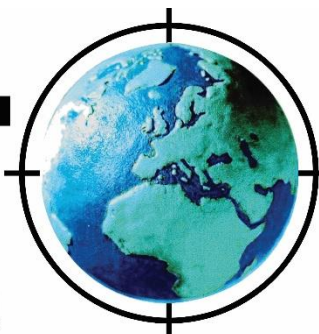


מצגת שוק ההון

איירפורט סיטי בע"מ

ליום 31.12.2021

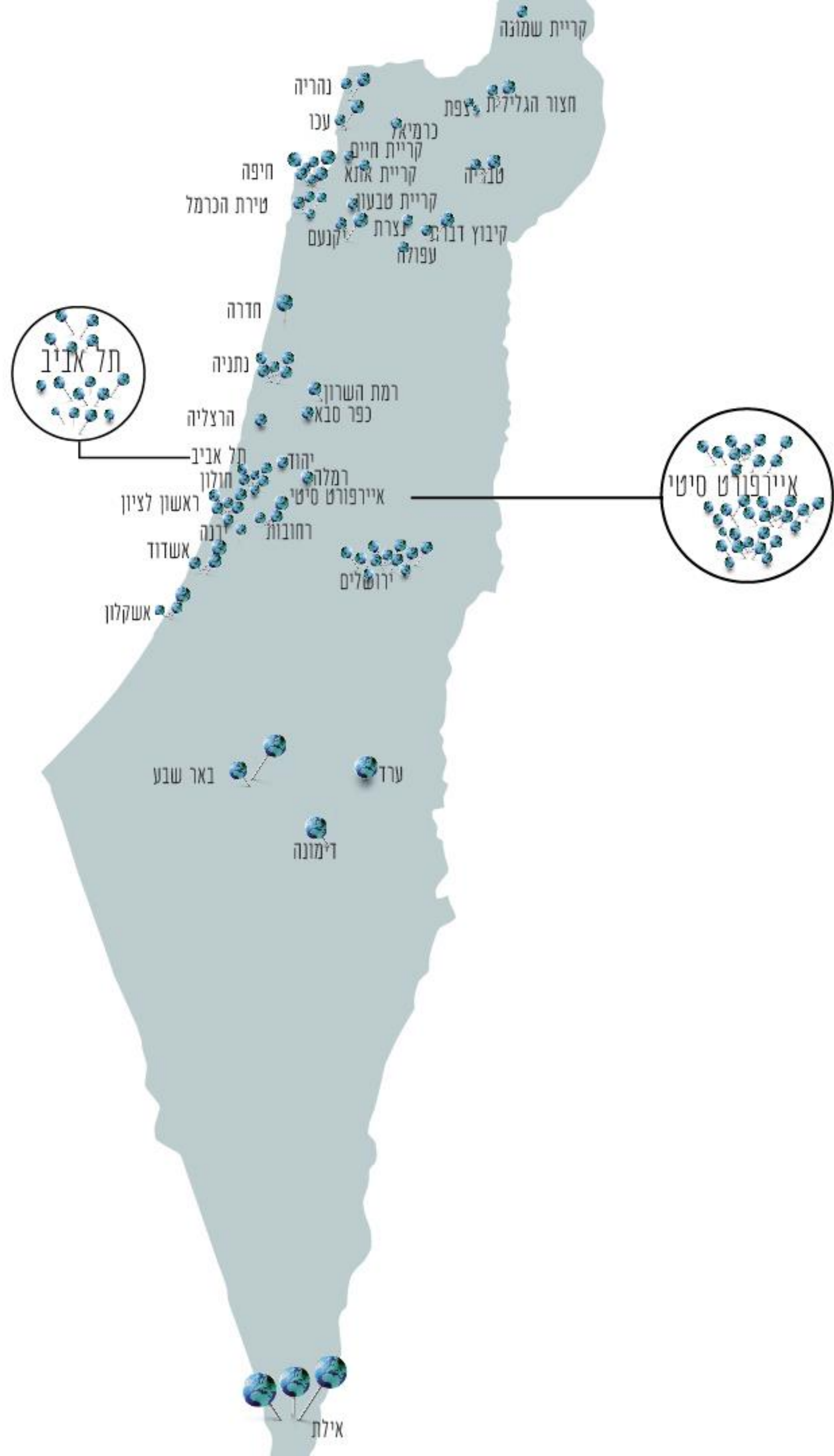


הבהרה משפטית Disclaimer

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של איירפורט סיטי ("איירפורט סיטי" או "איירפורט") או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. האמור בה אינו מהווה המלצה, ייעוץ, חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע.

המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד, אינו ממצה את מלוא הנתונים והפעילות של איירפורט סיטי ו/או חברות בשליטתה ("הקבוצה") ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2021 ובדיווחיה השוטפים של איירפורט סיטי ("הדוחות"). המידע הנכלל במצגת זו הינו בהתבסס על המידע שנכלל בדוחות ואינו כולל מידע חדש אולם ייתכן כי נתונים הנכללים במצגת זו ערוכים ו/או מוצגים בצורה שונה. בכל מקרה של סתירה בין הדוחות לבין המידע שבמצגת זו, יחייב המידע שבדוחות.

