

אזורים | מעגת חברה

אפריל 2024



כללי ומידע צופה פני עתיד

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 והמיידיים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 26 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031611) ("הדוח התקופתי") וכן הדוחות לרבעון הראשון, השני והשלישי לשנת 2023 שפורסמו בימים 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057657), 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101928) ו- 26 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-127878)), 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 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 פרויקטים בביצוע (אודות הכנסות ועלויות צפויות, פרטים אודות קצב התקדמות והשלמת פרויקטים וכיו"ב), מידע אודות פרויקטים של התחדשות עירונית, תחזיות NOI והכנסות ממניבים, היקפי הפרויקט במובני שטחים ויח"ל, 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

תמצית אסטרטגיה עסקית



2,500^{כ-}

יח"ד בפרויקטים
שתחילת שיווקם /
הקמתם צפויה
בשנה הקרובה

8,100^{כ-}

יח"ד בפרויקטים עתידיים*
עם תב"ע מאושרת



38,000^{כ-}

יח"ד
בצבר פרויקטים
בשלבי ביצוע, תכנון
ועתודות

1.45^{כ-}

מיליארד ש"ח
עודפים צפויים
מפרויקטים
בביצוע וממלאי



1.3^{כ-}

מיליארד ש"ח
רווח גולמי שטרם
הוכר בפרויקטים
בביצוע ומלאי

58%

מינוף נטו



2.06^{כ-}

מיליארד ש"ח

הון עצמי

176

מיליון ש"ח
רווח נקי
2023



2.82

שנים

מח"מ אג"ח
משוקלל

A2

(חיובי)

דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים

הנתונים בשקף זה הינם ליום 31.12.2023

* פרויקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים



עיקרי הדוחות הכספיים

31.12.2023

במיליוני ש"ח

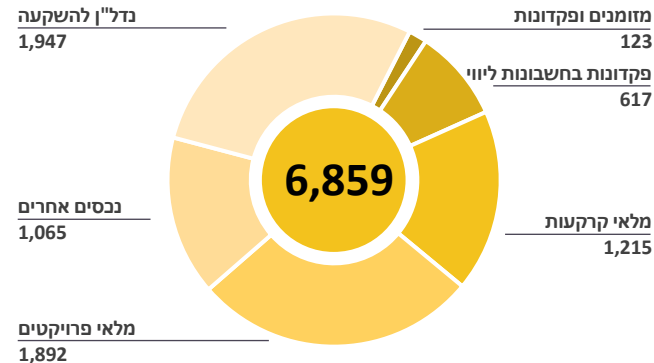
רווח והפסד

2021	2022	2023	
1,510	1,104	1,470	הכנסות
304	277	357	רווח גולמי
20.2%	25.1%	24.2%	שיעור רווח גולמי
349	274	355	רווח תפעולי
23.1%	24.8%	24.1%	שיעור רווח תפעולי
322	172	176	רווח נקי

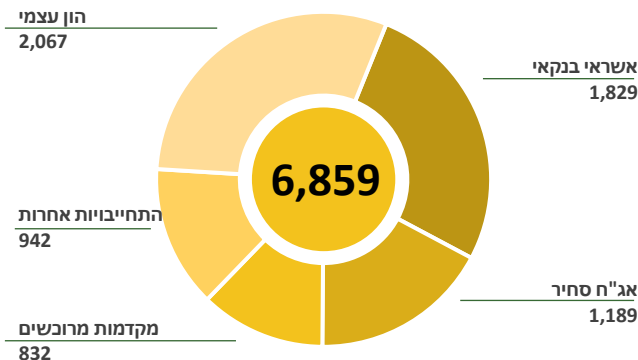
תזרים

2021	2022	2023	
818	(287)	(599)	פעילות שוטפת
(832)	(448)	324	פעילות השקעה
295	501	123	פעילות מימון
281	(235)	(153)	שינוי במזומנים

