



Keystone

קיסטון ריט בע"מ

מצגת לשוק ההון
דוחות רבעון ראשון 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 ריט 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 31.3.2023 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 31.3.2023 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, 5-8, 11, 12, 17, 18, 20 ו-21 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), מחירי הגז, היקף הנסועה בתחבורה ציבורית, זכייה במכרזים, נתחי שוק, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי, מחזורי חוב 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.

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.



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 רבעון 1 2023⁽¹⁾

הכנסות תזרימיות 3M

כ- 60

מיליון ש"ח

תשואה תזרימית LTM⁽³⁾

כ-10%

תשואה להון LTM⁽²⁾

כ-20%

רווח למניה 3M

כ- 0.73

ש"ח

NAV למניה⁽⁴⁾

כ-10.96

ש"ח

היקף השקעות

כ- 2.7

מיליארד ש"ח

הון עצמי

כ- 1.6

מיליארד ש"ח

חלוקת דיבידנד⁽⁶⁾

כ- 60

מיליון ש"ח מיום ההנפקה ומעבר לחלוקה רבעונית

יתרות נזילות

כ- 178

מיליון ש"ח

LTV⁽⁵⁾

כ- 36%

1. הנתונים מתייחסים לרבעון הראשון לשנת 2023 או ליום 31.3.2023, לפי העניין, אלא אם צוין אחרת.
2. תשואה להון משוקלל לפני מס ב-12 חודשים אחרונים - רווח לפני מס חלקי ההון המשוקלל לפני מס (הון 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. הון עצמי בנטרול מיסים נדחים.
5. חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר חלקי סך הנכסים בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר.
6. מתוכם כ-10 מיליון ש"ח (כ-6.5 אג' למניה) שולמו ביום 23.4.2023.

יציבות עסקית ופיננסית לצד הצפת ערך

מעבר PQ במכרז שורק
להקמת תחנת כוח בהספק של MW600-900 יחד עם קבוצת אדלטק

חתימת LOI להשקעה ב-Eranovum ע"י קרן השקעות אירופאית **לפי שווי של כ-220 מיליון אירו** (אחרי הכסף)⁽¹⁾ במקביל להשקעה נוספת של כ-6 מ' אירו כחלק ממימוש אופציה

גיוס הון של סאנפלאואר בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח באמצעות הקצאת זכויות עם כ-96% השתתפות. בסה"כ השקיעה החברה כ-15 מיליון ש"ח⁽²⁾

חתימה על הסכם **להארכת תקופת הפעלה והאחזקה של כביש 6 מול הזכיין**⁽³⁾

חלוקת דיבידנד במצטבר בסך 60 מיליון ש"ח ומעבר לחלוקה רבעונית בשנת 2023 (ינואר, אפריל, יולי, אוקטובר)⁽⁴⁾

כניסה למדד SME60 פברואר 2023

הנפקת נע"מ בכ-40 מיליון ש"ח והוזלת החוב (פירעון מסגרת אשראי מנוצלת)

תקבולים של כ-60 מיליון ש"ח מהשקעות החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023



1. ראו הערת שוליים 2 בשקף 6 להלן

2. מתוכם כ-11.2 מיליון ש"ח במסגרת מימוש זכויות וכ-4 מיליון ש"ח במסגרת תכנית לרכישת מניות סאנפלאואר נכון ל-23.5.2023

3. ראו הערות שוליים בשקף 7 להלן

4. מתוכם כ-10 מיליון ש"ח (כ-6.5 אג' למניה) שולמו ביום 23.4.2023

הצפת ערך בעסקת Eranovum

תחבורה



מימוש אופציה והגדלת השקעה

מימוש חלקי של אופציה בתמורה לכ-6 מ' אירו והגדלת האחזקות לכ-39%⁽¹⁾. צפי למימוש מלא של האופציה והשקעת סכום נוסף של כ-9 מ' אירו במהלך שנת 2023.

לאחר מימוש מלא האופציה החברה צפויה להחזיק כ-49% ממניות Eranovum.

ההשקעה לפי שווי משוקלל ל-Eranovum של כ-54 מ' אירו (אחרי מימוש האופציה).

LOI להשקעה לפי שווי של 220 מ' אירו⁽²⁾

LOI עם קרן השקעות אירופאית המתמחה בתחום התשתיות והאנרגיה להשקעה של כ-20 מ' אירו ב-Eranovum בתמורה לכ-9.1%.

העסקה צפויה לשקף ל-Eranovum שווי של כ-220 מ' אירו (אחרי הכסף), כפי 4 מהשווי בו השקיעה קיסטון, בכפוף למנגנוני הגנה למשקיע ושווי עתידי.

