

אזורים | מעגת חברה

אפריל 2024



קבוצת הרשי פירדמן

אזורים

מרגשים שחיים כאן אנשים





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 וכן סעיף 7 בדוח הדירקטוריון לשנת 2023 בקשר עם השפעות מלחמת "חברות הברזל"), מהחלטות של צדדים שלישיים לרבות רשויות תכנון ורשויות גולטריות 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 ולהתחייבם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה ועוד, אין כל ודאות שהפרויקטים האמורים ייצאו אל הפועל או ייצאו 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 הן המחשה 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 נירות 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 בתסקיף 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, בטרום 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 לחלטות 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 נירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות בשקופיות שאינן כוללות הפניה לשקופיות 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 במונחי שטחים ויח"ד, מידע המובא בדרך של איורים ו/או דמיות 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



יוצמן, 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
בשלב 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

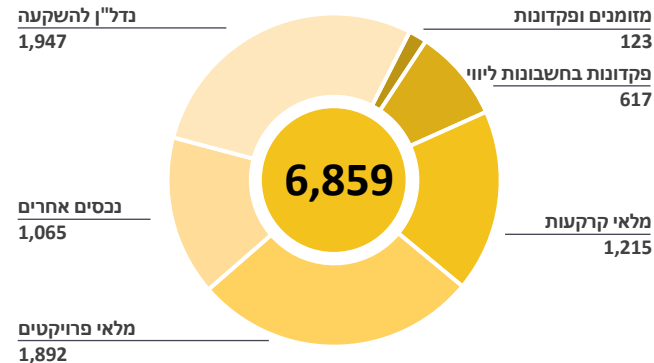
רווח והפסד

| 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 |

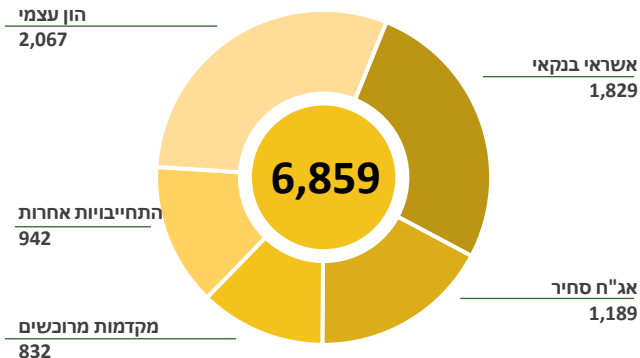
תזרים

| 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

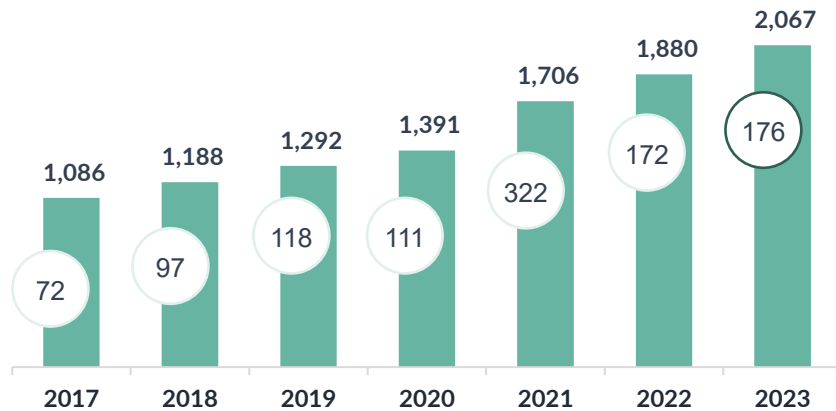


עיקרי הדוחות הכספיים

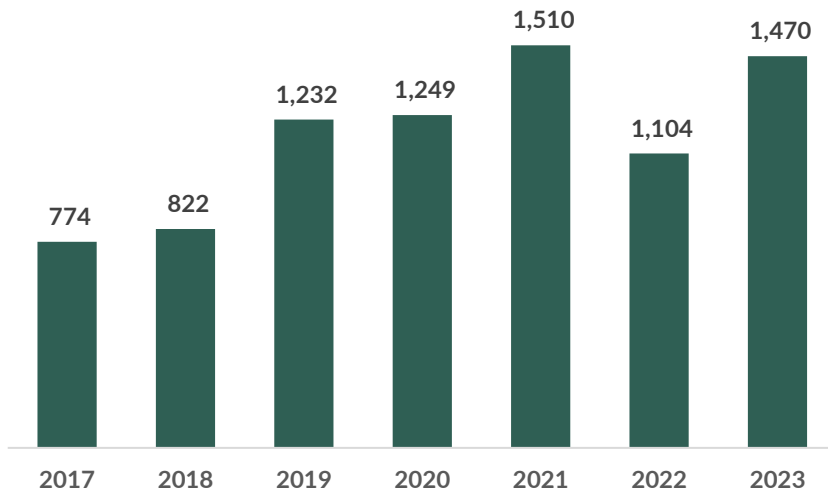
31.12.2023

במיליוני ש"ח

הון עצמי
רווח נקי

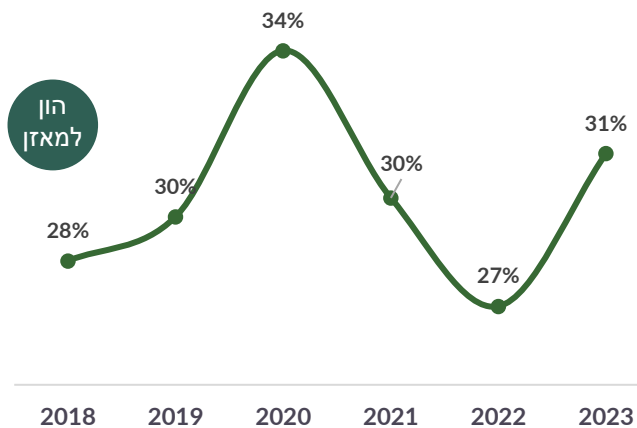
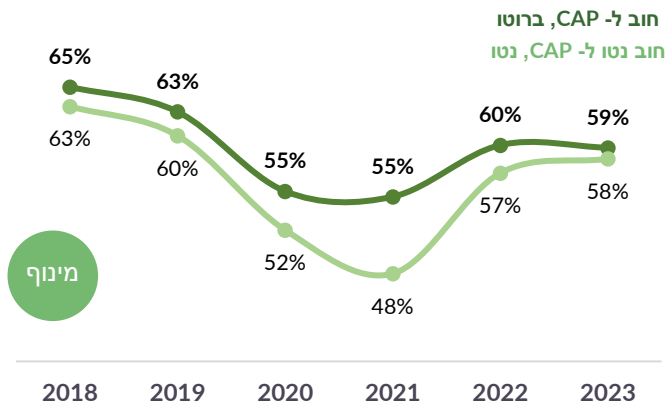


הכנסות



התפתחות
הון עצמי,
רווח נקי
והכנסות

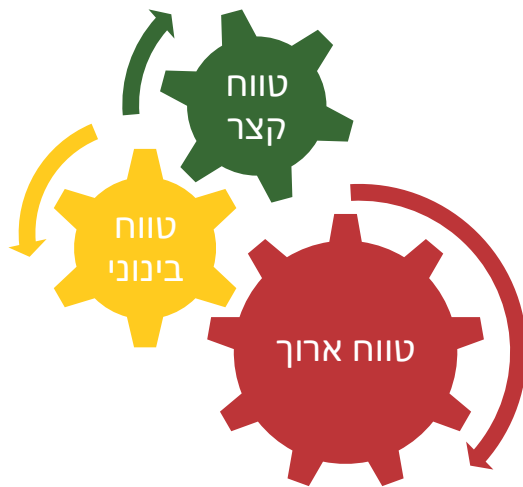
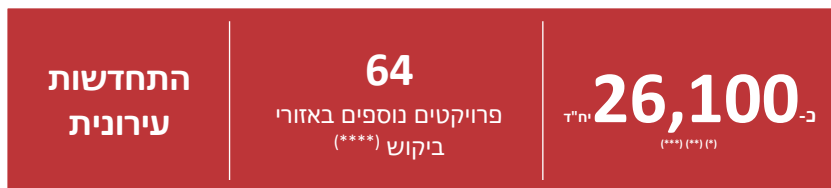
במיליוני ש"ח



מדדי איתנות פיננסית

ייזום למגורים





(*) 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 שלבי ביצוע.