נכסים

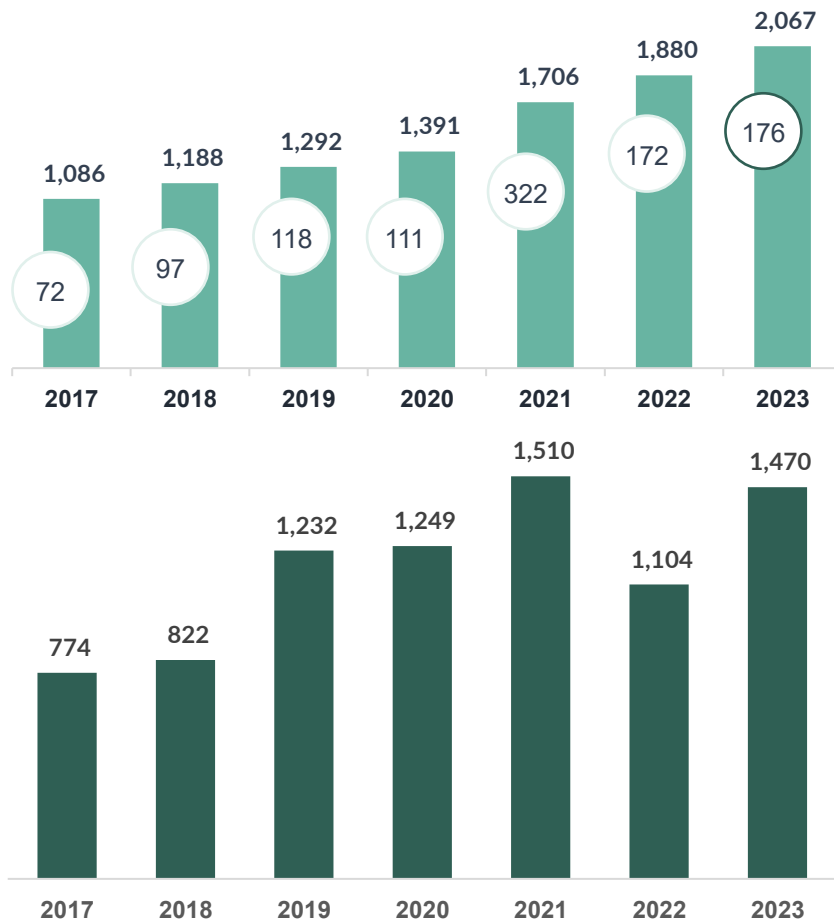


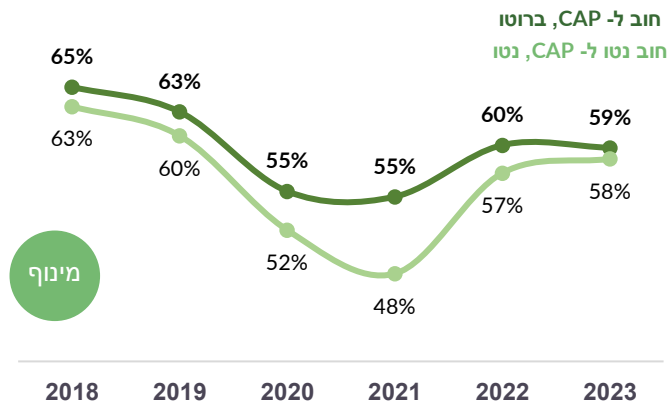
התחייבויות והון עצמי



התפתחות הון עצמי, רווח נקי והכנסות

במיליוני ש"ח





מדדי
איתנות
פיננסית

ייזום למגורים



בביצוע
ובשיווק
מוקדם

16
פרויקטים מתוכם 5
פרויקטים של התחדשות
עירונית

3,545
יח"ד (*)

בתכנון לשיווק
בשנה הקרובה

14
פרויקטים מתוכם 8
פרויקטים של
התחדשות עירונית

2,537
יח"ד (*)

עתודות
פרויקטים
וקרקעות

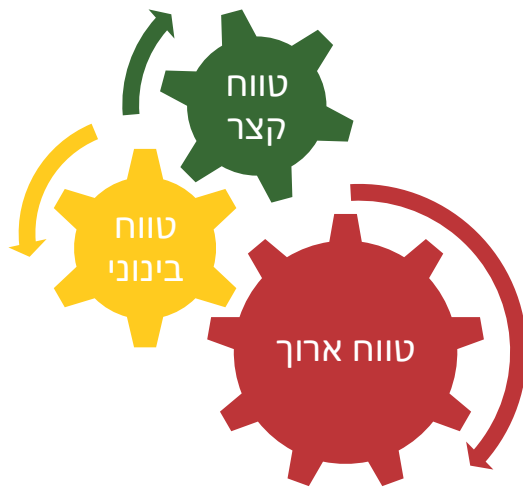
כ- 2,000
יח"ד עם תב"ע מאושרת

כ- 5,700
יח"ד (**)

התחדשות
עירונית

64
פרויקטים נוספים באזורי
ביקוש (****)

כ- 26,100
יח"ד (ז) (***)



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

(**) היקף יח"ד כולל מס' זכויות בקרקעות היסטוריות והינו 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.