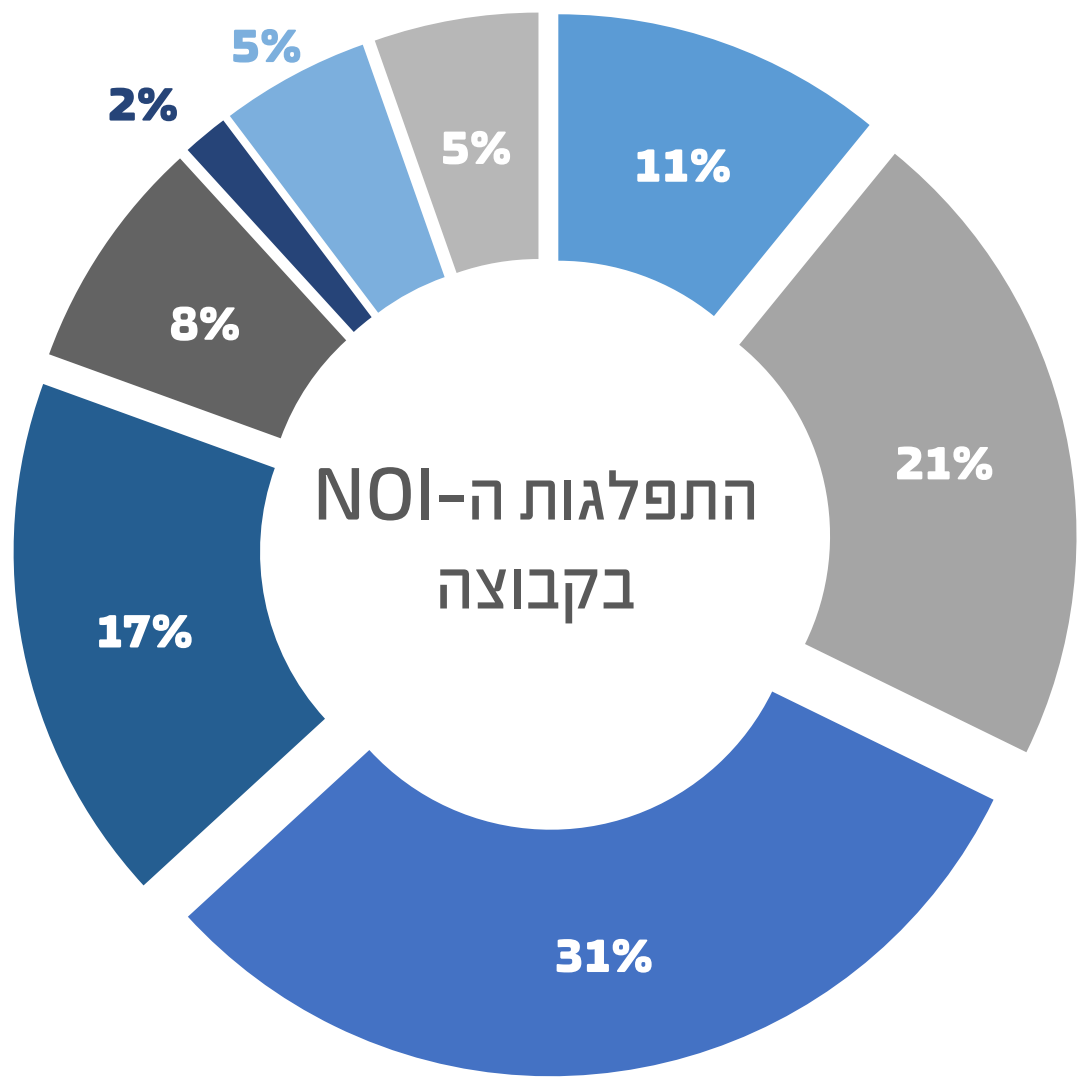
מצגת זו כוללת **מידע צופה פני עתיד**, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על נקודת ראותה והערכתה של הקבוצה ובין היתר, על נתונים ומידע המצויים ברשות הקבוצה בעת עריכת מצגת זו. מידע כאמור כולל תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר, המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה, לרבות בקשר עם שינויים במדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות בארץ ובחו"ל, שינויים בשערי מטבעות, נתוני הכנסות, נתוני תפוסת נכסים, שינויים בגובה דמי השכירות ומחירי הדירות, שינויים בעלויות ורווח מפרויקטים, שינויים במדיניות הממשלה וגופים שפועלים מטעמה (כדוגמת שינוי תב"ע, קבלת היתרים, תוכניות "דירה בהנחה" והתחדשות עירונית). כמו כן, נכון למועד מצגת זו לא ניתן להעריך את מלוא השלכות נגיף הקורונה (Covid 19) על הכלכלה ותוצאות פעילותה של הקבוצה. לפיכך, תוצאות הפעילות של הקבוצה בעתיד עלולות להיות שונות מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, הקבוצה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.



פריסת נכסי החברה



- תמהיל הנכסים המניבים של הקבוצה כולל שימושים מגוונים: משרדים, מרכזי תחבורה, מסחר, אחסנה ותעשיה, חניונים, תחנות דלק והשכרת דירות מגורים.
- בתקופת הדוח, הכנסות הקבוצה מפעילות המשרדים נמשכו כסדרן בכפוף להקלות נקודתיות לשוכרים ספציפיים בדרך של דחייה או פריסת תשלומי דמי שכירות וניהול.
- בתחום הנדל"ן למגורים לא הייתה למשבר הקורונה השפעה מהותית על הקבוצה, כמו גם לגבי פעילות הייזום של הקבוצה.
- השפעת מגפת הקורונה בתקופת הדוח ולאחריה באה לידי ביטוי בעיקר במרכזים המסחריים של הקבוצה, למרות שחלק מהשטחים המושכרים בהם נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הדוח.
- ה-NOI מהמרכזים המסחריים בתקופת הדוח מהווה כ-21% מה-NOI הכולל של הקבוצה.
- החברה לא הכירה בשנת הדוח בהכנסות בגין חלק מדמי השכירות והניהול בגין אותם נכסים מסחריים בהם הופסקה הפעילות עקב המגבלות/סגרים בסכום כולל של כ-11 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה, תמהיל הנכסים המגוון והפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם מסייעים לקבוצה להתמודד בצורה טובה עם השלכות משבר הקורונה.

