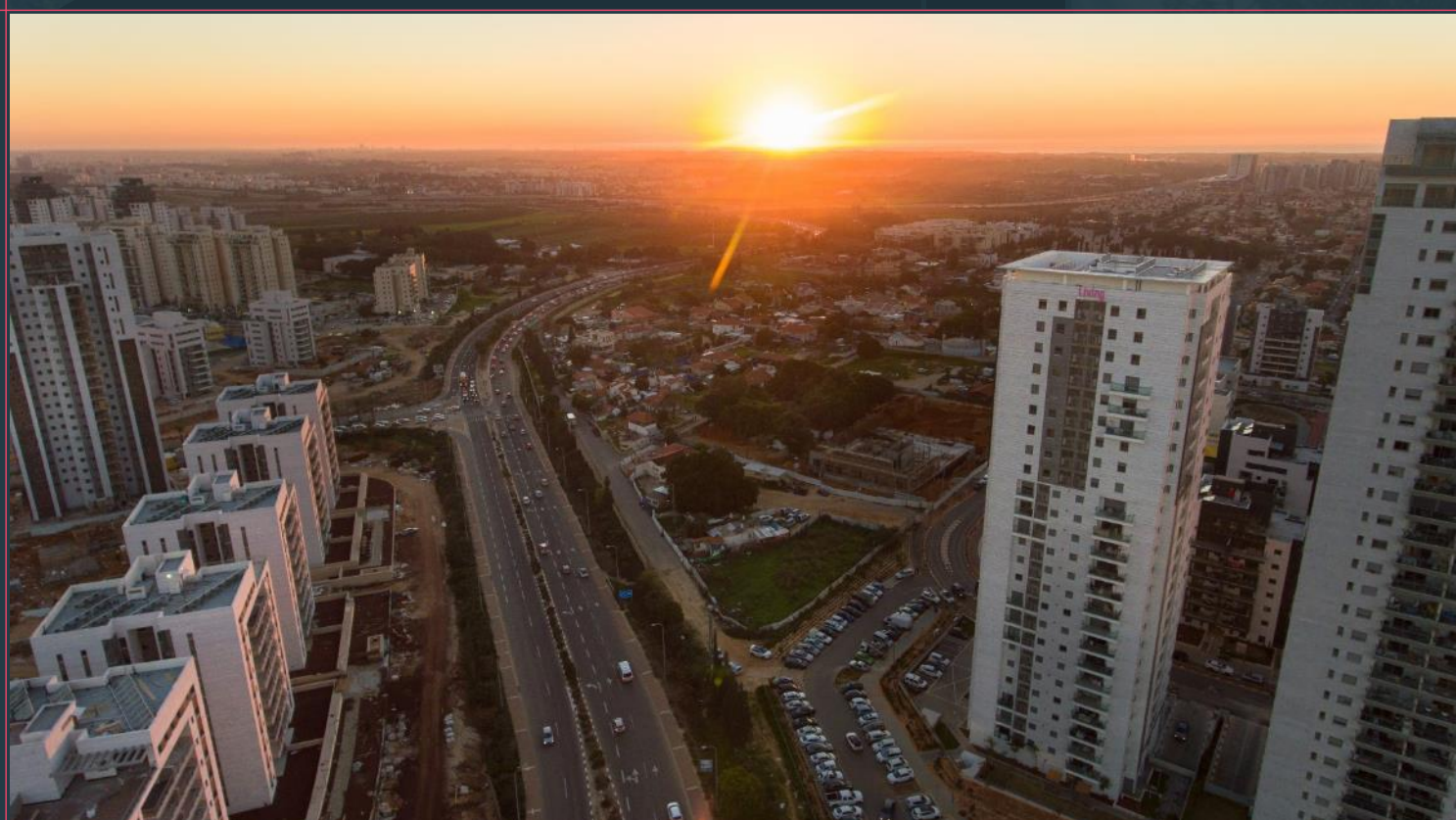




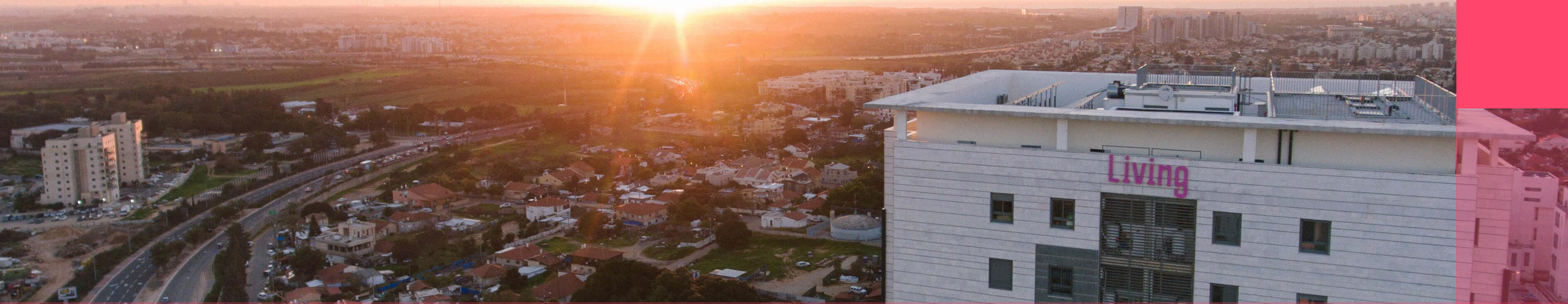
# אזורים Living שכירות ארוכת טווח



מצגת לשוק ההון  
אוקטובר 2024







# כללי ומידע צופה פני עתיד

מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והינו מבוסס בחלקו על תחשיבים כלכליים של החברה מניסיונה, ניתוח מצב השוק, הנחות על מצב השוק כפי שהוא היום, הסכמים חתומים של החברה עם גופים מבצעים ועוד. על כן, מידע כאמור כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה (לתיאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 28 לפרק א' של הדוח התקופתי וכן סעיף 7 בקשר עם השפעות מלחמת "חרבות הברזל"), מהחלטות של צדדים שלישיים לרבות רשויות תכנון ורשויות רגולטוריות ומהתקשרויות עם צדדים שלישיים וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. בנוסף, המידע הנכלל במצגת המצורפת מבוסס על מידע שנכלל בדוח לרבעון השני של שנת 2024 כפי שפורסם במגנ"א ביום 15 באוגוסט 2024 וכן על מצגות ודיווחים קודמים אותם פרסמה החברה. כמו כן, נכללים במצגת זו לראשונה נתונים בנוגע לפעילות החברה או נתונים שהוצגו בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה, כמפורט בשקף 5 לעניין הכמות המעודכנת של יחידות הדיור שבבעלות החברה בפרויקט קריית יובל לאור הסכמות מול המוכר לביטול רכישתן של 15 יחידות דיור נוספות בפרויקט מעבר ליחידות הדיור שמידע אודות ביטול רכישתן ניתן בדיווחי החברה עד כה, בשקף 11 מידע אודות חוזים שנחתמו למועד זה בפרויקט באשקלון, בשקף 12 לעניין הצגת ה- FFO הנוכחי בהנחת קידום פרויקטים אשר נמצאים בשלב קרקע ובשקף 13 לעניין פילוח ההון העצמי לפי מאפיינים מסוימים. בנוסף, כוללת מצגת זו נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחי החברה, או כזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. יובהר כי ההדמיות המופיעות במצגת זו הינן להמחשה בלבד ואינן מחייבות את החברה לרבות בכל הנוגע לאופן ההצגה של מקרקעין סמוכים שאינם בבעלות החברה. להלן קישור לנוסח המונגש של מצגת החברה אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסומה במגנא, מוקדם ככל הניתן - <https://www.living-il.co.il/>.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך של ריט אזוריים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן במצגת זו: "הקרן" או "אזוריים Living" או "החברה"). מצגת זו אינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל.

המצגת נערכה לשם תמצית ונחות בלבד והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה יכולה להחליף עיון בתשקיף המדף ובדוחות העיתיים והמיידים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2023 ותיקון לו, כפי שפורסמו ביום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-029970 ו- 2024-01-030381, בהתאמה ("הדוח התקופתי")), הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024 שפורסם ביום 9 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045982) וכן הדוח לרבעון השני לשנת 2024 שפורסם ביום 15 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-088090), הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שלה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. אין באמור במצגת זו כדי להוות מתן ייעוץ מיסוי או עסקי והיא אינה תחליף להתייעצות עם יועצים מתאימים בהיבטים אלו.

האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד זה ועשויה להשתנות בעתיד, בין היתר, בהתחשב בתנאי השוק ובהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות בשקופיות שאינן כוללות הפניה לשקופית זו. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, יעדים (לרבות יעדי תשואה), מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות נתונים שונים אודות השוק של תחום הפעילות של החברה, פרויקטים בתכנון ו/או בהקמה (לרבות מידע אודות הכנסות ועלויות צפויות, פרטים אודות קצב התקדמות והשלמת פרויקטים וכיו"ב), תחזיות NOI והכנסות ממניבים, היקפי הפרויקט, מידע המובא בדרך של איורים ו/או הדמיות ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע זה מבוסס על הערכות והנחות עדכניות נכון למועד המצגת, בין היתר, של הנהלת החברה, אשר על אף שהחברה סבורה שהינן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות



## מודל עסקי



### מיקוד במתחמי Multi family בישראל

מיקוד במתחמי דיור בני מאות יח"ד ביעוד להשכרה. יתרון מובהק לגודל והתמחות בניהול שוכרים פרטיים ושליטה בניהול הנכסים.



### פלטפורמה גדולה ומשמעותית בשוק עם פוטנציאל צמיחה גבוה

פורטפוליו של כ- 2,200 יח"ד מתוכן 966 יח"ד מניבות (או באכלוס ומכירה).



