



מצגת לשוק ההון
דצמבר 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

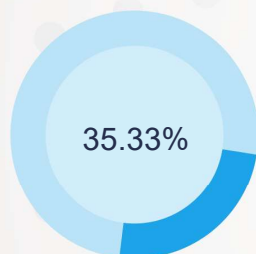
התחדשות
והפתחות

נסיון רב שנים

הוגנות
ושקיפות

מקצוענות ודיוק

מבנה הבעלות ליום 30.9.23



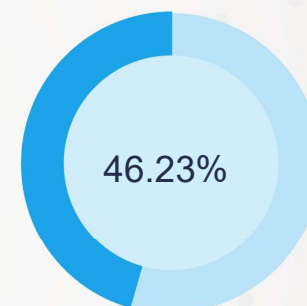
ציבור מוסדיים



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. בתפקידיה הקודמים שימשה CFO בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז, וחשבת בחברות גרנית הכרמל השקעות בע"מ וסונוול 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 מאוני' בר-אילן, בעל רישיון רו"ח ותואר מוסמך במנהל עסקים (MBA) עם התמחות במימון מאוני' 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 SME150 SME60



דירוג ilA- אופק יציב מעלות



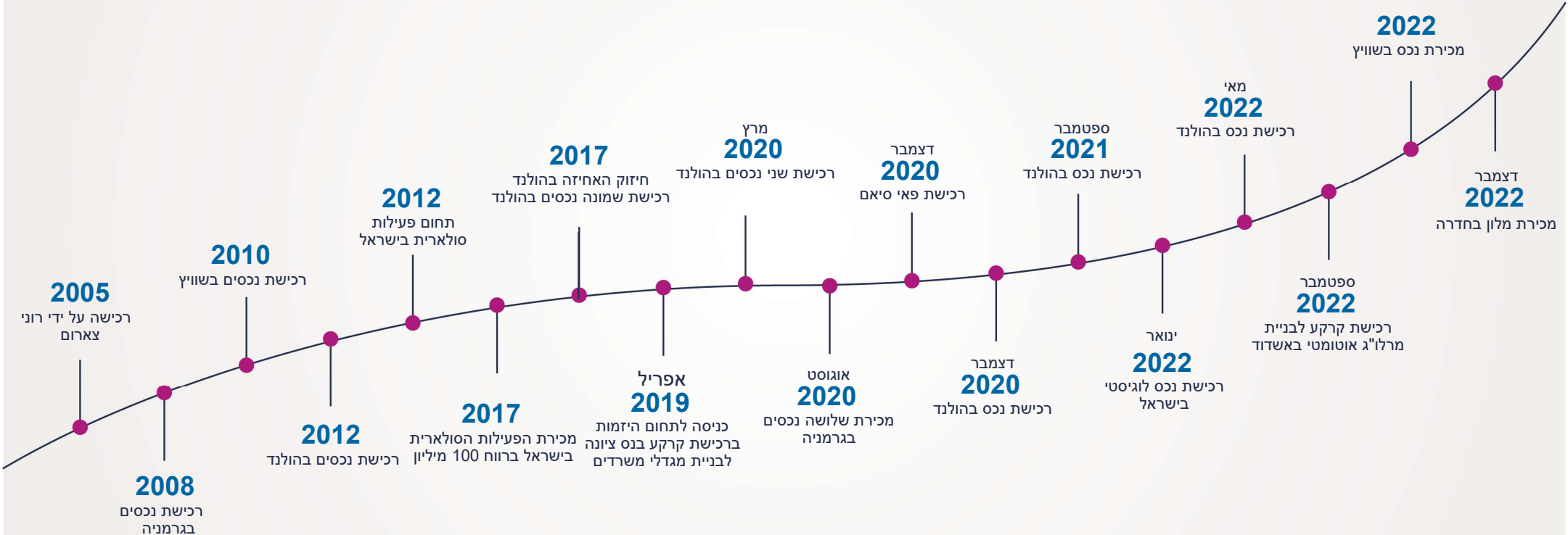
הון עצמי כ- 1.61 מיליארד ש"ח. חלק החברה כ-750 מיליון ש"ח



