

ASPEN
GROUP

מצגת לשוק ההון

אוגוסט 2021



כרטיס ביקור

נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב משנת **1992**.



נקללת בבורסה בתל-אביב במדדים SME150, SME60.



דירוג **A** אופק יציב מעלות (s&p).



הון עצמי **1.3** מיליארד ש"ח*, היקף מאזן של כ-**4** מיליארד ש"ח.



24 נכסים מניבים במערב אירופה בסך של כ- **1,755** מיליון ש"ח.



17 נכסים מניבים בישראל בסך של כ- **489** מיליון ש"ח.



9 נכסים מניבים ובהקמה בתחום המלונאות בסך כולל של כ- **1,137** מיליון ש"ח.



שטחי השכרה בפיזור גאוגרפי וענפי כ- **298,000** מ"ר.



שטחי המלונאות אשר התווספו בעסקת פאי סיאם – כ- **105,000** מ"ר.

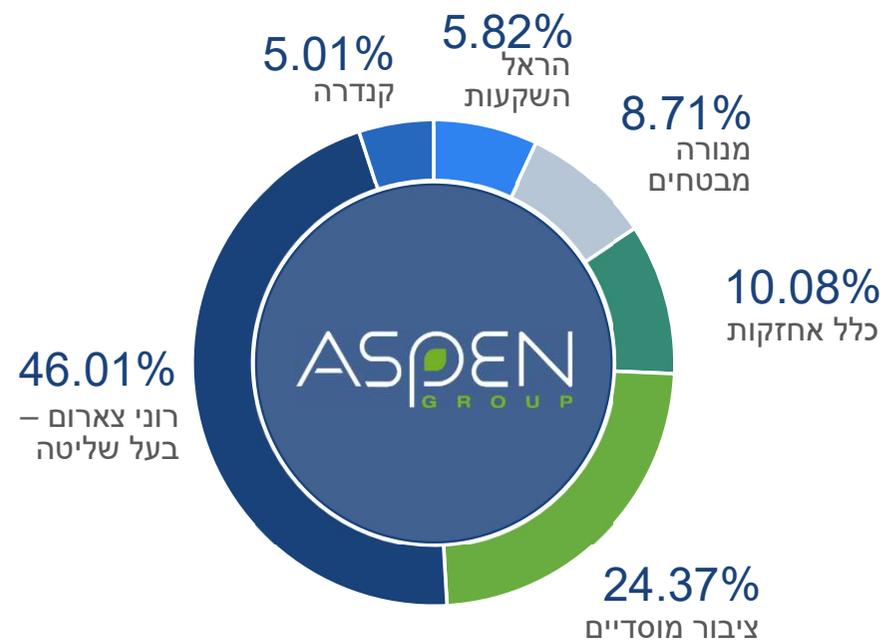


שיעור תפוסה ממוצע בישראל ובחו"ל **94%**.





מבנה בעלות



* שיעור בהצבעה ללא דילול, נכון ליום 30/06/2021



איתנות פיננסית בזמן משבר הקורונה

- החברה עוקבת אחר העלייה בתחלואה והתפשטות זן "דלתא" במדינה ומקפידה על קיום הנחיות הממשלה. בסוף חודש יולי 2021, עודכנו הנחיות הממשלה, לפיהן זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק", המונפק על ידי משרד הבריאות. בנוסף, החברה ערוכה גם למקרה שבו יוחלט על הגבלות נוספות לפעילות המסחר ותוכל להתאים את פעילותה ביעילות ובאופן מהיר.
- חברות רבות מחזירות את עובדיהם למשרדים וישנה התעוררות בביקוש לשטחים.

הבטחת האיתנות הפיננסית של החברה באה לידי ביטוי באמצעים שונים:

- שמירה על כרית מזומנים גבוהה.
- החזקה בהיקף נכסים לא משועבדים בסך של כ-72 מיליון ש"ח.
- מסגרות אשראי בסך של כ-120 מיליון ש"ח.
- מח"מ חוב ארוך.
- גיוס חוב ארוך בריבית קופון צמודת מדד של 1.5% (הגיוס בוצע בינואר 2021, והרחבה נוספת בחודש יולי 2021).

