

אזורים | מעגת חברה

אוגוסט 2024



קבוצת הרשי פירדמן

אזורים

מגשימים 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 ולהתחמם 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 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 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 בתסקיף ובדוחות העייתיים והמיידים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 26 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031611) ("הדוח התקופתי"), הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024 שפורסם ביום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053701) וכן הדוח לרבעון השני לשנת 2024 שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-092377), , 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 כנונה 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 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 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



יוצמת, הרצליה



חופים, נתניה



הרצליה הילס

אזורים
מותג מוביל

60

שנות
פעילות



פעילות ליבה
יציבה

מרכיבי ערך
עיקריים



תמצית אסטרטגיה עסקית

1,900^{-כ}

יח"ד בפרויקטים
שתחילת שיווקם /
הקמתם צפויה
בשנה הקרובה

7,600^{-כ}

יח"ד בפרויקטים עתידיים*
עם תב"ע מאושרת



39,400^{-כ}

יח"ד
בצבר פרויקטים
בשלבי ביצוע, תכנון
ועתודות

1.9^{-כ}

מיליארד ש"ח
עודפים צפויים
מפרויקטים
בביצוע וממלאי



1.5^{-כ}

מיליארד ש"ח
רווח גולמי שטרם
הוכר בפרויקטים
בביצוע ומלאי

59%

מינוף נטו



2.2^{-כ}

מיליארד ש"ח

הון עצמי

103

מיליון ש"ח
רווח נקי
מחצית ראשונה 2024



2.5

שנים

מח"מ אג"ח
משוקלל

A2

(חיובי)

דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים

הנתונים בשקף זה הינם ליום 30.6.2024

* פרויקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים

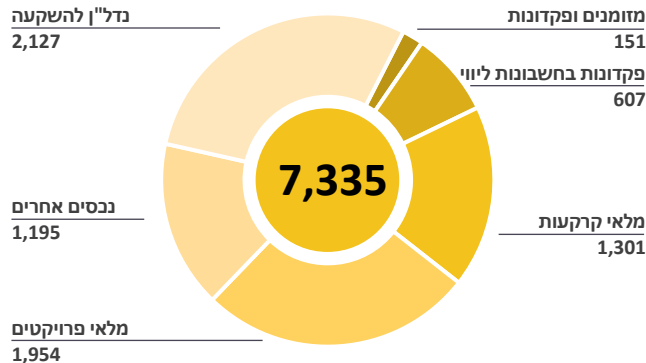
רווח והפסד

2023	Q2 2023	Q2 2024	H1 2023	H1 2024	
1,470	327	401	737	740	הכנסות
357	75	107	179	197	רווח גולמי
24%	23%	27%	24%	27%	שיעור רווח גולמי
355	114	104	197	170	רווח תפעולי
24%	35%	26%	27%	23%	שיעור רווח תפעולי
176	63	69	103	103	רווח נקי

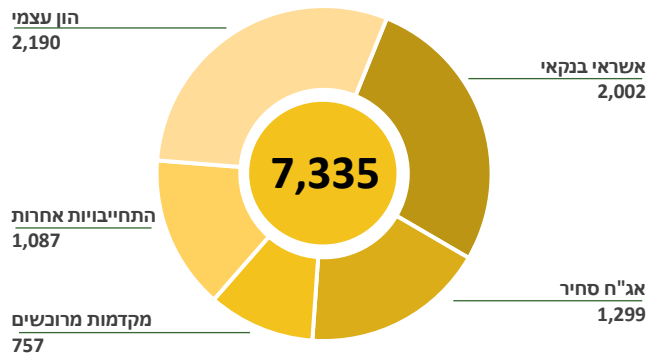
תזרים מזומנים

2023	Q2 2023	Q2 2024	H1 2023	H1 2024	
(599)	(184)	(172)	(276)	(106)	פעילות שוטפת
324	146	74	208	(44)	פעילות השקעה
123	(20)	114	(2)	177	פעילות מימון
(153)	(57)	16	(70)	27	שינוי במזומנים

