



מצגת לשוק ההון
ספטמבר 2023



WE BUILD HAPPINESS

תפיסת העולם ובסיס העשייה של קבוצת אספן היא חיזוק האושר של כל בעלי העניין, מהמשקיעים בשוק ההון ועד לאנשים ששוכרים או עובדים בנכסי הקבוצה

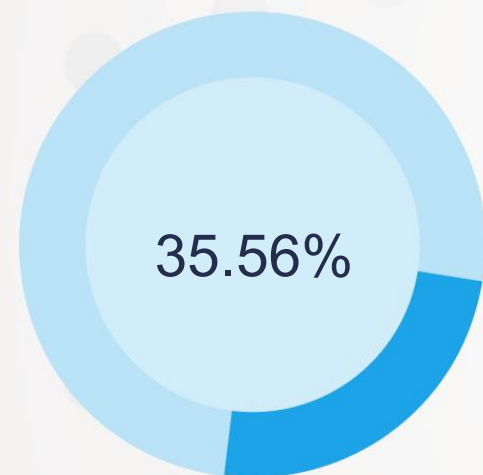
התחדשות
והתפתחות

נסיון רב שנים

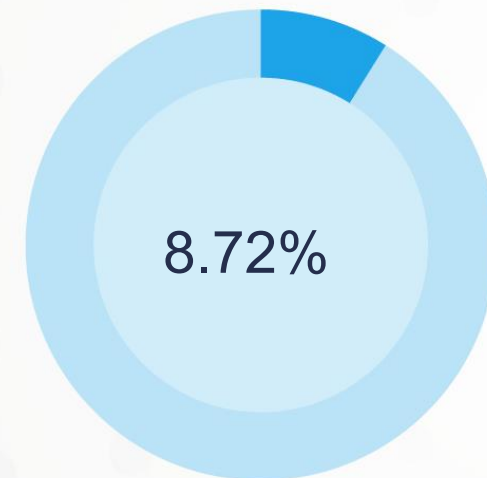
הוגנות
ושקיפות

מקצוענות ודיוק

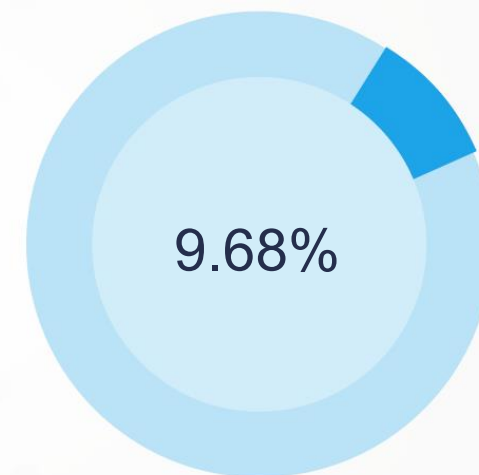
מבנה הבעלות



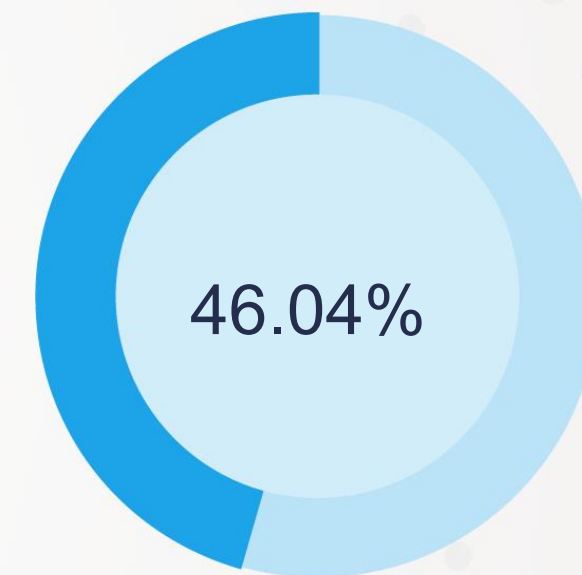
ציבור מוסדיים



מנורה מבטחים



כלל אחזקות



רוני צארום
בעל שליטה

OUR PEOPLE



קרן בן-צבי
יועצת משפטית ומזכירת חברה

הצטרפה לחברה בשנת 2014.
בעלת ניסיון משפטי בתחום
התאגידים וניירות ערך, משפט
מסחרי, נדל"ן מניב.
הוסמכה כעו"ד בשנת 2004.
בעלת תואר ראשון במשפטים
במסלול זכויות אדם (LL.B)
בהצטיינות ממכללת רמת גן.



גיא בורנשטיין
סמנכ"ל כספים

הצטרף לקבוצת אספן בשנת 2012.
בעל ניסיון של למעלה מ-14 שני
לאורך השנים צמח והתפתח בחברה
עד לתפקידו כיום.
בעברו שימש כחשב הראשי של חברת
טסקום.
בעל תואר ראשון במנהל עסקים (B.A)
עם התמחות בחשבונאות- רואה
חשבון בהשכלתו, מהמסלול האקדמי
של המכללה למנהל



צופית הראל
מנכ"לית

הצטרפה לקבוצת אספן בשנת 2015
בעלת ניסיון של 15 שנה בניהול כספים עם התמחות
בנדל"ן מניב, בהן 5 שנים כמנהלת כספים בחברת
"עוגן נדל"ן מניב בע"מ" מקבוצת שלמה אייזנברג, וכ-
10 שנים בקבוצת עזריאלי.
בתפקידה הקודמים שימשה CFO בחברת סופרגז
חברה ישראלית להפצת גז, וחשבת בחברות גרנית
הכרמל השקעות בע"מ וסונול ישראל בע"מ.
בעלת תואר שני (MBA) במנהל עסקים מאוניברסיטת
חיפה, ובוגרת תואר ראשון (BA) בכלכלה, עם
התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת חיפה.