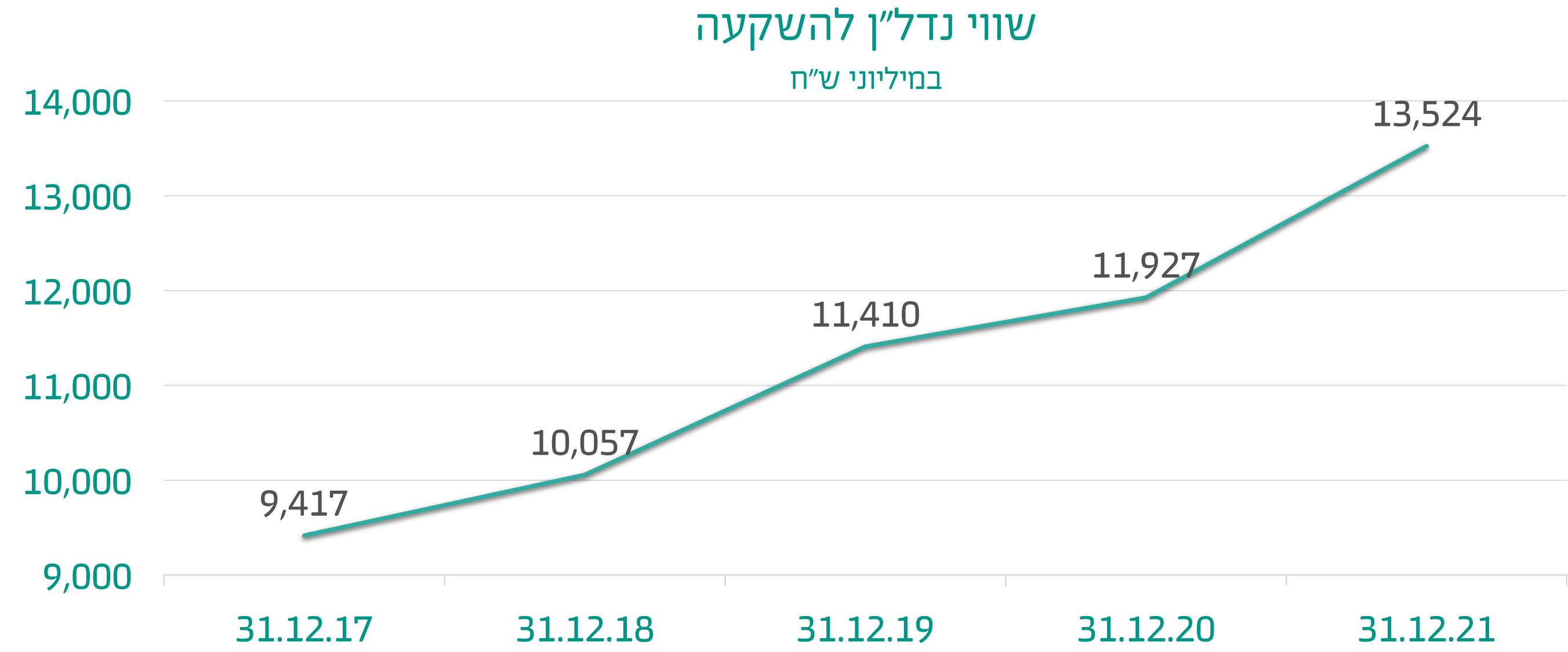


השפעת משבר הקורונה על פעילות הקבוצה



- בתקופת הדוח רשמה החברה עלייה בשווי ההוגן של נכסיה בישראל ובאירופה בסך של כ-1,314 מיליון ש"ח. העלייה נובעת בעיקרה מ:
- עליית ערכי קרקע בנכסי נדל"ן שונים, בעיקר באזור תל-אביב.
- עדכון שיעורי היוון (בעיקר במתחמי לוגיסטיקה).
- גידול בהכנסות מדמי שכירות.
- בנוסף, רכשה החברה בתקופת הדוח 50% בנכס בתל אביב ("בית ישראל" בתמורה לסך של כ-126 מיליון ש"ח (ואשר לאחר השלמת הרכישה מחזיקה החברה ב-100%).

גידול בשווי
נדל"ן להשקעה
1-12/2021



איתנות פיננסית

הרחבת אג"ח (סדרות ה' ו-ט')
בריבית אפקטיבית
משוקללת של כ-0.32% לשנה



לקבוצה נכסים לא משועבדים
בהיקף של כ-7.4 מיליארדי ש"ח



לקבוצה מסגרות אשראי
לא מנוצלות בגובה של
כ-750 מיליון ש"ח



הקבוצה ממשיכה באסטרטגית הצמיחה
העסקית: רכישת מלון בברצלונה, רכישת
50% מחניון כיכר אתרים בתל אביב ורכישת
50% מבית ישראלכרט בתל אביב*



לקבוצה שיעור תפוסה
גבוה בישראל (כ-94%)
ללא צפי לשינוי משמעותי



* הקבוצה החזיקה קודם לרכישה ב-50% מהנכס.

