

מצגת לשוק ההון

נובמבר 2020



הנכסים של אספן

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 **856** מיליון ש"ח*



היקף מאזן של כ-3 מיליארד ש"ח



יחס חוב נטו ל-CAP נטו 57%



* נכון ליום 30.09.20 (מתוכו כ-675 מיליון ש"ח בגין חלק בעלי המניות של החברה)



נכסים מניבים במערב אירופה כ- 1,694 מיליון ש"ח



נכסים מניבים בישראל כ- 489 מיליון ש"ח



קרקעות לייזום והקמה כ- 69 מיליון ש"ח



שטחי השכרה בפיזור גאוגרפי וענפי כ- 284,000 מ"ר



שיעור תפוסה ממוצע בישראל ובחו"ל 94%



כ- 270 שוכרים





הגדלת ההון העצמי של החברה



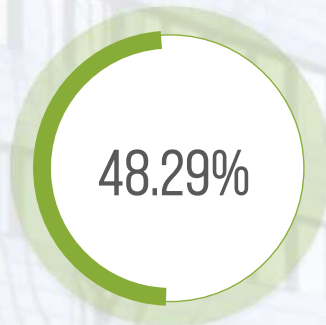
הורדת המינוף, שמירה על נזילות
גבוהה ושיפור ביחסי הכיסוי



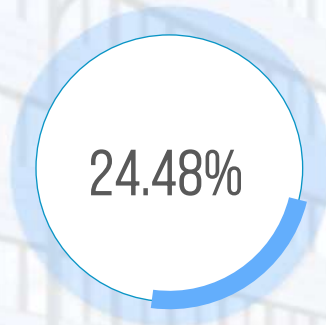
מיקוד פעילות עסקית בהולנד ובישראל
בתחום המשרדים והלוגיסטיקה



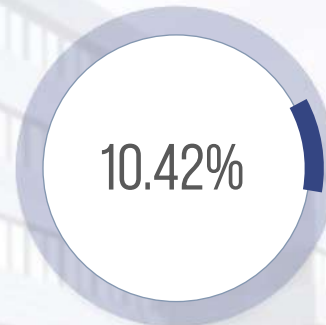
רוני צארום
בעל השליטה



ציבור מוסדיים



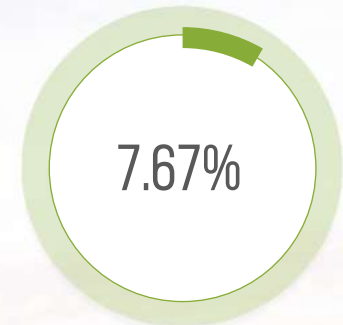
כלל אחזקות



מנורה מבטחים



הראל השקעות



הנתונים מתייחסים לשיעור בהצבעה ללא דילול

- 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-1.3 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-1.1 מיליון ש"ח.

