



ASPEN
GROUP

מצגת לשוק ההון

מרץ 2021

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



נכללת בבורסה בתל-אביב במדדים SME150, SME60.



דירוג **A** אופק יציב מעלות (s&p).



הון עצמי **858** מיליון ש"ח, היקף מאזן של כ-**2.8** מיליארד ש"ח*.



24 נכסים מניבים במערב אירופה בסך של כ- **1,772** מיליון ש"ח.



17 נכסים מניבים בישראל בסך של כ- **490** מיליון ש"ח.



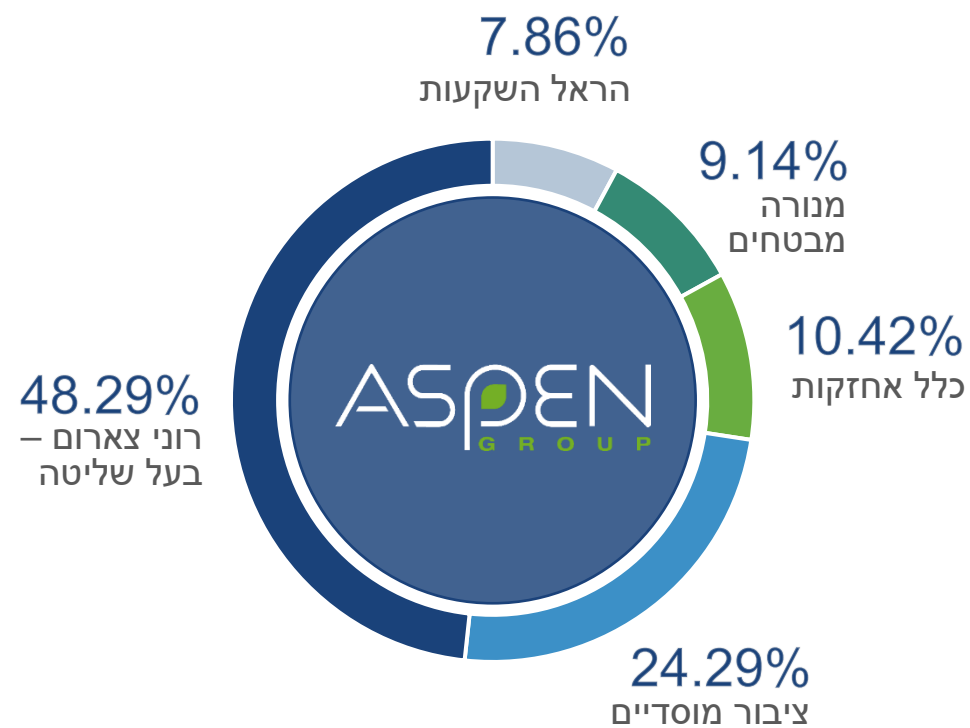
שטחי השכרה בפיזור גאוגרפי וענפי כ- **298,000** מ"ר.



שיעור תפוסה ממוצע בישראל ובחול **94%**.



מבנה בעלות





איתנות פיננסית בזמן משבר הקורונה

- החל ממחצית השנייה של חודש מרץ הוטלו בכל מדינות הפעילות של החברה מגבלות על תנועה והתקהלות. בנוסף הופסקה פעילות המסחר, נסגרו מוסדות חינוך וצומצם היקף העבודה אשר אינה חיונית. החל מאמצע אפריל החלו המדינות השונות ליישם מדיניות הקלות מדורגת.
- לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה, החל מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל.
- החברה נתנה הקלות תזרימיות והנחה בהיקף לא משמעותי של כ-2 מיליון ש"ח.