כ-
38,000
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

נכון ליום 31.12.2023

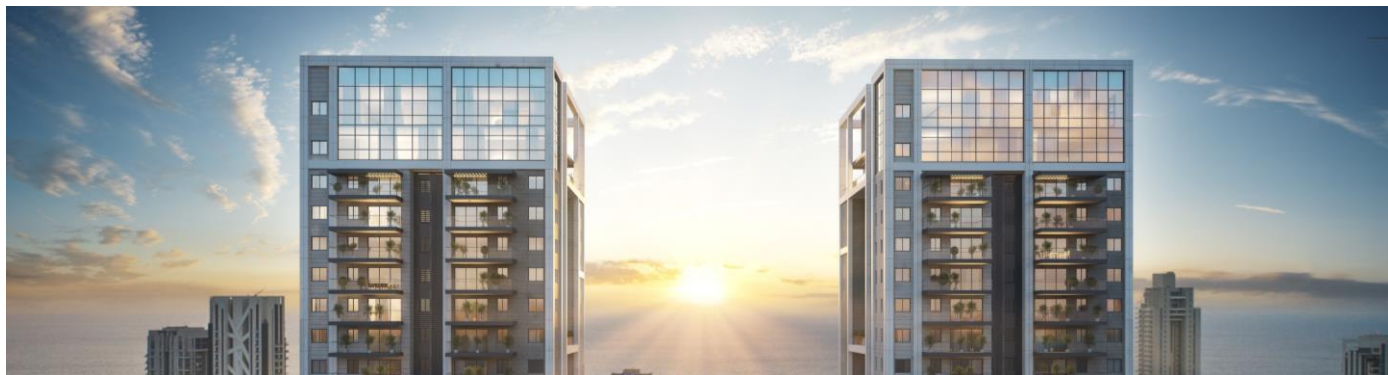
| עודפים צפויים | רווח גולמי שטרם הוכר | הכנסות שטרם הוכרו | סך רווח גולמי צפוי | סך הכנסות צפויות | סך יח"ד שנמכרו | יח"ד לשיווק בפרויקטים | היקף יח"ד ברויקטים | |
|---------------|----------------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------|-----------------------|--------------------|---|
| 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 |

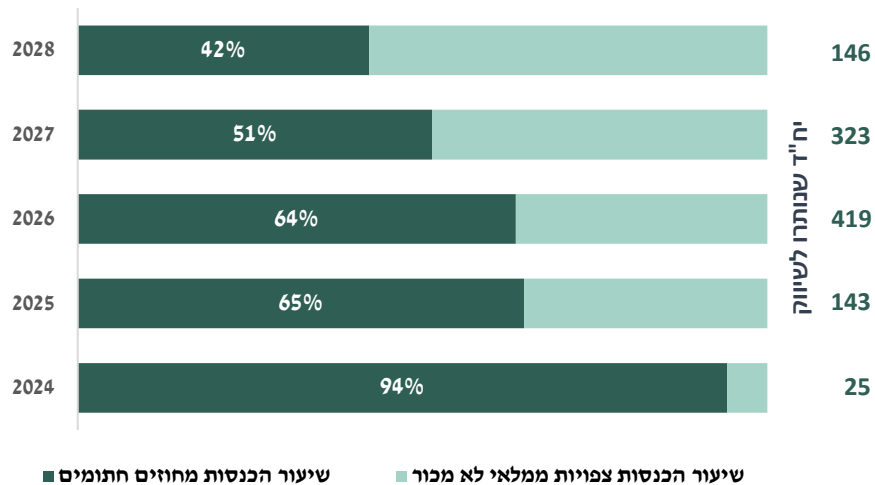
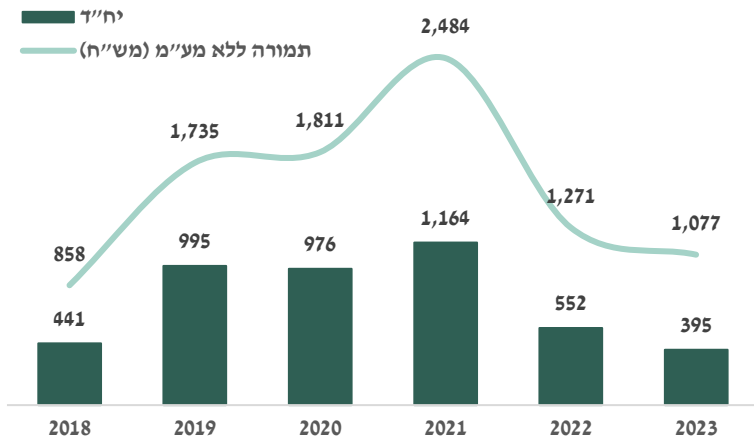
תחזית רווח גולמי ועודפים