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

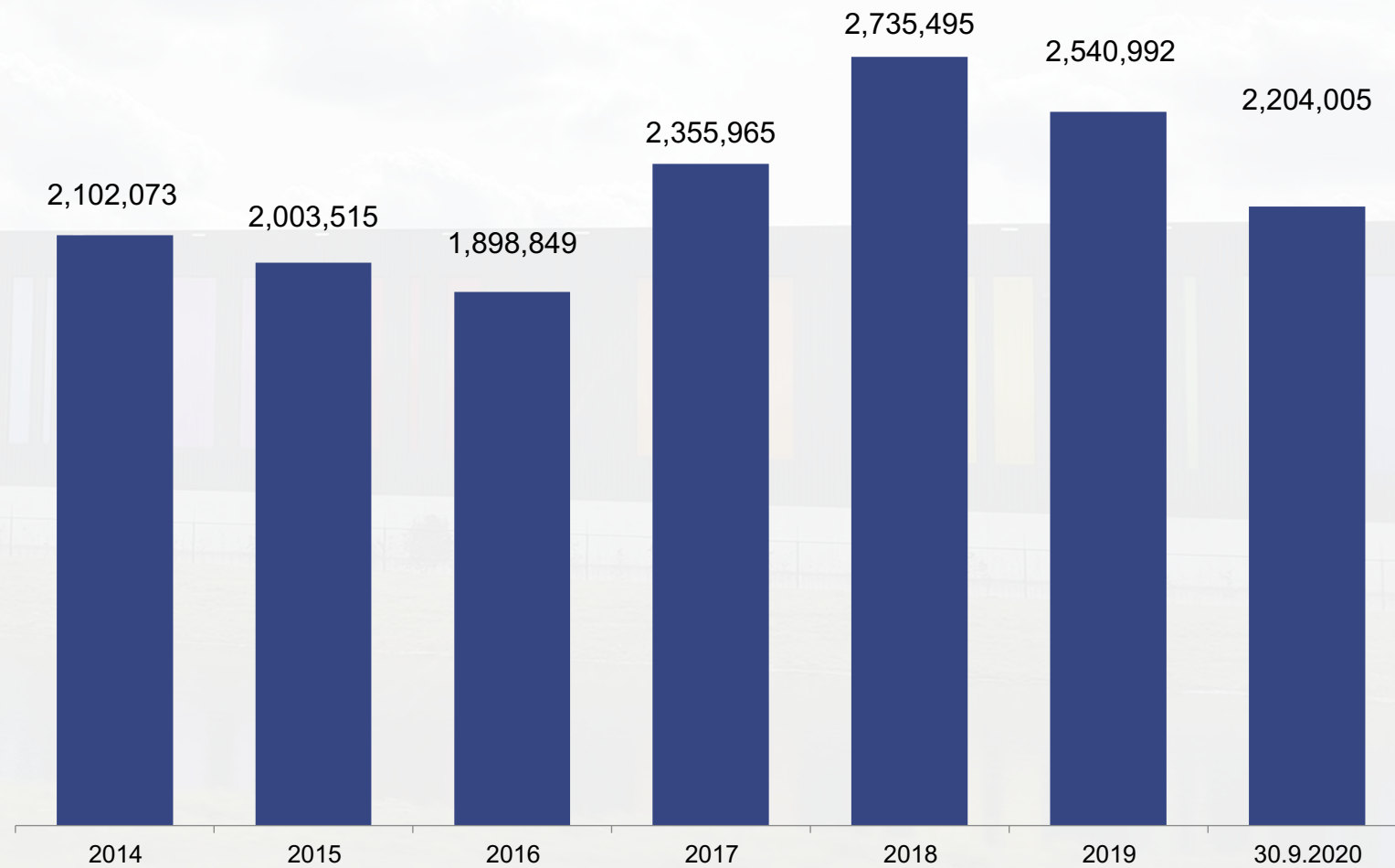
מתוך דוח המעקב של מעלות

”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.

התפתחות בנדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח)



נדל"ן להשקעה ונכסים מוחזקים למכירה

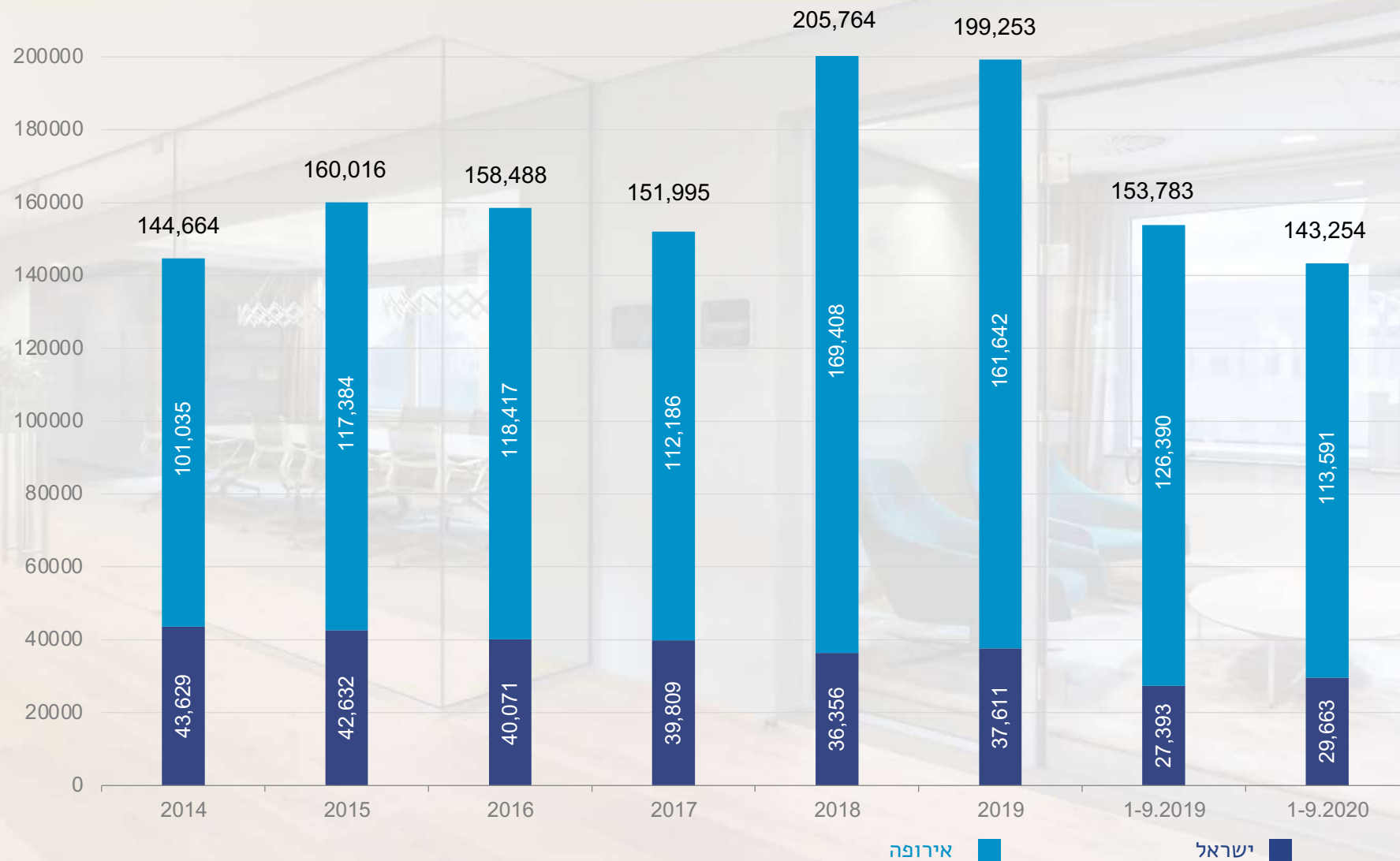
התפתחות בהון עצמי (באלפי ש"ח)



