

מצגת לשוק ההון

מאי 2020



1978 נוסדה ב



פועלת בתחום הנדל"ן המניב



דירוג **A** אופק יציב מעלות (S&P)



חברה ציבורית נסחרת בבורסה בתל-אביב במדדים SME150, SME60



הון עצמי **964** מיליון ש"ח*



היקף מאזן של כ-3.4 מיליארד ש"ח



*נכון ליום 31.03.20 (מתוכו כ-649 מיליון ש"ח בגין חלק בעלי המניות של החברה)



נכסים מניבים במערב אירופה כ- 2,286 מיליון ש"ח



נכסים מניבים בישראל כ- 500 מיליון ש"ח



קרקעות לייזום והקמה כ- 67 מיליון ש"ח



שטחי השכרה בפיזור גאוגרפי וענפי כ- 347,000 מ"ר



שיעור תפוסה ממוצע בישראל ובחו"ל 95%

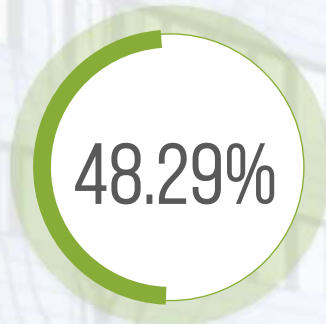


כ- 290 שוכרים

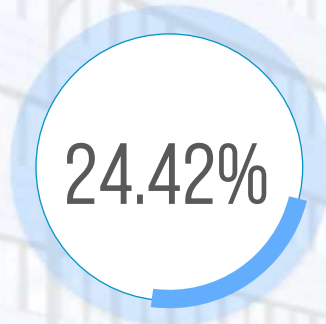




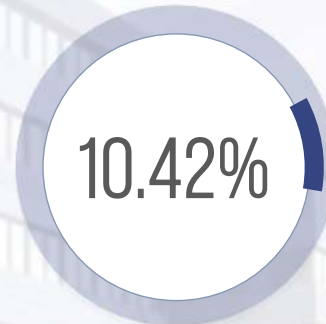
רוני צארום
בעל השליטה



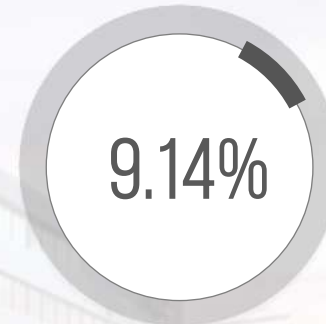
ציבור מוסדיים



כלל אחזקות



מנורה מבטחים



הראל השקעות



הנתונים מתייחסים לשיעור בהצבעה ללא דילול

השפעות משבר הקורונה

- החל ממצצית השנייה של חודש מרץ הוטלו בכל מדינות הפעילות של החברה מגבלות על תנועה והתקהלות. בנוסף נאסרה פעילות המסחר, נסגרו מוסדות חינוך וצומצם היקף העבודה אשר אינה חיונית. מהלכים אלו הוכיחו את עצמם ובאף אחת מהמדינות שבהם פועלת החברה לא נרשמה תחלואה חריגה. החל מאמצע אפריל החלו המדינות השונות ליישם מדיניות הקלות מדורגת.
- בתחומי המשרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ניתנו בעיקר הקלות תזרימיות של כ-1 מיליון ש"ח שישולמו ברובן עד תום השנה.
- בתחום המסחר שנסגר עקב תקנות לשעת חירום (ללא חנויות מסחר חיוניות כגון פארמים וסופרים), אובדן ההכנסות מוערך בכ-0.5 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2020 דירגה מעלות את איגרות החוב וכן ניירות ערך מסחריים של החברה בדירוג ilA

מתוך דוח המעקב של מעלות

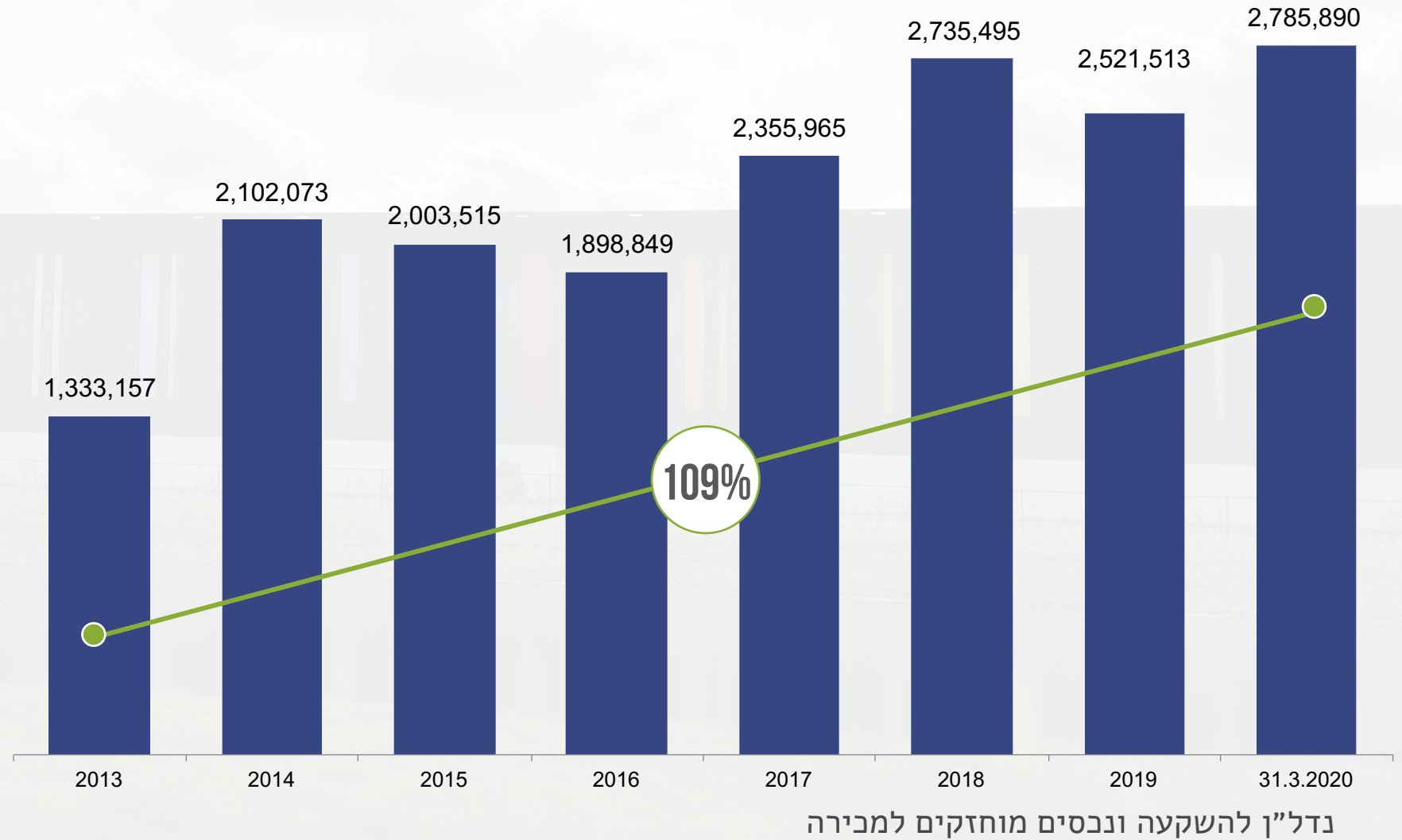
”תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 חודשים הקרובים תמשיך החברה להציג ביצועים תפעוליים יציבים בכל אזורי הפעילות.

