

אזורים | מעגת חברה

נובמבר 2024



קבוצת הרשי פירדמן

אזורים

מרגישים שחיים כאן אנשים





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 בתסקיף ובדוחות העייתיים והמידעיים 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), הדוח לרבעון השני לשנת 2024 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-092377), וכן הדוח לרבעון השלישי לשנת 2024 שפורסם ביום 27 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-619317), 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 מסיורי 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 במצגת 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 יח"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 דעכניות 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.

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 הדיסקטוריון לשנת 2023 בקשר עם השפעות מלחמת "חירובת 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 מסיוי 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 להמחשה בלבד ואינן מחייבות את החברה לרבות בכל הנוגע לאופן ההצגה של מקרקעין סמוכים שאינם בבעלות החברה.

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

אזורים הבלוק, ב"ש



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

7,400^{-כ}

יח"ד בפרויקטים עתידיים*
עם תב"ע מאושרת



39,700^{-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

60%

מינוף נטו



2.2^{-כ}

מיליארד ש"ח

הון עצמי

153

מיליון ש"ח
רווח נקי
1-9/2024



2.2

שנים

מח"מ אג"ח
משוקלל

A2

(חיובי)

דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים

הנתונים בשקף זה הינם ליום 30.9.2024

* פרויקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים

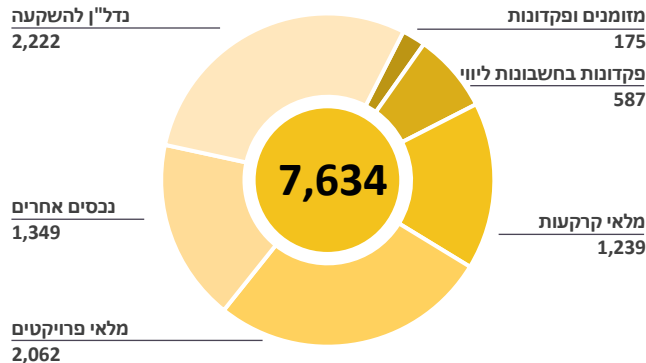
רווח והפסד

2023	Q3 2023	Q3 2024	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2024	
1,470	455	505	1,192	1,245	הכנסות
357	100	120	280	318	רווח גולמי
24%	22%	24%	23%	26%	שיעור רווח גולמי
355	78	104	275	274	רווח תפעולי
24%	17%	21%	23%	22%	שיעור רווח תפעולי
176	38	50	141	153	רווח נקי

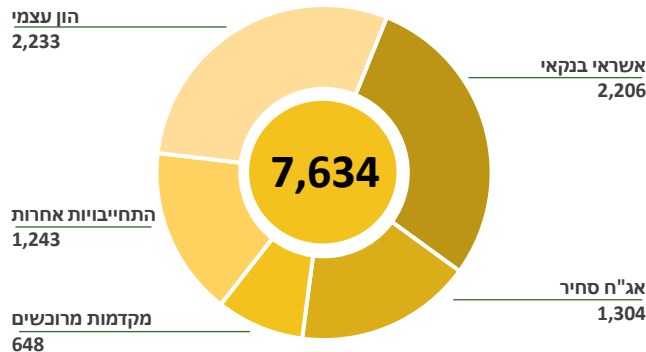
תזרים מזומנים

2023	Q3 2023	Q3 2024	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2024	
(599)	(79)	(104)	(355)	(210)	פעילות שוטפת
324	36	(45)	244	(89)	פעילות השקעה
123	(22)	173	(25)	350	פעילות מימון
(153)	(65)	25	(135)	52	שינוי במזומנים