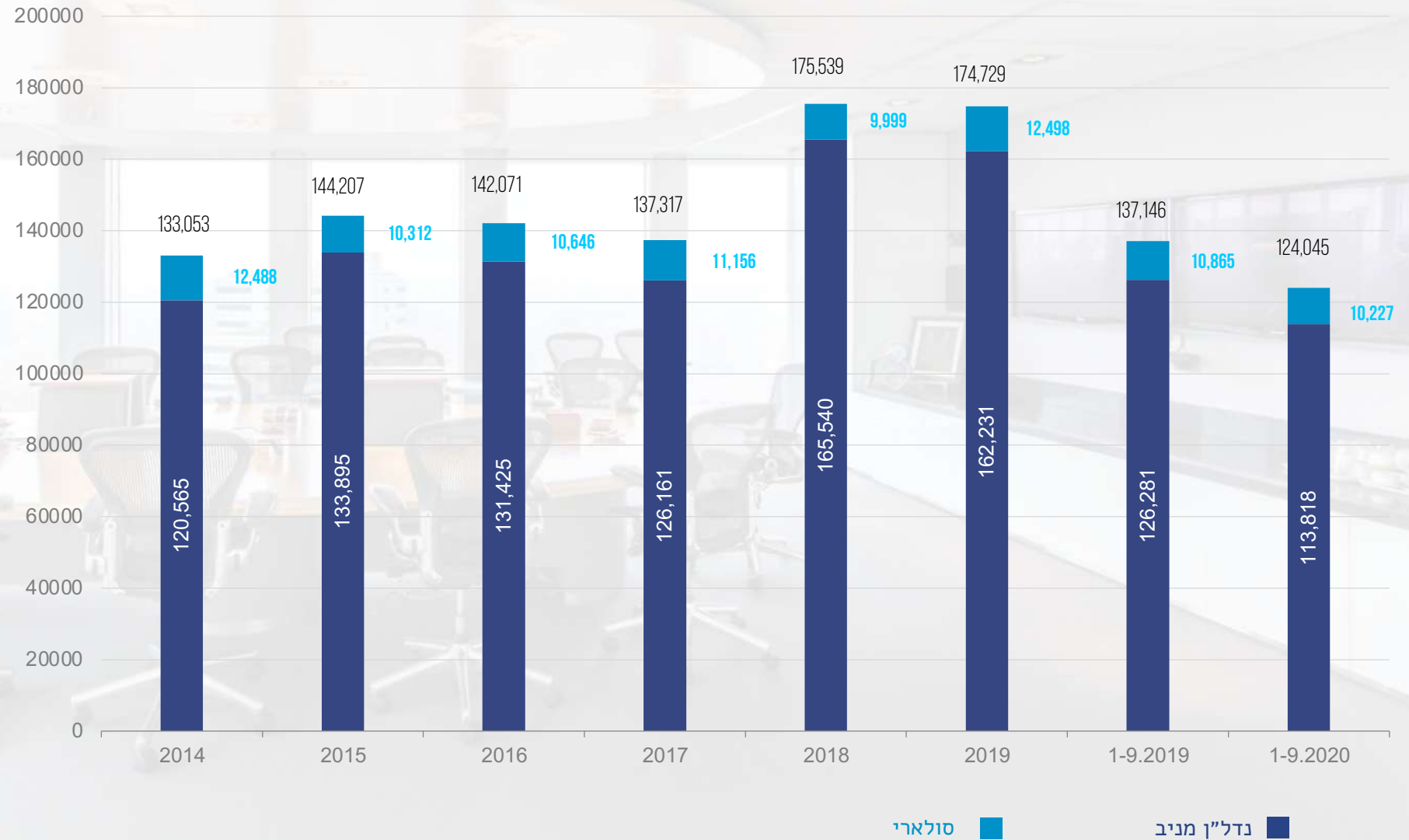
הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הון המיוחס לבעלים