כמו כן, היא משקפת את הערכתנו כי החברה תמשיך להפחית את המינוף וכי השקעות מהותיות ברכישת נכסים חדשים יתבצעו בצורה מאוזנת ובמקביל למימוש נכסים”

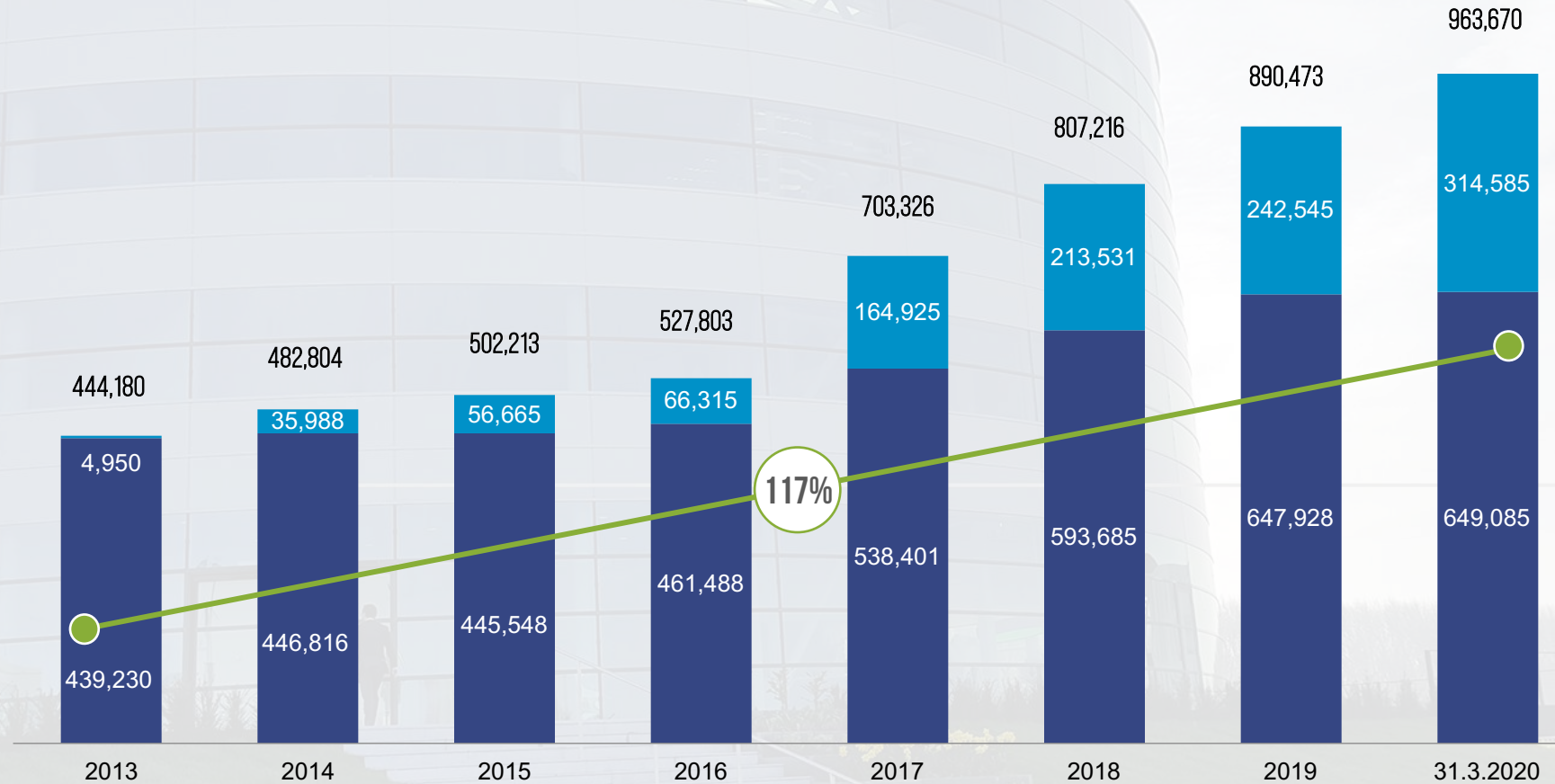
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

- הרחבת תיק הנכסים המניבים תוך שיפור משמעותי בשיעור המינוף וביחס הכיסוי
- פיזור גיאוגרפי הולם וביקוש גובר לשטחי משרדים
- גיוון מגזרי סביר ופיזור נכסים הולם ללא ריכוזיות בנכס ספציפי

גידול בנדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח)



