

generation

מצגת משקיעים

רבעון 1, 2025

26 במאי 2025

for generations to come





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" או "הקרן") 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 2024 ובדיווחים המידיים שפורסמו אחריו (לרבות הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025) 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 הערכתה הסובייקטיבית 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 לחברה אין ודאות לגבי נכונותם אף שהיא מאמינה בסבירותם. החברה איננה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואיננה 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 מאלה המופיעים בדיווחי החברה. לעניין זה ראו טופס הדיווח אליו מצורפת מצגת זו.





פעילה החל משנת
2018. נסחרת החל
משנת 2019

היקף נכסים
מנוהלים של כ-
4.2 מיליארד ש"ח

משקיעה בתחומי
האנרגיה, הסביבה,
התחבורה והלוגיסטיקה

קרן התשתיות
הסחירה הראשונה
והגדולה בישראל

ג'נרیشن קפיטל / כרטיס ביקור

תשואה שנתית
ממוצעת על ההשקעות
של כ-17%

פרופיל פיננסי שמרני.
מינוף סולידי של כ-40%.
דירוג אגרות חוב II A+

רוב תזרים ההכנסות
מבוסס חוזים ארוכי
טווח עם הגנות
והסדרות המדינה

השקעה בנכסי
תשתית לאומית
איכותיים ומגוונים



פורטפוליו מגוון בתחומי התשתיות המרכזיים

fridens generation
logistic centers

אחסון לוגיסטי
כ-121 מיליון ש"ח



DAROM NATURAL GAS

חלוקת גז טבעי
כ-188 מיליון ש"ח



greenway

טעינת רכבים חו"ל
כ-62 מיליון ש"ח



porterbrook

תחבורה חו"ל
כ-501 מיליון ש"ח



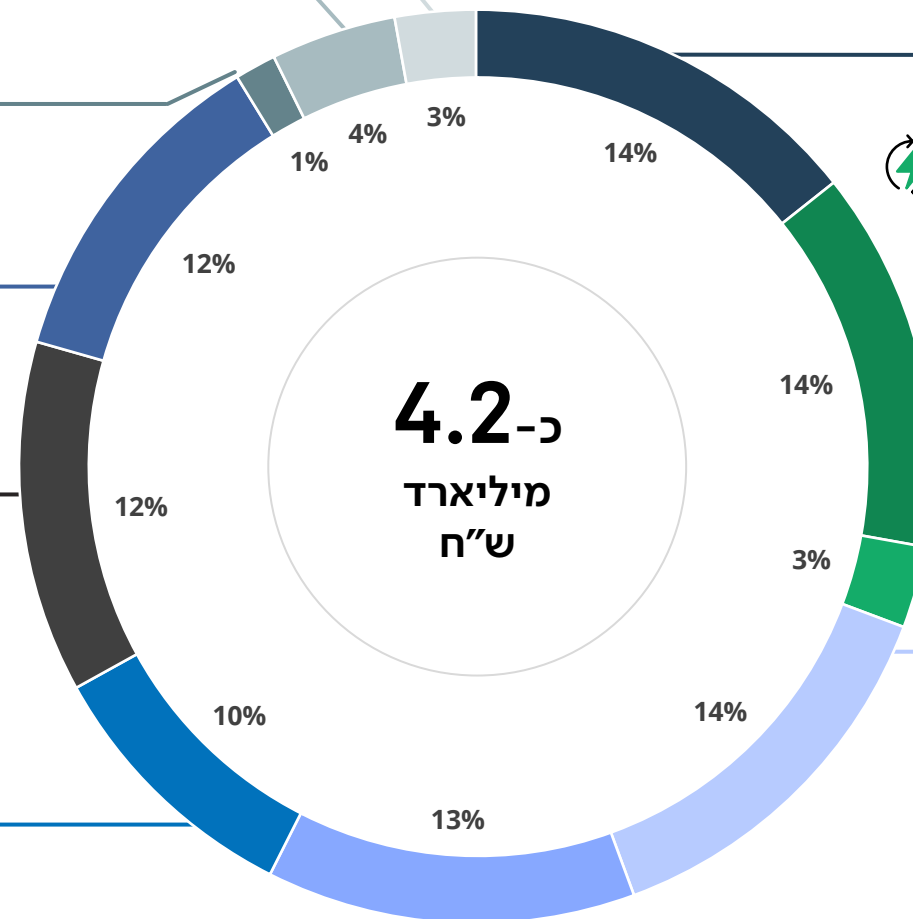
BON TOUR
פתרונות תחבורה מתקדמים

תחבורה ציבורית ישראל
כ-526 מיליון ש"ח



BIG MOTORS
מטרופולין

היסעים ישראל
כ-402 מיליון ש"ח



ייצור חשמל בתחנות כוח
כ-606 מיליון ש"ח



אנרגיות מתחדשות ואגירה
כ-570 מיליון ש"ח

אספקת חשמל וטעינת רכבים ישראל
כ-122 מיליון ש"ח

פסולת
כ-578 מיליון ש"ח



מים ושפכים
כ-552 מיליון ש"ח

powergen

bluegen



תמצית ביצועים פיננסיים של הקרן – רבעון 1 2025

KPI's פיננסים של הקרן

כ-7%

תשואה שנתית על ההון לפני מס²

כ-6.6%

תשואה שנתית על ההשקעות¹

כ-6%

תשואת דיבידנד שנתית צפויה³

כ-156 מיליון ש"ח

FFO ג'נריישן⁴

כ-49 אג' למניה

FFO ג'נריישן למניה

כ-21 מיליון ש"ח

תקבולים מההשקעות

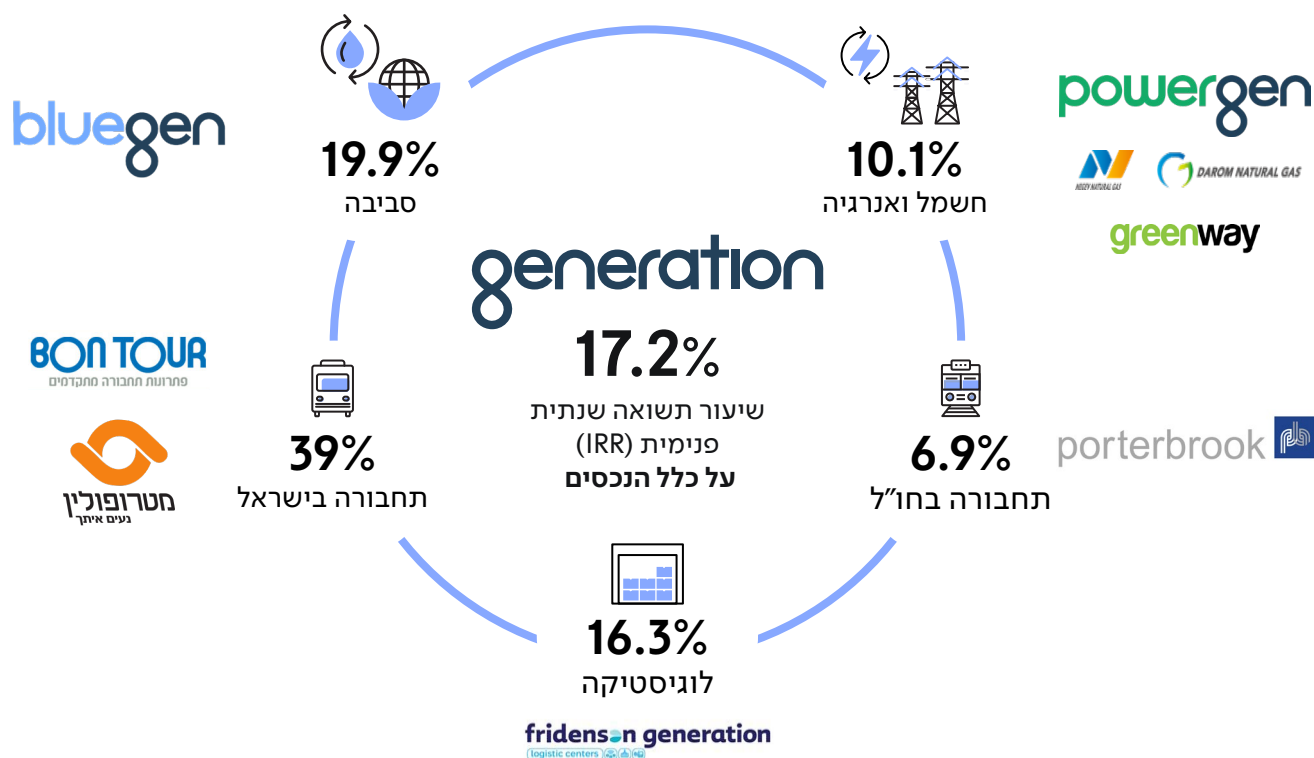
כ-2 ש"ח

NAV למניה
(בנטרול מסים נדחים)

