

אזורים | מעגת חברה

ספטמבר 2023



כללי ומידע צופה פני עתיד

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 לסיכונים 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 19 לפרק א' של הדוח התקופתי), 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. עוד יובהר כי לעניין פרויקטים של התחדשות עירונית, עקב מורכבות הפרויקטים, הצורך להגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולהחתימם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה ועוד, אין כל ודאות שהפרויקטים האמורים ייצאו אל הפועל או שיצאו אל הפועל במועדים הצפויים על ידי החברה.

בנוסף, עשויים להיות נתונים אשר נכללים במצגת זו לראשונה בנוגע לפעילות החברה או שהוצגו בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה. יובהר כי ההדמיות המופיעות במצגת זו הינן המחשבה בלבד ואינן מחייבות את החברה לרבות בכל הנוגע לאופן ההצגה של מקרקעין סמוכים שאינם בבעלות החברה.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("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 ובדוחות השנתיים והמדידים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2022 שפורסם ביום 29 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033834) והתיקון לדוח התקופתי שפורסם ביום 30 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-035811) ("הדוח התקופתי") וכן הדוחות לרבעון הראשון והשני לשנת 2023 שפורסמו ביום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057657) ו- 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101928)), הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שתציע, 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 אל 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 פרויקטים בביצוע (אודות הכנסות ועלויות צפויים, פרטים אודות קצב התקדמות והשלמת פרויקטים וכיו"ב), מידע אודות פרויקטים של התחדשות עירונית, תחזיות NOI והכנסות ממניבים, היקפי הפרויקט במנחי שטחים ויח"ד, 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 מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד.

להלן קישור לנוסח המונגש של מצגת החברה אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסומה במגא, מוקדם ככל שניתן <https://ir.azorim.co.il>

אזורים הבלוק, ב"ש



חופים, נתניה



ויצמן, הרצליה



הרצליה הילס

אזורים
מותג מוביל

60

שנות
פעילות



פעילות ליבה
יציבה

מרכיבי ערך
עיקריים

1,950^{כ-}

יח"ד בפרויקטים
שתחילת שיווקם /
הקמתם צפויים
בשנה הקרובה

8,100^{כ-}

יח"ד בפרויקטים עתידיים*
עם תב"ע מאושרת



38,000^{כ-}

יח"ד
בצבר פרויקטים
בשלב ביצוע, תכנון
ועתודות

1.4^{כ-}

מיליארד ש"ח
עודפים צפויים
בפרויקטים
בביצוע וממלאי



1.4^{כ-}

מיליארד ש"ח
רווח גולמי שטרם
הוכר בפרויקטים
בביצוע ומלאי

57%

מינוף נטו



2^{כ-}

מיליארד ש"ח
הון עצמי

103

מיליון ש"ח
רווח נקי בחציון
הראשון - 2023

3.1

שנים
מח"מ אג"ח
משוקלל



A2

(יציב)
דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים

* פרויקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

הנתונים בשקף זה הינם ליום 30.6.2023

תמצית אסטרטגיה עסקית



ייזום למגורים



בביצוע
ושיווק
מוקדם

14
פרויקטים מתוכם 5
פרויקטים של התחדשות
עירונית

3,546
יח"ד (*)

בתכנון לשיווק
בשנה הקרובה

13
פרויקטים מתוכם 8
פרויקטים של
התחדשות עירונית

1,949
יח"ד (*)

עתודות
פרויקטים
וקרקעות

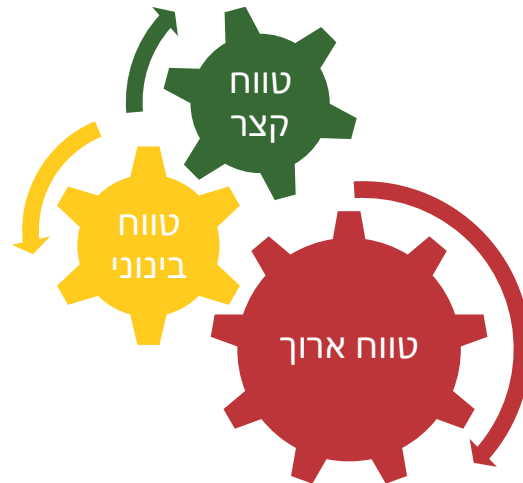
2,400 כ-
יח"ד עם תב"ע מאושרת

6,000 כ-
יח"ד (**)

התחדשות
עירונית

63
פרויקטים נוספים באזורי
ביקוש (****)

26,500 כ-
יח"ד (ז) (**) (***)



כ-
38,000
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

(*) היקף יח"ד כולל את חלק השותפים, בעלי קרקע ויח"ד שימסרו לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים.

(**) היקף יח"ד הינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

(***) לא כולל פרויקטי התחדשות עירונית הנמצאים בשלב ביצוע ושיווק מוקדם ובתכנון לשיווק בשנה הקרובה.

כמו כן, ללא 12 פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים כ- 2,800 יח"ד מתוכננות בהם נבחרה החברה כיום, אולם טרם החלה החתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי.

(****) חלקם יוקמו במספר שלבי ביצוע

נכון ליום 30.6.2023

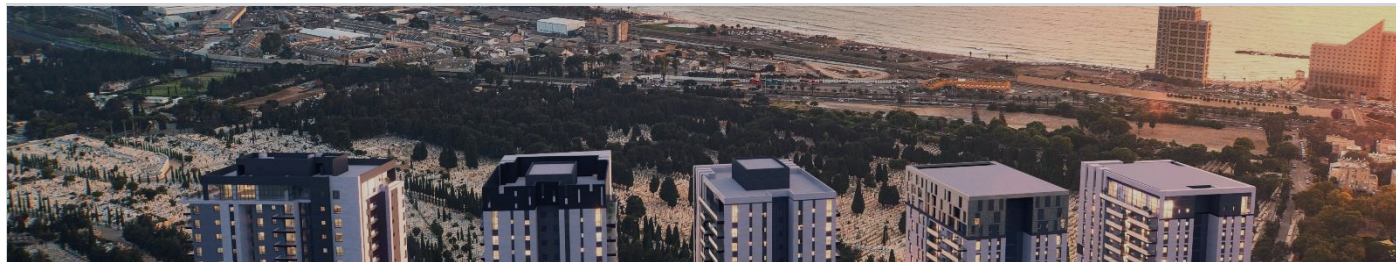
בגין הפרויקטים שבביצוע, בשיווק ובתכנון לשנה הקרובה

