

ריט אזורים Living מפרסמת דוחות כספיים לשנת 2023

-

הכנסות החברה גדלו בכ- 20% בשנת 2023

ל- 58 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022

לדברי **ערן ענבים, מנכ"ל ריט אזורים Living**, "את שנת 2024 אנחנו מתחילים עם אסטרטגיה שהחלנו לפעול לפיה במהלך שנת 2023, מתוך מטרה ברורה – להציף ערך לשותפים שלנו ולהתקדם בפעילות העיסוקית. אנחנו מודעים היטב לתוצאות 2023 ולסיטואציה זו החברה נמצאת כיום וידח עם זאת אני מאמין שאנחנו נמצאים בנקודת פיתול בפעילות שלנו ושהכיוון אליו אנחנו צועדים ברור, ומקבלים רוח גבית בסביבת מאקרו שבאה לידי ביטוי בניצנים ראשונים של עליית מחירי הדיור ובציפייה להמשך הורדת הריבית.

ריט אזורים, תמשיך לפעול במיקוד עיסוקי בהתאם לתוכנית שגיבשנו: נפעל לצימצום המאזן, להקטנת החוב ונמשיך לבחון מהלכים עיסוקיים הכוללים ביטול חלק מעסקאות הרכישה שביצענו, בין אם למכור בשלמות או בחלקיות נכסים או קרקעות בבעלותינו כאשר עיקר המיקוד שלנו הינו לשפר את הנזילות ואת יכולתנו לקדם את הקמת הפרויקטים בייזום.

במהלך שנת 2023 פעלנו לקידום, תכנון ורישוי יתר הפרויקטים, כשנכון למועד הדוח, מרבית הפרויקטים נמצאים בשלבים מתקדמים של הליך הרישוי ובמהלך הרבעון הרביעי של 2023, אף קיבלנו היתר חפירה ודיפון בפרויקט בצומת פת.

כפי שהבטחנו אנחנו מתקדמים במהלך להורדת דמי הניהול ומקווים להשלים את המהלך ברבעון הקרוב"

ישראל, תל אביב 21 למרץ 2024 - (ת"א:אזרט) חברת ריט אזורים Living בע"מ פרסמה את הדוחות הכספיים לשנת 2023, להלן כמה דגשים:

- שיעור התפוסה בנכסי ריט אזורים עומד על 98% ומעלה
- הסכמי השכירות מול השוכרים הושפעו לחיוב מעליית האינפלציה היות והם צמודי מדד
- לריט אזורים, פרויקטים בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ- 2,200 יח"ד ב- 11 מתחמים שונים בפריסה ארצית – במטרה להשכירן לטווח ארוך. עם השלמתם צפויים הפרויקטים להניב NOI (ההכנסות נטו) בסך של כ- 158 מיליון ש"ח
- את שנת 2023 סיימה החברה בהפסד של 75 מיליון ש"ח

עוד הוסיף ענבים, "במהלך 2023 ביצענו מספר רב של מהלכים לצורך שיפור הנזילות ובסיס ההון כדי לפרוע חלק מיתרת ההלוואות. מהלכים אלו כללו גיוסי כספים בשוק ההון ובחינה מחדש של חלק מהעסקאות, הכוללת מכירה של נכסים וביטול חלק מהעסקאות.

בצד גיוסי הכספים, ביצענו בהצלחה הנפקת זכויות בהיקף של 94 מיליון ש"ח וגייסנו כ- 215 מיליון ש"ח בהנפקת אג"ח.

במהלך הרבעון הראשון של 2023, התקשרנו בהסכם לביטול והשבה של קרקע שיועדה להקמת פרויקט מעונות הסטודנטים בבת ים, זאת כנגד השבת התמורה ששולמה של כ- 31 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2024, התקשרנו בהסכם לביטול רכישת יחידות הדיור בפרויקט בני ברק. אנחנו מאמינים כי מהלך זה ישיב לריט אזורים, בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הביטול, כ- 20 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

בד ובד, המשכנו לפעול להשבחת וקידום הנכסים שלנו כאשר פעלנו לאיכלוס מלא של פרויקט כפר שלם לאחר שקבלנו טופס 4 במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022. כאשר במהלך הרבעון ה-2 של 2023, שיעור התפוסה בפרויקט זה הגיע לכדי 99%.

בנוסף, התקדמנו בצורה משמעותית בייזום ובהקמת פרויקט אשקלון, הכולל 196 יחידות דיור והשלמתו צפויה להיות בשנת 2024. במקביל, אנו בוחנים אפשרות לממש את 96 יחידות הדיור הניתנות למכירה בשוק החופשי בפרויקט זה בסמוך להשלמתו."

דגשים נוספים לדוחות ולסביבה העיסקית:

לצד השפעות מאקרו כלכליות חיוביות שעשויות להתרחש במהלך שנת 2024, ניכר כי הרגולטור זיהה את הכשל הקיים בשוק המגורים להשכרה כשוק בראשית דרכו, כתוצאה מעליית הריבית החדה ובוחן מהלכים מסוימים אשר עשויים לשפר באופן ניכר את היכולת לקדם פרויקטים בתחום לשלב הנבה:

- במהלך חודש דצמבר 2023, נחתמה ע"י שר האוצר החלטת מועצת מקרקעי ישראל המאפשרת מימוש חלקי ומסוים של הפרויקטים בתחום הדיור להשכרה, בין היתר גם למשקיעים פרטיים. בהתאם להחלטה צפוי להתגבש צוות של משרדי הממשלה שיגדיר את אופן יישומה והפרויקטים עליהם היא תחול.
- במהלך חודש מרץ 2024, פורסם תזכיר חקיקה לשינוי חוק המע"מ- אשר עשוי לאפשר מסלול של דחיית מע"מ העסקאות בגין פרויקטים של דיור להשכרה למועד המימוש המימוש בפועל של הדירות או תום תקופת ההשכרה, המוקדם מביניהם.

להערכת החברה, באם יתממש מי מההלכים הללו, **ישתפרו משמעותית** המודל העסקי של פרויקטי דיור להשכרה, והיתכנות מימונם על ידי גופים ממנים בישראל.

אודות ריט אזורים Living

ריט אזורים Living, הינה קרן השקעות במקרקעין הממוקדת בתחום הדיור להשכרה המנוהלת על ידי ערן ענבים.

קרן ריט הינה בבעלות יזמית הנדל"ן אזורים (37.37%) שבשליטת הרשי פרידמן, המכהן גם כיו"ר הדירקטוריון של הקרן. הקרן הונפקה בבורסת ת"א בפברואר 2020.

אזורים Living, פועלת תחת שלושה סגמנטים עיקריים: נכסים מניבים: לקרן ארבעה נכסים מניבים בערים אור יהודה, ראשל"צ, תל אביב ואשדוד, המונים כ- 800 יח"ד בשיעור תפוסה ממוצע של 99%, חמישה פרויקטים שהקרן מתכננת ויוזמת את הקמתם המונים כ- 1,300 יח"ד בערים ת"א, לוד, ירושלים ואשקלון (שהקמתו תושלם בקרוב) וכ- 164 יח"ד, שרכשה הקרן בהזדמנויות שונות מיזמים אחרים המיועדות לשכירות ארוכת טווח.