הבטחת האיתנות הפיננסית של החברה באה לידי ביטוי באמצעים שונים:

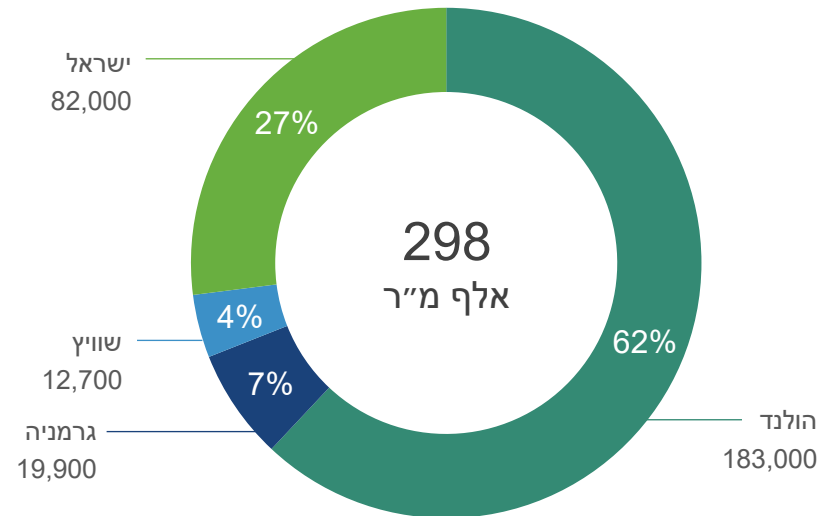
- שמירה על כרית מזומנים גבוהה.
- החזקה בהיקף נכסים לא משועבדים בסך של כ-185 מיליון ש"ח.
- מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ-100 מיליון ש"ח.
- מח"מ חוב ארוך.
- גיוס חוב ארוך בריבית קופון של 1.5% צמוד מדד (הגיוס בוצע בינואר 2021).

בחודש ינואר 2021, אושרר הדירוג ilA 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.

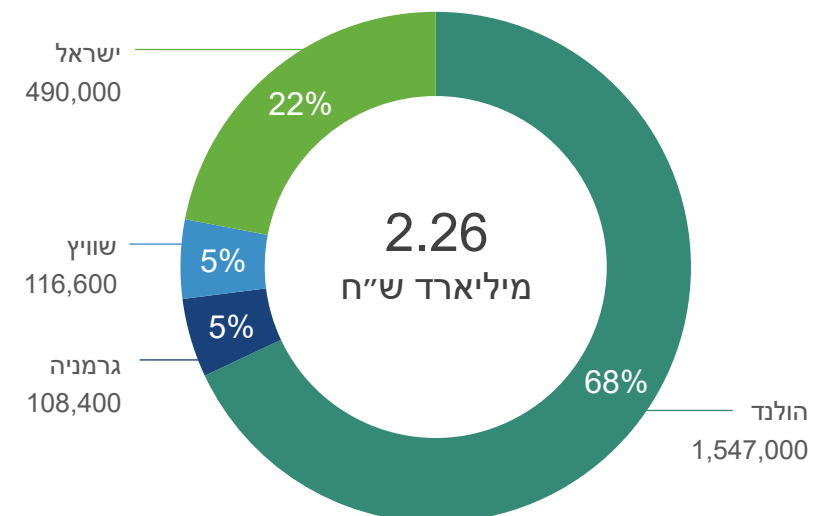
נדל"ן להשקעה

שטח נדל"ן להשקעה
(מ"ר)



גרמניה ■ הולנד ■ שווייץ ■ ישראל ■

שווי נדל"ן להשקעה
(אלפי ש"ח)



גרמניה ■ הולנד ■ שווייץ ■ ישראל ■



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</p>	<p>קניונים ומרכזים מסחריים</p> <p>"כוכב הצפון" מעלות "לב העמק" מגדל העמק קניון "אורות" אשקלון</p>
------------------------------	--	---	--

שווי נכסים	490 מיליון ש"ח	4 בנייני משרדים	17,000 מ"ר
שווי נכסים לא משועבדים	185 מיליון ש"ח	3 מרכזים מסחריים	18,000 מ"ר
סך החוב - כנגד נכסים משועבדים	98 מיליון ש"ח	6 מרכזי תעשייה	29,000 מ"ר
LTV	20%	1 מלון*	18,000 מ"ר
		סה"כ	82,000 מ"ר

* לא כולל את נכסי המלונאות בחברת "פאי סיאם" בשטח כולל של כ- 63 אלפי מ"ר.