### הקרבן יוזמת באופן עצמאי חלק ניכר מנכסיה

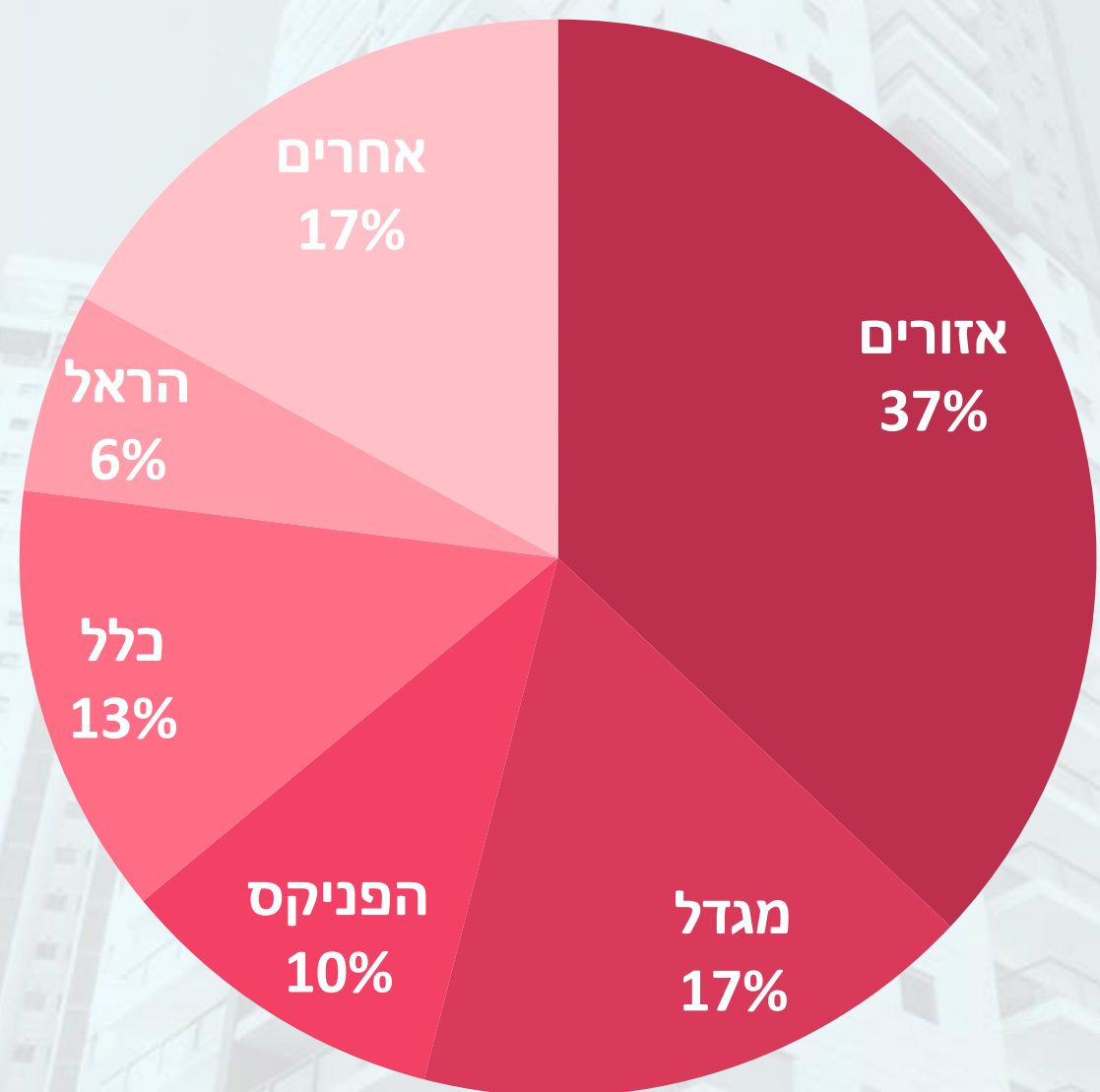
המרווח היזמי מייצר בסיס עלות דירות נמוך ותשואה עודפת ביחס לתשואת שכירות השוק.



### אזורים - משקיע העוגן בקרבן ומנהלת הפעילות

יזם נדל"ן גדול, בעל ניסיון מוכח, בדירוג גבוה, המוביל את הרחבת הפורטפוליו. רמת מתאם גבוהה בין האינטרסים של חברת הניהול שבבעלות מלאה של בעלת המניות הגדולה ביותר בקרבן לבין ציבור המשקיעים.





ניהול הנכסים והייזום מתבצע ע"י חברת הניהול שבבעלות מלאה של אזורים שהינה בעלת המניות הגדולה ביותר בקרן

55<sup>כ-</sup>  
מיליון ש"ח

קצב NOI שנתי\*

1.05  
מיליארד ש"ח

הון עצמי

25<sup>כ-</sup>  
מיליון ש"ח

תזרים שנתי פנוי מנכסים מניבים\*\*

3.3  
מיליארד ש"ח

סך מאזן

99%<sup>כ-</sup>

שיעור תפוסה

1.9  
מיליארד ש"ח

שווי הוגן נכסים מניב

64%

חוב ל-CAP, נטו

1.2  
מיליארד ש"ח

שווי הוגן נכסים בהקמה ומקדמות ע"ח רכישת נדלן

144<sup>כ-</sup>  
מיליון ש"ח

NOI צפוי לרבות נכסים בהקמה\*\*

4.6  
מיליארד ש"ח

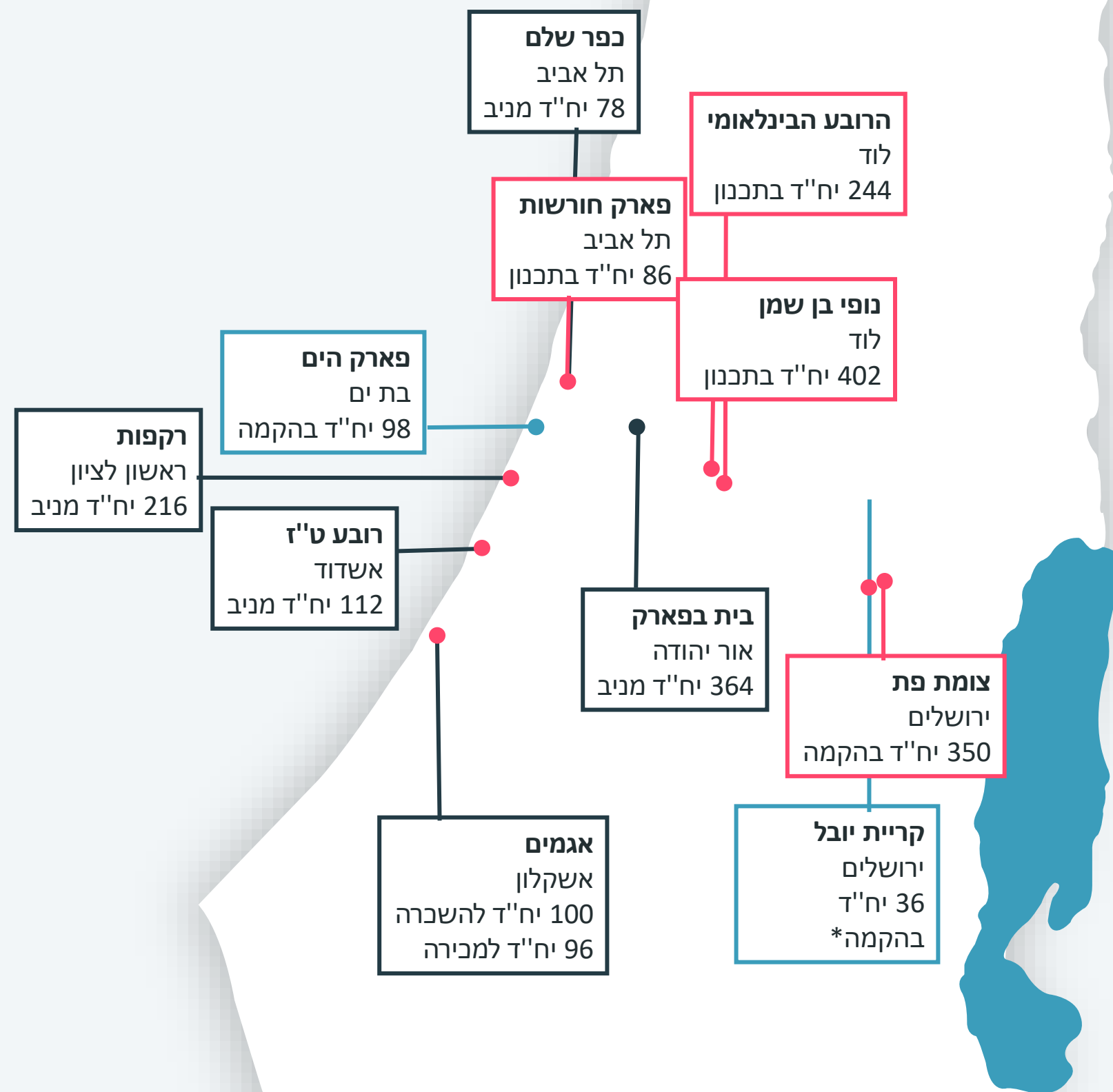
סך נכסי נדל"ן בהנחת הקמת כלל הנכסים\*\*

\* מנורמל לפי קצב NOI במחצית הראשונה של שנת 2024  
\*\* מבוסס על הערכות שווי אחרונות שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים או אומדני הנהלה בהתבסס על המתודולוגיה ששימשה בעריכת הערכות השווי החיצוניות האמורות (שווי קרקע + אומדן עלויות השלמה). ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