Eranovum צפויה להרחיב את פעילותה גם לצרפת.

תמצית הערכת השווי

שווי Eranovum (לפני הכסף) חושב לפי שקלול הסתברויות:

- שווי מבוסס עסקה על בסיס ה-LOI שנחתם של כ-99.1 מיליון אירו בהסתברות של 75%⁽³⁾

- שווי מבוסס חברות השוואה של כ-82.9 מיליון אירו בהסתברות של 25%

מיליוני אירו	31.3.2023
שווי אחזקת קיסטון במניות	24.0
שווי אופציית CALL	15.4

סה"כ שווי ההשקעה כ-155 מיליון ש"ח (כ-39 מיליון אירו) (לפני מימוש אופציה)

1. המימוש בוצע לאחר תאריך הדוח

2. המשקיע צפוי להשקיע ב-Eranovum סך של 20 מיליון אירו, לפי שווי חברה של 200 מיליון אירו (לפני ההשקעה) כאשר יוקצו למשקיע (כנגד ההשקעה האמורה) מניות Eranovum בשיעור של 9.1% וינתנו לו הגנות כמקובל בהסכמי השקעה לפיהן יוקצו למשקיע מניות נוספות ככל ששווי Eranovum לא יעמוד בטווחים מסוימים, תוך פרקי זמן מוגדרים. השלמת העסקה אינה ודאית וכפופה להשלמת בדיקת נאותות עלי די המשקיע ולהשלמת הסכם השקעה בין בעלי המניות ב-Eranovum ועמה.

3. בהתחשב במנגנוני ההגנה למשקיע האמורים ב-LOI. הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2023

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



הצפת ערך בקבוצת המפעיל

תחבורה



הארכת תקופת ההפעלה של כביש 6

חתימה על תוספת להארכת תקופת ההפעלה והאחזקה של כביש 6 מול הזכיין, כך שזו תחול עד לתום תקופת הזיכיון המוארכת של הזכיין בהתאם להסכם בינו לבין המדינה, המוערכת כפרק זמן של כשלוש שנים.⁽¹⁾

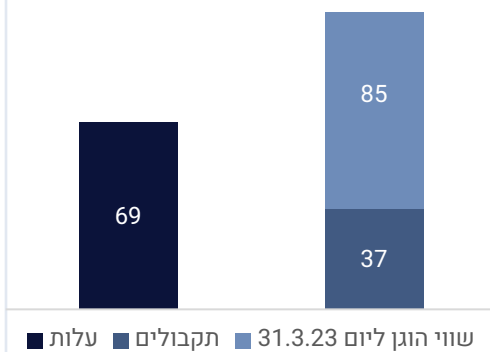
בתקופה המוארכת יספק המפעיל את אותם השירותים ורמת השירות שסיפק עד כה בהתאם להסכם המקורי עם הזכיין.

הצפת ערך ממועד ההשקעה (פב' 2020) לצד תקבולים שוטפים

קיסטון השקיעה כ-69 מיליון ש"ח בקבוצת המפעיל תחת הנחה כי הסכם ההפעלה יסתיים בשנת 2029.

הארכת ההסכם ותוספת ההכנסה מהווים Upside משמעותי.⁽²⁾

עד ליום 31.3.2023 התקבלו דיבידנדים בסך של כ-37 מיליון ש"ח.



1. הארכת ההסכם כפופה להארכת הסכם הזיכיון ולקבלת אישור הרשות הממונה, וכן אישור הממנים מטעם הזכיין.
2. בשל חוסר הוודאות לתקופת ההפעלה בשלב זה, כללה הערכת השווי ליום 31.12.2022 תקופה נוספת בת שנתיים בלבד * שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2 לעיל.



החברה מעריכה שמקורותיה העצמאיים יספיקו לקיום כל התחייבויותיה הידועות וצרכיה השוטפים בשנת 2023*