נכסים



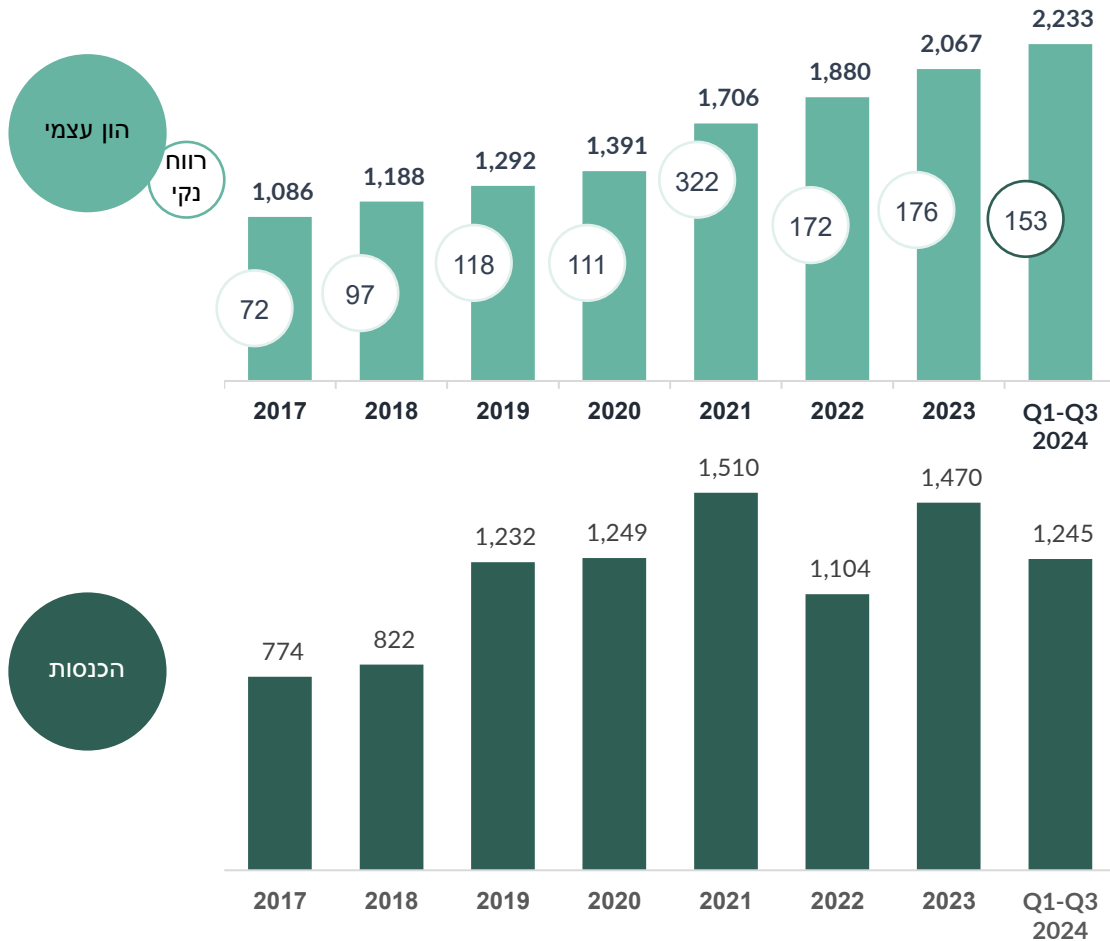
התחייבויות והון עצמי



עיקרי הדוחות הכספיים

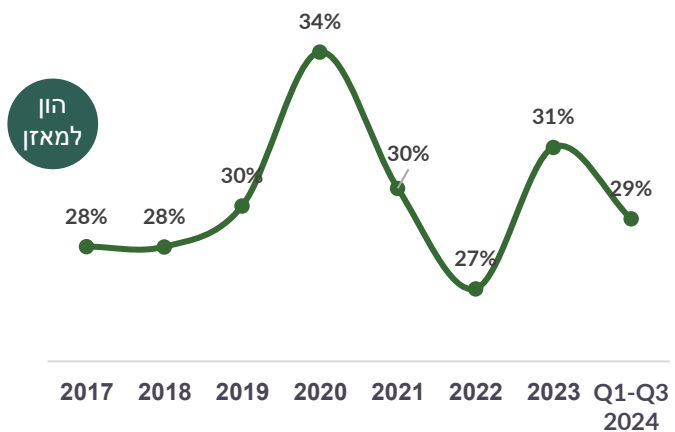
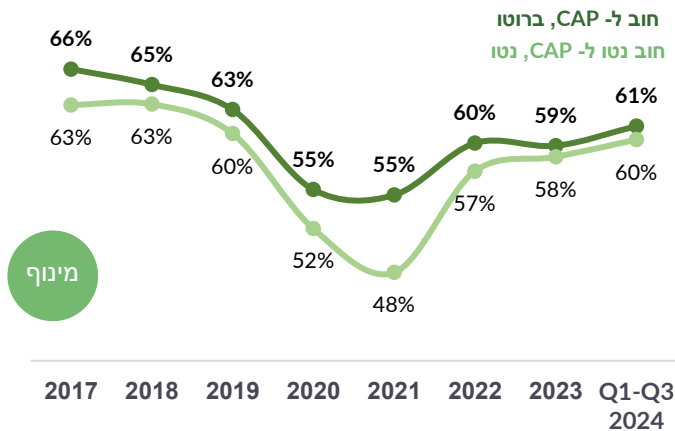
30.9.2024