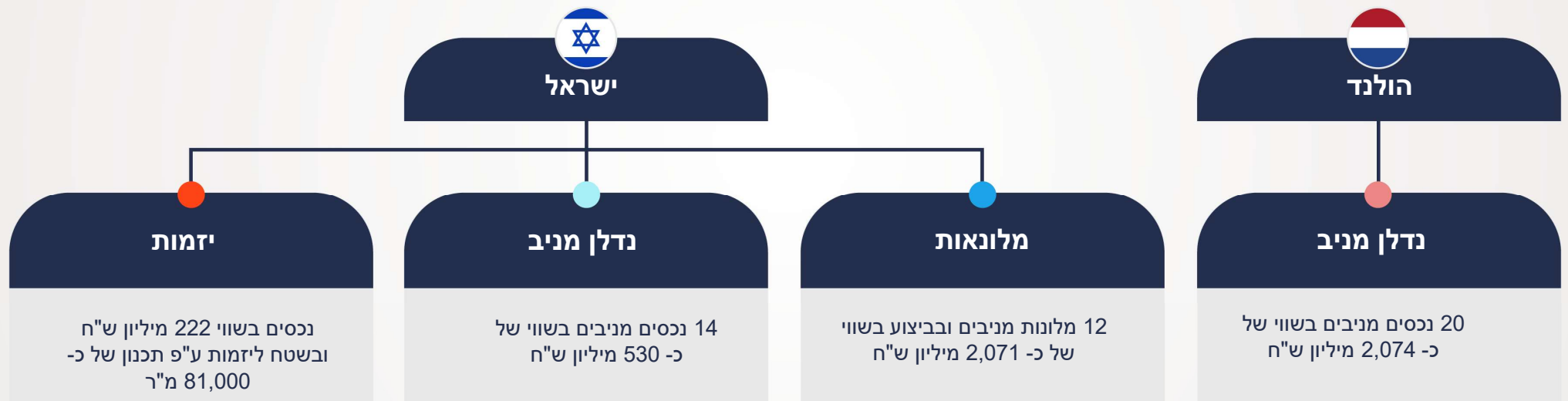
היקף מאזן של כ- 5.4 מיליארד ש"ח



OUR JOURNEY



תחומי פעילות



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

נכסים מניבים בישראל

95%

שיעור תפוסה

7%

Cap rate ממוצע

14

נכסים מניבים
בישראל

61K מ"ר

נכסים מניבים

LTV
26%

NOI מייצג
כ-36 מיליון ₪

שווי נכסים
כ-530 מיליון ₪

שוכרים עיקריים:

בנק הפועלים

VAPORJET

מאוחדת

GOLF GROUP

נרות הנדסאות בישראל

לאומי

ויקטורי

מכבי

לאומית

בנק יהב

rh ELECTRONICS

סלקום



פתח תקווה, מבטחים – מבנה
תעשייה קלה ומשרדים:
שטח: 3,760 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, ורשות המיסים



* חלק החברה 50%

נהריה, מתחם "הוד הגעתון" אזור עסקים

שטח: כ- 2,500 מ"ר
שוכרים עיקריים: קופ"ח מאוחדת, בנק יהב, שירותי בריאות כללית



אשקלון, קניון חוצות אשקלון

שטח: כ- 9,000 מ"ר*
שוכרים עיקריים: קופ"ח כללית, קר שירותי רפואה, סופר פארם, סלקום, גולף, רנואר, וה"סטוק"

* חלק החברה 50%



נכסים מניבים בישראל*

קריית שמונה, מפעל סימפלויה הלת'קיר
שטח: כ- 6,420 מ"ר
שוכר: סימפלויה 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
שוכר: ר.ה אלקטרוניקה

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

נכסים
מניבים
בישראל*



*עיקר הנכסים



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: עבודות חפירה ודיפון

שווי הוגן בספרים כ- 136 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

ערך בספרים: כ- 8 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- 62 מיליון ש"ח (חלק החברה)