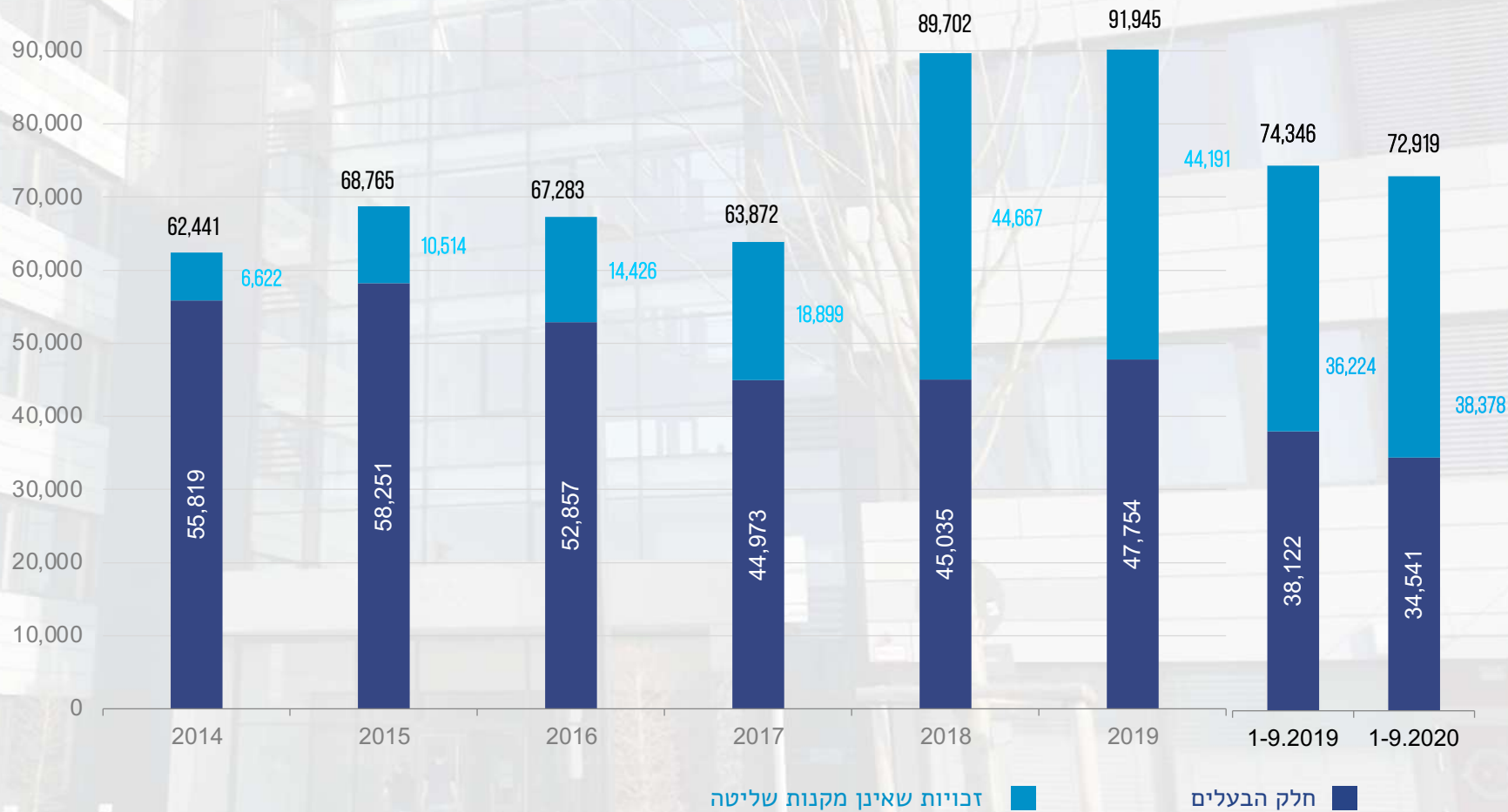
הכנסות מדמי שכירות וניהול (באלפי ₪)



התפתחות ה-NOI (באלפי ש"ח)



התפתחות ה-FFO (באלפי ש"ח)



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 האופצייה 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.



24.8%
IRR

הנכסים נרכשו בין השנים 2011 - 2014



מחיר רכישה: 95,200



Noi שנתי: 7,744



תאריך מכירה: 08/2020



שווי נכסים בספרים לפני המכירה: 125,934



מחיר מכירה: 142,300



תזרים פנוי ממכירה לפני מס והוצאות נלוות: כ-88,000



CAP מכירה כ-5%



*הנתונים באלפי אירו

**הנתונים מתייחסים ל-100%, באחד משלושת הנכסים (הנכס ב-Dusseldorf), החברה החזיקה 51%

** FELLBACH



20.13%
IRR

תאריך רכישה: 17.01.2014



מחיר רכישה: 35,800



Noi שנתי: 2,400



תאריך מכירה: 07.2019



מחיר מכירה: 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 מכירה: 05.2019



מחיר מכירה: 50,600



תזרים פנוי ממכירה 33,800



STUTTGART



25.82%
IRR

תאריך רכישה: 15.2.2010



מחיר רכישה: 5,100



Noi שנתי: 454



תאריך מכירה: 10.2018



מחיר מכירה: 10,200



תזרים פנוי ממכירה 6,580



HAMBURG



34.6%
IRR

תאריך רכישה: 24.4.2010



מחיר רכישה: 3,500



Noi שנתי: 448



תאריך מכירה: 09.2018



מחיר מכירה: 7,358



תזרים פנוי ממכירה: 4,270



* הנתונים באלפי אירו

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

- בחודש מרץ 2020 הושלמה עסקה לרכישת 2 בנייני משרדים בערים אוטורכט וליאוורדן בהולנד. היקף עסקה כ-60 מיליון אירו, מתוכה כ-30 מיליון אירו הון עצמי והיתרה במימון בנקאי. בעסקה 4 שותפים - החברה ושני שותפים שמחזיקים 32.99% כל אחד ושותף אחד המחזיק 1%. NOI מייצג כ-4 מיליון אירו ו-CAP של 6.5%.

