



מצגת לשוק ההון
—
אוגוסט 2022

כרטיס ביקור

- נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב משנת 1992.
- נכללת בבורסה בתל-אביב במדדים SME150, SME60.
- דירוג A אופק יציב מעלות (s&p).
- הון עצמי כ- 1.5 מיליארד ש"ח, (חלק החברה) – כ-751 מיליון ש"ח.
- היקף מאזן של כ-4.9 מיליארד ש"ח.

- לחברה 3 תחומי פעילות:

- **מלונאות בישראל:**

9 מלונות (מניבים וביצוע) בשווי של כ- 1,580 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בישראל:**

16 נכסים בשווי של כ- 672 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בהולנד:**

20 נכסים בשווי של כ- 1,900 מיליון ש"ח.

משבר הקורונה

איתנות פיננסית בזמן משבר הקורונה

- במהלך החציון הראשון של שנת 2022, עם הירידה בתחלואה, המדינות החלו בחזרה לשגרה ורוב המגבלות הוסרו. נכון לתאריך הדוח הוסרו כל המגבלות במדינות בהן פועלת החברה והמשקים חזרו לפעילות כלכלית מלאה.

הבטחת האיתנות הפיננסית של החברה באה לידי ביטוי באמצעים שונים:

- שמירה על כרית מזומנים גבוהה.
- מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 120 מיליון ש"ח.
- בשנת 2021 החברה שיפרה משמעותית את עלות החוב והאריכה את המח"מ:
 - **אג"ח ח':** גויס בינואר והורחב ביולי - צמוד מדד בריבית 1.5%, מח"מ 4.8 שנים.
 - **אג"ח ט':** גויס באוקטובר - צמוד מדד בריבית 0.74%, מח"מ 6 שנים.

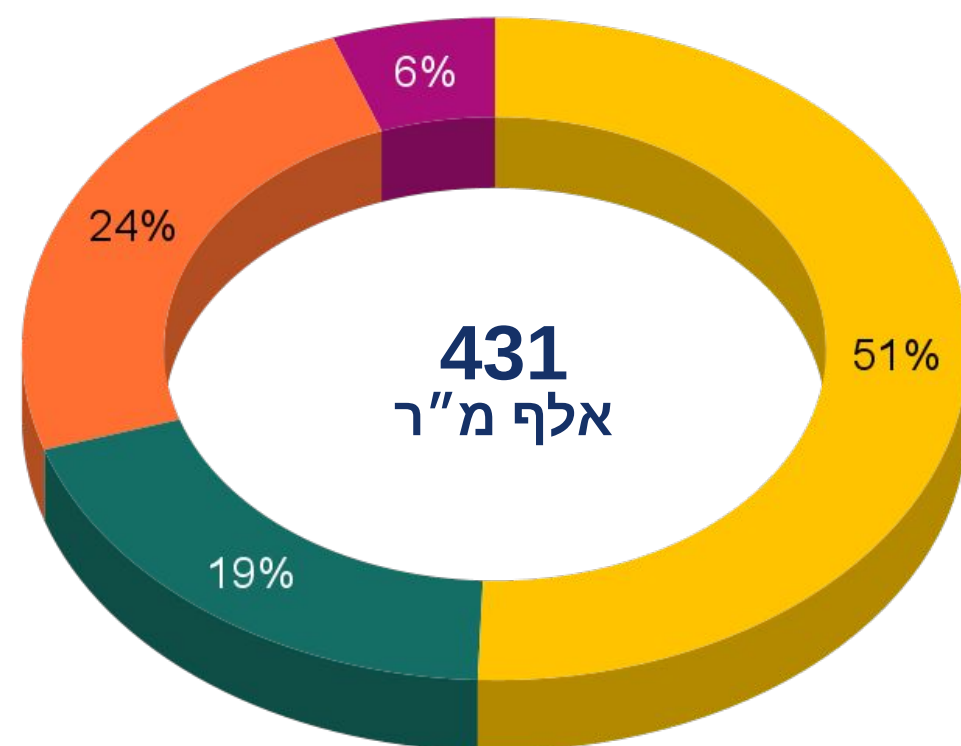
דירוג החברה

בחודש ינואר, אושר הדירוג AiI על ידי מעלות,
השיקולים אשר בבסיסם זכתה החברה לדירוג כללו:

- 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.