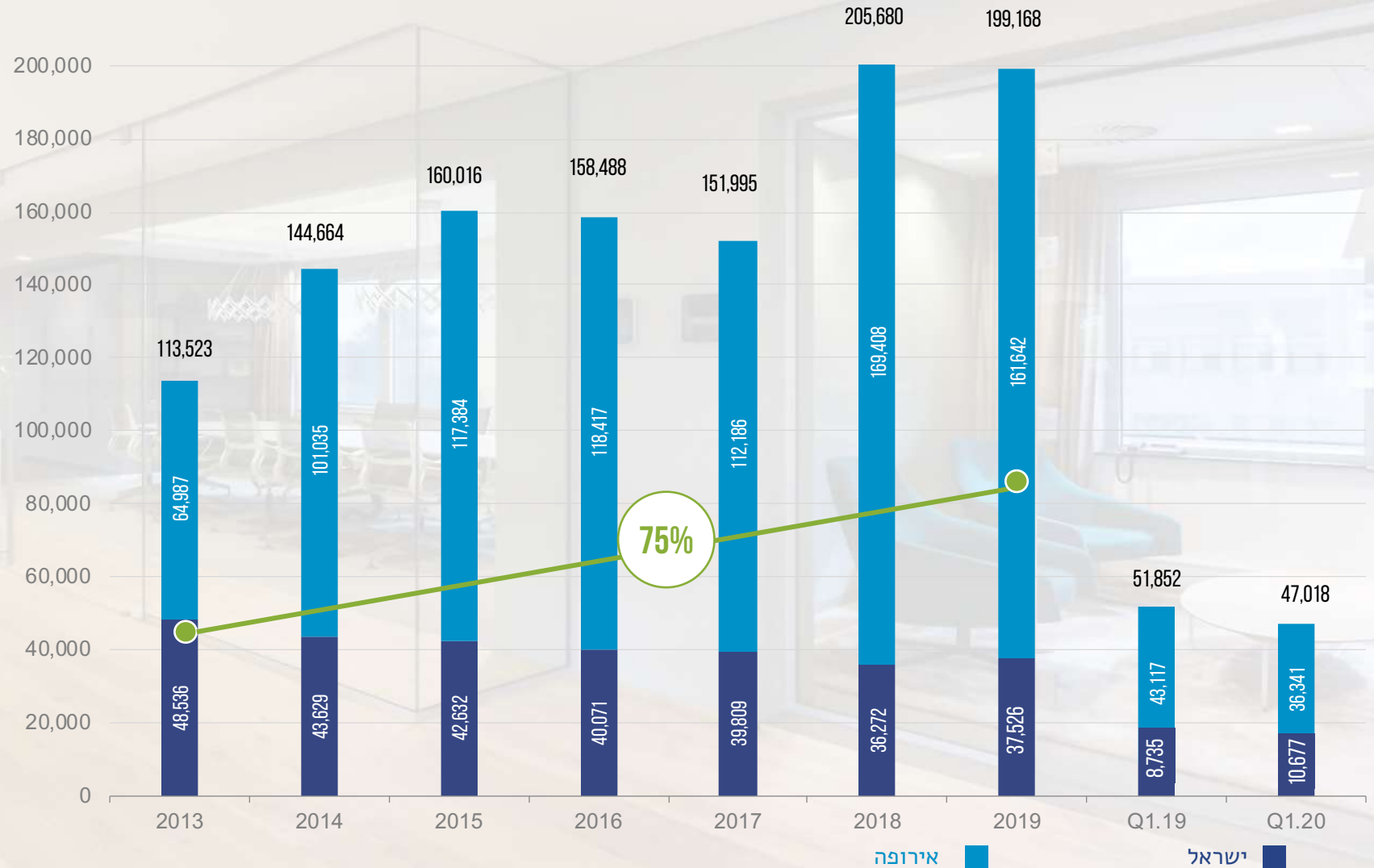
גידול בהון עצמי (באלפי ש"ח)



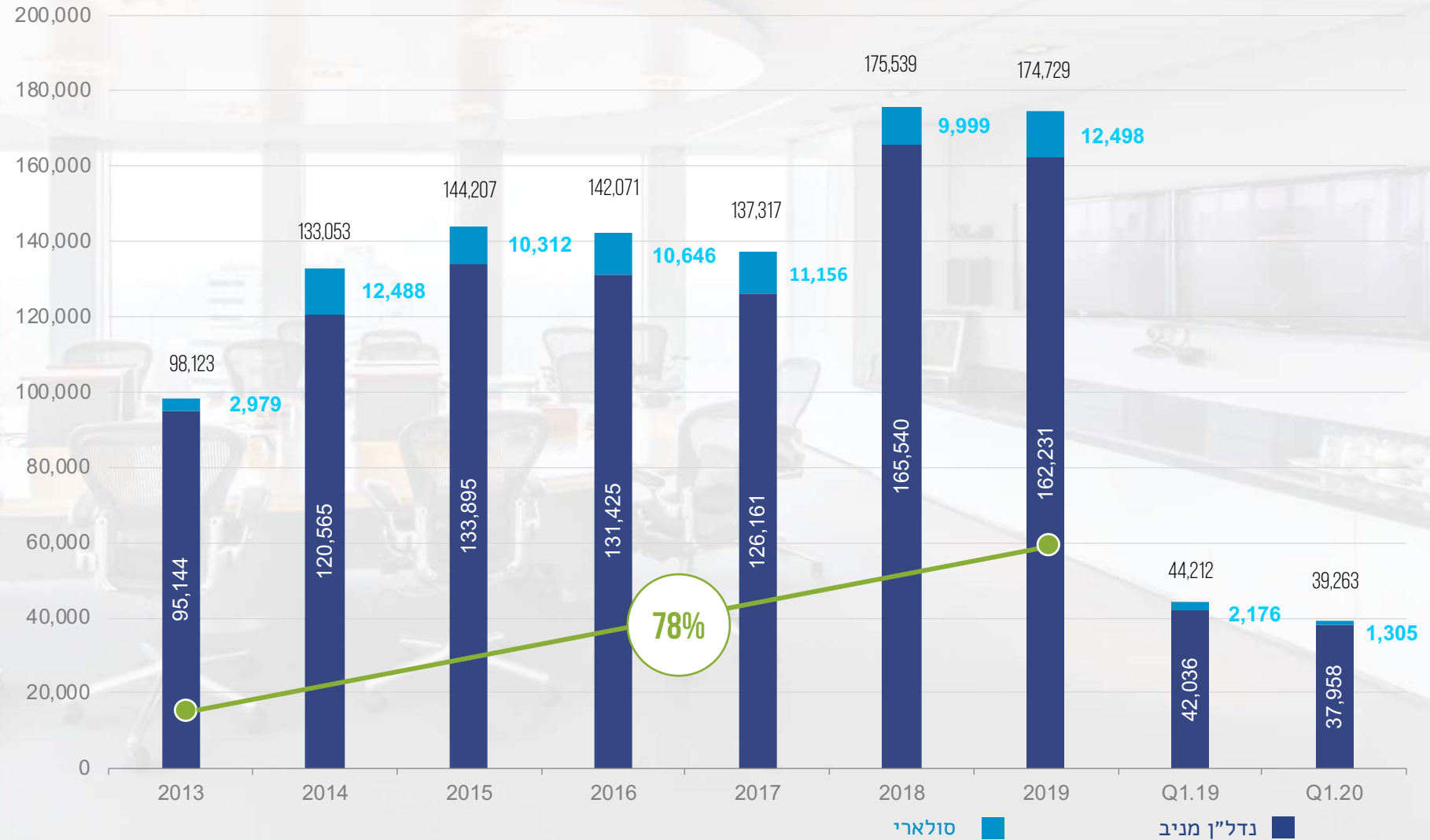
הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הון המיוחס לבעלים