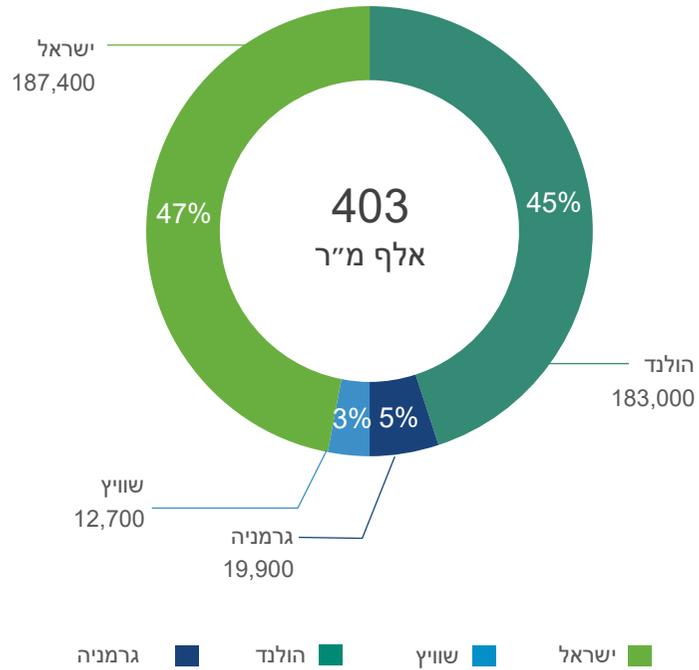
בחודש ינואר 2021, אושרר הדירוג ilA על ידי מעלות, השיקולים אשר בבסיסם זכתה החברה לדירוג כללול:

- לחברה תיק נכסים מניבים בהיקף בינוני המאופיין ביציבות תפעולית ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן.
- פיזור גיאוגרפי (בעיקר בהולנד ובישראל) ופיזור מגזרי (משרדים, נדלן מסחרי, תעשייה, לוגיסטיקה, מלונאות ונופש) הולמים.
- בסיס שוכרים מגוון ללא תלות בשוכר מהותי.
- שמירה על היקף גדול של מזומנים לאורך זמן.

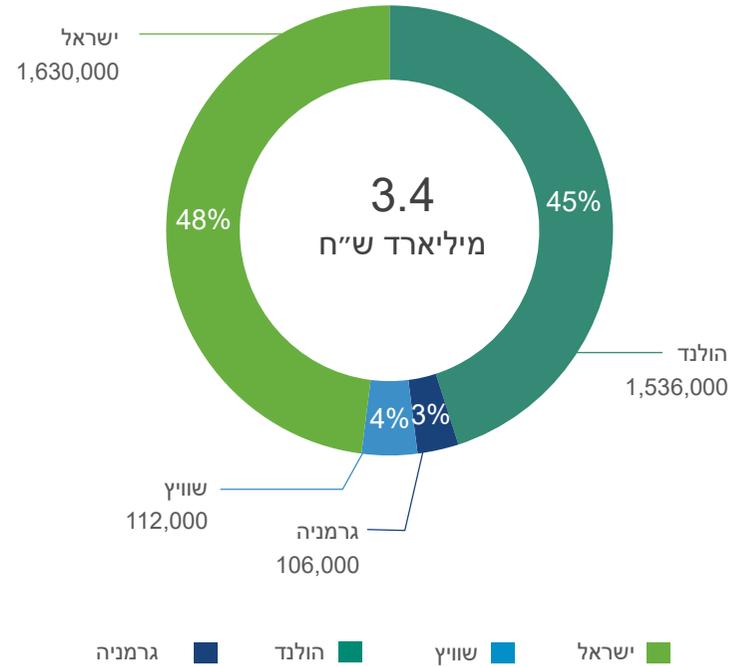


נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

שטח נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (מ"ר)



שווי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (אלפי ש"ח)





נכסים בישראל

<p>שוכרים עיקריים</p>	<p>מרכזי תעשייה</p> <p>אופקים כדורי מגדל העמק מעלות הר יונה קריית שמונה</p>	<p>משרדים</p> <p>כפר סבא ראש העין נהריה פתח תקוה מלונאות מלון חדרה ריזורט מלון איביס סטייל ירושלים מלון איביס סנטר ירושלים</p>	<p>קניונים ומרכזים מסחריים</p> <p>"כוכב הצפון" מעלות "לב העמק" מגדל העמק קניון "אורות" אשקלון</p>
------------------------------	--	--	--

שווי נכסים	751	מיליון ש"ח
שווי נכסים לא משועבדים	72	מיליון ש"ח
סך החוב - כנגד נכסים משועבדים	200	מיליון ש"ח
LTV	27%	