הוצאות
תפעול
שוטפות

04



מימון השקעות
המשך בהשקעות
קיימות⁽²⁾

03



חלוקת
דיבידנד

02



פירעון חוב
(קרן וריבית)⁽¹⁾

01

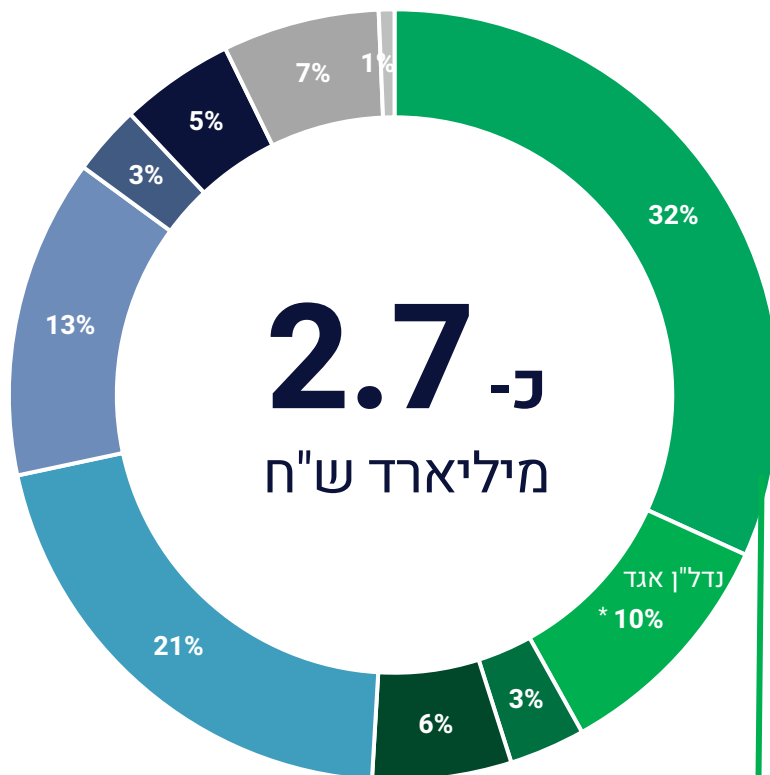
*למועד זה בוצעו השקעות
בכ-60 מיליון ש"ח
(אגד, סאנפלאואר,
Eranovum)

.1 לפירוט נוסף ראו שקף 14 להלן
.2 בהתאם להערכות ההנהלה למועד זה.
* שקף זה כולל מידע צופה פני עתיד; ראו שקף 2.