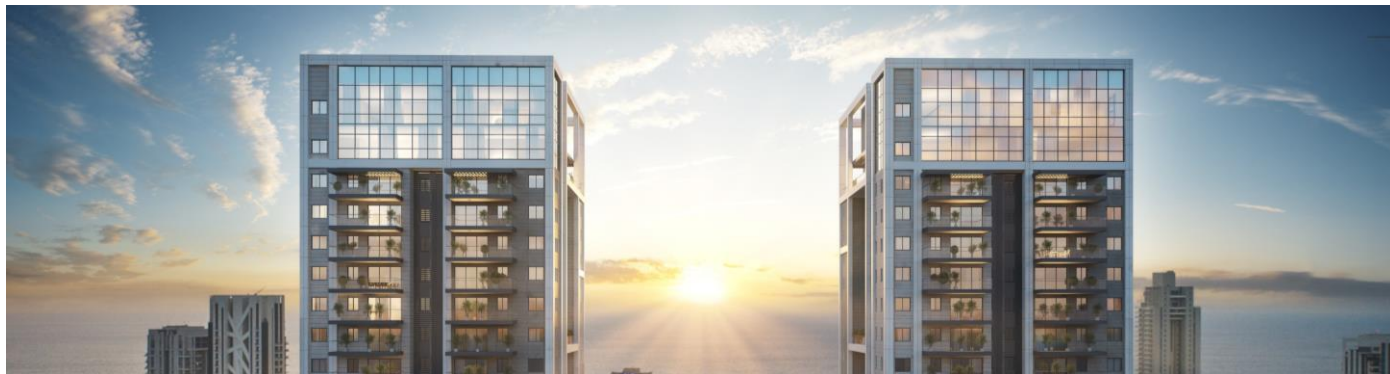
כמו כן, **ללא** 7 פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים כ- 1,500 יח"ד מתוכננות בהם נבחרה החברה כיום, אולם טרם החלה החתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי.
(****) חלקם יוקמו במספר שליבי ביצוע.

כ-
38,000
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

נכון ליום 31.12.2023

עודפים צפויים	רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	סך רווח גולמי צפוי	סך הכנסות צפויות	סך יח"ד שנמכרו	יח"ד לשיווק בפרויקטים	היקף יח"ד בפרויקטים	
21	4	19	-	-	-	26	26	פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי]
1,434	1,298	5,638	1,689	7,587	1,942	2,998	3,545	פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם (נספח א' – שקף 35)
-	1,043	5,909	1,043	5,909	-	1,821	2,537	פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה (נספח ב' – שקף 36)
1,455	2,345	11,565	2,732	13,496	1,942	4,845	6,108	
-	3,377	21,651	3,377	21,651	-	7,325	10,415	פרויקטי התחדשות עירונית <u>נוספים</u> בשלב תכנוני מתקדם
1,455	5,722	33,216	6,109	35,147	1,942	12,170	16,523	סה"כ



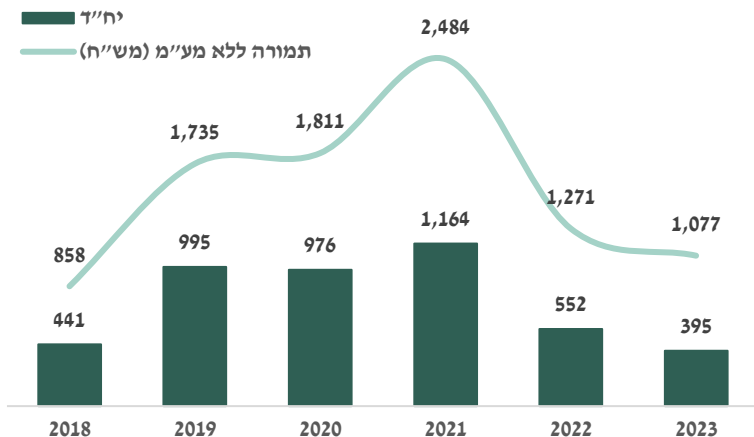
תחזית רווח גולמי ועודפים

31.12.2023
במיליוני ש"ח

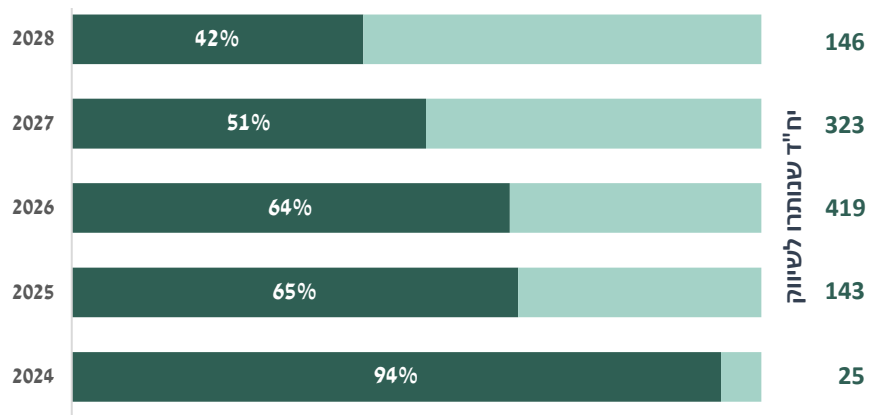
(*) היקף יחידות דיור בפרויקטים כולל את חלק בעלי הקרקע והשותפים.

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

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



היקף מכירות של יחידות דיור



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

מכירת יח"ד

ביצועי מכירות
 גבוהים
 לאורך זמן

שיעורי שיווק
 גבוהים

נכון ליום 31.12.2023

* בנוסף, לחברה 26 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקט סנטרל פארק [חלק החברה 50%] שהקמתו הסתיימה.