4 בנייני משרדים	17,000	מ"ר
3 מרכזים מסחריים	18,000	מ"ר
6 מרכזי תעשייה	29,000	מ"ר
3 מלונות	28,000	מ"ר
סה"כ	92,000	מ"ר



עסקת פאי סיאם

נתונים על החברה

- החברה עוסקת בייזום, תכנון, הקמה וניהול של נדל"ן מניב בישראל בדגש על תחום המלונאות והדיור המוגן.
- מצבת הנכסים הקיימים ביום העסקה: שני מלונות מניבים בירושלים, מלון בהקמה במבשרת ציון, בניין לשימור בירושלים המיועד למלונאות, מלון בהקמה בתל אביב, קרקע המיועדת להקמת פרויקט דיור מוגן בתל אביב, קרקע להקמת מעונות סטודנטים בתל אביב וקרקע להקמת מלון בצפת.
- סך הנכסים של החברה ליום 30/06/2021 הינו כ- 1.3 מיליארד ש"ח.
- ההון העצמי של החברה ליום 30/06/2021 הינו כ- 825 מיליון ש"ח.

נתונים על העסקה

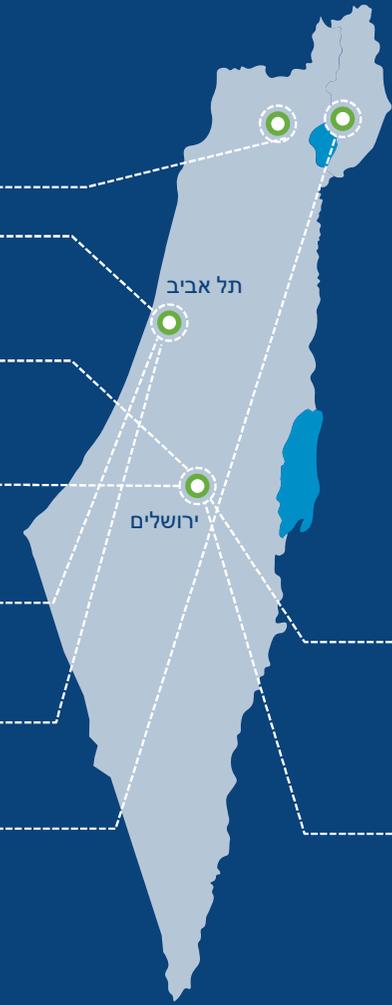
- אספן תזרים לתוך פאי סיאם סך של כ- 405 מיליון ש"ח כנגד מניות שהוקצו, אשר תהויינה במועד הקצאתן 50% מהון המניות המונפק והנפרע של פאי סיאם.
- תמורת העסקה בסך של כ- 363 מיליון ש"ח שולמה וכן תועבר קרקע בשווי של כ- 42 מיליון ש"ח.
- אספן גרופ הקצתה לחברת קנדרה בבעלות משפחת דהוקי מניות שיהוו לאחר הקצאתן 5% מהון המניות בה, בתמורה לכ- 37 מיליוני ש"ח אשר שיקפו שווי של כ- 11.7 ש"ח למניה.



נכסי חברת פאי סיאם

בפיתוח

- קרקע בצפת בייעוד מלונאות
- מלון בתל אביב- Isrotel Port Tower מושכר ל Isrotel - 153 חדרים
- מלון בירושלים - Pullman Jerusalem מושכר ל Accor - 270 חדרים
- מלון בכיכר ציון בירושלים – מושכר ל Isrotel - 318 חדרים
- קרקע לדיור מוגן בשכונת נווה צדק בתל אביב – 200 יח"ד
- קרקע בתל אביב לשימושים ציבוריים (מעונות סטודנטים / מרכז רפואי)
- קרקע בכנרת בייעוד מלונאות



מניב

- מלון בירושלים Ibis City Center 124 חדרים
- מלון בירושלים Ibis Styles 105 חדרים

שוכרים עיקריים



שטח כולל להשכרה

כ-216,000 מ"ר



הכנסות שנתיות
משכר דירה וניהול

כ-135 מיליון ש"ח



תפוסה של

94%



סך החוב

כ-810 מיליון ש"ח



LTV

46%



שווי נכסים

כ-1,755 מיליון ש"ח

**FELLBACH



20.13%
IRR

17.01.2014 תאריך רכישה

35,800 מחיר רכישה

2,400 NOI שנתי

07.2019 תאריך מכירה

48,000 מחיר מכירה

25,700 תזרים פנוי ממכירה

ALMELO



57.15%
IRR

02.11.2012 תאריך רכישה

25,500 מחיר רכישה

2,600 NOI שנתי

05.2019 תאריך מכירה

50,600 מחיר מכירה

33,800 תזרים פנוי ממכירה

STUTTGART



25.82%
IRR

15.2.2010 תאריך רכישה

5,100 מחיר רכישה

454 NOI שנתי

10.2018 תאריך מכירה

10,200 מחיר מכירה

6,580 תזרים פנוי ממכירה

עסקת גרמניה (***)