גיא פרג
יו"ר הדירקטוריון

הצטרף לאספן בשנת 2005 ומשמש
יו"ר הדירקטוריון משנת 2007. בעל
ניסיון רב והבנה עמוקה בשוקי הנדל"ן
והתמחות בתחום ההשקעות
והפיננסים בישראל ובעולם. בעל תואר
ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות
מאוניברסיטת בר-אילן, בעל רישיון רו"ח ותואר
מוסמך במנהל עסקים (MBA) עם
התמחות במימון מאוניברסיטת בר-אילן.



SPEN AT A GLANCE

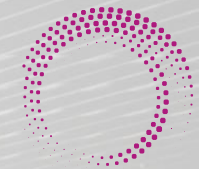
118,000 מ"ר נכסים מניבים וביזמות בישראל



229,000 מ"ר נכסים מניבים בעיקר בהולנד



256,000 מ"ר נכסים בתחום המלונאות



נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב משנת 1992



נכללת בבורסה בתל אביב במדדים SME60 SME150



דירוג A אופק יציב מעלות



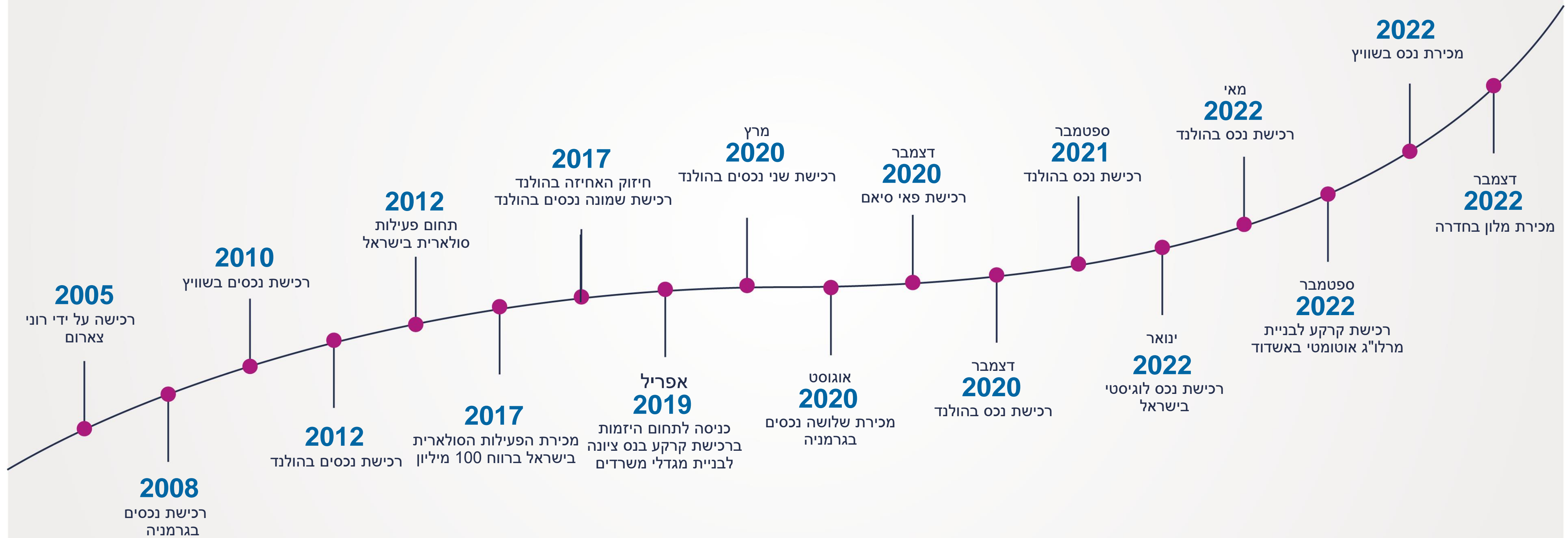
הון עצמי כ- 1.62 מיליארד ₪. חלק החברה כ-758 מיליון ש"ח



היקף מאזן של כ- 5.4 מיליארד ש"ח



OUR JOURNEY



תחומי פעילות



ישראל

יזמות

נכסים בשווי 203 מיליון ש"ח
ובשטח ליזמות ע"פ תכנון של כ-
81,000 מ"ר

נדלן מניב

14 נכסים מניבים בשווי של
כ- 530 מיליון ש"ח

מלונאות

12 מלונות מניבים וביצוע בשווי
של כ- 2,069 מיליון ש"ח



הולנד

נדלן מניב

20 נכסים מניבים בשווי של
כ- 2,047 מיליון ש"ח

מפת נכסי אספן גרופ ופאי סיאם

נכסי אספן גרופ

- עתיר ידע, כפ"ס
- בניין היהלום, ראש העין
- בניין מבטחים, פתח תקווה
- קניון חוצות אשקלון
- מתחם קניון כוכב הצפון, מעלות תרשיחא
- מתחם הוד הגעתון, נהריה
- מפעל ייצור ואחסנה, מגדל העמק
- מפעל טבע, קריית שמונה
- מבנה תעשייה, אופקים
- מבני מסחר ותעשייה, מעלות תרשיחא
- מבנה תעשייה, א"ת הר יונה, נוף הגליל

