



מצגת לשוק ההון
מרץ 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- 1.39 מיליארד ש"ח, הון עצמי (חלק החברה) – כ-723 מיליון ש"ח.
- היקף מאזן של כ-4.4 מיליארד ש"ח.

- לחברה 3 תחומי פעילות:

- **מלונאות בישראל:**

9 מלונות (מניבים וביצוע) בשווי של כ- 1,487 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בישראל:**

16 נכסים מניבים בשווי של כ- 541 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בהולנד:**

19 נכסים בשווי של כ- 1,694 מיליון ש"ח.

משבר הקורונה

איתנות פיננסית בזמן משבר הקורונה

- החברה עוקבת אחר העלייה בתחלואה במדינה ומקפידה על קיום הנחיות הממשלה. בחודש נובמבר 2021, חלה עלייה משמעותית מאד בהיקפי התחלואה המלמדת על המצאותינו בגל החמישי. ניכרה האטה בפעילות העסקית במשק וחברות מסוימות חזרו לעבוד במתכונת היברידית. לאחרונה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאד בהיקפי התחלואה המלמדת על יציאה מהגל החמישי. כמו כן ניכרת חזרה מלאה לשגרה בפעילות העסקית במשק.
- 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- 130 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: 0.94%.
 - **אג"ח ט':** גויס באוקטובר - צמוד מדד בריבית 0.74%, מח"מ 6.6 שנים (כנגד פרעון אג"ח ז'). תשואה נוכחית: 1.28%.

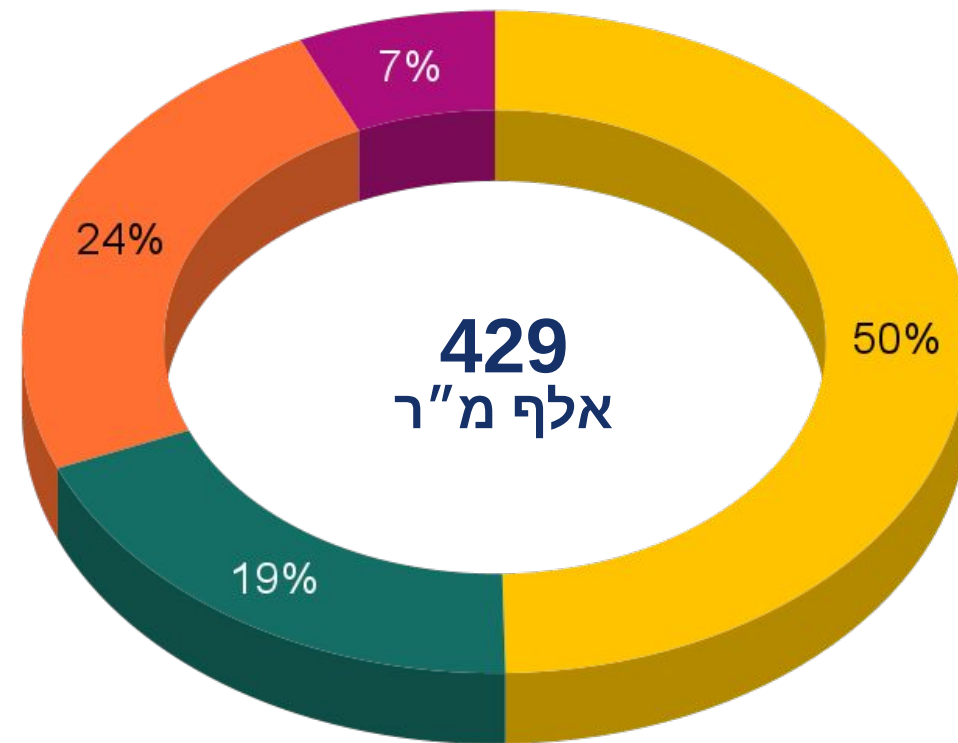
דירוג החברה

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.