24.8%
IRR

2013-2014 הנכסים נרכשו בין השנים

95,200 מחיר רכישה

7,744 NOI שנתי

08.2020 תאריך מכירה

142,300 מחיר מכירה

88,000 תזרים פנוי ממכירה

*הנתונים באלפי אירו **הנתונים מתייחסים ל-100% , חלק החברה - 70% *** הנתונים מתייחסים ל-100%. באחד משלושת הנכסים (ב- Dusseldorf) החברה החזיקה 51%

נכסים עיקריים בהולנד

Office Depot
Zwolle

שווי בספרים
כ-83 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
6.7 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-8 שנים



Atradius
Amsterdam

שווי בספרים
כ-184 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
13.4 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-2.5 שנים



Rabobank
Amsterdam

שווי בספרים
כ-125 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
8 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.5 שנים



Fokker Services
Hoofddrop

שווי בספרים
כ-84 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
6.6 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-6 שנים



נכסים עיקריים בהולנד

Pepsico
Utrecht

שווי בספרים
כ-32 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
3 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-2 שנים



Stichting
Zoetermeer

שווי בספרים
כ-28 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
2.2 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-2.5 שנים



KBC Bank
Rotterdam

שווי בספרים
כ-54 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
3.4 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.5 שנים



Peak-It
Naarden

שווי בספרים
כ-32 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
3.6 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-1.3 שנים



נכסים עיקריים בהולנד

Avantium Holding Amsterdam

שווי בספרים
כ-88 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
5.4 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-6 שנים



Compass Group Amsterdam

שווי בספרים
כ-82 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
6.1 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-2.5 שנים



KPMG Amsterdam

שווי בספרים
כ-212 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
16.1 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.5 שנים



Stichting Roc Hague

שווי בספרים
כ-86 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
6 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-11 שנים



נכסים עיקריים בהולנד

T-System Utrecht

שווי בספרים
כ-199 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
12 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4 שנים



UPC Ntherland B.V Leeuwarden

שווי בספרים
כ-52 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
4.5 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.2 שנים



Ducares Utrecht

שווי בספרים
כ-124 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
7.9 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-9 שנים



Office DEP

עיקרי המאזן 30.06.2021 (באלפי ₪)

4,028,358

4,028,358

428,631

מזומנים ונכסים פיננסיים לז"ק

82,814

יתר הנכסים השוטפים

3,516,913

נכסים לא שוטפים

770,682

התחייבויות שוטפות

1,958,391

התחייבויות לא שוטפות

692,881

הון עצמי המיוחס לבעלים של חברת האם

606,404

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה



ריכוז נתונים מתוך דוחותיה של החברה (באלפי ש"ח)