נכסי פאי סיאם

- כפר נופש וספא יוקרתי בכנרת (מפרץ אמנון)
- קרקע בצפת
- מלון ספא ונכסים – Pullman Jerusalem
- מלון "חבצלת" כיכר ציון בירושלים
- קרקע בים המלח
- קרקע "כורש" בירושלים.
- מבנה "אורט הנביאים" בירושלים.
- פרויקט בתל אביב לשימושים ציבוריים (מעונות סטודנטים/ מרכז רפואי)
- פרויקט דיור מוגן בשכונת נווה צדק בתל אביב
- מלון נמל תל אביב - Isrotel Port Tower
- מלון בירושלים - Ibis Styles
- מלון בירושלים - Ibis City Center

חיפה

תל-אביב

ירושלים

באר שבע

נכסים מניבים בישראל

94%

שיעור תפוסה

7%

Cap rate ממוצע

14

נכסים מניבים
בישראל*

61K מ"ר

נכסים מניבים

LTV
26%

NOI מייצג
כ-31 מיליון ₪

שווי נכסים
כ-530 מיליון ₪

שוכרים עיקריים:

בנק הפועלים

VAPORJET

מאוחדת

GOLF GROUP

נצרת החשמלקה הישראלית

לאומי
דורמן

ויקטורי

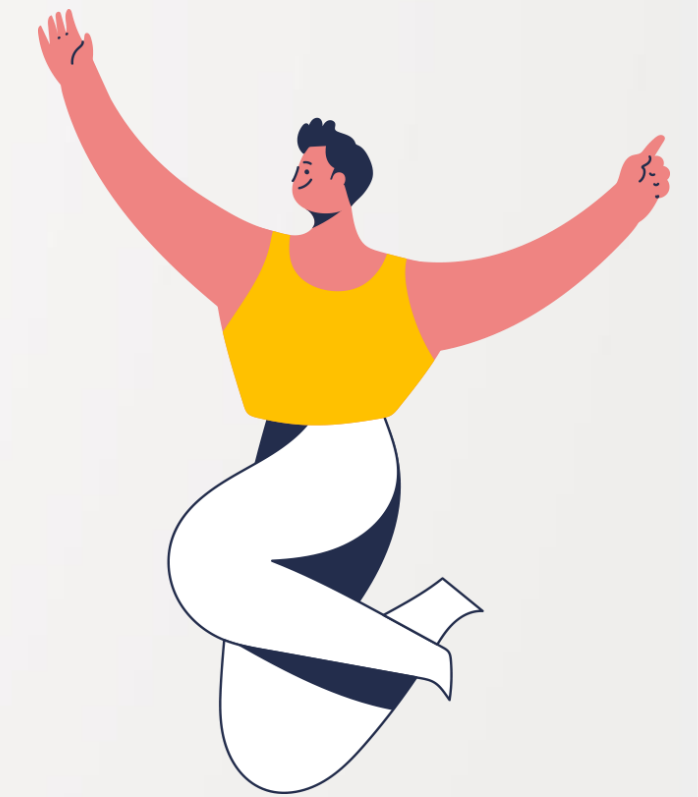
מנבי

לאומית

בנק יהב

rh ELECTRONICS

סלקום



פתח תקווה, מבטחים – מבנה
תעשייה קלה ומשרדים:
שטח: 3760 מ"ר
שוכרים עיקריים: Ewave Mobile
Cool Automation



כפר סבא, עתיר ידע – בניין
משרדים
שטח: 6,000 מ"ר
שוכרים עיקריים: Carthil,
Diptech, Lightbits Babyark



נכסים מניבים בישראל*

פתח תקווה מתחם זוגלובק -
מבנה משרדים
שטח: כ- 6,000 מ"ר
שוכרים עיקריים: וואן (1) ליס
וזוגלובק



ראש העין, מרכז העסקים יהלום
שטח: כ-7,500 מ"ר*
שוכרים עיקריים: קופ"ח לאומית,
מכבידנט, כללית סמייל, סופר
ויקטורי, מכון ממוגרף ורשות
המיסים



* חלק החברה 50%

נהריה, מתחם "הוד הגעתון" אזור עסקים

שטח: כ- 2,500 מ"ר

שוכרים עיקריים: קופ"ח מאוחדת, בנק יהב, מטב, שירותי בריאות כללית



אשקלון, קניון חוצות אשקלון

שטח: כ- 9,000 מ"ר*

שוכרים עיקריים: קופ"ח כללית, קר שרותי רפואה, סופר פארם, סלקום, גולף, רנואר, זה"סטוק"

* חלק החברה 50%



נכסים מניבים בישראל*

קריית שמונה, מפעל

סימפלויה הלת'קיר

שטח: כ- 6,420 מ"ר

שוכרים עיקריים: סימפלוויה הלת'קיר



מעלות תרשיחא, קניון כוכב הצפון

שטח: כ- 9,500 מ"ר

שוכרים עיקריים: בנק לאומי, קופ"ח לאומית, מעיינות זיו – תאגיד המים, לשכת התעסוקה



הר יונה, אזור תעשייה
שטח: כ- 8,200 מ"ר
שוכרים עיקריים: ר.ה אלקטרוניקה

מגדל העמק,
מפעל הייצור והאחסנה של חברת סי איי סיסטמס
שטח: כ- 2,760 מ"ר
שוכרים עיקריים: סי.איי.סיסטמס