כ- 13,524
מיליון ש"ח
סך שווי נדל"ן להשקעה

כ- 127
אלפי מ"ר להשכרה באירופה

19
נכסים מניבים באירופה

כ- 1,139
אלפי מ"ר להשכרה בישראל

104
נכסים מניבים בישראל

וגם 5 פרויקטים עיקריים בהקמה

מלון הלאום

ירושלים

נצבא סיטי ביזנס פארק

פארק עסקים ראש העין

מלון שער הים

נתניה

מלון המושבה הגרמנית

חיפה

מלון שרונה

תל-אביב

נכסי
הנדל"ן המניב
בחלוקה על פי שימושים
ליום 31.12.2021

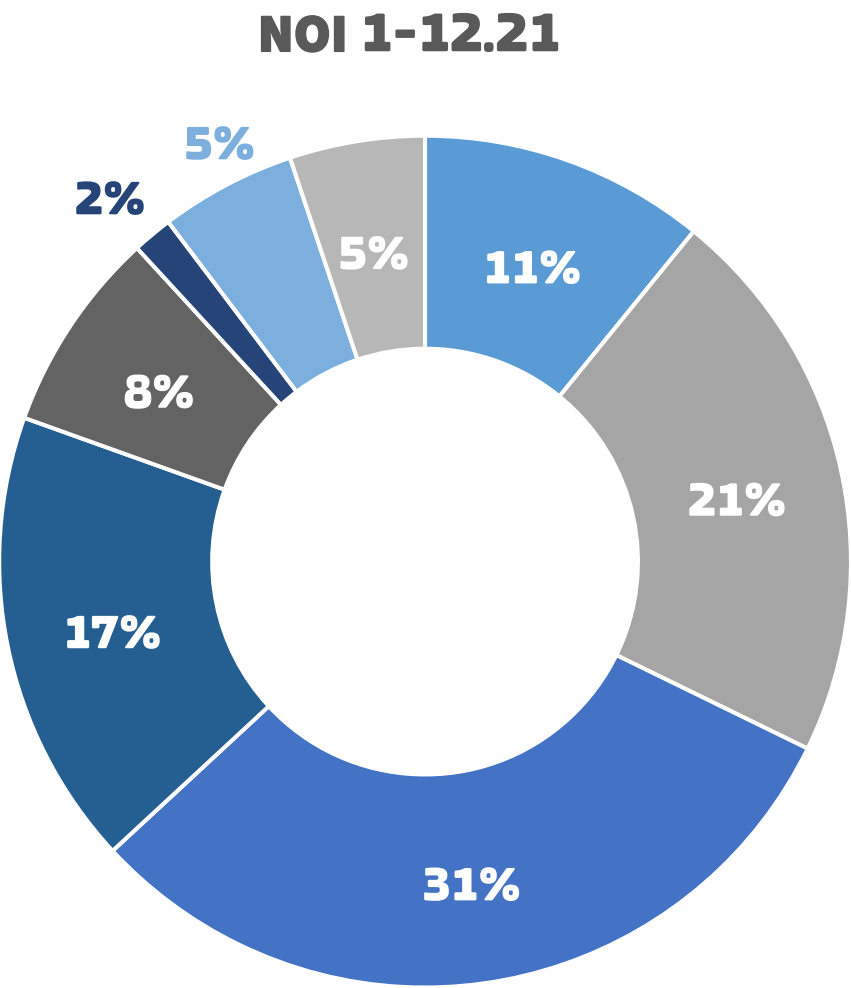
שימושים	שטח (מ"ר)	NOI 1-12.21 (אלפי ש"ח)	שווי הוגן (אלפי ש"ח)	שיעור תפוסה	מס' מבנים
משרדים	221,606	188,174	2,882,590	92.1%	20
אחסנה ותעשייה	261,007	105,844	1,680,332	100%	26
מסחר *	140,006	130,233	2,581,427	94.5%	25
חניונים	239,446	46,874	848,974	100%	11
מרכזי תחבורה **	259,886	66,244	1,475,260	85.0%	13
תחנות דלק	17,251	9,291	100,796	100%	9
השכרת מגורים	-	29,699	-	-	-
פרויקטים בהקמה ומגרשים ***	-	-	2,926,139	-	-
אירופה	126,701	31,307	773,511	61.2%	19
סכום כולל	1,265,903	607,666	13,269,029	91.7%	123

* לא כולל נתוני מלון בשיפוץ באילת. כולל מרכזי מסחר אשר בחלקם קיימים גם שטחים תחבורתיים אך מקור ההכנסה העיקרי הינו מסחרי.

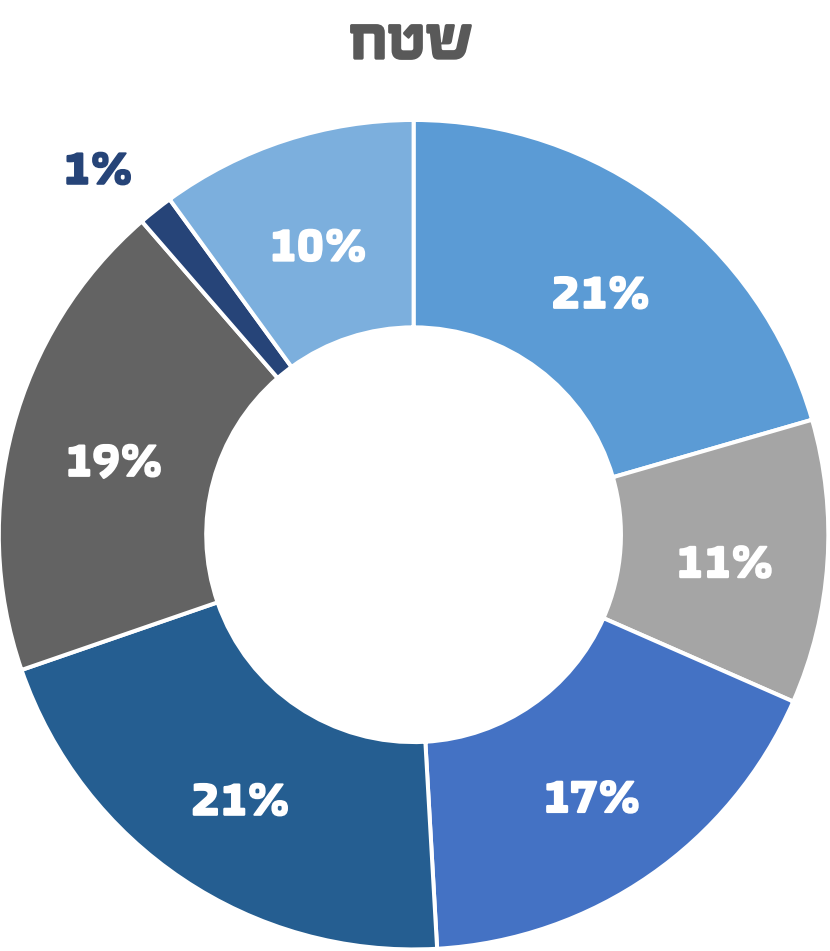
** כולל מרכזי תחבורה אשר בחלקם שטחי מסחר, אך מקור ההכנסה העיקרי הינו תחבורתי.

