



 BSRE
רצוע כחול נדל"ן בע"מ
מצגת שוק ההון
מרץ 2022

הבהרות

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ("מידע צופה פני עתיד"), אשר כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים של החברה ומידע אחר, המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות בקשר עם תחזית הכנסות החברה, תחזית השפעות משבר הקורונה על החברה, נתוני NOI, נתוני FFO, לוחות זמנים צפויים, תחזית שיפור ביחסי כיסוי וכדומה.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה, על הערכות, תוכניות ועל עובדות ונתונים מקרו כלכליים, הכל כפי שידועים להנהלת החברה במועד הכנת מצגת זו.

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים והינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון להם חשופה החברה, משינויים בתוכניות העסקיות, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית המשפיעה על החברה ובכלל זה השלכות משבר הקורונה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה ו/או אומדן כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד מצגת זו.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 8, 12, 14 עד 16, 18 עד 21 וכן שקפים 23 עד 27) קיימים נתונים ותחזיות, בנוגע לנכסי החברה (שהנם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה) או שמוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה שהנם בגדר מידע צופה פני עתיד.

הנתונים בשקפים האמורים לעיל מבוססים, בין היתר, על ההנחות הבאות שאינן וודאיות ו/או טרם התקבלה החלטה לגביהן:

תחזית NOI הכלולה בשקפים 8, 14 עד 16 ו-18:

- הנחת האינפלציה שנלקחה עד וכולל תחזית לשנת 2025 עומדת על שיעור של 1%-2.1%.
- ההכנסות בשנות התחזית מבוססות, בין היתר, על צבר ההזמנות שמתואר בסעיף 8.4.9 ובסעיף 9.5.10 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ועל הנחה לעליה ליניארית בהכנסות החברה מחניונים בתל אביב.
- הנחת אכלוס מלא עד לשנת 2025, הנחות להשלמת הקמת נכסים לרבות השבחות במועדים שהחברה רואה לנגד עיניה במועד זה. תחת ההנחה שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
- הוצאות המימון החזויות מבוססות על תנאי השוק בגיוסים אחרונים שהחברה ביצעה.

קניון - TLV תחזית:

- תחזית הכנסות מחניון TLV שמופיעה בשקף 19.
- השבחה וטיוב שוכרים בקניון כפי שמופיע בשקף 20.

הנתונים בשקפים האמורים לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד שמתבסס בעיקר על האסטרטגיה של החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן. אין במידע הכלול במצגת משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יתגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקפים האמורים לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מזה שצפתה החברה, לרבות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים לרבות התפתחות והשלכות משבר הקורונה ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021. הנתונים במצגת המתבססים על הערכות כאמור, מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כאמור לעיל.

בשקף 3 יחס חוב ל-CAP מוצג באופן עקבי לשנים קודמות בניכוי מיסים נדחים וכולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור 55.6% (בהשוואה ל-31.12.2020: 59.6%). הנתונים שנלקחו בתחשיב זה הינם בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה וללא ניכוי מיסים נדחים.

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, היא נועדה אך ורק למסירת מידע והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע ואינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל.

המידע הנכלל במצגת אינו יכול להחליף עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה, ובכלל זה, הדוחות הכספיים והדיווחים המידיים שמפרסמת החברה מעת לעת.

BSRE רבוע כחול נדל"ן בע"מ

שטח ¹	418,200 מ"ר	
נכסים מניבים	114	
תמהיל נכסים איכותי באזורי ביקוש		
שווי נכסי הנדל"ן ²	6.5 מיליארד ש"ח	
שיעור תפוסה בנכסים מניבים ³	96%	
חוב ל- CAP, נטו ⁴	50.3% 55% :31.12.2020	
CAP RATE	6.3% 6.7% :31.12.2020	

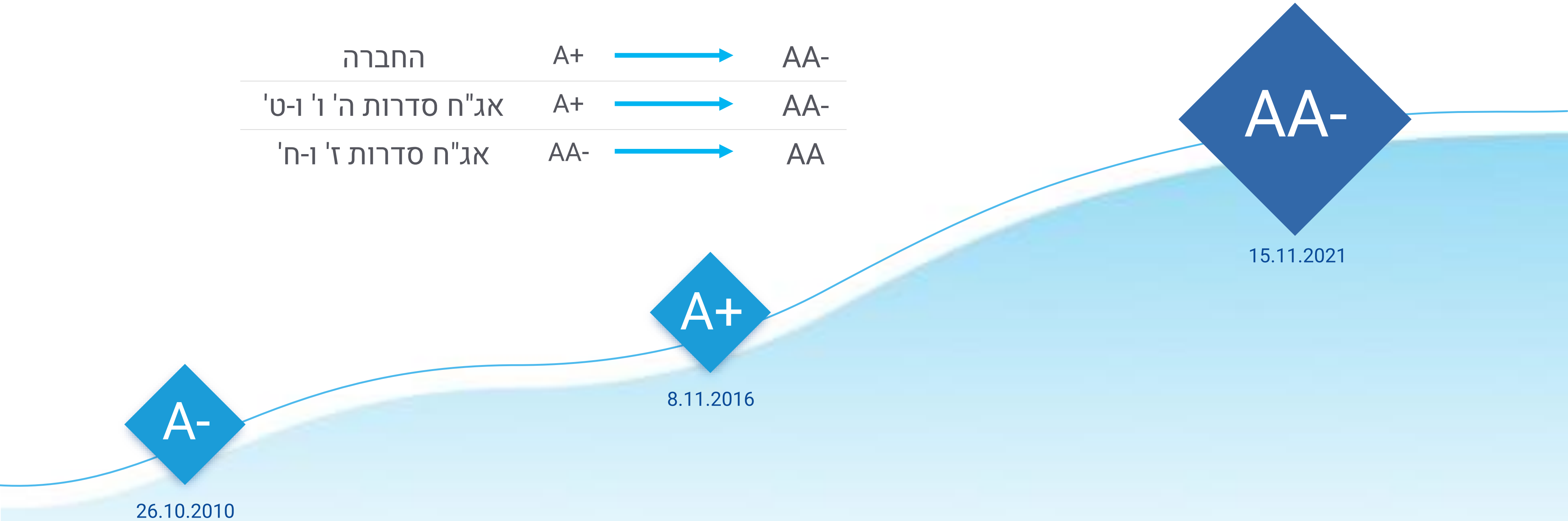
1. כולל שטחי חניונים של כ- 106.6 אלף מ"ר, וכ- 23.3 אלף מ"ר אשר מהווים 75% מחניון גבעון (פרויקט B.O.T) (סעיף 8.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021).
2. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 31.12.2021.
3. שיעור תפוסה ליום 31.12.2021, מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזי מסחר.
4. יחס חוב ל-CAP מוצג בניכוי מיסים נדחים וכולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

	שווי שוק נכון למועד פרסום הדוחות	כ-3 מיליארד ש"ח
	EPRA NRV	3.4 מיליארד ש"ח למניה: 289 ש"ח
	הון עצמי	2.68 מיליארד ש"ח
	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	כ-316 מיליון ש"ח 31.12.2020: כ-125 מיליון ש"ח (גידול של כ-153%)
	מדד	תל-אביב 125 תל-אביב 90
	דירוג	AA- AA דירוג לסדרות מובטחות בשעבוד (אופק יציב)
	נכסים לא משועבדים	כ-3.3 מיליארד ש"ח כ-51% מסך נכסי הנדל"ן