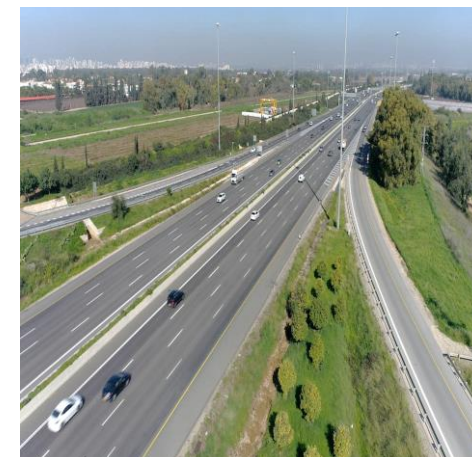
פורטפוליו נכסים ותחומי פעילות מגוון

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 ■

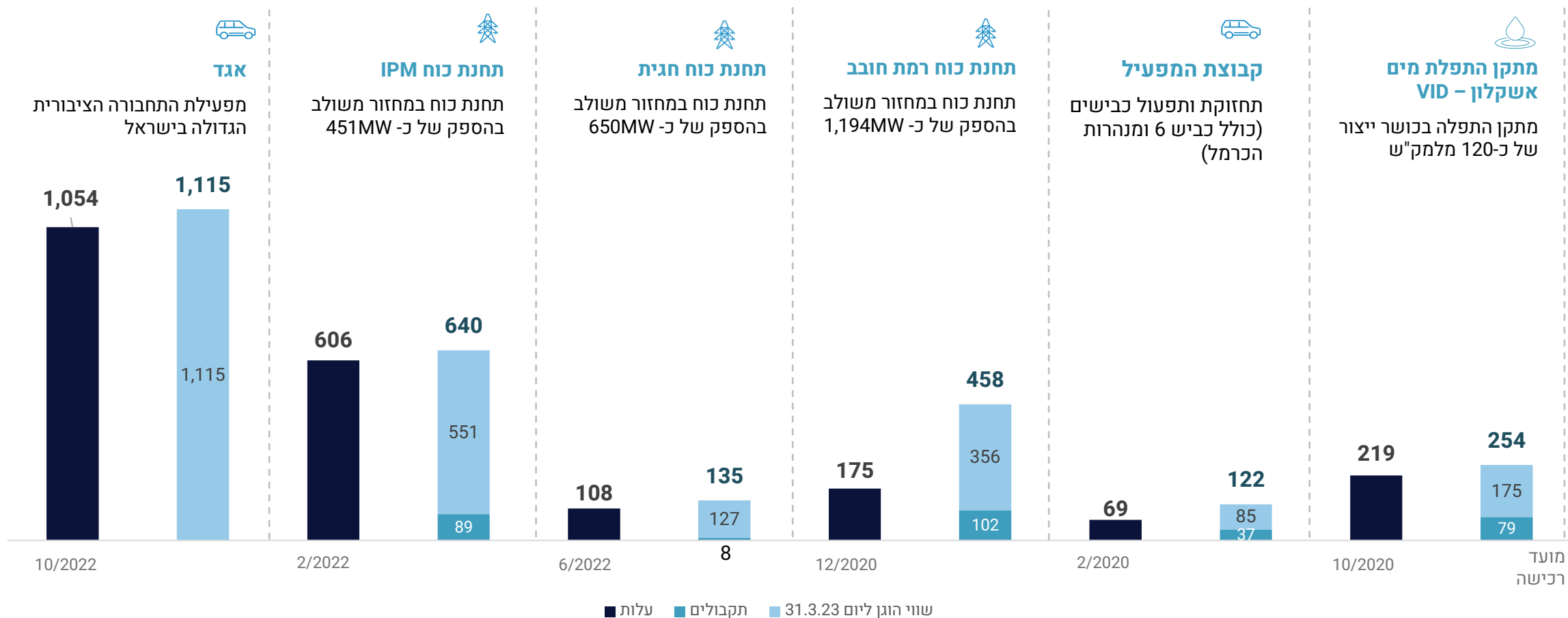


תחב"צ בישראל ובאירופה, הסעים פרטיים, הפעלת רק"ל



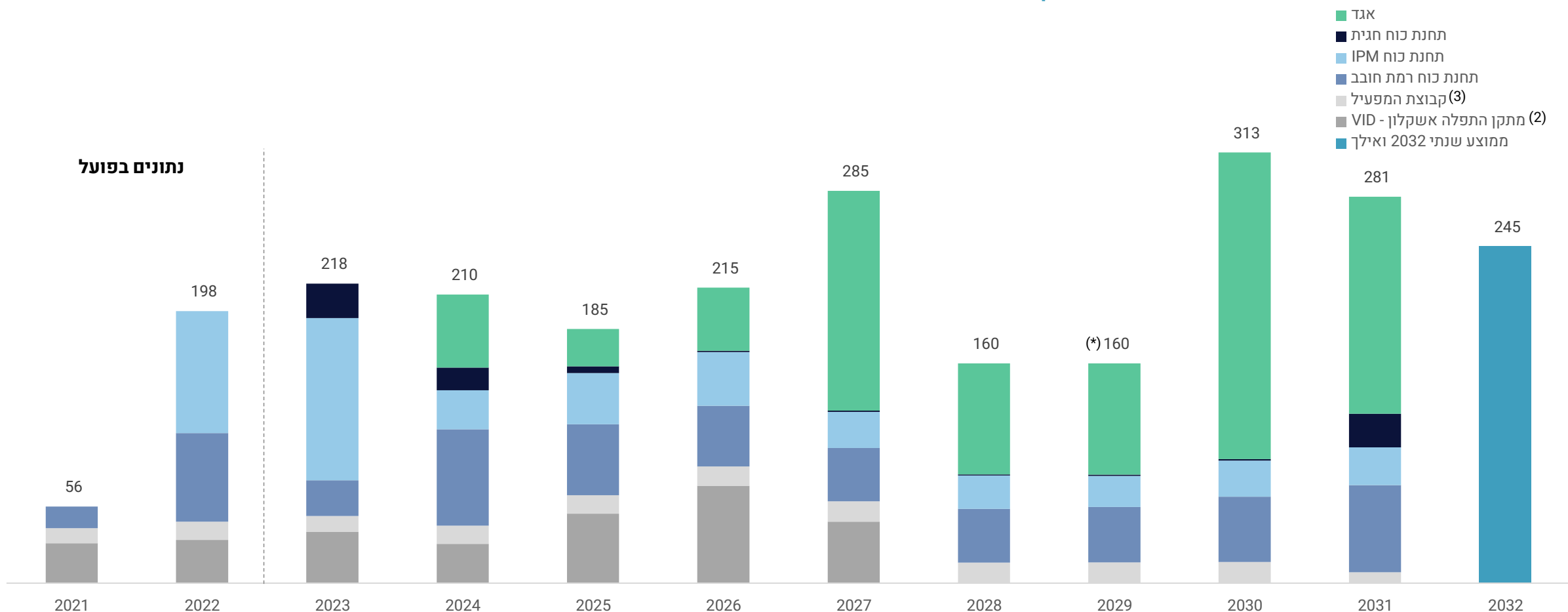
השווי ההוגן בתוספת תקבולים גבוה מעלות ההשקעה בנכסים המניבים

במיליוני ש"ח



תזרים צפוי שנתי ממוצע של כ-230 מ' שח - חלק קיסטון

ללא סאנפלאואר, Eranovum וסינטוריון (במיליוני ש"ח) (1)



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 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.