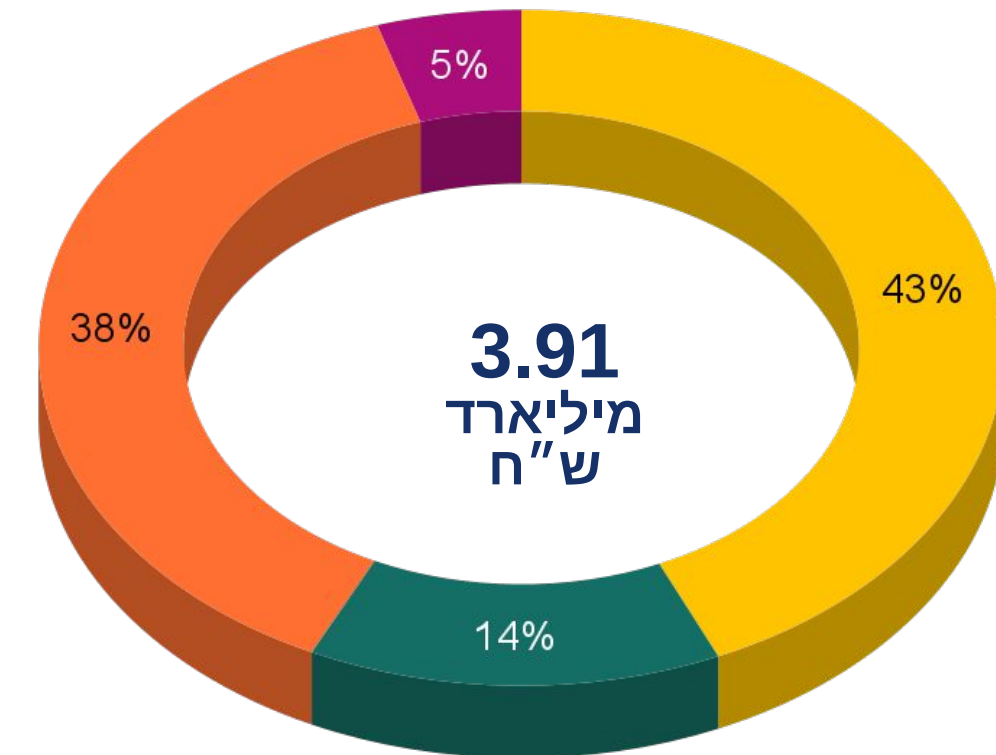


שטח נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע



- 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

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-31.12.21 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 31.12.21 כ - 1,487 מיליוני ש"ח.
- חוב בנקאי בפאי סיאם ליום 31.12.21 כ - 350 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 31.12.21 כ - 962 מיליוני ש"ח.



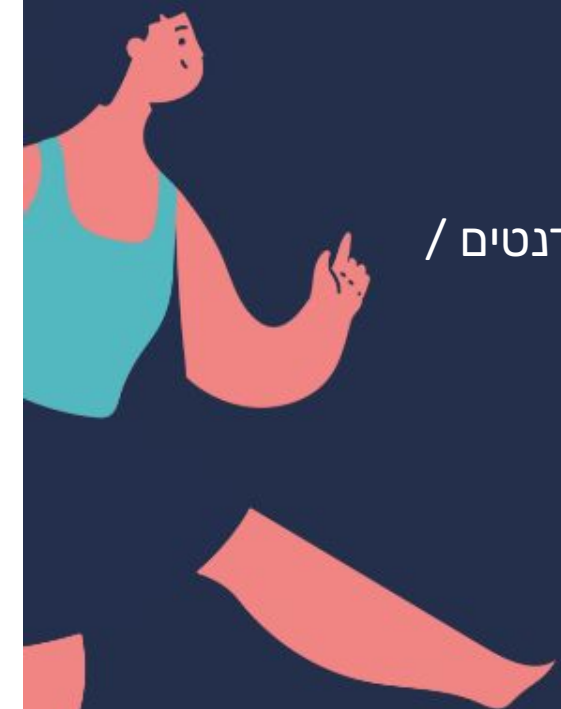
מלונות בישראל - פאי סיאם

בפיתוח

- קרקע בצפת בייעוד מלונאות
- מלון בתל אביב - Isrotel Port Tower מושכר ל - Isrotel
154 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
כ- 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



סה"כ שווי הוגן בספרים	ממוצע Cap Rate	NOI שנתי ממוצע ל 2022-2027 צפוי***	אופן תפעול	מס' חדרים	סטטוס/מועד הפעלה צפוי***	הערות	מלון / עיר
134,283	8%	9,770	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	105	פעיל	ממוקם בכיכר ציון	ירושלים
148,000	7.5%	8,716	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	124	פעיל	ממוקם בכיכר ציון	ירושלים
* 267,800	7.4%	** * 19,681	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	154	בביצוע (Q2 2022)	ברחוב הירקון מול נמל תל אביב	ת"א*
222,200	7.5%	** 24,855	פאי סיאם מנהלת תחת מותג Pullman של Accor. מנגנון הבטחת EBITDA	308	בביצוע (Q1 2024)	המותג PULLMAN של רשת ACCOR	ירושלים (מבשרת)
266,034	7.6%	** 36,423	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	318	בשלבי הקמה (Q4 2024)	ממוקם בכיכר ציון במרכז העיר	ירושלים
270,000	-	** 63,021	ייעוד לדיור מוגן	215 (הערכה)	בשלבי תכנון (Q2 2025)	קרקע של 2 דונם ממוקמת בצד המערבי של נוה צדק, ברחוב המרד	ת"א
145,500	-	** 24,206	ייעוד למרפאות או למעונות סטודנטים	910	בשלבי תכנון (Q2 2025)	קרקע של 3.5 דונם ברחוב ההגנה. ייעוד למעונות סטודנטים, מרכזים רפואיים ומבני ציבור	ת"א
116,788	8%	** 28,969	ייעוד למלון ריזורט	201	בשלבי תכנון (Q4 2025)	קרקע על שפת הכנרת. ייבנה מלון נופש.	כנרת
*18,050	8%	** *19,000	ייעוד למלון ריזורט	173	בשלבי תכנון (Q4 2025)	ייבנה מלון שיתופעל ע"י רשת חיצונית	צפת*

* 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- 508 מיליון ש"ח.
- Cap rate ממוצע של 6.9%**.
- שיעור תפוסה של 94%.