נכסים



התחייבויות והון עצמי

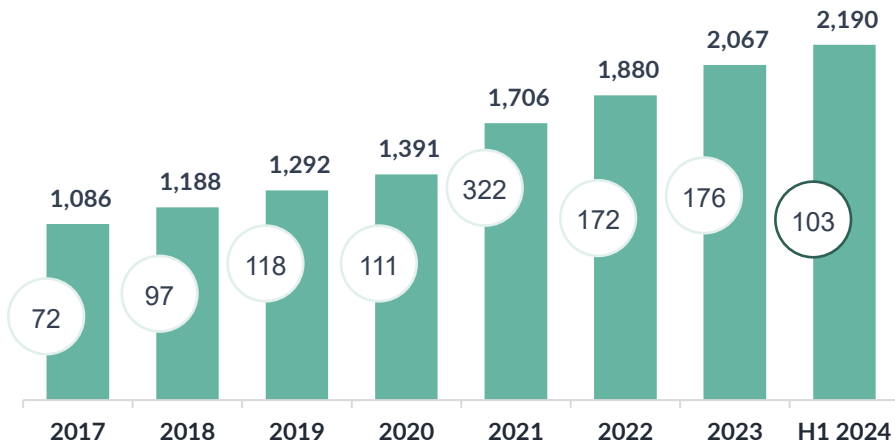


עיקרי הדוחות הכספיים

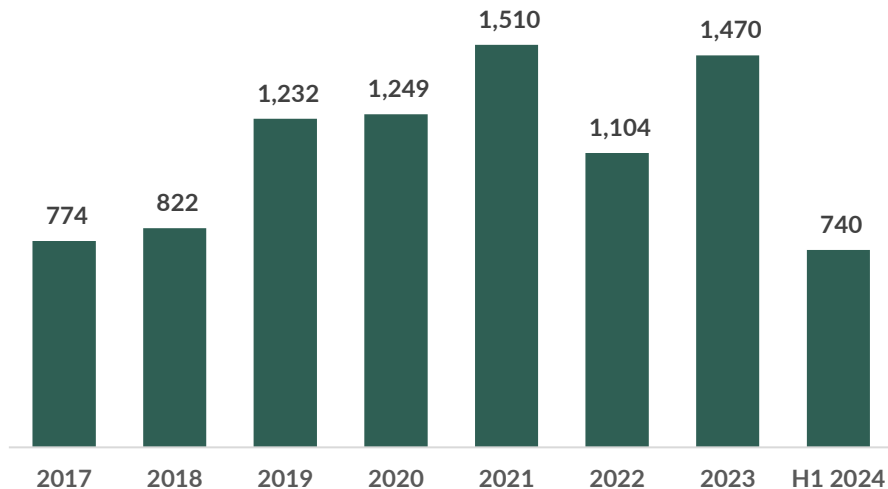
30.6.2024

במיליוני ש"ח

הון עצמי
רווח נקי

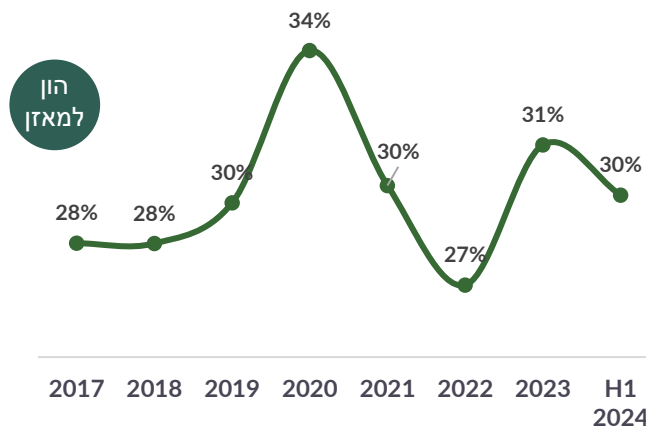
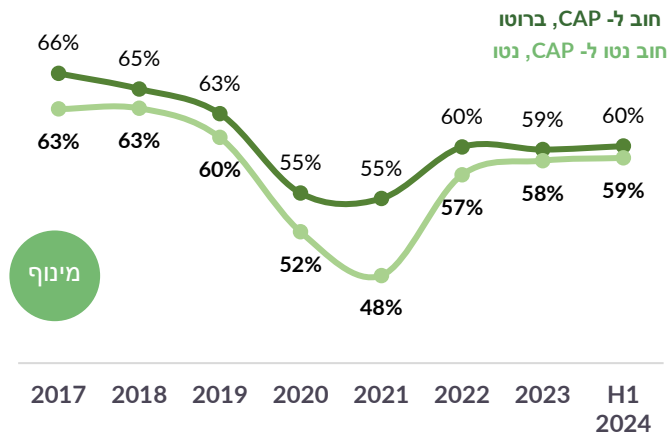


