



מצגת לשוק ההון
דצמבר 2021

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- 1.27 מיליארד ש"ח, הון עצמי (חלק החברה) – כ-670 מיליון ש"ח.
- היקף מאזן של כ-4 מיליארד ש"ח.

- לחברה 3 תחומי פעילות:

- **מלונאות בישראל:**

9 מלונות (מניבים וביצוע) בשווי של כ-1,257 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בישראל:**

16 נכסים מניבים בשווי של כ-523 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בהולנד:**

18 נכסים בשווי של כ-1,481 מיליון ש"ח.

משבר הקורונה

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 בהולנד ובישראל.

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 5.4 שנים (כנגד פרעון אג"ח ו'). תשואה נוכחית: 0.20%.
 - **אג"ח ט':** גויס באוקטובר - צמוד מדד בריבית 0.74%, מח"מ 6.6 שנים (כנגד פרעון אג"ח ז'). תשואה נוכחית: 0.38%.

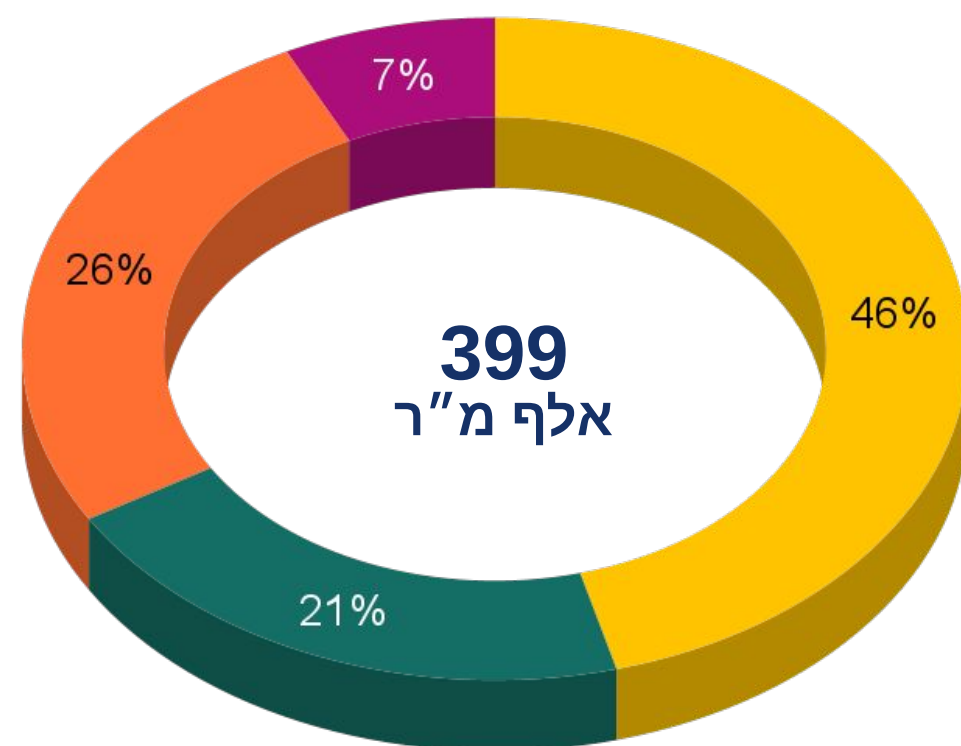
דירוג החברה

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.