להלן 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.

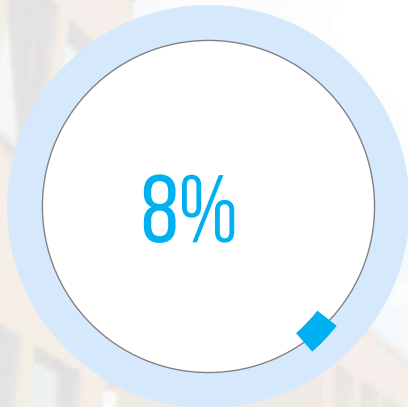
פילוח ענפי של שטחים להשכרה (במ"ר)

נכסים מניבים



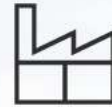
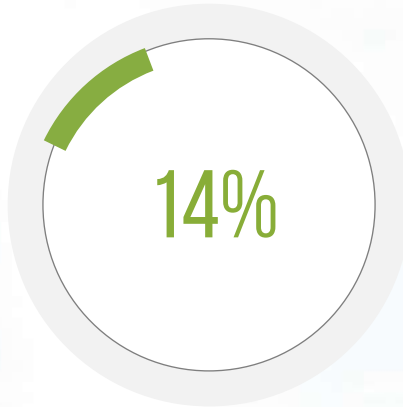
מלונאות ונופש

22,100



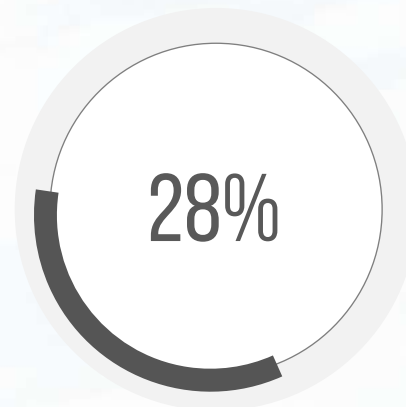
מסחר

40,100



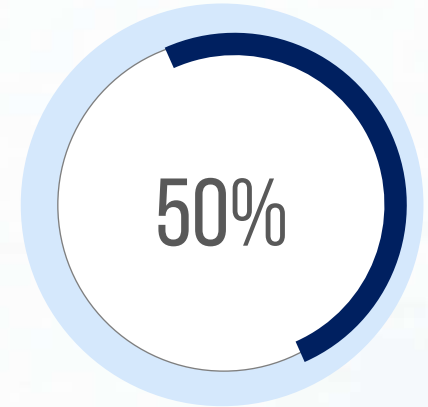
תעשייה
ולוגיסטיקה

80,170

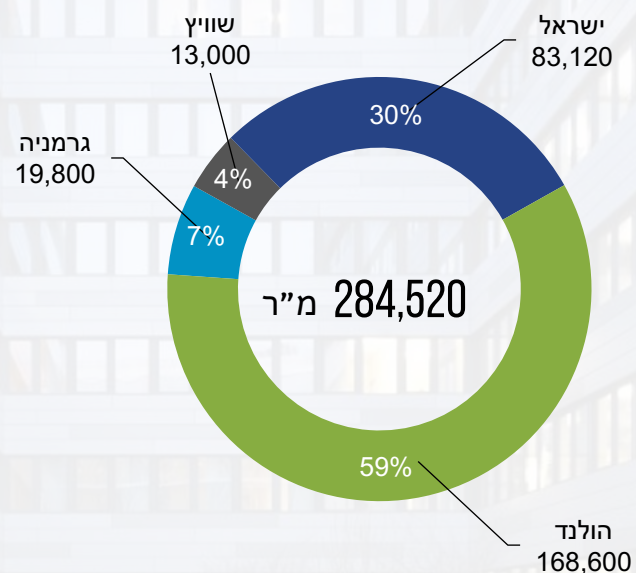


משרדים
והייטק

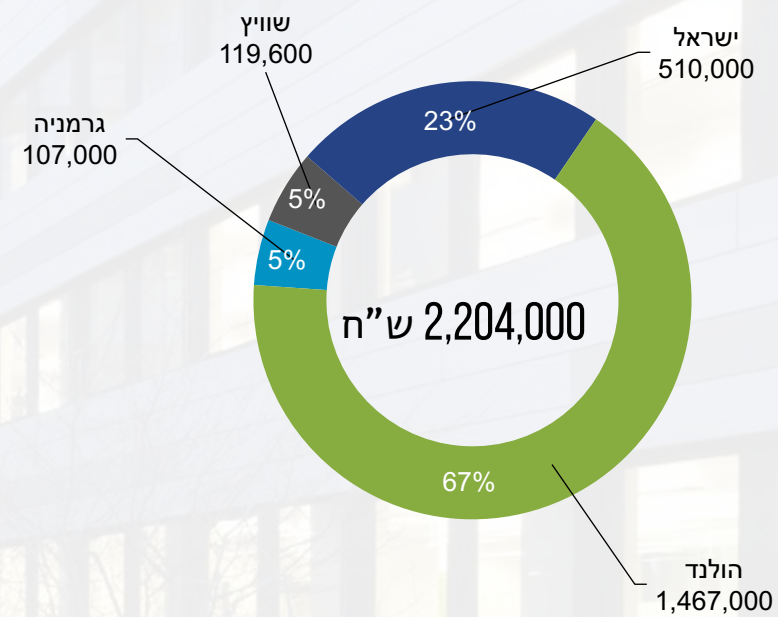
142,000



שטח נדל"ן להשקעה במ"ר



שווי נדל"ן להשקעה
נכון ל-30.09.2020





קרקעות לייזום

ב- 100,000 מ"ר

בזכויות בנייה ע"פ תב"ע



שטח כולל להשכרה

ב- 83,120 מ"ר



הכנסות שנתיות
משכר דירה וניהול

ב- 40 מיליון ש"ח



תפוסה של

93%



LTV

25%



סך החוב - כנגד
נכסים משועבדים

כ- 130 מיליון ש"ח



שווי נכסים
לא משועבדים

כ-234 מיליון ש"ח



שווי נכסים

510 מיליון ש"ח

*לאחר תאריך המאזן נפרע מימון בגין נכסים בשווי של כ- 48 מיליון ש"ח.

אור יהודה

רחוב אליהו סעדון, אור יהודה

4,500	שטח קרקע במ"ר
*33.33%	חלק החברה
כ- 14,700 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים	מצב תכנוני
כ-18	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

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

פארק המדע, נס ציונה

10,000	שטח קרקע במ"ר
*50%	חלק החברה
כ- 22,000 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים כ- 22,000 מ"ר מרתפי חנייה	מצב תכנוני
כ- 22	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

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



35,000	שטח קרקע במ"ר
100%	חלק החברה
ב- 88,000 מ"ר למטרות מלונאות נופש ומסחר	מצב תכנוני
ב-42	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

אם לא כתוב אחרת, הנתונים מתייחסים ל- 100% פרויקט



סך החוב

800 - כ- מיליון ש"ח



LTV

47%



שווי נכסים

1,694 - כ- מיליון ש"ח



שטח כולל להשכרה

201,000 - כ- מ"ר



הכנסות שנתיות
משכר דירה וניהול


140 - כ- מיליון ש"ח





תפוסה של

95%

OFFICE DEPOT
Zwolle

שווי בספרים
ב-88 מיליון ש"ח 


שב"ד שנתי
6.6 מיליון ש"ח 

תקופת שכירות
ב-9 שנים 



ATRADIUS
Amsterdam


שווי בספרים
ב-192 מיליון ש"ח 

שב"ד שנתי
13 מיליון ש"ח 

תקופת שכירות
ב-3.5 שנים 



RABOBANK
Amsterdam

שווי בספרים
ב-129 מיליון ש"ח 


שב"ד שנתי
7.6 מיליון ש"ח 

תקופת שכירות
ב-4 שנים 



FOKKER SERVICES
Hoofddorp

שווי בספרים
ב-87 מיליון ש"ח 

שב"ד שנתי
6.4 מיליון ש"ח 

תקופת שכירות
ב-7 שנים 



אספן באירופה - הולנד

PEPSICO
Utrecht

- שווי בספרים  כ-33 מיליון ש"ח
- שב"ד שנתי  2.9 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות  כ-4 שנים





CENTRIC
Zoetermeer

- שווי בספרים  כ-30 מיליון ש"ח
- שב"ד שנתי  3 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות  כ-3 שנים




PROCTER & GAMBLE
Rotterdam

- שווי בספרים  כ-55 מיליון ש"ח
- שב"ד שנתי  כ-3.4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות  כ-2 שנים



PEAK-IT
Naarden

- שווי בספרים  כ-33 מיליון ש"ח
- שב"ד שנתי  3.5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות  כ-2 שנים



אספן באירופה - הולנד

AVANTIUM HOLDING Amsterdam


שווי בספרים 
כ-86 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי 
5.2 מיליון ש"ח