שווי נכסים	כ- 508 מיליון ש"ח
NOI מייצג	כ- 29 מיליון ש"ח
LTV	16%

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 Q1 / 2022	בתהליכי אישורים	סטטוס
כ-46	כ-32	כ-18	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

* בתאריך 30 בדצמבר 2021 נחתם הסכם למכירת הקרקע בחדרה בתמורה ל- 59 מיליון ש"ח.

נכסים מניבים בהולנד

נדל"ן מניב בהולנד

- 19 נכסים מניבים בשווי של 1.69 מיליארד ש"ח. חלק החברה כ- 816 מיליון ש"ח.
- NOI בשנת 2021: כ- 99 מיליון ש"ח. חלק החברה כ- 49 מיליון ש"ח.
- Cap Rate ממוצע של 6.2%.
- שיעור תפוסה ממוצע: 98%
- LTV: 47%.
- ריבית ממוצעת: 1.70%.

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- 31.12.21, 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	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
31,900	1.90%	6.55%	7.0 שנים	Multi	100%	משרדים והייטק	Utrecht
4,883	1.67%	7.35%	4.2 שנים	Multi	92%	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
6,566	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
2,856	1.78%	6.30%	2.0 שנים	Single	100%	משרדים והייטק	Hoofddorp
2,210	1.67%	8.10%	4.5 שנים	Multi	75%	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
24,934	1.80%	6.35%	6.0 שנים	Multi	96%	משרדים והייטק	Amersfoort
231,778	1.70%	6.20%	4.5 שנים		98%		סה"כ

Cotap Zwolle

- שווי בספרים כ-92 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5 שנים



Atradius Amsterdam

- שווי בספרים כ-167 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 13 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-1.3 שנים



Rabobank Amsterdam

- שווי בספרים כ-114 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 8 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4 שנים



Fokker Services Hoofddrop

- שווי בספרים כ-87 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 6.4 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-24 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 1.8 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4.5 שנים



KBC Bank Rotterdam

- שווי בספרים כ-52 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 3.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4.2 שנים



Peak-it Naarden

- שווי בספרים כ-27 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 3 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-1.5 שנים



נכסי אספן בהולנד

נכסים עיקריים בהולנד

Avantium Holding Amsterdam

- שווי בספרים כ-81 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.3 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5.3 שנים



Compass Group Amsterdam

- שווי בספרים כ-75 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-2 שנים



KPMG Amsterdam

- שווי בספרים כ-192 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 15.7 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-3.5 שנים



Stichting Roc Hague

- שווי בספרים כ-79 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.8 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-10 שנים



T-System Utrecht

- שווי בספרים כ-188 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 11 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



UPC Ntherland B.V Leeuwarden

- שווי בספרים כ-47 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 4.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-3.4 שנים



ABN-AMRO Amersfoort

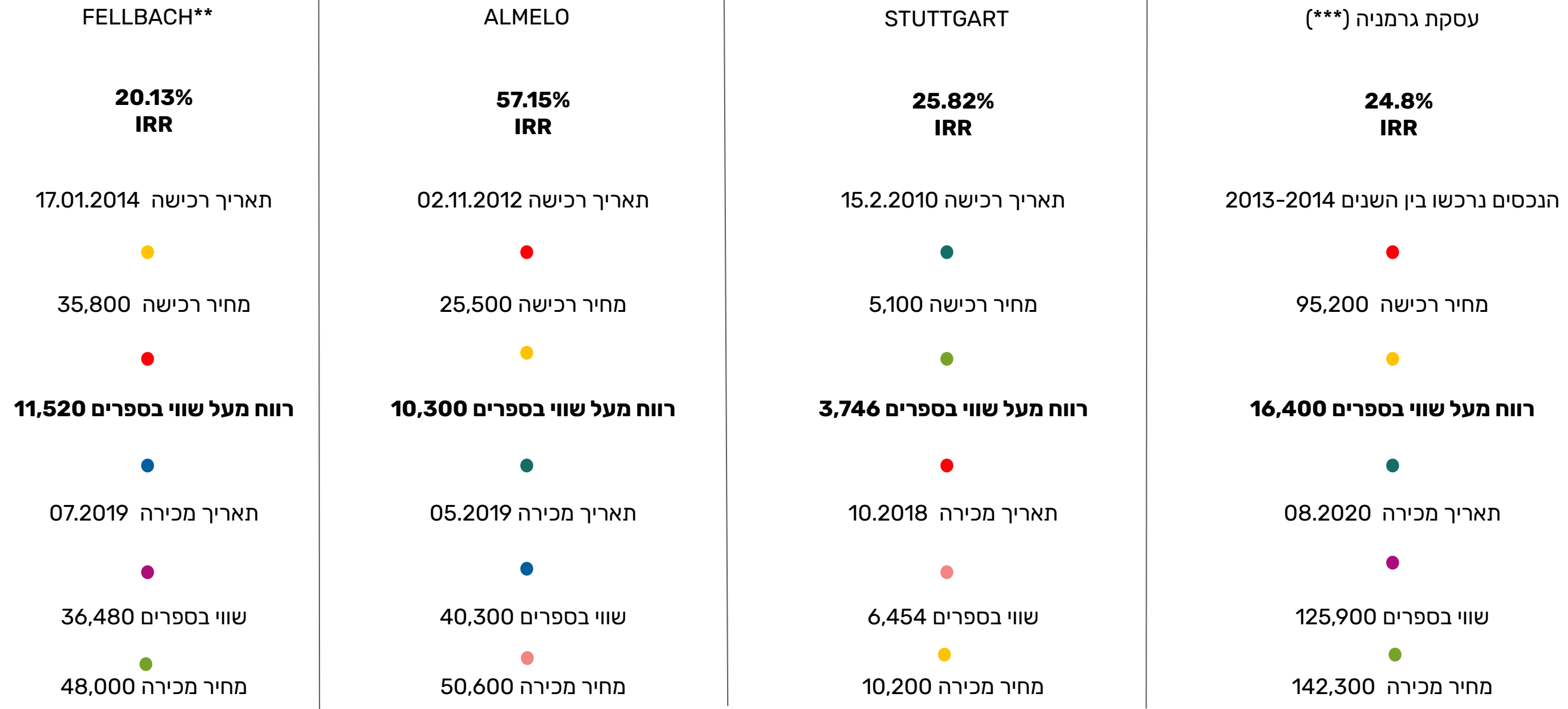
- שווי בספרים כ-266 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 19 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