*** כולל נכס באירופה.

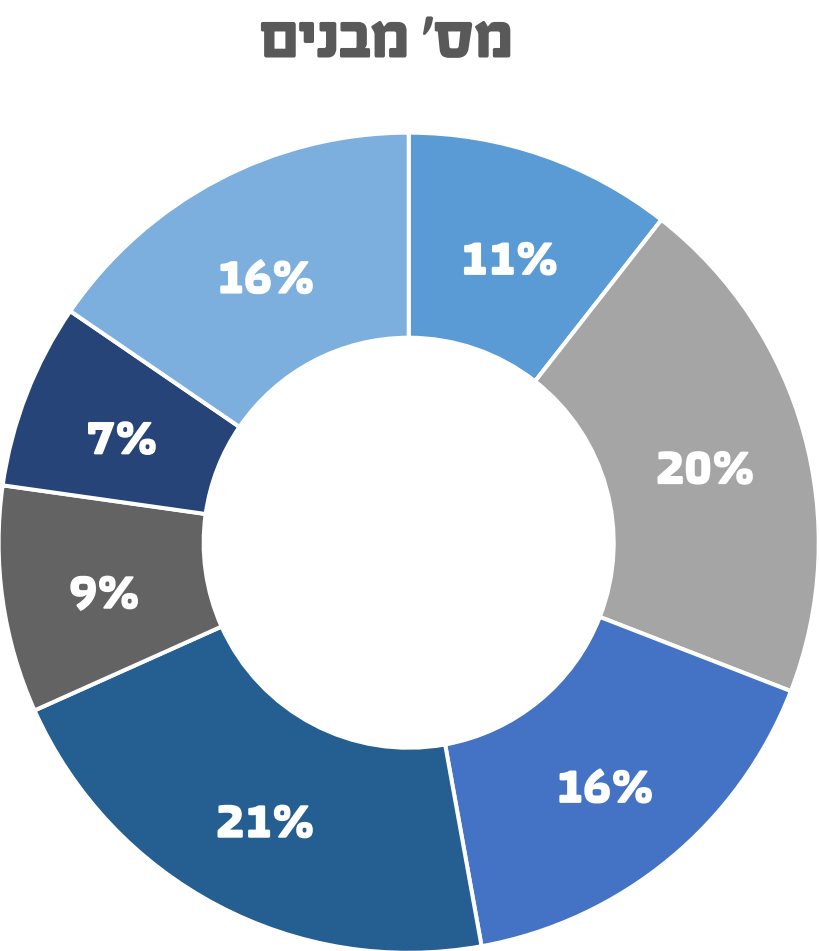
נכסי
הנדל"ן המניב
בחלוקה על פי שימושים
ליום 31.12.2021



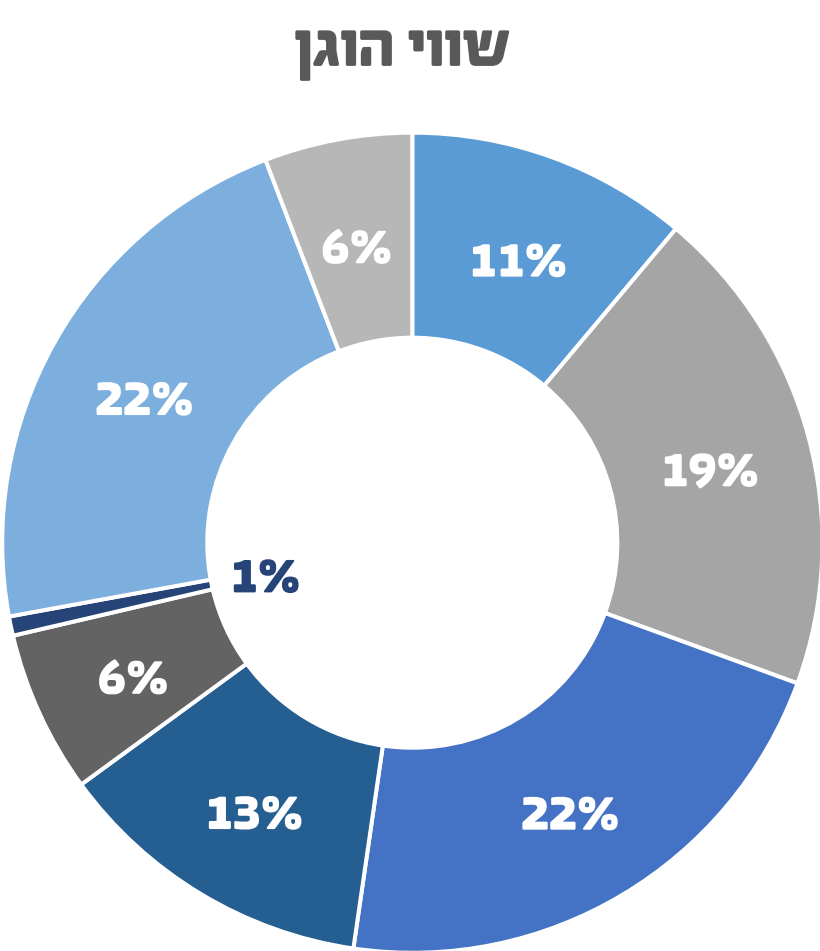
אירופה ■ מסחר ■ משרדים ■ אחסנה ותעשייה ■ חניונים ■ תחנות דלק ■ השכרת מגורים ■ מרכזי תחבורה



אירופה ■ תחנות דלק ■ חניונים ■ אחסנה ותעשייה ■ משרדים ■ מסחר ■ תחבורה



אירופה ■ תחנות דלק ■ חניונים ■ אחסנה ותעשייה ■ משרדים ■ מסחר ■ מרכזי תחבורה



אירופה ■ פרויקטים בהקמה ■ תחנות דלק ■ חניונים ■ אחסנה ותעשייה ■ משרדים ■ מסחר ■ מרכזי תחבורה

13

מרכזי תחבורה ברחבי ישראל בבעלות הקבוצה

ה- NOI לתקופה 1-12.21 הסתכם לכ-

אלפי ש"ח 66,244

שווי מרכזי התחבורה ליום 31.12.2021 כ-

מיליוני ש"ח ש"ח 1,475

כ-85% (שיעור התפוסה ללא התחנה המרכזית החדשה בתל אביב הינו כ-99%)