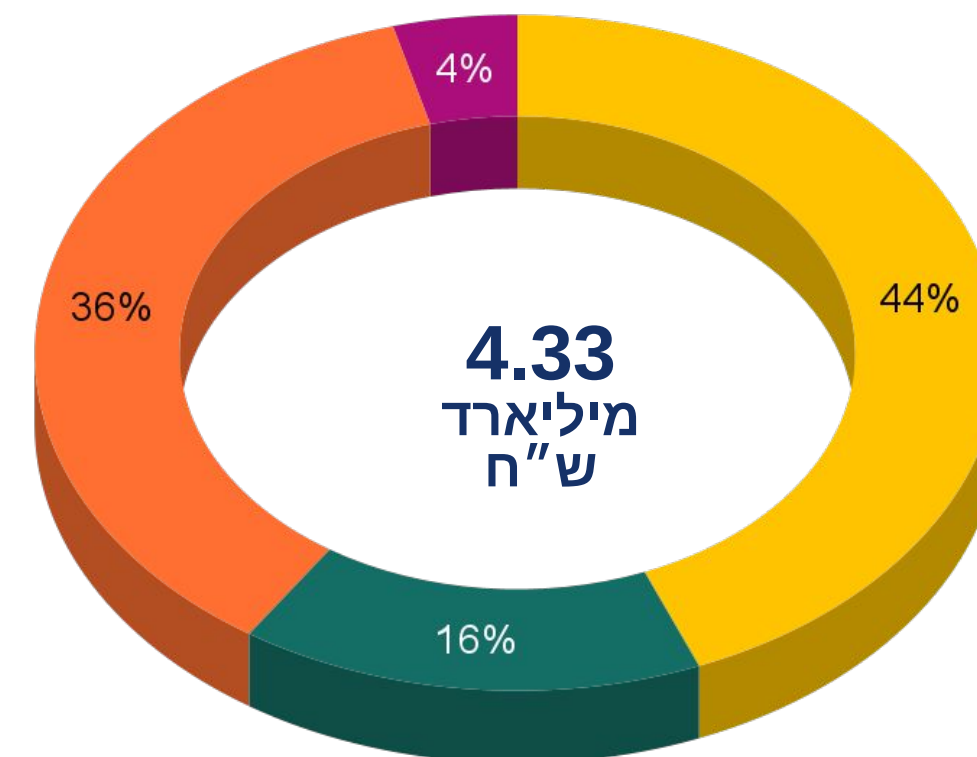


שטח נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע



- הולנד
- מלונאות בישראל
- נכסים מניבים בישראל
- נכסים למימוש בגרמניה ושוויץ

שווי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע



- הולנד
- מלונאות בישראל
- נכסים מניבים בישראל
- נכסים למימוש בגרמניה ושוויץ

מלונאות בישראל – פאי סיאם

אספן גרופ מחזיקה 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם.

החברה עוסקת בייזום, תכנון, הקמה וניהול של נדל"ן מלונאי בישראל. נכון ל-30.06.22 פאי סיאם מחזיקה ב- 9 נכסים מלונאיים כדלקמן:

- 2 מלונות פעילים בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor.
- 1 מלון פעיל בת"א Isrotel Port Tower מושכר לישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע (בירושלים).
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח (ת"א, צפת והכנרת).
- סך שווי נכסים בפאי סיאם ליום 30.06.22 כ - 1,746 מיליוני ש"ח.
- חוב בנקאי בפאי סיאם ליום 30.06.22 כ - 493 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 30.06.22 כ - 957 מיליוני ש"ח.

* בתקופת הדוח נחתם הסכם לרכישת קרקע בירושלים בסמוך לשער יפו לבניית מלון בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח.

מלונות בישראל - פאי סיאם

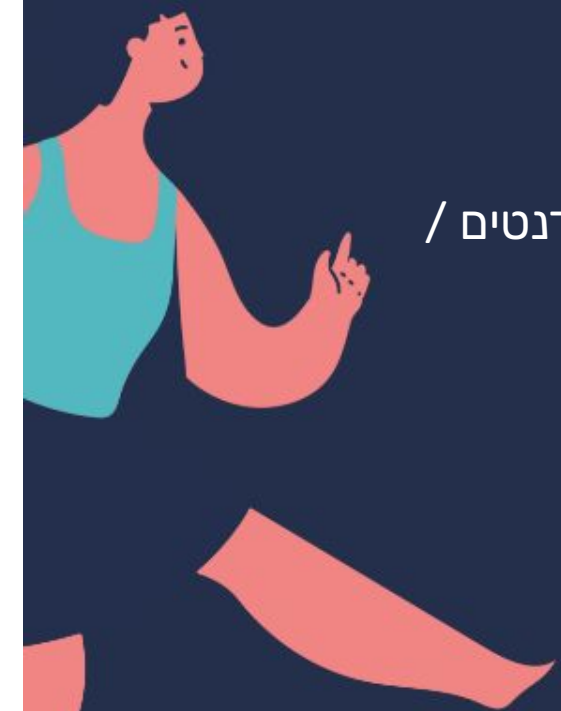
בפיתוח

- קרקע בצפת בייעוד מלונאות
- קרקע בכנרת בייעוד מלונאות
- מלון בירושלים - Pullman Jerusalem מושכר ל Accor 308 חדרים
- מלון בכיכר ציון בירושלים - מושכר ל - Isrotel 318 חדרים
- קרקע לדיור מוגן בשכונת נווה צדק בתל אביב כ- 200 יח"ד
- קרקע בתל אביב לשימושים ציבוריים (מעונות סטודנטים / מרכז רפואי)



מניב

- מלון בירושלים Ibis City Center 124 חדרים
- מלון בירושלים Ibis Styles 105 חדרים
- מלון בתל אביב - Isrotel Port
Isrotel Tower מושכר ל - 154 חדרים



מלון / עיר	הערות	סטטוס/מועד הפעלה צפוי ***	מס' חדרים	אופן תפעול	NOI שנתי ממוצע ל 2022-2027 צפוי***	ממוצע Cap Rate	סה"כ שווי הוגן בספרים
ירושלים	ממוקם בכיכר ציון	פעיל	105	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	9,770	8%	132,590
ירושלים	ממוקם בכיכר ציון	פעיל	124	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	8,716	7.5%	147,154
ת"א*	ברחוב הירקון מול נמל תל אביב	פעיל (Q2 2022)	154	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	** * 19,681	7.4%	* 289,300
ירושלים (מבשרת)	המותג PULLMAN של רשת ACCOR	בביצוע (Q1 2024)	308	פאי סיאם מנהלת תחת מותג Pullman של Accor. מנגנון הבטחת EBITDA	** 24,855	7.5%	240,282
ירושלים	ממוקם בכיכר ציון במרכז העיר	בשלבי הקמה (Q4 2024)	318	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	** 36,423	7.6%	275,655
ת"א	קרקע של 2 דונם ממוקמת בצד המערבי של נהר צדק, ברחוב המרד	בשלבי תכנון (Q2 2025)	215 (הערכה)	ייעוד לדיור מוגן	** 63,021	-	292,900
ת"א	קרקע של 3.5 דונם ברחוב ההגנה. יעוד למעונות סטודנטים, מרכזים רפואיים ומבני ציבור	בשלבי תכנון (Q2 2025)	910	ייעוד למרפאות או למעונות סטודנטים	** 24,206	-	184,596
כנרת	קרקע על שפת הכנרת. ייבנה מלון נופש.	בשלבי תכנון (Q4 2025)	201	ייעוד למלון ריזורט	** 28,969	8%	123,173
צפת*	ייבנה מלון שיתופעל ע"י רשת חיצונית	בשלבי תכנון (Q4 2025)	173	ייעוד למלון ריזורט	** *19,000	8%	*19,028