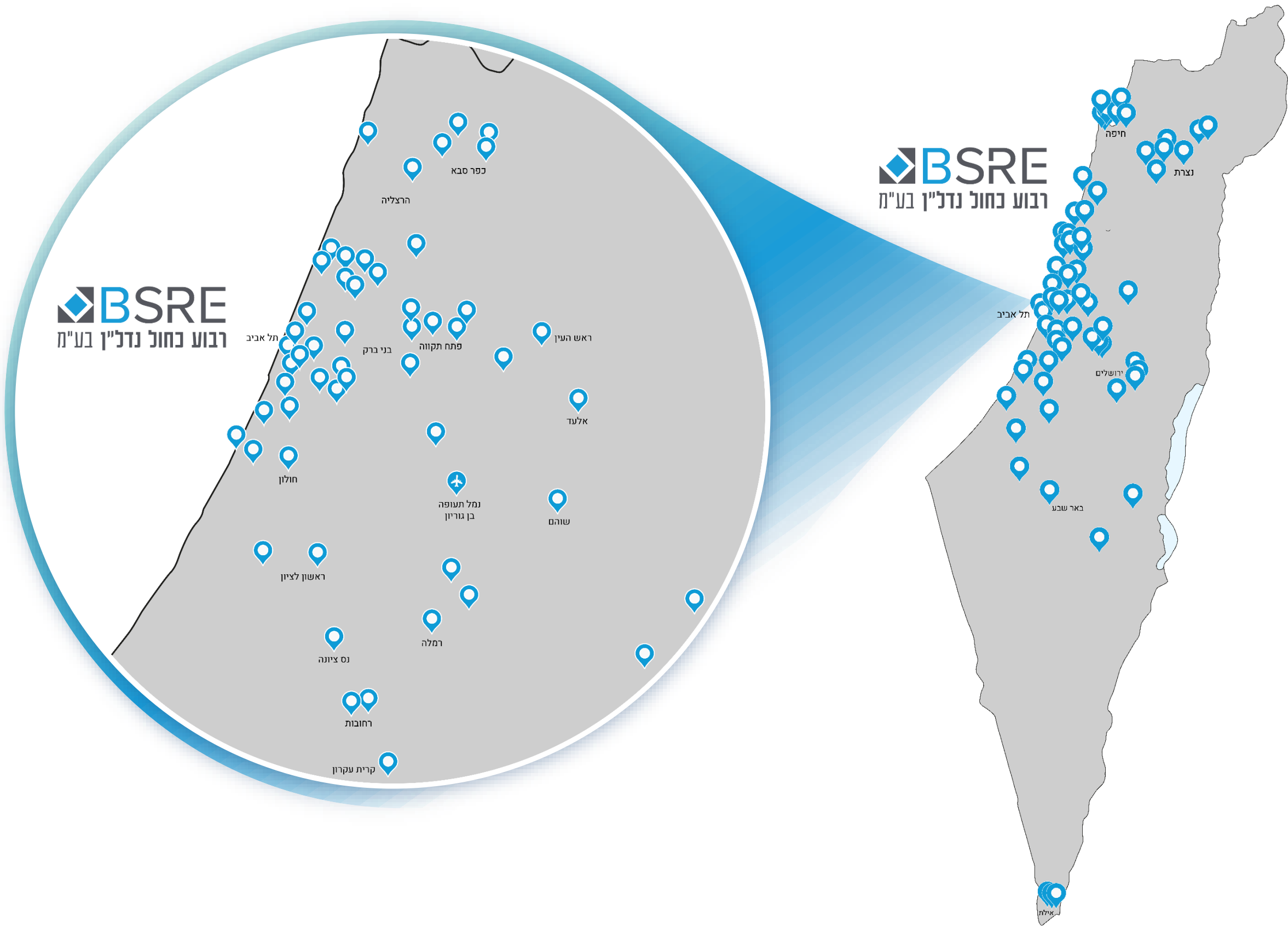
העלאת דירוג החברה

בתאריך 15 בנובמבר 2021 הודיעה S&P מעלות על העלאת דירוג

החברה	A+	→	AA-
אג"ח סדרות ה' ו' ו-ט'	A+	→	AA-
אג"ח סדרות ז' ו-ח'	AA-	→	AA

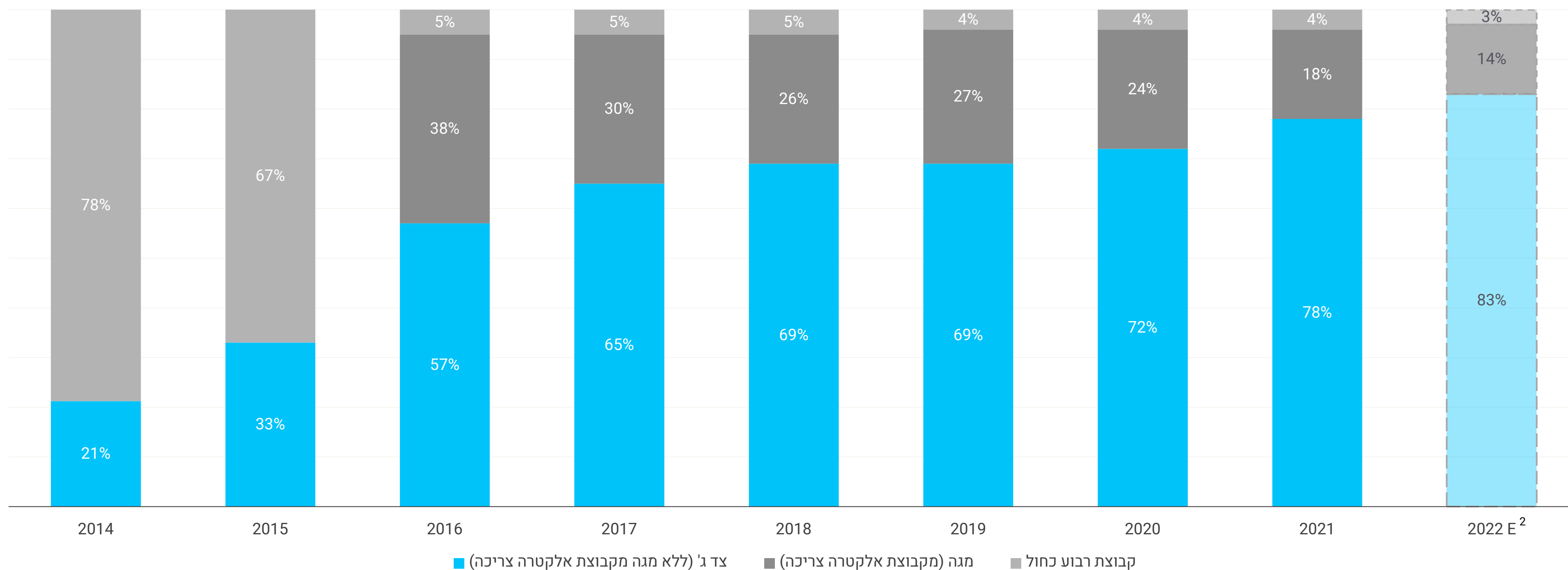


בסיס רחב, מגוון ואיכותי של שוכרים



תמהיל הכנסות¹

הפחתת תלות בשוכר מהותי במהלך השנים האחרונות שצפויה להימשך עם הגדלת מצבת הנכסים והגדלת רכיב הדיור

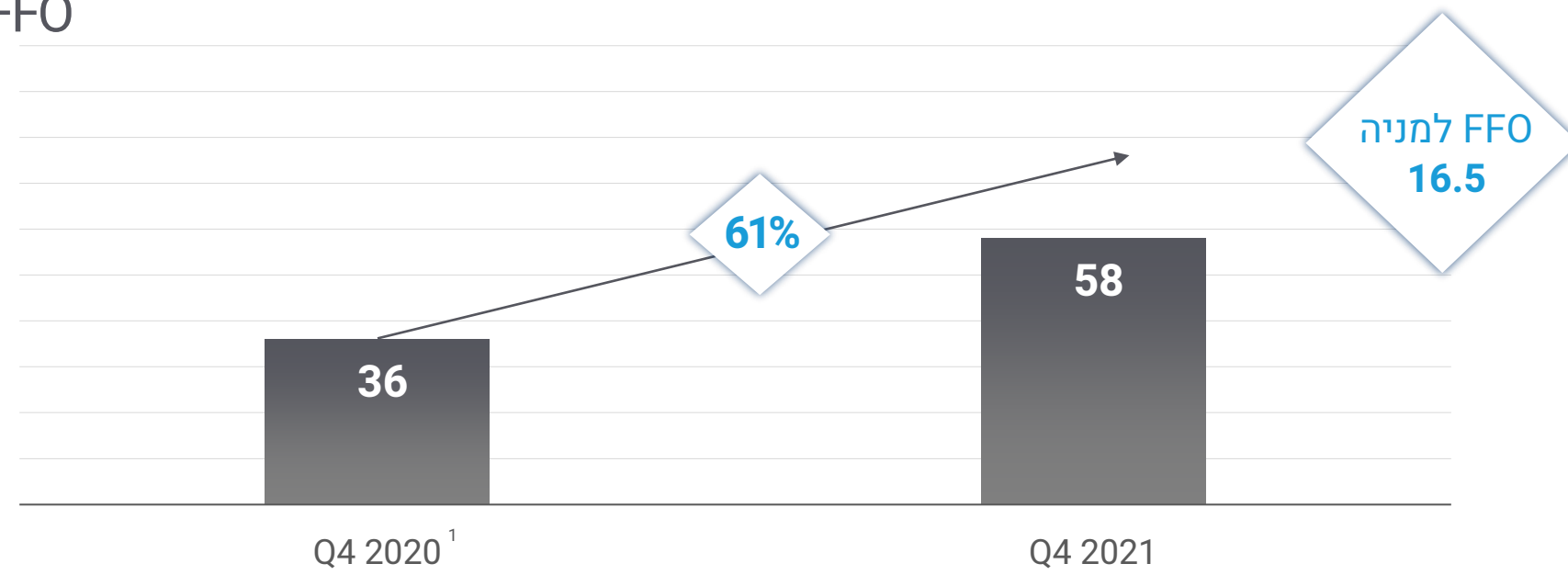


1. נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כוללים את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי וכולל הכרה בהכנסה ממכירת דירות.

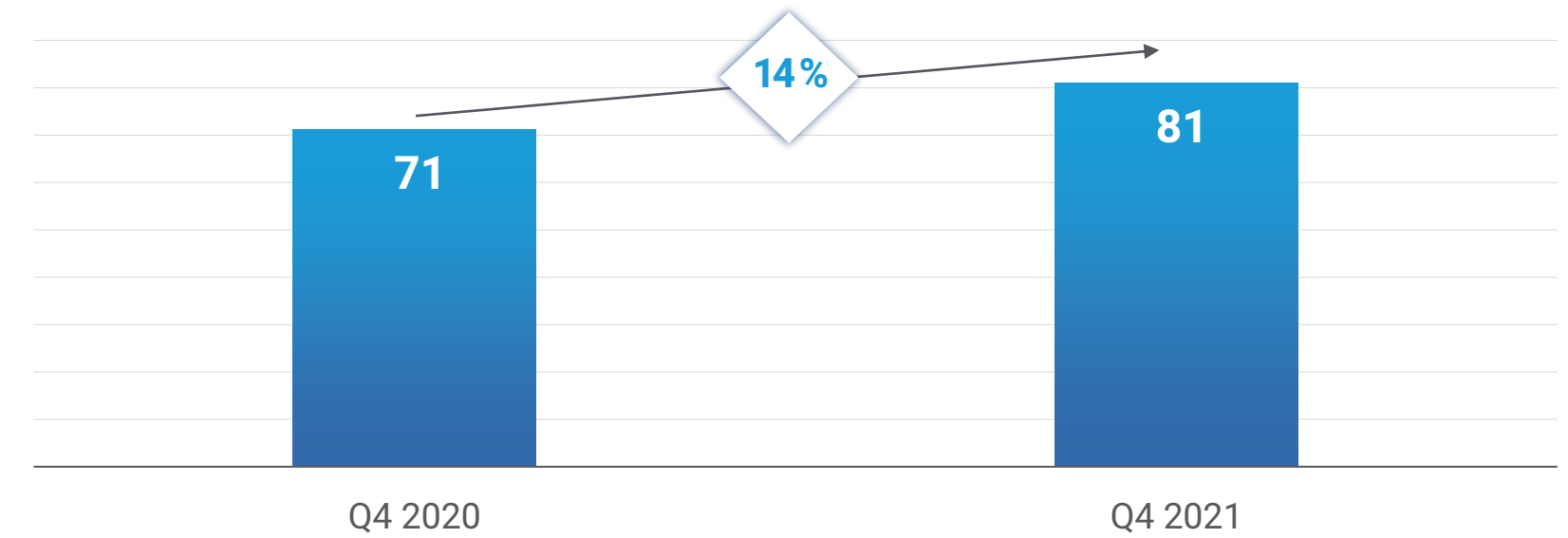
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