תקופת שכירות 
כ-6 שנים



COMPASS GROUP Amsterdam


שווי בספרים 
כ-85 מיליון ש"ח


שב"ד שנתי 
5.5 מיליון ש"ח

תקופת שכירות 
כ-3 שנים



KPMG Amsterdam


שווי בספרים 
כ-227 מיליון ש"ח


שב"ד שנתי 
15.4 מיליון ש"ח


תקופת שכירות 
כ-6 שנים



STICHTING ROC Hague

שווי בספרים 
כ-90 מיליון ש"ח

שב"ד שנתי 
6 מיליון ש"ח


תקופת שכירות 
כ-12 שנים



T-SYSTEM
UTRECHT


שווי בספרים
כ-198 מיליון ש"ח 

שב"ד שנתי
12 מיליון ש"ח 

תקופת שכירות
כ-5 שנים 



UPC NETHERLAND B.V
LEEUWARDEN

שווי בספרים
כ-54 מיליון ש"ח 

שב"ד שנתי
4.3 מיליון ש"ח 

תקופת שכירות
כ-5.2 שנים 



עיקרי המאזן ל-30.09.20 (באלפי ₪)

2,973,444

576,717

מזומנים ונכסים פיננסיים לז"ק

96,881

יתר הנכסים השוטפים

2,299,846

נכסים לא שוטפים

2,973,444

491,400

התחייבויות שוטפות

1,626,296

התחייבויות לא שוטפות

675,002

הון עצמי המיוחס לבעלים של חברת האם

180,746

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

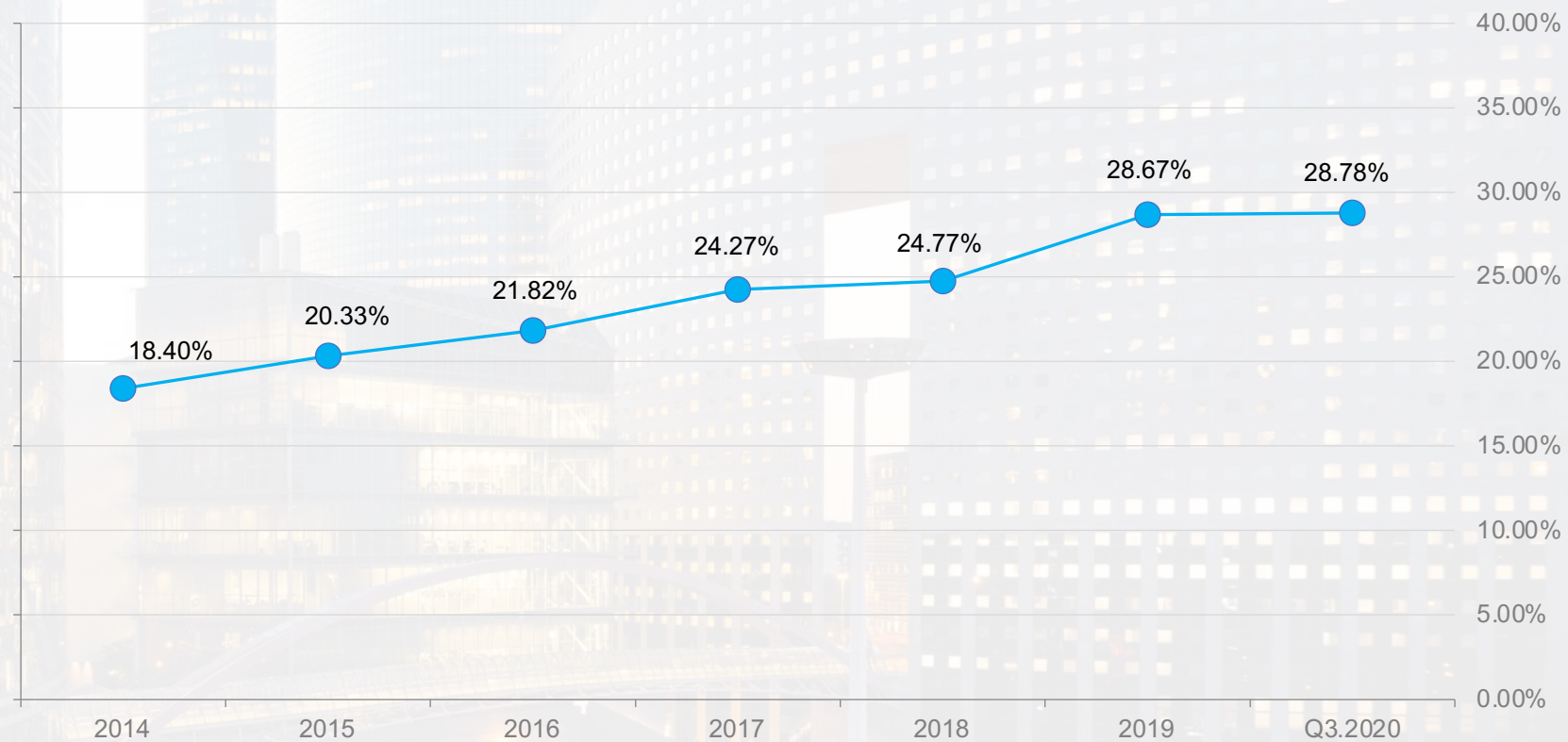
2017	2018	2019	7-9.2019	7-9.2020	
194,549	229,194	213,060	49,506	46,222	סה"כ הכנסות
136,499	173,018	162,232	40,597	36,807	רווח גולמי
144,861	222,625	367,926	60,544	21,429	רווח תפעולי
68,598	114,072	190,840	33,205	29,514	רווח נקי
53,339	72,091	57,700	34,303	4,330	תזרים מפעילות שוטפת
63,872	89,702	91,945	24,309	25,219	FFO לפי גישת הנהלה
44,973	45,035	47,754	12,858	12,160	חלק הבעלים של חברת FFO האם
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2019	30.09.2020	נתונים למועד
703,326	807,216	890,473	794,574	855,748	הון עצמי
2,897,471	3,299,732	3,105,500	3,190,337	2,973,444	סך מאזן

חלוקת דיבידנד

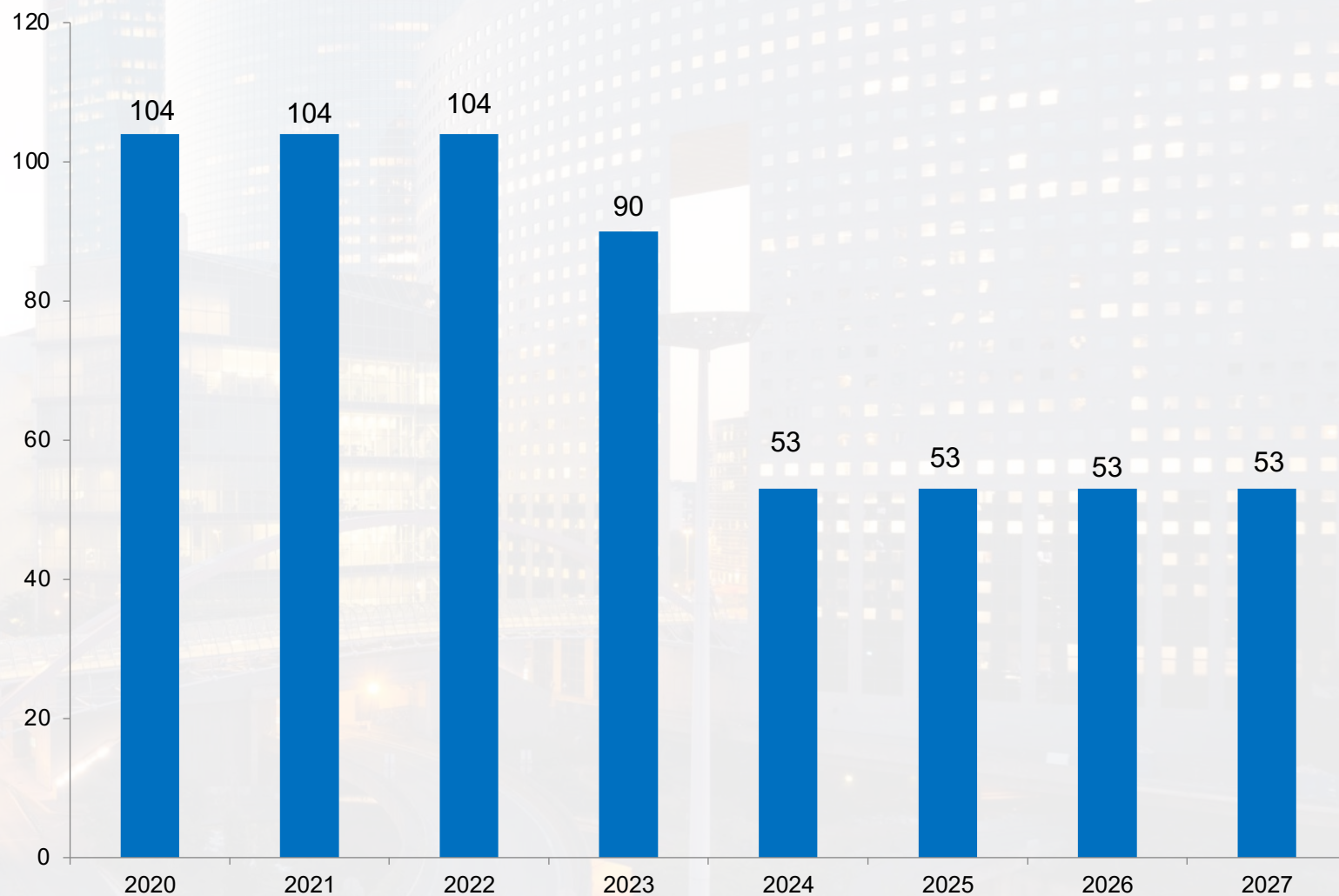
תשואת דיבידנד (*)	דיבידנד למניה (ש"ח)	דיבידנד שהוכרז בגין שנה (מיליוני ש"ח)	
3.18%	0.178	10	2016
3.35%	0.204	12	2017
3.67%	0.248	15	2018
4.23%	0.267	16	2019
4.75%	0.267	12	2020

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

יחס הון למאזן



פרעונות קרן אג"ח במיליוני ש"ח



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 של החברה לשנת 2019 ובדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 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.



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