* חלקה של חברת פאי סיאם בע"מ בנכס הוא 50%.
 ** ממועד ההפעלה.
 *** האמור בשקף זה מהווה מידע צופה פני עתיד

נכסים מניבים בישראל

- 15 נכסים מניבים בישראל* - משרדים, תעשייה ומסחר.
- שווי בספרים: כ- 622 מיליון ש"ח.
- Cap rate ממוצע של 6.9%**.
- שיעור תפוסה של 93%.

שווי נכסים	כ- 622 מיליון ש"ח
NOI מייצג	כ- 35 מיליון ש"ח
LTV	25%

7 מרכזי לוגיסטיקה ותעשייה	35,000 מ"ר
4 בנייני משרדים	17,000 מ"ר
2 מרכזים מסחריים	14,000 מ"ר
1 מלון מושכר לצד ג'	18,000 מ"ר
סה"כ	84,000 מ"ר

* כולל מלון בחדרה (מתופעל ע"י מפעיל חיצוני).

** מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

שוכרים עיקריים:





יזמות בישראל

פארק המדע נס ציונה	אור יהודה	
10,000	4,500	שטח קרקע במ"ר
50%	33.33%	חלק החברה
כ-22,000 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים כ-22,000 מ"ר מרתפי חנייה	כ-14,700 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים	מצב תכנוני קיים (החברה פועלת להרחבת זכויות בניה)
החלו עבודות חפירה ודיפון	תוכנית בהפקדה	סטטוס
כ-49 (חלק החברה)	כ-18	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

נכסים מניבים בהולנד

נדל"ן מניב בהולנד

- 20 נכסים מניבים בשווי של 1.90 מיליארד ש"ח. חלק החברה כ- 947 מיליון ש"ח.
- NOI בשישה חודשים: כ- 51 מיליון ש"ח. חלק החברה כ- 24 מיליון ש"ח.
- Cap Rate ממוצע של 6.2%.
- שיעור תפוסה ממוצע: 98%
- LTV: 49%.
- ריבית ממוצעת: 1.73%.

שותפיות:

- אספן רוכשת חלק מהפורטפוליו עם שותפים: אלטשולר שחם פרופרטיז, מנורה, מיטב דש, הפניקס, שלמה ביטוח.
- אספן זכאית לדמי ניהול שוטפים ו- promote במכירת הנכסים. נכון ל-30.06.22, וע"פ שווי הנכסים במאזן, אספן זכאית ל promote בסכום כולל של כ- 20-15* מיליוני ש"ח. * סכום ה promote טרם נרשם בספרי החברה.

שוכרים עיקריים:



שוי ספרים (חלק החברה באלפי יורו)	ריבית	Cap Rate	WALT ללא תקופות אופציה	Single/Multy tenant	תפוסה	ייעוד	עיר/אזור
17,238	1.33%	6.00%	4.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
30,031	1.78%	5.00%	1.3 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
9,683	1.67%	6.08%	4.0 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
8,322	1.74%	5.93%	3.1 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
6,986	1.67%	5.60%	2.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
7,595	1.67%	5.95%	5.3 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
2,581	1.67%	6.48%	1.0 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Utrecht
17,650	1.41%	5.00%	6.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Utrecht
35,600	1.90%	5.9%	7.0 שנים	Multi	91%	משרדים והייטק	Utrecht
4,883	1.67%	7.35%	4.2 שנים	Multi	78%	משרדים והייטק	Rotterdam
7,398	1.67%	5.25%	10.0 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Den Haag
26,000	1.99%	5.23%	5.0 שנים	Single	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Zwolle
6,553	1.78%	6.16%	2.9 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Delft
24,600	1.99%	5.40%	5.2 שנים	Single	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Hoofddorp
2,850	1.78%	6.30%	2.0 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Hoofddorp
2,417	1.67%	8.10%	4.5 שנים	Multi	99%	משרדים והייטק	Zoetermeer
2,540	1.67%	8.40%	1.5 שנים	Single	94%	משרדים והייטק	Naarden
4,388	1.40%	6.25%	3.4 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Leeuwarden
27,580	1.80%	6.35%	6.0 שנים	Multi	99%	משרדים והייטק	Amersfoort
15,640	2.25%	7.30%	5.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Hague
260,535	1.73%	6.20%	4.17 שנים		98%		סה"כ

Cotap Zwolle

- שווי בספרים כ-95 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5 שנים



Atradius Amsterdam

- שווי בספרים כ-215 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 13 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-1 שנים



Rabobank Amsterdam

- שווי בספרים כ-123 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 8 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4 שנים



Fokker Services Hoofddrop

- שווי בספרים כ-90 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 6.2 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5.2 שנים



Pepsico Utrecht

- שווי בספרים כ-28 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 3 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-1 שנים



Stichting Zoetermeer

- שווי בספרים כ-27 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 1.8 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4.5 שנים



KBC Bank Rotterdam

- שווי בספרים כ-54 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 3.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4.2 שנים



Peak-it Naarden

- שווי בספרים כ-28 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 2 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-1.5 שנים