Ducares Utrecht

- שווי בספרים כ-113 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 7.2 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-7 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 31.12.2021 (באלפי ₪)

4,371,283

390,235	מזומנים ושווי מזומן
144,171	יתר הנכסים השוטפים
3,836,877	נכסים לא שוטפים

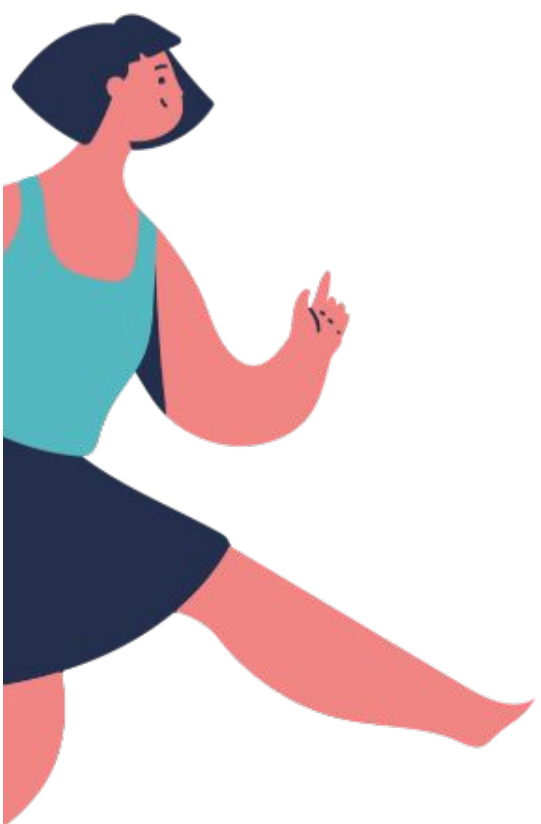
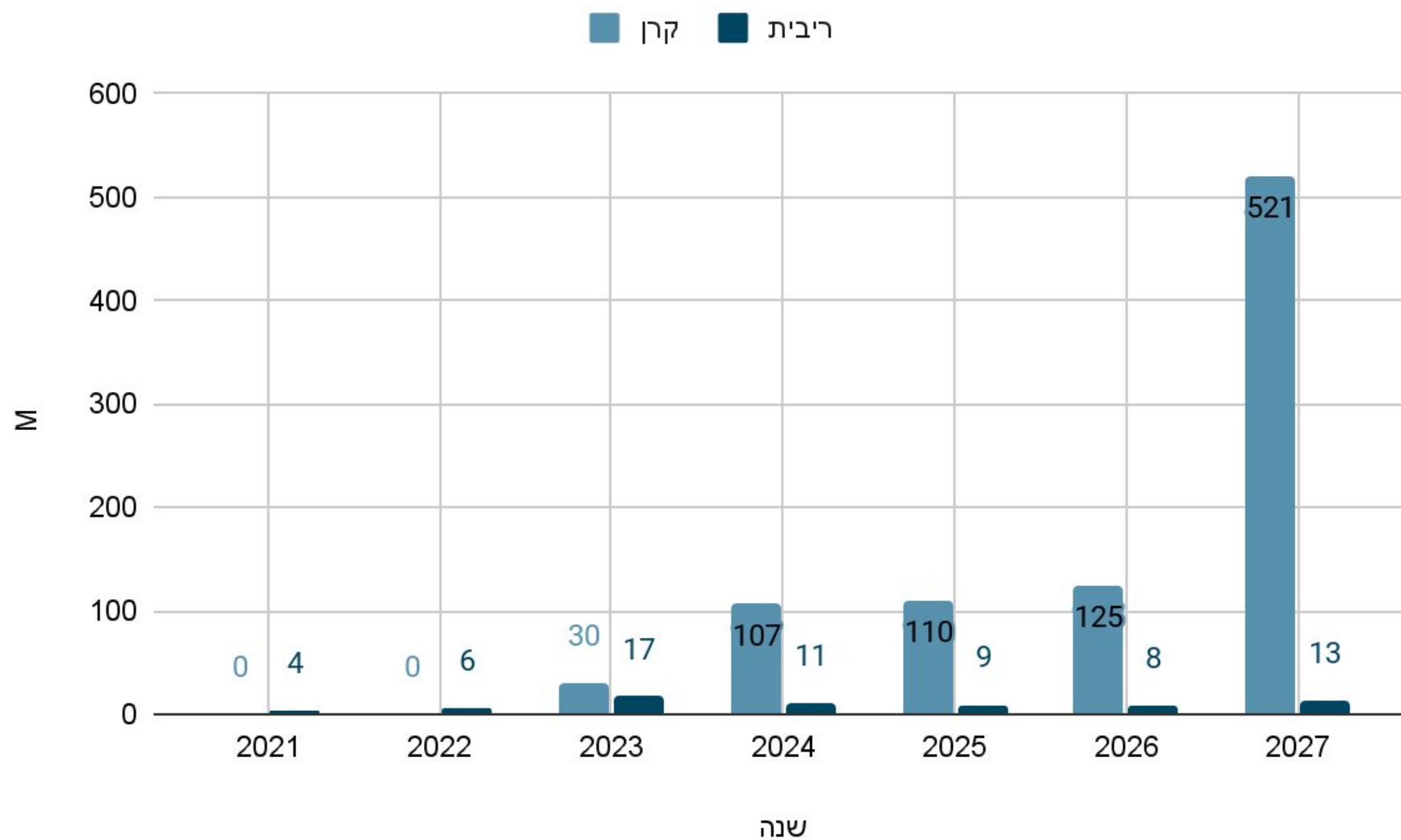
4,371,283