כ-2.2 מיליארד ש"ח

הון עצמי

שיעור התשואה השנתית הפנימית (IRR) על ההשקעות ממועד הקמת הקרן¹

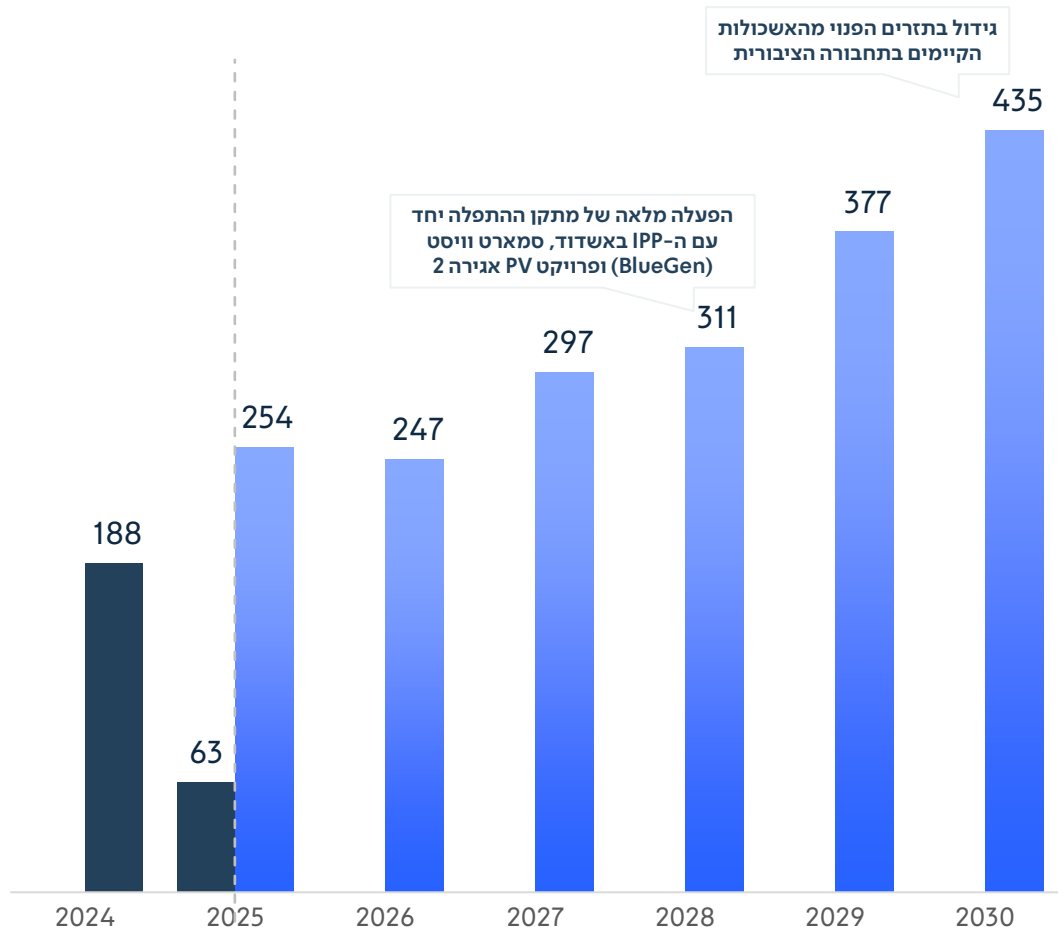




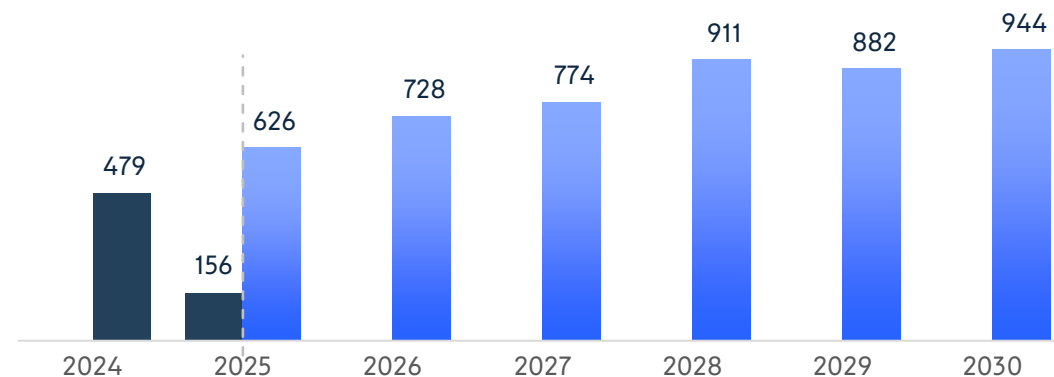
העלאת תחזיות לשנת 2025 לאור סיום הקמות

תחזית לחלקה של הקרן בתזרים הפנוי לבעלים

(מנכסים קיימים)⁸ (מליוני ש"ח)



תחזית התפתחות FFO ג'נריישן (נכסים קיימים)^{5,4} (מליוני ש"ח)

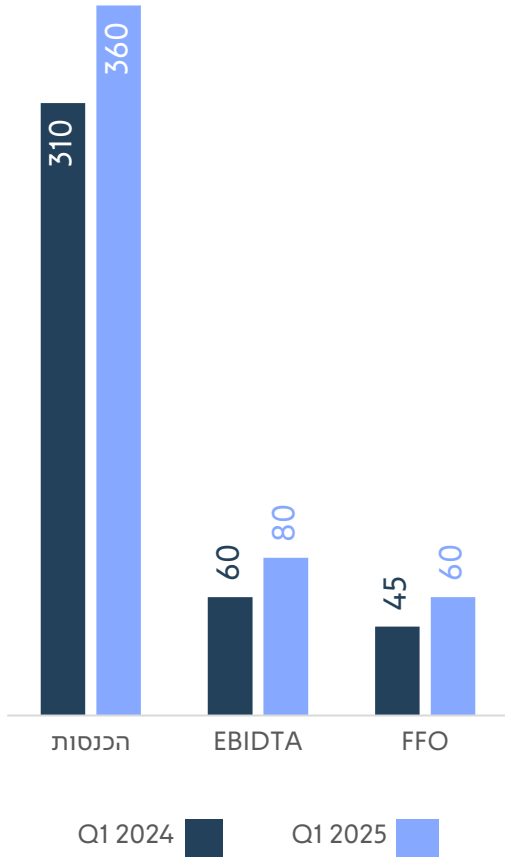


טבלת נכסים בהקמה

פרויקטים בהקמה	עלות הקמה משוערת (מ"ש) ^{6,7} (CAPEX)	סטטוס הקמה לפי יחס עלויות (%)	תאריך משוער לסיום הקמה ⁷	תקופת זיכיון/רשיון (שנים)
סמארט וויסט (BlueGen דרך, 50%)	1,100	46%	Q2 2026	25
דיה (BlueGen דרך, 50%)	320	10%	Q3 2027	25
אשדוד התפלה (BlueGen דרך, 50%)	830	100%	Q2 2025	19
אשדוד IPP (BlueGen דרך, 50%)		62%	Q1 2026	19
מתקני PV אגירה 2 (PowerGen דרך, 65%)	780	מתוך הצבר: הפעלה מסחרית – 21% בהקמה – 39% טרום הקמה – 40%	2023-2027	22
סה"כ		3,030		