נכסי אספן בהולנד

נכסים עיקריים בהולנד

Avantium Holding Amsterdam

- שווי בספרים כ-84 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.3 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5.3 שנים



Compass Group Amsterdam

- שווי בספרים כ-77 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-2 שנים



KPMG Amsterdam

- שווי בספרים כ-198 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 15.7 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-3.5 שנים



Stichting Roc Hague

- שווי בספרים כ-82 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.8 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-10 שנים



T-System Utrecht

- שווי בספרים כ-195 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 10.5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



UPC Ntherland B.V Leeuwarden

- שווי בספרים כ-48 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-3.4 שנים



ABN-AMRO Amersfoort

- שווי בספרים כ-304 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 18 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



Ducares Utrecht

- שווי בספרים כ-130 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 7 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-7 שנים



נכסי אספן בהולנד

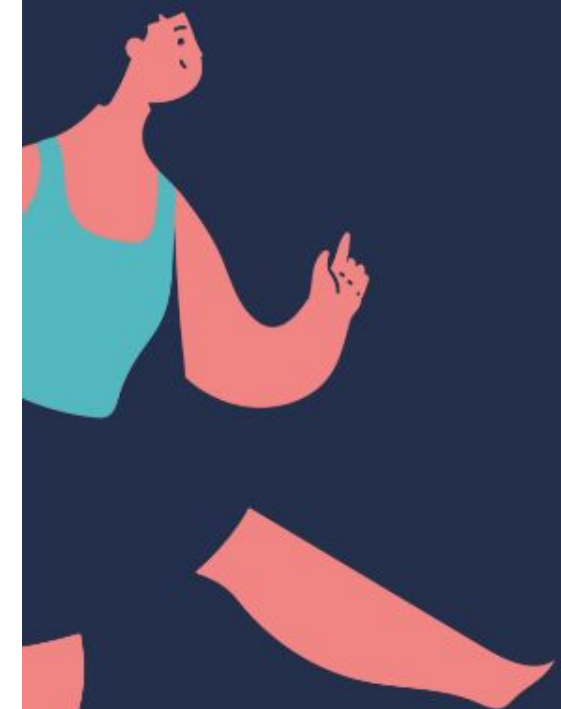
נכסים עיקריים בהולנד

Extra-Verde Hague

● שווי בספרים
כ-57 מיליון ש"ח

● שכ"ד שנתי
4 מיליון ש"ח

● תקופת שכירות
כ-5 שנים



FELLBACH**

**20.13%
IRR**

תאריך רכישה 17.01.2014



מחיר רכישה 35,800



רווח מעל שווי בספרים 11,520



תאריך מכירה 07.2019



שווי בספרים 36,480



מחיר מכירה 48,000

ALMELO

**57.15%
IRR**

תאריך רכישה 02.11.2012



מחיר רכישה 25,500



רווח מעל שווי בספרים 10,300



תאריך מכירה 05.2019



שווי בספרים 40,300



מחיר מכירה 50,600

STUTT GART

**25.82%
IRR**

תאריך רכישה 15.2.2010



מחיר רכישה 5,100



רווח מעל שווי בספרים 3,746



תאריך מכירה 10.2018



שווי בספרים 6,454



מחיר מכירה 10,200

עסקת גרמניה (***)

**24.8%
IRR**

הנכסים נרכשו בין השנים 2013-2014



מחיר רכישה 95,200



רווח מעל שווי בספרים 16,400



תאריך מכירה 08.2020



שווי בספרים 125,900



מחיר מכירה 142,300

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



עיקרי המאזן 30.06.2022 (באלפי ₪)