2. זיכיון מתקן ההתפלה מסתיים בתום שנת 2027.

3. להארכת תקופת ההפעלה של כביש 6 ראו שקף 7 לעיל.

* בשנת 2029 הונח מיחזור של יתרת הלואות הבלון בשותפות הרוכשת בעסקת אגד.



ה- IRR המשוקלל של הנכסים המניבים ~ 12%

(לפני מינוף ברמת החברה)

תקשורת	מתחדשות	אנרגיה			תחבורה			התפלה	במיליוני ש"ח, ליום 31.3.2023
סינטוריון	סאנפלואאר	תחנת כוח IPM	תחנת כוח חגית ⁽³⁾	תחנת כוח רמת חובב ⁽³⁾	קבוצת המפעיל אגד ⁽²⁾	Eranovum ⁽¹⁾	VID		
30%	כ-49%	כ-34%	כ-16% ⁽³⁾	כ-16% ⁽³⁾	כ-48%	כ-30%	כ-21%	50%	שיעור אחזקה
17	166	606	108	175	1,054	41	69	219	עלות רכישה
-	-	89	8	102	-	-	37	79	תקבולים ממועד הרכישה
17	78	551	127	356	1,115	155	85	175	שווי בספרים
-	-	7%	13%	26%	12%	-	14%	8%	שיעור תשואה פנימי (IRR) צפוי*
-	-					-			נכס מניב

1. לאחר תאריך הדוח מימשה החברה (באופן חלקי) אופציה להשקעה נוספת ב-Eranovum כך ששיעור ההחזקה עלה לכ-39%
 2. שיעור ההחזקה הינו בהתאם לחלק החברה (כ-80%) בשותפות הרוכשת המחזיקה 60% ממניות אגד. בהתאם להסכם הרכישה, לאחר תאריך הדוח שילמה השותפות הרוכשת תוספת תמורה של כ-20 מיליון ש"ח
 3. חגית – בעקיפין, לאחר המרת הלוואה המירה שניתנה (בעקיפין); 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 במהלך הרבעון השני.
 * 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 לעיל.

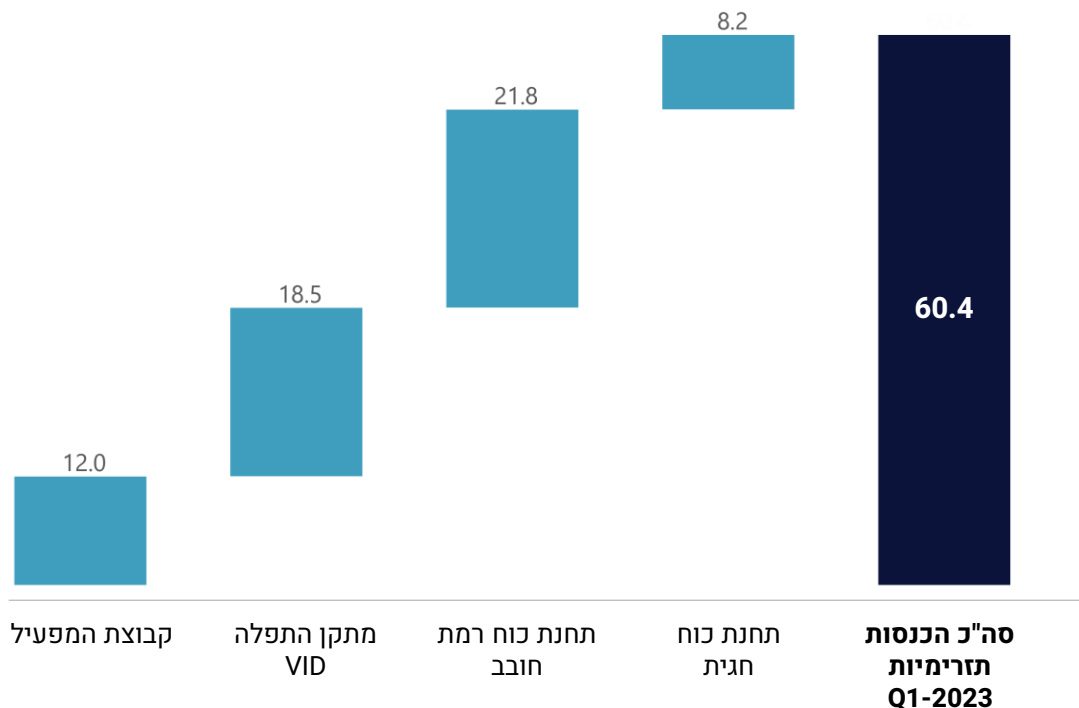


תמצית דוח על הרווח הכולל

הצפת ערך בחברות בצד הכנסות תזרימיות משמעותיות

צמיחה של כ-60% בהכנסות תזרימיות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