# נכסי הקרן - פיזור גיאוגרפי באזורי הביקוש

נכון למועד הסמוך לפרסום המצגת



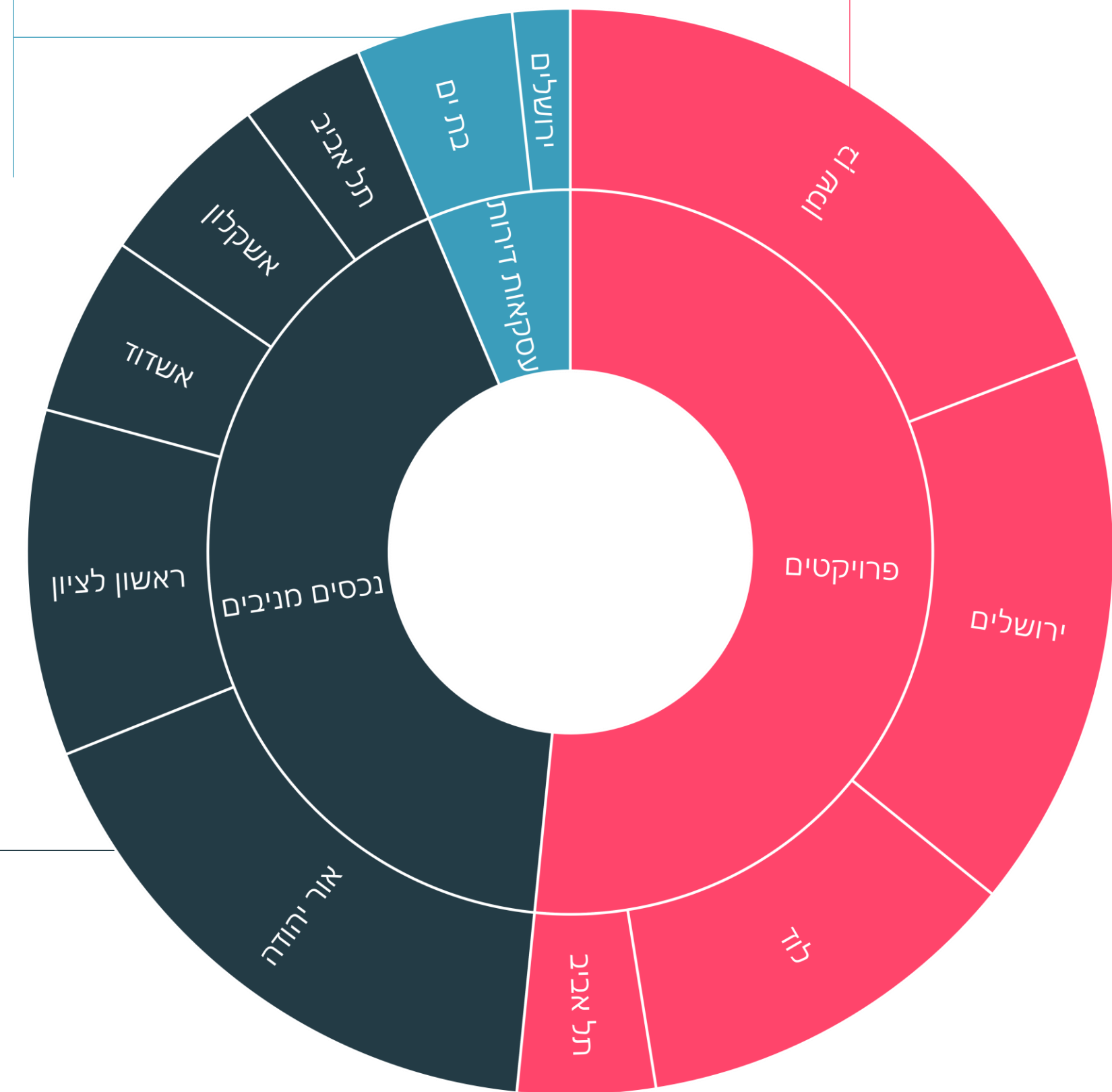
\*במקור נרכשו 66 יחידות דיור ועד כה בוטלה רכישה של 30 יחידות דיור מתוכן

**דירות שנרכשו  
מיזמים אחרים**  
2 עסקאות לרכישת  
134 יח"ד מיזמים  
אחרים

**נכסים מניבים**  
5 נכסים מניבים, באזורי ביקוש,  
הכוללים 966 יח"ד מניבות.  
לרבות 196 יח"ד באשקלון אשר  
נמצאות באכלוס ומכירה

## פרויקטים להקמה

4 פרויקטים הכוללים כ- 1,082 יח"ד  
להקמת מתחמי דיור להשכרה ארוכת טווח





חלק החברה מתוך מכרזי דירה להשכיר בלבד – אתר הנטן

כ-17%

יחידות דיור להשכרה  
מניבים נכון להיום בישראל

אזורים ליונינג מהווה כ-17% מתוך סך  
נכסי דיור להשכרה מניבים במסגרת  
מכרזי דירה להשכיר

5,000

כ-9%

סך נכסים ופרויקטים בתכנון  
ובהקמה נכון להיום בישראל

אזורים ליונינג מהווה כ-9% מסך נכסי דיור  
להשכרה במסגרת מכרזי דירה להשכיר לרבות  
נכסים בהקמה