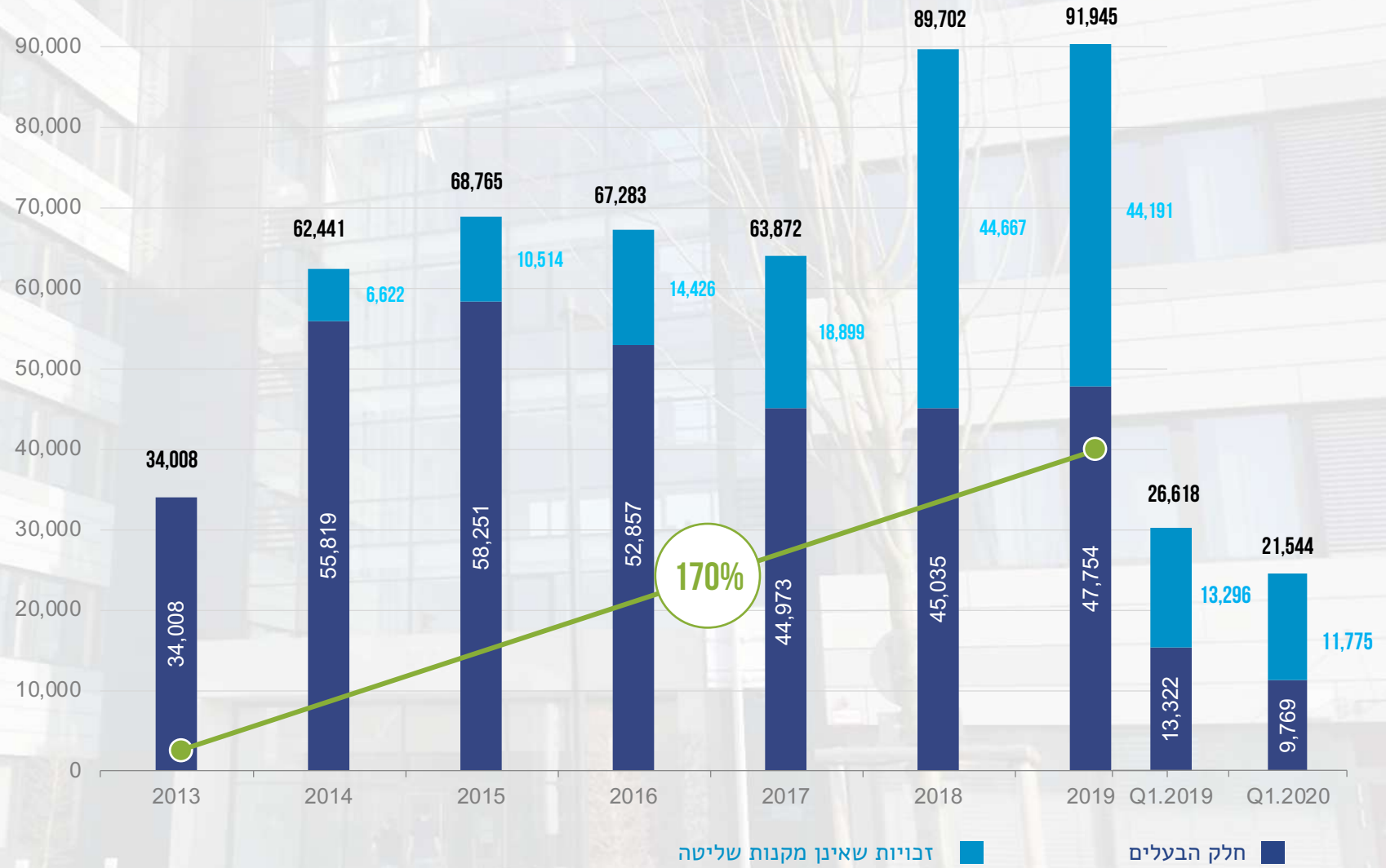
הכנסות מדמי שכירות וניהול (באלפי ₪)



התפתחות ה-NOI (באלפי ש"ח)



התפתחות ה-FFO (באלפי ש"ח)



