



מצגת לשוק ההון
נובמבר 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- 1.55 מיליארד ש"ח, (חלק החברה – כ-750 מיליון ש"ח).
- היקף מאזן של כ-5.1 מיליארד ש"ח.

- לחברה 3 תחומי פעילות:

- **מלונאות בישראל:**

9 מלונות (מניבים וביצוע) בשווי של כ- 1,709 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בישראל:**

17 נכסים בשווי של כ- 810 מיליון ש"ח.

- **נדל"ן מניב בהולנד:**

20 נכסים בשווי של כ- 1,825 מיליון ש"ח.

משבר הקורונה

איתנות פיננסית בזמן משבר הקורונה

- במהלך החציון הראשון של שנת 2022, עם הירידה בתחלואה, המדינות החלו בחזרה לשגרה ורוב המגבלות הוסרו. נכון לתאריך הדוח הוסרו כל המגבלות במדינות בהן פועלת החברה והמשקים חזרו לפעילות כלכלית מלאה.

הבטחת האיתנות הפיננסית של החברה באה לידי ביטוי באמצעים שונים:

- שמירה על כרית מזומנים גבוהה.
- מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 120 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 4.8 שנים.
 - **אג"ח ט':** גויס באוקטובר - צמוד מדד בריבית 0.74%, מח"מ 6 שנים.

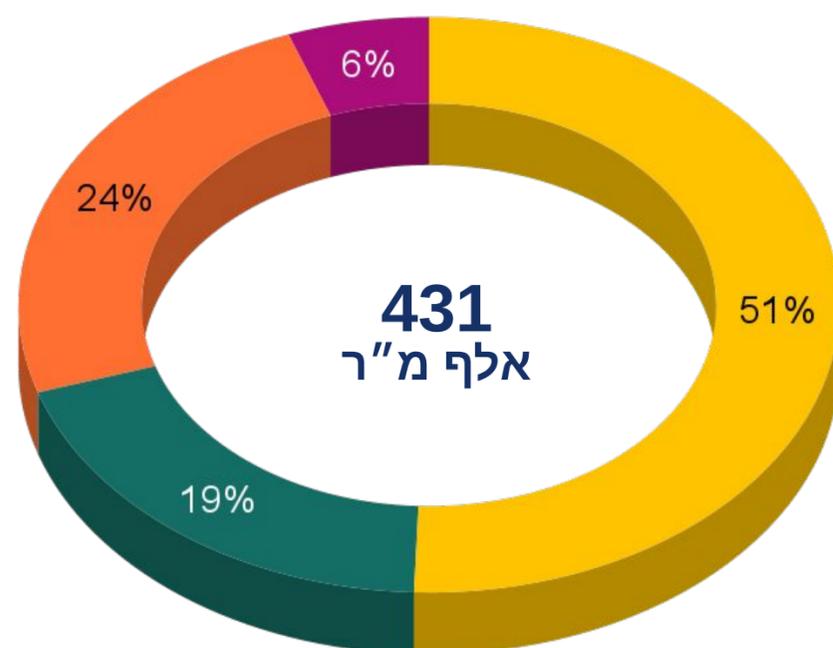
דירוג החברה

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.

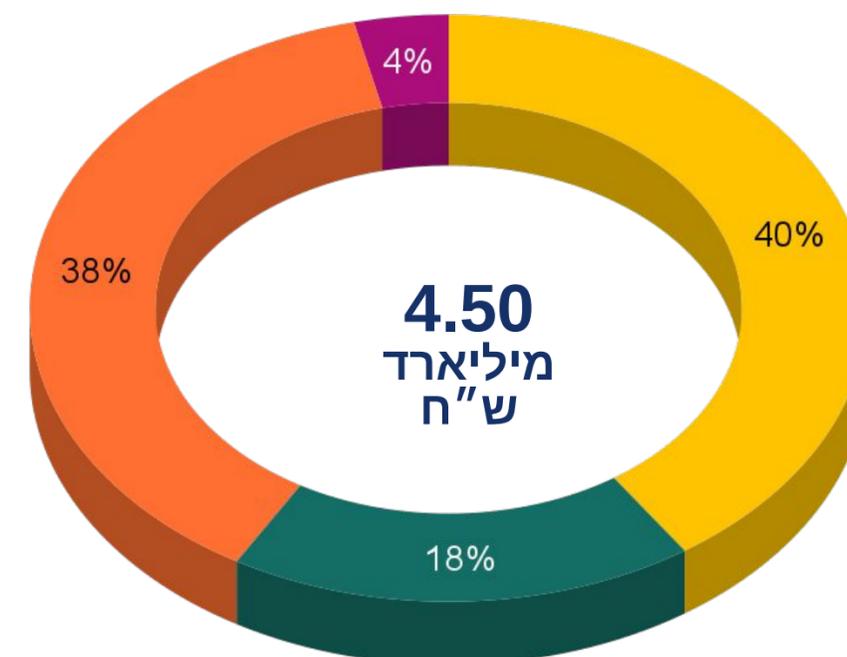


שטח נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע



- 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

אספן גרופ מחזיקה 50% מהון המניות של חברת פאי סיאם.