20,000



## שוק השכרה לטווח ארוך בישראל – אוקיינוס כחול

כ-2.8

מיליון דירות  
בישראל

כ-830

אלף דירות  
בשכירות

5%

בהנחת פוטנציאל שוק  
דיור להשכרה מוסדית  
מסך שוק הדיור

**140**  
אלף דירות  
פוטנציאל השוק



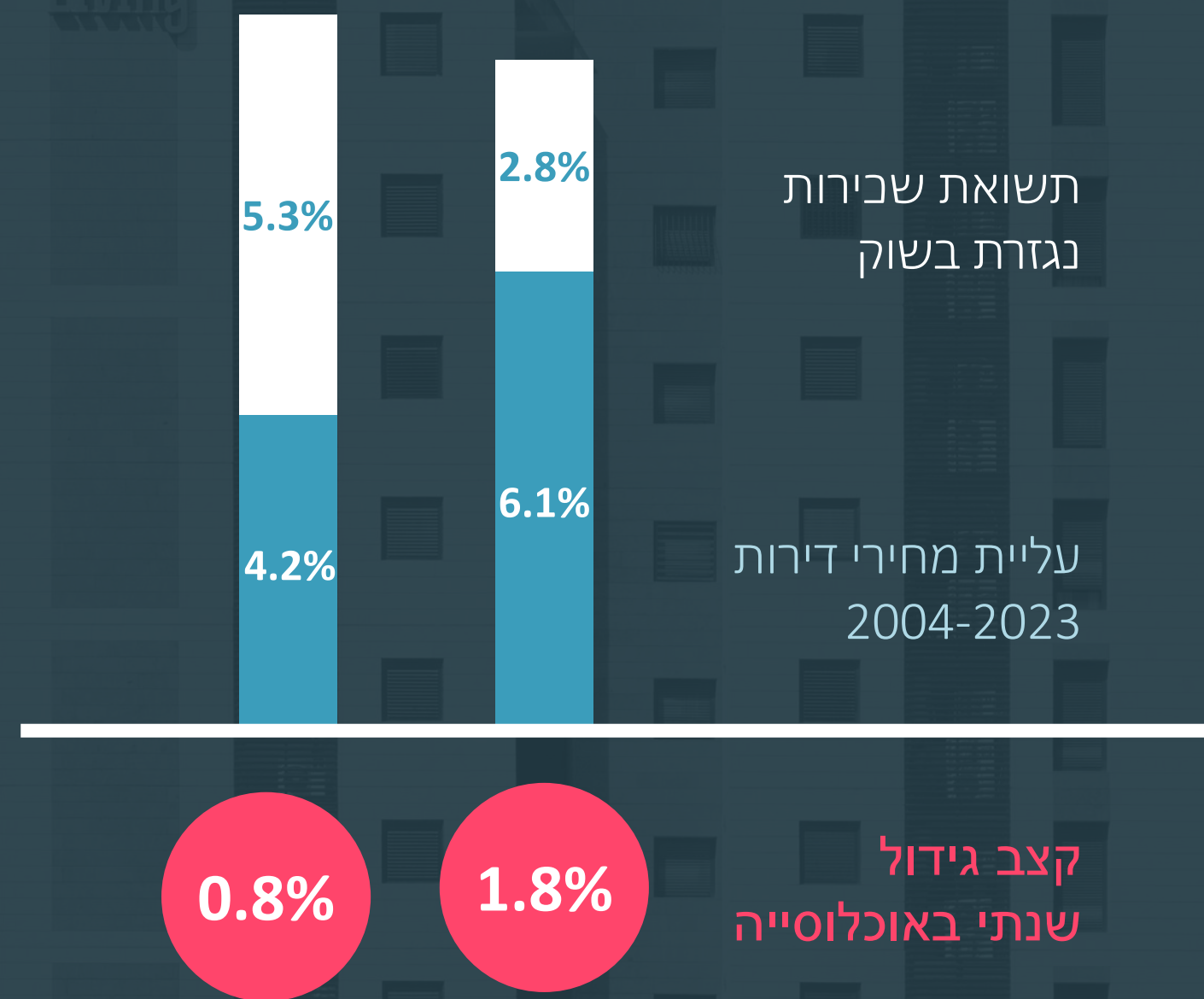


**שוק הדיור בישראל;  
השלכות מקרו;  
פעולות ההנהלה  
שבוצעו ושנבחנות**

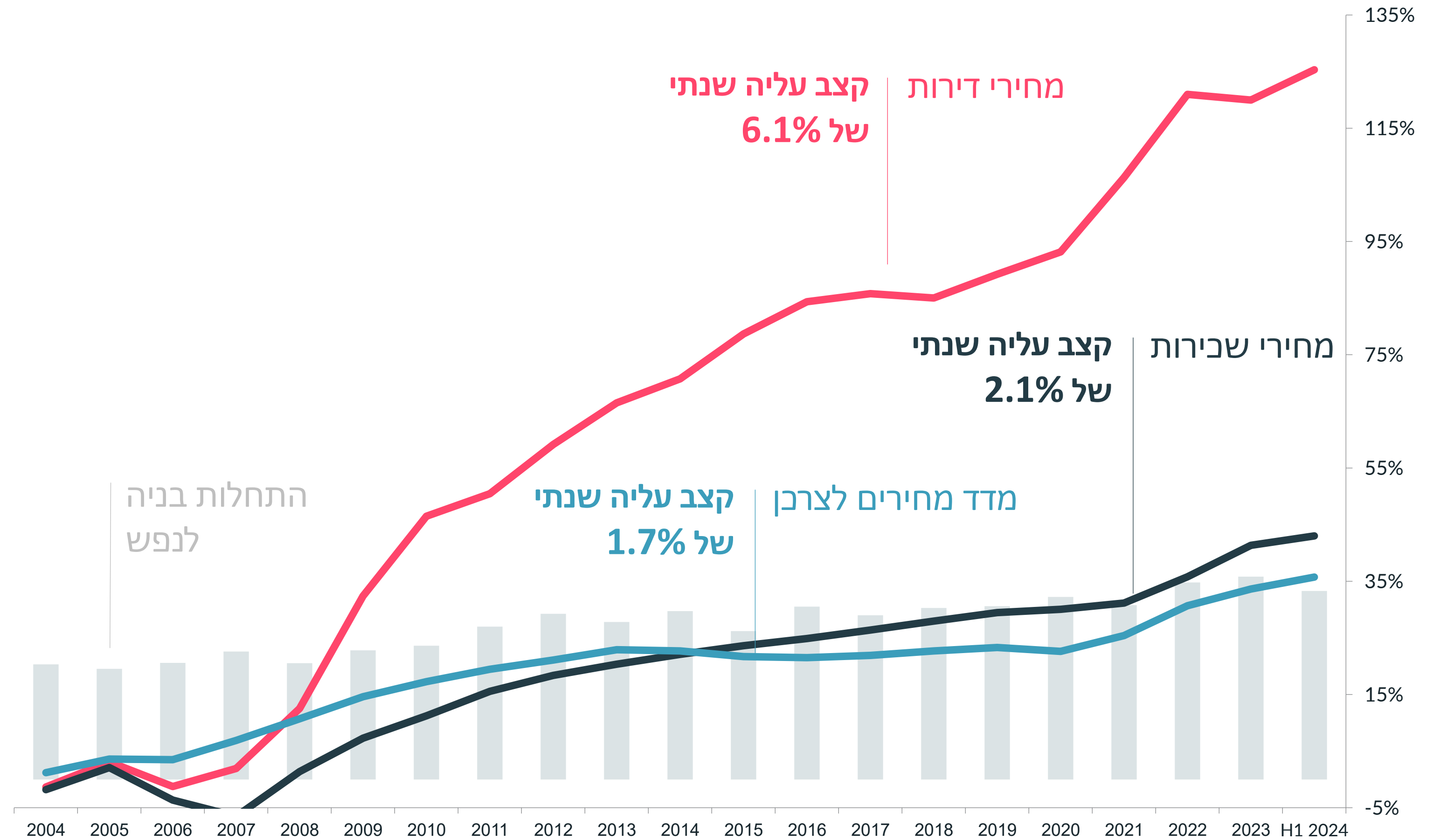


# נתוני שוק – דינמיקה של עליית מחירים

ישראל ארה"ב\*



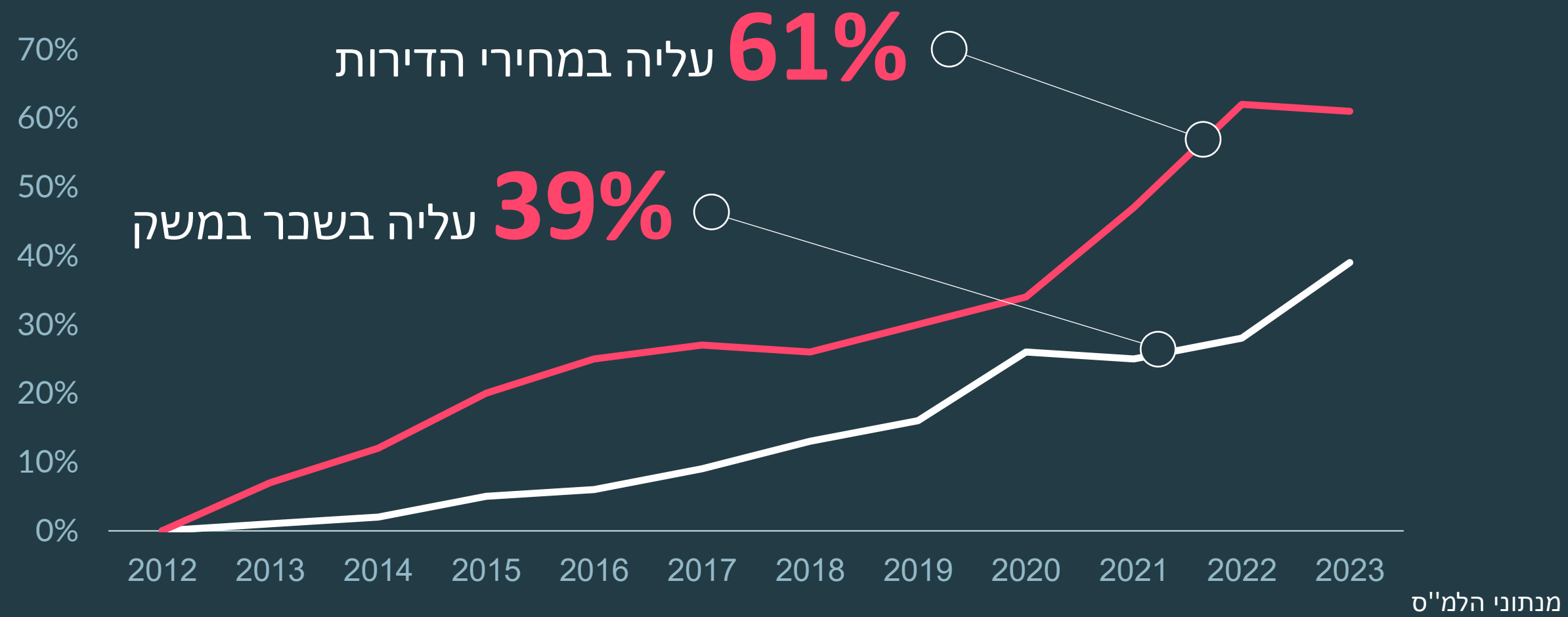
\* גידול באוכלוסיית ארה"ב - FRED | St. Louis Fed - 2004-2023 ממוצע שנתי בין (stlouisfed.org)  
All-Transactions House Price Index for the United States (USSTHPI) | FRED | St. Louis Fed - 2004-2023 ממוצע שנתי בין (stlouisfed.org)  
A Multi-perspective View on Cap Rates | CBRE - מרץ 2024 שיעור תשואה על נכסי מולטי פמילי  
שיעור תשואת מגורים בישראל - נתוני הלמס ממוצע דירות 3.5 עד 5 חדרים



שיעור צמיחת השווי לאורך זמן מפצה על שיעור תשואת שכירות נמוכה וזאת ביחס לשוק השכירות האמריקאי

שיעור הצמיחה הדמוגרפי הגבוה בישראל בנוסף למחסור בקרקעות, גלי עלייה, תהליכי תכנון ארוכים וכולי מייצרים עודפי ביקוש ומביא לעליית מחירי נדל"ן בשיעור גבוה משמעותית מהמקובל ב-OECD

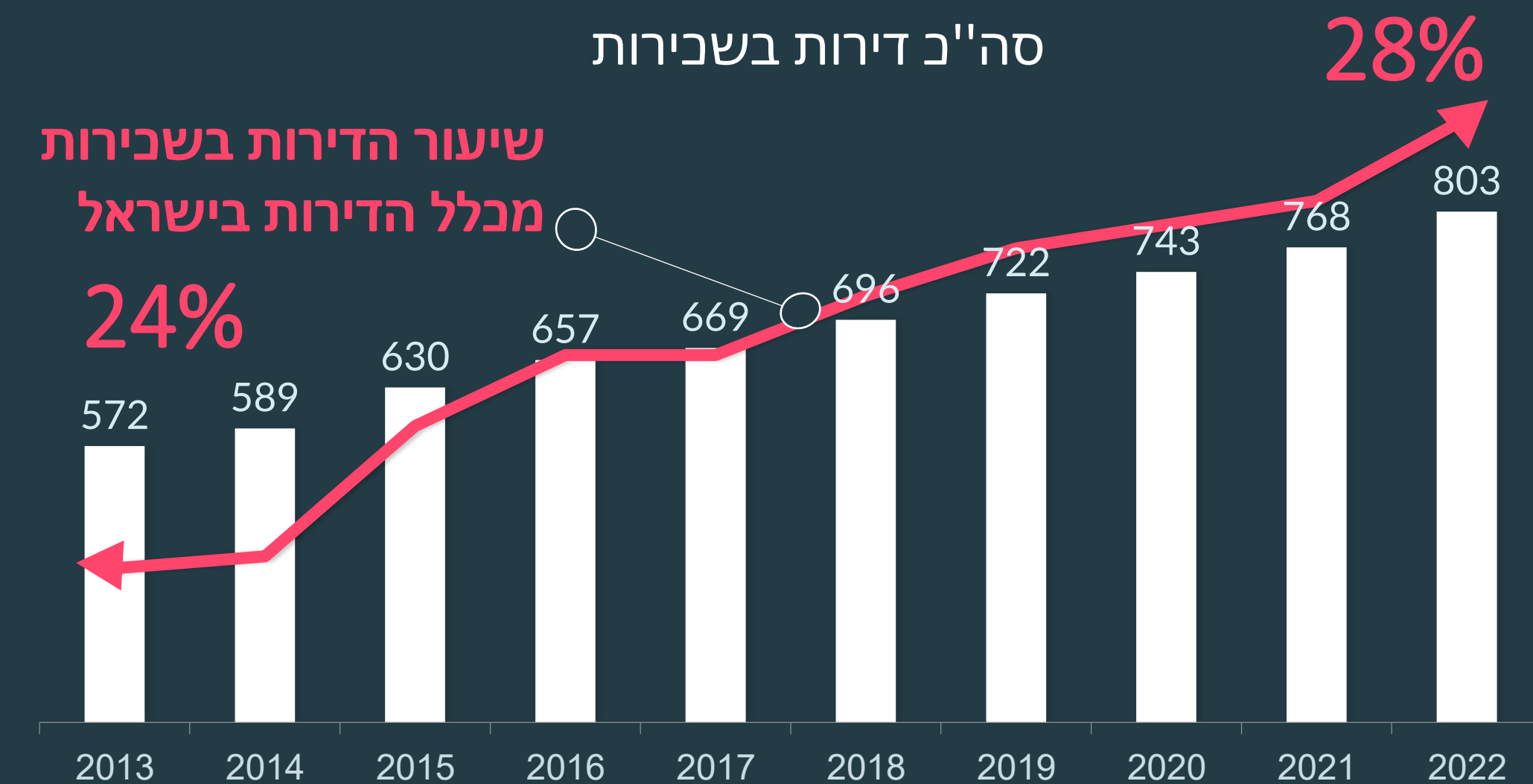




הפער בין עלות רכישת דירה לבין השכר  
הממוצע במשק עולה

## תנאי השוק דוחפים את משקי הבית לשוק השכירות

בעשור האחרון מחצית ממשקי הבית  
החדשים פונים לשוק השכירות



בתוך עשור  
מתוכם 47%

כ- 500 אלף משקי בית נוספו למעגל הביקוש  
כ- 230 אלף משקי בית פנו לשוק השכירות



# השכרה לטווח ארוך

יעד לאומי אשר נתמך רגולטורית; מגמת כניסה של מוסדיים לתחום



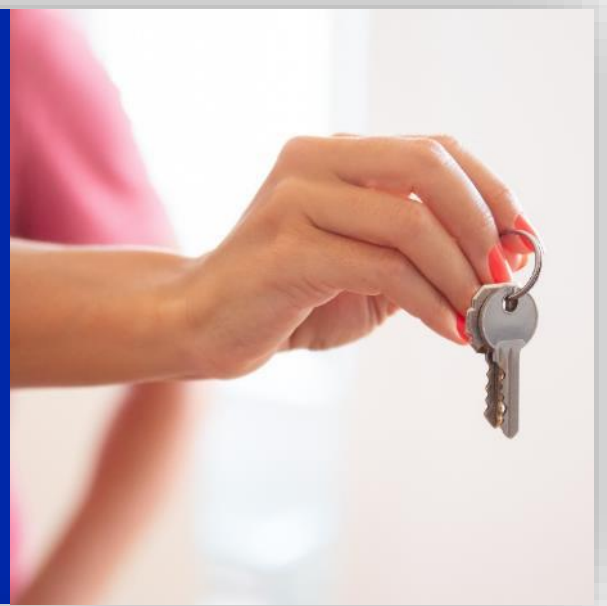
**כלל נכנסת לשותפות עם אקרו בדיור להשכרה, בסכום של עד חצי מיליארד שקל**  
חברת הביטוח והפיננסים תרכוש 49% מחברה בת של חברת הנדל"ן אקרו, שמחזיקה בשני פרויקטים של דיור להשכרה בתל השומר ובסירקין, בתמורה ל-54 מיליון שקל. הצדדים ישקיעו בפיתוח הפרויקטים ויבחנו כאלה נוספים בסכום שעשוי להגיע במצטבר לחצי מיליארד שקל  
כלכליסט, 22.8.24