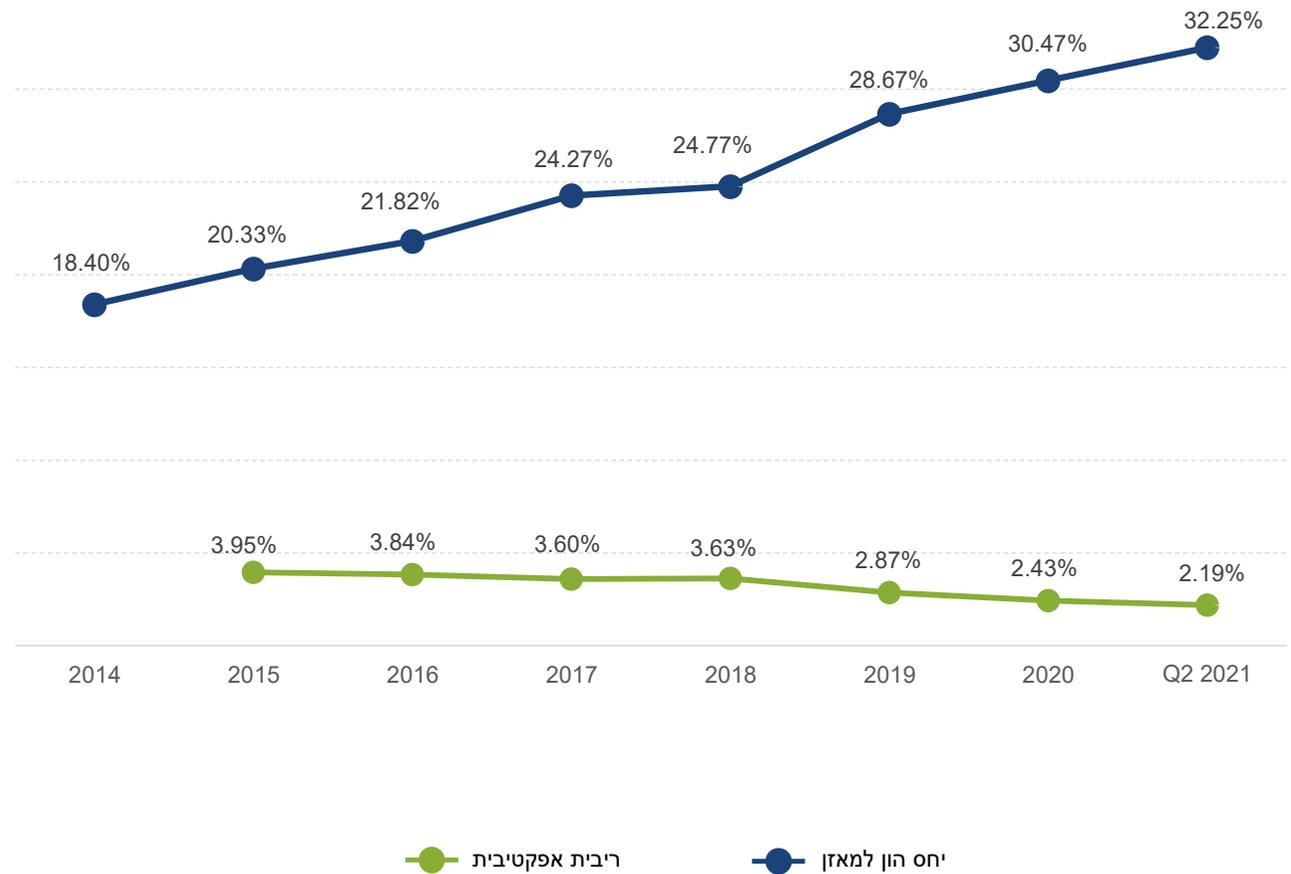
2020	1-6/2020	1-6/2021	
182,350	97,062	90,220	סה"כ הכנסות
143,853	76,945	67,909	רווח גולמי
76,923	36,189	95,899	רווח תפעולי
52,043	10,510	48,192	רווח נקי
42,057	23,844	23,218	תזרים מפעילות שוטפת
91,972	47,701	34,862	FFO לפי גישת הנהלה
45,092	22,382	15,332	FFO חלק הבעלים של חברת האם

2020	30.06.2020	30.06.2021	נתונים למועד
857,890	950,379	1,299,285	הון עצמי
2,824,152	3,342,666	4,028,358	סך מאזן

תשואת דיבידנד(*)	דיבידנד למניה (ש"ח)	דיבידנד שהוכרז בגין שנה (מיליוני ש"ח)	
3.18%	0.178	10	2016
3.35%	0.204	12	2017
3.67%	0.248	15	2018
4.23%	0.267	16	2019
4.75%	0.267	16	2020
3.52%	0.286	18	**2021

*סך הדיבידנד שהוכרז ושולם בגין כל שנה ביחס למחיר המניה.
 **במרץ אישרה החברה מדיניות של חלוקת דיבידנד עבור שנת 2021.

יחס הון למאזן אל מול עלות האפקטיבית





מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד, ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים, שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, בדוח של החברה לשנת 2020 ובדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2021.

במצגת זו, כללה החברה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע, כאמור, כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה.

מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססת, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו ובכלל זה, הערכות ביחס לתחומי פעילותה של החברה ונתונים ופרסומים אשר פורסמו על ידי גופים ורשויות שונות, אשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי. התממשותו, או אי התממשותו, של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה ותחומי פעילותה.

החברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור, על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר פרסום מצגת זו.



ASPEN
GROUP

תודה רבה