מגמות ה - NOI ו- FFO במיליוני ש"ח

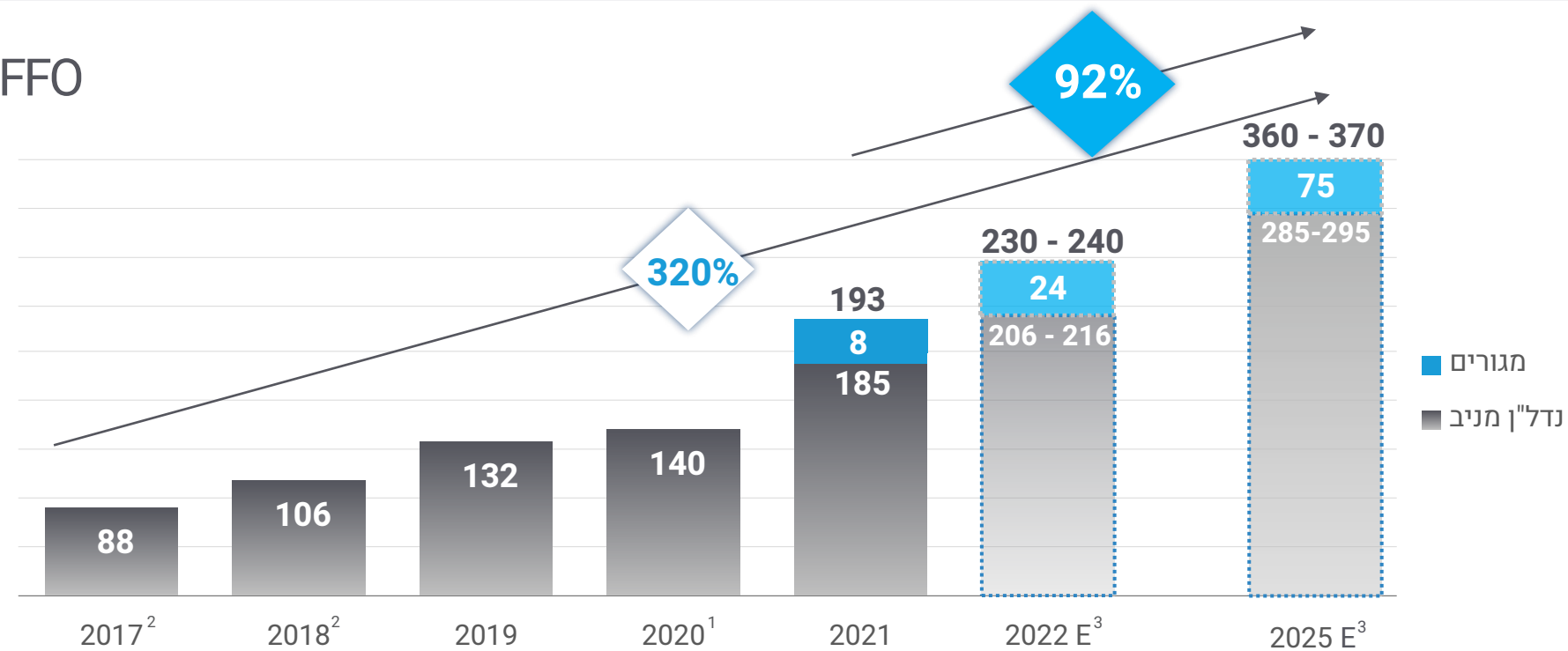
FFO



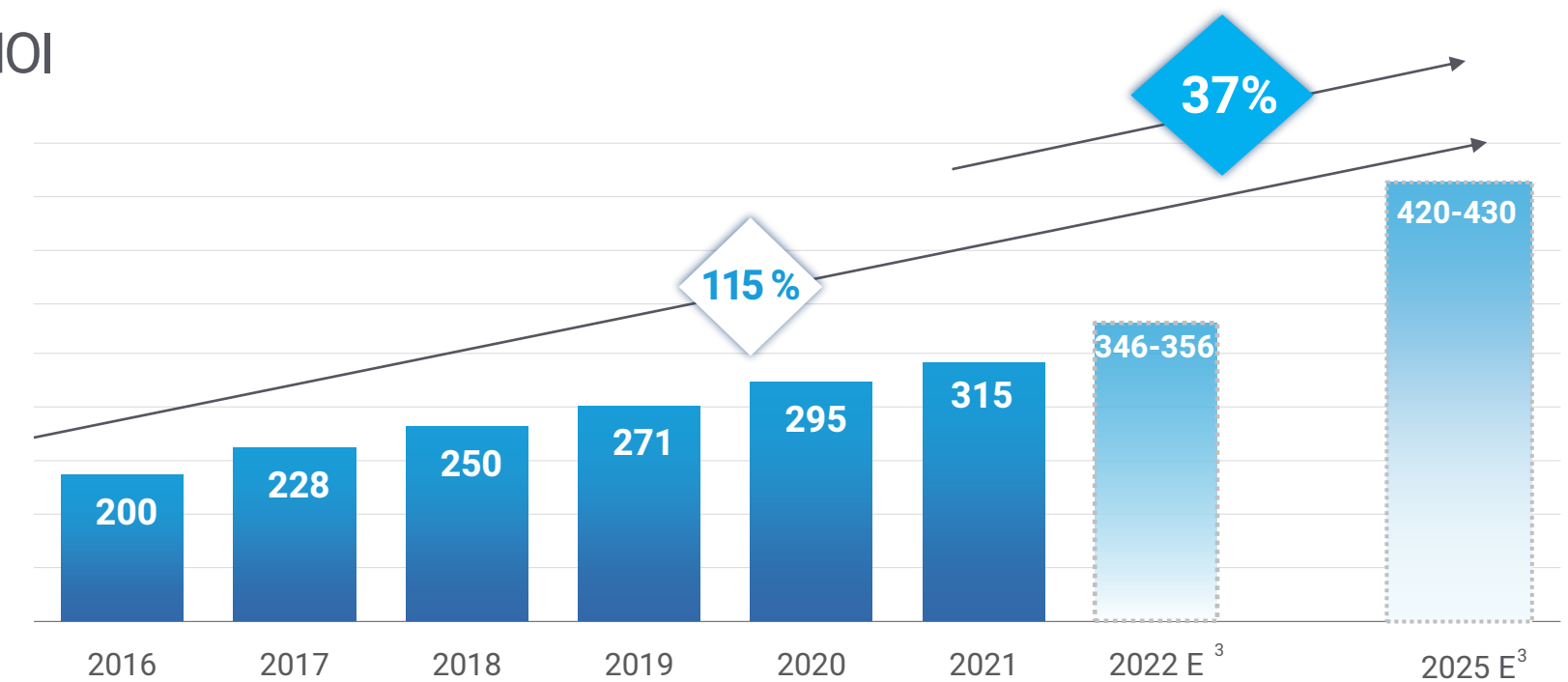
NOI



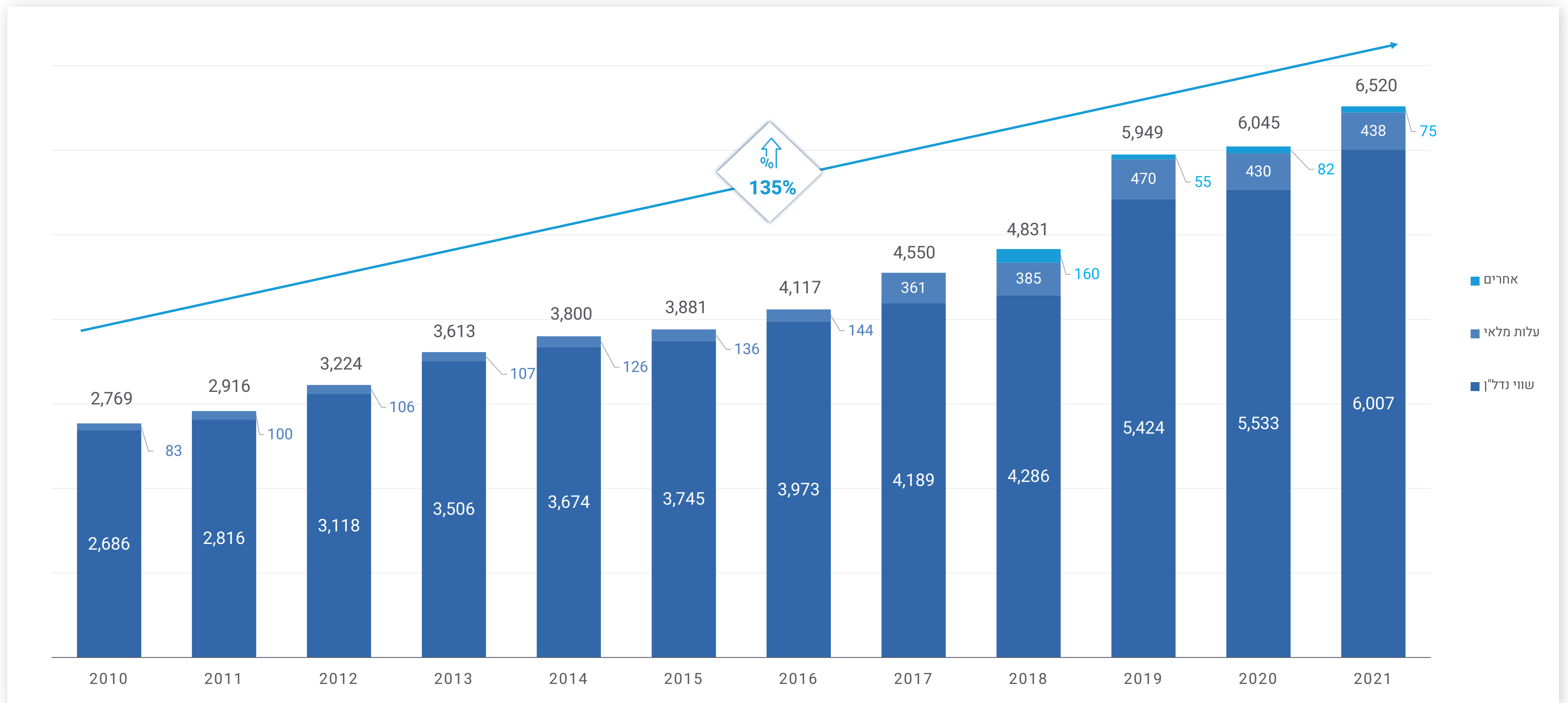
FFO



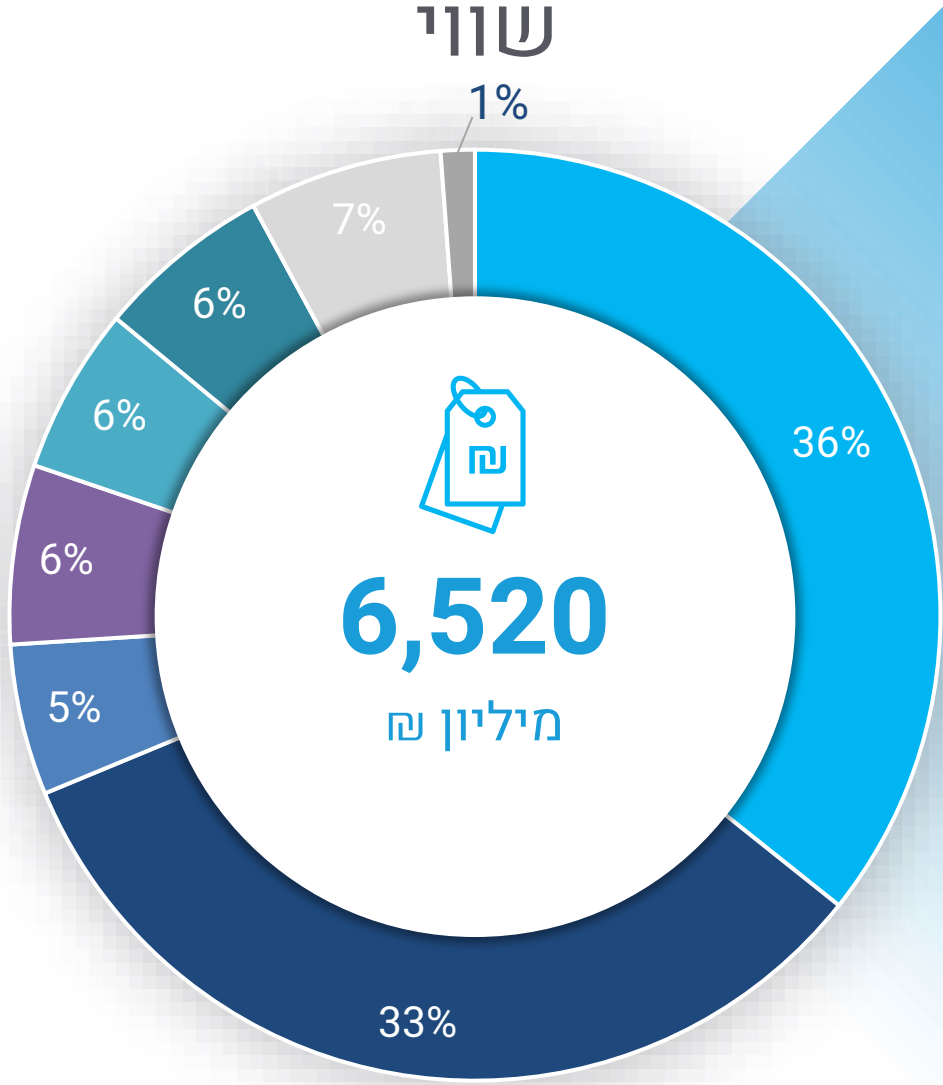
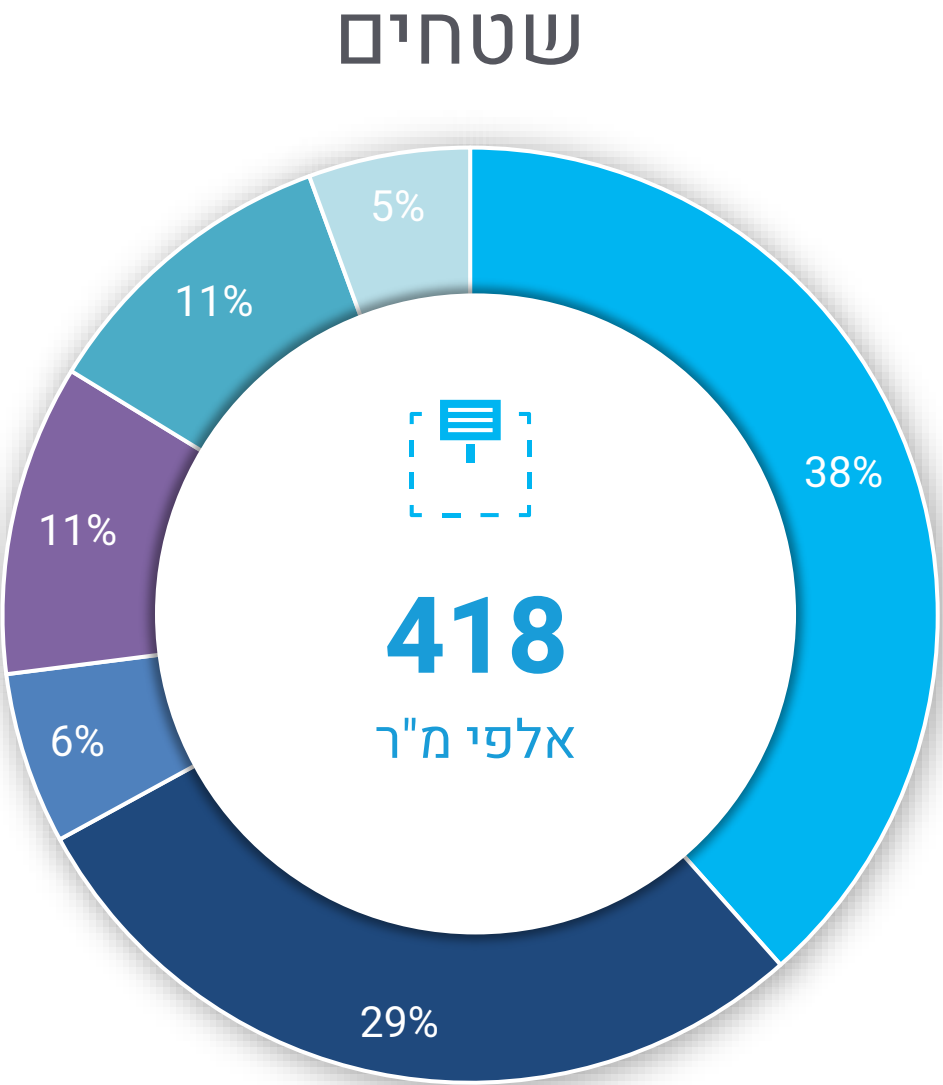
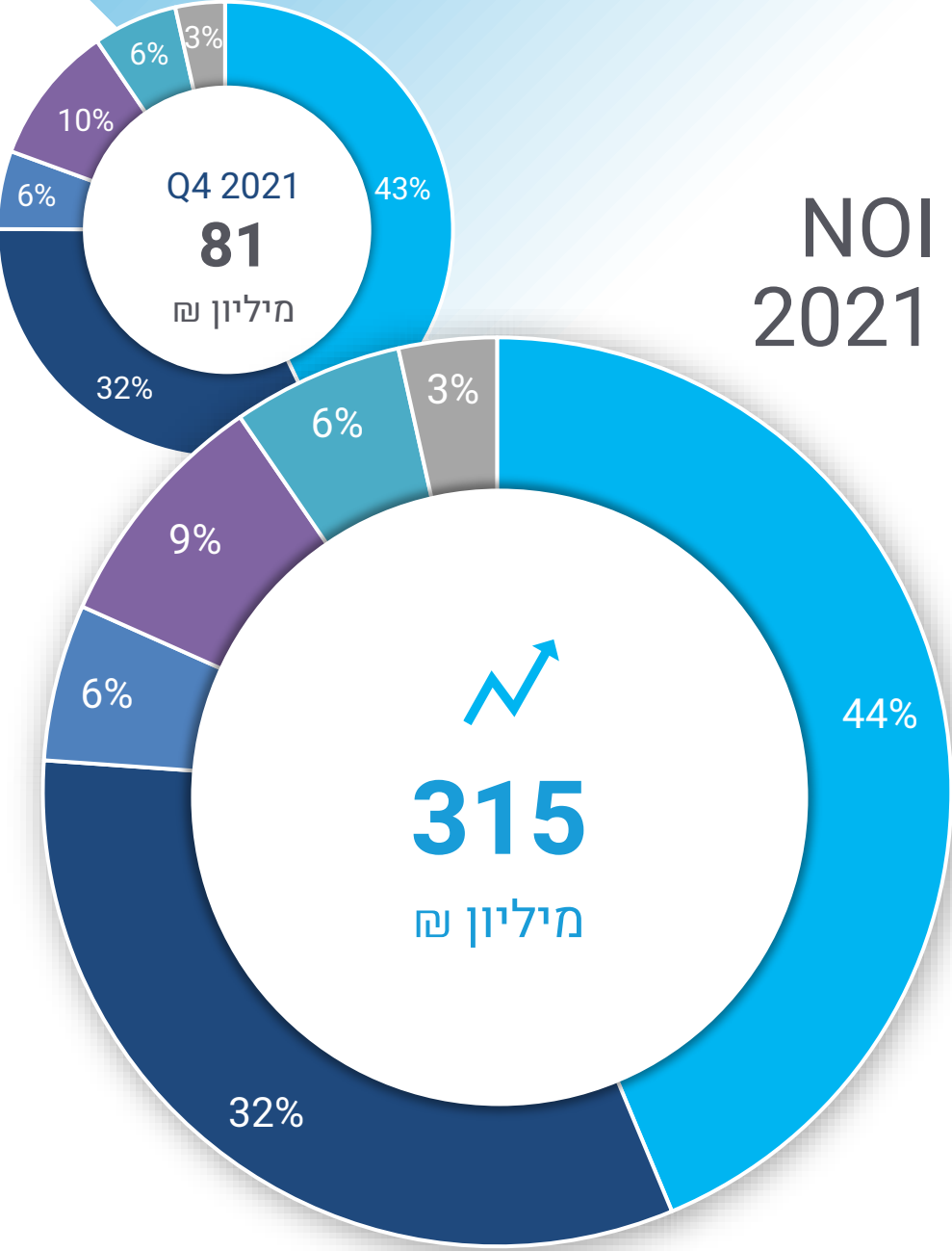
NOI



צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן מיליוני ש"ח



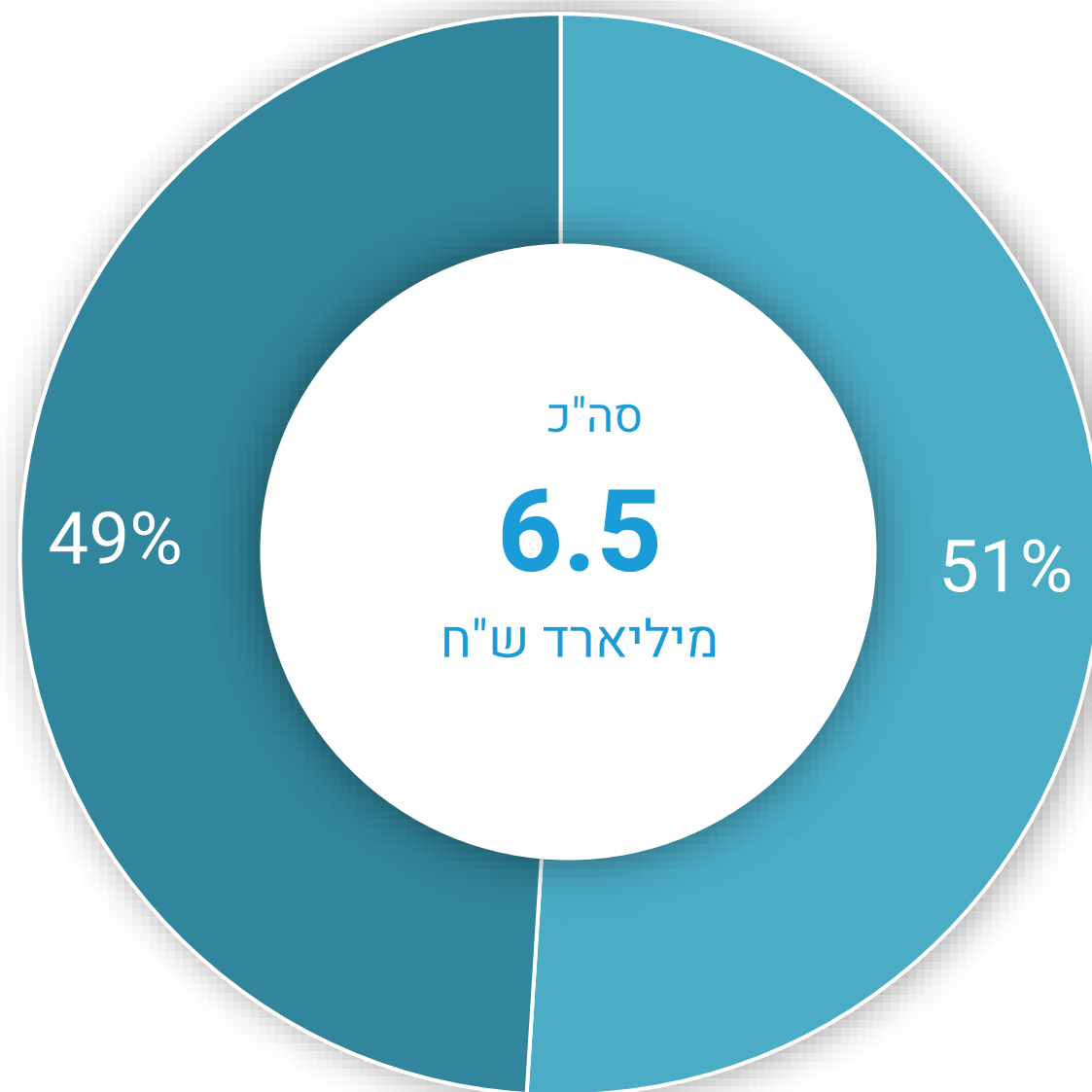
פילוח נכסים לפי שימושים



◆ סופרמרקטים ◆ מרכזים מסחריים ◆ שטחי מסחר ◆ משרדים ◆ לוגיסטיקה ◆ קרקעות ◆ חניונים ◆ מלאי ◆ אחרים

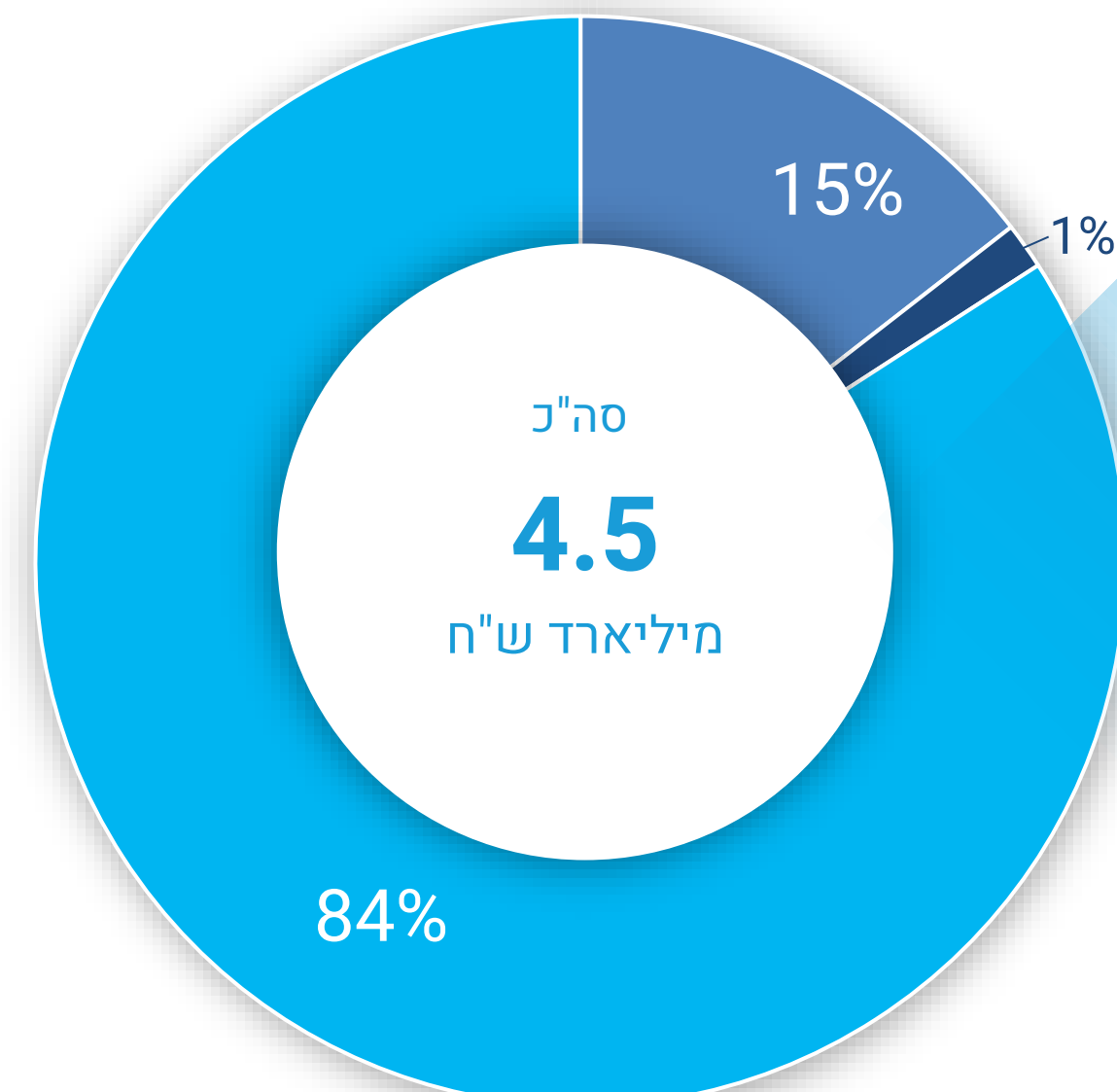
גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים



◆ נכסים לא משועבדים ◆ נכסים משועבדים

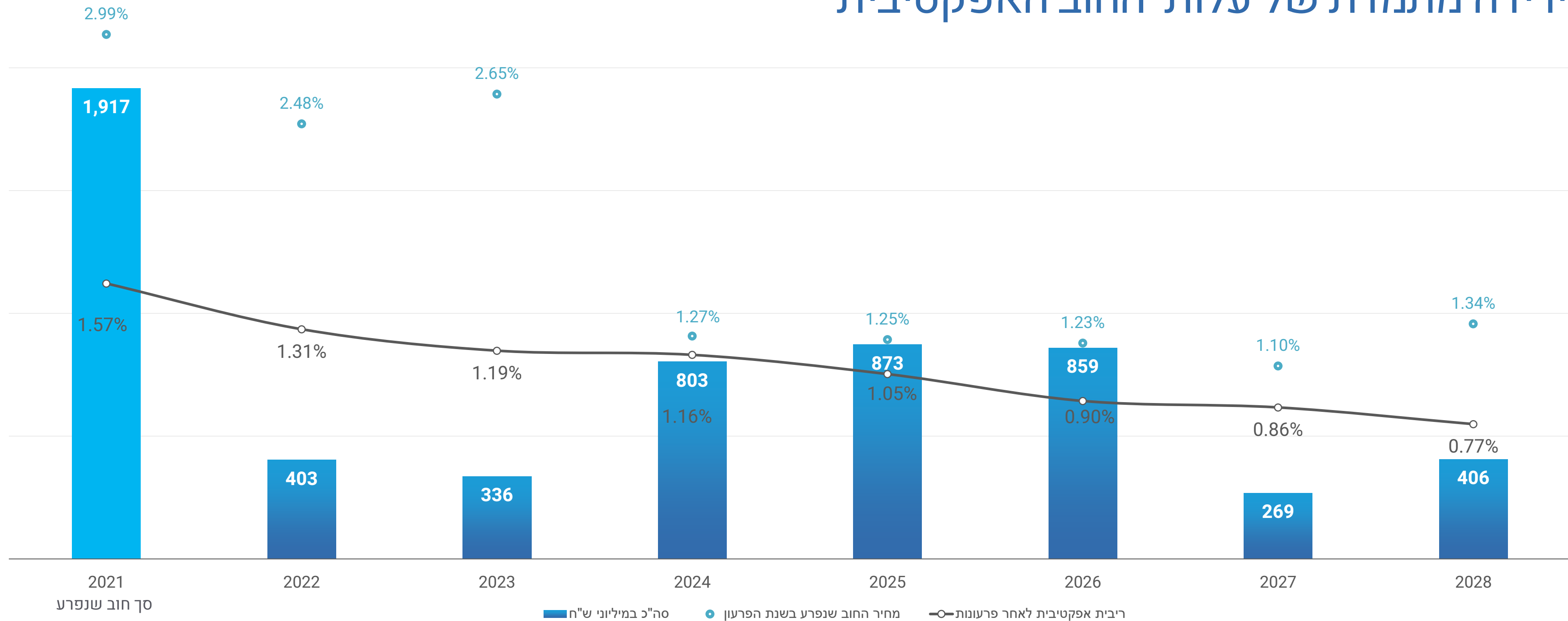
הרכב חוב פיננסי



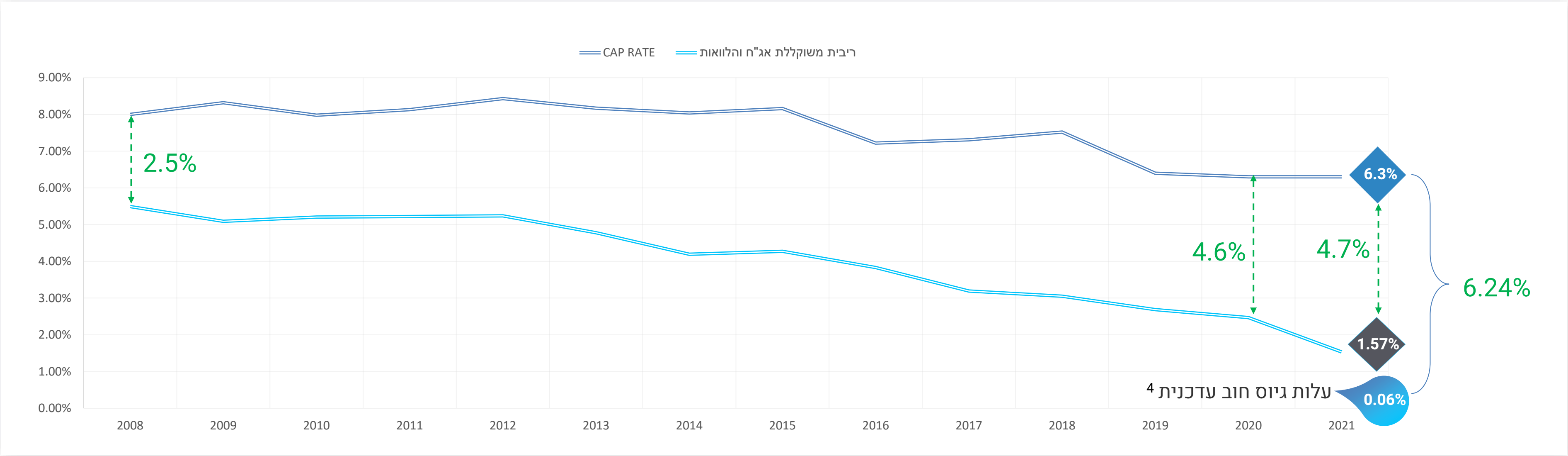
◆ אגרות חוב ◆ הלוואות ממוסדיים ואחרים ◆ הלוואות מבנקים

פריסת פרעונות החוב ליום 31 בדצמבר 2021 מיליוני ש"ח

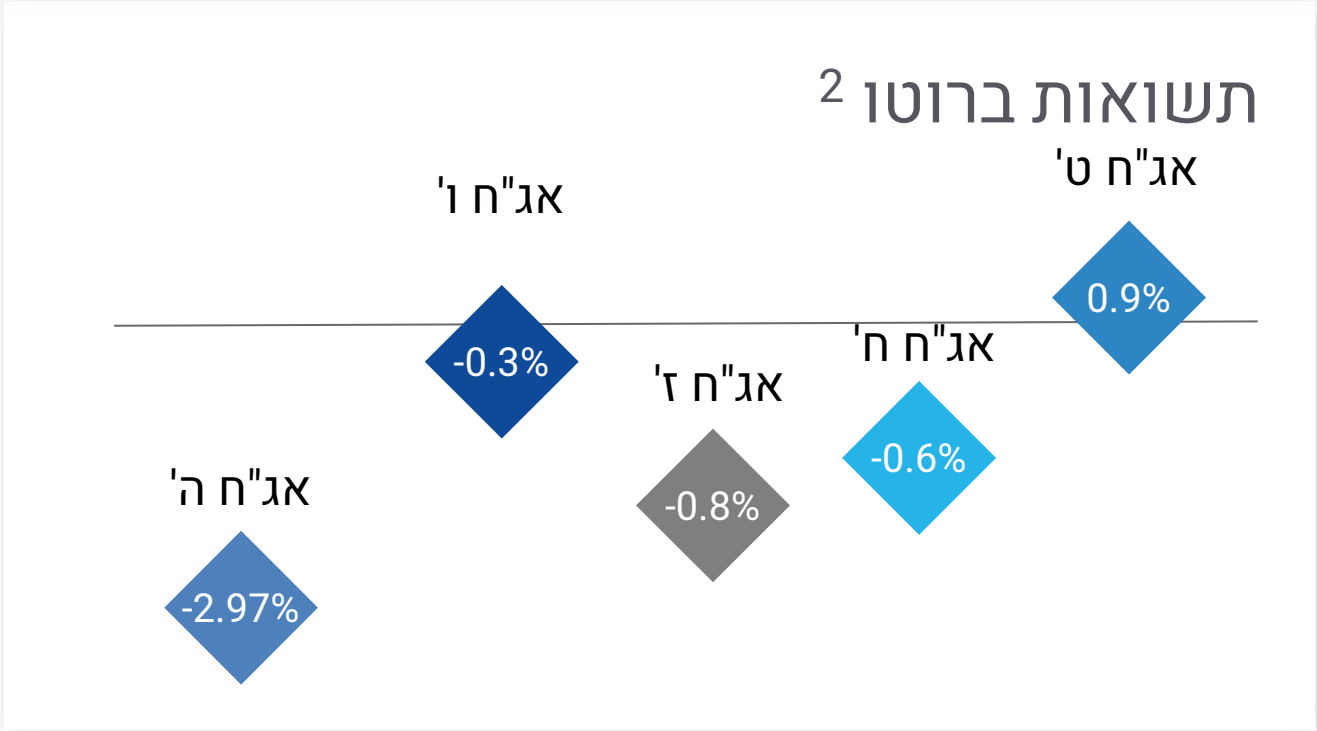
ירידה מתמדת של עלות החוב האפקטיבית



שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת



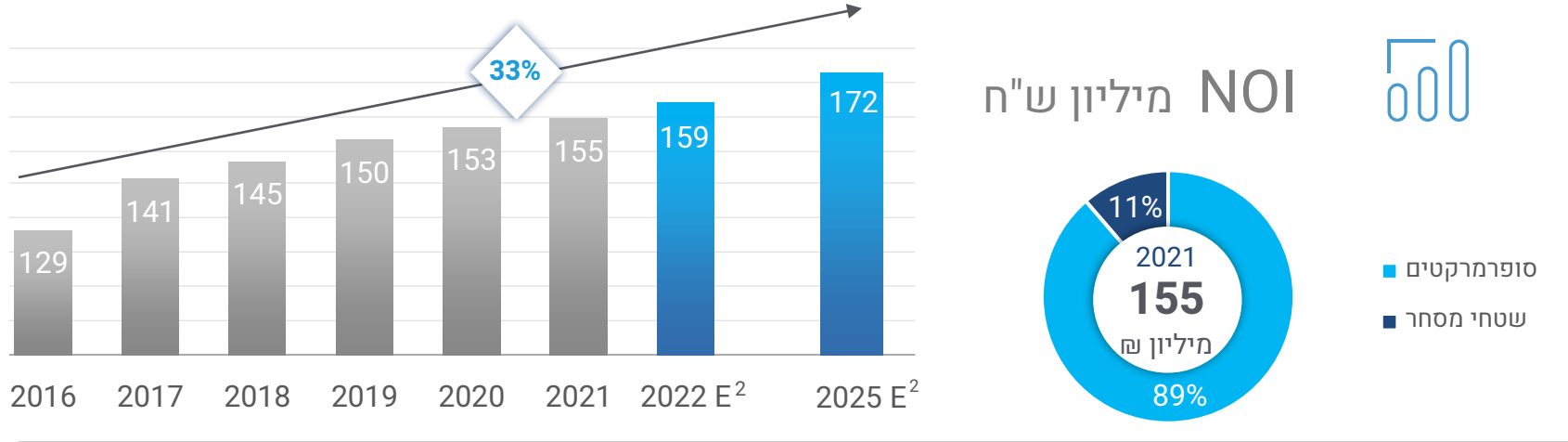
3.8
מח"מ ממוצע אגרות חוב³
31.12.2021



חישוב שיעור ההיוון המשוקלל ליום מיליוני ש"ח 31.12.2021	
6,082	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹
(708)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע בתוספת זכויות בניה
(406)	בניכוי שטחים פנויים
4,968	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
315	NOI נדל"ן שנתי 2021
6.3%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)

נכסים מסחריים

שטח כולל	161,000 מ"ר	
שווי	2,672 מיליון ש"ח	
NOI Q4 2021	39 מיליון ש"ח NOI 2021: 155 מיליון ש"ח	
שיעור תפוסה	98%	
מספר סופרמרקטים ¹	89	
מיקומים מרכזיים	34 נכסים בת"א וגוש דן	



1. לחברה 2 סופרמרקטים נוספים הנמצאים במרכזים מסחריים.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. בשנות התחזית שני נכסים יצאו לייזום

מרכזים מסחריים

51,000 מ"ר

חלק החברה

שטח כולל



2,145 מיליון ש"ח

חלק החברה

שווי



26 מיליון ש"ח

NOI 2021: 102 מיליון ש"ח חלק החברה

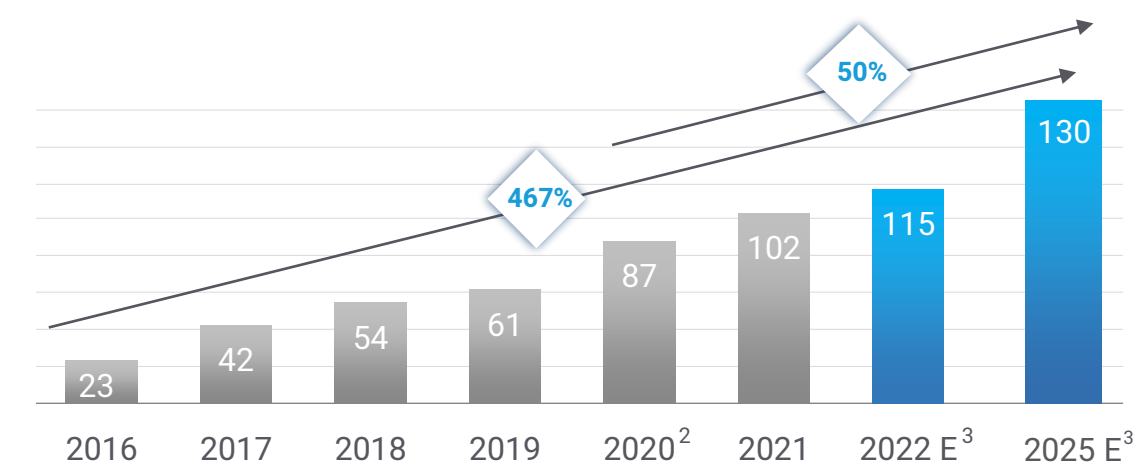
NOI Q4 2021



שיעור תפוסה ¹ 87%



NOI
מיליון ש"ח



קרית השרון



קניון TLV



קניון הדר

1. שיעור התפוסה ליום 31.12.2021 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.
2. החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

משרדים

32,000 מ"ר

חלק החברה

שטח כולל



406 מיליון ש"ח

חלק החברה

שווי ¹



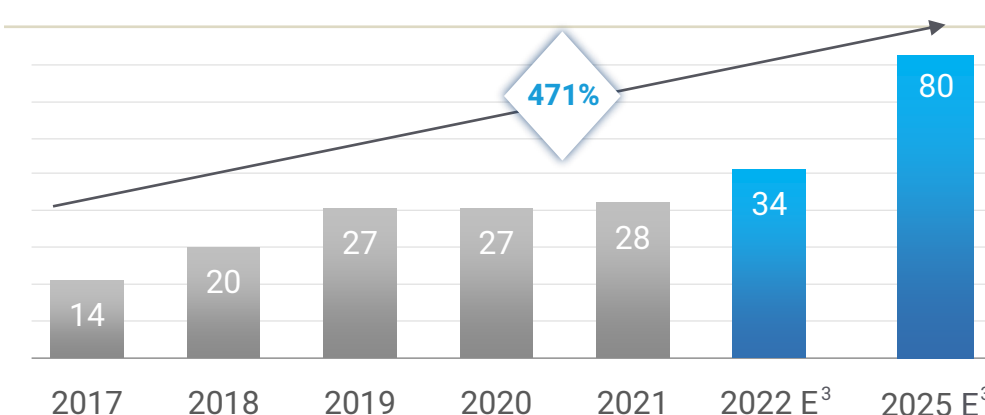
8 מיליון ש"ח

NOI 2021: 28 מיליון ש"ח חלק החברה

NOI Q4 2021



שיעור תפוסה ² 93%



NOI
מיליון ש"ח



קרית מטלון
פתח תקווה



קמפוס רעננה



פארק אפק
ראש העין

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 63 מיליון ש"ח.
2. שיעור התפוסה ליום 31.12.2021 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה בתקופה.
3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

קמפוס רעננה

50% חלק החברה 

403 מיליון ש"ח שווי 

כ-27,700 מ"ר שטח כולל 

כ-860 מקומות חנייה 

6 מיליון ש"ח NOI Q4 2021 
24 מיליון ש"ח NOI 2021

לוגיסטיקה



שטח כולל

45,000 מ"ר

חלק החברה



שווי¹

377 מיליון ש"ח

חלק החברה

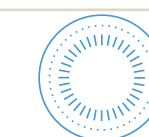


NOI Q4 2021

5 מיליון ש"ח

NOI 2021: 19 מיליון ש"ח

חלק החברה

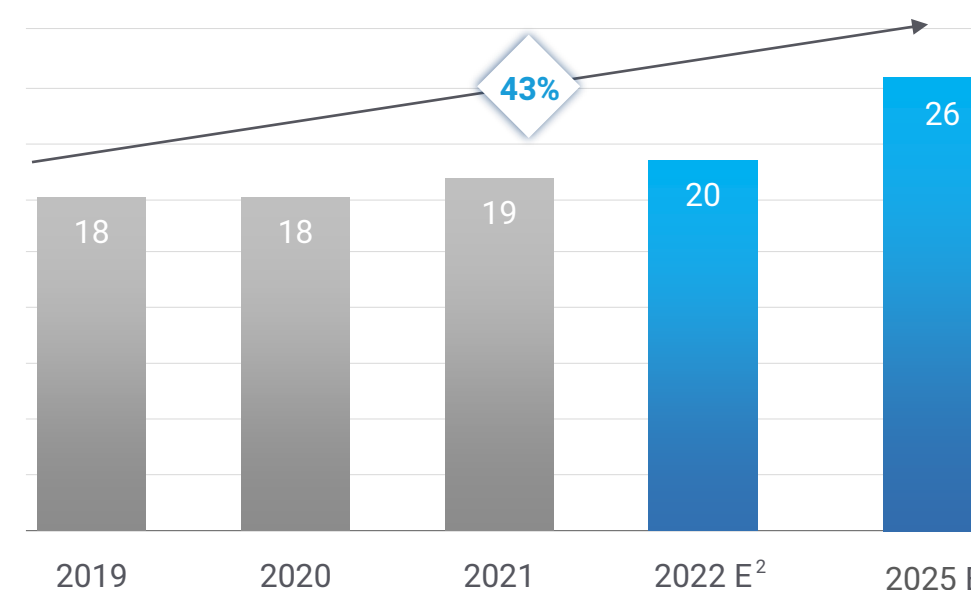


שיעור תפוסה

100%



NOI
מיליון ש"ח



באר טוביה

תכנון הרחבת המרכז הלוגיסטי

- אושרה התב"ע המאפשרת מימוש זכויות בעד כ-300%, מ-16 מטר ל-42 מטר גובה.
- שלב ב'-
- התקבל היתר לבניית מחסן אוטומטי. עם השלמת הבנייה תוכפל קיבולת האחסון של המרלוג לכ-60-70 אלף משטחים.
- שלב ג'-
- לאור הבנות עם צד ג', החברה מקדמת הרחבה נוספת בשטח כולל של כ-42 אלף מ"ר (עיקרי ושירות) ובגובה של עד 36 מטר.

עם השלמת הפרויקט תגיע קיבולת המרלוג לכ-90-120 אלף משטחים הפרויקט הכולל מקודם לאור הבנות עם השוכר הקיים לתקופה של 15 שנה.

קיבוץ אייל

החלפת שוכר לחברת דיפלומט, שמפעיל את המרלוג העיקרי של סופר-פארם

- תקופה ארוכה כולל אופציה להארכה.
- עליה של כ-10% בדמי שכירות.

קיבוץ עינת

1. כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-34 מיליון ש"ח.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
3. למידע נוסף ראו סעיף 2.6 בנספח ב' לדוח דירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

קניון TLV



הקניון ממוקם במרכז תל-אביב

בלב אזור אורבני העובר התחדשות ועל צירי הרכבת הקלה והמטרו המרכזיים. בתהליך למיצוב ומיתוג מחדש כקניון שיבטא את החוויה התל אביבית. באוקטובר 2021 בוצעה נסיעת מבחן ראשונה של הרכבת הקלה. מועד צפוי לפתיחת התחנות נובמבר 2022.



כ- 1,570 מקומות חניה בשימוש הקניון

קצב ייצור הכנסות :
2021 כ- 9 מיליון ש"ח (בפועל)
2022 כ- 17 מיליון ש"ח (צפי)



המשך מגמת העלייה בשכ"ד ממוצע

הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



קניון
TLV

השבחה וטיוב שוכרים בקניון¹

ממועד העברת השליטה בקניון TLV לשליטה מלאה של החברה, עוסקת הנהלת החברה בהשבחה וטיוב בסיס ההסכמים והשוכרים

1

הפתיחה המחודשת של הקניון לאחר הסגר השלישי (21.2.21) הביאה לפדיונות שיא של השוכרים. הפדיון הממוצע למ"ר צמח לסך של כ-2,000 ש"ח למ"ר בשנת 2021 וזאת בהשוואה לפדיון ממוצע למ"ר בשנת 2019 בסך של כ-1,540 ש"ח למ"ר, טרום העברת השליטה בקניון, עלייה של כ-22% למ"ר.

2

עם החזרה לשיגרה, הואצו המו"מ עם שוכרים קיימים ושוכרים פוטנציאליים, מו"מ בנוגע לשטח כולל של כ-2,090 מ"ר. בנוסף, מתחילת שנת 2021 נחתמו כ-25 הסכמי שכירות תוספות והארכות להסכמי השכירות, ומזכרי הבנות בנוגע לשטח כולל של כ-4,400 מ"ר² בשכ"ד ממוצע של כ-320 ש"ח למ"ר. החברה ממשיכה להתמקד בשינוי תמהיל השוכרים בקניון תוך הגדלת מרכיב הבילוי.

3

תחנת הרכבת שאמורה להיפתח על "רציף" קרליבך. התחנה תביא לפריחה מחודשת של הרחוב תהווה מוקד משיכה לשחקנים מרכזיים בתחום ההסעדה והבילוי. החברה מנהלת מגעים עם שוכרים פוטנציאליים לפתיחה של מספר עסקים לאורך ה"רציף" כחלק מתוכנית ההשבחה של הקניון.

קניון TLV



	חלק החברה ¹	100%
	שטח מסחר זמין להשכרה ²	29,700 מ"ר
	שווי	1.72 מיליארד ש"ח
	שיעור תפוסה ליום 31.12.2021 ³	83%
	שטחים במו"מ ⁴	2,090 מ"ר
	שטחים בחוזים חתומים ובמזכרי הבנות בתקופה	4,400 מ"ר

1. החל מיום 31 בדצמבר 2019.
2. שטח המסחר הכולל הינו כ- 33 אלף מ"ר אשר כולל שטח שאינו בר השכרה במועד זה בסך של כ- 3 אלף מ"ר.
3. שיעור התפוסה ליום 31.12.2021 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.
4. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

מתחם גבעון - חניון¹



חלק החברה

75%



מקומות חנייה

997



שטח כולל

31,000 מ"ר



מועד פתיחה

אפריל 2015



עלות בנייה

144 מיליון ש"ח



NOI Q4 2021

4.4 מיליון ש"ח

NOI 2021: 15.5 מיליון ש"ח



הכנסות

2021: 19,019 ש"ח

2020: 11,670 ש"ח

↑
63%

1. פרויקט B.O.T לתקופה של 23 שנים ועד ליום 4.4.2034.

קניון הדר - ירושלים



החברה סיימה את
עבודות הבינוי להגדלה והשבחה
של שטחי המסחר בקניון הדר בנובמבר
2021. לאור השלמת הפרויקט
צפוי גידול ב - NOI השנתי
החל משנת 2022 בשיעור
של כ-5%²



חלק החברה 50%



שטח לשיווק 27,000 מ"ר



שווי 656 מיליון ש"ח



שיעור תפוסה¹ 97%



NOI Q4 2021
9.4 מיליון ש"ח
NOI 2021: 39 מיליון ₪

1. שיעור התפוסה ליום 31.12.2021 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מ"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.
2. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

קריית השרון - נתניה



חלק החברה

50%



שטח כולל

כ- 12,600 מ"ר
מסחר, משרדים ומרפאות



שטח חניונים

12,000 מ"ר



זכויות בניה נוספות³

29,000 מ"ר



שיעור תפוסה¹

93%



שווי²

237 מיליון ש"ח



NOI Q4 2021

3.6 מיליון ש"ח
NOI 2021: 13 מיליון ש"ח



החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות
ותוספות שימושים (תעסוקה ומסחר)³

1. שיעור התפוסה ליום 31.12.2021 מוצג על בסיס הסכמים עם שוכרים, לרבות מו"מ מתקדם לקראת הסכם, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

2. כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

3. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

פרוייקטים בפיתוח תוצרת הארץ¹

EAST&TLV

משרדים ומסחר

100% חלק החברה



30,000 מ"ר שטח לשיווק



35 קומות מגדל דרומי



50% חלק החברה



390 דירות למכירה³



שיווק דירות
ליום 15.03.2022
194 הסכמי מכר
17 בקשות רכישה



35 קומות מגדל דרומי



42 קומות מגדל צפוני

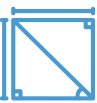


מגורים ומסחר²

1. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. כולל כ-400 מ"ר מסחר.
3. כולל 60 יח"ד התחייבות להשכרה לתקופה של 10 שנים.

פרוייקטים בפיתוח – תוצרת הארץ (המשך)¹

EAST&TLV

	חלק רבוע נדל"ן (משוקלל) ²	63.3%
	היקף עלויות פרויקט צפוי ³	1,340 מיליון ש"ח
	השקעות 31.12.2021	759 מיליון ש"ח
	היתר חפירה ודיפון	Q3 2019
	היתר ביסוס	Q4 2020
	קבלת היתר בניה מלא	נובמבר 2021
	סטטוס הקמה	ביצוע מרתפים
	איכלוס צפוי	Q4 2024
	NOI חזוי ⁴	45 מיליון ש"ח

1. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. פרויקט המגורים 50% ופרויקט התעסוקה 100%.
3. אומדן העלויות לא כולל מימון.
4. לא כולל רווח יזמי בגין פרויקט המגורים.

פרוייקטים בפיתוח¹

קמפוס רעננה - הרחבה

אושרה תב"ע למבנה משרדים נוסף

●	חלק החברה ²	100%
🚚	תוספת זכויות לשטח הכולל	26,000 מ"ר
Ⓟ	מקומות חניה	כ - 450
🏢	בחודש דצמבר 2021 אושרה התב"ע למבנה משרדים נוסף, אשר כוללת תוספת זכויות בנייה למסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, וכן הגדלת מספר הקומות עד ל-30 ממפלס הכניסה.	
✅	החברה מקדמת הוצאת היתר בניה.	

1. הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
2. לשותף בנכס קיימת זכות לרכוש אחוזים מזכויות ההרחבה.

תמצית נתונים פיננסיים לפי הדוחות הכספיים - במיליוני ש"ח

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
490	313	464	266	1,125	1,063	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,180	3,309	3,438	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	46%	43%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	נדלן להשקעה
1,760	1,817	1,846	² 2,171	2,231	2,677	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	הון עצמי למניה
188	195	200	235	244	289	EPRA NRV למניה

1. כולל פקדונות בנאמנות.

2. לאחר התאמה לא מהותית במספרי השוואה