הכנסות



התפתחות
הון עצמי,
רווח נקי
והכנסות

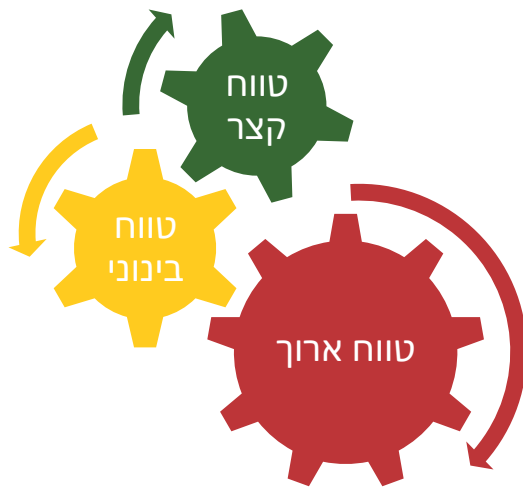
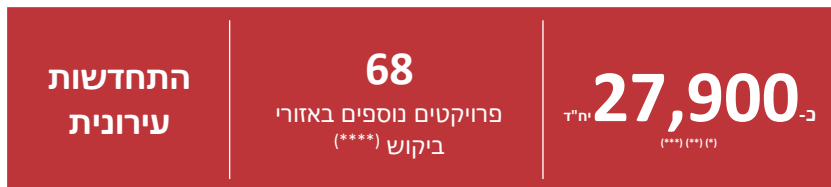
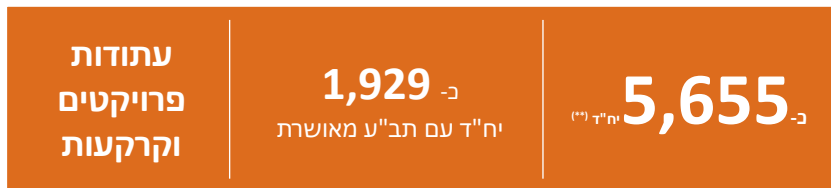
במיליוני ש"ח



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 זכויות בקרקעות 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 5 פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים כ- 1,100 יח"ד מתוכננות בהם נבחרה החברה כיום, אולם טרם החלה החתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי.
(****) חלקם יוקמו במספר שלבי ביצוע.

-ב
39,400
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

נכון ליום 30.6.2024

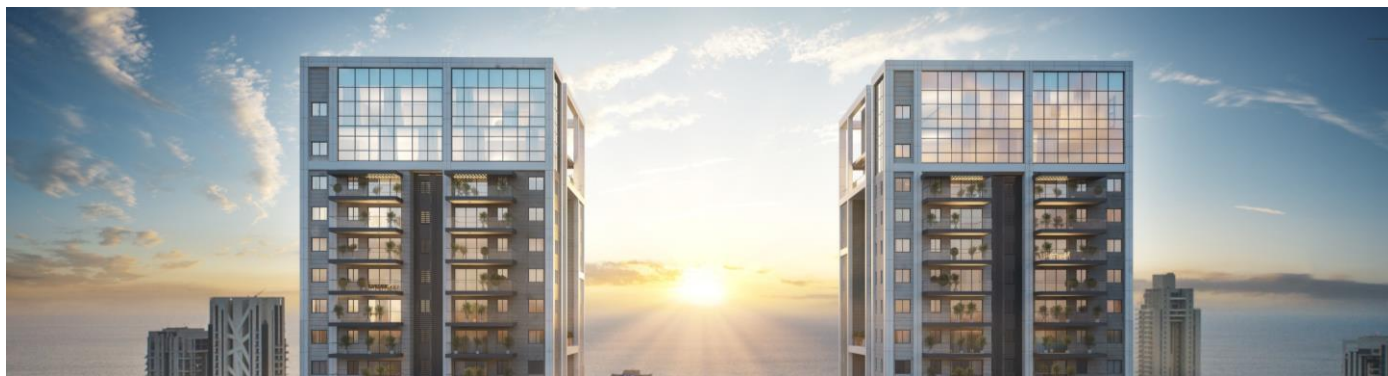
עודפים צפויים	רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	סך רווח גולמי צפוי	סך הכנסות צפויות	סך יח"ד שנמכרו	יח"ד לשיווק בפרויקטים	היקף יח"ד בפרויקטים	
62	23	58	-	-	-	33	33	פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי]
1,848	1,472	6,531	1,944	8,794	1,898	3,146	3,885	פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם [נספח א' - שקף 34]
-	759	4,429	759	4,429	-	1,419	1,937	פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה [נספח ב' - שקף 35]
1,910	2,254	11,018	2,703	13,223	1,898	4,598	5,855	
-	3,377	21,651	3,377	21,651	-	7,325	10,415	פרויקטי התחדשות עירונית <u>נוספים</u> בשלב תכנוני מתקדם
1,910	5,631	32,669	6,080	34,874	1,898	11,923	16,270	סה"כ