החברה עוסקת בייזום, תכנון, הקמה וניהול של נדל"ן מלונאי בישראל. נכון ל-30.09.22 פאי סיאם מחזיקה ב- 9 נכסים מלונאיים כדלקמן:

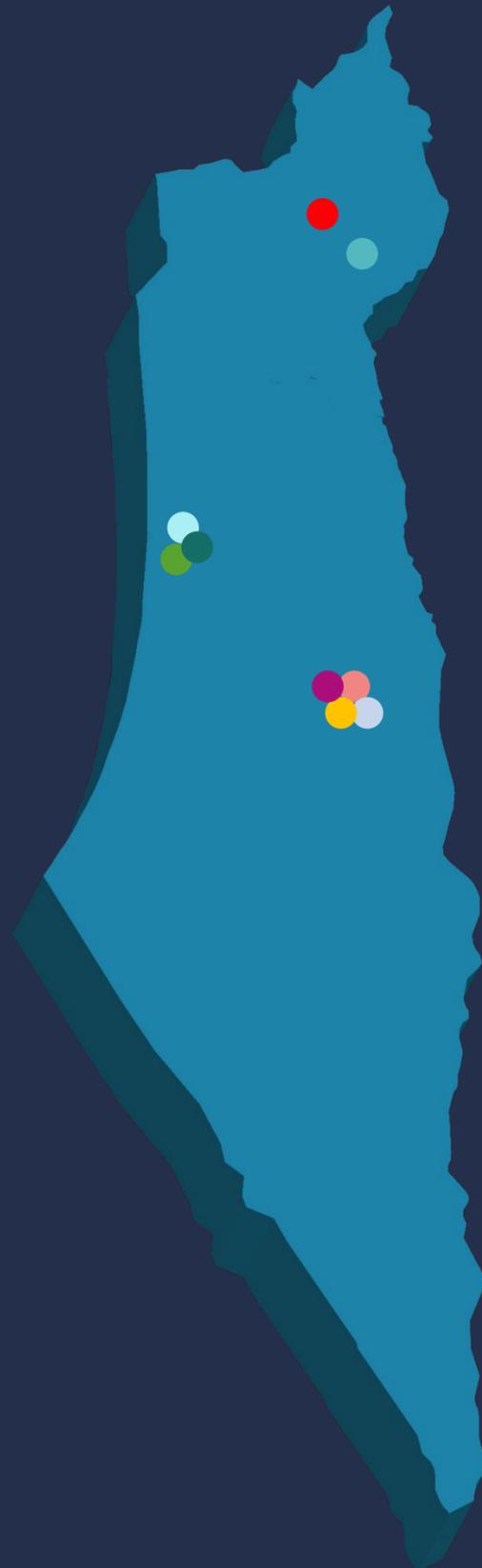
- 2 מלונות פעילים בירושלים (מותג IBIS) מרשת Accor.
- 1 מלון פעיל בת"א Isrotel Port Tower מושכר לישרוטל.
- 2 מלונות בביצוע (בירושלים).
- 4 קרקעות לייזום ופיתוח (ת"א, צפת והכנרת).
- סך שווי נכסים בפאי סיאם ליום 30.09.22 כ- 1,959 מיליוני ש"ח.
- חוב בפאי סיאם ליום 30.09.22 כ- 700 מיליון ש"ח.
- הון עצמי פאי סיאם ליום 30.09.22 כ- 1,034 מיליוני ש"ח.

* בתקופת הדוח נחתם הסכם לרכישת קרקע בירושלים בסמוך לשער יפו לבניית מלון בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח, וזכייה במכרז לבניית 2 מלונות בים המלח בהיקף של כ- 77 מיליון ש"ח.

מלונות בישראל - פאי סיאם

בפיתוח

- קרקע בצפת בייעוד מלונאות
- קרקע בכנרת בייעוד מלונאות
- 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)



מניב

- מלון בירושלים Ibis City Center 124 חדרים
- מלון בירושלים Ibis Styles 105 חדרים
- מלון בתל אביב - Isrotel Port
Isrotel Tower מושכר ל - 154 חדרים



מלון / עיר	סטטוס/מועד הפעלה צפוי ***	אופן תפעול	NOI שנתי ממוצע ל 2022-2027 צפוי***	ממוצע Cap Rate	סה"כ שווי הוגן בספרים	אומדן שווי הפרויקט כגמור***
ירושלים ממוקם בכיכר ציון 105 חדרים	פעיל	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	9,770	8%	132,084	132,084 (שווי הוגן בספרים)
ירושלים ממוקם בכיכר ציון 124 חדרים	פעיל	פאי סיאם מנהלת תחת המותג IBIS - ACCOR	8,716	7.5%	146,680	147,154 (שווי הוגן בספרים)
ת"א* ברחוב הירקון מול נמל תל אביב 154 חדרים	פעיל (Q2 2022)	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	** * 19,681	7.4%	*294,777	294,777 (שווי הוגן בספרים)
ירושלים (מבשרת) 308 חדרים	בביצוע (Q2 2024)	פאי סיאם מנהלת תחת מותג Pullman של Accor. מנגנון הבטחת EBITDA	** 24,855	7.5%	261,505	450,000
ירושלים ממוקם בכיכר ציון 318 חדרים	בשלבי הקמה (Q1 2026)	הסכם שכירות עם ישרוטל ל- 25 שנה	** 36,423	7.6%	277,909	504,050
ת"א קרקע של 2 דונם ממוקמת בצד המערבי של נוה צדק, ברחוב המרד 215 חדרים (הערכה)	בשלבי תכנון (Q1 2026)	ייעוד לדיור מוגן	** 63,021	-	293,095	800,000
ת"א קרקע של 3.5 דונם ברחוב ההגנה. 910 חדרים	בשלבי תכנון (Q1 2026)	ייעוד למרפאות או למעונות סטודנטים, מרכזים רפואיים ומבני ציבור	** 24,206	-	184,667	624,000
כנרת קרקע על שפת הכנרת. 200 חדרים	בשלבי תכנון (Q4 2025)	ייעוד למלון ריזורט	** 28,969	8%	227,408	490,800
צפת* ייבנה מלון שיתופעל ע"י רשת חימונית 173 חדרים	בשלבי תכנון (Q1 2026)	ייעוד למלון ריזורט	** *19,000	8%	*18,480	218,500