**לראשונה: דירות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת עבור משרתי קבע**  
פרסום ראשון: מנהל המעבר דרומה במשרד הביטחון ומשרד השיכון פרסמו מכרז של חברת דירה להשכיר להקמת 110 דירות עבור משרתי קבע בקריית התקשוב ובקריית המודיעין בשכונות ב' וג' ובעיר העתיקה בבאר שבע. משרד הביטחון יקנה ליזם הזוכה מענק שיאפשר לו לסבסד את כלל הדירות המושכרות  
YNET 27.12.2023

**הנגשת מידע ותמריצי מס: כך תעודד המדינה בעלי דירות להשכיר לטווח ארוך**  
משרד השיכון התחייב להציג תוך 4 חודשים תוכנית לעידוד שוק הדירות להשכרה • הפתרונות צפויים לכלול תמריצים במיסוי לבעלי דירות, לצד ניסיונות חדשים לשקיפות והנגשה של השוק  
גלובס, 14.8.2024



**החלטה 5595 של רמ"י מיוני 2024**  
"תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח..."  
החלטת הנהלה 5595 ([www.gov.il](http://www.gov.il))



**תזכיר חוק מס ערך מוסף (תיקון)(הוראת שעה) התשפ"ד - 2024**  
המסלול המוצע בהוראת השעה, לפיו, היזמים יהיה רשאים לנכות את מלוא מס התשומות ששימשו אותם לטובת הפרויקט, אבל יהיה חייב במס על דירות המגורים במועד המוקדם בין מועד מכירתן או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים לטווח ארוך  
<https://www.tazkirim.gov.il/s/law-item/a093Y00001hhDNGQA2/%D7%AA%D7%96%D7%9B%D7%99%D7%A8-%D7%97%D7%95%D7%A7-%D7%9E%D7%A1-%D7%A2%D7%A8%D7%A9-%D7%9E%D7%95%D7%A1%D7%A3-%D7%AA%D7%99%D7%A7%D7%95%D7%9F-%D7%94%D7%95%D7%A8%D7%90%D7%AA-%D7%A9%D7%A2%D7%94-%D7%94%D7%AA%D7%A9%D7%A4%D7%93-2024?language=iw>





# פנינו לאן – מפת דרכים

	פעולות החברה:		מצב השוק:
<ul style="list-style-type: none"> <li>ירידה בעלויות ריבית</li> <li>חיזוק מבנה ההון</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>פירעונות חוב בריבית משתנה בגין קרקעות לא מניבות</li> <li>עצירת השקעות במיזמים חדשים ודחיית השקעות בפרויקטים קיימים</li> <li>גיוס הון</li> </ul>	<p>2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מיעוט עסקאות בשוק הנדל"ן למגורים</li> <li>סביבת אינפלציה וריבית גבוהה מאתגרות את הפעילות</li> <li>שחיקה בערך הנכסים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>הגדלת ה- NOI</li> <li>התייעלות במבנה ההוצאות</li> <li>יצירת מקורות תזרימיים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>עדכון הסכם הניהול</li> <li>התחלת אכלוס פרויקט אשקלון – 100 יח"ד</li> <li>מכירת דירות בפרויקט אשקלון – 96 יח"ד למועד הסמוך לפרסום המצגת נחתמו 19 חוזים למכירת דירות בהיקף כספי של כ- 25 מ"ח אשר צפויות להימסר לרוכשים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024</li> <li>התחלת ביצוע פרויקט צומת פת (350 יח"ד)</li> <li>גיוסי אשראי ואג"ח לשיפור הנזילות</li> </ul>	<p>2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>צמצום התחלות בניה</li> <li>שוק המגורים, לרבות מחירי השכירות, חוזר לצמיחה</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>שיפור LTV וגישה למימון</li> <li>קידום פרויקטים משמעותיים</li> <li>התמקדות בנכסי ליבה</li> <li>הגדלת NOI</li> <li>שיפור ב- FFO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בחינת יישום מכירת דירות למשקיעים בפרויקטים ע"פ המתווה החדש של רמ"י</li> <li>בחינת שותפויות הון בפרויקטים</li> <li>הערכות לביצוע פרויקט בן שמן - 402 יח"ד</li> <li>צפי להתחלת אכלוס פרויקט פארק הים – 98 יח"ד.</li> <li>מ-משקף למועד זה תשואה של כ- 4.5% על העלות*</li> </ul>	<p>יעדים 2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>רגולציה שמייצרת גמישות פיננסית</li> <li>שינויים מאקרו כלכליים</li> </ul>



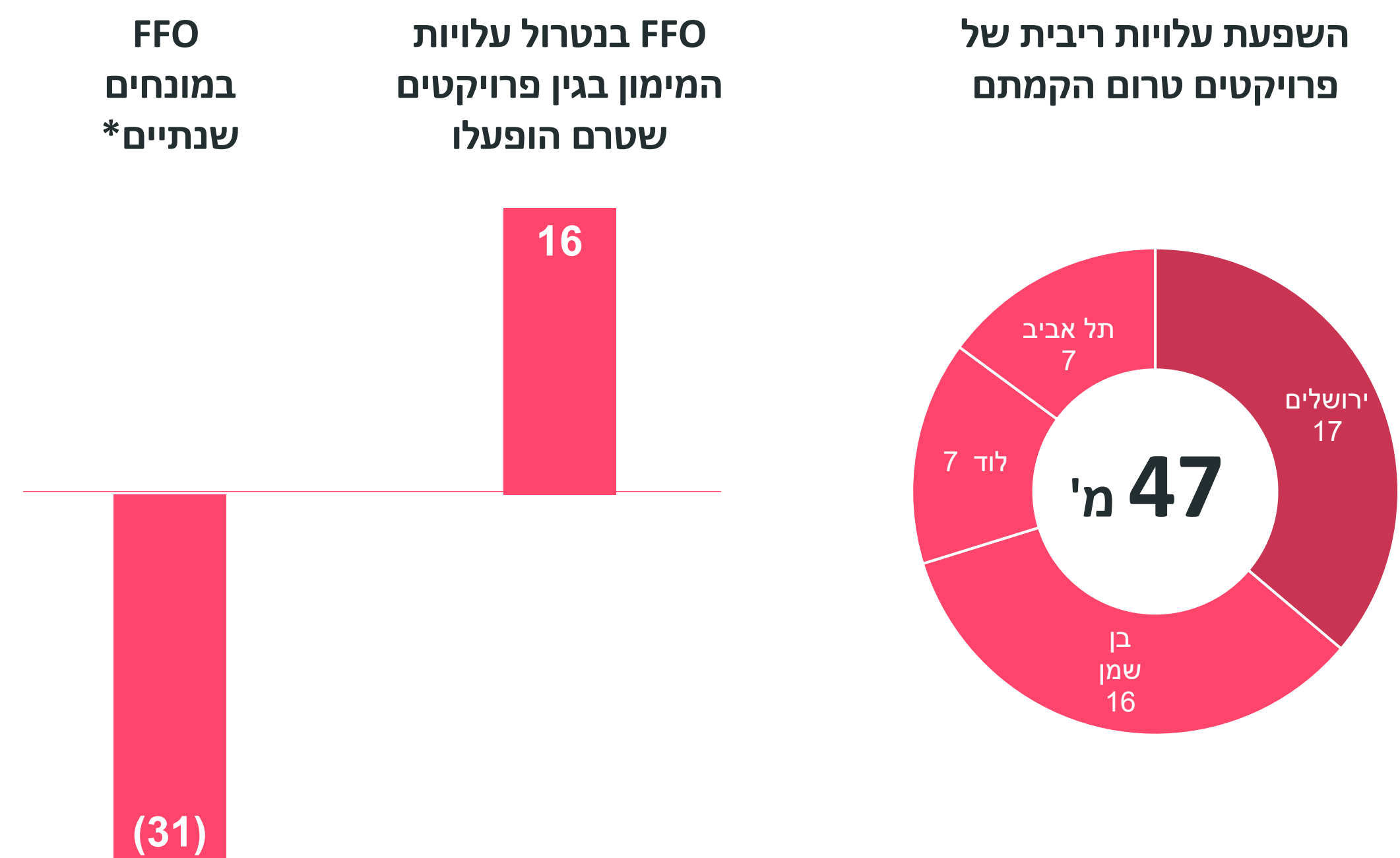
# יעדי התפתחות ה- FFO

1-6/2023	1-6/2024	FFO גישת הנהלה
(27.4)	(15.5)	

במיליוני ש"ח

FFO נוכחי בהנחת קידום פרויקטים אשר נמצאים בשלב קרקע

- השיפור ב- FFO ב- 2024 נובע מעיקר מ:**
- ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות לאור הסכם ניהול חדש עם חברת הניהול אשר מיטיב לעומת קודמו;
  - ירידה בתשלומי ריבית לאור פירעונות חוב שבוצעו בעיקר במהלך שנת 2023



**במבט קדימה\*:**

- ה- FFO השלילי נובע בעיקרו מעלויות מימון בגין פרויקטים מהותיים שטרם החלה הקמתם;
- התנעת ההקמה של הפרויקטים ובפרט בירושלים ובן שמן עשויה להעביר את החברה ל- FFO חיובי