4,933,550

552,671	מזומנים ושווי מזומן
79,759	יתר הנכסים השוטפים
4,301,120	נכסים לא שוטפים

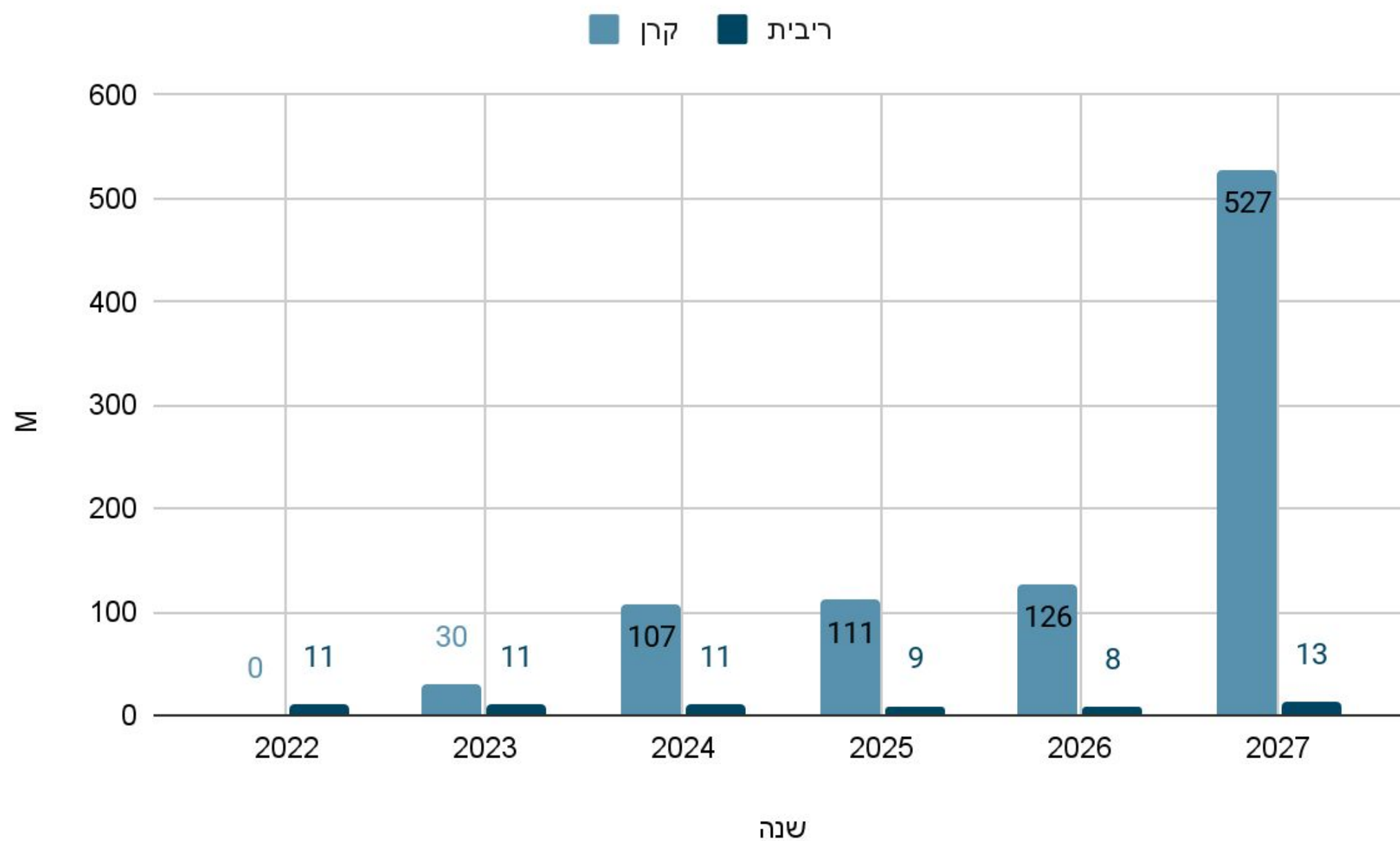
4,933,550

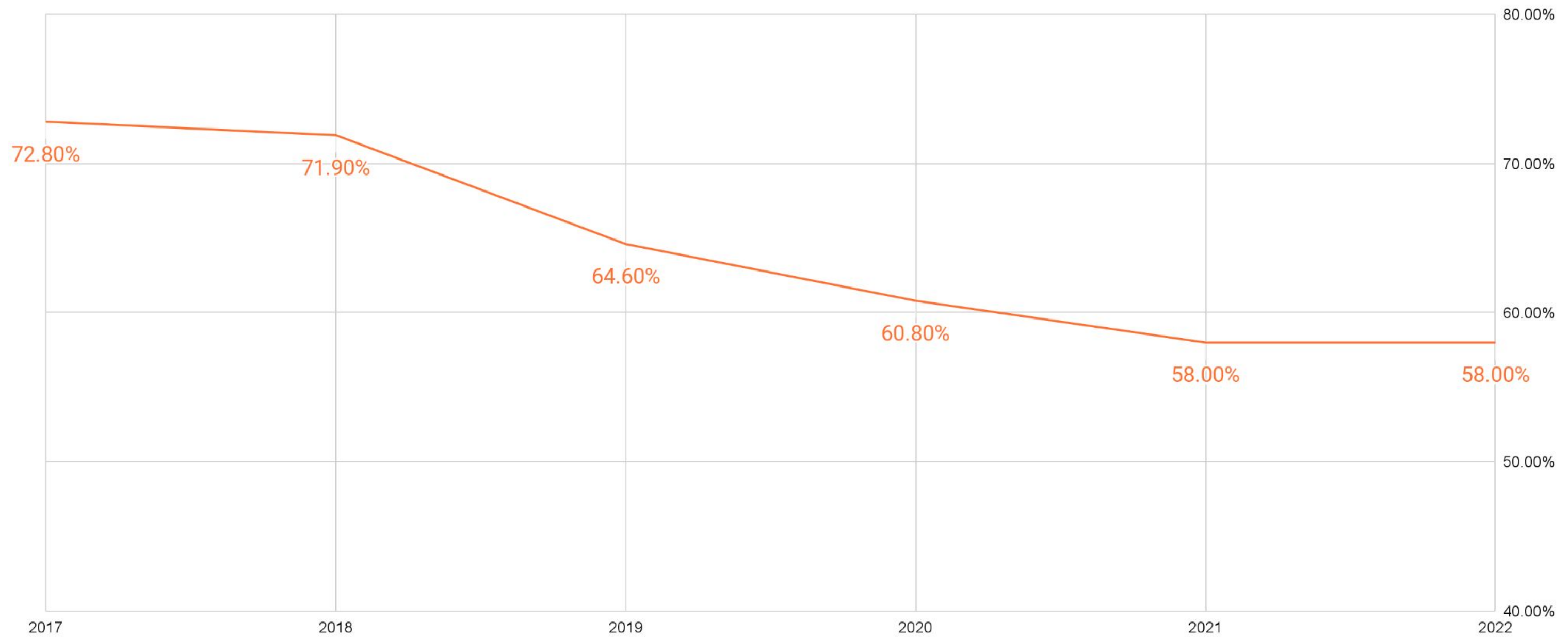
433,841	התחייבויות שוטפות
2,977,488	התחייבויות לא שוטפות
750,906	הון עצמי מיוחס לבעלים של חברת האם
771,315	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

2021	1-6/2021	1-6/2022	
196,212	90,220	166,274	סה"כ הכנסות
144,459	67,909	85,682	רווח גולמי
310,314	95,899	137,745	רווח תפעולי
174,490	48,192	55,701	רווח נקי
11,482	23,218	51,135	תזרים מפעילות שוטפת
73,969	34,862	40,969	FFO לפי גישת הנהלה
34,964	15,332	20,327	FFO חלק הבעלים של חברת האם
31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	נתונים למועד
722,570	692,881	750,906	הון עצמי חלק הבעלים של חברת האם:
4,371,283	4,028,358	4,933,550	סך מאזן