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



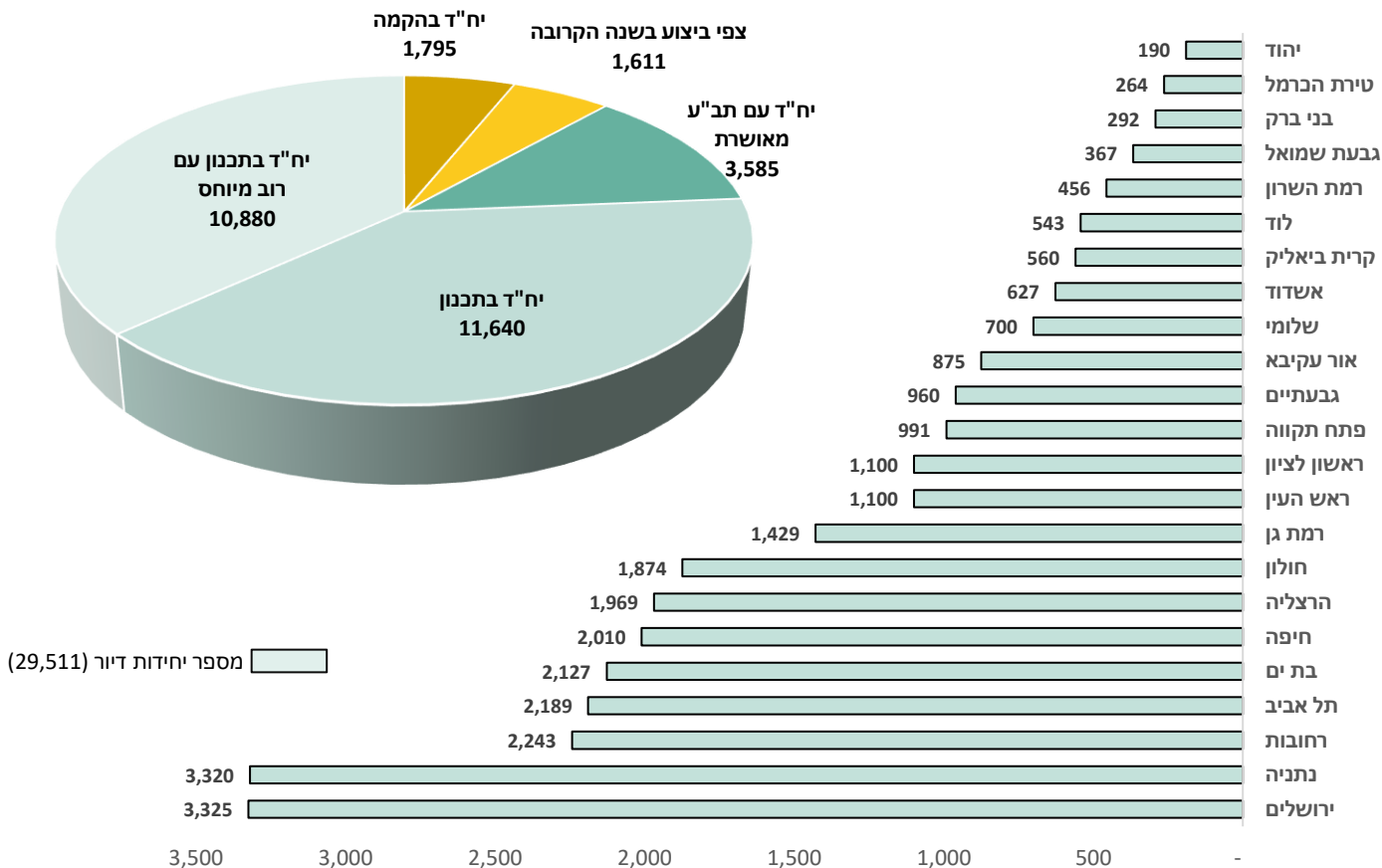
מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

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 שיימסרו לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים.

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



(*) 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.