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

שווי נכסים	כ- 641 מיליון ש"ח
NOI מייצג	כ- 33 מיליון ש"ח
LTV	24%

7 מרכזי לוגיסטיקה ותעשייה	35,000 מ"ר
4 בנייני משרדים	17,000 מ"ר
2 מרכזים מסחריים	14,000 מ"ר
1 מלון מושכר לצד ג'	18,000 מ"ר
סה"כ	84,000 מ"ר

* כולל מלון בחדרה (מתופעל ע"י מפעיל חיצוני).

** מחושב ע"פ שכ"ד בפועל.

שוכרים עיקריים:





יזמות בישראל

פארק המדע נס ציונה	אור יהודה	אשדוד-מרלו"ג	
10,000	4,500	42,000	שטח קרקע במ"ר
50%	33.33%	33.33%	חלק החברה
כ-22,000 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים כ-22,000 מ"ר מרתפי חנייה	כ-14,700 מ"ר למטרות מסחר ומשרדים	כ-35,000 מ"ר למטרת לוגיסטיקה ואחסנה	מצב תכנוני קיים (החברה פועלת להרחבת זכויות בניה)
החלו עבודות חפירה ודיפון	תוכנית בהפקדה	תהליכי הוצאת היתר חפירה ודיפון	סטטוס
כ-49 (חלק החברה)	כ-18	כ-118 (חלק החברה)	עלות נוכחית בספרים (במיליוני שקלים, 100%)

נכסים מניבים בהולנד

נדל"ן מניב בהולנד

- 20 נכסים מניבים בשווי של 1.82 מיליארד ש"ח. חלק החברה כ- 910 מיליון ש"ח.
- NOI בתשעה חודשים: כ- 80 מיליון ש"ח. חלק החברה כ- 39 מיליון ש"ח.
- Cap Rate ממוצע של 6.2%.
- שיעור תפוסה ממוצע: 97%
- LTV: 46%
- ריבית ממוצעת: 1.73%

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-30.09.22, וע"פ שווי הנכסים במאזן, אספן זכאית ל promote בסכום כולל של כ- 20-15* מיליוני ש"ח.
- * סכום ה promote טרם נרשם בספרי החברה.

שוכרים עיקריים:



שווי ספרים (חלק החברה באלפי יורו)	ריבית	Cap Rate	WAULT ללא תקופות אופציה	תפוסה	ייעוד	עיר/אזור
17,238	1.33%	6.00%	4.0 שנים	98%	משרדים והייטק	Amsterdam
30,659	1.78%	5.00%	1.3 שנים	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
9,683	1.67%	6.08%	4.0 שנים	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
8,322	1.74%	5.93%	3.1 שנים	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
6,986	1.67%	5.60%	2.0 שנים	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
7,595	1.67%	5.95%	5.3 שנים	100%	משרדים והייטק	Amsterdam
2,581	1.67%	6.48%	1.0 שנים	100%	משרדים והייטק	Utrecht
17,650	1.41%	5.00%	6.0 שנים	98%	משרדים והייטק	Utrecht
35,600	1.90%	5.9%	7.0 שנים	91%	משרדים והייטק	Utrecht
4,883	1.67%	7.35%	4.2 שנים	83%	משרדים והייטק	Rotterdam
7,398	1.67%	5.25%	10.0 שנים	100%	משרדים והייטק	Den Haag
26,000	1.99%	5.23%	5.0 שנים	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Zwolle
6,553	1.78%	6.16%	2.9 שנים	100%	משרדים והייטק	Delft
24,600	1.99%	5.40%	5.2 שנים	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Hoofddorp
2,850	1.78%	6.30%	2.0 שנים	100%	משרדים והייטק	Hoofddorp
2,427	1.67%	8.10%	4.5 שנים	99%	משרדים והייטק	Zoetermeer
2,540	1.67%	8.40%	1.5 שנים	79%	משרדים והייטק	Naarden
4,388	1.40%	6.25%	3.4 שנים	100%	משרדים והייטק	Leeuwarden
27,580	1.80%	6.35%	6.0 שנים	97%	משרדים והייטק	Amersfoort
15,640	2.25%	7.30%	5.0 שנים	100%	משרדים והייטק	Hague
261,173	1.73%	6.20%	4.17 שנים	97%		סה"כ

נכסי אספן בהולנד

נכסים עיקריים בהולנד

Cotap Zwolle

- שווי בספרים כ-91 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5 שנים



Extra-Verde Hague

- שווי בספרים כ-55 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5 שנים



Rabobank Amsterdam

- שווי בספרים כ-118 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 7 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4 שנים



Fokker Services Hoofddrop

- שווי בספרים כ-86 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 6 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5.2 שנים



T-System Utrecht

- שווי בספרים כ-186 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 10 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



UPC Ntherland B.V Leeuwarden

- שווי בספרים כ-46 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 4 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-3.4 שנים



ABN-AMRO Amersfoort

- שווי בספרים כ-291 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 18 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-6 שנים