התחדשות עירונית

מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

31.12.2023

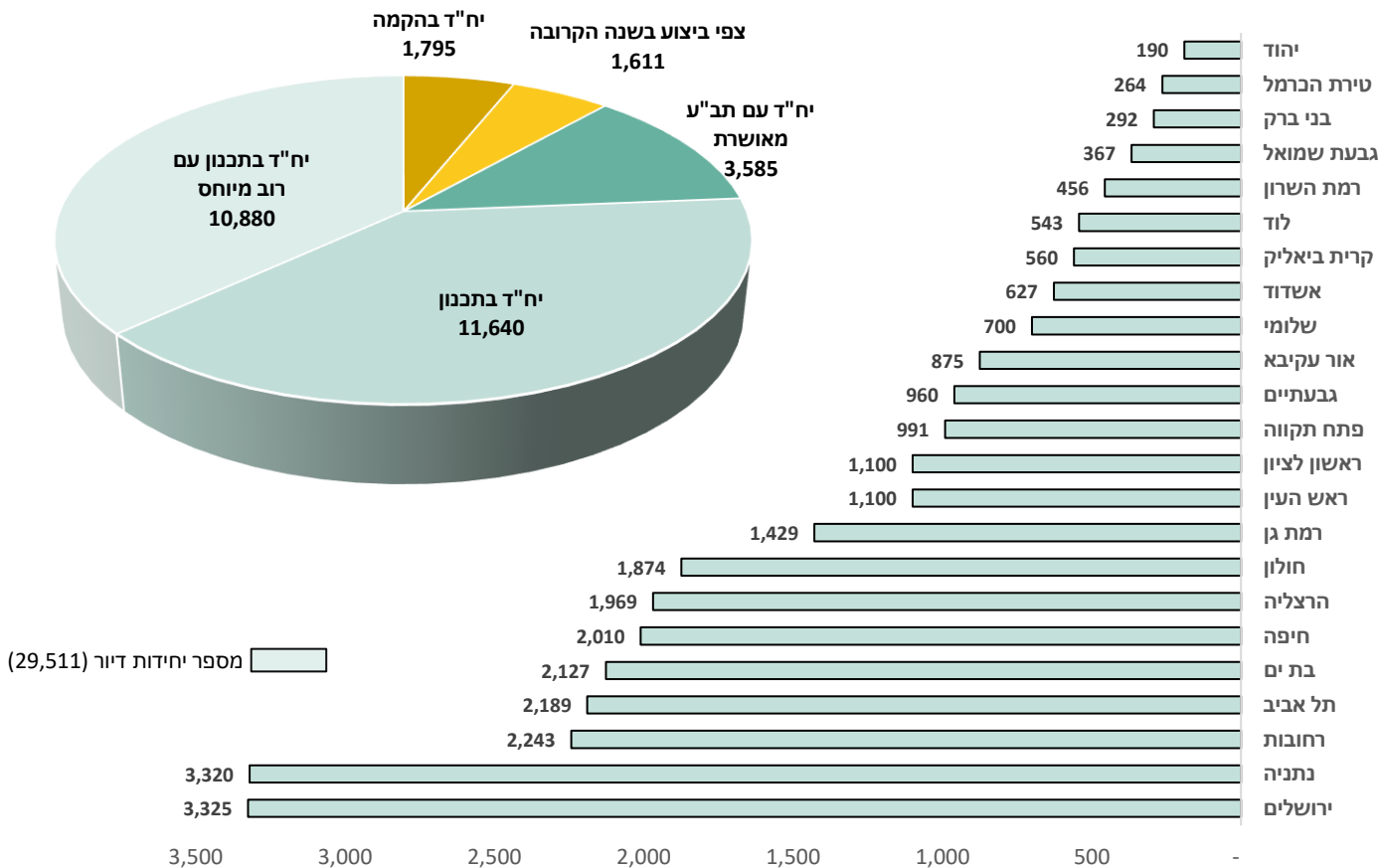


(*) לא כולל 7 פרויקטים נוספים הכוללים כ-1,500 יח"ד (מתוכננות) בהם נבחרה החברה כיום וטרם החלה החתמת הבעלים על הסכמי פינוי בינוי.
לעניין צפי להתחלת שיווק/הבשלה של פרויקטי התחדשות עירונית, ראה אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2 לעיל.

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

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

31.12.2023



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

(**) לא כולל 7 פרויקטים הכוללים כ- 1,500 יח"ד בהם החברה נבחרה כיזם 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