** FELLBACH



20.13%
IRR

תאריך רכישה: 17.01.2014



מחיר רכישה: 35,800



Noi שנתי: 2,400



תאריך מבירה: 07.2019



מחיר מבירה: 48,000



תזרים פנוי ממכירה 25,700



ALMELO



57.15%
IRR

תאריך רכישה: 02.11.2012



מחיר רכישה: 25,500



Noi שנתי: 2,600



תאריך מבירה: 05.2019



מחיר מבירה: 50,600



תזרים פנוי ממכירה 33,800



STUTTGART



25.82%
IRR

תאריך רכישה: 15.2.2010



מחיר רכישה: 5,100



Noi שנתי: 454



תאריך מבירה: 10.2018



מחיר מבירה: 10,200



תזרים פנוי ממכירה 6,580



HAMBURG



34.6%
IRR

תאריך רכישה: 24.4.2010



מחיר רכישה: 3,500



Noi שנתי: 448



תאריך מבירה: 09.2018



מחיר מבירה: 7,358



תזרים פנוי ממכירה: 4,270



* הנתונים באלפי אירו

** הנתונים מתייחסים ל-100%, חלק החברה - 70%

פילוח ענפי של שטחים להשכרה (במ"ר)

נכסים מניבים



מלונאות רפואה
ונופש

30,400

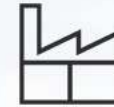
8%



מסחר

44,100

13%



תעשייה
ולוגיסטיקה

85,800

25%



משרדים
והייטק

187,000

54%



קרקעות לייזום

ב- 100,000 מ"ר
בזכויות בנייה ע"פ תב"ע



שטח כולל להשכרה

ב- 88,770 מ"ר



הכנסות שנתיות
משכר דירה וניהול

ב- 41 מיליון ש"ח

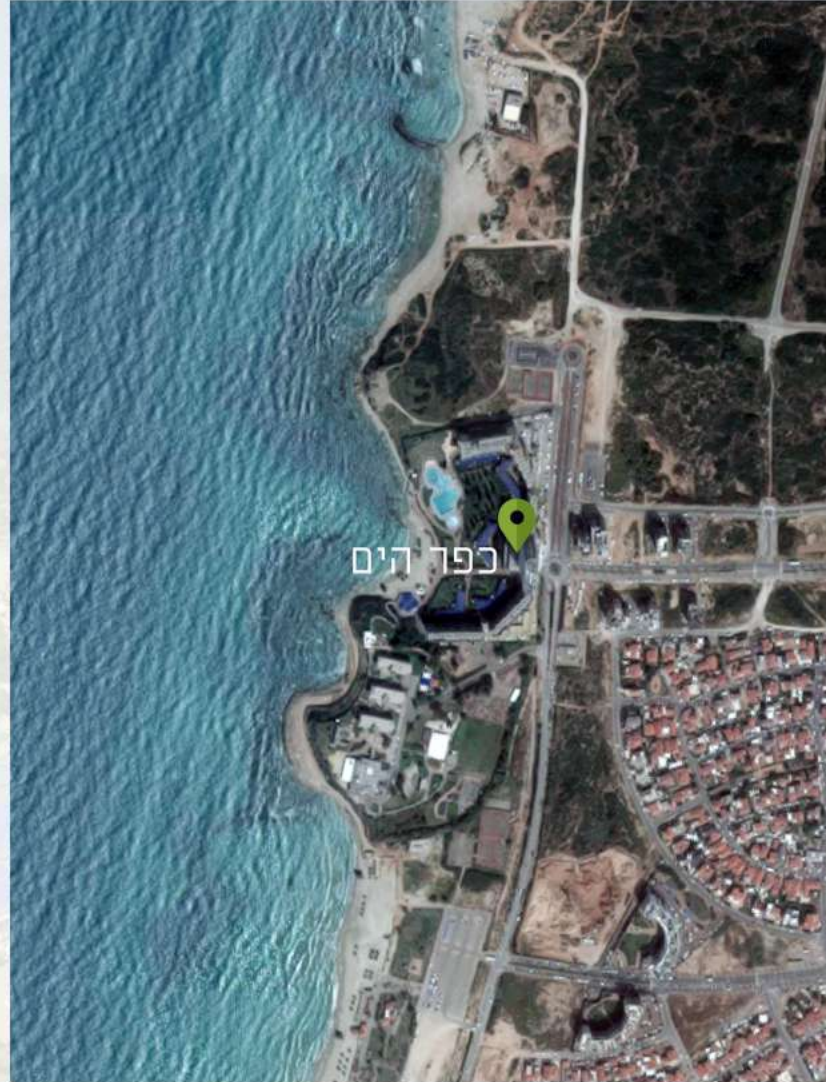


תפוסה של

89%

שם הנכס	שטח במ"ר	שיעור תפוסה
אופקים	3,651	100%
כפר סבא	5,836	91%
כדורי	2,505	100%
מגדל העמק	6,982	71%
מעלות	16,251	73%
נהריה	2,415	97%
ראש העין	5,205	87%
פתח תקווה	3,760	100%
אשקלון	8,880	80%
כפר יונה	308	89%
נצרת	8,200	100%
קריית שמונה	6,420	100%
מלון חדרה ריזורט	18,357	100%
סה"כ	88,770	89%

קרקעות לייזום, חדרה, נס ציונה ואור יהודה



1

קרקע צפונית למלון בכפר הים.

שטח הקרקע כ-35 דונם.

זכויות בניה של כ-88 אלף מ"ר.

תב"ע למלונאות, נופש ומסחר.

2

שותפות להקמת מבנה משרדים עם חברת יובלים בגבעה הירוקה בע"מ.

שטח הקרקע כ-10 דונם בפארק המדע בנס ציונה.

זכויות בניה להקמת 8 קומות משרדים וקומת מסחר בסך של כ-22 אלף מ"ר וכ-22 אלף מ"ר לבניית מרתפי חנייה.

תב"ע ביעוד תעשייה עתירת ידע.

3

שותפות להקמת מבנה משרדים עם אלעד ישראל מגורים בע"מ.

שטח הקרקע כ-4.5 דונם באור יהודה.

תב"ע ביעוד מסחר ומשרדים.