(במיליוני ש"ח)



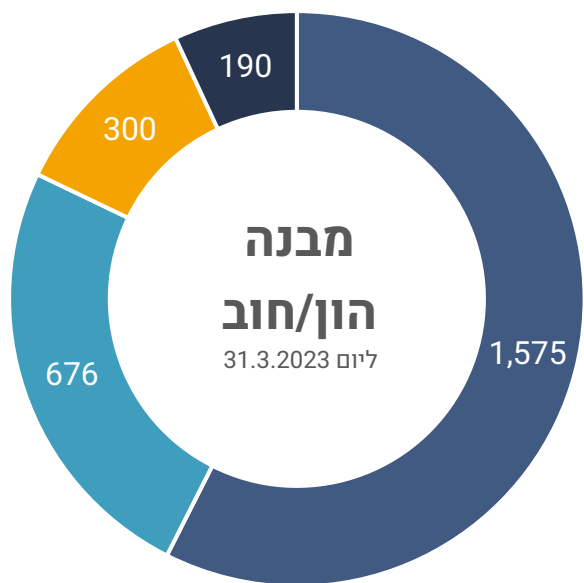
אלפי ש"ח	Q1-2022	Q1-2023
הכנסות תזרימיות ⁽¹⁾	37,766	60,397
שינויים בשווי הוגן	(27,713)	103,760
סה"כ הכנסות	10,053	164,157
הוצאות תפעוליות ⁽²⁾	(5,964)	(9,527)
רווח תפעולי	4,089	154,630
הוצאות מימון, נטו	(6,429)	(15,074)
רווח (הפסד) לפני מס	(2,340)	139,556
מיסים - נדחים	(1,462)	(28,669)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	(3,802)	110,887

1. הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות והכנסות אחרות.
2. הנתונים כוללים דמי ניהול, הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות, עלויות עסקה והוצאות תפעול אחרות.



נתונים פיננסיים נוספים

במיליוני ש"ח



- הון החברה
- אגרות חוב סדרה א' - בריבית קבועה צמודת מדד
- אשראי מנוצל ממסגרת אשראי - לתקופה אופציונאלית עד אוקטובר 2024*
- ניירות ערך מסחריים - עד דצמבר 2023 מתחדשת מידי תקופה

31.12.2022	31.3.2023	
140	178	מזומנים ושווי מזומנים
128	72	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

36% - LTV

אג"ח א' - כ-675 מיליון ש"ח⁽¹⁾

פירעון עד לשנת 2031 במח"מ 4.99
ריבית קבועה משוקללת של כ-1.15% צמודת מדד



דירוג חברה A

דירוג אג"ח א' A+

(מעלות S&P)



1. לפי נתוני המסחר נכון ליום 23.5.2023

2. * לחברה מסגרת אשראי של 500 מיליון ש"ח עד לאוקטובר 2023, מתוכה נוצלו למועד הדוח 300 מיליון ש"ח, כאשר באפשרות החברה להמיר את המסגרת להלוואה לזמן ארוך לפירעון עד אוקטובר 2024.