ארועים מרכזיים רבעון 1, 2025 | סביבה (BlueGen, 80.01%)

BlueGen בכללותה במיליוני ש"ח⁹



זכיינות והקמות PPP



- תוצאות כספיות טובות ומעל לתחזית במתקן ההתפלה בפלמחים
- סיום השיפוץ והשדרוג של מתקן ההתפלה באשדוד. התקדמות בהקמת תחנת הכוח (צפי הפעלה תחילת 2026). במרץ 2025 נחתם הסכם הארכת זיכיון עם המדינה כפיצוי לנזקי המלחמה, במסגרתו זיכיון המתקן הוארך ב-6 שנים עד לשנת 2044 וזיכיון תחנת הכח הותאם לאותה התקופה
- התקדמות בעבודות ההקמה במתקן הפסולת סמארט ווייסט (כ-50% ביצוע)
- תחילת עבודות ההקמה במתקן דיה

פסולת



- תוצאות טובות ומעל לתחזית בפעילות מתקן גרין-נט לאור גידול בכמויות הפסולת המטופלת
- תחילת הפעלת האתר בחירייה במקביל להקמת מתקן מיון חדש
- עלייה בהיקף ההכנסות והרווחיות בק.מ.מ לאור שיפור ביעילות התפעולית, גידול בכמויות ושיפור מחירים
- דיווח על כוונה להקמת זרוע פסולת אחודה בשליטת BlueGen
- הודעה על מימוש האופציה לרכישת 25% נוספים בק.מ.מ

מים ושפכים וכימיקלים



- מים ושפכים - המשך שיפור בתוצאות בעיקר דרך התייעלות וקידום פרויקטים רווחיים
- כימיקלים - המשך צמיחה אורגנית

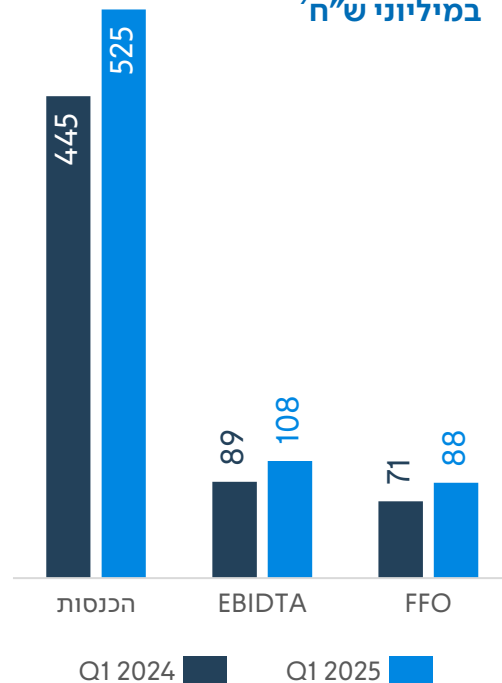




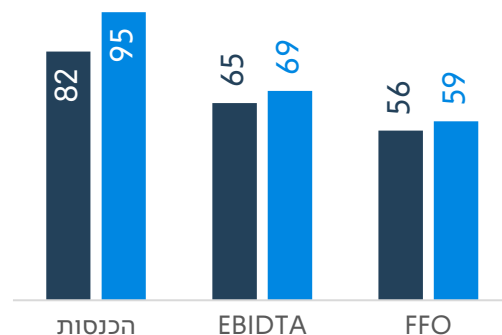
ארועים מרכזיים רבעון 1, 2025 | תחבורה



בון תור בכללותה במיליוני ש"ח⁹



במיליוני ליש"ט⁹



תחבורה ישראל (בון תור, 74.14%)



הסעים

- המשך גידול אורגני בהכנסות ושמירה על שיעורי רווחיות גבוהים
- הגדלת היקף הפעילות מול לקוחות עוגן קיימים
- זכייה במספר מכרזים וגיוס לקוחות חדשים
- הערכות להגשה במספר מכרזים גדולים