נכסים
מניבים
בישראל*



יזמות בישראל

אשדוד – מרלו"ג

שטח קרקע: כ- 42,000 מ"ר

חלק החברה: 33.33%

מצב **תכנוני קיים** פעילות **תכנונית** לקבלת היתר בניה לשלב א

שצפוי לכלול כ- 36,000 מ"ר למטרת **לוגיסטיקה** ואחסנה

סטטוס: התקבל היתר **חפירה** ודיפון

שווי הוגן בספרים כ-124 מיליון ש"ח (חלק החברה)





אור יהודה

שטח קרקע: כ- 4,585 מ"ר

חלק החברה: 33.33%

מצב תכנוני קיים כ- 23,419 מ"ר למטרות משרדים ומסחר

סטטוס: הכנת תוכנית להיתר

שווי הוגן בספרים: כ-18 מיליון ש"ח (חלק החברה)

יזמות
בישראל





פארק המדע נס ציונה
שטח קרקע: כ- 10,000 מ"ר
חלק החברה: 50%
מצב תכנוני קיים (החברה הפועלת להרחבת זכויות בניה):
כ- 22,000 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים כ- 22,000 מ"ר מרתפי חנייה
סטטוס: הסתיימו עבודות חפירה ודיפון
שווי הוגן בספרים כ-61 מיליון ש"ח (חלק החברה)

**יזמות
בישראל**



A stylized illustration of two people dancing. On the left, a woman in a light blue dress has her arms raised. On the right, a man in a yellow sweater and grey pants also has his arms raised. The background is a light, neutral color.

פאי סיאם

הפעילות המלונאית

PIE SIAM AT A GLANCE

חברה לייזום נדל"ן מניב בתחום המלונאות והדיור המוגן



מוחזקת 50% ע"י אספן גרופ בע"מ



מתמקדת באזורי ביקוש ותיירות מרכזיים, תל אביב, ירושלים, כנרת וים המלח



סך שווי הנכסים של החברה ליום 30/6/23 הינו כ- 2.07 מיליארד ש"ח



ההון העצמי של החברה ליום 30/6/23 הינו כ- 1.03 מיליארד ש"ח



החברה נמצאת בתהליכי תכנון והקמה של פרויקטים בשווי מוערך כנכסים גמורים של כ- 3 מיליארד ש"ח. לא כולל ארבעה נכסים מרכזיים נוספים- ההגנה, כורש, הנביאים וים המלח



הסכמי מימון עם בנק מלווה לבניית 2 מלונות בירושלים בהיקף מסגרות אשראי של כ- 454 מיליון ש"ח.



פאי סיאם

הפעילות המלוונאית

מלון PULLMAN – בניהול Accor Jerusalem מבשרת, ירושלים - בהקמה
*שווי הוגן המלון כ-297 מיליון ₪
**צפי NOI ממוצע כ-35.6 מיליון ₪
**הערכת שווי כגמור כ-552 מיליון ₪



מלון IBIS STYLES מדרחוב בן-יהודה, ירושלים
*שווי הוגן המלון כ-132 מיליון ₪
**צפי NOI ממוצע כ-7.6 מיליון ₪



מלון חבצלת כיכר ציון, ירושלים - בהקמה
*שווי הוגן המלון כ-295 מיליון ₪
**צפי NOI ממוצע כ-33.1 מיליון ₪
**הערכת שווי כגמור כ-541 מיליון ₪



מלון IBIS CITY CENTER רחוב אריסטובולוס, מרכז ירושלים
*שווי הוגן המלון כ-150 מיליון ₪
**צפי NOI ממוצע כ-9.5 מיליון ₪



פאי סיאם

הפעילות המלוונאית

מול החומות פרויקט כורש מלון בתכנון בירושלים

קרקע בשטח של 1,266 מ"ר עליה
מתכננת פאי סיאם לבנות מלון בן 7
קומות בהיקף של כ- 150-200 חדרים
* שווי הוגן כ- 80 מיליון ש"ח
** צפי NOI ממוצע כ- 22 מיליון ש"ח



בשותפות עם ישרוטל Port Tower תל אביב - רחוב הירקון

* שווי הוגן המלון כ- 305 מיליון ש"ח (חלק
החברה 50%)
** צפי NOI ממוצע כ- 18 מיליון ש"ח (חלק
החברה 50%)



כנרת, כפר הנופש היוקרתי

מפרץ אמנון- פרויקט בתכנון מתקדם
* שווי הוגן המלון כ- 223 מיליון ש"ח
** צפי NOI ממוצע כ- 33 מיליון ש"ח
** הערכת שווי כגמור כ- 491 מיליון ש"ח



מלון ריזורט

צפת - פרויקט בתכנון מתקדם

* שווי הוגן המלון כ- 39 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%)
** צפי NOI ממוצע כ- 20 מיליון ש"ח (חלק החברה
50%)
** הערכת שווי כגמור כ- 253 מיליון ש"ח (חלק החברה
50%)