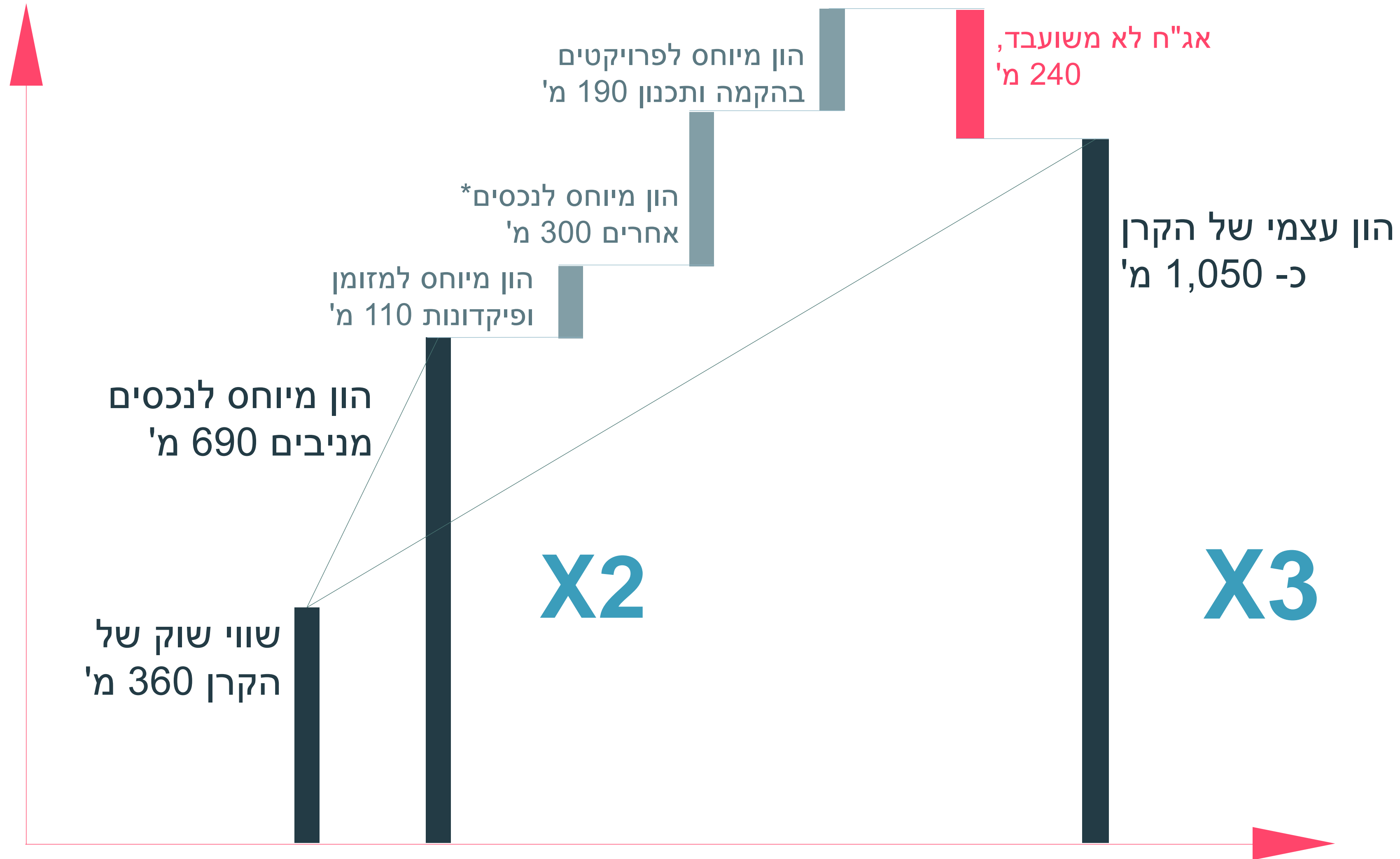
\* ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



# הפער בין שווי שוק אל מול ההון עצמי לפי מרכיביו

(30.6.24 במיליוני ש"ח)

לעניין הון מיוחס – שווי נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות אליהם



שווי שוק נמוך  
משמעותית  
מהמזומן  
והנכסים  
המניבים, נטו

\* בעיקר מקדמות על חשבון נדל"ן וסעיפי הון חוזר, נטו וכן בנכס באשקלון



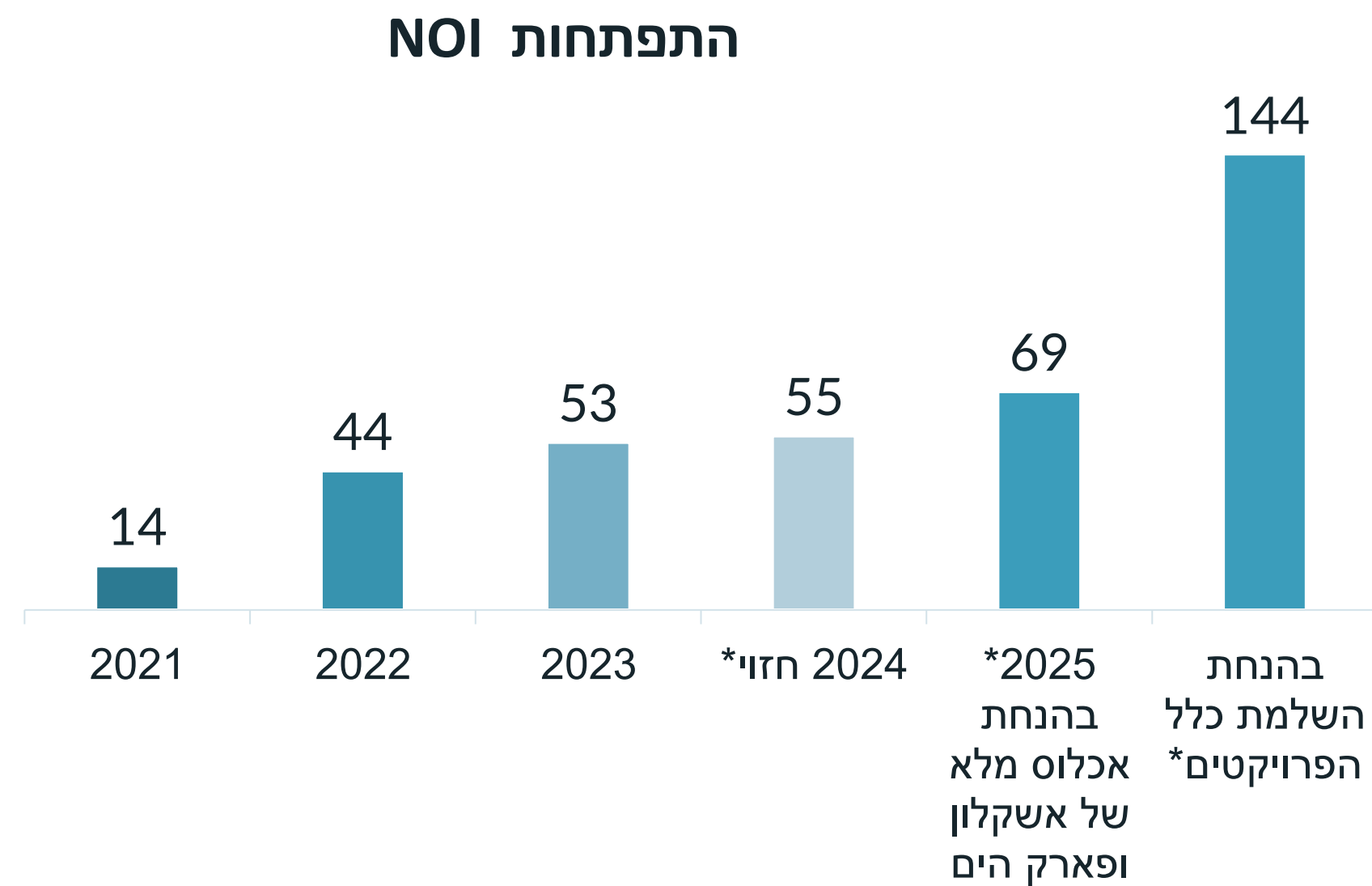


## פורטפוליו הנכסים



# נתונים עיקריים על הפורטפוליו המניב

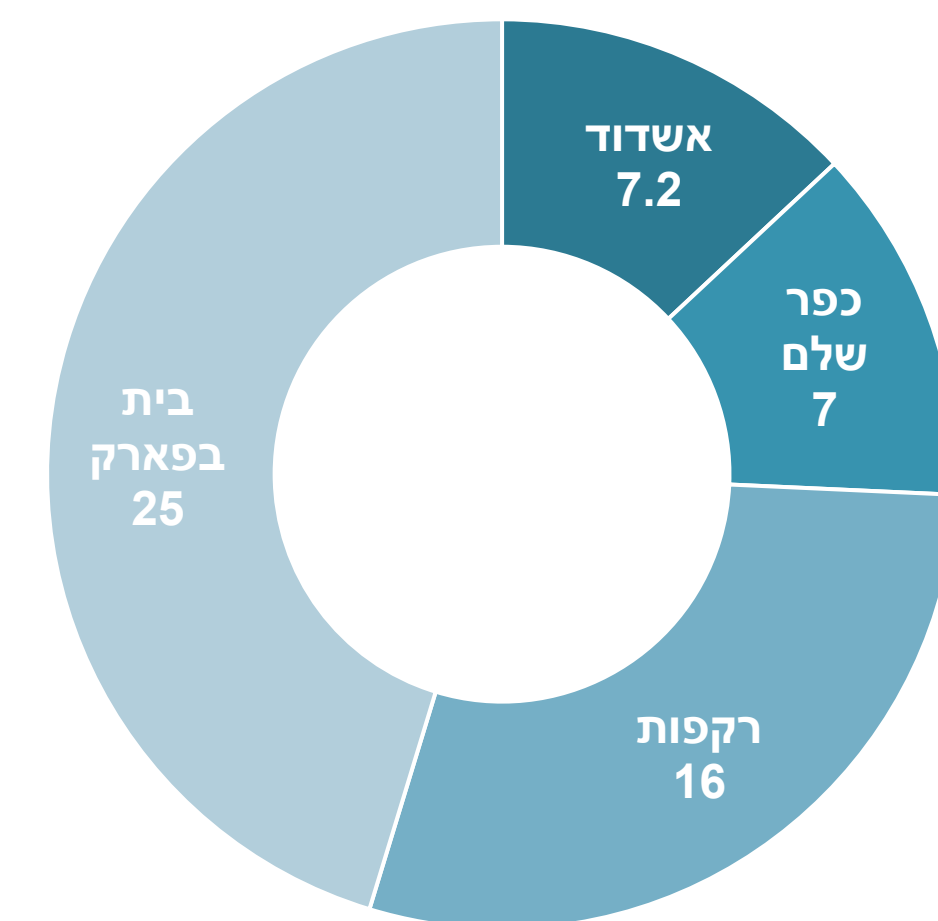
צמיחה של כ- 20%  
ב- NOI בשנתיים  
האחרונות;  
וכמו כן, צפויה המשך  
צמיחה משמעותית  
לשנים הקרובות