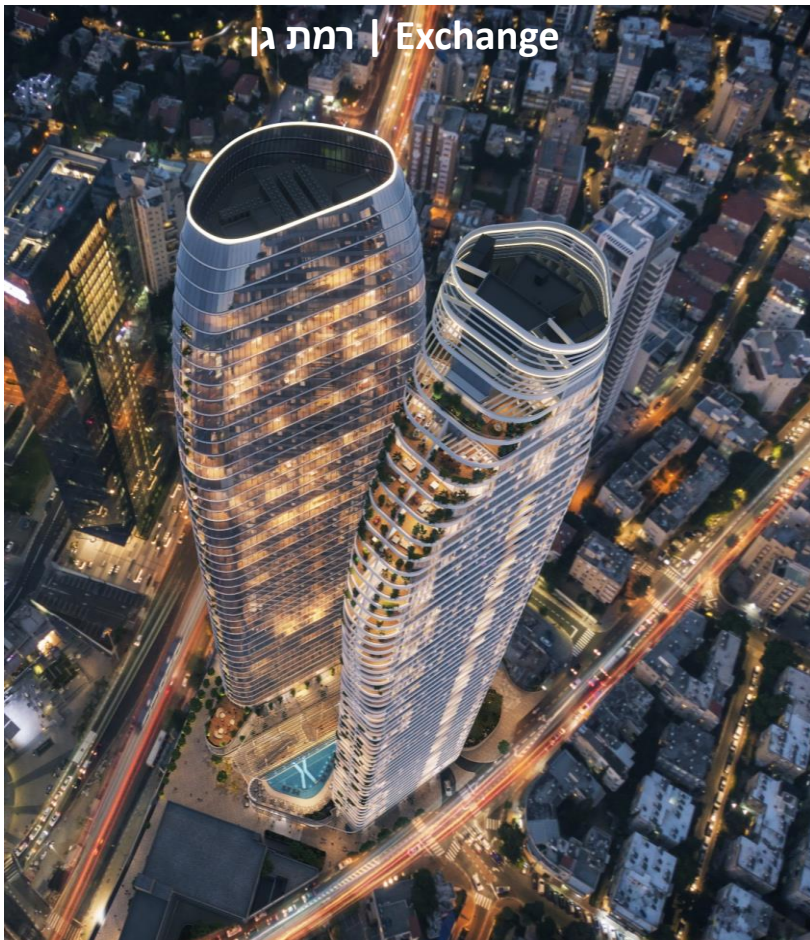
פרויקטים עיקריים



אזורים
מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן



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 | בת ים (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 צפויים |
| 1,429 מש"ח | היקף הכנסות צפויים |
| 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. | הערות |
| 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'