במיליוני ש"ח



התפתחות
הון עצמי,
רווח נקי
והכנסות

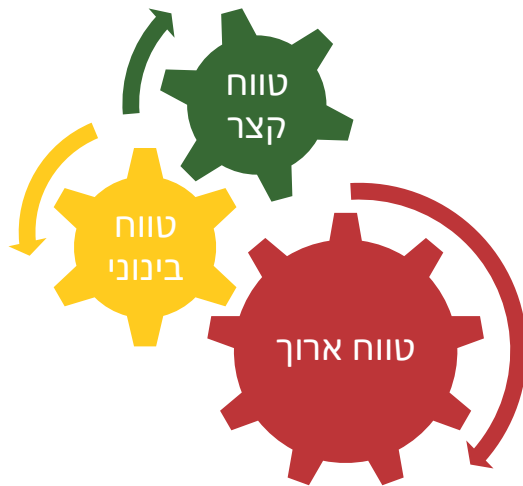
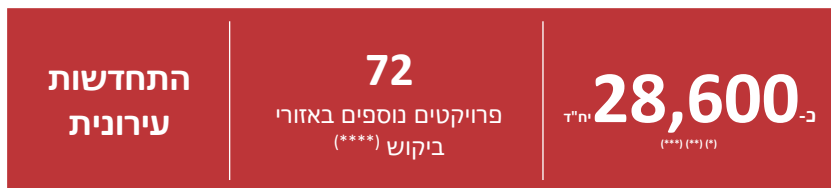
במיליוני ש"ח



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 18 פרויקטי התחדשות עירונית נוספים הכוללים כ- 7,600 יח"ד מתוכננות בהם נבחרה החברה כיום, אולם טרם החלה החתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי.
(****) חלקם יוקמו במספר שלבי ביצוע.

כ-
39,700
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

נכון ליום 30.9.2024

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 ברויקטים	
34	16	45	-	-	-	22	22	פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי]
1,902	1,437	6,148	1,951	8,519	1,837	2,935	3,673	פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם (נספח א' - שקף 34)
-	773	4,491	773	4,491	-	1,420	1,936	פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה [נספח ב' - שקף 35]
1,936	2,226	10,684	2,724	13,010	1,837	4,377	5,631	
-	3,377	21,651	3,377	21,651	-	7,325	10,415	פרויקטי התחדשות עירונית <u>נוספים</u> בשלב תכנוני מתקדם
1,936	5,603	32,335	6,101	34,661	1,837	11,702	16,046	סה"כ