יזמות בישראל





פאי סיאם

הפעילות המלווה

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 30/09/23 הינו כ- 2.09 מיליארד ש"ח



ההון העצמי של החברה ליום 30/09/23 הינו כ- 1 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 – בנייהול Accor Jerusalem
מבשרת, ירושלים - בהקמה

*שווי הוגן המלון כ-317 מיליון ש"ח

**הערכת שווי כגמור כ-552 מיליון ש"ח



מלון IBIS STYLES

מדרחוב בן-יהודה, ירושלים

*שווי הוגן המלון כ-132 מיליון ש"ח



מלון חבצלת

כיכר ציון, ירושלים - בהקמה

*שווי הוגן המלון כ-277 מיליון ש"ח

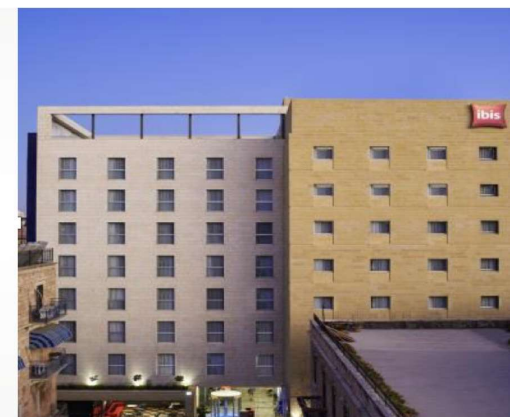
**הערכת שווי כגמור כ-541 מיליון ש"ח



מלון IBIS CITY CENTER

רחוב אריסטובולוס, מרכז ירושלים

*שווי הוגן המלון כ-149 מיליון ש"ח



**מידע צופה פני עתיד

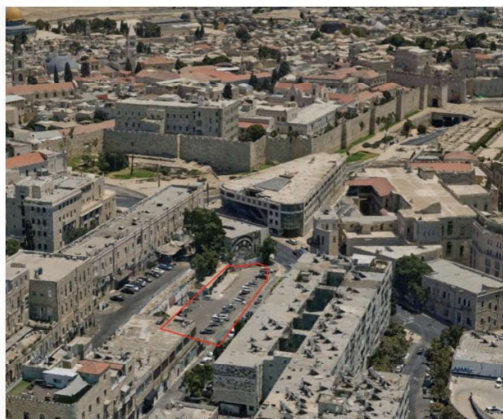
ליום 30.9.23

פאי סיאם

הפעילות המלוואית

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- 200-150 חדרים
* שווי הוגן כ- 80 מיליון ש"ח



בשותפות עם ישרוטל Port Tower תל אביב - רחוב הירקון

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



כנרת, כפר הנופש היוקרתי

מפרץ אמנון- פרויקט בתכנון מתקדם
* שווי הוגן המלון כ- 257 מיליון ש"ח
** הערכת שווי כגמור כ- 491 מיליון ש"ח



מלון ריזורט

צפת - פרויקט בתכנון מתקדם

* שווי הוגן המלון כ- 41 מיליון ש"ח (חלק החברה
50%)
** הערכת שווי כגמור כ- 253 מיליון ש"ח (חלק החברה
50%)



פאי סיאם

הפעילות המלונאית

שני מגרשים- מלון בתכנון ים המלח

מגרשים בשטח של כ- 120 דונם עליהם מתכננת פאי סיאם לבנות כ- 400 מתחמי נופש
יוקרתיים
*שווי הוגן כ- 75 מיליון ש"ח



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 ש"ח



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 ש"ח

**הערכת שווי כגמור כ- 800 מיליון ש"ח (לפי תשואה
של 8%)



מגרש 201 תל אביב- נווה צדק, תל אביב

מגרש 201 "תפרי נווה צדק" - רחוב יחייא שבתאי, פינת רחוב עין יעקב ותרצ"ו בל אביב, במושע ביחד
עם עיריית תל אביב. חלק החברה הוא כ - 6.6%.