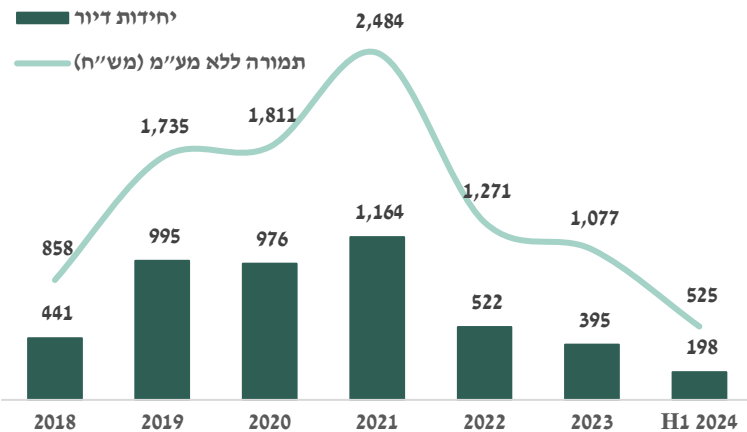
תחזית רווח גולמי ועודפים

30.6.2024
במיליוני ש"ח

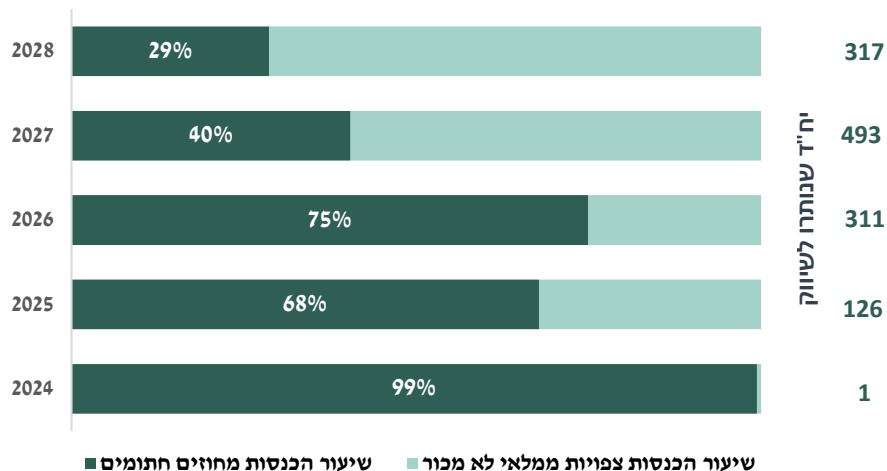
(*) היקף יחידות דיור בפרויקטים כולל את חלק בעלי הקרקע והשותפים.
(**) ההכנסות, הרווח הגולמי ועודפים צפויים כוללים את חלק החברה בלבד; ההכנסות והרווח הגולמי כוללים מרכיב הקומבינציה.

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

שיעורי שיווק גבוהים

בכונ ליום 30.6.2024

* בנוסף, לחברה 33 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה - סנטרל פארק ואוליבר [חלק החברה 50%] והנרקיס.