תחבורה ציבורית- מטרופולין

- שיפור במדדי הביצוע תוך מיקוד בתפעול ובשירות
- שיפור ברווחיות בהשוואה לשלושת הרבעונים האחרונים
- המשך גידול בהכנסות, ב-EBITDA וב-FFO
- התקדמות בתהליך ההסדרה הענפית

תחבורה חו"ל (פורטרברוק, 10%)



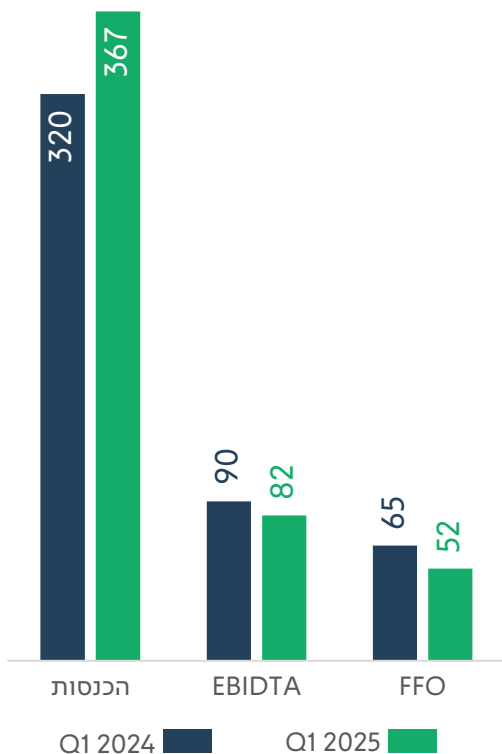
- שיפור בתוצאות לעומת רבעון מקביל בעיקר בשל הארכת פעילות במספר ציים וזכייה במכרזים בתחום המשא
- חלוקת דיבידנד רבעונית סדורה
- הקרן ממשיכה לפעול למימוש הנכס



ארועים מרכזיים רבעון 1, 2025 | אנרגיה (PowerGen, 100%)

PowerGen בכללותה

באלפי ש"ח⁹



זמינות ממוצעת בתחנות¹⁰

92.5%

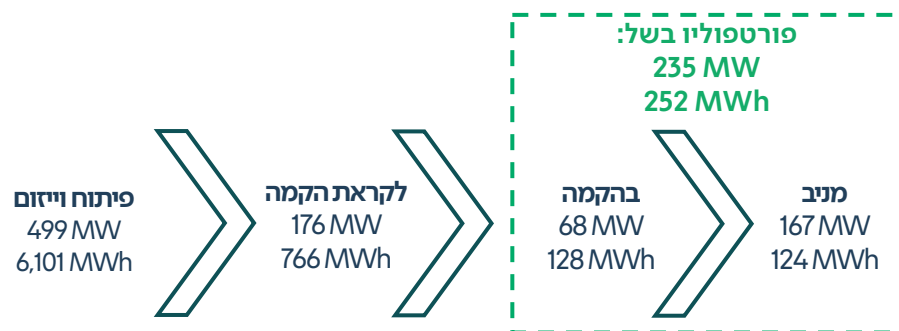
ייצור ואגירת חשמל – קונבנציונלי ומתחדשות



- זמינות גבוהה בתחנות הצפוניות והחופיות. תוצאות בהתאם לתקציב
- קבלת תעריף קוגנרציה בתחנת אלון תבור
- חופיות – עבודה מול המדינה לטיפול בעיוותים שנוצרו מהעלייה ברכיב המערכתיות
- MRC – תוצאות מעל לתקציב עם ירידה קלה בהשוואה לשנה שעברה בשל קיטון בכמות האנרגיה המיוצרת
- MRC – סיום הקמת הפיקר החדש (230 MW). נמצא בשלב הרצה סופי התקדמות בפרויקט PV אגירה 2 והקצאת השדות החדשים שמוקמים לפעילות בזק-ג'ן
- PSP – הפעלה מלאה בתקופת הדוח ותוצאות בהתאם לתקציב. הערכות להשבתה לקראת המחצית השנייה של השנה