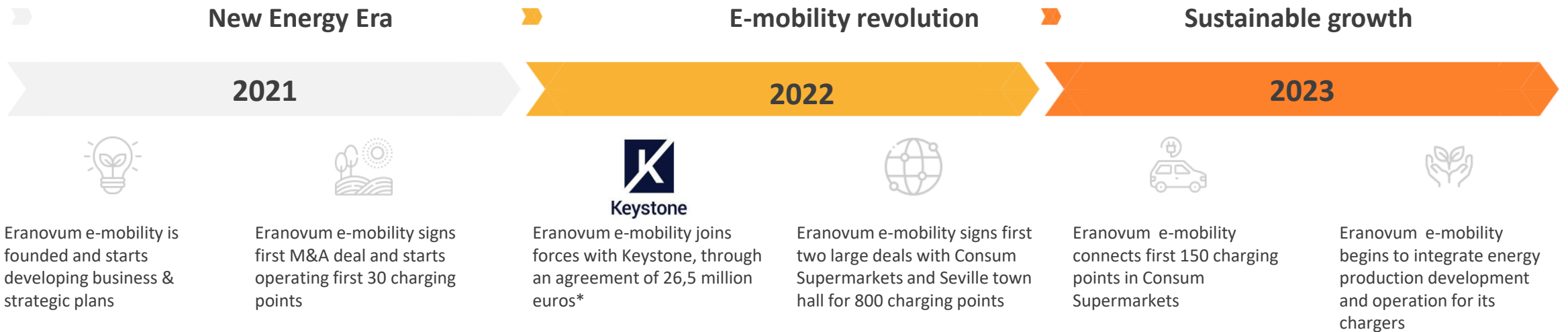
Keystone

נספח א

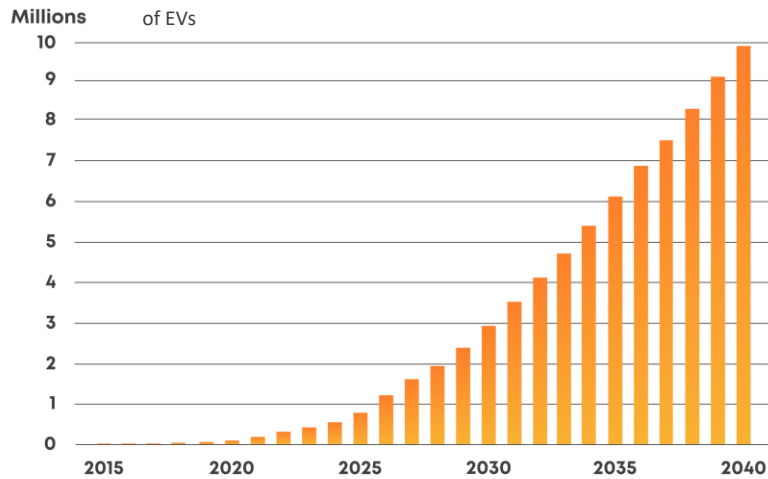
 **eranovum**

David Vallespin, CEO

Our story – Public access EV charging



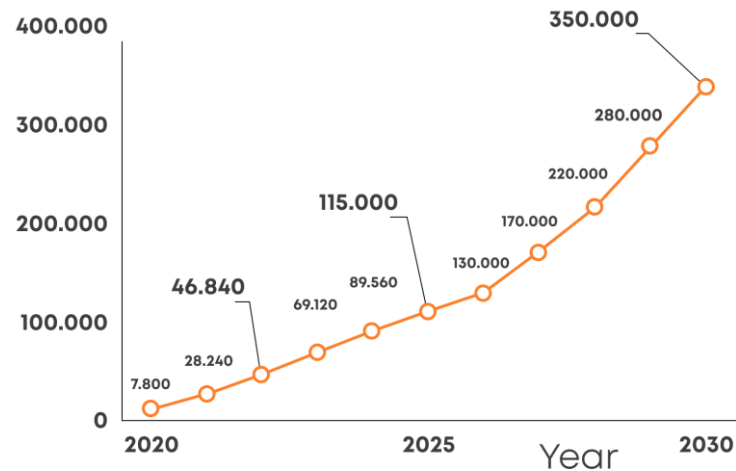
*To date, Keystone invested 17.5M€ and has an option to invest additional 9M€



Source: KPMG Analysis

ANFAC projections show approximately 3M EVs circulating in 2030

Number of public charging points



Spanish Government Objectives for 2030

The market

- Strong support from the Spanish government - 800M€ in aids to EV industry (2022 & 2023) - Regulation to reduce energy bill
- Favourable housing structure - Only 35% of housing are detached houses* - Limited domestic recharging
- A blooming EV Industry - Electric mobility expected to bring an average 130B€ to the Spanish GDP by 2040**

*Instituto Nacional de Estadística - Encuesta Continua de Hogares (ECH)

**Efectos macroeconómicos de la movilidad eléctrica en España" (2021) – ANFAC and KPMG

This page contains forward looking statements. Please refer to page 2 of Keystone Reit Ltd. presentation.