התחדשות עירונית

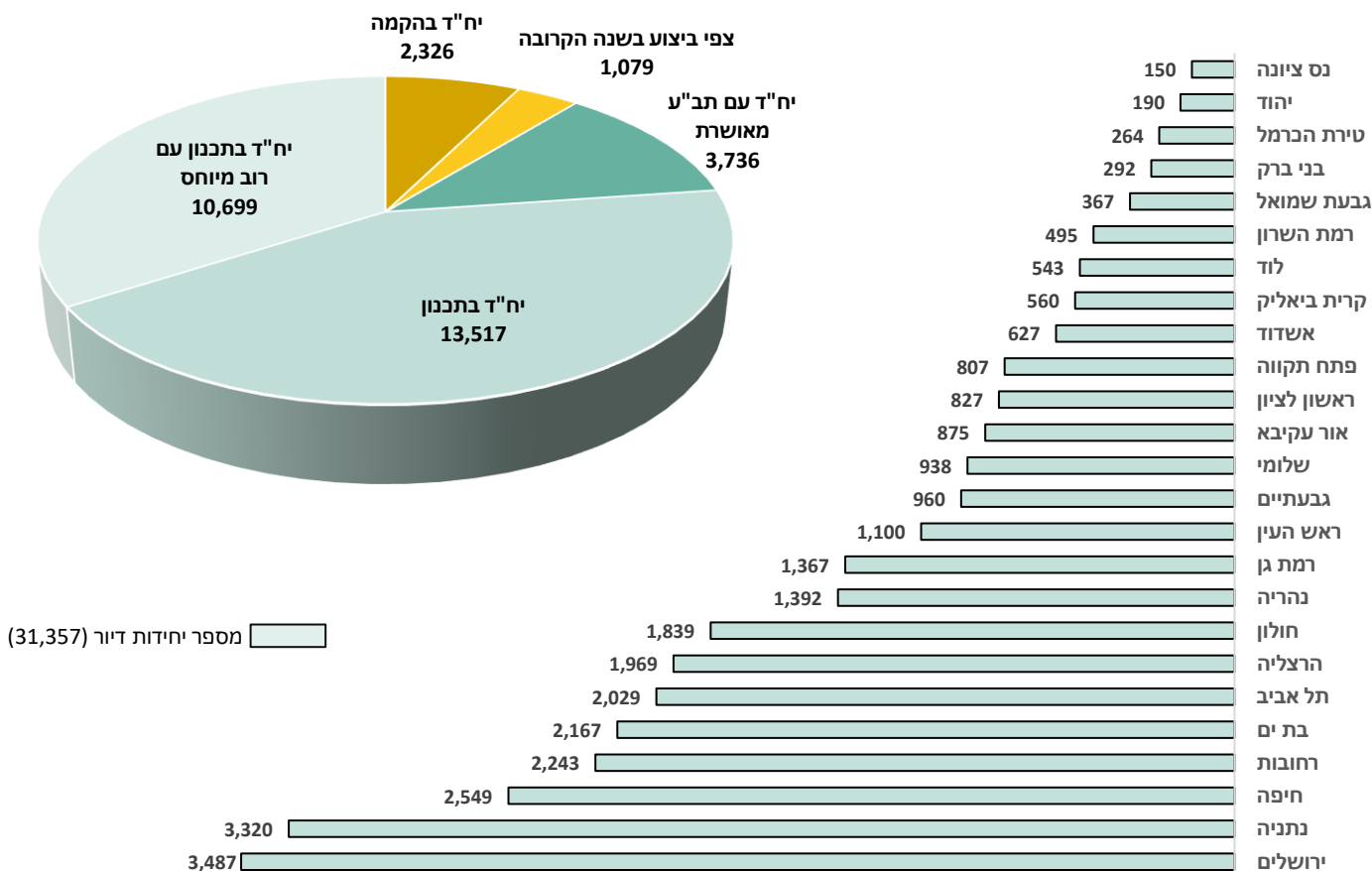


(* **לא** כולל 5 פרויקטים נוספים הכוללים כ-1,100 יח"ד (מתוכננות) בהם נבחרה החברה כיום וטרם החלה החתמת הבעלים על הסכמי פינוי בינוי. היקף יח"ד הינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2. לעניין צפי להתחלת שיווק/הבשלה של פרויקטי התחדשות עירונית, ראה אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2 לעיל.

מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

30.6.2024

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



מספר יחידות דיור (31,357)

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

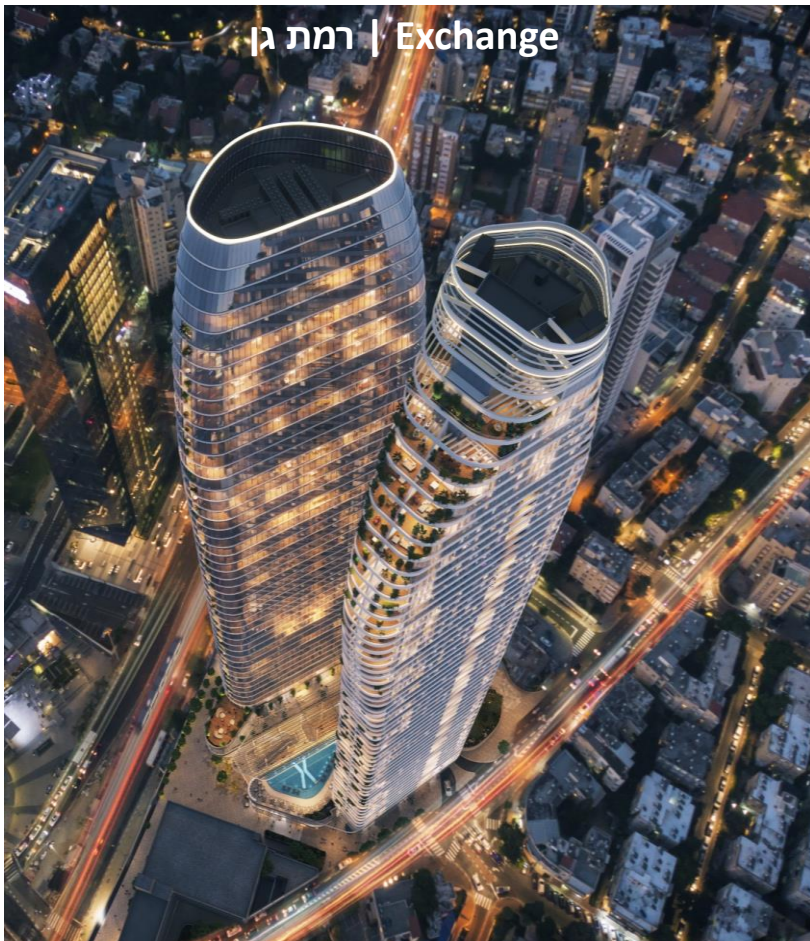
(**) **לא** כולל 5 פרויקטים הכוללים כ-1,100 יח"ד בהם החברה נבחרה כיזם וטרם החלה החתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי.

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

פרויקטים עיקריים



Exchange | רמת גן



355	יח"ד להקמה
355	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
273	מספר יח"ד שנמכרו
69%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,286 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
409 מש"ח	רווח גולמי צפוי
32%	שיעור רווח גולמי צפוי
214 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
379 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2025	מועד סיום צפוי

הערות

הפרויקט בביצוע - עבודות גמר בשלבים שונים וביצוע מערכות. החלו עבודות פיתוח.