חדרה	פארק המדע נס ציונה	רח' אליהו סעדון, 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
כ-42	כ-22	כ-18	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

אם לא כתוב אחרת, הנתונים מתייחסים ל- 100% פרויקט *ביתרת הון המניות מחזיקה חברת אלעד מגורים בע"מ
** ביתרת הון המניות מחזיקה חברת יובלים בגבעה הירוקה בע"מ



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: 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 31/12/2020 הינו כ- 1.1 מיליארד ש"ח.
- ההון העצמי של החברה ליום 31/12/2020 הינו כ- 416 מיליון ש"ח ולאחר השלמת העסקה והקצאת המניות לאספן גרופ יעמוד ההון העצמי על כ-801 מיליון ש"ח.

נתונים על העסקה

- אספן תזרים לתוך פאי סיאם סך של כ- 405 מיליון ש"ח כנגד מניות שהוקצו, אשר תהווה 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.



מפת נכסים פיזור גיאוגרפי

בפיתוח

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)



מניב

מלון בירושלים
Ibis City Center
124 חדרים

מלון בירושלים
Ibis Styles
105 חדרים

מימוש הפעילות הסולארית

- בשנת 2017 התקשרה החברה עם קרן נוי בהסכם למכירת 100% מהון המניות של אספן סולאר, בשני שלבים. השלב הראשון בוצע בשנת 2017.
- בספטמבר 2020 החברה הודיעה על מימוש האופציה למכירת יתרת 51% מהמניות כנגד מחיר המימוש בכפוף לביצוע התאמות כמפורט בהסכם.
- ביום 29 בספטמבר 2020 התקבלה התמורה והושלמה עסקת האופציה. בעקבות השלמת העסקה רשמה החברה רווח לפני הוצאות נלוות בסך של כ-13 מיליון ש"ח ותזרים פנוי בסך של כ-50 מיליון ש"ח.
- **לאחר מימוש הפעילות הסולארית, ממקדת החברה את פעילותה בנדל"ן מניב בישראל ובהולנד.**

שוכרים עיקריים



שטח כולל להשכרה

כ-216,000 מ"ר



הכנסות שנתיות
משכר דירה וניהול

כ-140 מיליון ש"ח



תפוסה של

95%



סך החוב

כ-800 מיליון ש"ח



LTV

45%



שווי נכסים

כ-1,772 מיליון ש"ח

הרחבת הפורטפוליו בהולנד – רכישת שלושה נכסים מניבים בהיקף של כ-100 מיליון אירו.

- בחודש מרץ 2020 הושלמה עסקה לרכישת 2 בנייני משרדים בערים אוטרכט וליאוורדן בהולנד. היקף עסקה כ-65 מיליון אירו, מתוכה כ-30 מיליון אירו הון עצמי והיתרה במימון בנקאי. בעסקה 4 שותפים - החברה ושני שותפים המחזיקים 32.99% כל אחד ושותף אחד המחזיק 1%. NOI מייצג כ-4 מיליון אירו ו-CAP של 6.5%.

עיקרי הסכם המימון:

- העסקה מומנה בבנק גרמני בהיקף של 35 מיליון אירו.
- ההלוואה היא ל-5 שנים בריבית קבועה בשיעור 1.41%, אמורטיזציה 2% לשנה.
- המימון הוא נון – ריקורס.
- בחודש דצמבר 2020 הושלמה עסקה לרכישת בניין משרדים בעיר אוטרכט שבהולנד. היקף העסקה עמד על כ-14.5 מיליון אירו, אשר שולמו במזומן על ידי החברה במועד חתימת ההסכם. תמורת העסקה, משקפת לנכס שווי של 26.5 מיליון אירו, בהתחשב בהלוואה שהועמדה בחברת הנכס בסך של כ-14.35 מיליון אירו, בריבית קבועה של 1.9%.