שטח כולל להשכרה

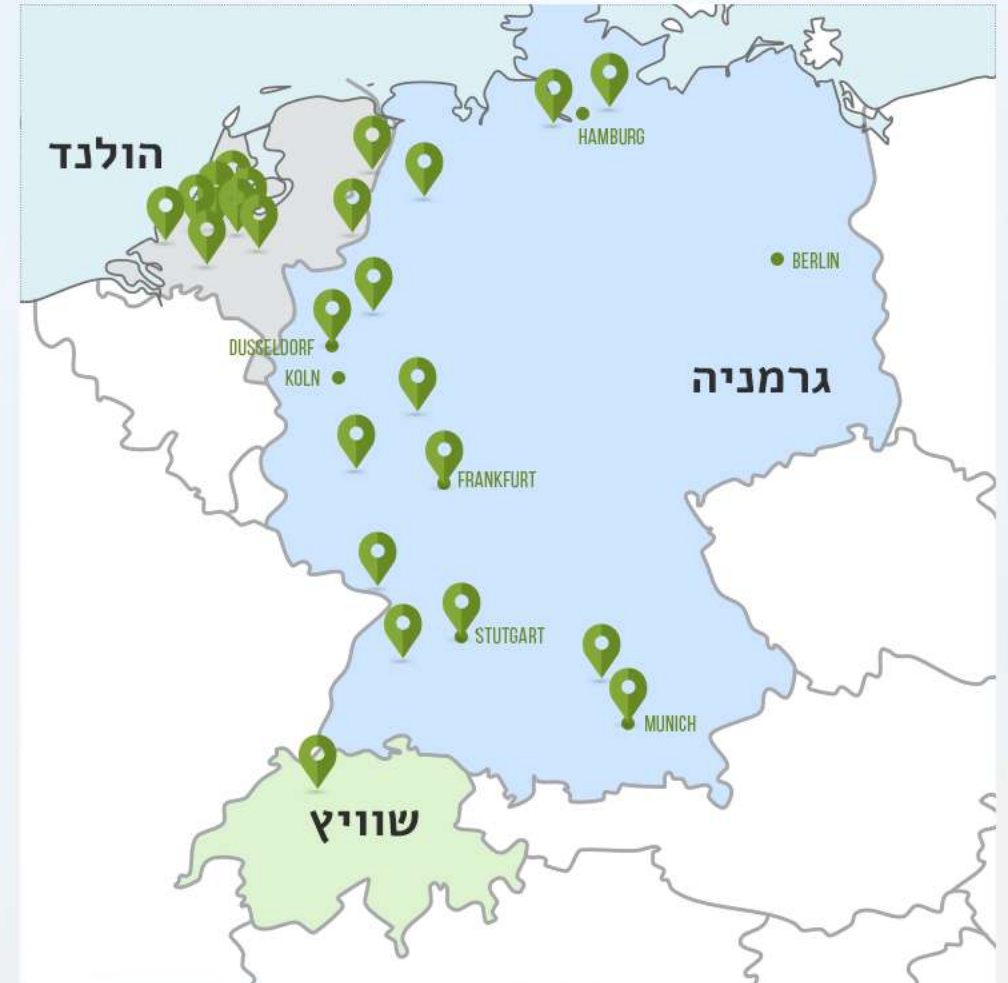
מ"ר **258,000**

הכנסות שנתיות משכר דירה וניהול

ש"ח **147,600,000**

תפוסה של


97%





* כולל את כל הפרמטרים בגין הנכסים המחוזקים למכירה, ההכנסות חושבו באופן יחסי.

שיעור תפוסה	שטח במ"ר	שם הנכס	
100%	17,834	Dusseldorf	גרמניה
100%	14,163	Munich	
100%	13,431	Dortmund	
0%	12,050	Sasbachwalden	
100%	7,741	Bruhl	
100%	4,357	Königsbrunn	
100%	3,968	Kirchberg	
100%	3,036	Ludwigshafen	
100%	942	Schmollen	
100%	27,717	Zwolle	
100%	18,068	Hoofddorp-fokker	
100%	13,543	Amsterdam	
100%	4,455	Delft	
100%	3,816	Hoofddorp-kawasawi	
90%	9,875	Amstelveen-Parktoeren	
100%	13,955	Laan van Langerhuize Amstelveen	
100%	7,418	Laarderhoogtweg Amsterdam	
100%	10,658	Zekeringstraat Amsterdam	
100%	10,611	Waldorpstraat Den Haag	
100%	5,497	Zonnebaan Utrecht	שוויץ
100%	6,886	Louis Braillelaan Zoetermeer	
90%	7,348	Watermanweg Rotterdam	
94%	6,815	Gooimeer Naarden	
100%	7,027	Leeuwarden	
98%	14,851	Utrecht	שוויץ
57%	12,269	Ittigen	
93%	258,331	סה"כ	

OFFICE DEPOT
Zwolle


שווי בספרים  כ-86 מיליון ש"ח


שב"ד שנתי  6.6 מיליון ש"ח


תקופת שכירות  כ-9 שנים



ATRADIUS
Amsterdam

שווי בספרים  כ-179 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי  13 מיליון ש"ח


תקופת שכירות  כ-3.5 שנים



RABOBANK
Amsterdam

שווי בספרים  כ-116 מיליון ש"ח


שב"ד שנתי  8 מיליון ש"ח


תקופת שכירות  כ-4 שנים



FOKKER SERVICES
Hoofddorp

שווי בספרים  כ-84 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי  כ-6.4 מיליון ש"ח

תקופת שכירות  כ-7 שנים



אספן באירופה - הולנד

PEPSICO
Utrecht

שווי בספרים
כ-32 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי
3 מיליון ש"ח

תקופת שכירות
כ-3 שנים



CENTRIC
Zoetermeer

שווי בספרים  כ-29 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי  3.1 מיליון ש"ח

תקופת שכירות  כ-3 שנים



PROCTER & GAMBLE
Rotterdam

שווי בספרים  כ-53 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי  כ-4.2 מיליון ש"ח