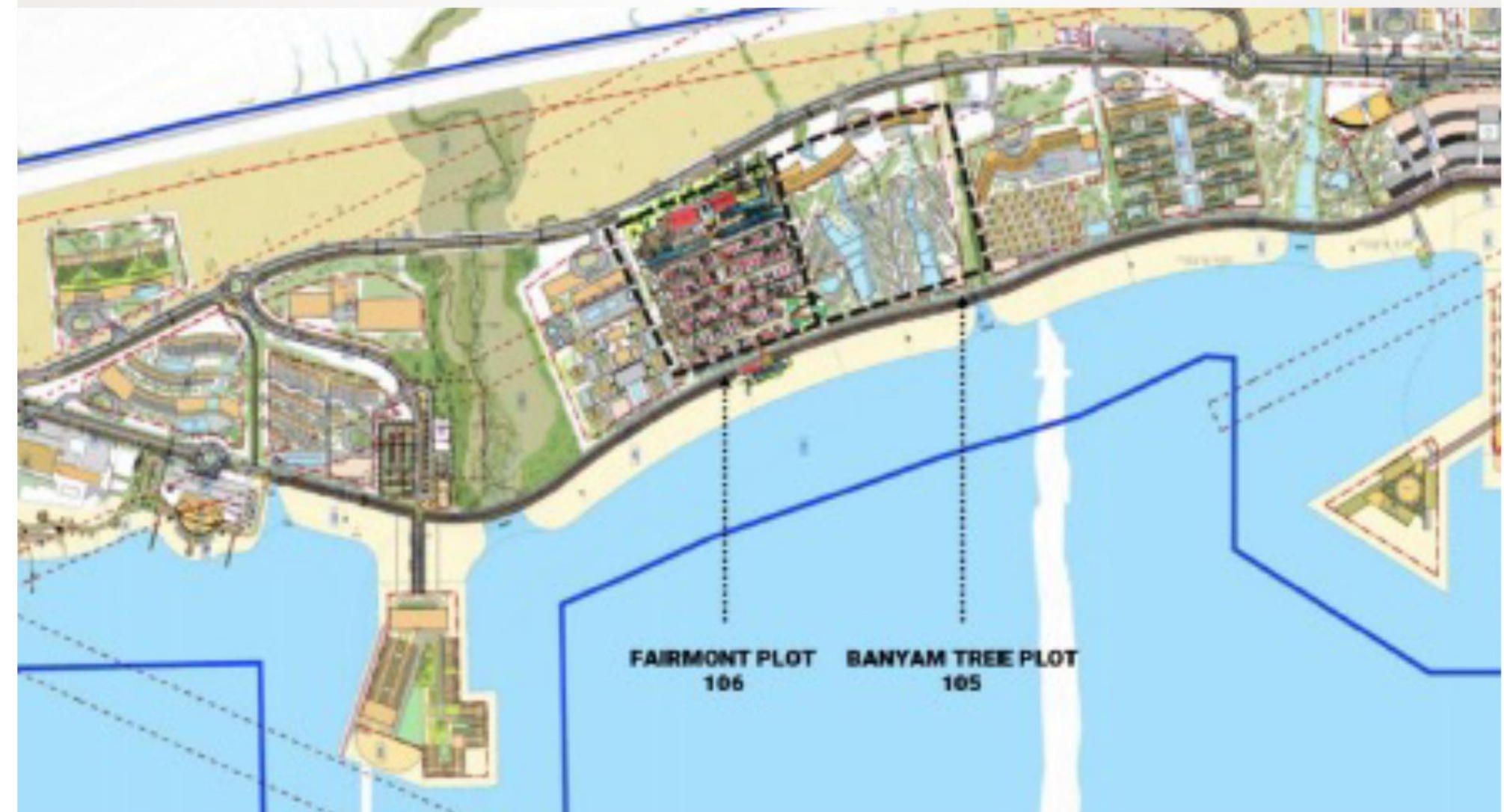
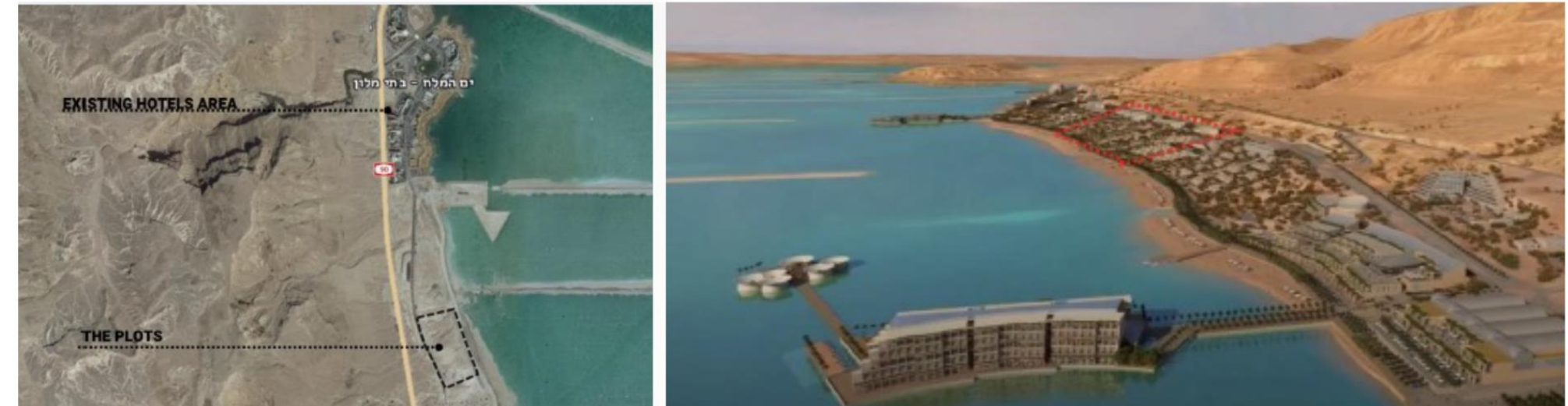


פאי סיאם

הפעילות המלוונאית

שני מגרשים- מלון בתכנון ים המלח

מגרשים בשטח של כ- 120 דונם עליהם מתכוונת פאי
סיאם לבנות כ- 400 מתחמי נופש יוקרתיים
*שווי הוגן כ- 75 מיליון ₪
**צפי NOI ממוצע כ- 41 מיליון ₪



פאי סיאם

נכסים מניבים/דיור מוגן בתכנון

תל אביב, צומת ההגנה משה דיין

פרויקט המיועד למעונות סטודנטים/מרכז בריאות
מטרופוליטני ומסחר/דיור מוגן
*שווי הוגן כ- 179 מיליון ₪



מתחם אורט נביאים -מרכז העיר ירושלים

בלב ירושלים, מתחם של כ- 10 דונם, בית ספר אורט
נביאים בייעוד של שימושים ציבוריים



דיור מוגן

נווה צדק, תל אביב

*שווי הוגן כ- 282 מיליון ₪

**הערכת שווי כגמור כ- 800 מיליון ₪ (לפי תשואה
של 8%)



מגרש 201 תל אביב- נווה צדק, תל אביב

מגרש 201 "תפרי נווה צדק" - רחוב יחיא שבתאי, פינת רחוב עין יעקב ותרצ"ו בל אביב

מגרש בשטח כולל של כ- 3,154 מ"ר (100%) בייעוד למבני ציבור מוחזק במושע ביחד עם עיריית תל
אביב. חלק החברה הוא כ- 6.6%.
יתרת הבעלות כולה בידי עיריית ת"א

טבלת ריכוז

סה"כ נכסי פאי סיאם (באלפי ש"ח)

מספר חדרים/יחידות	סה"כ שווי הוגן בספרים*	NOI ממוצע שנתי צפי**	עלויות להשלמה בניכוי מעניקי השקעה	אומדן שווי הפרויקטים כגמורים
סה"כ מלונאות	1,269,881	144,580	635,372	2,144,886
סה"כ מלונאות – בתכנון ראשוני	155,462	63,124		
סה"כ נכסים מניבים – בתכנון מתקדם	473,617		***150,000	***800,000
סה"כ נכסים מניבים- בתכנון ראשוני	118,137			
סה"כ	2,017,097	207,704	785,372	2,944,886

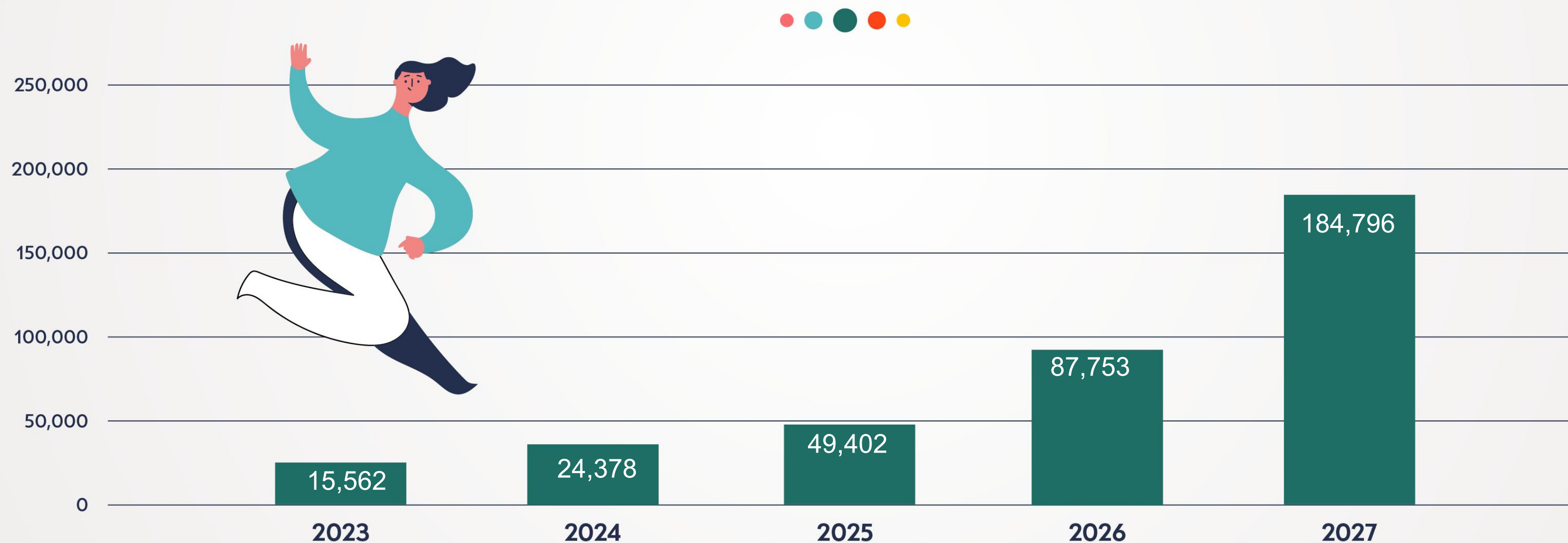
* נכון ליום 30.06.2023 בהתאם להערכת שווי והערכת החברה

** לשנים 2023-2027 החל ממועד הפעלת הנכס

*** נתונים ללא הנכס בצומת ההגנה-משה דיין.

**** האמור בטבלה זו מהווה מידע צופה פני עתיד

צפי NOI סה"כ נכסי פאי סיאם לשנים 2023-2027 (באלפי ש"ח)



נכסים מניבים בהולנד

שותפויות

- 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 ליום ה-30.06.23, וע"פ שווי הנכסים במאזן, אספן זכאית ל- promote בסכום כולל של כ-24* מיליוני ₪