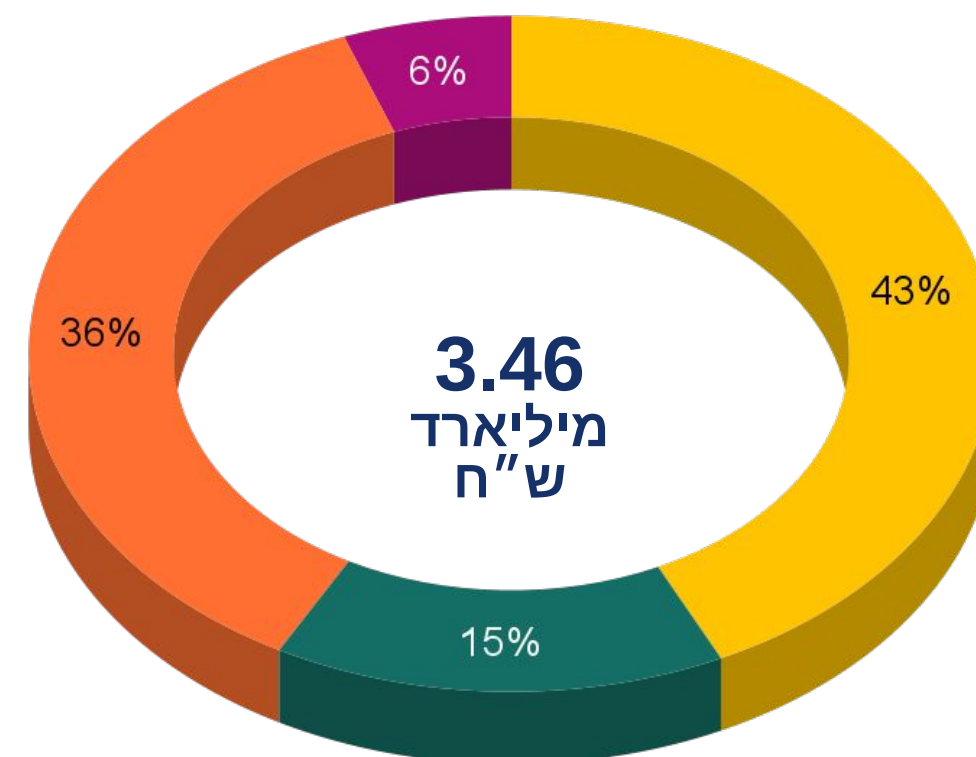


שטח נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע



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

שווי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע



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

מלונאות בישראל – פאי סיאם

בתאריך 7 בינואר 2021 השלימה אספן את העסקה, בה הוקצו לה 50% ממניות חברת פאי סיאם, בתמורה לכ- 400 מיליון ש"ח (ע"פ ההון העצמי של פאי סיאם).

החברה עוסקת בייזום, תכנון, הקמה וניהול של נדל"ן מלונאי בישראל. נכון ל-30.9.21 פאי סיאם מחזיקה ב- 9 נכסים מלונאיים כדלקמן:

- 2 מלונות פעילים בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor
- 3 מלונות בביצוע (בת"א ובירושלים).
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח (ת"א, צפת והכנרת).
- סך שווי נכסים בפאי סיאם ליום 30.9.21 כ - 1,257 מיליוני ש"ח.
- חוב בנקאי בפאי סיאם ליום 30.09.21 כ - 355 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 30.9.21 כ - 816 מיליוני ש"ח.

מלונות בישראל - פאי סיאם

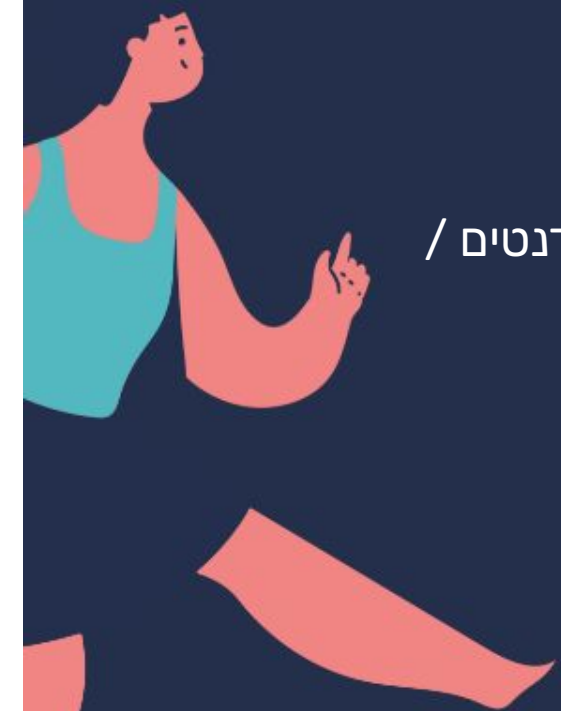


בפיתוח

- קרקע בצפת בייעוד מלונאות
- מלון בתל אביב - Isrotel Port Tower מושכר ל - Isrotel 153 חדרים
- מלון בירושלים - Pullman Jerusalem מושכר ל Accor 308 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



מלונות בישראל - נכסי חברת פאי סיאם

מועד הפעלה צפוי	ממוצע Cap Rate	שכ"ד מינימלי/EBITDA (צפוי שנתי)	אופן תפעול	מס' חדרים	סטטוס	הערות	מלון / עיר
פעיל	8.5%	11 מיליון ש"ח	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	105	פעיל	ממוקם בכיכר ציון	ירושלים
פעיל	7.5%	11 מיליון ש"ח	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	124	פעיל	ממוקם בכיכר ציון	ירושלים
Q2 2022	7.6%	16 מיליון ש"ח**	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	154	בביצוע	ברחוב הירקון מול נמל תל אביב	ת"א*
Q4 2023	7.5%	11,16,21,24 מיליון ש"ח בשנים 1-4** לאחר מכן 24 מיליון ש"ח לכל תקופת ההסכם.	פאי סיאם מנהלת. הבטחת EBITDA ממותג Pullman של Accor	308	בביצוע	המותג PULLMAN של רשת ACCOR	ירושלים (מבשרת)
Q4 2024	7.6%	32 מיליון ש"ח**	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	318	בשלבי הקמה	ממוקם בכיכר ציון במרכז העיר	ירושלים
Q2 2025	-	-	ייעוד לדיור מוגן	170	בשלבי תכנון	קרקע של 2 דונם ממוקמת בצד המערבי של נוה צדק, ברחוב המרד	ת"א
Q2 2025	-	-	ייעוד למרפאות או למעונות סטודנטים	900	בשלבי תכנון	קרקע של 3.5 דונם ברחוב ההגנה. יעוד למעונות סטודנטים, מרכזים רפואיים ומבני ציבור	ת"א
Q4 2025	-	-	ייעוד למלון ריזורט	200	בשלבי תכנון	קרקע על שפת הכנרת. ייבנה מלון נופש.	כנרת
Q4 2025	-	-	ייעוד למלון ריזורט	288	בשלבי תכנון	ייבנה מלון שיתופעל ע"י רשת חיצונית	צפת