Our vision

To deliver clean energy to EV drivers on public parking lots



Produce our own energy



Serve our energy to our EV drivers



1320

Signed charging points



9.000

Operating charging points
by 2026



360

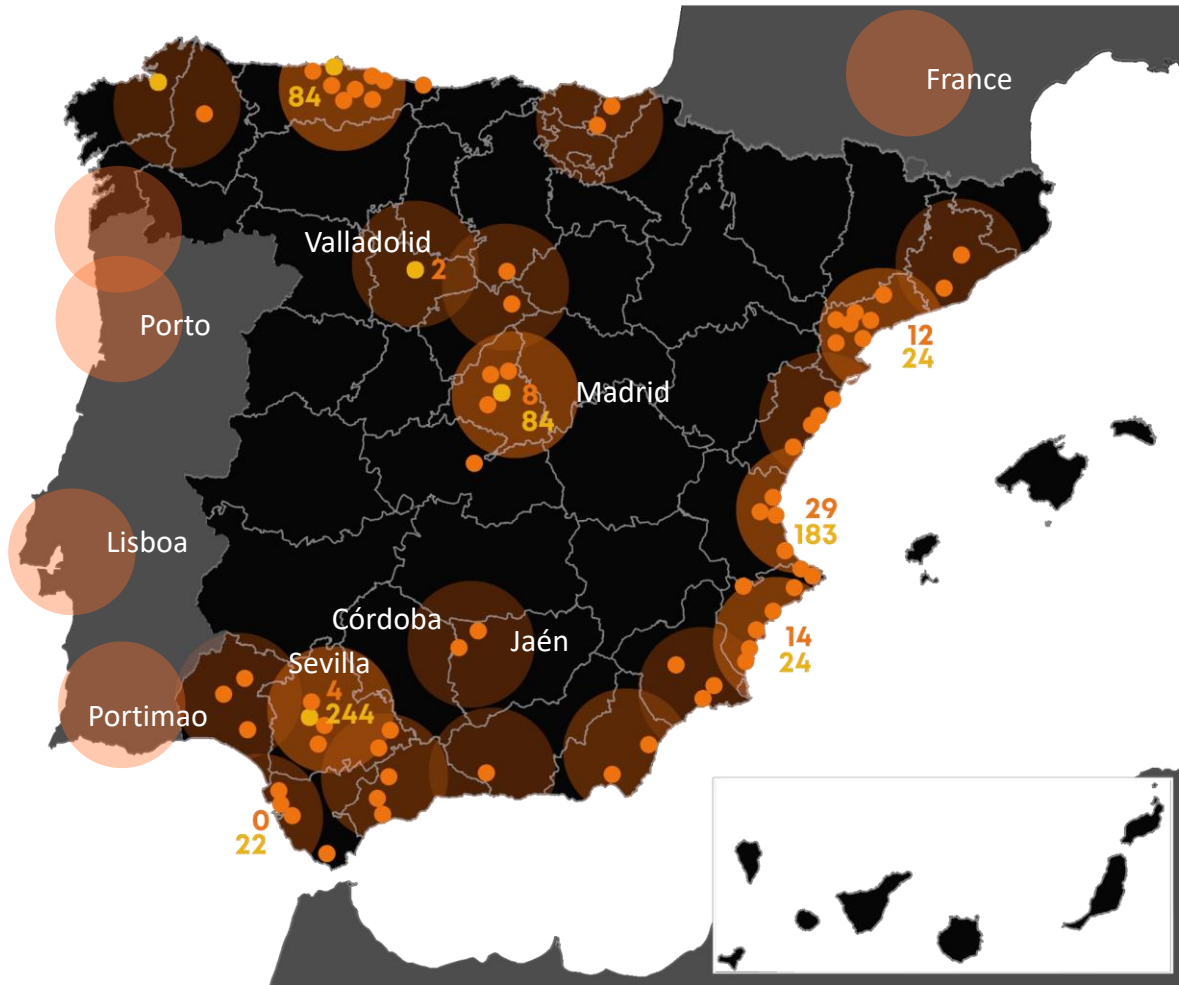
MWp reaching COD
by 2028



26.5M€

Investment from
Keystone

Our Network



Signed Charging
Points:

1320

Out of which



Legalised
Charging Points:

272

Out of which



Operational
Charging Points:

177

Strong presence in Madrid, Valencia, Cataluña,
Asturias and Andalucia

Potential new European investor

Eranovum has signed an LOI with a European investor to inject 20M€ for a 9.1% stake (200M€ pre-money valuation subject to ratchet mechanism)



- The investor has a value-add strategy in green infrastructure sectors driving the energy transition, aligning with Eranovum values and integrated business plan



- Eranovum expects to expand its operations to France based on the success of this investment and to explore additional opportunities in Europe

- Eranovum is currently undergoing a DD phase with the investor, in coordination with Keystone. The transaction is aimed to close this summer
- Keystone has recently invested an additional 6ME bringing its stake to 39% and is expected to invest an additional 9M€ before the entry of the investor, bringing its stake to 49%. After the investor's investment , Keystone will remain the largest investor with a 44.5% stake in the company (subject to ratchet mechanism)

Vision 2025

- Top 5 Operator in Spain
- Over 3% market share in Spain
- Control over our own energy production
- **100% Renewable Energy**
- Competitive energy price
- The favourite option of EV drivers
- One-stop solution for e-mobility users
- A charging solution in every city in Spain



Keystone

תודה