Ducares Utrecht

- שווי בספרים כ-124 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 7 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-7 שנים



Avantium Holding Amsterdam

- שווי בספרים כ-80 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-5.3 שנים



Stichting Zoetermeer

- שווי בספרים כ-26 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 1.6 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-4.5 שנים



KPMG Amsterdam

- שווי בספרים כ-190 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 15 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-3.5 שנים



Stichting Roc Hague

- שווי בספרים כ-78 מיליון ש"ח
- שכ"ד שנתי 5.5 מיליון ש"ח
- תקופת שכירות כ-10 שנים



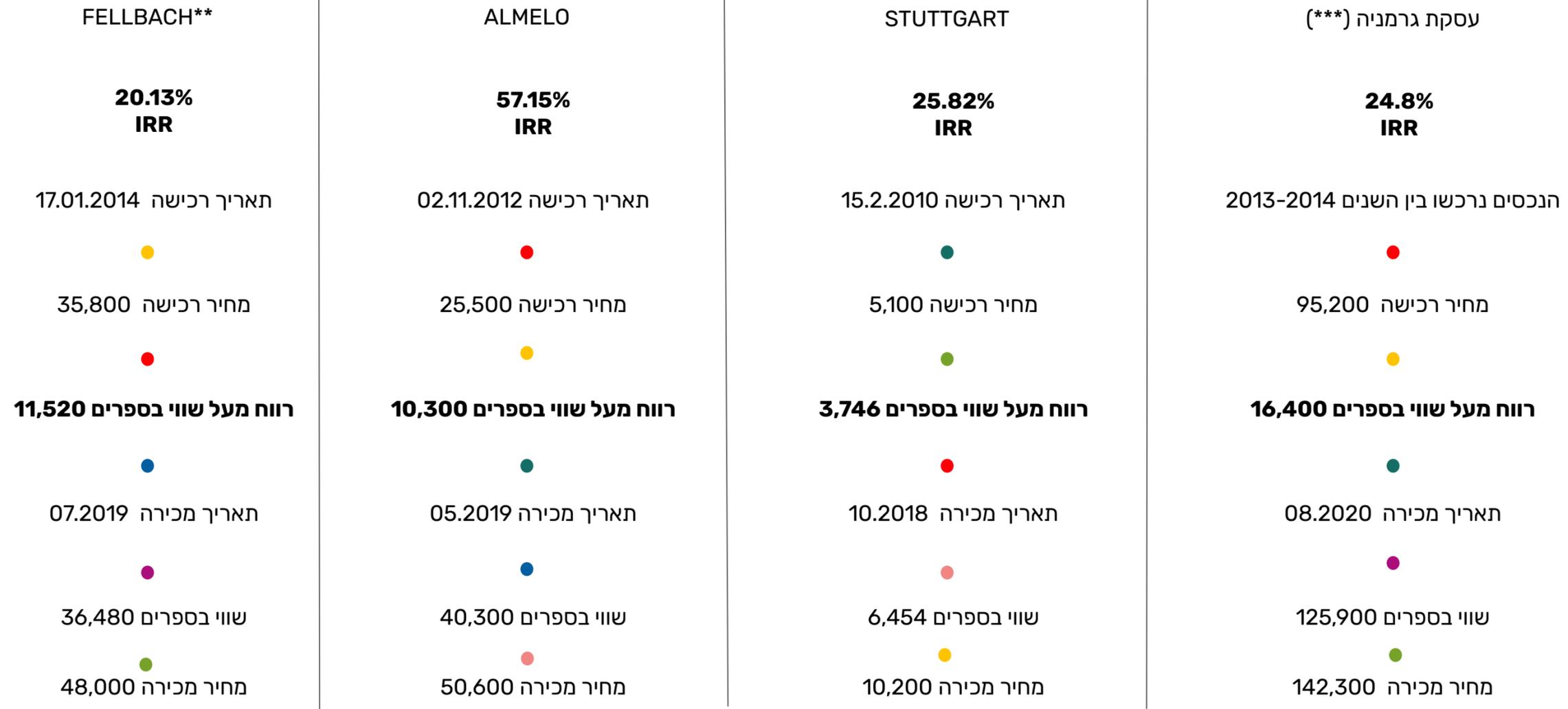
KBC Bank Rotterdam

● שווי בספרים
כ-52 מיליון ש"ח

● שכ"ד שנתי
3.4 מיליון ש"ח

● תקופת שכירות
כ-4.2 שנים





*הנתונים באלפי אירו | **הנתונים מתייחסים ל-100% , חלק החברה - 70% | *** הנתונים מתייחסים ל-100%. באחד משלושת הנכסים ב- (Dusseldorf) החברה החזיקה 51%



עיקרי המאזן 30.09.2022 (באלפי ₪)