* חלקה של חברת פאי סיאם בע"מ בנכס הוא 50%.
** דמ"ש מינימליים לפני תוספת אחוזים ממחזור.

נכסים מניבים בישראל

- 15 נכסים מניבים בישראל* - משרדים, תעשייה ומסחר.
- שווי בספרים: כ- 500 מיליון ש"ח.
- Cap rate ממוצע של 7%**.
- שיעור תפוסה של 93%.

שווי נכסים	כ- 500 מיליון ש"ח
NOI מייצג	כ- 30 מיליון ש"ח
LTV	15%

6 מרכזי תעשייה	29,000 מ"ר
4 בנייני משרדים	17,000 מ"ר
3 מרכזים מסחריים	18,000 מ"ר
1 מלון מושכר לצד ג'	18,000 מ"ר
סה"כ	82,000 מ"ר

* כולל מלון בחדרה (מתופעל ע"י מפעיל חיצוני).
 ** מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

שוכרים עיקריים:



יזמות בישראל



חדרה	פארק המדע נס ציונה	אור יהודה	
35,000	10,000	4,500	שטח קרקע במ"ר
100%	**50%	*33.33%	חלק החברה
כ-88,000 מ"ר למטרות מלונאות, נופש ומסחר	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)
בשלבי תכנון	תחילת ביצוע Q4 2021	בתהליכי אישורים	סטטוס
כ-46	כ-28	כ-18	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

נכסים מניבים בהולנד

נדל"ן מניב בהולנד

- 18 נכסים מניבים בשווי של 1.49 מיליארד ש"ח. חלק החברה כ- 742 מיליון ש"ח.
- NOI בתשעה חודשים: כ- 71 מיליון ש"ח. חלק החברה כ- 36 מיליון ש"ח.
- Cap Rate ממוצע של 6.2%.
- שיעור תפוסה ממוצע: 96%
- LTV: 45%.
- ריבית ממוצעת: 1.84%.

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- 30.9.21, וע"פ שווי הנכסים במאזן, אספן זכאית ל promote בסכום כולל של כ- 15-18* מיליוני ש"ח.

* סכום ה promote טרם נרשם בספרי החברה.

שוכרים עיקריים:



שוי ספרים (חלק החברה באלפי יורו)	ריבית	Cap Rate	WAVLT ללא תקופות אופציה	Single/Multy tenant	תפוסה	ייעוד	עיר/אזור
16,448	1.33%	6.00%	4.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
24,238	*2.51%	5.00%	1.5 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
9,699	1.67%	5.30%	4.3 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
8,379	1.74%	5.45%	3.3 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
6,953	1.67%	5.60%	2.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
7,521	1.67%	6.00%	5.6 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
2,689	1.67%	6.40%	1.1 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Utrecht
16,973	1.41%	5.10%	6.3 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Utrecht
31,900	1.90%	6.55%	7.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Utrecht
4,635	1.67%	7.35%	4.4 שנים	Multi	89%	משרדים והייטק	Rotterdam
7,332	1.67%	5.45%	10.0 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Den Haag
21,500	1.99%	6.03%	7.7 שנים	Single	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Zwolle
6,592	*2.51%	6.54%	2.9 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Delft
21,500	1.99%	6.17%	5.8 שנים	Single	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Hoofddorp
2,831	*2.51%	6.55%	2.3 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Hoofddorp
2,342	1.67%	8.00%	4.8 שנים	Multi	75%	משרדים והייטק	Zoetermeer
2,713	1.67%	8.30%	1.7 שנים	Single	93%	משרדים והייטק	Naarden
4,437	1.40%	6.25%	3.7 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Leeuwarden
198,732	1.84%	6.20%	4.5 שנים		96%		סה"כ

* בהליכים סופיים של מימון מחדש בריבית של כ-1.8%.
** לאחר תאריך המאזן נרכש נכס נוסף ב Amersfoort בסך של כ 76 מיליון אירו.