נדל"ן מניב בהולנד

- 20 נכסים מניבים בשווי של 2.047 מיליארד ש"ח. חלק החברה כ- 1.03 מיליארד ש"ח.
- **NOI מייצג:** כ- 124 מיליון ₪. חלק החברה כ- 64 מיליון ₪.
- **Cap Rate ממוצע:** 6.55%
- **שיעור תפוסה ממוצע:** 94%
- **LTV:** 46%
- **ריבית ממוצעת:** 1.7%



שוכרים עיקריים:

Kawasaki

Atradius

Rabobank

3M


KPMG


ABN-AMRO

Ziggo

נכסים עיקריים בהולנד

UPC Ntherland B.V Leeuwarden

שווי בספרים
כ-51 מיליון € 


שכ"ד שנתי
4.8 מיליון € 


תקופת שכירות
כ-2 שנים 



Rabobank Amsterdam

שווי בספרים
כ-130 מיליון € 


שכ"ד שנתי
9 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-3.5 שנים 



Fokker Services Hoofddrop

שווי בספרים
כ-99 מיליון € 


שכ"ד שנתי
6.8 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-8 שנים 



Cotap Zwolle


שווי בספרים
כ-112 מיליון € 


שכ"ד שנתי
כ-6 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-4 שנים 



Extra-Verde Hague

שווי בספרים
כ-60 מיליון € 

שכ"ד שנתי
5.3 מיליון € 


תקופת שכירות
כ-8 שנים 




נכסים עיקריים בהולנד

Stichting Zoetermeer


שווי בספרים
כ-30 מיליון € 


שכ"ד שנתי
2.8 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-3.5 שנים 



ABN-AMRO Amersfoort


שווי בספרים
כ-325 מיליון € 


שכ"ד שנתי
23 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-5 שנים 



Ducares Utrecht

שווי בספרים
כ-141 מיליון € 


שכ"ד שנתי
9 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-8.5 שנים 



T – System Utrecht

שווי בספרים
כ-212 מיליון € 


שכ"ד שנתי
15 מיליון € 


תקופת שכירות
כ-5.5 שנים 



נכסים עיקריים בהולנד

Avantlum Holding Amsterdam

שווי בספרים
כ-93 מיליון ₪ 


שכ"ד שנתי
6 מיליון ₪ 

תפוקת שכירות
כ-6 שנים 



KPMG Amsterdam


שווי בספרים
כ-210 מיליון ₪ 


שכ"ד שנתי
17 מיליון ₪ 

תפוקת שכירות
כ-2 שנים 



Stlchting Roc Hague


שווי בספרים
כ-88 מיליון ₪ 


שכ"ד שנתי
6.2 מיליון ₪ 

תפוקת שכירות
כ-8 שנים 



KBC Bank Rotterdam

שווי בספרים
כ-58 מיליון ₪ 

שכ"ד שנתי
4 מיליון ₪ 

תפוקת שכירות
כ-4 שנים 



ריכוז נתונים

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

	2022	1-6/2022	1-6/2023	
	223,914	107,274	131,132	הכנסות מנכסים מניבים
	154,842	74,501	94,362	רווח גולמי*
	100,770	51,153	24,186	תזרים מפעילות שוטפת
	90,205	40,969	51,828	FFO לפי גישת הנהלה
	44,908	20,327	26,229	FFO חלק הבעלים



* בנטרול מכירת מלאי קרקעות בשנת 2022

דיבידנד

ריכוז נתונים מתוך דוחותיה של החברה

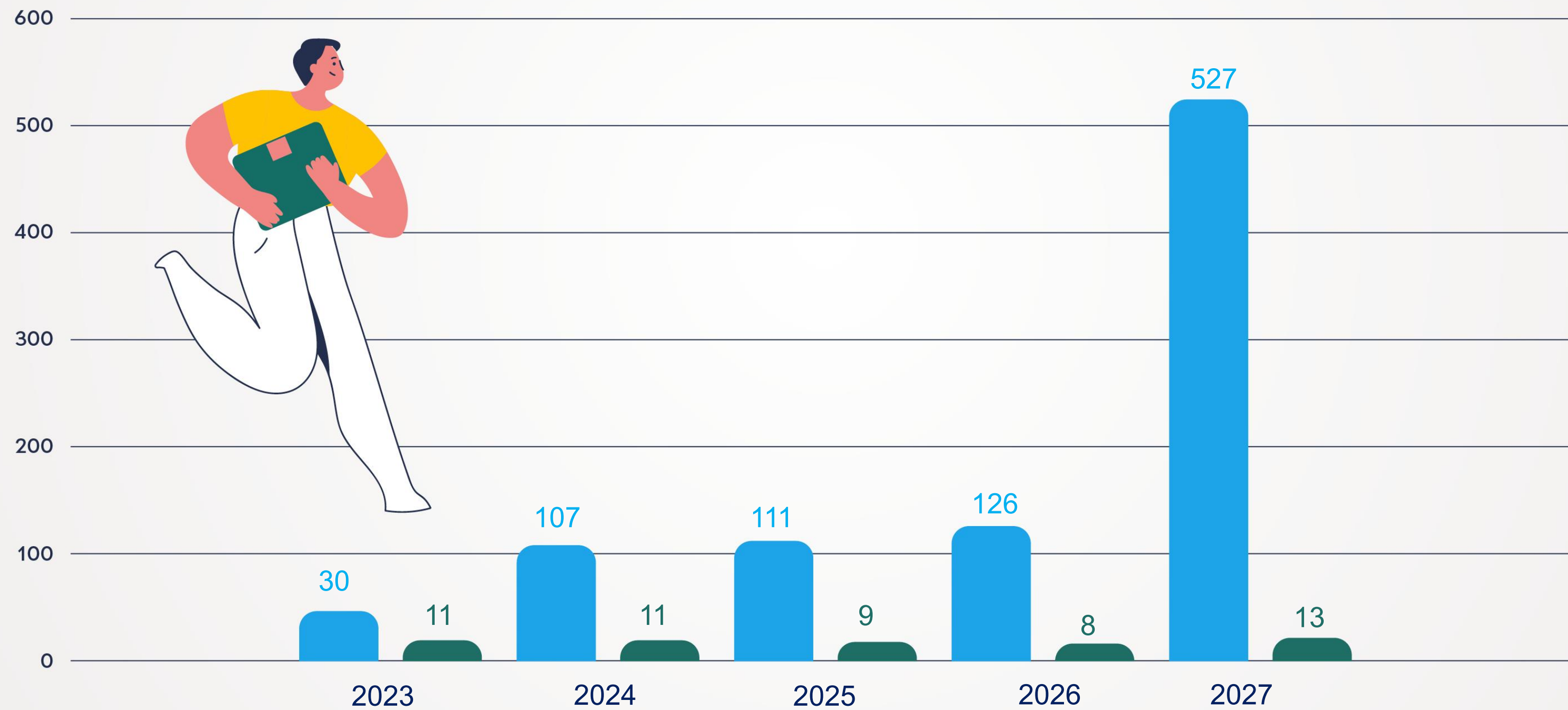
	דיבידנד שהוכרז בגין שנה (מיליוני ש"ח)	דיבידנד למנייה (ש"ח)	תשואת דיבידנד*
2017	12	0.204	3.35%
2018	15	0.248	3.67%
2019	16	0.267	4.23%
2020	16	0.267	4.75%
2021	18	0.286	3.96%
2022	25	0.395	3.81%
**2023	25	0.406	5.52%