במיליוני ש"ח

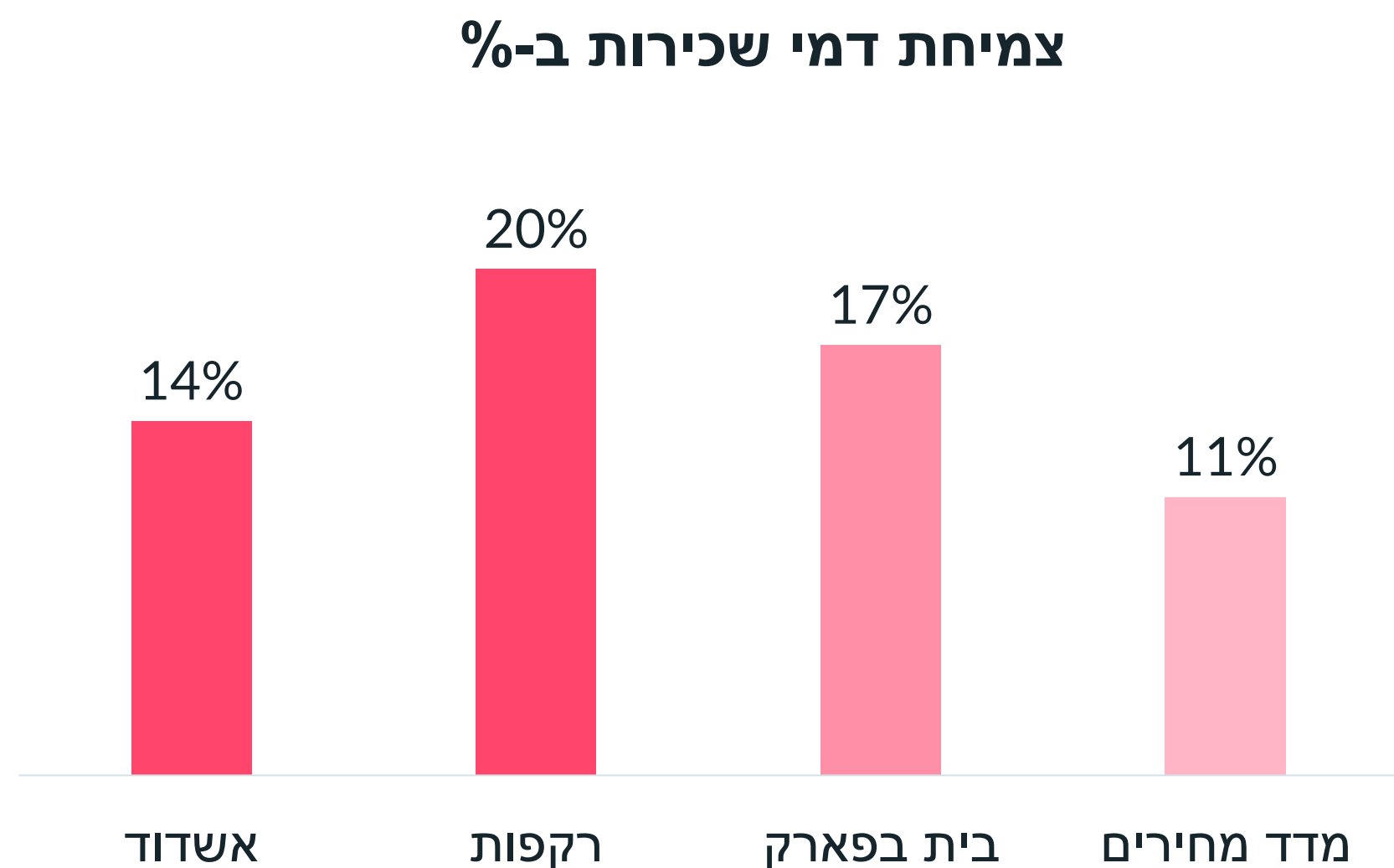
\* ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

### NOI קצב שנתי 2024



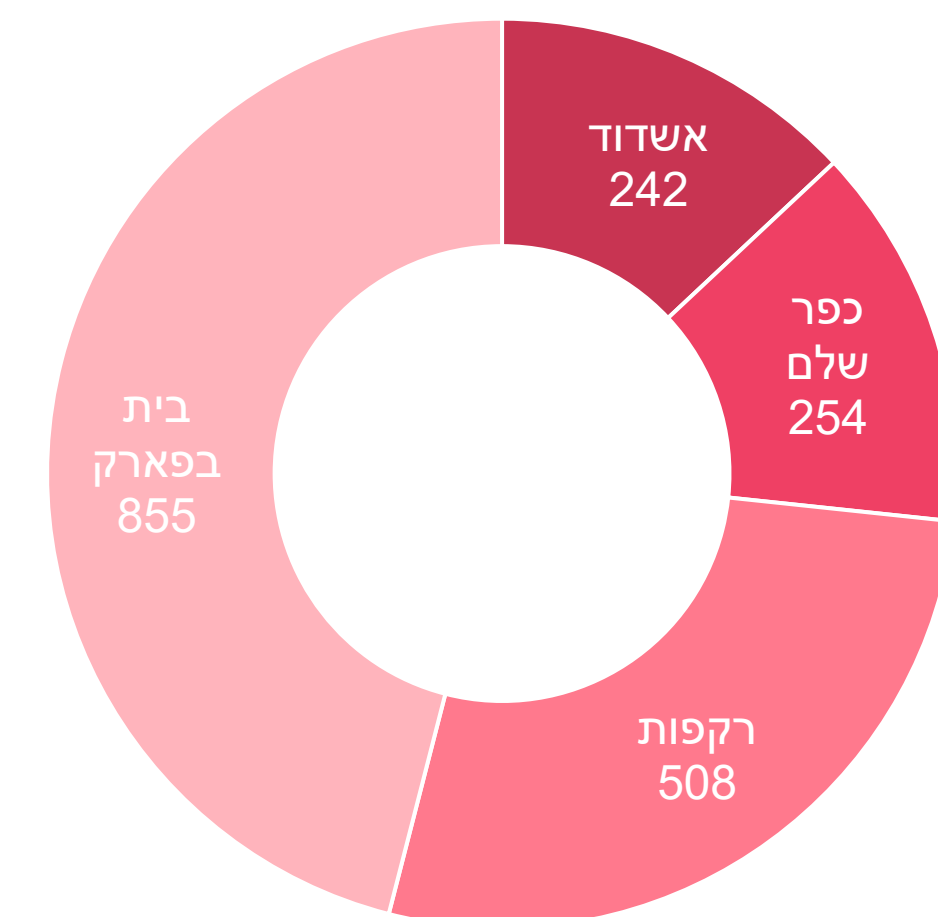
במיליוני ש"ח

עליית דמי השכירות  
בנכסי החברה החל  
משנת 2021 ועד היום  
גבוהה מעליית מדד  
המחירים לצרכן



שיעור עלייה מצטבר  
בדמי שכירות בחוזים  
חדשים שנחתמו בנכסי  
החברה משנת 2021 ועד  
המחצית הראשונה  
לשנת 2024

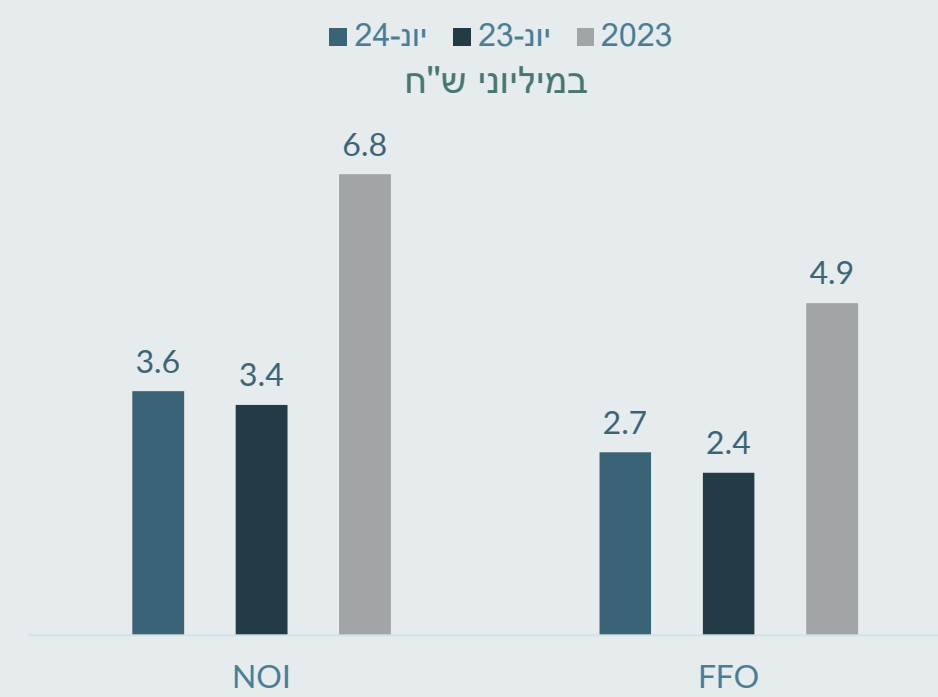
### שווי הוגן – נכסים מניבים 6/2024



במיליוני ש"ח

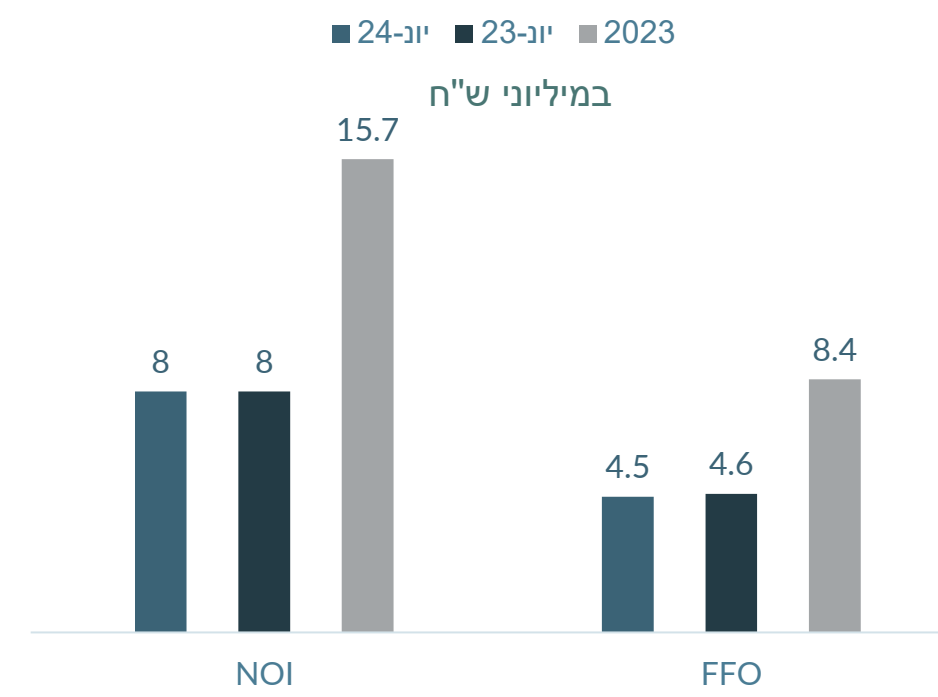


## רובע ט"ז, אשדוד



יחידות דיור	112 מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח
שנת אכלוס	2018
יתרת מגבלת השכרה	14 שנה
תפוסה נוכחית	99%
הון מושקע	22
תשואה על ההון המושקע	17%

## הרקפות, ראשון לציון



יחידות דיור	216 מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח
שנת אכלוס	2021
יתרת מגבלת השכרה	17 שנה
תפוסה נוכחית	98%
הון מושקע	שילוי
תשואה על ההון המושקע	אינסופי