* ליום 30.9.2023 ** מידע צופה פני עתיד

טבלת ריכוז

סה"כ נכסי פאי סיאם (באלפי ש"ח)

מספר חדרים/יחידות	סה"כ שווי הוגן בספרים*	עלויות להשלמה בניכוי מעניקי השקעה	אומדן שווי הפרויקטים כגמורים
סה"כ מלונאות	1,409	1,271,528	662,032
סה"כ מלונאות – בתכנון ראשוני	600 (צפוי)	155,462	
סה"כ נכסים מניבים – בתכנון מתקדם	**215	473,740	**150,000
סה"כ נכסים מניבים- בתכנון ראשוני		118,137	
סה"כ	2,224	2,018,867	812,032
			2,945,925

*נכון ליום 30.09.2023 בהתאם להערכת שווי והערכת החברה
 ** נתונים ללא הנכס בצומת ההגנה-משה דיין.
 *** האמור בטבלה זו מהווה מידע צופה פני עתיד

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-30.09.23, וע"פ שווי הנכסים במאזן, אספן זכאית ל-promote בסכום כולל של כ-24* מיליוני ₪

נדל"ן מניב בהולנד

- 20 נכסים מניבים בשווי של 2.074 מיליארד ש"ח. חלק החברה כ-1.04 מיליארד ש"ח.
- NOI מייצג: כ-123 מיליון ₪. חלק החברה כ-63 מיליון ש"ח.
- Cap Rate ממוצע: 6.55%
- שיעור תפוסה ממוצע: 95%
- LTV: 46%
- ריבית ממוצעת: 1.7%



שוכרים עיקריים:



נכסים עיקריים בהולנד

UPC Ntherland B.V Leeuwarden

שווי בספרים
כ-51 מיליון ₪ 

שכ"ד שנתי
כ-5 מיליון ₪ 

תקופת שכירות
כ-2 שנים 



Rabobank Amsterdam

שווי בספרים
כ-132 מיליון ₪ 

שכ"ד שנתי
כ-9.3 מיליון ₪ 

תקופת שכירות
כ-3 שנים 



Fokker Services Hoofddrop

שווי בספרים
כ-100 מיליון ₪ 

שכ"ד שנתי
כ-7 מיליון ₪ 

תקופת שכירות
כ-7.5 שנים 



Cotap Zwolle

שווי בספרים
כ-113 מיליון ₪ 

שכ"ד שנתי
כ-6 מיליון ₪ 

תקופת שכירות
כ-3.5 שנים 



Extra-Verde Hague

שווי בספרים
כ-60 מיליון ₪ 

שכ"ד שנתי
כ-5 מיליון ₪ 

תקופת שכירות
כ-7.6 שנים 



נכסים עיקריים בהולנד

Stichting Zoetermeer

שווי בספרים
כ-30 מיליון € 

שכ"ד שנתי
כ-3 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-3 שנים 



ABN-AMRO Amersfoort

שווי בספרים
כ-328 מיליון € 

שכ"ד שנתי
כ-23 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-4.5 שנים 



Ducares Utrecht

שווי בספרים
כ-143 מיליון € 

שכ"ד שנתי
כ-9.8 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-5.3 שנים 



T – System Utrecht

שווי בספרים
כ-214 מיליון € 

שכ"ד שנתי
כ-14 מיליון € 

תקופת שכירות
כ-5.5 שנים 



נכסים עיקריים בהולנד

Avantlum Holding Amsterdam

שווי בספרים
כ- 94 מיליון ₪



שכ"ד שנתי
כ- 6.2 מיליון ₪



תפוקת שכירות
כ- 4.4 שנים



KPMG Amsterdam

שווי בספרים
כ- 211 מיליון ₪



שכ"ד שנתי
כ- 17 מיליון ₪



תפוקת שכירות
כ- 7 שנים



Stichting Roc Hague

שווי בספרים
כ- 89 מיליון ₪



שכ"ד שנתי
כ- 6.4 מיליון ₪



תפוקת שכירות
כ- 8 שנים



KBC Bank Rotterdam

שווי בספרים
כ- 58 מיליון ₪



שכ"ד שנתי
כ- 4 מיליון ₪



תפוקת שכירות
כ- 4 שנים



ריכוז נתונים

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

2022	1-9/2022	1-9/2023	
223,914	163,740	191,874	הכנסות מנכסים מניבים
152,977	113,516	134,878	רווח גולמי*
41,770	31,304	50,463	תזרים מפעילות שוטפת*
90,205	64,315	74,552	FFO לפי גישת הנהלה
44,908	32,403	37,705	FFO חלק הבעלים