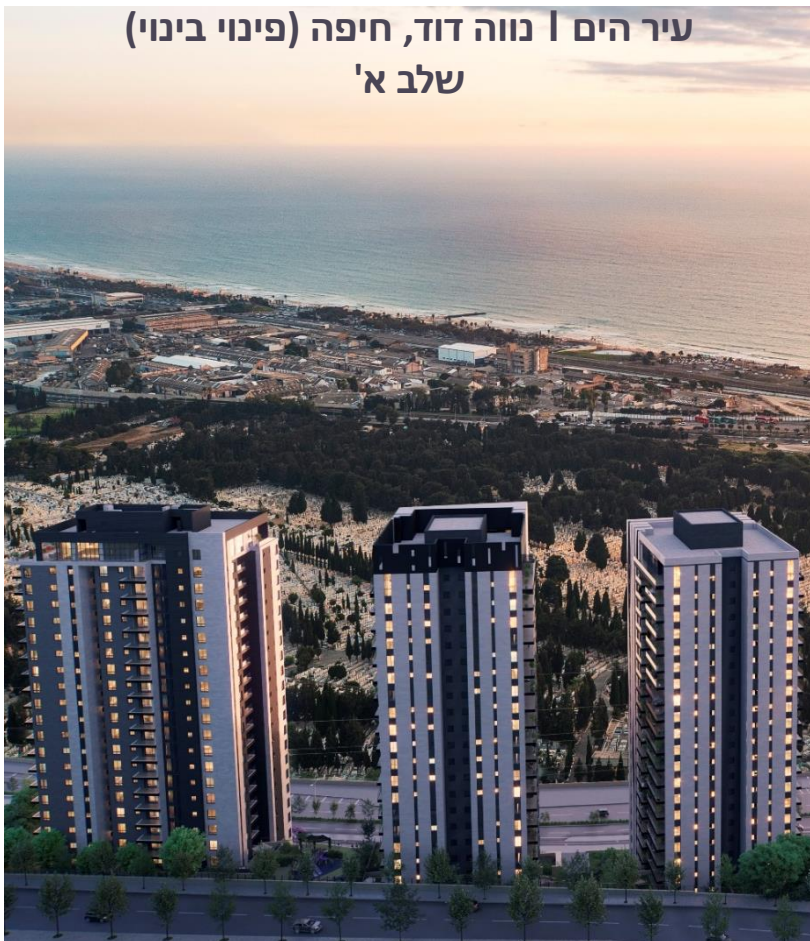


| | |
|---|---|
| 157 | יח"ד להקמה |
| 104 | יח"ד לשיווק |
| מסחר 2,456 מ"ר | מסחר |
| 100% | שיעור בעלות |
| 53 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 52% | שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות |
| 358 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 84 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 23% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 69 מש"ח | רווח 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 |
| <p>הפרויקט כולל כ-1,212 יחידות דיור להקמה [993 לשיווק] ו-3,620 מ"ר מסחר. שלב א' נבנה במתכונת של בינוי-פינוי - בשלבי חפירה ודיפון.</p> <p>אומדן הכנסות ורווח גולמי כולל השפעת קומבינציה</p> <p>לענין היקף הכנסות צפוי, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים ומועד סיום צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.</p> | |
| הערות | |



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 |

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.



Symphony חולון

EAST חופים נתניה

| | |
|-----------|---------------------------|
| 202 | יח"ד להקמה |
| 202 | יח"ד לשיווק |
| - | מסחר ותעסוקה |
| 100% | שיעור בעלות |
| 109 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 49% | שיעור שיווק* |
| 521 מ"ש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 217 מ"ש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 42% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 217 מ"ש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 160 מ"ש"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"ש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 67 מ"ש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 27% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 65 מ"ש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 97 מ"ש"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 |
| שיעור בעלות | 100% |
| שיעור חתימות הסכמי פ"ב | 100% |
| מאשרת | סטטוס תב"ע |
| בתכנון (רישוי מתקדם) | סטטוס פרויקט |
| 2024 | צפי תחילת שיווק |
| 591 מש"ח | היקף הכנסות צפוי |
| 137 מש"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.

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים



מרושמים שחיים כאן אנשים קבוצת הרשי פרידמן

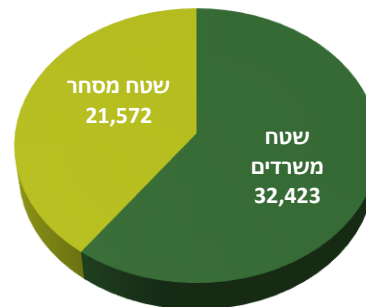
אזורים



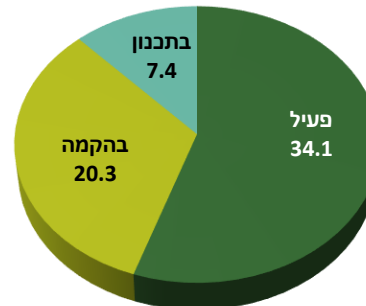
| שיעור שטחים מושכרים | מועד השלמה צפוי | NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מ"ח) | מ"ר | סטטוס | שימושים | הפריקט |
|---------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|--------|-------------|------------------------------|
| 100% | - | 23.5 | 31,126 | פעיל | משרדים/מסחר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



פילוח שטחים מניבים (מ"ר)



פילוח NOI לפי סטטוס פריקט



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"ש"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"ש"ח |
| NOI שנתי (בפועל) | 23.5 מ"ש"ח |
| 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 אנרג'י | 13,000 מ"ר משרדים תקופת שכירות: 10 שנים (אופציות 4.4+5+5) |
| שובר עיקרי – טי.א.ו.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, curved building at dusk. The building features a prominent curved facade with large glass windows and balconies. The balconies are illuminated from within, and some have small trees. The building is situated on a street corner, with a crosswalk and a few people walking. The sky is a deep blue with some clouds. In the background, other buildings and a parking lot are visible.