תקופת שכירות  כ-2 שנים

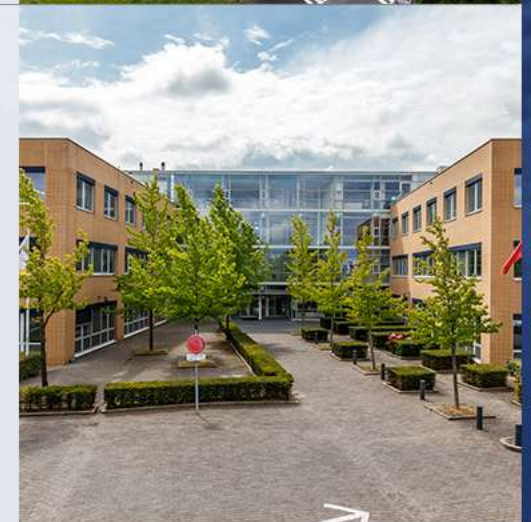


PEAK-IT
Naarden

שווי בספרים  כ-32 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי  3.8 מיליון ש"ח

תקופת שכירות  כ-2 שנים



אספן באירופה - הולנד

AVANTIUM HOLDING Amsterdam

שווי בספרים 
ב-86 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי 
5.3 מיליון ש"ח


תקופת שכירות 
ב-6 שנים



COMPASS GROUP Amsterdam


שווי בספרים 
ב-82 מיליון ש"ח


שב"ד שנתי 
4.9 מיליון ש"ח

תקופת שכירות 
ב-1.5 שנים



KPMG Amsterdam


שווי בספרים 
ב-219 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי 
15.7 מיליון ש"ח


תקופת שכירות 
ב-6 שנים



STICHTING ROC Hague

שווי בספרים 
ב-87 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי 
ב-6.1 מיליון ש"ח

תקופת שכירות 
ב-12 שנים



T-SYSTEM UTRECHT

שווי בספרים 
כ-192 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי 
12 מיליון ש"ח


תקופת שכירות 
כ-5 שנים



UPC NETHERLAND B.V LEEWARDEN

שווי בספרים 
כ-52 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי 
4.3 מיליון ש"ח

תקופת שכירות 
כ-5.2 שנים




נכסים מניבים

DEUTSCHE TELEKOM
Dusseldorf


שווי בספרים  כ-264 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי  כ-14.7 מיליון ש"ח


תקופת שכירות  כ-4 שנים



ESCADA
Munich

שווי בספרים  כ-189 מיליון ש"ח


שב"ד שנתי  כ-9.5 מיליון ש"ח

תקופת שכירות  כ-2.5 שנים



DEUTSCHE TELEKOM
Dortmund

שווי בספרים  כ-174 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי  כ-8.5 מיליון ש"ח

תקופת שכירות  כ-6 שנים



עיקרי המאזן ל-31.03.20 (באלפי ש"ח)

3,375,613

147,840

מזומנים ונכסים פיננסיים לז"ק

799,013

יתר הנכסים השוטפים

2,428,760

נכסים לא שוטפים

3,375,613

712,896

התחייבויות שוטפות

1,699,047

התחייבויות לא שוטפות

963,670

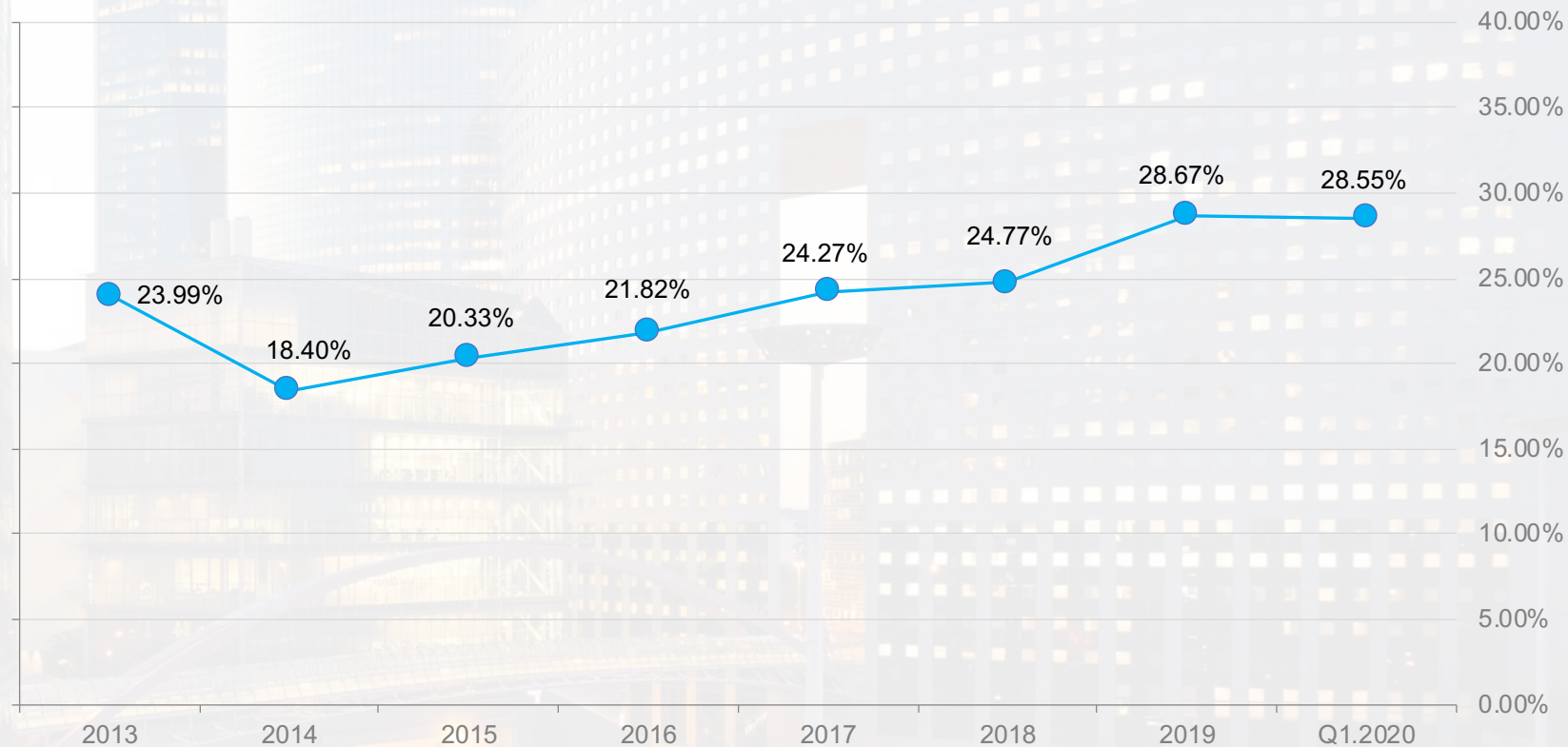
הון

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

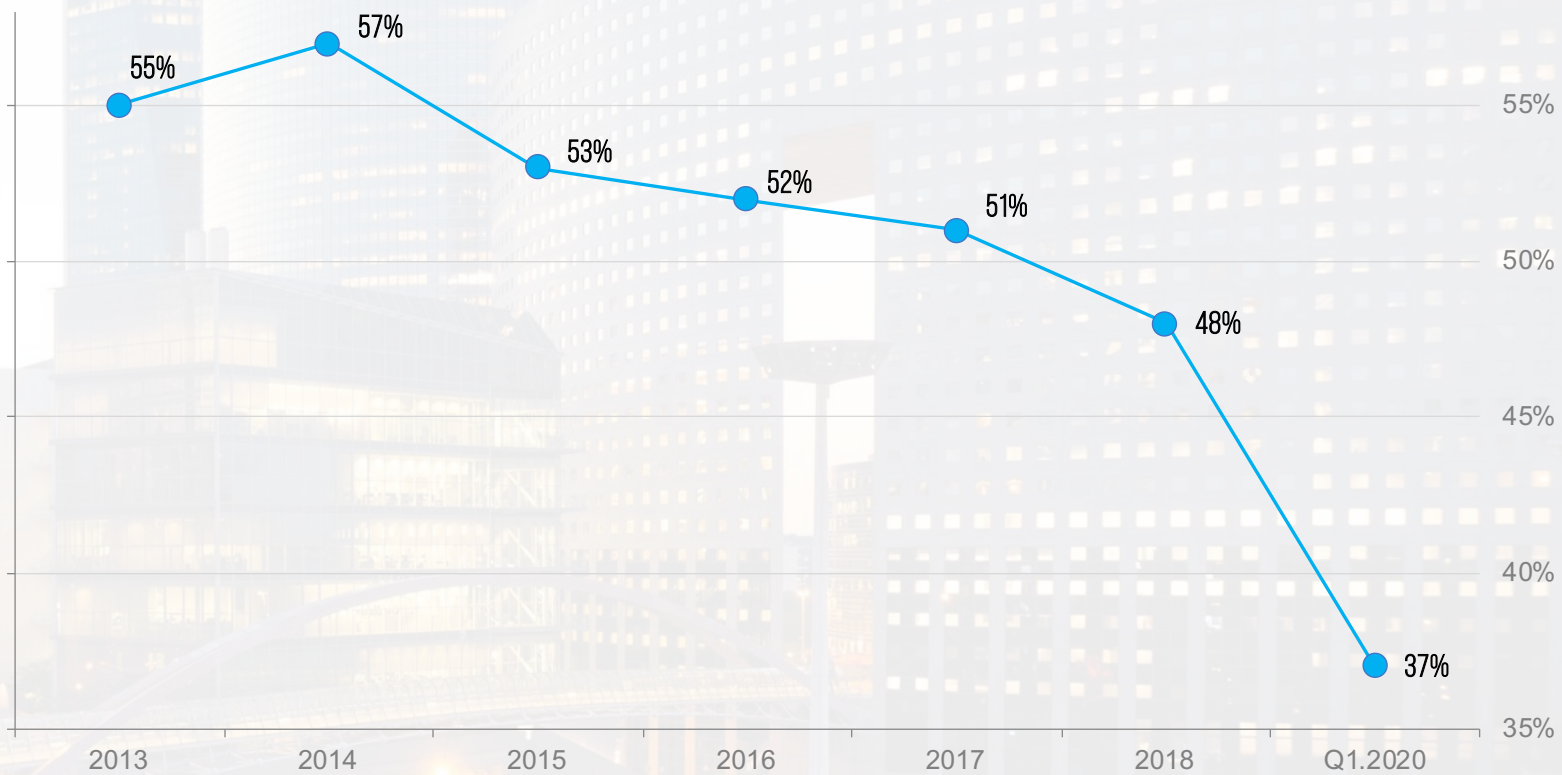
2017	2018	2019	1-3.2019	1-3.2020	
194,549	259,921	244,104	63,662	53,010	סה"כ הכנסות
136,499	183,237	174,645	44,186	39,237	רווח גולמי
144,861	232,711	380,264	61,423	46,213	רווח תפעולי
68,598	114,072	190,840	15,771	13,179	רווח נקי
53,339	72,091	57,700	27,937	6,429	תזרים מפעילות שוטפת
63,872	89,702	91,945	26,618	21,544	FFO לפי גישת הנהלה
44,973	45,035	47,754	13,322	9,769	חלק הבעלים של חברת FFO האם
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2019	31.03.2020	נתונים למועד
703,326	807,216	890,473	780,449	963,670	הון עצמי
2,897,471	3,299,732	3,105,500	3,326,939	3,375,613	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

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



חוב בנקאי כנגד נכסים משועבדים (ללא סולאר) - LTV





הצלחות מניבות תשואות



נכסי החברה בפריסה
ענפית וגאוגרפית
רחבה



הנהלה מנוסה
ומקצועית בעלת
רקע פיננסי ונדלני



חברה ותיקה בתחום
הנדל"ן המניב



החברה פועלת להשבחת
נכסיה בישראל ובחו"ל
תוך שמירה על שיעורי
תפוסה גבוהים



החברה נוקטת פעולות
לשיפור רמת הנזילות
והאיתנות הפיננסית שלה



צמיחה מתמדת
בתוצאות הכספיות



יציבות פיננסית
לאורך זמן



לחברת הבת מטה
פעיל בהולנד

מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד, ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים, שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

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.



אדגר 360 , רח' השלושה 2 ת"א 6706054 טל': +972-3-5652222 פקס: +972-3-5652225 info@aspen.co.il aspen.co.il