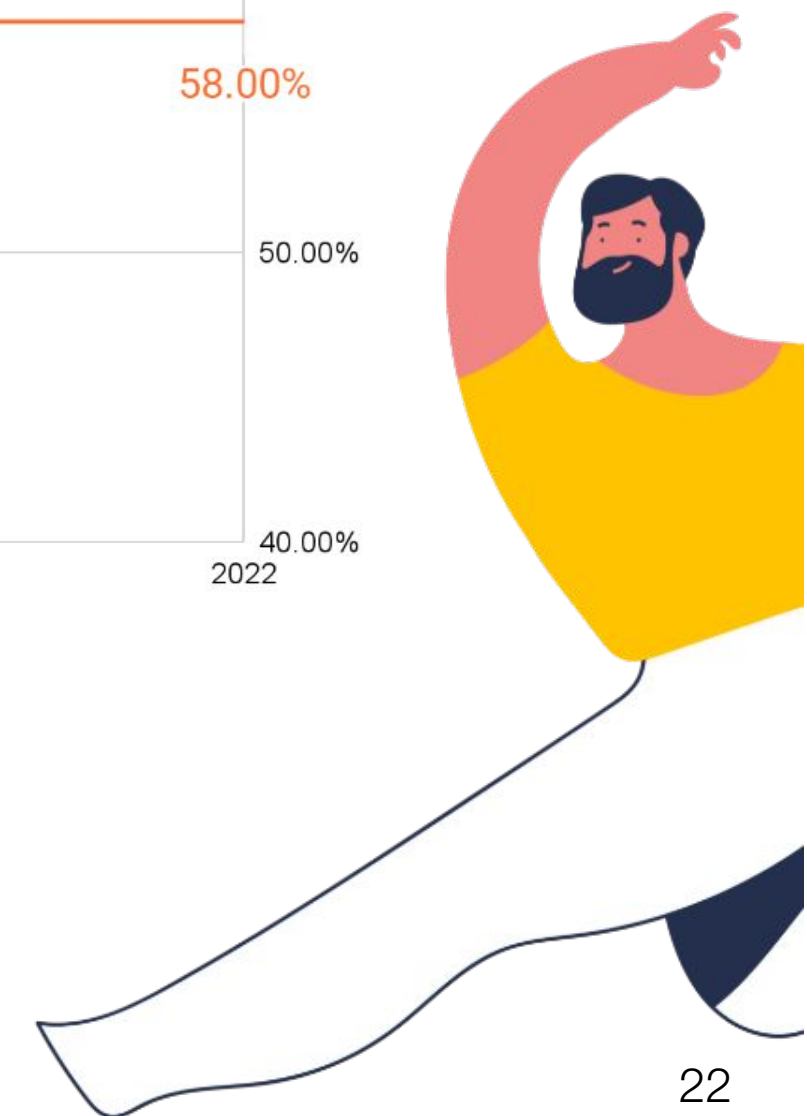
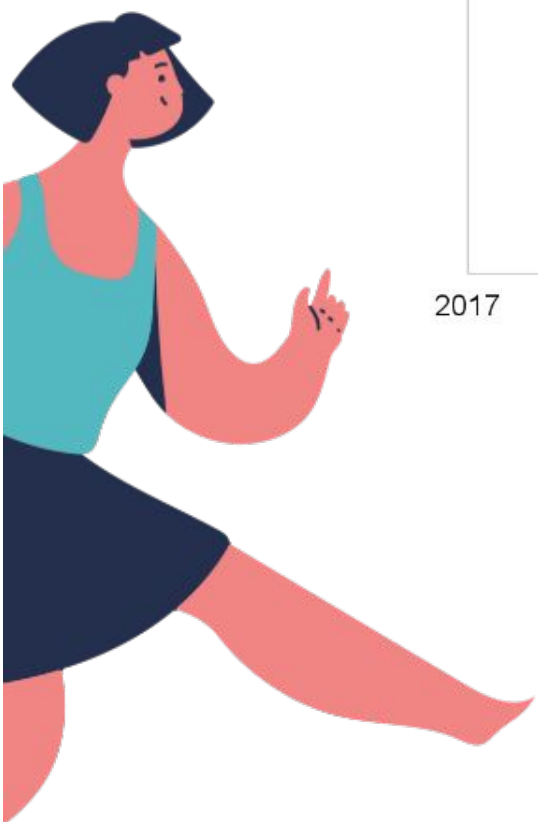