5,143,598

557,844	מזומנים ושווי מזומן
207,796	יתר הנכסים השוטפים
4,377,958	נכסים לא שוטפים

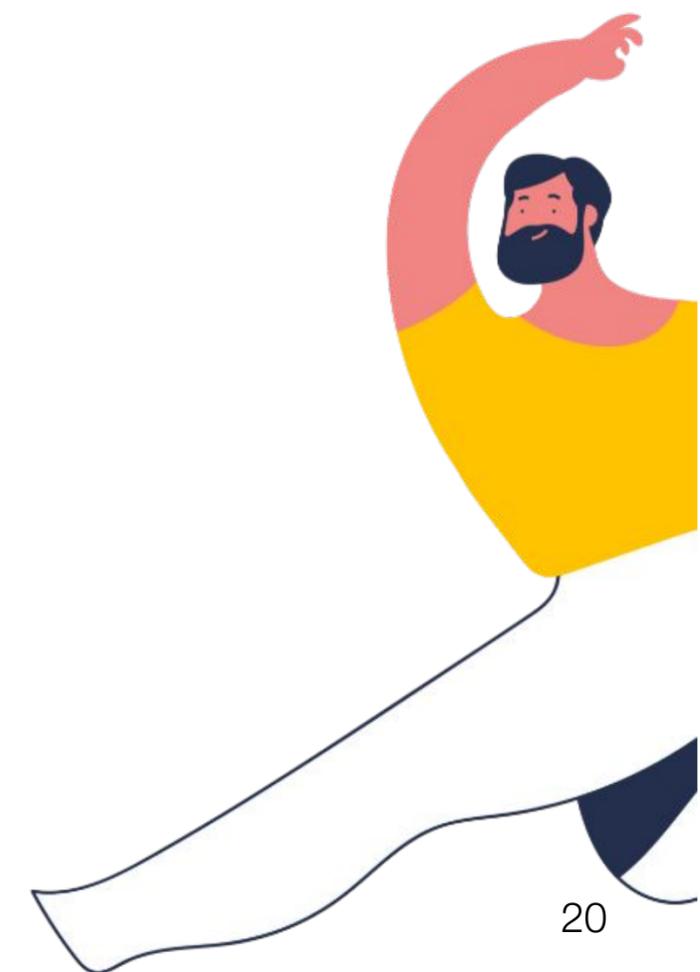
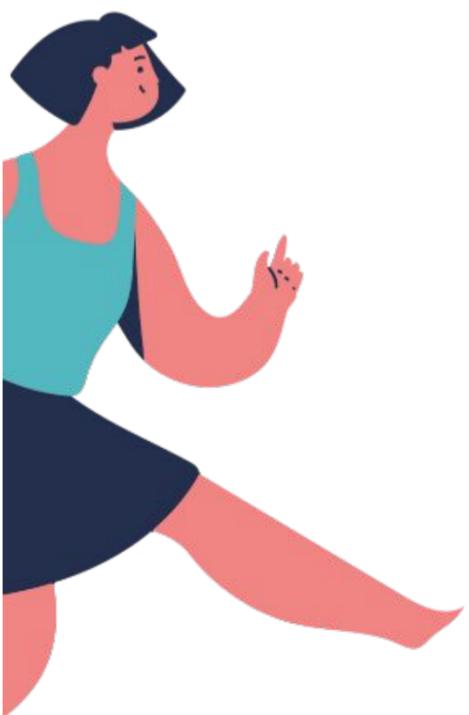
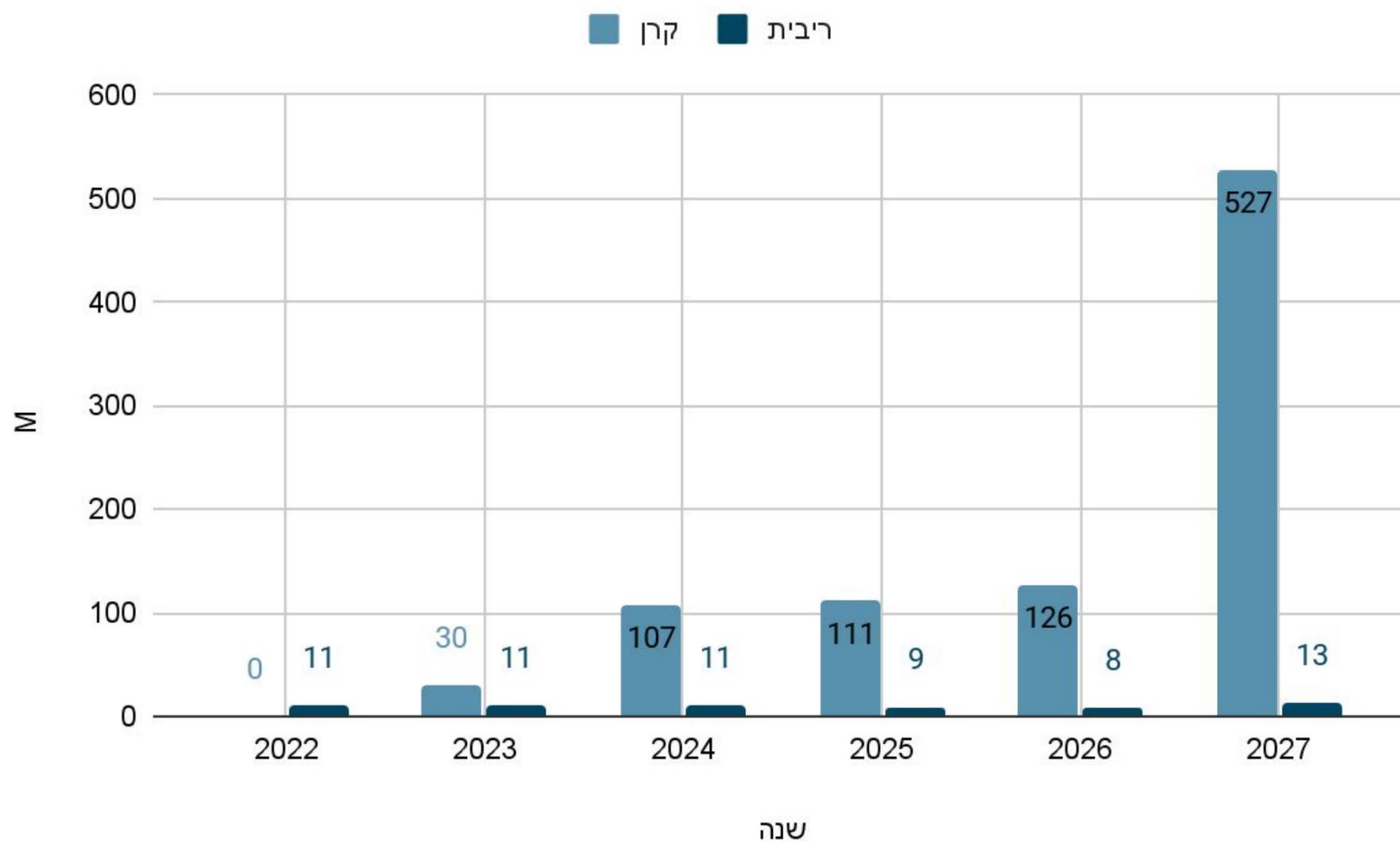
5,143,598