* בנטרול מכירת מלאי קרקעות בשנת 2022

דיבידנד

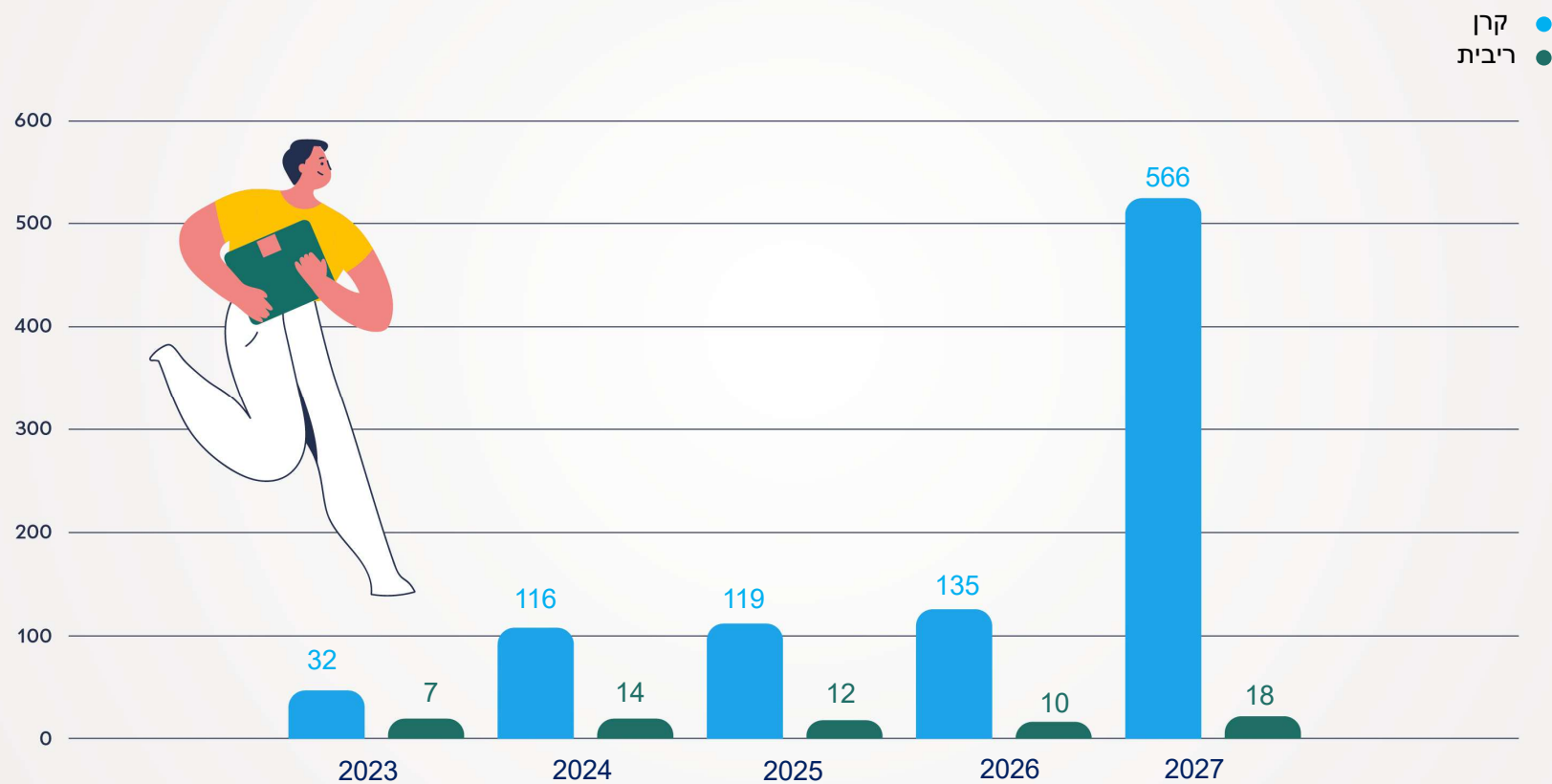
ריכוז נתונים מתוך דוחותיה של החברה

	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%

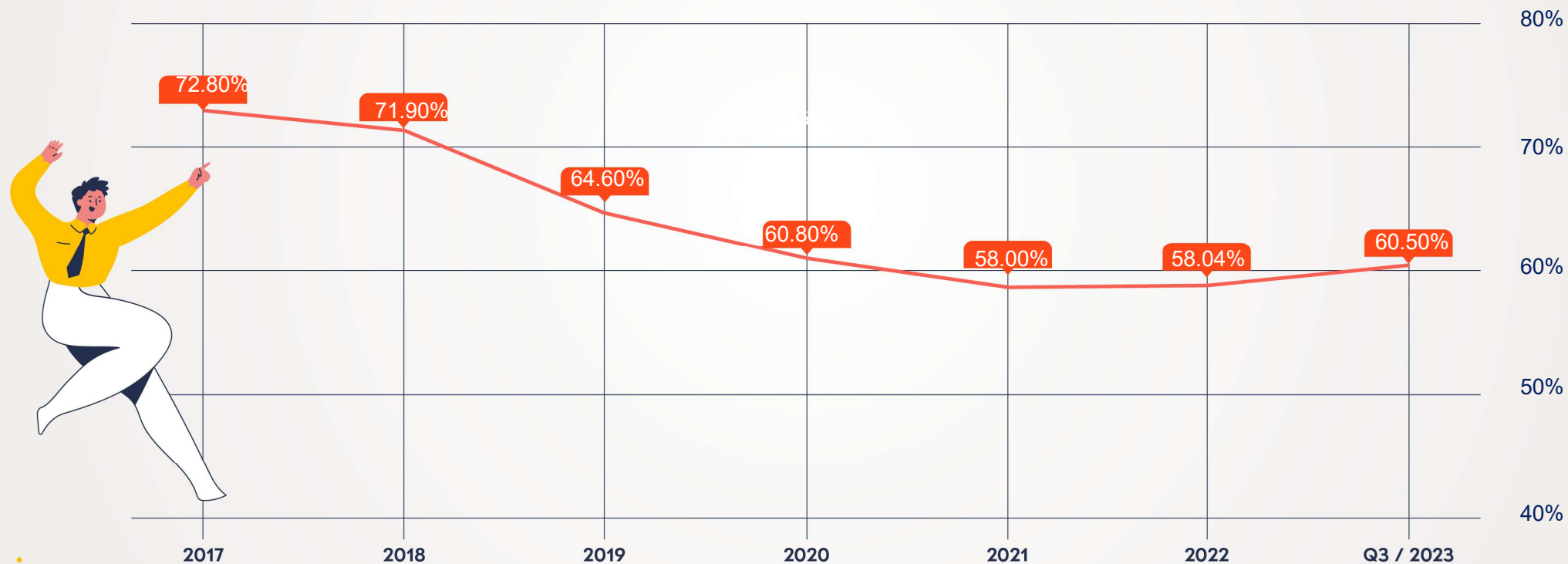


* סך הדיבידנד שהוכרז ושולם בגין כל שנה ביחס למחיר המניה
 ** משוער על בסיס החלוקה בגין הרבעון הראשון מוכפל בארבע.

לוח פרעונות אג"ח (קרן וריבית מיליוני ש"ח)



יחס חוב נטו CAP - ל



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 בספטמבר 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 וכוללים בין היתר את התמודדותה העתידית של הקבוצה עם המלחמה.

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!