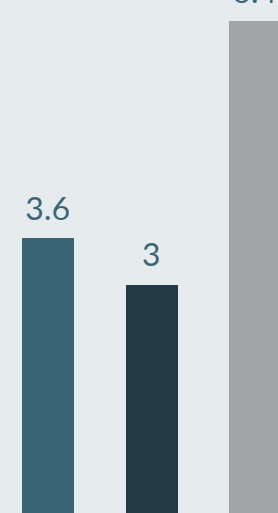


## כפר שלם, תל אביב



## בית בפארק, אור יהודה

■ 24-יוני ■ 23-יוני ■ 2023  
במיליוני ש"ח

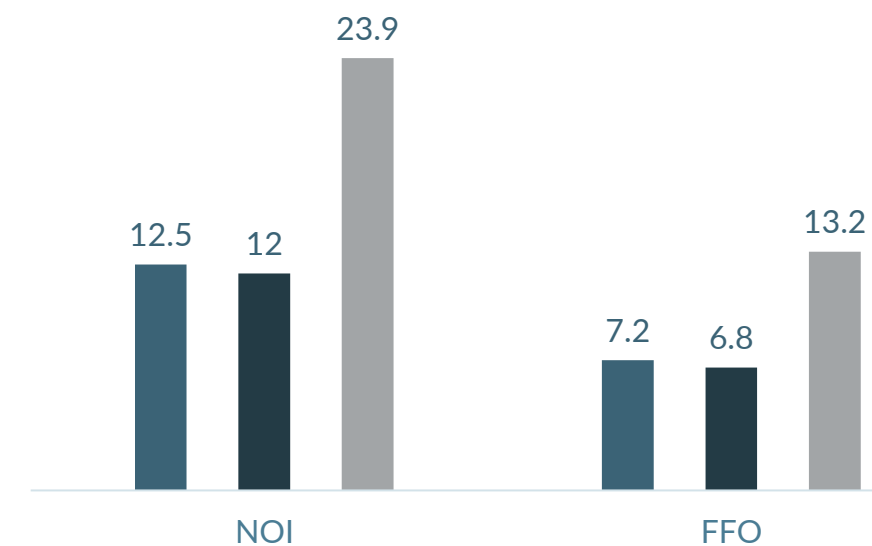


NOI

78 מתוכן 25% בשכ"ד מפקוח	יחידות דיור
2022	שנת אכלוס
18 שנה	יתרת מגבלת השכרה
99%	תפוסה נוכחית
49	הון מושקע
13%	תשואה על ההון המושקע

הנכס משועבד למחזיקי אגרות חוב מסדרה א' יחד עם פארק הים, בת-ים

■ 24-יוני ■ 23-יוני ■ 2023  
במיליוני ש"ח



NOI

FFO

364 מתוכן 50% בשכ"ד מפקוח	יחידות דיור
2021	שנת אכלוס
17 שנה	יתרת מגבלת השכרה
99%	תפוסה נוכחית
שילוי	הון מושקע
אינסופי	תשואה על ההון המושקע



## פארק הים, בת ים



רגולטור	ללא
יחידות דיור	98
שנת איכלוס צפויה	2025
מגבלת שנות השכרה ממועד האיכלוס	20
עלות כוללת*	כ- 206 מיליון ש"ח
NOI* שנתי צפוי	כ- 9 מיליון ש"ח

\* לעניין עלות כוללת ו- NOI ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

## אגמים, אשקלון - באכלוס



רגולטור	"דירה להשכיר"
יחידות דיור	100 יח"ד להשכרה מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח; 96 יחידות למכירה למועד הסמוך לפרסום המצגת נחתמו 19 חוזים למכירת דירות בהיקף כספי של כ- 25 מ"ש"ח אשר צפויות להימסר לרוכשים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024
שנת סיום הקמה	2024
מגבלת שנות השכרה ממועד האיכלוס	15
NOI שנתי צפוי*	כ- 5 מיליון ש"ח
הכנסות צפויות ממכירת דירות*	כ- 150 מיליון ש"ח

\* לעניין עלות כוללת ו- NOI ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



## נופי בן שמן, לוד



## צומת פת, ירושלים



רגולטור	דירה להשכיר
יחידות דיור	336 להשכרה מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח; 66 יחידות למכירה בשוק חופשי
סטטוס	היערכות לחפירה
מגבלת שנות השכרה ממועד האיכלוס	15 שנה
עלות כוללת צפויה*	630 מ' ש"ח
בניכוי תזרים ממכירת דירות שוק חופשי	
NOI שנתי צפוי*	כ- 21 מ' ש"ח

\* לעניין עלות כוללת ו- NOI ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

רגולטור	דירה להשכיר
יחידות דיור	350 (בכפוף להקלות שבס אשר צפויות להתקבל) מתוכן 25% בשכ"ד מפוקח
סטטוס	חפירה ודיפון
מגבלת שנות השכרה ממועד האיכלוס	20 שנה
עלות כוללת צפויה*	810 מ' ש"ח
NOI שנתי צפוי*	כ- 31 מ' ש"ח

\* לעניין עלות כוללת ו- NOI ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



## פארק חורשות, תל אביב

\* הפרויקט



רגולטור	ללא
יחידות דיור	86 (בכפוף להקלות שבס אשר צפויות להתקבל)
סטטוס	בתכנון
מגבלת שנות השכרה ממועד האיכלוס	ללא
עלות כוללת צפויה*	230 מ' ש"ח
NOI שנתי צפוי*	כ- 7 מ' ש"ח

\* לעניין עלות כוללת, הקלות שבס ו- NOI צפויים ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

## הרובע הבינלאומי, לוד



רגולטור	דירה להשכיר
יחידות דיור	244 מתוכן 50% בשכ"ד מפוקח
סטטוס	בתכנון
מגבלת שנות השכרה ממועד האיכלוס	15 שנה
עלות כוללת צפויה*	440 מ' ש"ח
NOI שנתי צפוי*	כ- 16 מ' ש"ח

\* לעניין עלות כוללת, הקלות שבס ו- NOI צפויים ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.


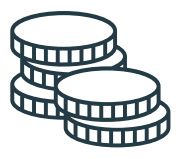






**סקירת  
נתונים  
פיננסיים**



# NOI ונתוני רווח או הפסד במיליוני ש"ח

		אלפי ש"ח		
		פער	1-6/2024	1-6/2023
<p>הגידול בין התקופות נובע מעלייה בדמי השכירות</p> 		1,276	29,950	28,674
		51	(2,268)	(2,319)
		<b>1,327</b>	<b>27,682</b>	<b>26,355</b>
<p>עליות ערך בסך של כ- 50.4 מיליון ש"ח בקיזוז עלויות מימון שהווננו והוכרו כירידת ערך בסך של כ- 25.5 מיליון ש"ח</p> 			92.4%	91.9%
		37,629	25,063	(12,566)
<p>הירידה הינה כתוצאה מעדכון של דמי הניהול</p> 		(26)	(375)	(349)
		4,687	(9,109)	(13,796)
		1,421	1,421	-
<p>הקיטון בהיקף הוצאות המימון, נטו נובע בעיקר מקיטון בעלויות הפרשי הצמדה ומירידה בריבית ששולמה לאור ירידה בהיקף החוב הפיננסי</p> 		<b>45,039</b>	<b>44,683</b>	<b>(356)</b>
		4,227	(30,924)	(35,151)
		<b>49,266</b>	<b>13,759</b>	<b>(35,507)</b>



# טבלת נכסים מניבים

## 30/6/24

במיליוני ש"ח

סיכום	כפר שלם ת"א	בית בכפר אור יהודה	רקפות ראשל"צ	אשדוד	
	78	364	216	112	סה"כ יח"ד
	ללא	50%	25%	25%	% מפוקח
1,859	254	855	508	242	שווי הוגן
55.4	7.1	24.9	16.1	7.2	NOI מנורמל שנתי*
3.0%	2.8%	2.9%	3.2%	3%	שיעור תשואה
	אג"ח א'	542	350	105	יתרת הלוואה
		2.08% + מדד	2.02% + מדד	1.82% + מדד	שיעור ריבית
29.9		15.9	10.5	3.5	תשלומי ריבית וקרן צפויים לשנה הקרובה*
		90% - 2032 הפחתת קרן 1% לשנה	90% - 2031 הפחתת קרן 1% לשנה	שפיצר 2029 בולט 85%	מועדי פירעון
		61%	69%	43%	LTV
24.5	6.2	9.0	5.6	3.7	תזרים שנתי פנוי צפוי*
	18	17	17	14	יתרת מגבלת שנות השכרה
	2022	2021	2021	2018	שנת איכלוס
	3.6%	4.8%	5.1%	5.7%	תשואה על העלות
	196	522	316	127	עלות כוללת
	49	שלילי	שלילי	22	הון מושקע
	13%	אינסופי	אינסופי	17%	תשואה על ההון המושקע

\* ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



# טבלת נכסים בהקמה

## 30/6/24

במיליוני ש"ח

צומת פת	חורשות ת"א	לוד בינלאומי	לוד – נופי בן שמן	פארק הים בת ים	אגמים אשקלון*	
התקבל היתר חפירה ודיפון; נבחר קבלן לחפירה ודיפון - הערכות לתחילת עבודות	בהליכי תכנון	בהליכי תכנון	התקבל היתר חפירה ודיפון; היערכות למכרז קבלנים לחפירה ודיפון	רכישה מיזם צד ג'; השלמת הפרויקט צפויה לקראת תום שנת 2025	לגבי דירות המכירה התקבל טופס 4; לגבי דירות ההשכרה צפוי להתקבל טופס 4 עד סוף שנת 2024	סטטוס
350 ושטחי מסחר ומשרדים	86	244	402 ושטחי מסחר ומשרדים	98	196	סה"כ יח"ד
350	86	244	336	98	100	להשכרה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	66	ל.ר.	96	למכירה
25%	ל.ר.	50%	50%	ל.ר.	50%	% מפוקח מתוך יחידות ההשכרה
318	130	120	297	135	263	עלות/שווי הוגן
490	103	322	483	76	35	יתרת עלויות הקמה**
245	96	96	237	משועבד - אג"ח א'	84	יתרת הלוואה
P+1.2%	p+1%	p+1.3%	P+0.8%		P+1%	שיעור ריבית
17	7	7	16		עלות פרויקט	תשלומי ריבית לשנה הקרובה
31	7	16	21	9	5	NOI חזוי
77%	74%	80%	80%	56%	32%	LTV
20	20	15	15	20	15	מגבלת שנות השכרה

לעניין יתרת עלות הקמה צפויה ותחזית NOI ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.





אזורים  
**Living**  
שכירות ארוכת טווח



תודה רבה