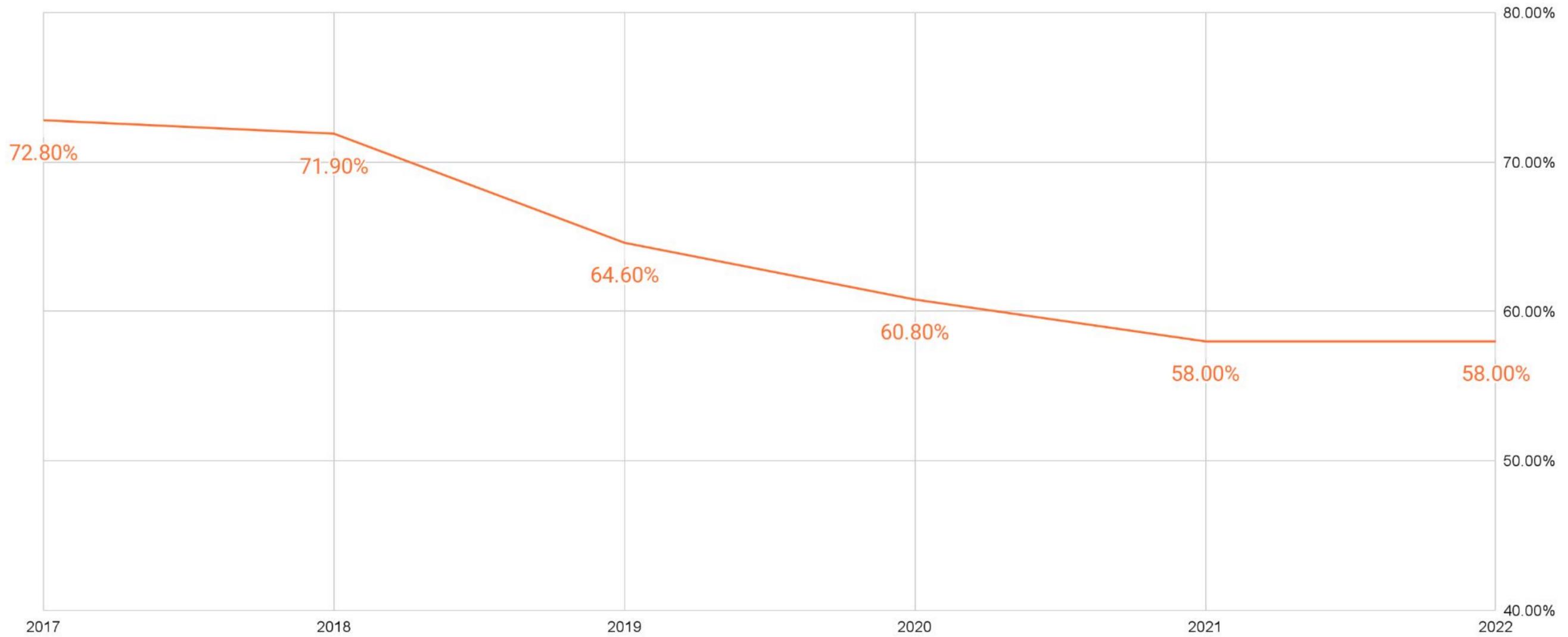
506,758	התחייבויות שוטפות
3,085,041	התחייבויות לא שוטפות
750,361	הון עצמי מיוחס לבעלים של חברת האם
801,438	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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



2021	1-9/2021	1-9/2022	
196,212	142,663	222,740	סה"כ הכנסות
144,459	106,471	125,511	רווח גולמי
310,314	134,245	266,201	רווח תפעולי
174,490	50,736	126,250	רווח נקי
11,482	27,054	90,304	תזרים מפעילות שוטפת
73,969	52,681	64,315	FFO לפי גישת הנהלה
34,964	23,712	32,403	FFO חלק הבעלים