* סך הדיבידנד שהוכרז ושולם בגין כל שנה ביחס למחיר המניה
** משוער על בסיס החלוקה בגין הרבעון הראשון מוכפל בארבע.

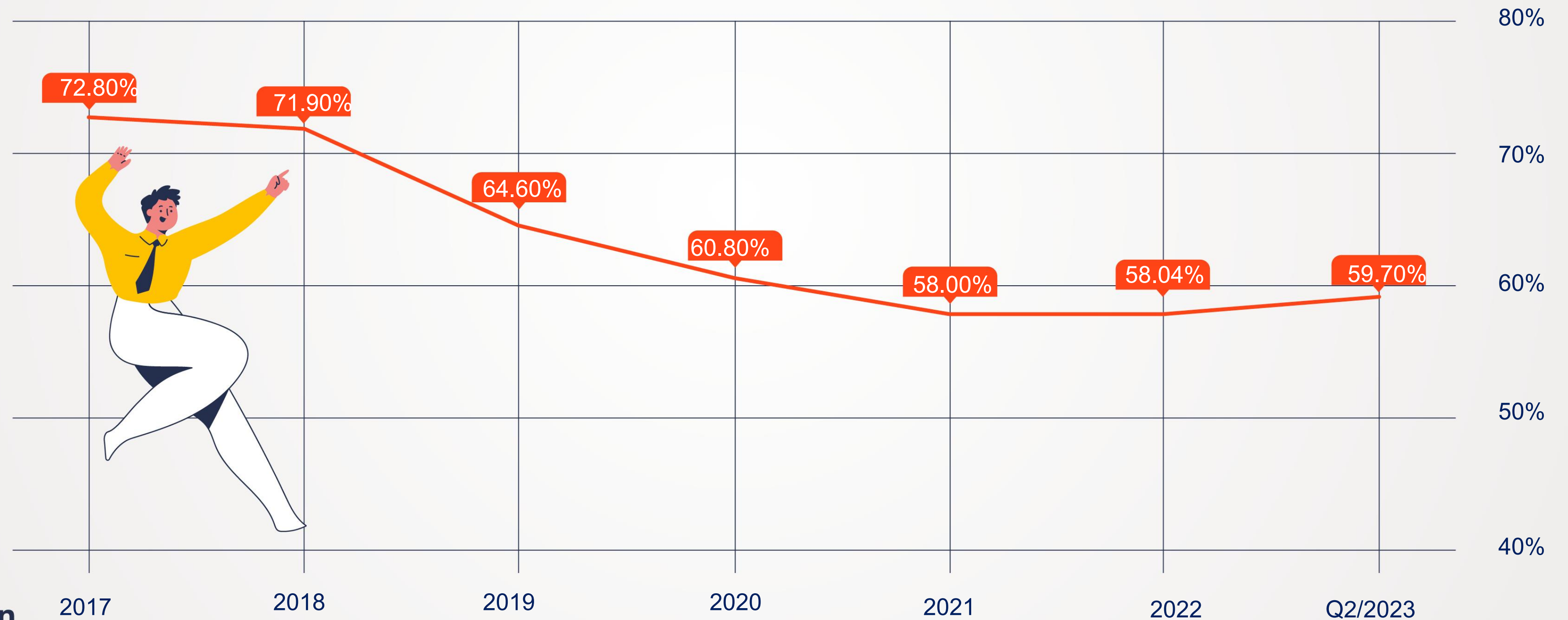
לוח פרעונות אג"ח

(קרן וריבית מיליוני ש"ח)



יחס חוב נטו

CAP - ל



יחס הון עצמי למאזן סולו



הערות



מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד, ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים, שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, בדוח של החברה לשנת 2022 ובדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023. 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 ביחד לתחומי פעילותה של החברה ונתונים ופרסומים אשר פורסמו על ידי נופים 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.



תודה רבה!