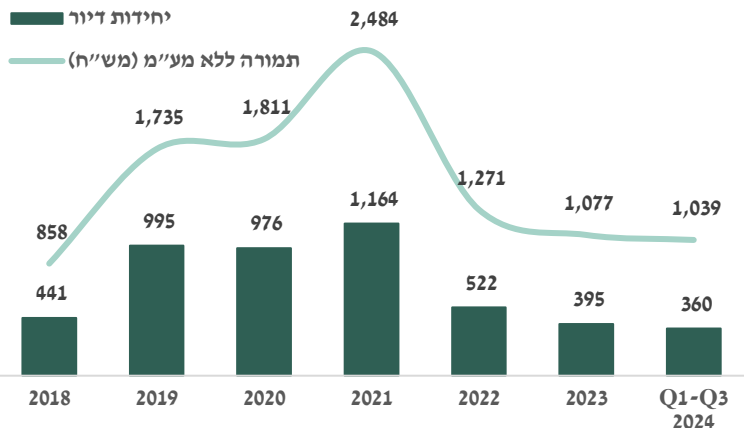
תחזית רווח גולמי ועודפים

30.9.2024 במיליוני ש"ח

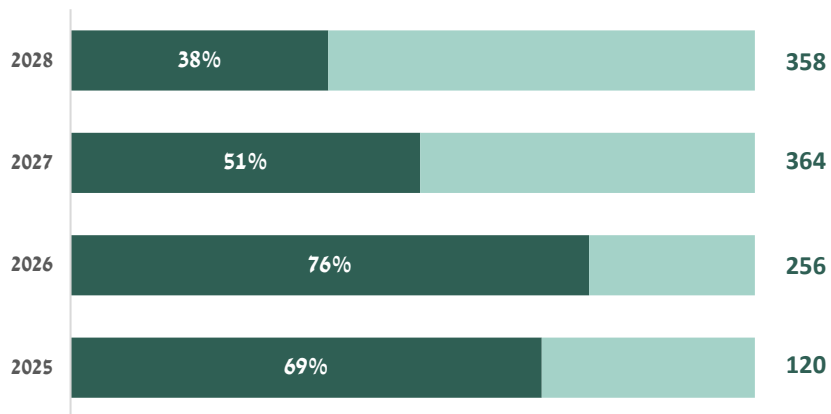
(*) היקף יחידות דיור בפרויקטים כולל את חלק בעלי הקרקע והשותפים.
 (**) ההכנסות, הרווח הגולמי ועודפים צפויים כוללים את חלק החברה בלבד; ההכנסות והרווח הגולמי כוללים מרכיב הקומביניציה.

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 הכנסות מחוזים חתומים ■ שיעור הכנסות מלאי לא מכור

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

שיעורי שיווק
גבוהים

בכ"ח ליום 30.9.2024

* בנוסף, לחברה 22 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה - סנטרל פארק ואוליבר [חלק החברה 50%] והנרקיס.



התחדשות עירונית



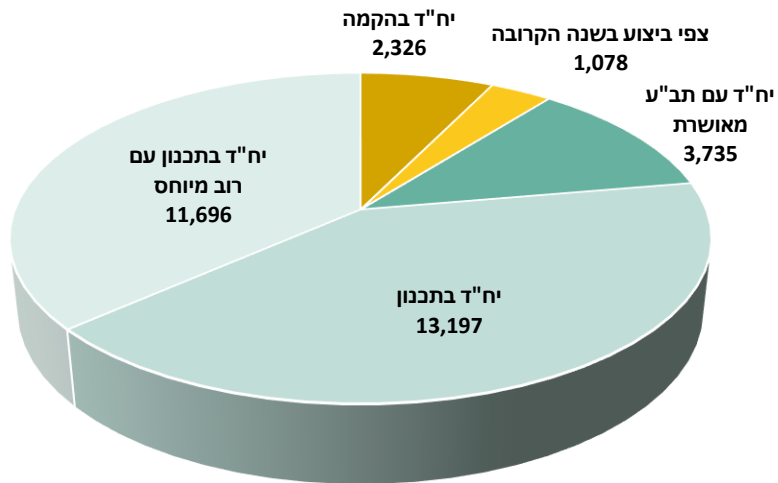
(* **לא** כולל 18 פרויקטים נוספים הכוללים כ-7,600 יח"ד (מתוכננות) בהם נבחרה החברה כיום וטרם החלה החתמת הבעלים על הסכמי פינוי בינוי. היקף יח"ד הינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2. לעניין צפי להתחלת שיווק/הבשלה של פרויקטי התחדשות עירונית, ראה אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2 לעיל.

מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

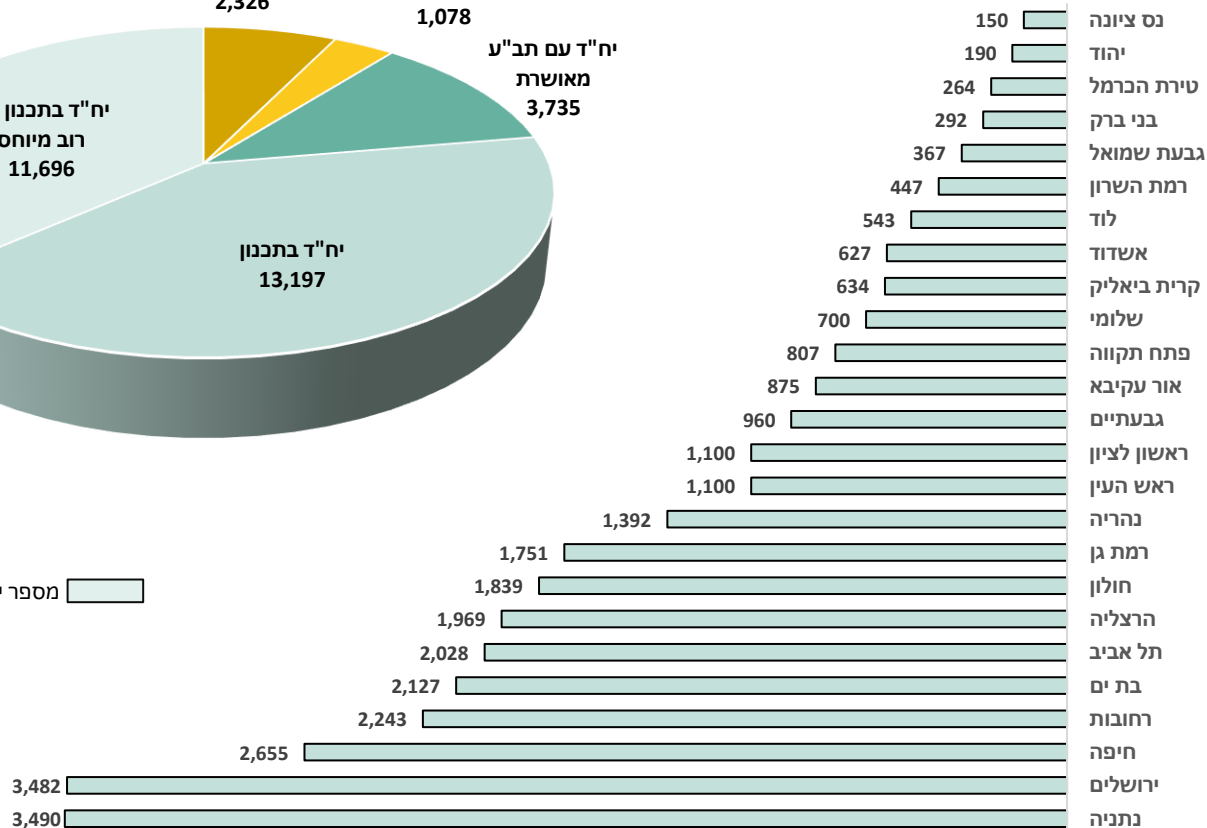
30.9.2024

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

30.9.2024



מספר יחידות דיור (32,032)



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

 (**) **לצ** כולל **18** פרויקטים **נוספים** הכוללים כ- **7,600** 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 וצפי ביצוע בשנה הקרובה - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

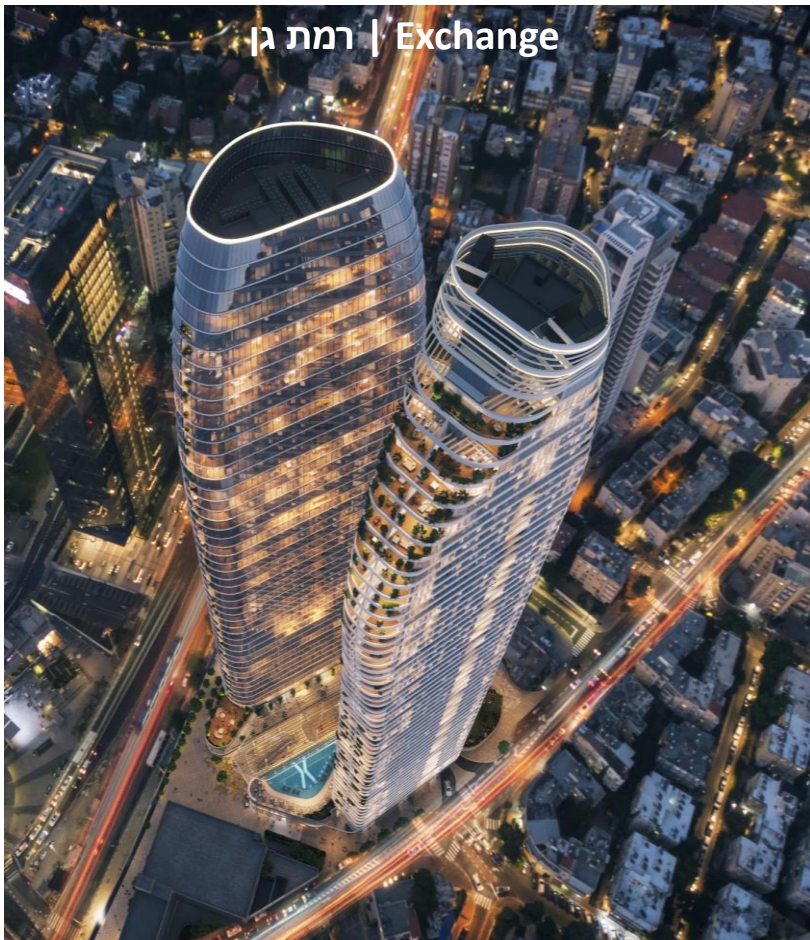
פרויקטים עיקריים



אזורים
מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן



Exchange | רמת גן



355	יח"ד להקמה
355	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
274	מספר יח"ד שנמכרו
70%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,293 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
415 מש"ח	רווח גולמי צפוי
32%	שיעור רווח גולמי צפוי
202 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
340 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2025	מועד סיום צפוי

הערות
 הפרויקט בביצוע - עבודות שלד הסתיימו ועבודות אלומיניום בשלבי סיום. בשלב עבודות גמר.

