בהתאם לשיעור ההחזקה העדכני בכל אחד מהנכסים.
11. התחזית המתוארת בגרף זה בענין חלק הקרן בתזרים המזומנים הפנוי לבעלים של נכסי הפורטפוליו ("התחזית"), הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. התחזית מבוססת על הנחות, הערכות ואומדנים של הקרן, שמקורם בהערכות שווי חיצוניות לנכסי הפורטפוליו שקיבלה הקרן, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי חברות נכסי הפורטפוליו, לרבות נתונים בהם בוצעו התאמות לצורך יצירת אחידות בהצגת התחזית, הן ביחס לתקופת התחזית והן ביחס לנתון התזרימי הנחזה בה (קרי, תזרים המזומנים הפנוי לבעלים). התאמות כאמור כוללות, בין היתר, הנחה על שיעור צמיחה נורמטיביים במודלים קיימים שתקופתם קצרה משנת 2030, הנחה על שמירת רמת מינוף קבועה במודלים קיימים של חברות תפעוליות בהם לא היה פירוט של התזרים לפירעון החוב וכו"ב. מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתממשו באופן שונה מכפי שנחזה, וכן מובהר כי ההנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזיות שהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד הקרן או חברת נכס הפורטפוליו. לאור האמור, אין ביכולתה של הקרן להעריך או להבטיח כי חלק הקרן בתזרים המזומנים הפנוי לבעלים של נכסי הפורטפוליו יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של הקרן לעמידה בה או מצג של הקרן.
12. לאור כוונת הקרן להכניס משקיע נוסף לבון תור, ובהתחשב באי הודאות בדבר שיעור ההחזקה של הקרן בבון תור לאחר השלמת העסקה לרכישת החזקות השותף, התחזית לא לקחה בחשבון עלייה בשיעור ההחזקה בבון תור.
13. לענין נכסי הפורטפוליו שנכללו בתחזית ואשר רכישתם טרם הושלמה במועד פרסום הדוח, ראו הערת שוליים 1.
14. לפירוט מלא אודות אופן השינויים בשווי ההון בשנת 2021 ראה סעיף 2.1.2 בדוח דיריקטוריון לשנת 2021.
15. לפני התאמה בגין דיבידנד והחזרי הלוואות בעלים.
16. ה-NAV למניה המוצג הינו בנטרול סעיף התחייבות מיסים נדחים.
17. לענין נכסי הפורטפוליו שנכללו בתחזית ואשר רכישתם טרם הושלמה במועד פרסום הדוח, ראו הערת שוליים 1.
18. תחנות חופיות - מועד רכישה 23/2/2021.
19. לפירוט אודות חישוב ה-FFO של נכסי הפורטפוליו ראה נספח א'.