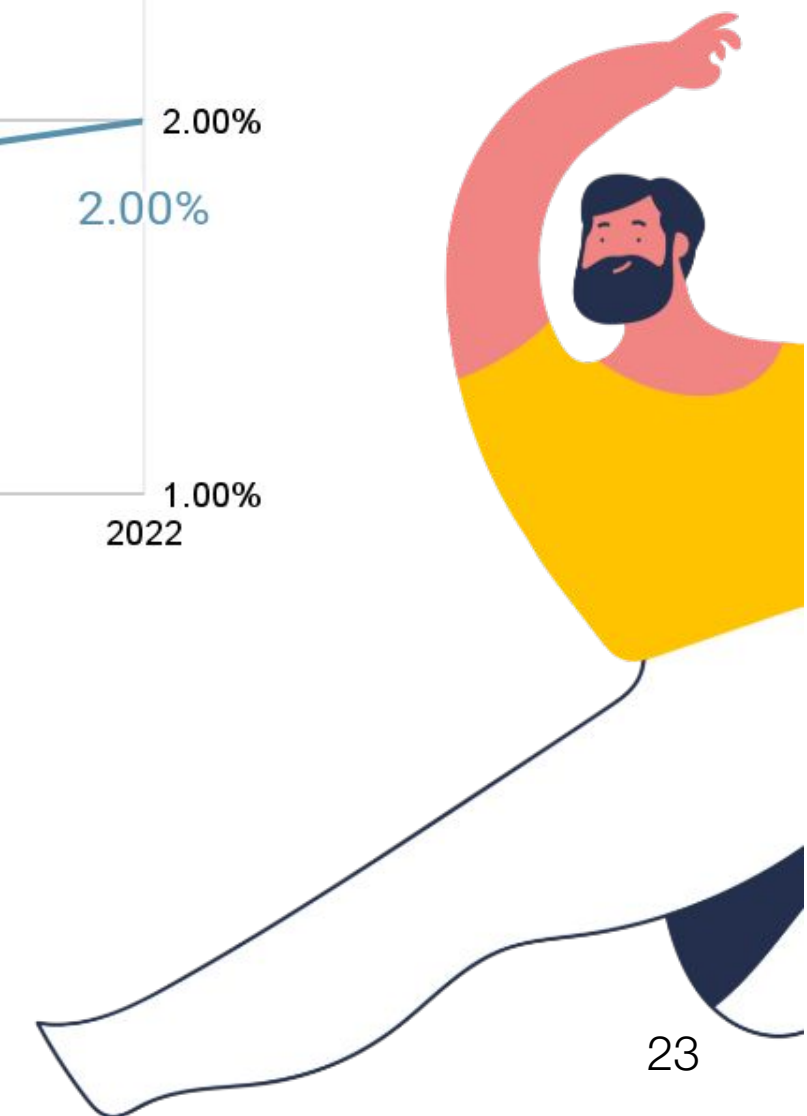
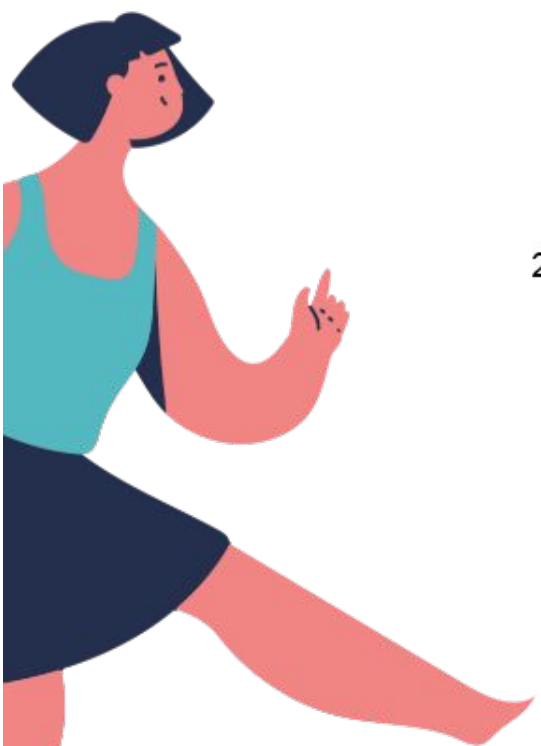
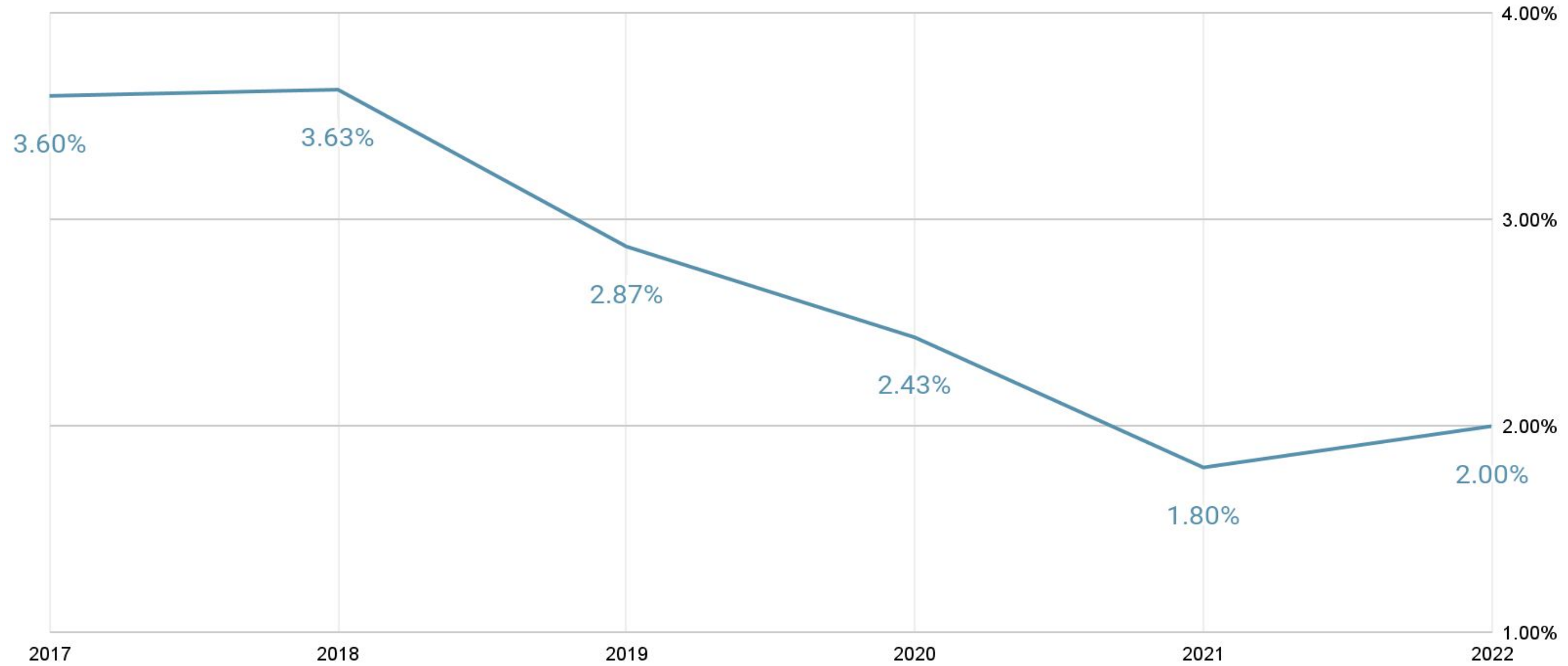