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

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.9.2024

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.9.2024

Moment | בת ים (פינוי בינוי)



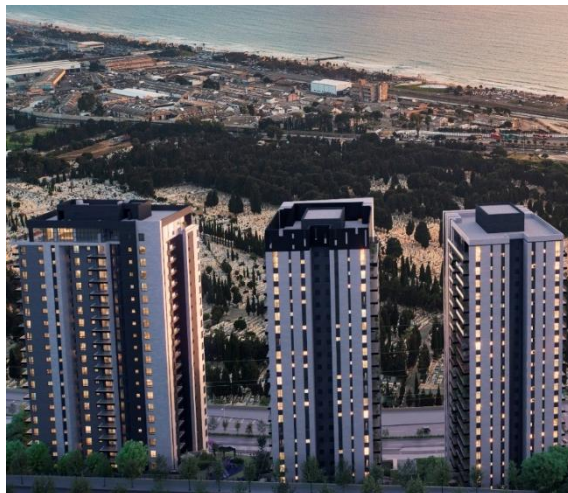
714 (בהינף אחד)	יח"ד להקמה
572	יח"ד לשיווק
6,343 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
544	מספר יח"ד שנמכרו
93%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,444 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
227 מש"ח	רווח גולמי צפוי
16%	שיעור רווח גולמי צפוי
121 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
65 מש"ח	עודפים צפויים
Q1 2026	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.



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
140	מספר יח"ד שנמכרו
54%	שיעור שיווק*
661 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
108 מש"ח	רווח גולמי צפוי
16%	שיעור רווח גולמי צפוי
102 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
70 מש"ח	עודפים צפויים
Q1 2028	מועד סיום צפוי



157	יח"ד להקמה
104	יח"ד לשיווק
2,383	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
71	מספר יח"ד שנמכרו
69%	שיעור שיווק*
367 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
79 מש"ח	רווח גולמי צפוי
21%	שיעור רווח גולמי צפוי
50 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
125 מש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי

אזורים
התחדשות עירונית

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.9.2024

* 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.



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
139	מספר יח"ד שנמכרו
67%	שיעור שיווק*
567 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
117 מש"ח	רווח גולמי צפוי
21%	שיעור רווח גולמי צפוי
85 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
101 מש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי



292	יח"ד להקמה
221	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
106	מספר יח"ד שנמכרו
45%	שיעור שיווק*
638 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
122 מש"ח	רווח גולמי צפוי
19%	שיעור רווח גולמי צפוי
106 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
116 מש"ח	עודפים צפויים
Q1 2027	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.9.2024

* 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
135	מספר יח"ד שנמכרו
62%	שיעור שיווק*
532 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
230 מש"ח	רווח גולמי צפוי
43%	שיעור רווח גולמי צפוי
212 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
204 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
28	מספר יח"ד שנמכרו
28%	שיעור שיווק*
252 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
68 מש"ח	רווח גולמי צפוי
27%	שיעור רווח גולמי צפוי
62 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
116 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2026	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.9.2024

* 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.

הרצליה VILLE | ויצמן, הרצליה (פינוי בינוי)



186	יח"ד להקמה - שלב א'
126	יח"ד לשיווק
345 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
46	מספר יח"ד שנמכרו
34%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
620 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
166 מש"ח	רווח גולמי צפוי
27%	שיעור רווח גולמי צפוי
169 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
194 מש"ח	עודפים צפויים
Q2 2028	מועד סיום צפוי
	הערות
הסתיימו עבודות הריסה והחלו עבודות קידוח כלונסאות. צפי להיתר בניה דצמבר 2024.	
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