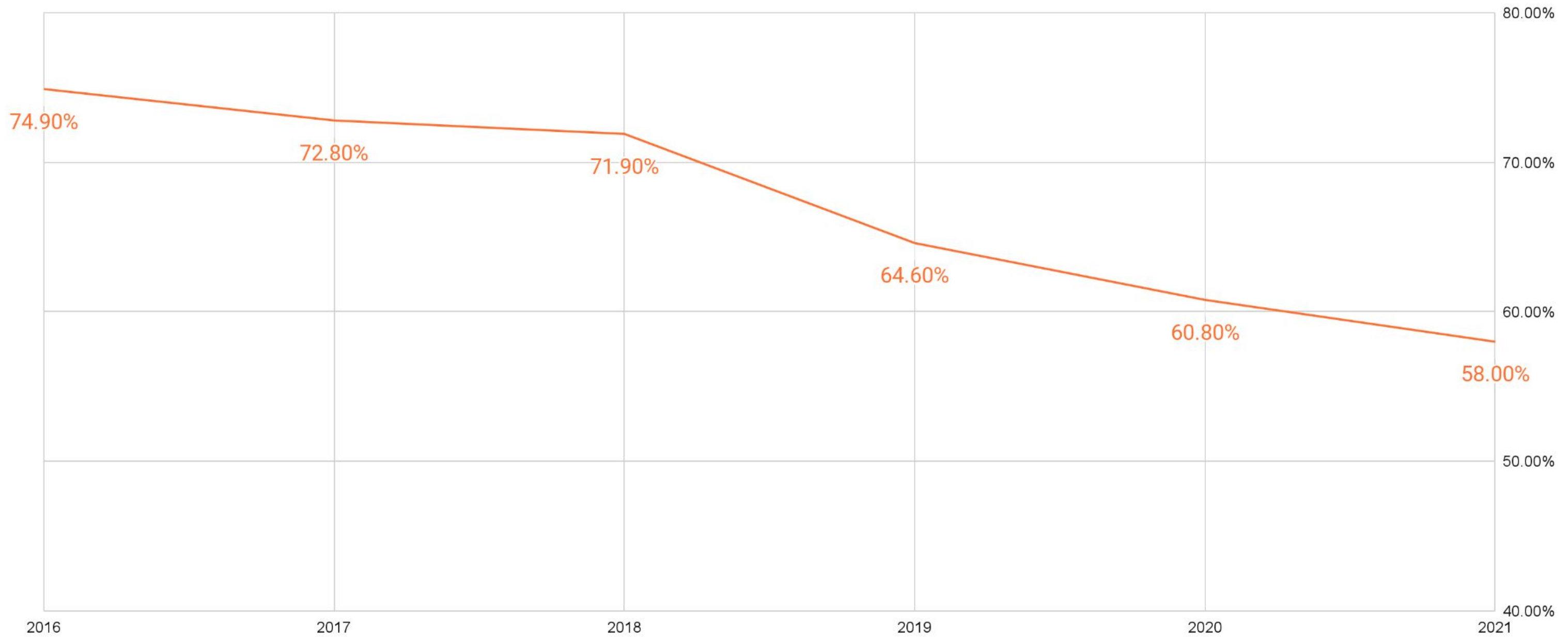
375,607	התחייבויות שוטפות
2,608,166	התחייבויות לא שוטפות
722,570	הון עצמי מיוחס לבעלים של חברת האם
664,940	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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