שנים

יחס חוב נטו ל- CAP





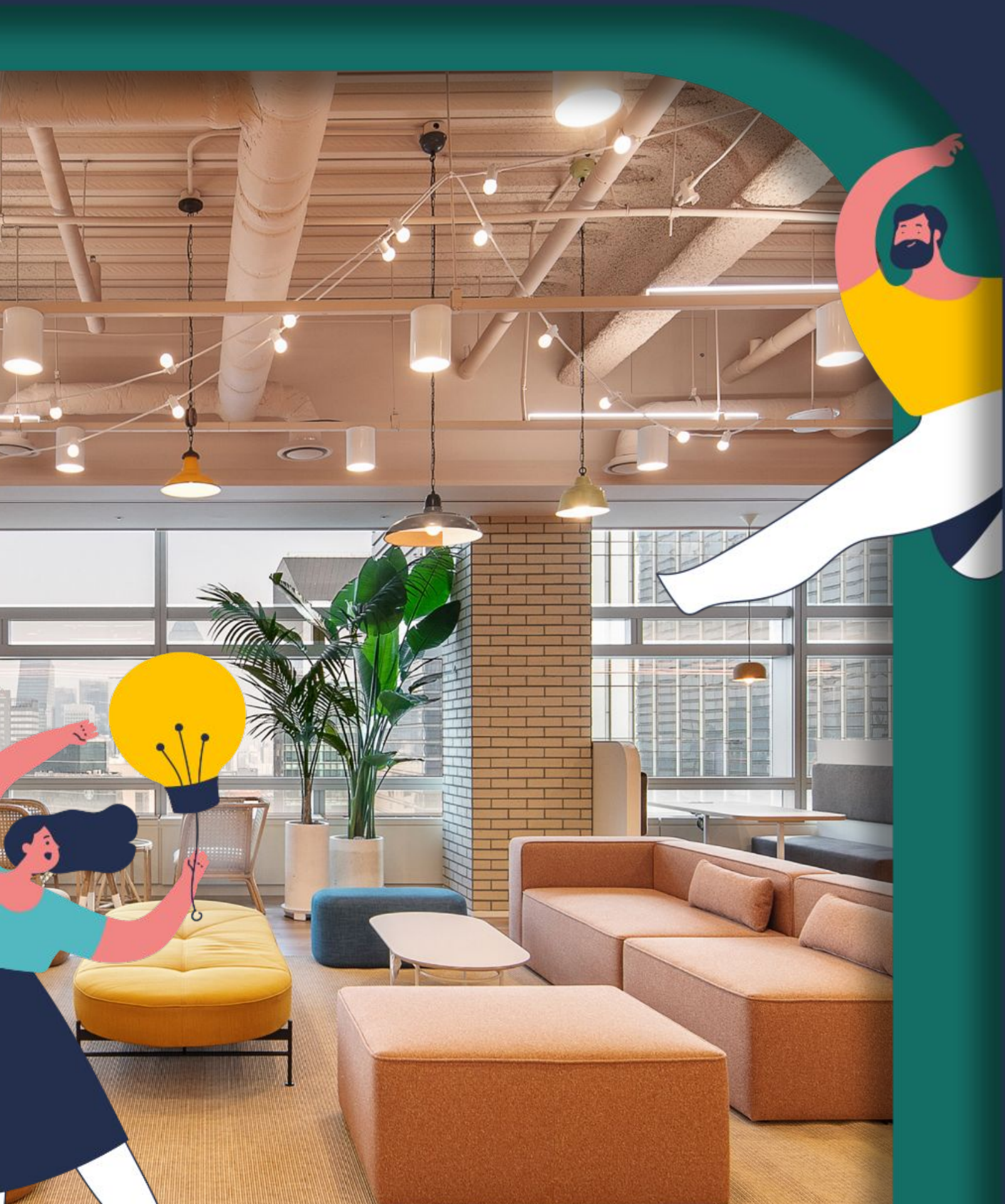
שנים

דיבידנד



	דיבידנד שהוכרז (מיליוני ש"ח) בגין שנה	דיבידנד למניה (ש"ח)	תשואת דיבידנד(*)
2017	12	0.204	3.35%
2018	15	0.248	3.67%
2019	16	0.267	4.23%
2020	16	0.267	4.75%
2021	18	0.286	3.96%
**2022	25	0.395	3.81%

* סך הדיבידנד שהוכרז ושולם בגין כל שנה ביחס למחיר המניה.
 ** במרץ 2022 אישרה החברה מדיניות של חלוקת דיבידנד עבור שנת 2022



תחזית הנהלת החברה לשנת 2022

150-155 מיליון ש"ח	תחזית NOI
90-100 מיליון ש"ח (חלק הבעלים כ- 46-50 מיליון ש"ח)	תחזית FFO

התחזית חושבה לפי שער אירו ממוצע של 3.54 ש"ח

הערות

מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד, ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים, שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, בדוח של החברה לשנת 2021 ובדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2022. ובמצגת 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.



אושר הוא הרבה
נקודות קטנות של אור
תודה.