אספקת חשמל

- המשך חדירה לשוק האספקה עם הגעה לנתח שוק משמעותי
- חתימה על הסכם אספקת חשמל מהתחנות הצפוניות



צבר אנרגיות מתחדשות



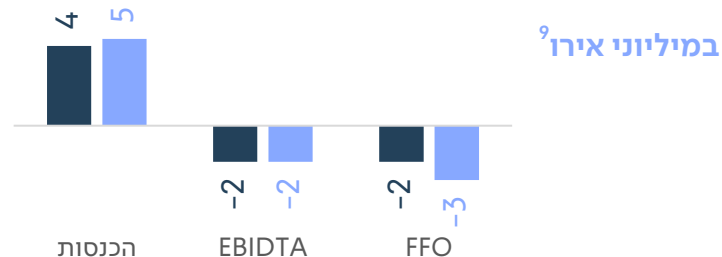


ארועים מרכזיים רבעון 1, 2025 | תחומים משלימים



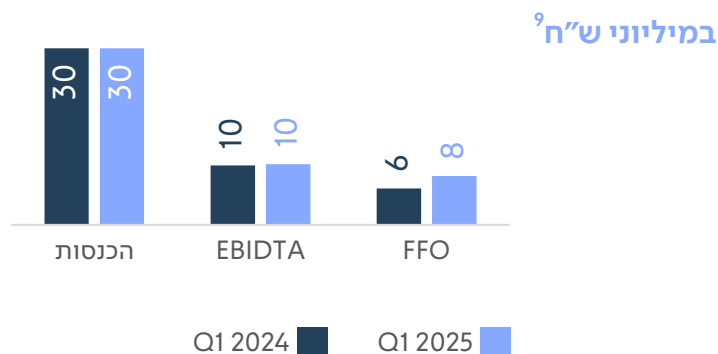
Greenway (13.2%)

- כניסת קרן MIROVA הצרפתית כשותף אסטרטגי לחברה, אשר הזרימה סך של 45 מיליון אירו לחברה לפיתוח הפעילות
- המשך פריסת עמדות הטעינה והגדלת ההכנסות מטעינה



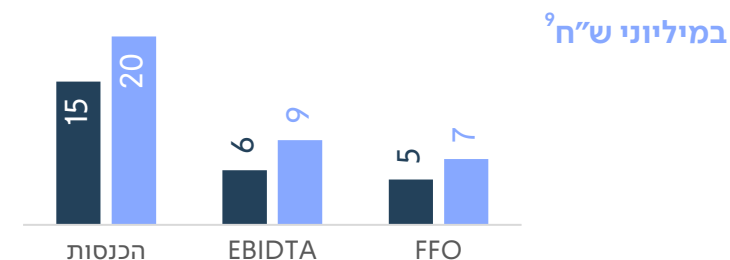
חברות חלוקת הגז (33.3%)

- המשך פריסת קווי החלוקה
- הגדלת היקף הלקוחות המחוברים (לדוגמא: תחנת כוח אתגל, מתקן התפלה אשדוד)
- קיום דיונים מול הרגולטור לקידום מתווה הגז ושינויים במבנה התעריפים



לוגיסטיקה (פרידנזון-ג'נריישן, 50%)

- מגמת ההתאוששות מסוף השנה נשמרה עם ביצועים טובים משמעותית בהשוואה לרבעון מקביל
- חלק ניכר מהשיפור נובע מההפעלה המסחרית של פעילות האחסנה היבשה במרלוג טרמינל באשדוד
- המשך התקדמות בהקמת המרלוג במתחם אדמירליטי בחיפה והיערכות לתחילת הקמת מתחם 126 באשדוד