מניבים - ארה"ב

Yonkers Miroza 2



| | | | |
|--------------|--------------|------------|--------------|
| 180 | יח"ד | שטח להשכרה | 157 אלפי sqf |
| | | תחילת הקמה | מאי 2019 |
| | | סיום הקמה | אוגוסט 2021 |
| 175 | יח"ד מושכרות | | |
| 4.6 מ' דולר | NOI צפוי | | |
| 92.3 מ' דולר | שווי הוגן | | |

פריקט מאוכלס ומניב

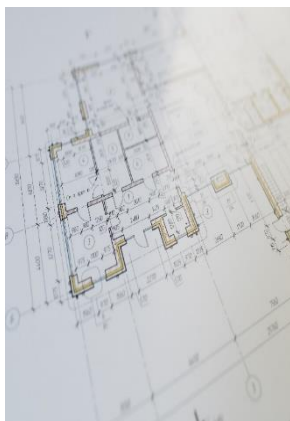
Yonkers Miroza 3



| | | | |
|--------------|--------------|------------|--------------|
| 184 | יח"ד | שטח להשכרה | 176 אלפי sqf |
| | | תחילת הקמה | ינואר 2022 |
| | | סיום הקמה | מרץ 2024 |
| - | יח"ד מושכרות | | |
| 5.7 מ' דולר | NOI צפוי | | |
| 99.7 מ' דולר | שווי הוגן | | |

פריקט בהקמה

Yonkers Miroza 4



| | | | |
|--------------|--------------|------------|----------------|
| 174 | יח"ד | שטח להשכרה | 170 אלפי sqf ~ |
| | | תחילת הקמה | טרם נקבע |
| | | סיום הקמה | טרם נקבע |
| - | יח"ד מושכרות | | |
| 4.5 מ' דולר | NOI צפוי* | | |
| 15.6 מ' דולר | שווי הוגן | | |

* טרם נקבע תמחיל יחידות דיוו בפריקט. הערכת NOI צפוי מבוססת על אומדן הנזילה.

טרם החל הליך התכנון

Yonkers Hudson 44



| | | | |
|--------------|--------------|------------|--------------|
| 250 | יח"ד | שטח להשכרה | 187 אלפי sqf |
| | | תחילת הקמה | ספטמבר 2022 |
| | | סיום הקמה | רבעון 2 2025 |
| - | יח"ד מושכרות | | |
| 7.5 מ' דולר | NOI צפוי | | |
| 48.2 מ' דולר | שווי הוגן | | |

פריקט בהקמה

Houston Memorial Tower



| | | | |
|--------------|--------------|------------|---|
| ~ 400 | יח"ד | שטח להשכרה | - |
| | | תחילת הקמה | - |
| | | סיום הקמה | - |
| - | יח"ד מושכרות | | |
| - | NOI צפוי | | |
| 17.8 מ' דולר | שווי הוגן | | |

טרם החל הליך התכנון

מניבים ארה"ב

31.12.2023

פיתוח והשבחת קרקעות בארה"ב באמצעות הקמת מתחמי מגורים להשכרה

במסגרת השווי הוגן 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.

דיור להשכרה ארוכת טווח



אזורים

מדיניות שוויון בין אנשים - קבוצת מדיניות



אזורים
Living
שירות 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%).

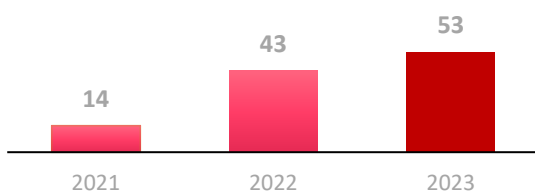
▪ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

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

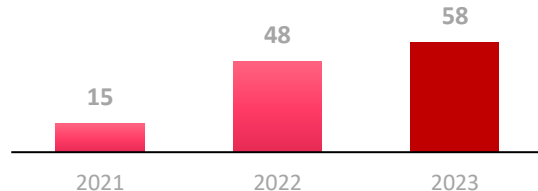
▪ ניהול קרן הריט מבוצע על ידי חברת ניהול בשליטת החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול המבוססים על שווי נכסי הקרן ובתמורה לדמי יזום בגין נכסים בהקמה.

| 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 |
| 2,904 | 158 | 2,212 | | | | |

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 שנמכרו | סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד | רווח גולמי צפוי בפרויקט | הכנסות שטרם הוכרו | רווח גולמי שטרם הוכר | יתרת עודפים 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 א'

פירוט פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם

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.

(****) פרויקט בשיווק מוקדם.

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

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

31.12.2023

במיליוני ש"ח

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



(*) 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.

תודה רבה



מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים