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

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2024

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2024



Moment 1 בת ים (פינוי בינוי)

714 (בהינף אחד)	יח"ד להקמה
572	יח"ד לשיווק
6,343 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
542	מספר יח"ד שנמכרו
93%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,435 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
223 מש"ח	רווח גולמי צפוי
16%	שיעור רווח גולמי צפוי
138 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
96 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

30.6.2024

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

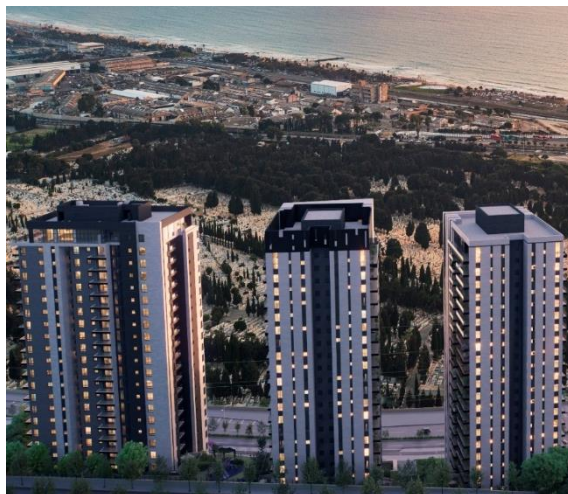
אומדן הכנסות ורווח גולמי אינו כולל את שווי המסחר וכולל השפעת קומבינציה.

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

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



עיר הים | חיפה,
שלב א
(בינוי פינוי)



368	יח"ד להקמה
258	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
129	מספר יח"ד שנמכרו
49%	שיעור שיווק*
655 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
104 מש"ח	רווח גולמי צפוי
16%	שיעור רווח גולמי צפוי
101 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
75 מש"ח	עודפים צפויים
Q1 2028	מועד סיום צפוי

157	יח"ד להקמה
104	יח"ד לשיווק
2,383	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
63	מספר יח"ד שנמכרו
61%	שיעור שיווק*
362 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
83 מש"ח	רווח גולמי צפוי
23%	שיעור רווח גולמי צפוי
60 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
80 מש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי



N ויצמן | נתניה
(פינוי בינוי)

N סוקולוב | נתניה
(פינוי בינוי)

264	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
691 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
131	מספר יח"ד שנמכרו
63%	שיעור שיווק*
561 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
115 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
20%	שיעור רווח גולמי צפוי
92 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
108 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי



292	יח"ד להקמה
221	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
101	מספר יח"ד שנמכרו
43%	שיעור שיווק*
633 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
119 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
19%	שיעור רווח גולמי צפוי
108 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
122 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q1 2027	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2024

* 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

חופים East נתניה

202	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
125	מספר יח"ד שנמכרו
57%	שיעור שיווק*
527 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
220 מש"ח	רווח גולמי צפוי
42%	שיעור רווח גולמי צפוי
211 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
194 מש"ח	עודפים צפויים
Q3 2027	מועד סיום צפוי



100	יח"ד להקמה
100	יח"ד לשיווק
726 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
26	מספר יח"ד שנמכרו
26%	שיעור שיווק*
251 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
68 מש"ח	רווח גולמי צפוי
27%	שיעור רווח גולמי צפוי
63 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
110 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2026	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.6.2024

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

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 שהקמתם תחל בשנה הקרובה

30.6.2024

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

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

הרצליה VILLE | ויצמן, הרצליה (פינוי בינוי)



186	יח"ד להקמה - שלב א'
126	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 345 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
33	מספר יח"ד שנמכרו
24%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
606 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
166 מש"ח	רווח גולמי צפוי
27%	שיעור רווח גולמי צפוי
166 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
205 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2027	מועד סיום צפוי

הערות

מתחם ראשון (מתחם 5) מתוך פרויקט הכולל 1,843 יחידות דיור להקמה [1,271 לשיווק] ו- 5,895 מ"ר מסחר.

נחתם הסכם פיתוח עם עיריית הרצליה. נקבע מועד להריסה.

בחודש אוקטובר 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) ובחודש מאי 2024 ניתן היתר הריסה חפירה ודיפון לפרויקט.