generation

נספחים

for generations to come





נספח הערות שוליים

1. הכנסות מההשקעה ביחס לעלות ההשקעה המשוקללת. היחס משקף את התשואה הפנימית על ההשקעות של הקרן.
2. רווח לפני מיסים על הכנסה ביחס להון עצמי המשוקלל ובנרמול לשנה מלאה. היחס משקף את התשואה לבעלי ההון העצמי לפני מס על ההון העצמי השייך להם.
3. מבוסס על דיבידנד שנתי של 60 מ"ח (בהתאם לכוונת הקרן כפי שדווחה – ראו סעיף 6.3.1 בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024) וביחס לשווי שוק ממוצע של מניית הקרן מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח.
4. איחוד יחסי של ה-FFO של השקעות הקרן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025, לפי שיעורי ההחזקה של הקרן בהשקעות לאורך התקופה, ובניכוי: עלויות הנהלה ומטה, תשלומי ריבית ותשלומי מס של הקרן.
5. נתוני ה-FFO המייצגים המתוארים בגרף זה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, והם מתבססים על המידע הידוע לקרן נכון למועד פרסום הדוח, וכן על שאיפותיה, הנחותיה והערכותיה של הקרן, בין היתר בדבר השלמת ההקמות של נכסים בהקמה או לקראת הקמה. נתונים אלו עלולים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מאי השלמת ההקמה של איזה מהנכסים המפורטים בטבלה שלעיל וזאת כתוצאה משינויים במצב הכלכלי בישראל, במגמות ושינויים בענפי הפעילות השונים וכן כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024.
6. עלויות הקמה בלבד, ללא רווח קבלני.
7. התאריך המשוער לסיום ההקמה ועלויות ההקמה המשוערות הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על המידע הידוע לקרן נכון למועד פרסום הדוח בדבר נתוני ההקמות של נכסים בהקמה או לקראת הקמה. מידע זה עשוי להשתנות, בין היתר, כתוצאה משינויי רגולציה, קשיים במשאים ומתנים, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישורים שונים, מימון חסר, וכן משינויים במצב הבטחוני והכלכלי בישראל, במגמות ושינויים בענפי הפעילות השונים, או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024.
8. התחזית המתוארת בגרף זה בענין חלק הקרן בתזרים המזומנים הפנוי של ההשקעות ובדבר הסכום הצפוי לעלות לקרן מתוך התזרים כאמור ("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 החברות בפורטפוליו, לרבות ביצוע התאמות נדרשות, כגון בין היתר, הנחה על שיעורי צמיחה נורמטיביים במודלים קיימים שתקופתם קצרה משנת 2030, הנחה על שמירת רמת מינוף קבועה במודלים קיימים של חברות תפעוליות וכיו"ב. התחזית אינה מביאה בחשבון את ההשלכות של מימוש ההשקעה בפורטרברוק (ככל שתמומש). כמו כן, התחזית מניחה שיבוצע פירעון מוקדם למניות הבכורה ב-PowerGen לאחר כ-4 שנים ממועד הקצאתן באמצעות השקעה הונית שתבוצע לפי שווי ההשקעה בספרי הקרן נכון ליום 31.12.24 והתאמות בגין חלוף הזמן. 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 של חברות הפורטפוליו. לאור האמור, אין ביכולתה של הקרן להעריך או להבטיח כי חלק הקרן בתזרים המזומנים הפנוי של ההשקעות יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של הקרן לעמידה בה או מצג של הקרן.
9. ההכנסות, ה-EBITDA וה-FFO במצגת מחושבים בהתאם להגדרות המפורטות בדוח התקופתי של הקרן לשנת 2024. ביחס ל-BlueGen, בון תור ו-PowerGen: (א) נתוני חברות בנות מוצגים ב-100% ונתוני חברות כלולות/עסקאות משותפות מוצגים באיחוד יחסי; (ב) ההכנסות משקפות חיבור של ההכנסות של כל תחומי הפעילות; (ג) ה-EBITDA משקפת חיבור של ה-EBITDA של כל תחומי הפעילות, בניכוי עלויות מטה של הפלטפורמה; (ד) ה-FFO משקף חיבור של ה-FFO של כל תחומי הפעילות, בניכוי עלויות מטה ותשלומי ריבית של הפלטפורמה.
10. ממוצע הזמינות של תחנות הכוח (מונעות גז טבעי) בבעלות PowerGen – התחנות הצפוניות, התחנות החופיות ו-MRC.