מימוש נכסים באירופה

**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

STUTT GART



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-85 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
6.7 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-8 שנים



Atradius Amsterdam

שווי בספרים
כ-188 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
13 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-2.5 שנים



Rabobank Amsterdam

שווי בספרים
כ-127 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
7.6 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.5 שנים



Fokker Services Hoofddrop

שווי בספרים
כ-85 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
6.5 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
3 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-2.5 שנים



KBC Bank
Rotterdam

שווי בספרים
כ-55 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
3.2 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.5 שנים



Peak-It
Naarden

שווי בספרים
כ-32 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
3.5 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-1.5 שנים



נכסים עיקריים בהולנד

Avantium Holding Amsterdam

שווי בספרים
כ-90 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
5.2 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-6 שנים



Compass Group Amsterdam

שווי בספרים
כ-83 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
5.3 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-2.5 שנים



KPMG Amsterdam

שווי בספרים
כ-216 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
16 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.5 שנים



Stichting Roc Hague

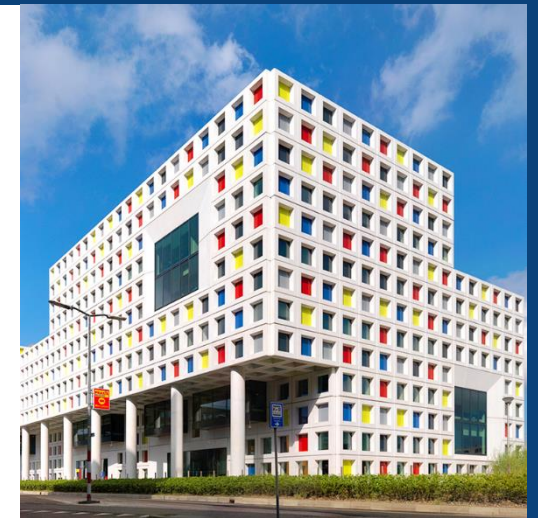
שווי בספרים
כ-88 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
6.1 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-11 שנים



נכסים עיקריים בהולנד



T-System Utrecht

שווי בספרים
כ-203 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
12 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4 שנים



UPC Ntherland B.V Leeuwarden

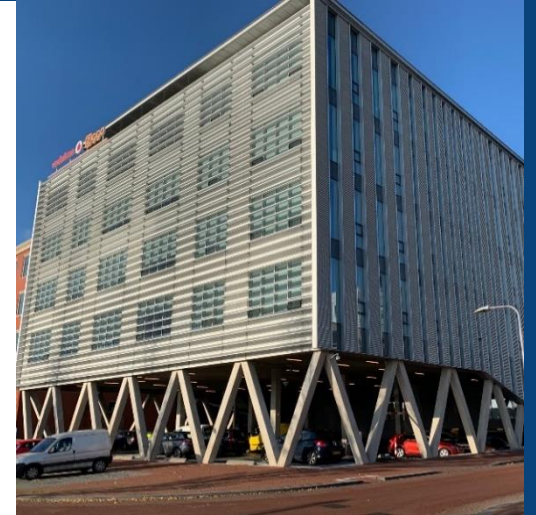
שווי בספרים
כ-53 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
4.3 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-4.2 שנים



Ducares Utrecht

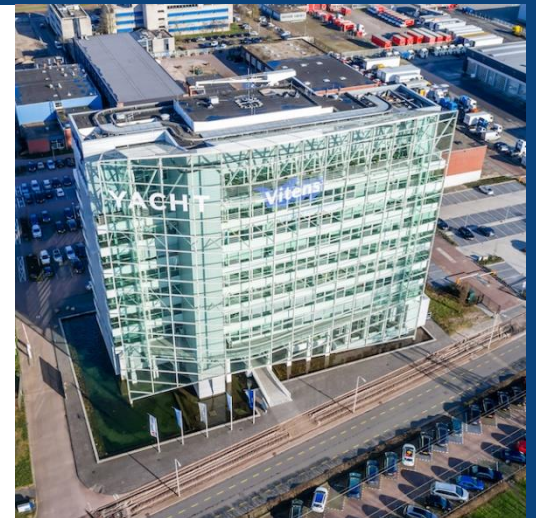
שווי בספרים
כ-100 מיליון ש"ח



שכ"ד שנתי
8 מיליון ש"ח



תקופת שכירות
כ-9 שנים



עיקרי המאזן ל-31.12.20 (באלפי ₪)

2,824,152

2,824,152

383,326

מזומנים ונכסים פיננסיים לז"ק

41,410

יתר הנכסים השוטפים

2,399,416

נכסים לא שוטפים

498,406

התחייבויות שוטפות

1,467,856

התחייבויות לא שוטפות

665,338

הון עצמי המיוחס לבעלים של חברת האם

192,552

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה



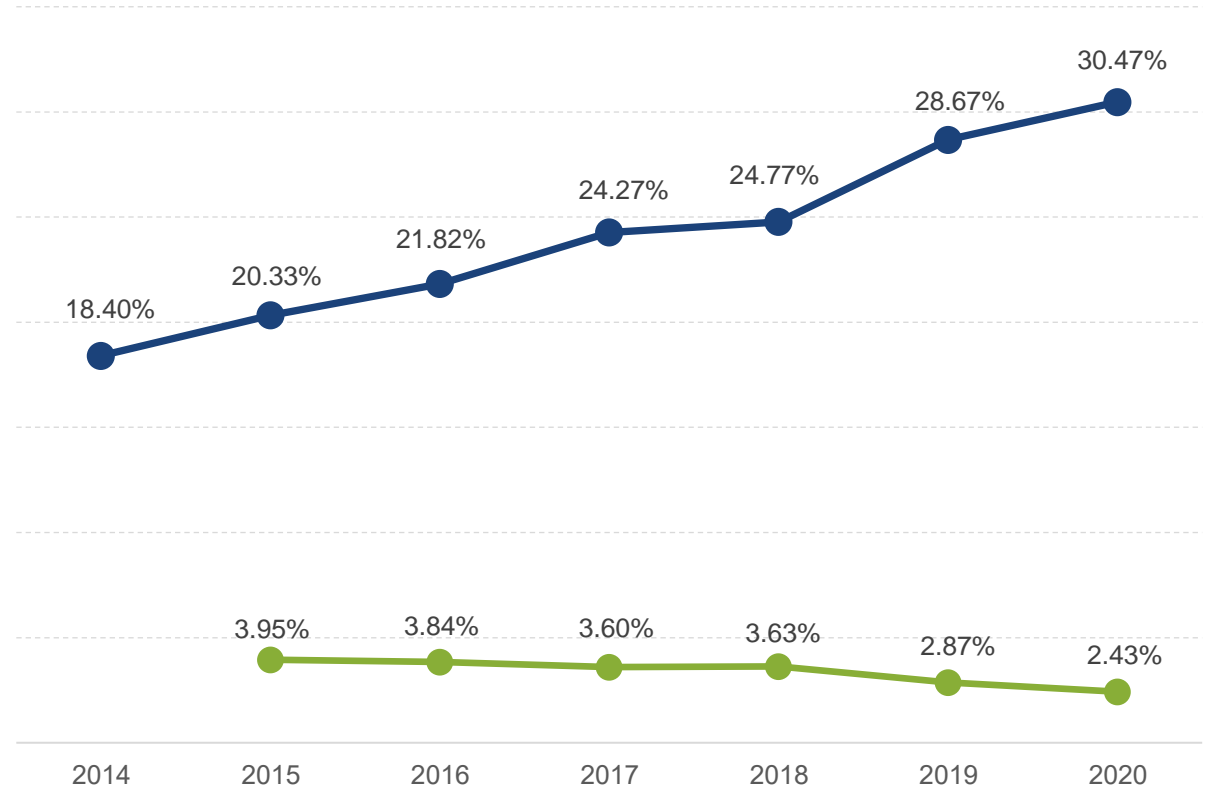
ריכוז נתונים מתוך דוחותיה של החברה (באלפי ש"ח)

2018	2019	2020	
229,194	213,060	182,350	סה"כ הכנסות
173,322	162,232	143,853	רווח גולמי
222,929	367,926	76,923	רווח תפעולי
114,072	190,840	52,043	רווח נקי
72,091	57,700	42,057	תזרים מפעילות שוטפת
89,702	91,945	91,972	FFO לפי גישת הנהלה
45,035	47,754	45,092	FFO חלק הבעלים של חברת האם
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	נתונים למועד
807,216	890,473	857,890	הון עצמי
3,299,732	3,105,500	2,824,152	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
4.02%	0.285	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 החוב האפקטיבית



- יחס הון למאזן
- ריבית אפקטיבית

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

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