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים



מרושמים שחיים כאן אנשים קבוצת הרשי פרידמן

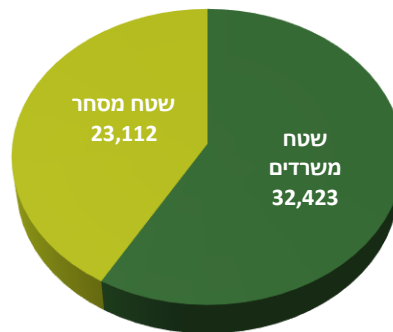
אזורים



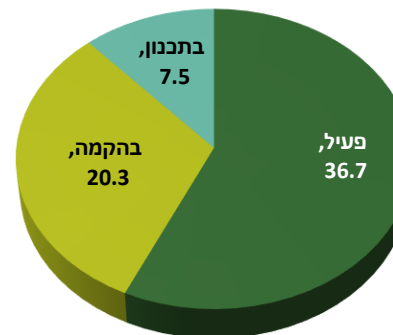
שיעור שטחים מושכרים	מועד השלמה צפוי	NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מש"ח)	מ"ר	סטטוס	שימושים	הפריקט
100%	-	24.8	31,126	פעיל	משרדים/מסחר	הרצליה הילס (*)
96%	-	3.4	1,900	פעיל	מסחר	הבלוק - באר שבע
47%	-	1.9	1,850	פעיל	מסחר	מבשרת ציון
100%	-	5	2,200	פעיל	מסחר	גליל ים
80%	2024	5.3	2,838	בהקמה / במסירה	מסחר	נרקיסים - ראשל"צ
13%	2026	8.1	6,343	בהקמה	משרדים/מסחר	Moment בת ים
65%	2026	3.6	2,383	בהקמה	מסחר	שער העיר ג. שמואל- שלב א'
38%	2026	1.2	691	בהקמה	מסחר	N סוקולוב, נתניה
32%	2026	2.1	726	בהקמה	מסחר	Symphony חולון
-	2028	2.3	2,070	בתכנון	מסחר	הר נוף, חלב ודבש ים (*)
-	2028	0.8	345	בתכנון	מסחר	שיכון ויצמן, הרצליה - מתחם 5
-	2029	2.2	1,013	בתכנון	מסחר	שיכון ויצמן, הרצליה - מתחם 2
-	2029	2.2	1,540	בתכנון	מסחר	שער העיר ג. שמואל- שלב ב'
-	-	1.7	-	פעיל	משרדים/מסחר	אחרים
		64.6	55,025			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 מש"ח בשנה.

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים
30.6.2024

(*) 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 מועד השלמה צפוי - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.



שטחי משרד / שיעור תפוסה	28,357 מ"ר / 100%
שטחי מסחר / שיעור תפוסה	2,769 מ"ר / 100%
שיעור בעלות בפרויקט	45.92%
שווי הוגן	323 מ"ש"ח
NOI שנתי (בפועל)	24.8 מ"ש"ח
דמ"ש ממוצעים למ"ר משרדים	116 ש"ח
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחר	199 ש"ח
יתרת תקופת שכירות ממוצעת	משרדים: 4.4 שנים מסחר: 2.2 שנים
שובר עיקרי – נובל אנרג'י	13,000 מ"ר משרדים תקופת שכירות: 10 שנים (אופציות 4.4+5+5)
שובר עיקרי – טי.א.ל.וי 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

30.6.2024

(*) 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

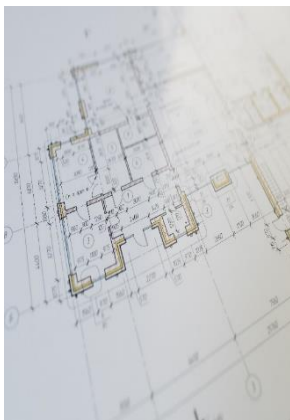
Yonkers Miroza 2



Yonkers Miroza 3



Yonkers Miroza 4



Yonkers Hudson 44



Houston Memorial Tower



מניבים ארה"ב

30.6.2024

פיתוח והשבחת קרקעות בארה"ב באמצעות הקמת מתחמי מגורים להשכרה

במסגרת השווי הווגן 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.

180 יח"ד

שטח להשכרה 157 אלפי sqf

תחילת הקמה מאי 2019

סיום הקמה אוגוסט 2021

יח"ד מושכרות 172

NOI צפוי 4.6 מ' דולר

שווי הוגן 89.7 מ' דולר

פריקט מאוכלס ומניב

184 יח"ד

שטח להשכרה 176 אלפי sqf

תחילת הקמה ינואר 2022

סיום הקמה מרץ 2024

יח"ד מושכרות 86

NOI צפוי 5.7 מ' דולר

שווי הוגן 103.3 מ' דולר

פריקט באכלוס

174 יח"ד

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 הנגלה.

טרם החל הליך התכנון

250 יח"ד

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 64.8 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

מדיניות שוויון - קבוצת מדיניות - קבוצת מדיניות



אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 30.6.2024 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 30.6.2024 חלקה של אזורים - 37.37%).

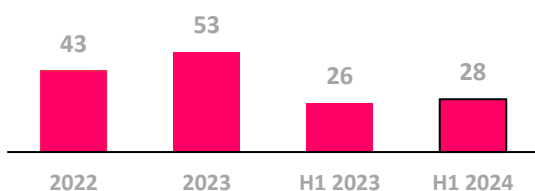
▪ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

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

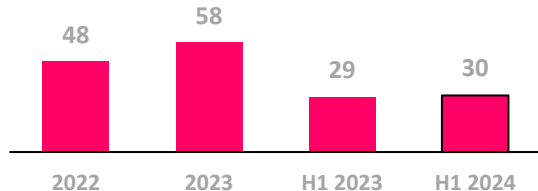
▪ ניהול קרן הריט מבוצע על ידי חברת ניהול בשליטת החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול ותגמול הוני המבוססים על שווי נכסי הקרן ובתמורה לדמי יזום בגין נכסים בהקמה.

פרויקט/נכס	מיקום	יח"ד	תקופת השכרה מינימלית	סטטוס	NOI מוערך בתפוסה מלאה (מ"ש"ח)	שווי הגן (מ"ש"ח)
LIVING רבע ט"ז	אשדוד	112	20 שנים	מאוכלס	7	242
LIVING רקפות	ראשון לציון	216	20 שנים	מאוכלס	16	508
LIVING בית בפארק	אור יהודה	364	20 שנים	מאוכלס	25	855
LIVING TLV	תל אביב	78	שוק חופשי	מאוכלס	7	254
LIVING אגמים	אשקלון	196	15 שנים (100 יח"ד)	בהקמה	11	263
LIVING מגדל LIFE, פארק הים	בת ים	98	שוק חופשי	בהקמה	9	*135
LIVING קרית יובל	ירושלים	61	שוק חופשי	בהקמה	4	*33
LIVING בן שמן	לוד	402	15 שנים (336 יח"ד)	בתכנון	28	287
LIVING פארק חורשות	תל אביב	86	שוק חופשי	בתכנון	8	130
LIVING צומת פת	ירושלים	355	15 שנים	בתכנון	32	319
LIVING הרובע הבינלאומי	לוד	244	15 שנים	בתכנון	16	120
		2,207			163	3,146

התפתחות NOI



הכנסות מנכסים מניבים



נספח א'

פירוט
פרויקטים
בביצוע
ובשיווק
מוקדם

30.6.2024

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 ושטרם הוכרו, רווח גולמי צפוי ושטרם הוכר, עודפים צפויים ומועד מסירה צפוי - 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 שנמכרו	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד	רווח גולמי צפוי בפרויקט	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפויה
הנרקיס - מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	88%	רבעון 3 2024	212	212	211	364	54	46	7	14
פארק הים (*)	בת ים	100%	75%	רבעון 1 2025	113	66	66	249	48	61	12	35
חופים (*)	נתניה	100%	78%	רבעון 2 2025	115	63	19	288	75	183	53	85
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	73%	רבעון 4 2025	355	355	273	1,286	409	634	214	379
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	44%	רבעון 1 2026	714	572	542	1,435	223	844	138	96
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	31%	רבעון 3 2026	264	202	131	561	115	445	92	108
שער העיר - שלב א' (*) גבעת שמואל	ירושלים	100%	41%	רבעון 3 2026	157	104	63	362	83	262	60	80
בוטיק הנביאים	ירושלים	100%	0%	רבעון 3 2026	16	16	16	128	6	128	6	0
עמס 7-9	תל אביב	100%	0%	רבעון 3 2026	12	12	-	106	15	106	15	64
נופי ארנונה	ירושלים	100%	17%	רבעון 4 2026	48	48	21	146	36	134	33	56
Symphony	חולון	100%	26%	רבעון 4 2026	100	100	26	251	68	234	63	110
קרניצי החדשה - בנייני הבוטיק (*)	תל אביב	33%	1%	רבעון 4 2026	56	56	-	100	21	100	21	26
N ויצמן (*)	נתניה	100%	22%	רבעון 1 2027	292	221	101	633	119	563	108	122
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	27%	רבעון 2 2027	195	195	126	273	59	226	49	66
רמז 8 (*)	תל אביב	100%	0%	רבעון 2 2027	23	9	-	101	11	101	11	29
חופים East	נתניה	100%	7%	רבעון 3 2027	202	202	125	527	220	506	211	194
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	8%	רבעון 4 2027	135	135	10	105	20	104	20	18
הרצליה Ville (*)	הרצליה	100%	0%	רבעון 4 2027	186	126	33	607	166	607	166	205
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	6%	רבעון 1 2028	368	258	129	655	104	630	101	75
שדרת פרנקפורט (*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 2 2028	178	98	6	210	30	210	30	15
Arnona Residence (*)	ירושלים	100%	0%	רבעון 4 2028	144	96	-	407	62	407	62	71
סה"כ					3,885	3,146	1,898	8,794	1,944	6,531	1,472	1,848

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

30.6.2024

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%
מלאכי (*)	תל אביב	100%	19	8	77	7	13%	10%
יצחק אלחנן (*)	רמת השרון	100%	220	112	614	87	19%	14%
הר נוף, חלב וזבש (*)	ירושלים	100%	207	110	395	41	17%	10%
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%	210	151	489	82	18%	17%
הרצליה Ville - שלב ב' (*)	הרצליה	100%	448	309	1,415	310	25%	22%
בית הכרם	ירושלים	75%	165	165	292	64	22%	22%
			1,937	1,419	4,429	759		



תודה רבה



מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים