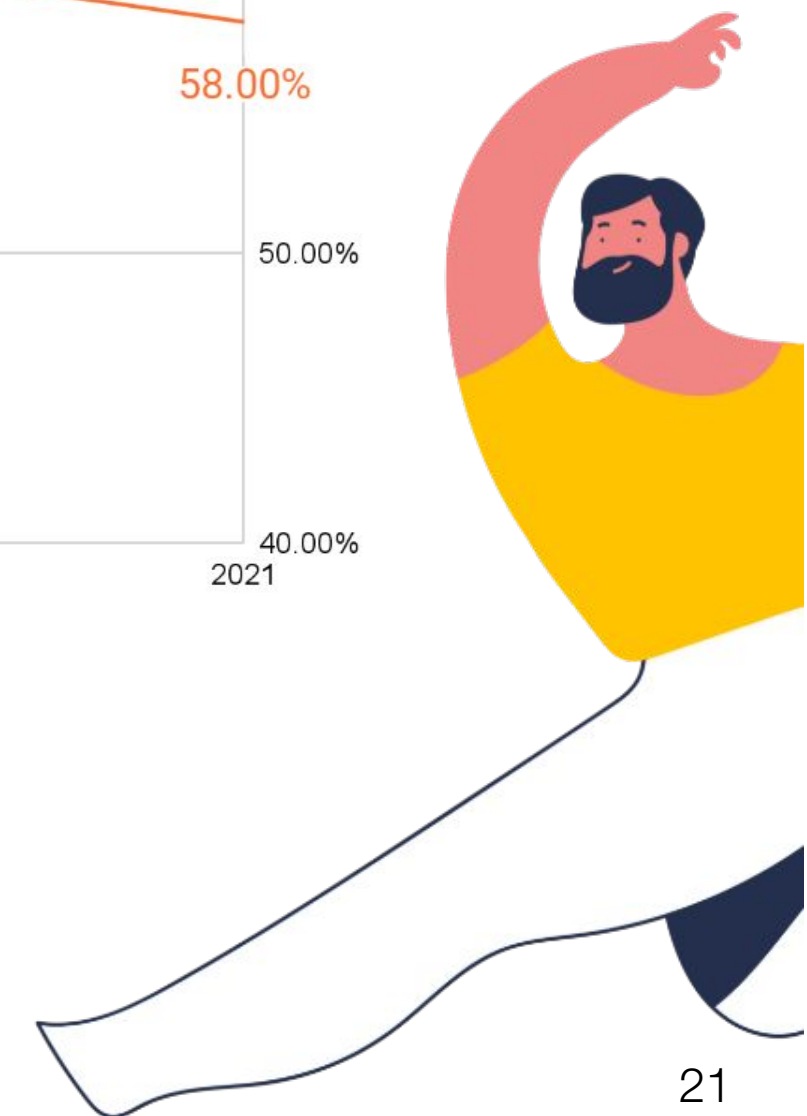
2019	2020	2021	
213,060	182,350	196,212	סה"כ הכנסות
162,232	143,853	144,459	רווח גולמי
367,926	76,923	310,314	רווח תפעולי
190,840	52,043	174,490	רווח נקי
57,700	42,057	11,482	תזרים מפעילות שוטפת
91,945	91,972	73,969	FFO לפי גישת הנהלה
47,754	45,092	34,964	FFO חלק הבעלים של חברת האם
31.12.2019	31.12.2021	31.12.2021	נתונים למועד
647,928	670,037	722,520	הון עצמי חלק הבעלים של חברת האם:
3,105,500	2,824,152	4,371,283	סך מאזן