30.9.2024

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

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים



מרושמים שחיים כאן אנשים קבוצת הרשי פרידמן

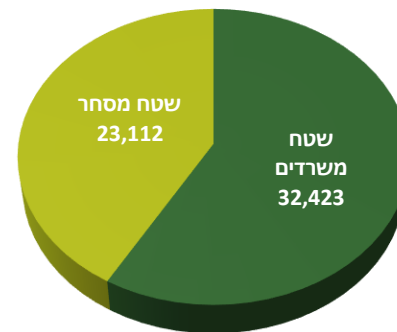
אזורים



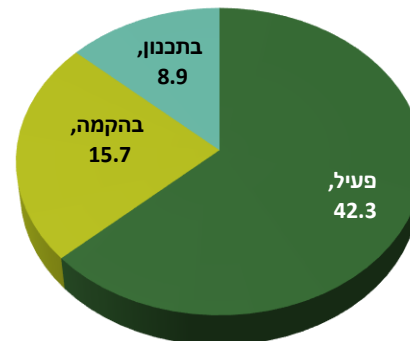
שיעור שטחים מושכרים	מועד השלמה צפוי	NOI שנתית מוערך בתפוסה מלאה (מש"ח)	מ"ר	סטטוס	שימושים	הפריקט
100%	-	25	31,126	פעיל	משרדים/מסחר	הרצליה הילס (*)
96%	-	3.4	1,900	פעיל	מסחר	הבלוק - באר שבע
54%	-	1.9	1,850	פעיל	מסחר	מבשרת ציון
100%	-	5	2,200	פעיל	מסחר	גליל ים
90%	2024	5.3	2,838	פעיל/ במסירה	מסחר	נרקיסים - ראשל"צ
13%	2026	8.1	6,343	בהקמה	משרדים/מסחר	Moment בת ים
68%	2026	3.6	2,383	בהקמה	מסחר	שער העיר ג. שמואל- שלב א'
38%	2026	1.2	691	בהקמה	מסחר	N סוקולוב, נתניה
59%	2026	2.1	726	בהקמה	מסחר	Symphony חולון
-	2028	2.3	2,070	בתכנון	מסחר	הר נוף, חלב ודבש ים (*)
-	2028	0.8	345	בהקמה	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
		64.8	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': חוממה 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
30.9.2024

(*) 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, חוממה 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)	25 מ"ש"ח
דמ"ש ממוצעים למ"ר משרדים	118 ש"ח
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחר	203 ש"ח
יתרת תקופת שכירות ממוצעת	משרדים: 4.3 שנים מסחר: 2.1 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

30.9.2024

(*) 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 garage are visible.

מניבים - ארה"ב

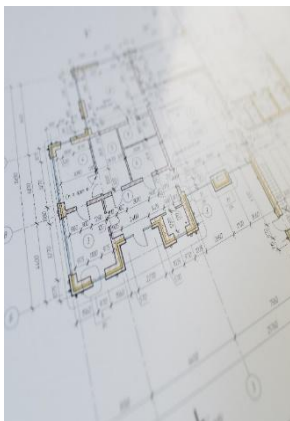
Yonkers
Miroza 2



Yonkers
Miroza 3



Yonkers
Miroza 4



Yonkers
Hudson 44



Houston
Memorial Tower



מניבים ארה"ב

30.9.2024

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.

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 105 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 17 מ' דולר

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

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 85.5 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 מגורים - קבוצת מגורים - קבוצת מגורים



אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 30.9.2024 והינם מבוססים על דיווחיה לציבור של ריט אזורים.

* תשלומים על חשבון יחידות דיר - מוצג לפי עלות.

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

*** היקף יחידות הדיר אינו כולל 96 יחידות דיר שיועדו למכירה בפרויקט אגמים באשקלון

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

▪ זרוע מניבה באמצעות קרן ריט (ליום 30.9.2024 חלקה של אזורים - 37.48%).

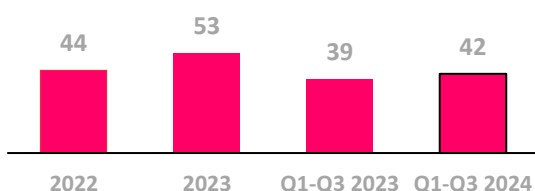
▪ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

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

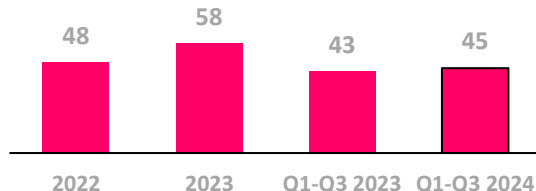
▪ ניהול קרן הריט מבוצע על ידי חברת ניהול בשליטת החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול ותגמול הוני המבוססים על שווי נכסי הקרן ובתמורה לדמי יזום בגין נכסים בהקמה.