שיעור התפוסה ליום 31.12.2021

שטחים להשכרה בישראל
מרכזי תחבורה



מרכזי תחבורה

לקוחות מובילים



25

מבני מסחר ברחבי ישראל בבעלות הקבוצה
12 קניונים ומרכזים מסחריים וכן נכסים מסחריים שונים

ה- NOI לתקופה 1-12.21 הסתכם לכ-

אלפי ש"ח 130,233

שווי מרכזי המסחר ליום 31.12.2021 כ-כ-

מיליוני ש"ח 2,581

כ-95%

שיעור התפוסה ליום 31.12.2021

שטחים להשכרה בישראל
מרכזי מסחר



מרכזי מסחר

לקוחות מובילים

מאפה נאמן
נוסד בשנת 1944

adidas

סופר-פארם

קפה
לנדוויר
מאז 1919

TOGO
— NEW LOOK EVERYDAY —

ZER4U
לעולם מאושר יותר

צומת ספרים

Columbia

מגה ספירט
רשת הספורט של ישראל

יוחננוף
סופרשוק לכולם

ינות
ביתן
רק מה שטוב בשוק

אושר עד

שופרסל

הרביע

Delta

א.ל.מ.
חשמל ואלקטרוניקה

H&O

מחסני חשמל

Naaman

ארומה
אספרסו בר

סטימצקי
מאז 1925
ספרים זה סטימצקי

מפעל הפיס

ריקושט
יוצאים מהבית נכנסים לריקושט

SOLTAM
EST. 1950
PROFESSIONAL COOKWARE

בוגדאנץ'

הלפרין

FOX

CASTRO

McDonald's

cinema
city
סינמה סיטי

3e
by Shufersal

שילב

20

מבני משרדים ברחבי ישראל בבעלות הקבוצה

ה- NOI לתקופה 1-12.21 הסתכם לכ-

אלפי
ש"ח

188,174

שווי מבני המשרדים ליום 31.12.2021 כ-

מיליוני
ש"ח

2,883

כ-92%

שיעור התפוסה ליום 31.12.2021

שטחים להשכרה בישראל
מבני משרדים



מבני משרדים

לקוחות מובילים

26

מבני אחסנה ותעשייה ברחבי ישראל בבעלות הקבוצה

ה- NOI לתקופה 1-12.21 הסתכם לכ-

אלפי ש"ח 105,844

שווי מבני האחסנה והתעשייה ליום 31.12.2021 כ-

מיליוני ש"ח 1,680

100%

שיעור התפוסה ליום 31.12.2021

שטחים להשכרה בישראל
מבני אחסנה ותעשייה



מבני אחסנה ותעשייה

לקוחות מובילים

FOX

שילב

DHL

דאמסקוס

סילסקו

Columbia

השטיח האדום
כל השטיחים שבעולם

נביעות
לגוף ולנשמה

ti Ray-Q
Interconnect
A Berkshire Hathaway Company

TNT

פלאפון

שראוס

19

נכסים מניבים ברחבי אירופה בבעלות הקבוצה

12 נכסים בצרפת, 5 נכסים בספרד ונכסים בהולנד וגרמניה.

ה-NOI לתקופה 1-12.21 הסתכם לכ-

אלפי ש"ח 31,307

שווי הנכסים המניבים באירופה ליום 31.12.2021 כ-

מיליוני ש"ח 774

כ-61%

שיעור התפוסה ליום 31.12.2021





נדל"ן מניב בהקמה

כ-84* אלפי מ"ר
5 מבנים בתוספת חניון

תחילת ביצוע
2019
מועד סיום משוער

2022-2023**

כ-450,036 אלפי ש"ח
שווי בספרים ליום 31.12.2021

נצבא סיטי ביזנס פארק
ראש העין
נדל"ן מניב בהקדמה
משרדים ומסחר



* סה"כ שטח הפרויקט כ-154 אלפי מ"ר.
** בנייתו של מבנה אחד הסתיימה בשנת 2021, בנייתו של מבנה נוסף צפויה להסתיים בשנת 2022.
בנייתם של שלושת המבנים הנוספים צפויה להסתיים בשנת 2023.



מגורים

1,232* יחידות דיור

147-כ אלפי מ"ר

615 יחידות דיור נמכרו ונמסרו

586** יחידות דיור הושכרו ונמסרו

2,310-כ מיליוני ש"ח סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט

988-כ מיליוני ש"ח רווח גולמי צפוי מכל הפרויקט

2019 החל מאפריל השקעות הון באישור מרכז ההשקעות כמחצית מהפרויקט יועד להשכרה ע"פ חוק עידוד

* בנייתן של כלל יחידות הדיור הסתיימה בדצמבר 2020.

** לאחר מועד הדיווח הושכרו 10 דירות נוספות.

נאמא סיטי
ראש העין

מגורים



66* יחידות דיור

14- אלפי מ"ר

2022** סיום עבודות הקצה צפוי במהלך שנת

215- מיליוני ש"ח סה"כ הכנסות צפויות

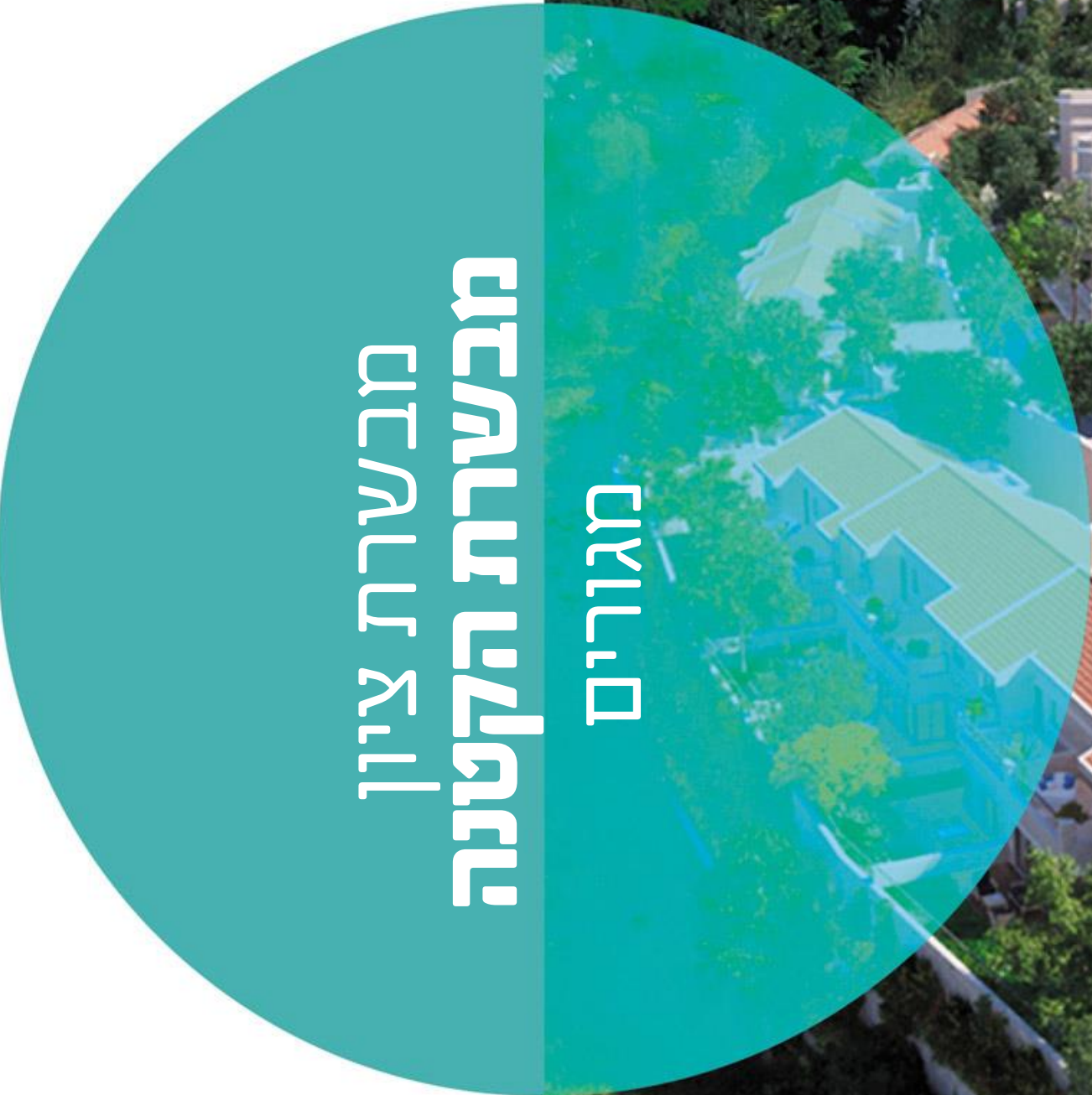
15- מיליוני ש"ח רווח גולמי צפוי

55 יחידות דיור נמכרו

* הופקדה תב"ע על פיה ניתן להוסיף עוד 9 יח"ד.

החברה פועלת להשלים נספח תנועה לצורך מתן תוקף לתב"ע.

** בגין 39 דירות התקבל אישור אכלוס (טופס 4) והשלמת יתר הדירות צפויה במהלך רבעון 4 2022.



150* יחידות דיור

31- כ- אלפי מ"ר

2021 יולי התקבל טופס 4

458** מיליוני ש"ח סה"כ הכנסות צפויות

270- כ- מיליוני ש"ח רווח גולמי צפוי

90 יחידות דיור נמכרו

54*** יחידות דיור הושכרו

* בחודש נובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה כי 57 דירות בפרויקט ייועדו להשכרה במסגרת החוק לעידוד השקעות הון.

** כ-215 מיליוני ש"ח הכנסות הוכרו בספרים בגין הפרויקט.

*** לאחר מועד הדוח הושכרו 1 יח"ד נוספת.



576**
יחידות דיור בשלב א' של הפרויקט

161כ-
אלפי מ"ר

2025
סיום עבודות הקמה צפוי במחצית ראשונה של שנת

1,023כ-
מיליוני ש"ח סה"כ הכנסות צפויות

172כ-
מיליוני ש"ח רווח גולמי צפוי

239***
יחידות דיור נמכרו

* חלק החברה בפרויקט - 50%.
** מתוכן 449 דירות למכירה ו-127 דירות לבעלי הקרקע.
*** לאחר מועד הדיווח נמכרו 40 דירות נוספות.



מלונאות

מלונאות

ליום 31.12.2021

שם המלון	חדרים	שווי בספרים (אלפי ש"ח)	תקציב בניה משוער כולל קרקע (אלפי ש"ח)	יתרה להשלמה ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	סיום מוערך
שרונה תל אביב	1,050	398,451	1,124,469	744,291	2025
הנסיכה אילת*	452	255,084	148,039	**79,257	2024
הלאום ירושלים	359	163,136	315,703	118,113	2024
המושבה הגרמנית חיפה	264	150,000	226,835	65,018	2023
שער הים נתניה	70	78,275	100,343	16,258	2024

* בשלבי שיפוץ.

** מתוך יתרה זו צפויה החברה לקבל החזרים מחברת הביטוח בגין שריפה שפרצה במלון בסכומים שטרם נקבעו.

כ-1,050
חדרי מלון

כ-81
אלפי מ"ר

סיום עבודה צפוי
2025



452

חדרי מלון

36-כ

אלפי מ"ר

סיום עבודה צפוי

2024

מלון הנסיכה
אילת
מלונאות בישראל



359
חדרי מלון

28-
אלפי מ"ר

סיום עבודה צפוי
2024



264

חדרי מלון

21-כ

אלפי מ"ר

סיום עבודה צפוי

2023

חִיפָה
מלון המושבה הגרמנית
מלונאות בישראל



70
חדרי מלון

4.5-
אלפי מ"ר

סיום עבודה צפוי

2024



תמצית נתונים כספיים

דגשים לתקופה 1-12.21

ההון המיוחס לבעלי החברה ליום 31.12.2021 כ-

מיליוני
ש"ח **8,823**

NOI לתקופת הדיווח כ-

מיליוני
ש"ח **608**

FFO של כ-

מיליוני
ש"ח **420**

רווח נקי בסך של כ-

מיליוני
ש"ח **1,426**

שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת כ-

סדרות אג"ח ה' ו-ט'
שהורחבו השנה **0.32%**

יחס חוב ל-CAP כ-

33.1%

תיאור	31.12.21	31.12.20
מזומנים ושווי מזומנים	537	907
מלאי בניינים למכירה	663	530
ני"ע והשקעות	505	536
סה"כ רכוש שוטף	1,952	2,249
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	898	889
נדל"ן להשקעה	13,524	11,927
מקרקעין לבנייה	247	61
השקעות וחייבים לזמן ארוך	255	70
סה"כ רכוש בלתי שוטף	14,995	13,011
סה"כ נכסים	16,947	15,260

רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

תמצית מאזן
מאוחד
נכסים
במיליוני ש"ח

תיאור	31.12.21	31.12.20
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,244	1,330
ספקים ונותני שירות	86	113
זכאים ויתרות זכות	122	163
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,740	1,805
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	266	365
אגרות חוב	4,184	4,041
מיסים נדחים	1,694	1,354
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	6,261	5,875
סה"כ התחייבויות	8,001	7,680
הון	8,946	7,580
סה"כ התחייבויות והון	16,947	15,260

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

הון

תמצית מאזן

מאוחד

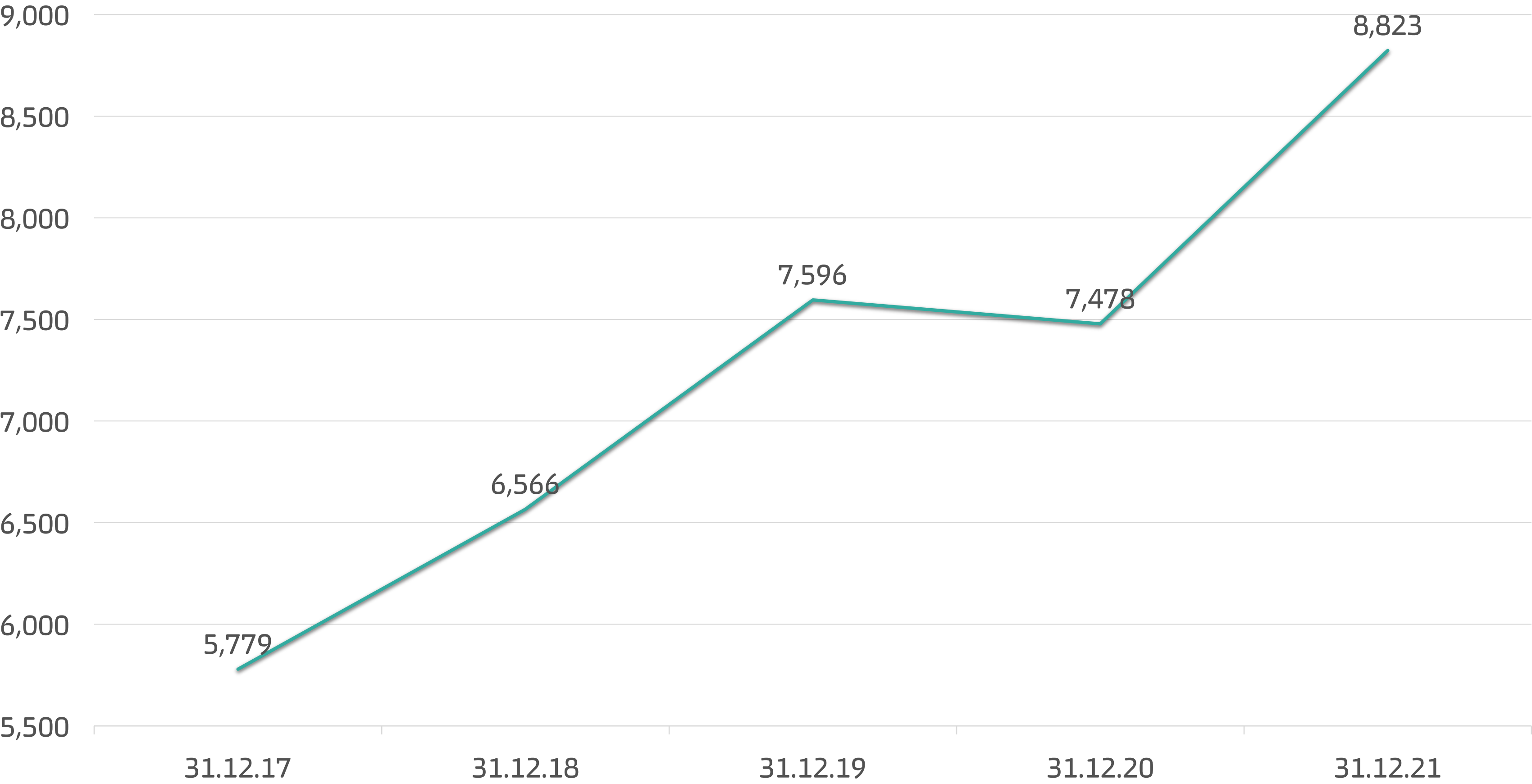
התחייבויות והון

במיליוני ש"ח

תיאור	1-12.21	1-12.20
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם, נטו	608	570
הכנסות ממכירת דירות, נטו	11	40
רווח גולמי	619	610
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(38)	(45)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	1,314	(226)
רווח מפעולות רגילות	1,964	337
הוצאות מימון, נטו	(96)	(56)
חלק בהפסדי חברות כלולות	(8)	(14)
מיסים על הכנסה	(434)	(74)
רווח לשנה	1,426	194
רווח מיוחס לבעלים	1,405	192

תמצית תוצאות פעילות מאוחד

במיליוני ש"ח



* הקיטון בשנת 2020 נובע מרכישה עצמית של מניות בסך של כ-319 מיליוני ש"ח.

**התפתחות
ההון המיוחס
לבעלי החברה**
במיליוני ש"ח



תודה