עודפים צפויים	רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	סך רווח גולמי צפוי	סך הכנסות צפויות	היקף מכירות בפועל	סך יח"ד שנמכרו	יח"ד לשיווק בפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	
27	6	26	-	-	-	-	34	34	פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי]
1,407	1,398	6,053	1,689	7,586	4,114	1,900	2,999	3,546	פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם
-	656	4,012	656	4,012	-	-	1,398	1,949	פרויקטים ששיווקם/הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה
1,434	2,060	10,091	2,345	11,598	4,114	1,900	4,431	5,529	

(*) היקף יחידות דיור בפרויקטים כולל את חלק בעלי הקרקע והשותפים.

(**) ההכנסות, הרווח הגולמי ועודפים צפויים כוללים את חלק החברה בלבד; ההכנסות והרווח הגולמי כוללים מרכיב הקומבינציה; היקף מכירות בפועל כולל תמורה מחוזים חתומים (ללא רכיב הקומבינציה).

לענין היקף יחידות דיור מתוכנן, הכנסות צפויות ושטרם הוכרו, רווח גולמי צפוי ושטרם הוכר ועודפים צפויים - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



תחזית רווח גולמי ועודפים

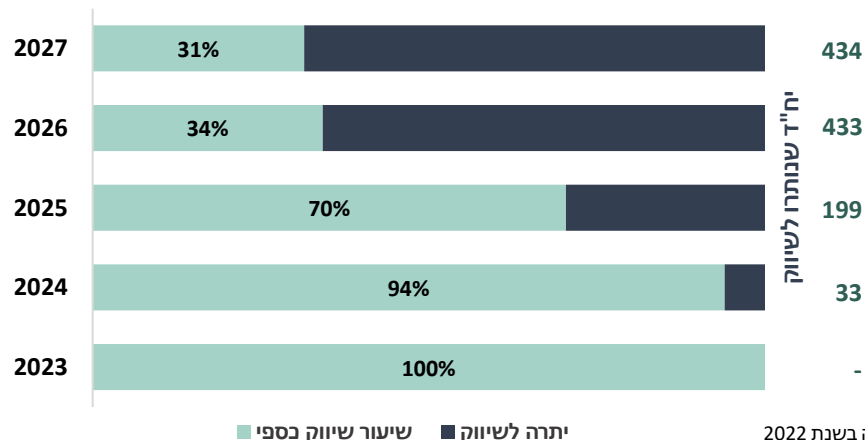
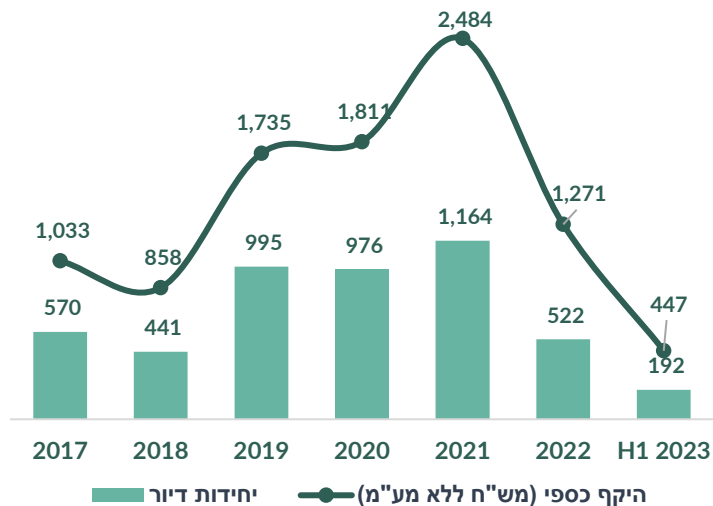
30.6.2023
במיליוני ש"ח

פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם –
ראונספח א' [שקף 36]

פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפוי
להתחיל בשנה הקרובה – ראונספח ב'
[שקף 37]

מכירת יח"ד

ביצועי מכירות
גבוהים
לאורך זמן



* בנוסף לחברה 34 יח"ד בפרויקט סנטרל פארק שהקמתו הסתיימה בשנת 2022

שיעור השיווק (במונחים כספיים) של
יחידות דיור בפרויקטים שבשיווק* ובביצוע
בהתאם למועדי סיום הקמת הפרויקטים

שיעורי שיווק
גבוהים

נכון ליום 30.6.2023



התחדשות עירונית



מנוע צמיחה

30.6.2023

היקף יח"ד כולל את חלק השותפים, בעלי קרקע ויח"ד שימסרו לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים.

מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

עתודה של כ- 27,600 * יח"ד

בשלות גבוהה

- תחום ההתחדשות העירונית מהווה **מקור משמעותי למלאי** קרקעות ליזום למגורים, בעיקר **במרכז הארץ ובאזורי הביקוש**.
- **תשואה גבוהה להון** - השקעה משמעותית מבוצעת רק במועד תחילת ההקמה.