Office Depot Zwolle

- שווי בספרים כ-80 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 6.6 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-8 שנים



Atradius Amsterdam

- שווי בספרים כ-178 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 13.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-1.5 שנים



Rabobank Amsterdam

- שווי בספרים כ-120 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 8 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4 שנים



Fokker Services Hoofddrop

- שווי בספרים כ-81 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 6.5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6.5 שנים



Pepsico Utrecht

- שווי בספרים כ-30 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 2 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5 שנים



KBC Bank Rotterdam

- שווי בספרים כ-52 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 3.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4.5 שנים



Peak-it Naarden

- שווי בספרים כ-31 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 3 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-2 שנים



נכסים עיקריים בהולנד

Avantium Holding Amsterdam

- שווי בספרים כ-85 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



Compass Group Amsterdam

- שווי בספרים כ-79 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 6.1 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-2 שנים



KPMG Amsterdam

- שווי בספרים כ-205 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 16.1 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4 שנים



Stichting Roc Hague

- שווי בספרים כ-83 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 6 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-10 שנים



T-System Utrecht

- שווי בספרים כ-192 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 12 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



UPC Ntherland B.V Leeuwarden

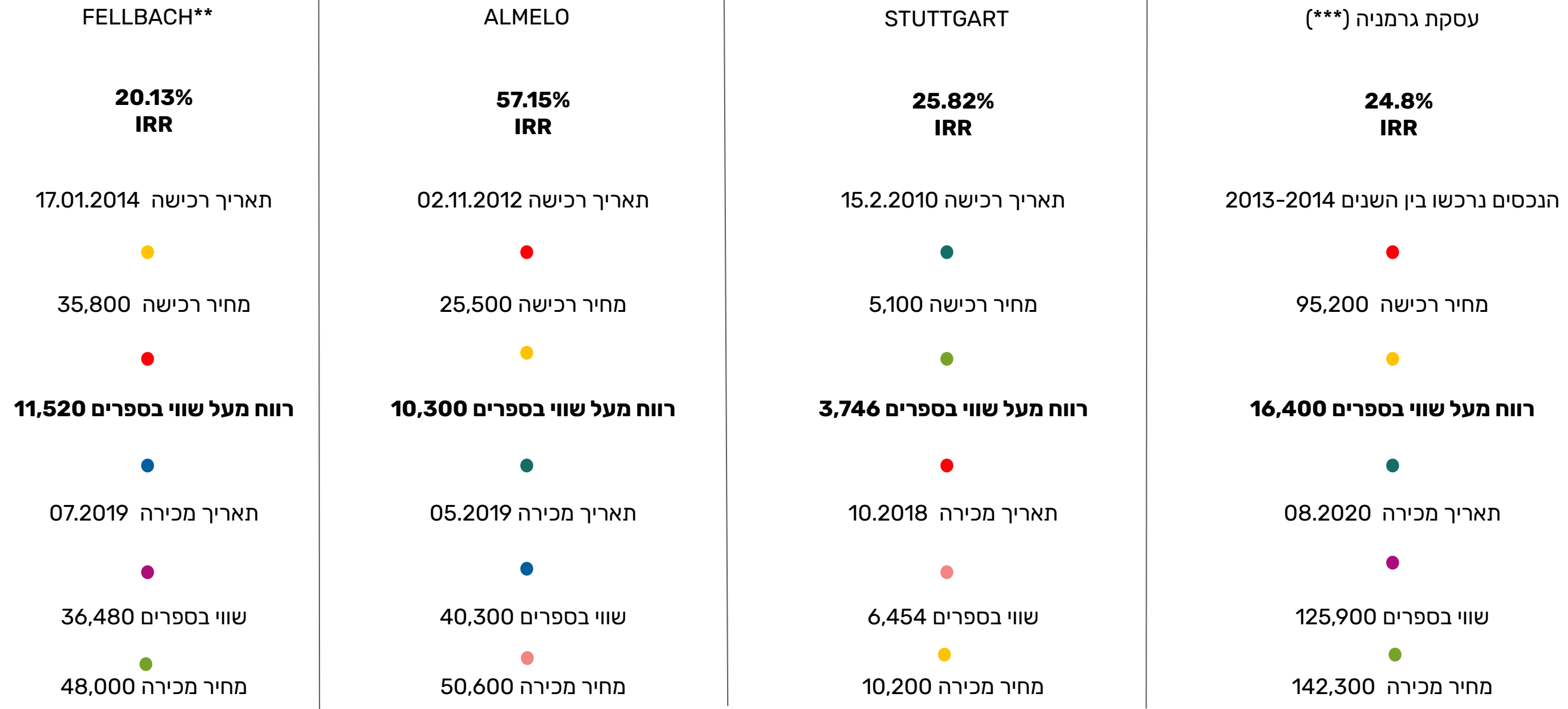
- שווי בספרים כ-51 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 4.5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4.2 שנים



Ducares Utrecht

- שווי בספרים כ-119 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 7.9 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-9 שנים