פרויקט/נכס	מיקום	יח"ד	תקופת השכרה מינימלית	סטטוס	NOI מוערך בתפוסה מלאה (מ"ש"ח)	שווי הוגן (מ"ש"ח)
LIVING רבע ט"ז	אשדוד	112	20 שנים	מאוכלס	7	244
LIVING רקפות	ראשון לציון	216	20 שנים	מאוכלס	16	512
LIVING בית בפארק	אור יהודה	364	20 שנים	מאוכלס	24	862
LIVING TLV	תל אביב	78	שוק חופשי	מאוכלס	7	254
LIVING אגמים	אשקלון	100	15 שנים	בהקמה	5	281
LIVING מגדל LIFE, פארק הים	בת ים	98	שוק חופשי	בהקמה	9	*135
LIVING קרית יובל	ירושלים	36	שוק חופשי	בהקמה	2	*22
LIVING בן שמן	לוד	402	15 שנים (336 יח"ד)	בתכנון	21	287
LIVING פארק חורשות	תל אביב	86	שוק חופשי	בתכנון	7	130
LIVING צומת פת	ירושלים	350	15 שנים	בתכנון	31	320
LIVING הרובע הבינלאומי	לוד	244	15 שנים	בתכנון	16	120
		2,086			145	3,167

התפתחות NOI



הכנסות מנכסים מניבים



נספח א'

פירוט פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם

30.9.2024

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 בפריקט	היקף יח"ד לשיווק	היקף יח"ד שנמכרו	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד	רווח גולמי צפוי בפריקט	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפויה
פארק הים (*)	בת ים	100%	83%	רבעון 2 2025	113	66	66	249	48	42	8	41
חופים (*)	נתניה	100%	85%	רבעון 3 2025	115	63	24	289	75	163	48	92
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	79%	רבעון 4 2025	355	355	274	1293	415	580	202	340
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	54%	רבעון 1 2026	714	572	544	1444	227	709	121	65
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	40%	רבעון 3 2026	264	202	139	567	117	405	85	101
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	49%	רבעון 3 2026	157	104	71	367	79	234	50	125
בוטיק הנביאים	ירושלים	100%	6%	רבעון 3 2026	16	16	16	128	6	120	6	0
נופי ארנונה	ירושלים	100%	24%	רבעון 4 2026	48	48	22	147	36	128	31	57
Symphony	חולון	100%	33%	רבעון 4 2026	100	100	28	252	68	229	62	116
קרינצי החדשה - בנייני הבוטיק (*)	תל אביב	33%	5%	רבעון 4 2026	56	56	22	102	27	100	26	9
N ויצמן (*)	נתניה	100%	28%	רבעון 1 2027	292	221	106	638	122	545	106	116
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	35%	רבעון 2 2027	195	195	137	275	60	208	46	71
רמז 8 (*)	תל אביב	100%	8%	רבעון 2 2027	23	9	0	102	12	99	12	36
חופים East	נתניה	100%	13%	רבעון 3 2027	202	202	135	532	230	491	212	204
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	15%	רבעון 4 2027	135	135	20	107	21	104	21	48
עמוס 7-9	תל אביב	100%	1%	רבעון 1 2028	12	12	0	106	15	106	15	65
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	9%	רבעון 1 2028	368	258	140	661	108	625	102	70
הרצליה Ville (*)	הרצליה	100%	0%	רבעון 2 2028	186	127	46	620	169	620	169	194
שדרת פרנקפורט (*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 2 2028	178	98	14	213	32	213	32	30
Arnona Residence (*)	ירושלים	100%	0%	רבעון 4 2028	144	96	33	428	83	428	83	121
סה"כ					3,673	2,935	1,837	8,520	1,950	6,149	1,437	1,901

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

30.9.2024

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 ¹	ירושלים	50%	374	374	583	108	18%	16%
מלאכי (*)	תל אביב	100%	18	9	77	7	10%	13%
יצחק אלחנן (*)	רמת השרון	100%	220	112	614	87	14%	19%
הר נוף, חלב ודבש (*)	ירושלים	100%	207	110	395	41	10%	17%
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%	210	151	497	76	15%	18%
הרצליה Ville - שלב ב' (*)	הרצליה	100%	448	309	1,415	310	22%	25%
בית הכרם	ירושלים	75%	165	165	292	64	22%	22%
			1,936	1,420	4,491	774		

¹ שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל ברבעון 4 לאחר תאריך הדוח.



תודה רבה



מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים