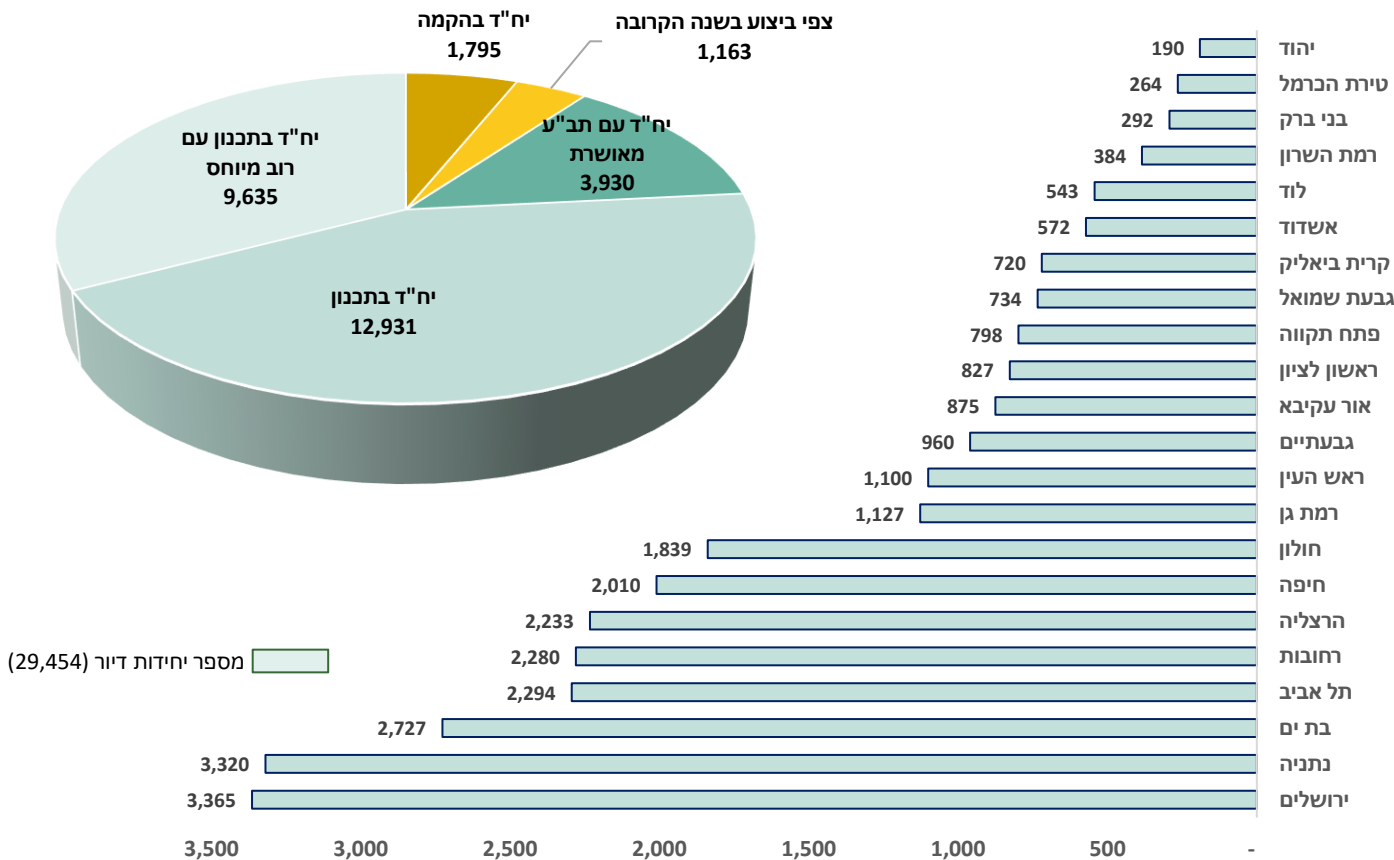
- לחברה עתודה משמעותית הכוללת מעל- **70** פרויקטים [בנוסף לפרויקטים בשלבי הקמה] בהם אזורים נבחרה כיזם*.
- פרויקטים להקמת מתחמי מגורים משמעותיים באזורי ביקוש, במיקומים אסטרטגיים ובמרכזי ערים.
- מכפילי פינוי בינוי **גבוהים** (היסטוריים) במספר משמעותי של פרויקטים.
- יתרון מובנה על רקע ניסיון מצטבר ומוכח והמוניטין של החברה.

- 1,795 יח"ד ב- 5 פרויקטים משמעותיים בשלבי ביצוע [חלקם בשלב א'].
- 1,163 יח"ד ב- 8 פרויקטים נוספים בהליך רישוי מתקדם וצפויים להבשיל לכדי ביצוע/שיווק בשנה הקרובה.
- כ- 3,900 יח"ד נוספות בפרויקטים עם תב"ע מאושרת.
- כ- 9,600 יח"ד בפרויקטים עם רוב מיוחס של דיירים ותיקים שחתמו על הסכמי פינוי בינוי.

(*) **לא** כולל **12** פרויקטים **נוספים** הכוללים כ- **2,800** יח"ד (מתוכננות) בהם נבחרה החברה כיזם וטרם החלה החתמת הבעלים על הסכמי פינוי בינוי. לעניין צפי להתחלת שיווק/הבשלה של פרויקטי התחדשות עירונית, ראה אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2 לעיל.

פירוט יח"ד מתוכננות בפרויקטים לפי מיקום ולפי סטטוס תכנון ורישוי

30.6.2023



(*) מספר יח"ד כולל את יחידות בעלי הקרקע ושותפים.

(**) לא כולל 12 פרויקטים הכוללים כ- 2,800 יח"ד בהם החברה נבחרה כיום וטרם החלה החתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי.

(***) היקף יח"ד הינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

פרויקטים עיקריים

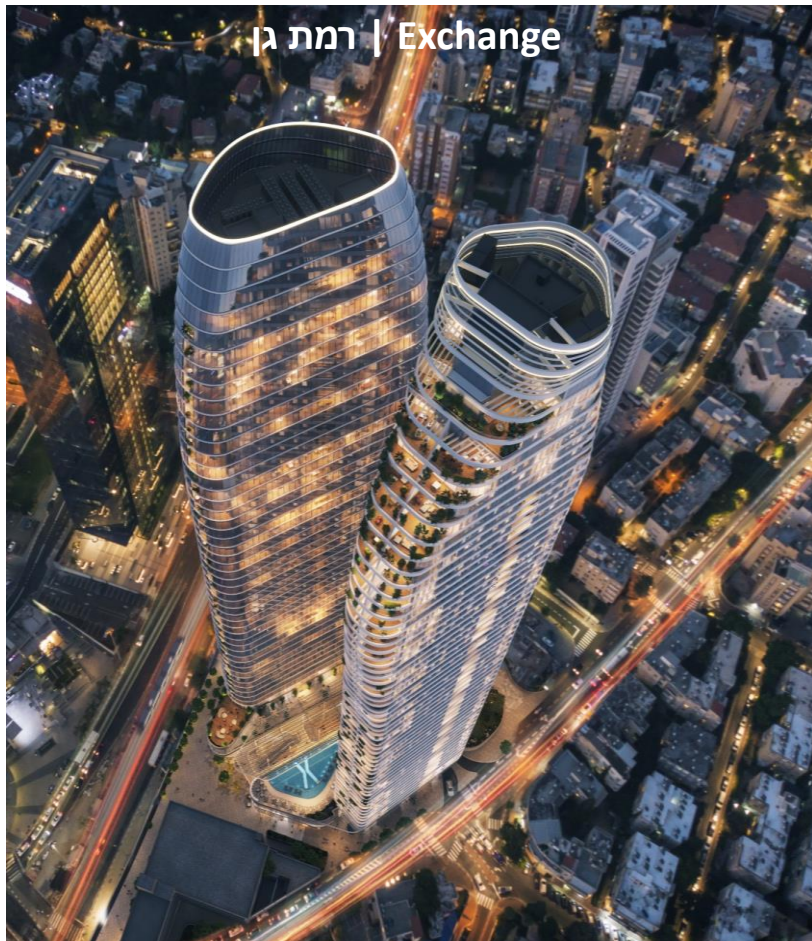


מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים



Exchange | רמת גן



355	יח"ד להקמה
355	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
260	מספר יח"ד שנמכרו
66%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,272 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
387 מש"ח	רווח גולמי צפוי
30%	שיעור רווח גולמי צפוי
282 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
314 מש"ח	עודפים צפויים
2025	מועד סיום צפוי

הפרויקט בביצוע - בשלבי סיום השלד (קומה 55 ואחרונה) ועבודות גמר בשלבים שונים (עד קומה 43).

הערות

לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2023

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2023


Moment I Bat Yim (פינוי בינוי)

יח"ד להקמה	714 (בהינף אחד)
יח"ד לשיווק	572
מסחר ותעסוקה	6,343 מ"ר
שיעור בעלות	100%
מספר יח"ד שנמכרו	527
שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות	85%
היקף הכנסות צפויות	1,436 מ"ש"ח
רווח גולמי צפוי	232 מ"ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי	16%
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	202 מ"ש"ח
עודפים צפויים	155 מ"ש"ח
מועד סיום צפוי	2025
הערות	הפרויקט בביצוע - עבודות גמר של מרתפי החניה ותחילת עבודות שלד הבניינים. אומדן הכנסות ורווח גולמי אינו כולל את שווי המסחר והתעסוקה וכולל השפעת קומבינציה. לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2023



N סוקולוב | נתניה (פיוני בינוי)

264	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 690 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
96	מספר יח"ד שנמכרו
45%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
548 משה"ח	היקף הכנסות צפויות
110 משה"ח	רווח גולמי צפוי
20%	שיעור רווח גולמי צפוי
106 משה"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
107 משה"ח	עודפים צפויים
2026	מועד סיום צפוי

הפרויקט בביצוע - בשלב הקמת מרתפי חניה.

הערות

אומדן הכנסות ורווח גולמי אינו כולל את שווי המסחר וכולל השפעת קומבינציה.

לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2023

N בארי | נתניה (פינוי בינוי)



292	יח"ד להקמה
221	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
85	מספר יח"ד שנמכרו
36%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
622 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
113 מש"ח	רווח גולמי צפוי
18%	שיעור רווח גולמי צפוי
110 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
136 מש"ח	עודפים צפויים
2026	מועד סיום צפוי
הערות	
הפרויקט בביצוע - בשלבי סיום עבודות ביסוס ותחילת הקמת מרתפי חניה.	
אומדן הכנסות ורווח גולמי כולל השפעת קומבינציה.	
לעניין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.	

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2023

שער העיר | גבעת שמואל (פינוי בינוי) שלב א'



157	יח"ד להקמה
104	יח"ד לשיווק
מסחר 2,456 מ"ר	מסחר
100%	שיעור בעלות
45	מספר יח"ד שנמכרו
42%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
353 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
80 מש"ח	רווח גולמי צפוי
23%	שיעור רווח גולמי צפוי
72 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
41 מש"ח	עודפים צפויים
2026	מועד סיום צפוי
הערות	

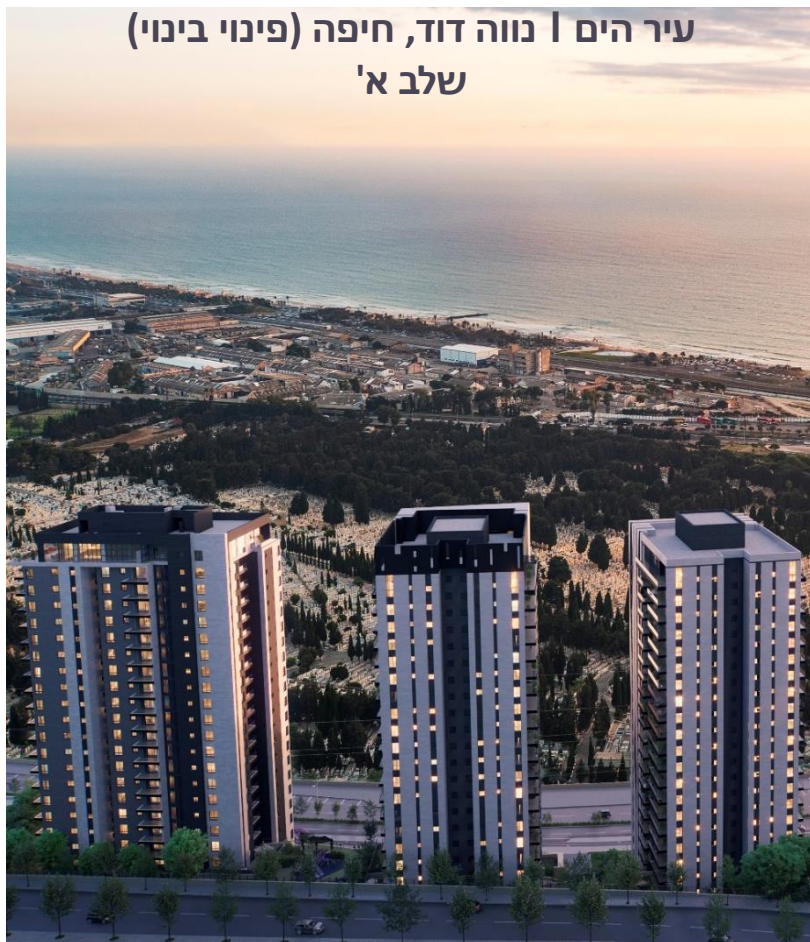
שלב א' של הפרויקט נבנה במתכונת של בינוי-פינוי. הפרויקט בביצוע - בשלב עבודות שלד המרתפים.

אומדן הכנסות ורווח גולמי אינו כולל את שווי המסחר וכולל השפעת קומבינציה.

לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2023



עיר הים | נווה דוד, חיפה (פינוי בינוי) שלב א'

368	יח"ד להקמה
258	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
94	מספר יח"ד שנמכרו
35%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
622 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
128 מש"ח	רווח גולמי צפוי
21%	שיעור רווח גולמי צפוי
128 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
46 מש"ח	עודפים צפויים
2027	מועד סיום צפוי
הערות	
הפרויקט כולל סה"כ 1,212 יחידות דיור להקמה [993 לשיווק] ו-3,620 מ"ר מסחר. שלב א' נבנה במתכונת של בינוי-פינוי - בשלבי חפירה ודיפון.	
אומדן הכנסות ורווח גולמי כולל השפעת קומבינציה	
לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.	

Symphony | קרית שרת, חולון



100	יח"ד להקמה
100	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 783 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
13	מספר יח"ד שנמכרו
14%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
247 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
67 מש"ח	רווח גולמי צפוי
27%	שיעור רווח גולמי צפוי
66 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
119 מש"ח	עודפים צפויים
2026	מועד סיום צפוי
הערות	

הפרויקט בביצוע - בשלבי חפירה ודיפון. 20 יחידות דיור מיועדות לדיור מכליל.

אומדן הכנסות ורווח גולמי אינו כולל את שווי המסחר.

לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2023

חופים East | נתניה



202	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
63	מספר יח"ד שנמכרו
29%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
517 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
200 מש"ח	רווח גולמי צפוי
39%	שיעור רווח גולמי צפוי
200 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
193 מש"ח	עודפים צפויים
2027	מועד סיום צפוי
הערות	
צפי תחילת הקמה - רבעון רביעי 2023.	

לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים ומועד תחילה וסיום צפויים - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

פרויקטים עיקריים שהקמתם תחל בשנה הקרובה

30.6.2023

פרויקטים עיקריים שהקמתם תחל בשנה הקרובה

30.6.2023

ויצמן | הרצליה (פינוי בינוי)

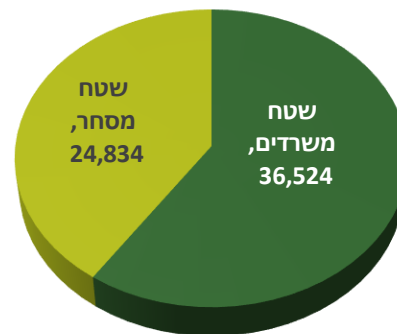


186	יח"ד להקמה - שלב א'
128	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 300 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
98%	שיעור חתימות הסכמי פ"ב
מאושרת	סטטוס תב"ע
בתכנון (רישוי מתקדם)	סטטוס פרויקט
2023	צפי תחילת שיווק
590 ממש"ח	היקף הכנסות צפוי
149 ממש"ח	רווח גולמי צפוי
25%	שיעור רווח גולמי צפוי
הערות	
מתחם ראשון (מתחם 5) מתוך פרויקט הכולל 1,843 יחידות דיור להקמה [1,271 לשיווק] ו- 5,895 מ"ר מסחר.	
תב"ע מאושרת ללא טבלאות איחוד וחלוקה. נחתם הסכם פיתוח עם עריית הרצליה	
אומדן הכנסות ורווח גולמי אינו כולל את שווי המסחר וכולל השפעת קומבינציה	
לענין היקף הכנסות צפוי, שיעור רווח גולמי צפוי ומועד תחילת שיווק צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.	

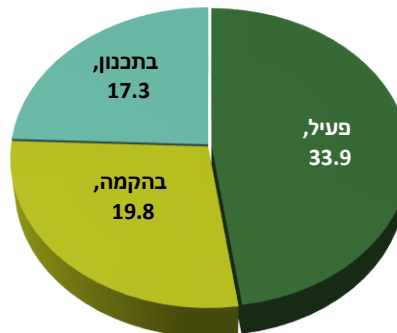
הפרויקט	שימושים	סטטוס	מ"ר	NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מש"ח)	מועד השלמה צפוי	שיעור שטחים מושכרים
הרצליה הילס (*)	משרדים/מסחר	פעיל	31,126	23.5	-	100%
הבלוק - באר שבע	מסחר	פעיל	1,900	2.6	-	91%
מבשרת ציון	מסחר	פעיל	1,912	2.4	-	34%
גליל ים	מסחר	פעיל	2,226	3.7	-	100%
נרקיסים - ראשל"צ	מסחר	בהקמה	2,517	5.5	2023-2024	74%
Moment בת ים	משרדים/מסחר	בהקמה	6,343	8	2025	13%
שער העיר ג. שמואל	מסחר	בהקמה	4,345	6	2026	67%
N סוקולוב, נתניה	מסחר	בהקמה	691	1.2	2026	27%
Symphony חולון	מסחר	בהקמה	783	1.8	2026	52%
שיכון ויצמן, הרצליה	משרדים/מסחר	בתכנון	5,895	9.9	-	-
עיר הים, חיפה	משרדים/מסחר	בתכנון	3,620	4.8	-	-
אחרים	משרדים/מסחר	פעיל	-	1.7	-	-
סה"כ			61,358	71		



פילוח שטחים מניבים (מ"ר)



פילוח NOI לפי סטטוס פרויקט



לחברה שטחי מסחר ותעסוקה נוספים במקרקעין שנרכשו ומיועדים לפרויקטים מעורבי שימושים [לדוג': רוממה, צומת פת, המסגר]. נכסים אלו מניבים במצטבר בתקופת הביניים עד לתחילת הקמת הפרויקט המיועד סך של כ- 7 מש"ח בשנה.

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים
30.6.2023

(*) נתוני השטחים כוללים חלק השותפים ובעלי קרקע. הנתונים הכספיים כוללים את חלק החברה בלבד.

(**) הטבלה לעיל אינה כוללת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בפרויקטים עתידיים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון (תב"ע) ורישוי כדוגמת: יגע כפיים והמסגר בת"א, רוממה וצומת פת ב"ם ועוד.

לענין NOI מוערך ומועד השלמה צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



שטחי משרד / שיעור תפוסה	100% / 28,357
שטחי מסחר / שיעור תפוסה	100% / 2,769
שיעור בעלות בפרויקט	45.92%
שווי הוגן	304 מ"ר
NOI שנתי (בפועל)	23.5 מ"ר
דמ"ש ממוצעים למ"ר משרדים	114 ש"ח
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחר	178 ש"ח
יתרת תקופת שכירות ממוצעת	משרדים: 5.4 שנים מסחר: 2.9 שנים
שובר עיקרי – נובל אנרגי'	13,000 מ"ר משרדים תקופת שכירות: 10 שנים (אופציות 4.4+5+5)
שובר עיקרי – טי.א.ל.י לאונג' (Mixer)	4,682 מ"ר משרדים תקופת שכירות: 10.5 שנים (אופציות 5+5)
שובר עיקרי – DSP	3,921 מ"ר משרדים תקופת שכירות: 10 שנים (אופציה 5)
שובר – NAYAX	1,838 מ"ר משרדים תקופת שכירות: 7 שנים
שובר עיקרי – פאפאיה	2,548 מ"ר משרדים תקופת שכירות: 5 שנים (אופציות 3+2)

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

הרצליה הילס

30.6.2023

(*) נתוני השטחים בשקף כוללים חלק השותפים ובעלי קרקע. הנתונים הכספיים כוללים את חלק החברה

An architectural rendering of a modern, curved building at dusk. The building features a prominent corner with large glass windows and balconies with greenery. The ground floor is brightly lit, showing a retail space. The sky is a deep blue with some clouds. In the foreground, there's a street with a crosswalk and a few cars. To the left, there's a brick building. To the right, there's a parking lot and some trees.

מניבים - ארה"ב

Yonkers
Miroza 2



Yonkers
Miroza 3



Yonkers
Miroza 4



Yonkers
Hudson 44



Houston
Memorial Tower



מניבים ארה"ב 30.6.2023

פיתוח והשבחת
קרקעות בארה"ב
באמצעות הקמת
מתחמי מגורים
להשכרה

לענין NOI צפוי ומועד השלמה צפוי - ראו אזהרת
מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

180 יח"ד

שטח להשכרה 158 אלפי sqf

תחילת הקמה מאי 2019

סיום הקמה אוגוסט 2021

יח"ד מושכרות 176

NOI צפוי 4.9 מ' דולר

פרויקט מאוכלס ומניב

184 יח"ד

שטח להשכרה 176 אלפי sqf

תחילת הקמה ינואר 2022

סיום הקמה דצמבר 2023

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי 6 מ' דולר

פרויקט בהקמה

174 יח"ד

שטח להשכרה 170 אלפי sqf ~

תחילת הקמה טרם נקבע

סיום הקמה טרם נקבע

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי -

טרם החל הליך התכנון

250 יח"ד

שטח להשכרה 187 אלפי sqf

תחילת הקמה ספטמבר 2022

סיום הקמה מאי 2025

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי 7.5 מ' דולר

פרויקט בהקמה

יח"ד ~ 400

שטח להשכרה -

תחילת הקמה -

סיום הקמה -

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי -

טרם החל הליך התכנון

דיור להשכרה ארוכת טווח



דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 30.6.2023 והינם מבוססים על דיווחיה לציבור של ריט אזורים.

ללא פרויקט מעונות הסטודנטים בת ים הכולל הקמת 196 יחידות לגביו נחתם עם ערית בת ים בחודש מרץ 2023 הסכם ביטול והשבה.

לענין מספר היח"ד בפרויקטים, שנת אכלוס צפויה NOI-1 מוערך בתפוסה מלאה - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

■ זרוע מניבה באמצעות קרן ריט (ליום 30.6.2023 חלקה של אזורים - 36.3%) המאפשרת מינוף יכולות היזום, הניסיון והידע בתחום המגורים.

■ לקרן 2,374 יח"ד ב- 13 פרויקטים בשלבי בשלות שונים. 770 יח"ד פעילות ומניבות.

■ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים או ברכישת מקבצי דיור משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

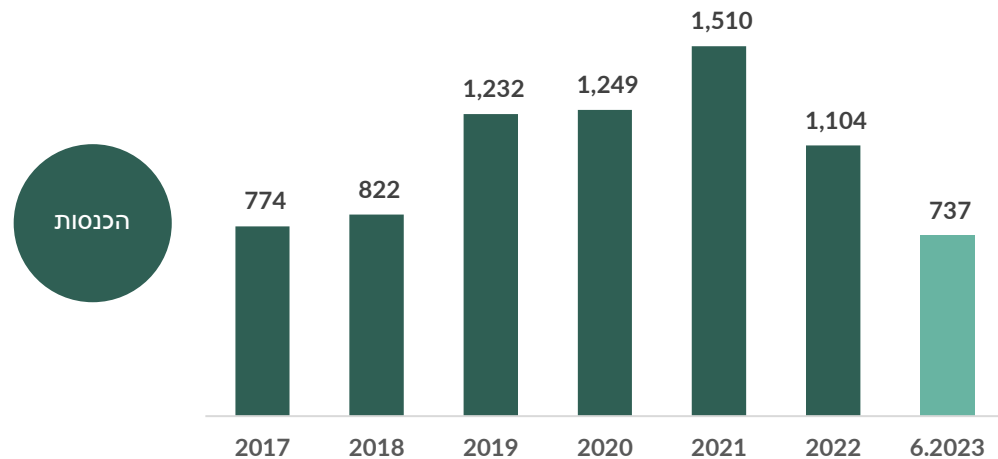
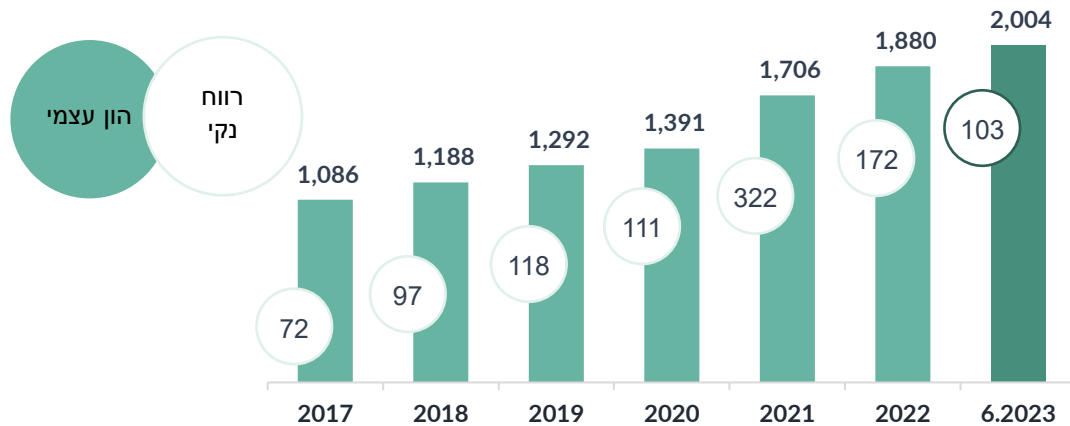
■ הקרן יוזמת באופן עצמאי חלק ניכר מנכסיה ובכך מגדילה את כושר יצור נכסיה ואת התשואה הנגזרת מהם.

■ ניהול קרן הריט מבוצע על ידי חברת ניהול בשליטת החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול המבוססים על שווי נכסי הקרן [שאינם בהקמה] ובתמורה לדמי יזום בגין נכסים בהקמה.

* תשלומים על חשבון יחידות - מוצג לפי עלות

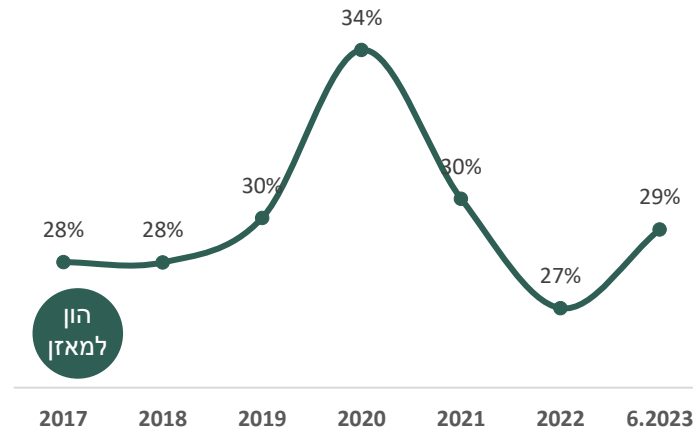
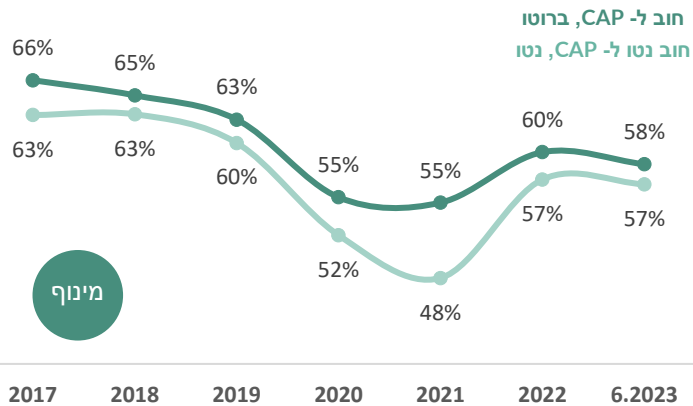
פרויקט/נכס	מיקום	יח"ד	תקופת השכרה מינימלית	סטטוס	שנת אכלוס צפויה	NOI מוערך בתפוסה מלאה (מש"ח)	שווי הוגן (מש"ח)
LIVING רובע ט"ז	אשדוד	112	20 שנים	מאוכלס	מאוכלס	6.8	233
LIVING רקפות	ראשון לציון	216	20 שנים	מאוכלס	מאוכלס	16	503
LIVING בית בפארק	אור יהודה	364	20 שנים	מאוכלס	מאוכלס	24	823
LIVING VILLAGE	תל אביב	78	שוק חופשי	מאוכלס	מאוכלס	6.0	256
LIVING אגמים	אשקלון	196	15 שנים (100 יח"ד)	בהקמה	2024	10.5	146
LIVING, גינות דוד	בני ברק	48	שוק חופשי	בהקמה	2024	3.5	*22
LIVING מגדל LIFE, פארק הים	בת ים	98	שוק חופשי	בהקמה	2025	8.8	*73
LIVING קרית יובל	ירושלים	66	שוק חופשי	בהקמה	2026	5.8	*35
LIVING קמפוס הנמל	חיפה	120	שוק חופשי	בתכנון	2026	5.9	*9
LIVING בן שמן	לוד	402	15 שנים (336 יח"ד)	בתכנון	2026	30.5	297
LIVING פארק חורשות	תל אביב	86	שוק חופשי	בתכנון	2027	8.8	136
LIVING צומת פת	ירושלים	344	15 שנים	בתכנון	2028	29.6	324
LIVING הרובע הבינלאומי	לוד	244	15 שנים	בתכנון	2028	17.2	128
2,374						173.4	2,985