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



עיקרי המאזן 30.09.2021 (באלפי ₪)

3,962,906

379,888	מזומנים ושווי מזומן
74,118	יתר הנכסים השוטפים
3,508,900	נכסים לא שוטפים

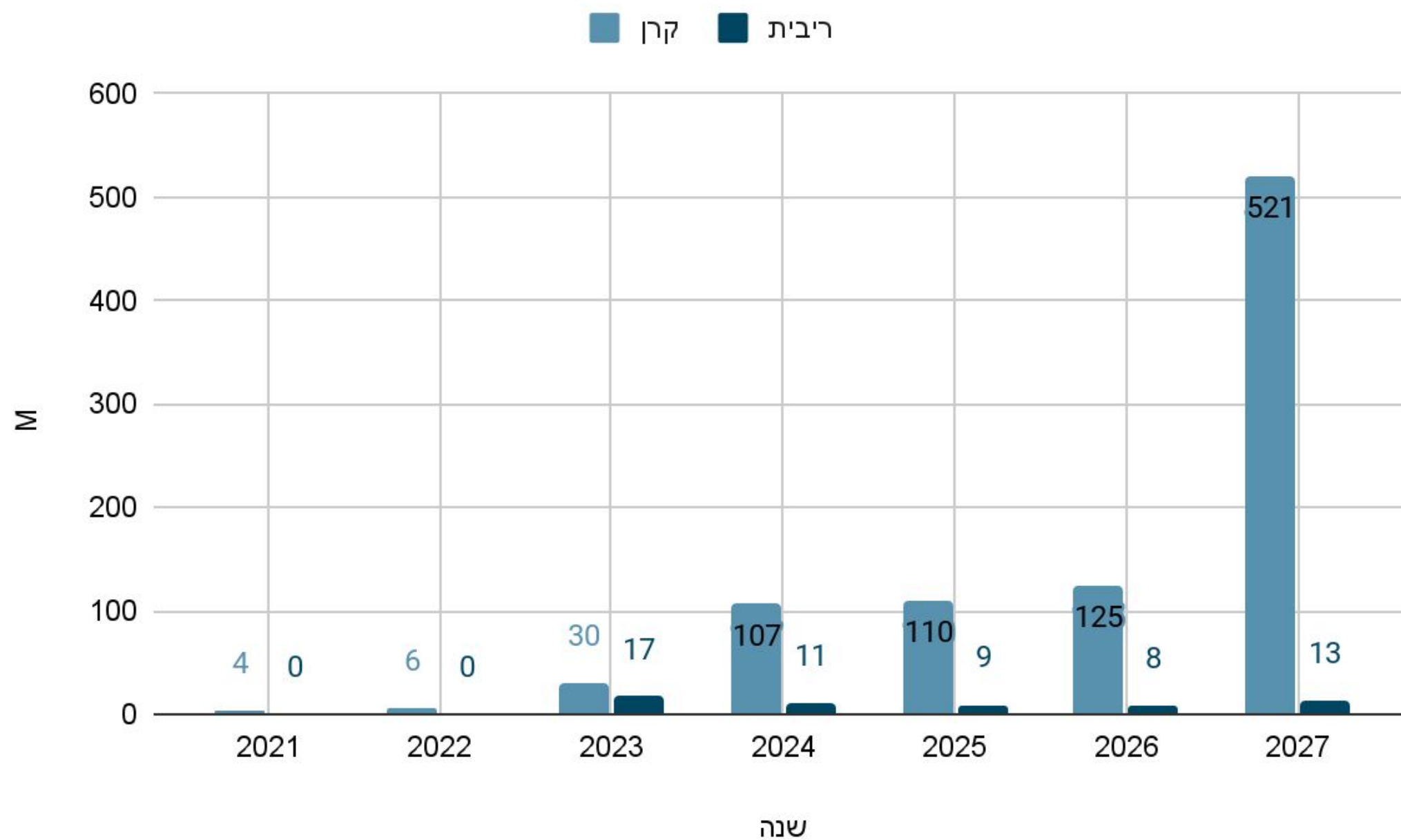
3,962,906

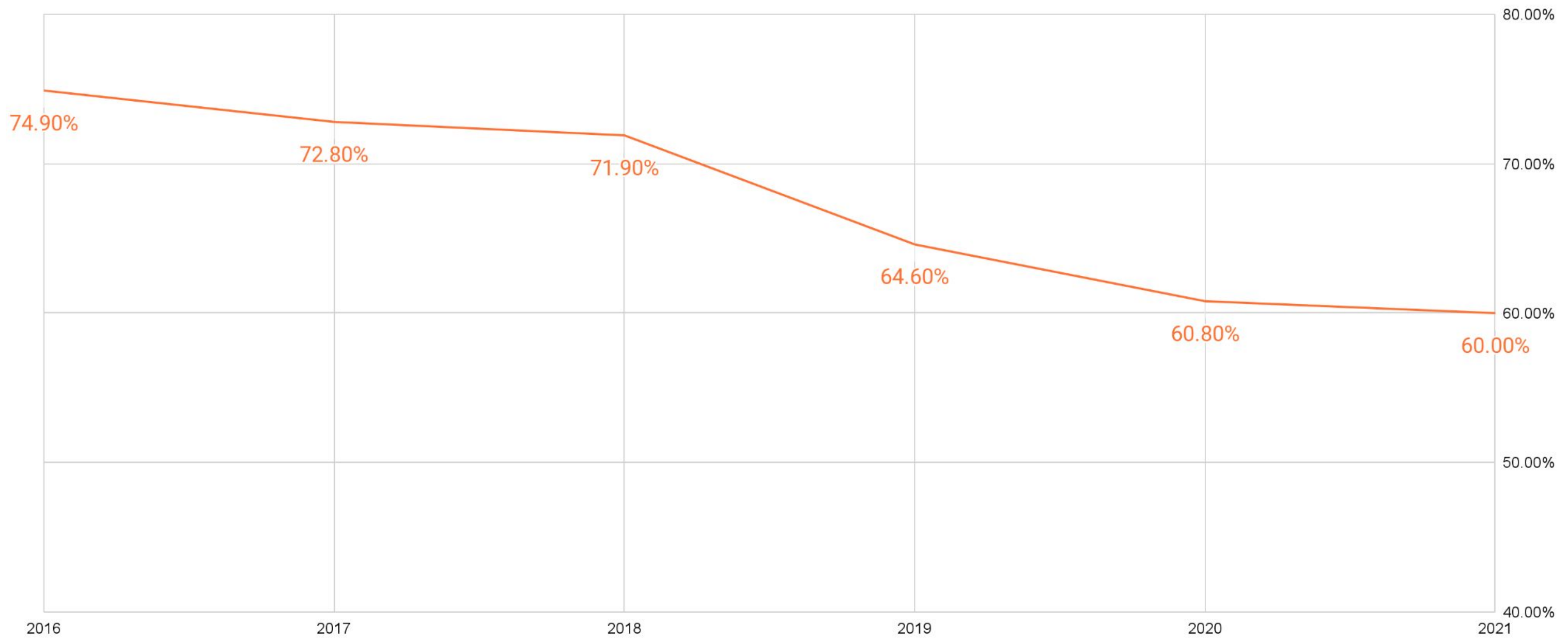
650,673	התחייבויות שוטפות
2,041,140	התחייבויות לא שוטפות
669,508	הון עצמי מיוחס לבעלים של חברת האם
601,585	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

2020	1-9/2020	1-9/2021	
182,350	143,284	142,663	סה"כ הכנסות
143,853	113,752	106,471	רווח גולמי
76,923	57,618	134,245	רווח תפעולי
52,043	40,024	50,736	רווח נקי
42,057	28,174	27,054	תזרים מפעילות שוטפת
91,972	72,919	52,681	FFO לפי גישת הנהלה
45,092	34,541	23,712	FFO חלק הבעלים של חברת האם
2020	30.09.2020	30.09.2021	נתונים למועד
665,338	675,002	669,508	הון עצמי חלק הבעלים של חברת האם:
2,824,152	2,973,444	3,962,906	סך מאזן