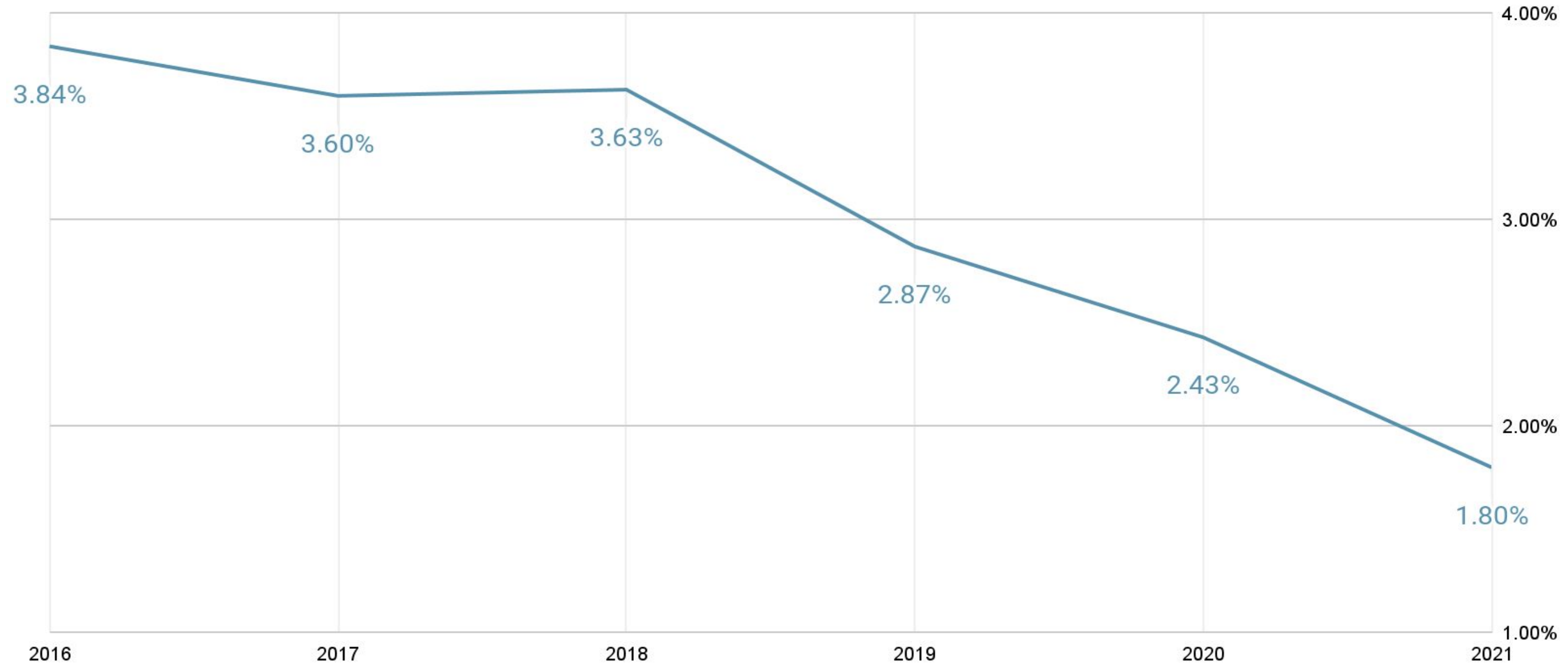




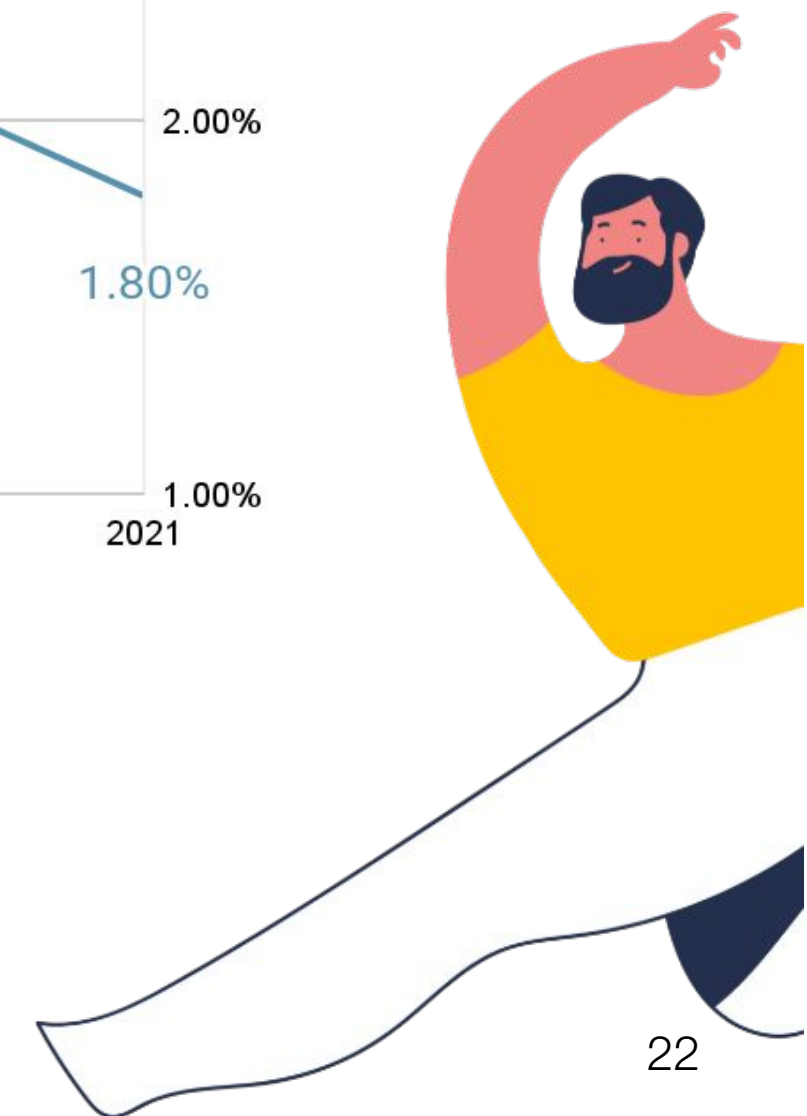
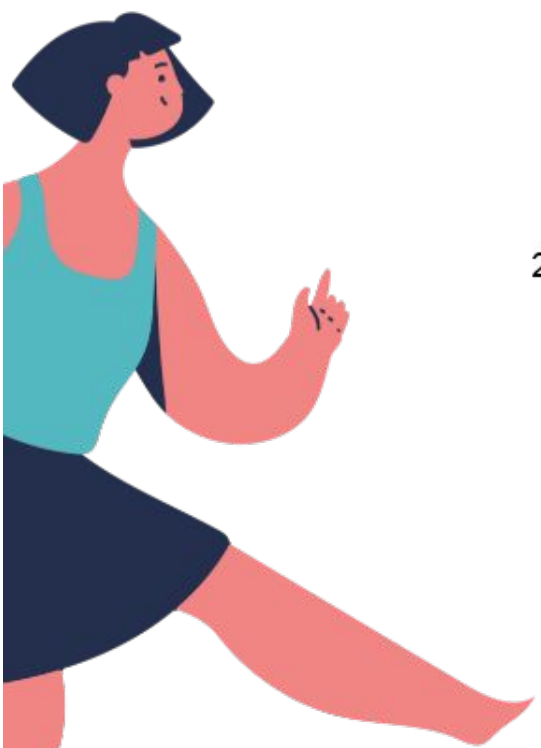
שנים

יחס חוב נטו ל- CAP





שנים



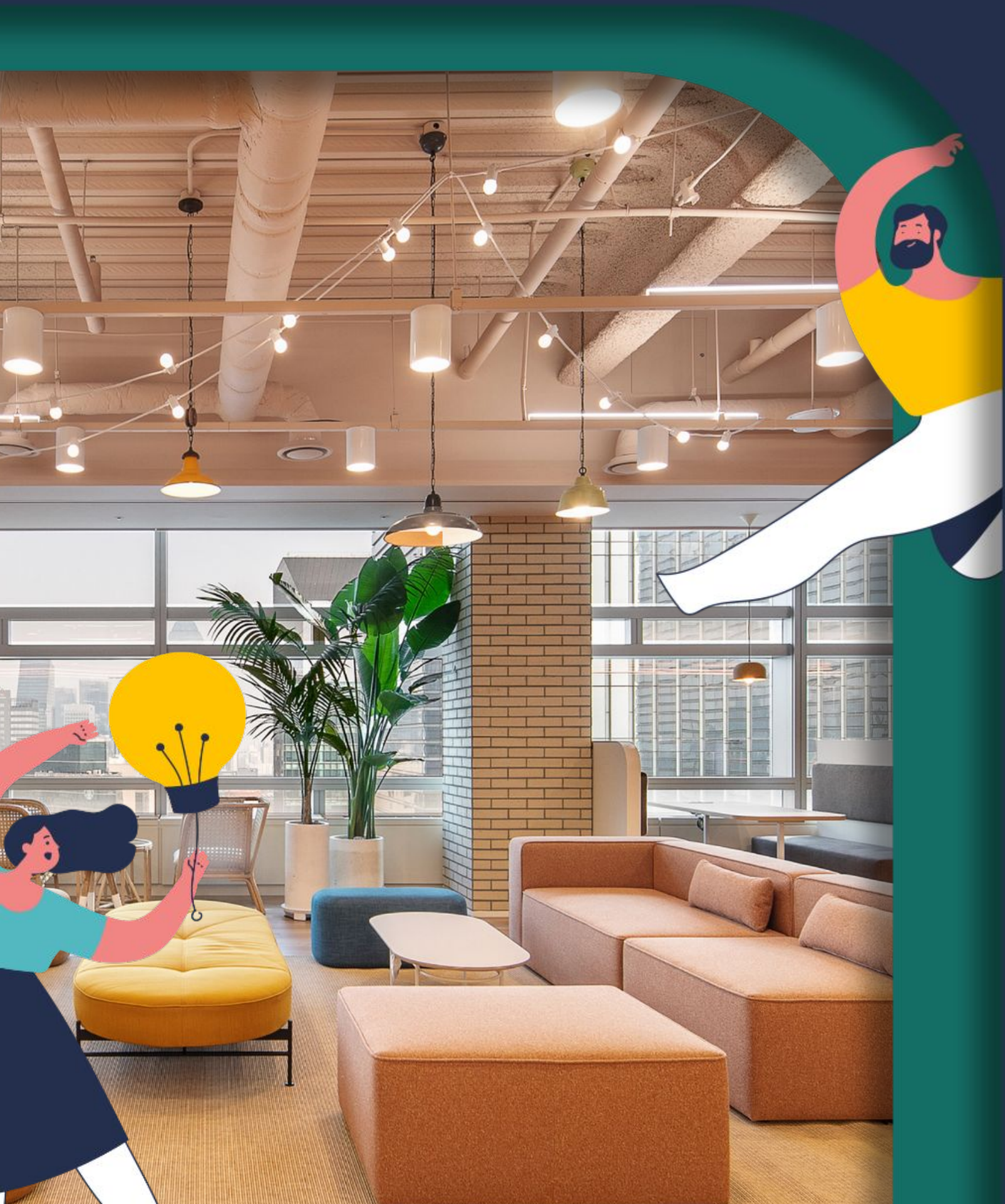
דיבידנד



	דיבידנד שהוכרז (מיליוני ש"ח) בגין שנה	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	3.96%

החברה הכריזה על מדיניות חלוקת דיבידנד של 25 מיליון ש"ח לשנת 2022.

*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 2021 .
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.