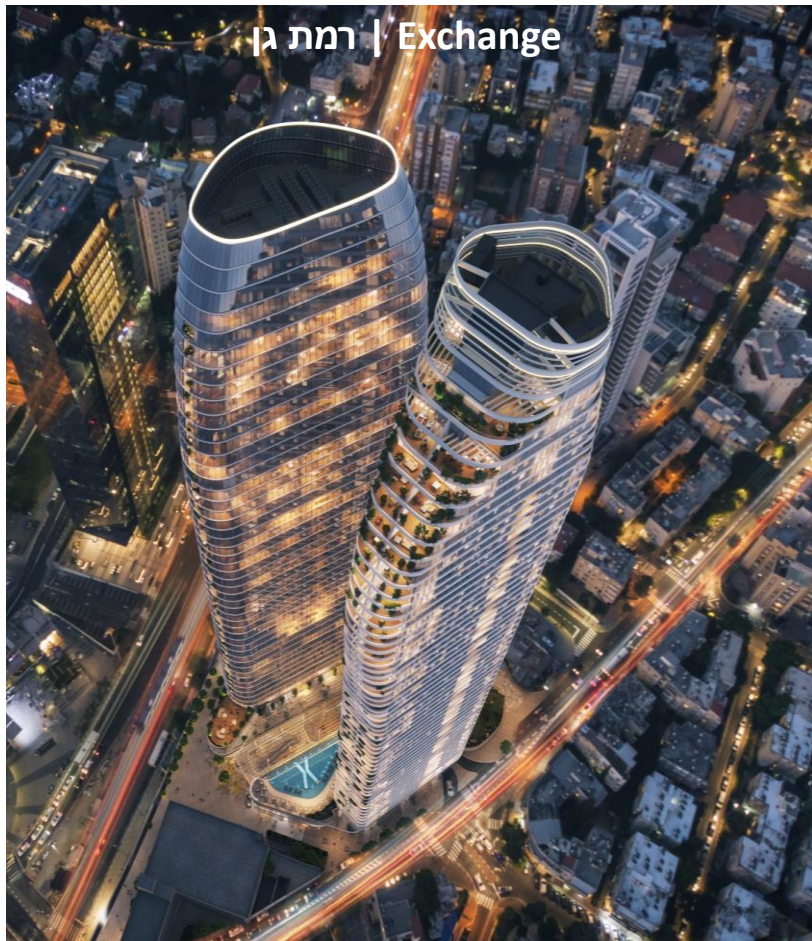


מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים



Exchange | רמת גן



355	יח"ד להקמה
355	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
268	מספר יח"ד שנמכרו
68%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,277 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
393 מש"ח	רווח גולמי צפוי
31%	שיעור רווח גולמי צפוי
250 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
323 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2025	מועד סיום צפוי

הפרויקט בביצוע - עבודות גמר בשלבים שונים וביצוע מערכות.

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

31.12.2023

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.12.2023



Moment I Bat Yim (פינוי בינוי)

714 (בהינף אחד)	יח"ד להקמה
572	יח"ד לשיווק
6,343 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
541	מספר יח"ד שנמכרו
92%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,429 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
218 מש"ח	רווח גולמי צפוי
15%	שיעור רווח גולמי צפוי
160 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
149 מש"ח	עודפים צפויים
Q1 2026	מועד סיום צפוי

הפרויקט בביצוע - עבודות שלד
הבניינים ותחילת עבודות גמר.