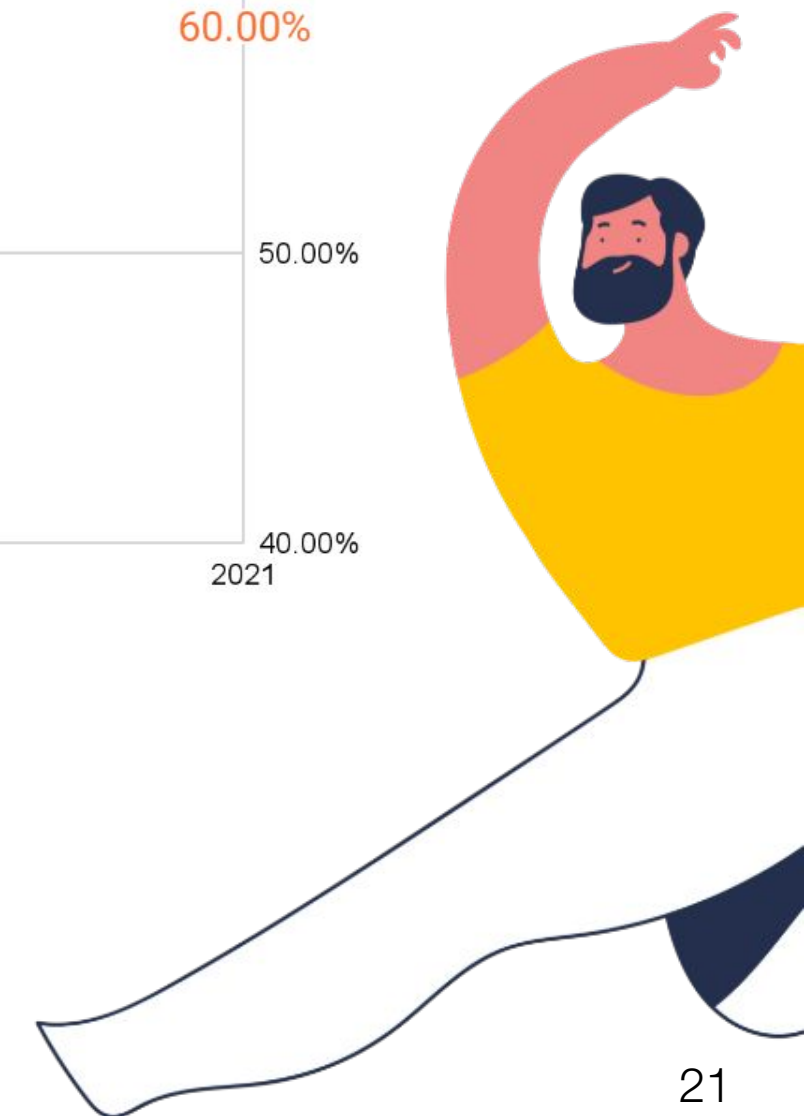


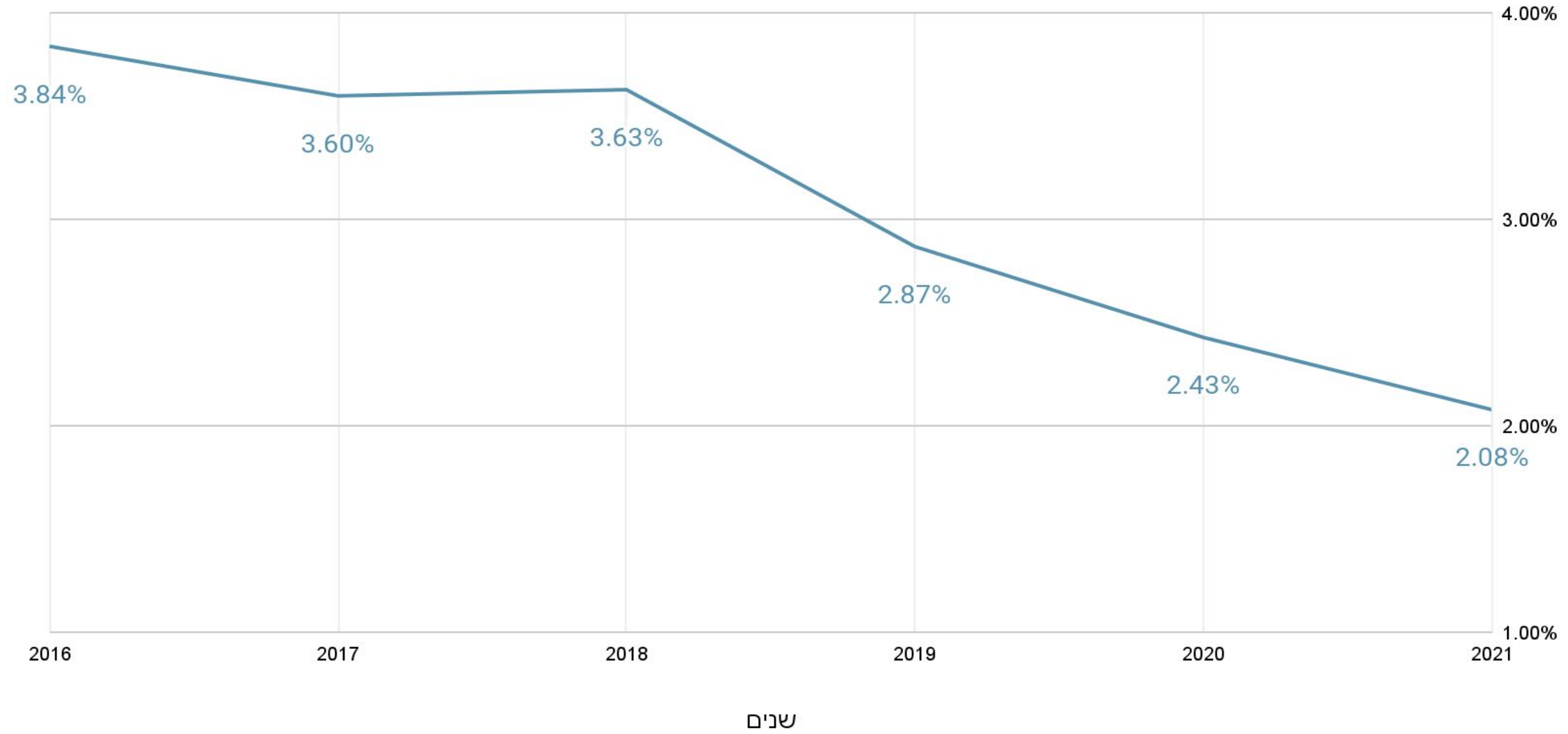




שנים

יחס חוב נטו ל- CAP





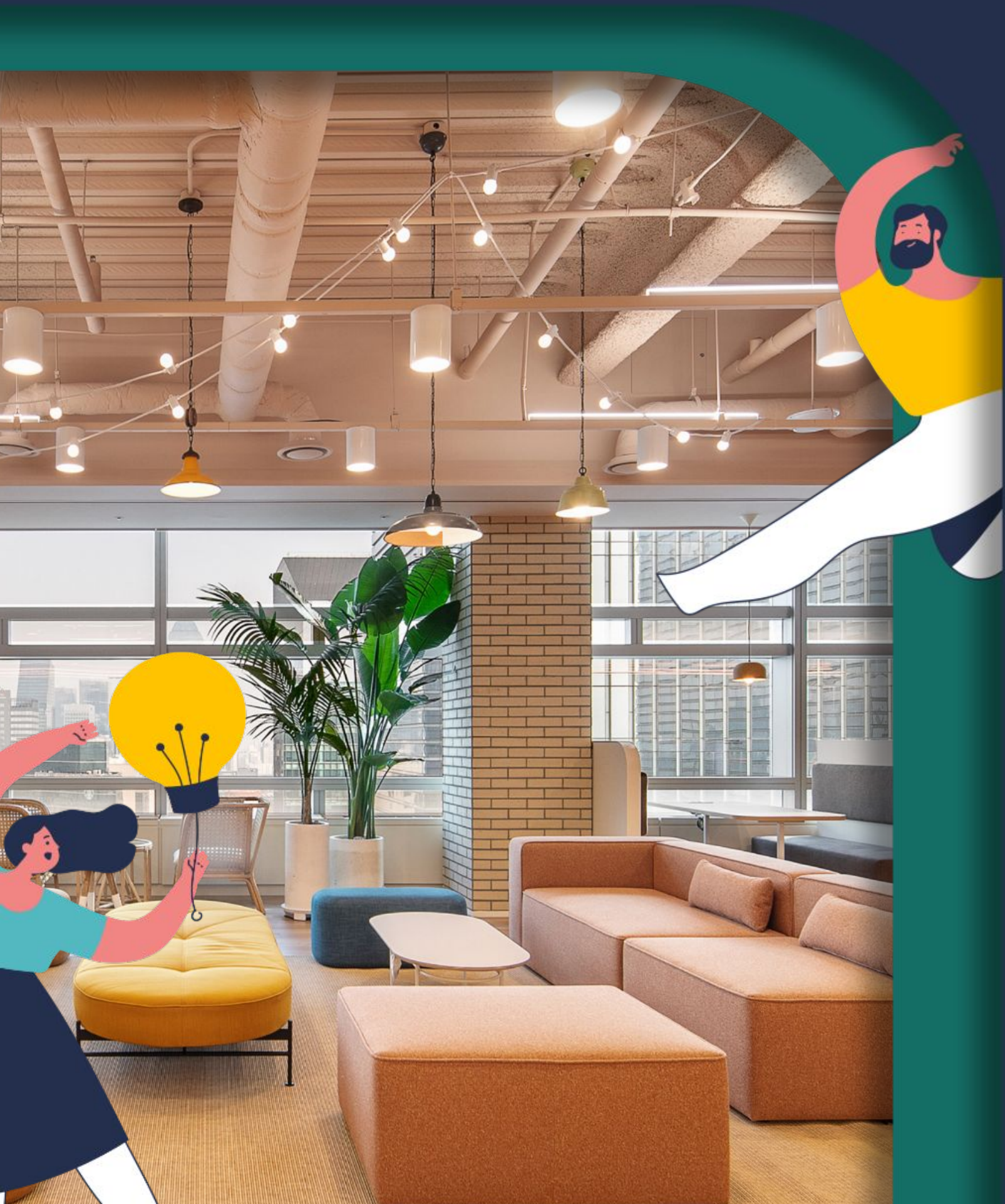
- לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה את אג"ח ט' ופרעה את אג"ח ז'. עלות החוב הממוצעת ירדה לכ- 1.9%



דיבידנד

	דיבגין שנה (מיליוני ש"ח) בידנד שהוכרז	דיבידנד למניה (ש"ח)	תשואת דיבידנד(*)
2016	10	0.178	3.18%
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	3.52%

*סך הדיבידנד שהוכרז ושולם בגין כל שנה ביחס למחיר המניה.



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

הערות

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 בספטמבר 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.





אושר הוא הרבה
נקודות קטנות של אור
תודה.