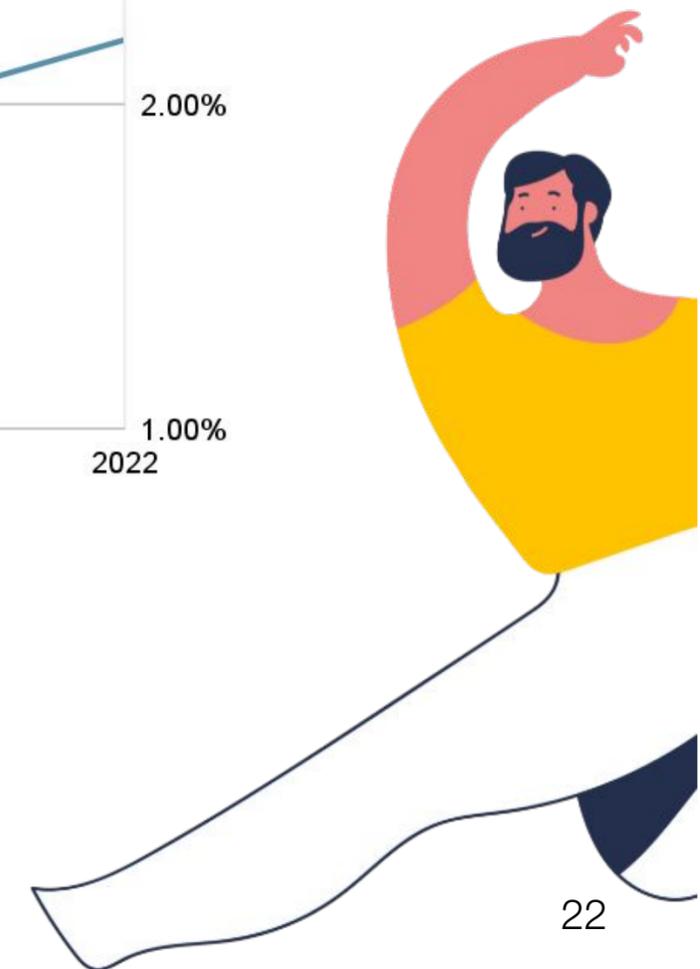
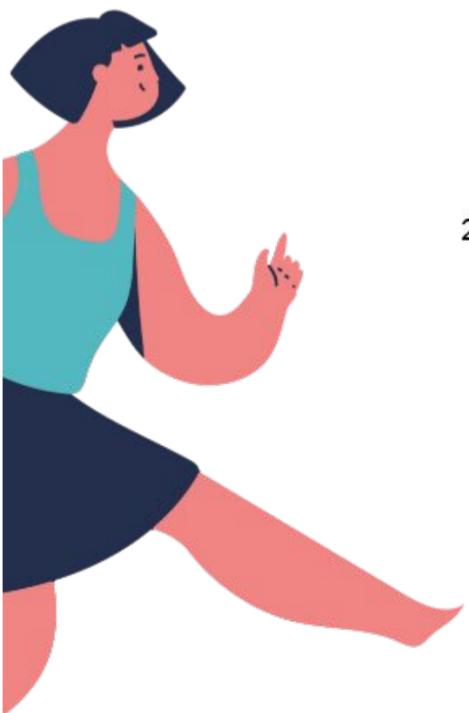
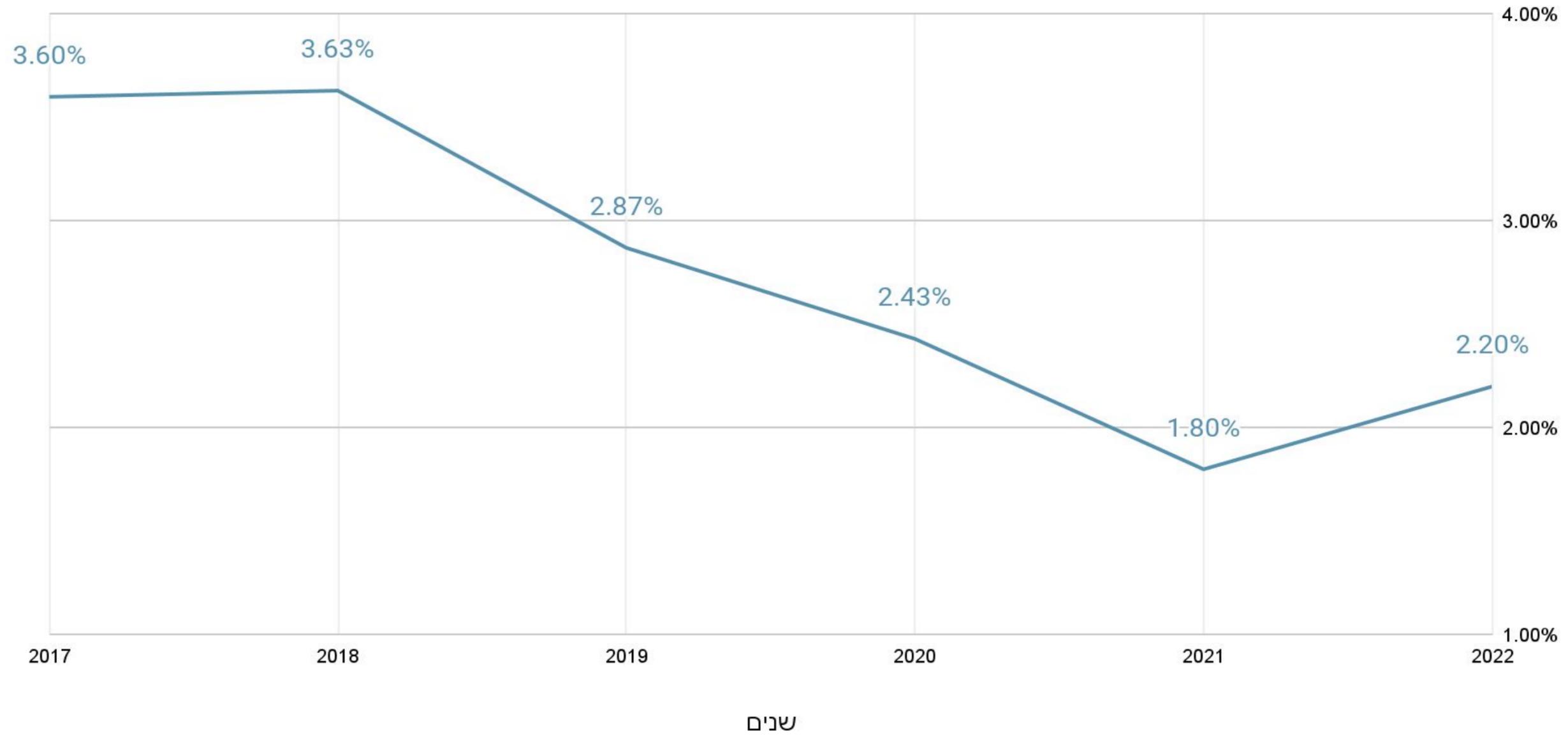




שנים

יחס חוב נטו ל- CAP



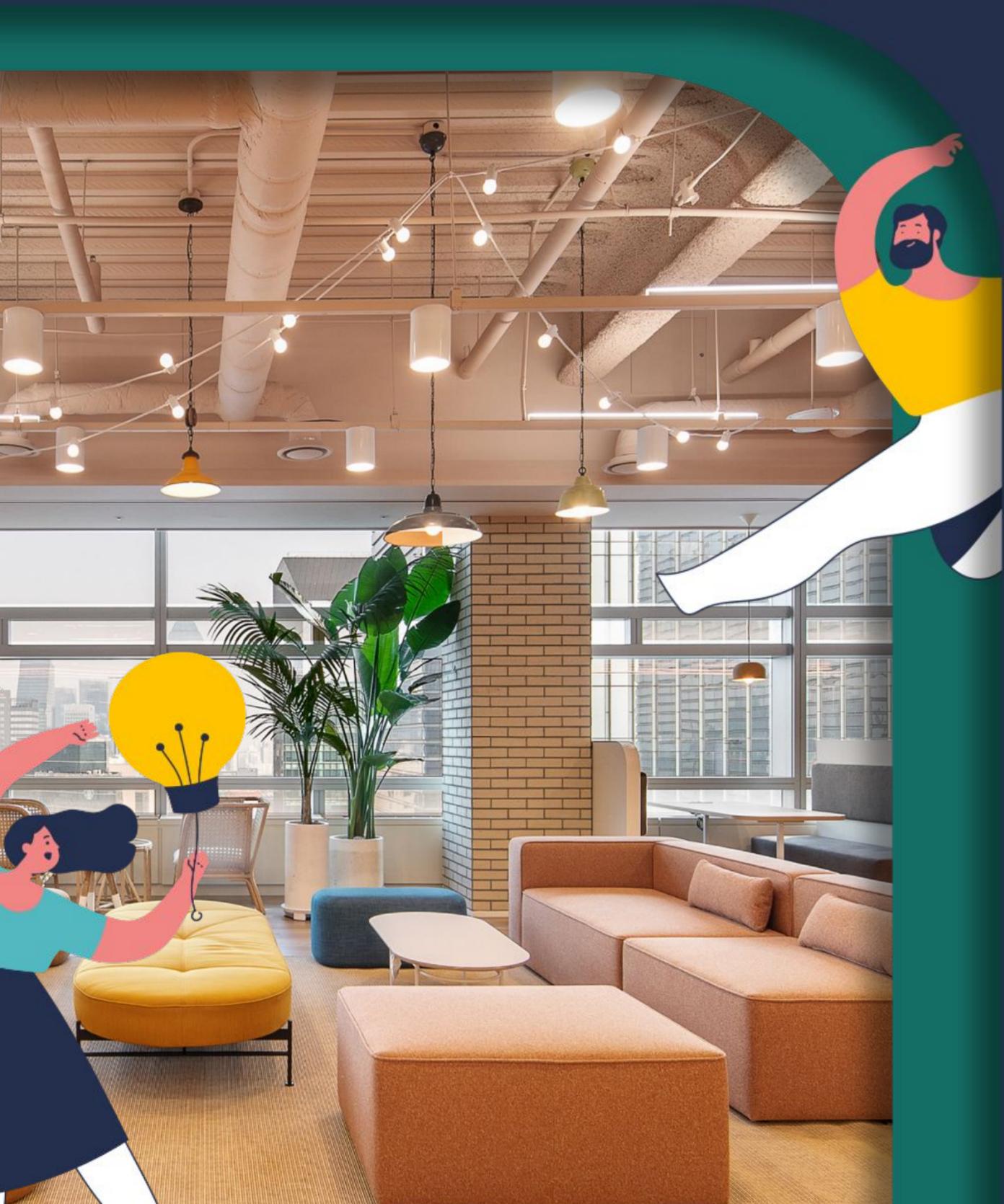


דיבידנד



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

* סך הדיבידנד שהוכרז ושולם בגין כל שנה ביחס למחיר המניה.
 ** במרץ 2022 אישרה החברה מדיניות של חלוקת דיבידנד עבור שנת 2022



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
9.22%	תשואת FFO*
0.64	מכפיל הון*

התחזית חושבה לפי שער אירו ממוצע של 3.54 ש"ח ליום פרסום הדוח *

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 ובדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2022. 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.