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

31.12.2023

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

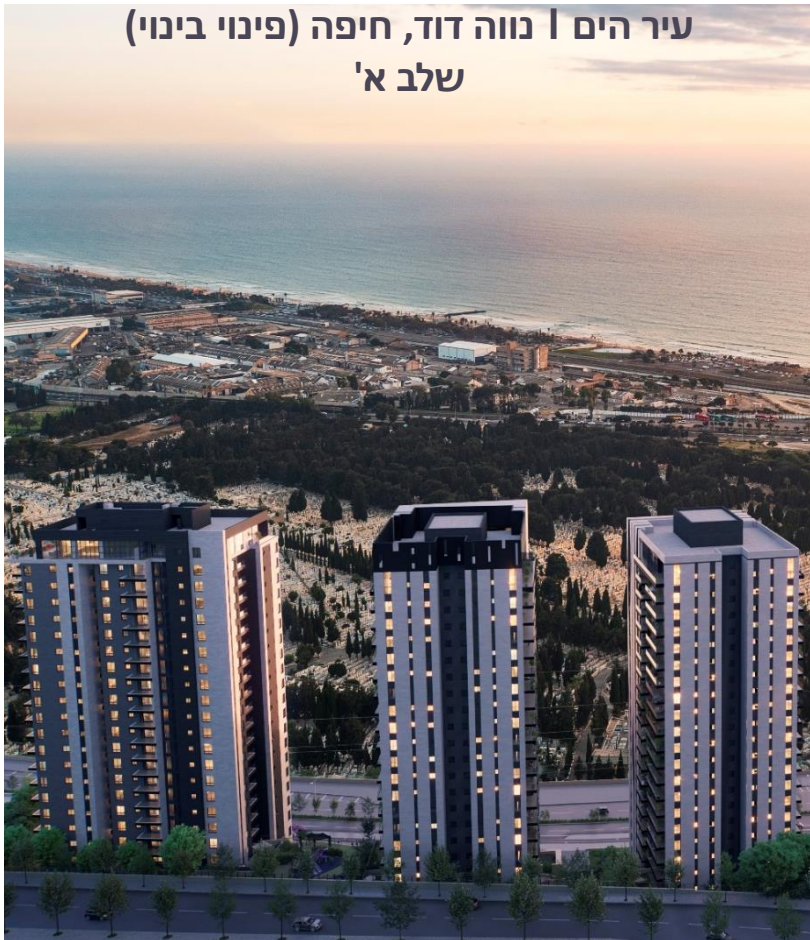


157	יח"ד להקמה
104	יח"ד לשיווק
מסחר 2,456 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
53	מספר יח"ד שנמכרו
52%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
358 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
84 מש"ח	רווח גולמי צפוי
23%	שיעור רווח גולמי צפוי
69 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
54 מש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי
הערות	
שלב א' של הפרויקט נבנה במתכונת של בינוי-פינוי. הפרויקט בביצוע - בשלב עבודות שלד ותחילת עבודות גמר.	
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

31.12.2023

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



368	יח"ד להקמה
258	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
112	מספר יח"ד שנמכרו
42%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
626 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
111 מש"ח	רווח גולמי צפוי
18%	שיעור רווח גולמי צפוי
111 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
81 מש"ח	עודפים צפויים
Q1 2028	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.	

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.12.2023

* שיעור השיווק משקף את שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות

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.

N ויצמן | נתניה (פינוי בינוי)

N סוקולוב | נתניה (פינוי בינוי)



264	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 690 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
114	מספר יח"ד שנמכרו
54%	שיעור שיווק*
554 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
112 מש"ח	רווח גולמי צפוי
20%	שיעור רווח גולמי צפוי
99 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
100 מש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי

292	יח"ד להקמה
221	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
89	מספר יח"ד שנמכרו
38%	שיעור שיווק*
624 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
113 מש"ח	רווח גולמי צפוי
18%	שיעור רווח גולמי צפוי
106 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
116 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2026	מועד סיום צפוי



Symphony חולון

חופים EAST נתניה

202	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
109	מספר יח"ד שנמכרו
49%	שיעור שיווק*
521 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
217 מ"ח	רווח גולמי צפוי
42%	שיעור רווח גולמי צפוי
217 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
160 מ"ח	עודפים צפויים
Q3 2027	מועד סיום צפוי



100	יח"ד להקמה
100	יח"ד לשיווק
783 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
16	מספר יח"ד שנמכרו
18%	שיעור שיווק*
248 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
67 מ"ח	רווח גולמי צפוי
27%	שיעור רווח גולמי צפוי
65 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
97 מ"ח	עודפים צפויים
Q4 2026	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.12.2023

* שיעור השיווק משקף את שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות

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

פרויקטים עיקריים שהקמתם תחל בשנה הקרובה

31.12.2023

ויצמן | הרצליה (פינוי בינוי)

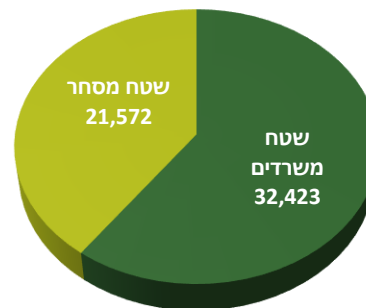


186	יח"ד להקמה - שלב א'
128	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 300 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
100%	שיעור חתימות הסכמי פ"ב
מאושרת	סטטוס תב"ע
בתכנון (רישוי מתקדם)	סטטוס פרויקט
2024	צפי תחילת שיווק
591 משה"ח	היקף הכנסות צפוי
137 משה"ח	רווח גולמי צפוי
23%	שיעור רווח גולמי צפוי
הערות	
מתחם ראשון (מתחם 5) מתוך פרויקט הכולל 1,843 יחידות דיור להקמה [1,271 לשיווק] ו- 5,895 מ"ר מסחר.	
תב"ע מאושרת. נחתם הסכם פיתוח עם עיריית 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.	

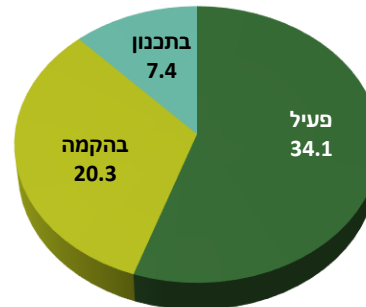
הפרויקט	שימושים	סטטוס	מ"ר	NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מ"ח)	מועד השלמה צפוי	שיעור שטחים מושכרים
הרצליה הילס (*)	משרדים/מסחר	פעיל	31,126	23.5	-	100%
הבלוק - באר שבע	מסחר	פעיל	1,900	2.9	-	91%
מבשרת ציון	מסחר	פעיל	1,850	1.9	-	43%
גליל ים	מסחר	פעיל	2,200	4.2	-	100%
נרקיסים - ראשל"צ	מסחר	בהקמה	2,838	5.3	2024	75%
Moment בת ים	משרדים/מסחר	בהקמה	6,343	8.1	2026	12%
שער העיר ג. שמואל- שלב א'	מסחר	בהקמה	2,383	3.6	2026	67%
N סוקולוב, נתניה	מסחר	בהקמה	691	1.2	2026	27%
Symphony חולון	מסחר	בהקמה	726	2.1	2026	59%
הר נוף, חלב ודבש	מסחר	בתכנון	2,070	4.5	2028	-
שיכון ויצמן, הרצליה - מתחם 5	מסחר	בתכנון	345	0.8	2028	-
שיכון ויצמן, הרצליה - מתחם 2	מסחר	בתכנון	1,013	2.2	2029	-
אחרים	משרדים/מסחר	פעיל	-	1.7	-	-
סה"כ			53,485	62		



פילוח שטחים מניבים (מ"ר)



פילוח NOI לפי סטטוס פרויקט



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

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים
31.12.2023

(*) 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	116 ש"ח
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחר	181 ש"ח
יתרת תקופת שכירות ממוצעת	משרדים: 4.8 שנים מסחר: 2.7 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

31.12.2023

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

An architectural rendering of a modern, multi-story building at dusk. The building features a curved facade with large glass windows and balconies. The balconies have white railings and are illuminated from within, showing people and plants. The ground floor has large glass windows and is also illuminated. The building is situated on a street corner, with other buildings and trees visible in the background. The sky is a deep blue with some clouds. The overall scene is a high-quality architectural visualization.

מניבים - ארה"ב

Yonkers
Miroza 2



Yonkers
Miroza 3



Yonkers
Miroza 4



Yonkers
Hudson 44



Houston
Memorial Tower



מניבים ארה"ב

31.12.2023

פיתוח והשבחת קרקעות בארה"ב באמצעות הקמת מתחמי מגורים להשכרה

במסגרת השווי ההוגן המוצג להלן, לא נכלל שווי
החניון המשותף של מתחם Miroza שנאמד בסך
של 11 מ' דולר.

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

יח"ד 180

שטח להשכרה 157 אלפי sqf

תחילת הקמה מאי 2019

סיום הקמה אוגוסט 2021

יח"ד מושכרות 175

NOI צפוי

4.6 מ' דולר

שווי הוגן 92.3 מ' דולר

פריקט מאוכלס ומניב

יח"ד 184

שטח להשכרה 176 אלפי sqf

תחילת הקמה ינואר 2022

סיום הקמה מרץ 2024

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי

5.7 מ' דולר

שווי הוגן 99.7 מ' דולר

פריקט בהקמה

יח"ד 174

שטח להשכרה 170 אלפי sqf ~

תחילת הקמה טרם נקבע

סיום הקמה טרם נקבע

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי*

4.5 מ' דולר

שווי הוגן 15.6 מ' דולר

* טרם נקבע תמחיל יחידות דיור בפריקט. הערכת NOI
צפוי מבוססת על אומדן הנהלה.

טרם החל הליך התכנון

יח"ד 250

שטח להשכרה 187 אלפי sqf

תחילת הקמה ספטמבר 2022

סיום הקמה רבעון 2 2025

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי

7.5 מ' דולר

שווי הוגן 48.2 מ' דולר

פריקט בהקמה

יח"ד ~ 400

שטח להשכרה -

תחילת הקמה -

סיום הקמה -

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי

-

שווי הוגן 17.8 מ' דולר

טרם החל הליך התכנון

דיור להשכרה ארוכת טווח



אזורים
Living
שירותי ארוכת טווח

דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 31.12.2023 והינם מבוססים על דיווחיה לציבור של ריט אזורים.

* תשלומים על חשבון יחידות - מוצג לפי עלות.

** נתוני NOI לנכסים המניבים הנם נתונים בפועל בגילום שנתי.

לענין מספר יח"ד בפרויקטים ו-NOI מוערך בתפוסה מלאה - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

■ זרוע מניבה באמצעות קרן ריט (ליום 31.12.2023 חלקה של אזורים - (37.37%).

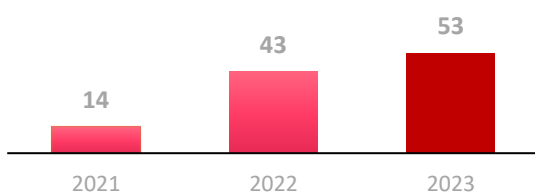
■ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

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

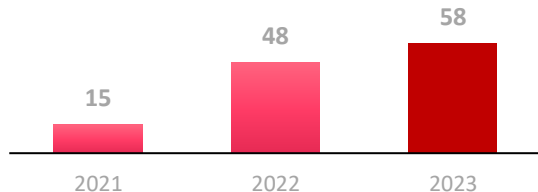
■ ניהול קרן הריט מבוצע על ידי חברת ניהול בשליטת החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול המבוססים על שווי נכסי הקרן ובתמורה לדמי יזום בגין נכסים בהקמה.

פרויקט/נכס	מיקום	יח"ד	תקופת השכרה מינימלית	סטטוס	NOI מוערך בתפוסה מלאה (מ"ש"ח)	שווי הוגן (מ"ש"ח)
LIVING רובע ט"ז	אשדוד	112	20 שנים	מאוכלס	7	234
LIVING רקפות	ראשון לציון	216	20 שנים	מאוכלס	15	506
LIVING בית בפארק	אור יהודה	364	20 שנים	מאוכלס	23	827
LIVING TLV	תל אביב	78	שוק חופשי	מאוכלס	6	254
LIVING אגמים	אשקלון	196	15 שנים (100 יח"ד)	בהקמה	11	218
LIVING מגדל LIFE, פארק הים	בת ים	98	שוק חופשי	בהקמה	8	*73
LIVING קרית יובל	ירושלים	66	שוק חופשי	בהקמה	4	*35
LIVING בן שמן	לוד	402	15 שנים (336 יח"ד)	בתכנון	28	297
LIVING פארק חורשות	תל אביב	86	שוק חופשי	בתכנון	8	130
LIVING צומת פת	ירושלים	355	15 שנים	בתכנון	32	318
LIVING הרובע הבינלאומי	לוד	244	15 שנים	בתכנון	16	120
		2,212			158	2,904

התפתחות NOI



הכנסות מנכסים מניבים



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	יתר עדפים צפויה
Oliver	תל אביב	50%	96%	רבעון 1 2024	58	48	26	70	27	36	13	22
הנרקיס - High Life	ראשון לציון	100%	91%	רבעון 2 2024	102	102	102	174	33	15	3	0
הנרקיס - Urban	ראשון לציון	100%	92%	רבעון 2 2024	99	99	97	172	32	23	5	26
הנרקיס - Avenue	ראשון לציון	100%	79%	רבעון 3 2024	212	212	211	363	54	77	12	3
פארק הים ^(*)	בת ים	100%	58%	רבעון 1 2025	113	66	66	248	47	105	20	36
חופים ^(*)	נתניה	100%	58%	רבעון 2 2025	115	63	7	284	71	228	63	82
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	59%	רבעון 4 2025	355	355	268	1,277	393	770	250	323
Moment בת ים ^(*)	בת ים	100%	31%	רבעון 1 2026	714	572	541	1429	218	1016	160	149
N סוקולוב ^(*)	נתניה	100%	20%	רבעון 3 2026	264	202	114	554	112	487	99	100
שער העיר - שלב א' ^(*)	גבעת שמואל	100%	27%	רבעון 3 2026	157	104	53	358	84	299	69	54
נופי ארנונה	ירושלים	100%	12%	רבעון 3 2026	48	48	15	145	35	138	33	61
Symphony	חולון	100%	15%	רבעון 4 2026	100	100	16	248	67	242	65	97
N ויצמן ^(*)	נתניה	100%	15%	רבעון 4 2026	292	221	89	624	113	581	106	116
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	16%	רבעון 1 2027	195	195	100	265	49	244	45	74
חופים East	נתניה	100%	0%	רבעון 3 2027	202	202	109	521	217	521	217	160
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	1%	רבעון 4 2027	135	135	0	102	17	102	17	18
עיר הים - שלב א' ^(*)	חיפה	100%	4%	רבעון 1 2028	368	258	112	626	111	626	111	81
בוטיק הנביאים ^(****)	ירושלים	100%	0%	רבעון 2 2026	16	16	16	128	10	128	10	32
סה"כ					3,545	2,998	1,942	7,588	1,690	5,638	1,298	1,434

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

31.12.2023

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 בנטרול רכיב קומבינציה
אמת המים	ירושלים	50%	374	374	529	87	16%	16%
עמוס	תל אביב	100%	12	12	106	16	15%	15%
רמז ^(*)	תל אביב	100%	24	10	97	14	14%	18%
מלאכי ^(*)	תל אביב	100%	19	8	77	7	10%	13%
קרינצי החדשה - 301-302 + 111-112 ^(*)	רמת גן	33%	56	56	92	21	23%	24%
שלום יהודה ^(*)	ירושלים	100%	144	96	409	69	17%	18%
יצחק אלחנן ^(*)	רמת השרון	100%	220	112	614	87	14%	19%
הר נוף, חלב ודבש ^(*)	ירושלים	100%	207	110	395	41	10%	17%
שיכון ויצמן מתחם 5 ^(*)	הרצליה	100%	186	127	591	137	23%	27%
קיציס ^(*)	תל אביב	38%	178	100	186	28	15%	19%
מגרש 30 ^(*)	בת ים	100%	112	64	230	30	13%	17%
נתניה ההסתדרות ^(*)	נתניה	100%	182	126	388	51	13%	16%
שער העיר - שלב ב' ^(*)	גבעת שמואל	100%	105	74	244	36	15%	16%
שער העיר - שלב ג' ^(*)	גבעת שמואל	100%	105	78	245	46	19%	20%
שיכון ויצמן מתחם 2 ^(*)	הרצליה	100%	448	309	1,415	310	22%	25%
בית הכרם	ירושלים	75%	165	165	292	64	22%	22%
			2,537	1,821	5,910	1,044		



תודה רבה