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים



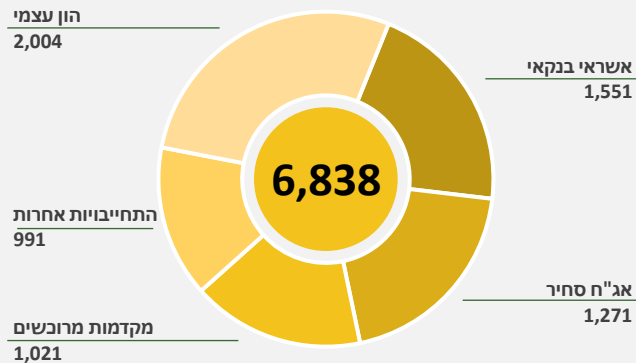
התפתחות
הון עצמי
רווח נקי
והכנסות

במיליוני ש"ח

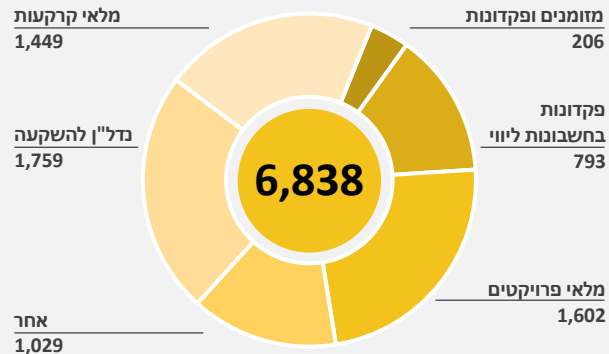


מדדי
איתנות
פיננסית

התחייבויות והון עצמי



נכסים



מאזן החברה

30.6.2023

במיליוני ש"ח





2022	H1 2022	H1 2023	
1,104	553	737	הכנסות
277	141	179	רווח גולמי
25.1%	25.6%	24.4%	שיעור רווח גולמי
274	131	197	רווח תפעולי
24.8%	23.7%	26.7%	שיעור רווח תפעולי
172	128	103	רווח נקי

2022	H1 2022	H1 2023	
(287)	13	(276)	פעילות שוטפת
(448)	(494)	208	פעילות השקעה
501	165	(3)	פעילות מימון
(234)	(315)	(70)	שינוי במזומנים

עיקרי דוח רווח והפסד

30.6.2023

במיליוני ש"ח

עיקרי דוח תזרימי מזומנים

(*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית.

(**) היקף יחידות דיור בפרויקטים כולל את חלק בעלי הקרקע והשותפים.

(***) ההכנסות, הרווח הגולמי ועודפים צפויים כוללים את חלק החברה בלבד; ההכנסות והרווח הגולמי כוללים מרכיב הקומבינציה.

לענין הכנסות צפויות ושטרם הוכרו, רווח גולמי צפוי ושטרם הוכר ועודפים צפויים - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

שם הפרויקט	מיקום	חלק אפקטיבי של החברה	שיעור השלמה	מועד סיום בניה צפוי	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק	היקף יח"ד שנמכר	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד	רווח גולמי צפוי בפרויקט	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפויה
הנרקיס - מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	94%	רבעון 3 2023	152	152	152	260	30	16	2	21
הנרקיס - מתחם Urban	ראשון לציון	100%	78%	רבעון 2 2024	99	99	99	171	31	45	9	
הנרקיס - מתחם High Life	ראשון לציון	100%	78%	רבעון 1 2024	102	102	102	174	33	39	7	2
הנרקיס - מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	64%	רבעון 2 2024	212	212	212	362	54	131	19	22
Oliver	תל אביב	50%	95%	רבעון 2 2024	58	48	18	70	27	47	18	25
פארק הים (*)	בת ים	100%	35%	רבעון 4 2024	113	66	65	247	48	161	31	41
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	44%	רבעון 4 2025	355	355	260	1,272	387	903	282	314
חופים (*)	נתניה	100%	31%	רבעון 4 2025	115	63	4	284	71	257	68	59
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	17%	רבעון 4 2025	714	572	527	1,436	232	1,222	202	155
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	8%	רבעון 2 2026	264	202	96	548	110	525	106	107
N בארי (*)	נתניה	100%	7%	רבעון 3 2026	292	221	85	622	113	602	110	136
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	18%	רבעון 3 2026	157	104	45	353	80	320	72	41
נופי ארנונה	ירושלים	100%	6%	רבעון 3 2026	48	48	3	141	36	140	36	68
Symphony	חולון	100%	5%	רבעון 4 2026	100	100	13	247	67	245	66	119
צמחות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	0%	רבעון 1 2027	195	195	64	261	41	261	41	59
חופים East	נתניה	100%	0%	רבעון 2 2027	202	202	63	517	200	517	200	193
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	0%	רבעון 4 2027	368	258	94	622	128	622	128	46
סה"כ					3,546	2,999	1,900	7,587	1,688	6,053	1,397	1,408

נספח ב'

פירוט פרויקטים / ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

30.6.2023

במיליוני ש"ח

(*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית.

(**) היקף יחידות דיור בפרויקטים כולל את חלק בעלי הקרקע והשותפים.

(***) ההכנסות, הרווח הגולמי ועודפים צפויים כוללים את חלק החברה בלבד; ההכנסות והרווח הגולמי כוללים מרכיב הקומבינציה.

לענין הכנסות צפויות ורווח גולמי צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

שם הפרויקט	מיקום	חלק אפקטיבי של החברה	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק	הכנסות צפויות ממכירת יח"ד	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי כולל רכיב קומבינציה	שיעור רווח גולמי בנטורל רכיב קומבינציה
תל אביב, מלאכי (*)	תל אביב	100%	19	8	77	8	10%	13%
עמוס, תל אביב	תל אביב	100%	12	7	106	16	15%	15%
רמז, תל אביב (*)	תל אביב	100%	24	10	97	14	14%	18%
Central Park שלב ג' - בנין 5	באר שבע	50%	135	135	102	15	15%	15%
הר נוף, חלב ודבש (*)	ירושלים	100%	209	110	369	61	17%	18%
קרינצי החדשה - 302-301 + 112-111 (*)	רמת גן	33%	56	40	92	20	22%	22%
קיצים (*)	תל אביב	38%	178	100	186	26	14%	18%
שער העיר - שלב B (*)	גבעת שמואל	100%	105	74	234	40	17%	18%
שער העיר - שלב C (*)	גבעת שמואל	100%	105	78	242	50	21%	22%
שלום יהודה (*)	ירושלים	100%	144	96	408	66	16%	17%
אמת המים	ירושלים	50%	374	374	523	75	14%	14%
שיכון ויצמן - שלב א' (*)	הרצליה	100%	186	128	590	143	24%	27%
יצחק אלחנן, רמת השרון (*)	רמת השרון	100%	220	112	614	81	13%	17%
ההסתדרות (*)	נתניה	100%	182	126	374	42	11%	13%
			1,949	1,398	4,012	656		



תודה רבה