

אזורים | מעגת חברה

מרץ 2025



קבוצת הרשי פירדמן

אזורים

מרגשים 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 והמיידים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2024 שפורסם ביום 23 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-0195085) ("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 מייסוי 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 8 בדוח הדיסקטוריון לשנת 2024 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 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 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>

מלח הארץ, ירושלים



חופים, נתניה



ויצמן, הרצליה



הרצליה הילס

אזורים
מותג מוביל

60

שנות
פעילות



פעילות ליבה
בצמיחה

מרכיבי ערך
עיקריים



תמצית אסטרטגיה עסקית

1,500^{-כ}

יח"ד בפרויקטים
שתחילת שיווקם /
הקמתם צפויה
בשנה הקרובה

7,000^{-כ}

יח"ד בפרויקטים עתידיים*
עם תב"ע מאושרת



44,200^{-כ}

יח"ד
בצבר פרויקטים
בשלבי ביצוע, תכנון
ועתודות

2.1^{-כ}

מיליארד ש"ח
עודפים צפויים
מפרויקטים
בביצוע וממלאי



1.4^{-כ}

מיליארד ש"ח
רווח גולמי שטרם
הוכר בפרויקטים
בביצוע ומלאי

61%

מינוף נטו



2.2^{-כ}

מיליארד ש"ח
הון עצמי

163

מיליון ש"ח
רווח נקי
2024



2.4

שנים
מח"מ אג"ח
משוקלל

A1

(יציב)
דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים

הנתונים בשקף זה הינם ליום 31.12.2024

* פרויקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים

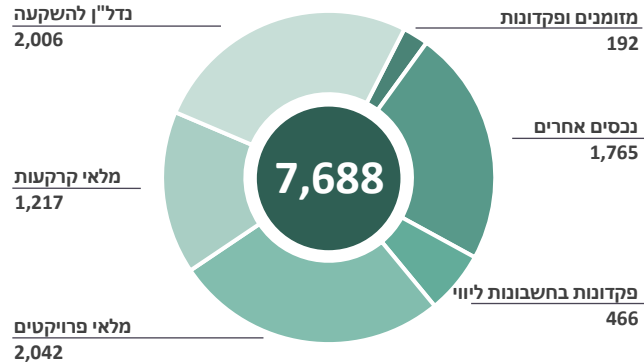
רווח והפסד

| 2022 | 2023 | 2024 | |
|-------|-------|-------|-------------------|
| 1,104 | 1,470 | 1,752 | הכנסות |
| 277 | 357 | 447 | רווח גולמי |
| 25% | 24% | 26% | שיעור רווח גולמי |
| 274 | 355 | 339 | רווח תפעולי |
| 25% | 24% | 19% | שיעור רווח תפעולי |
| 172 | 176 | 163 | רווח נקי |

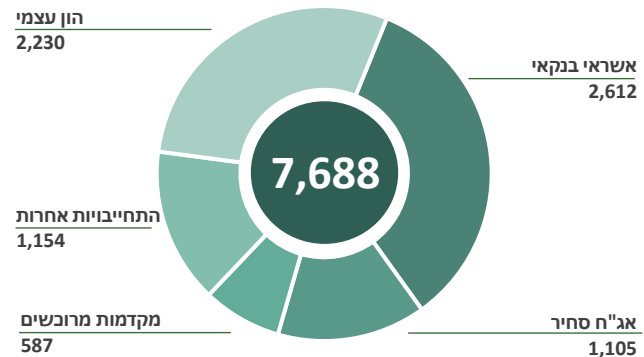
תזרים מזומנים

| 2022 | 2023 | 2024 | |
|-------|-------|-------|----------------|
| (287) | (599) | (365) | פעילות שוטפת |
| (448) | 324 | (76) | פעילות השקעה |
| 501 | 123 | 510 | פעילות מימון |
| (235) | (153) | 69 | שינוי במזומנים |

נכסים



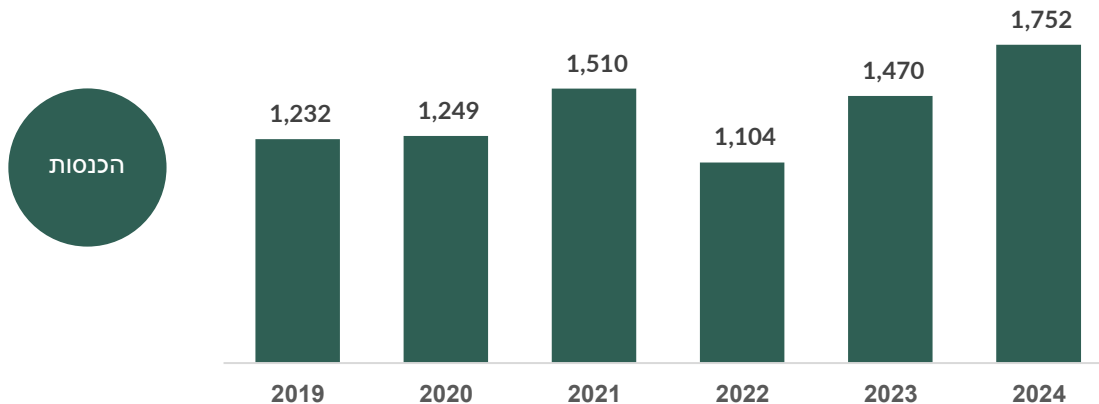
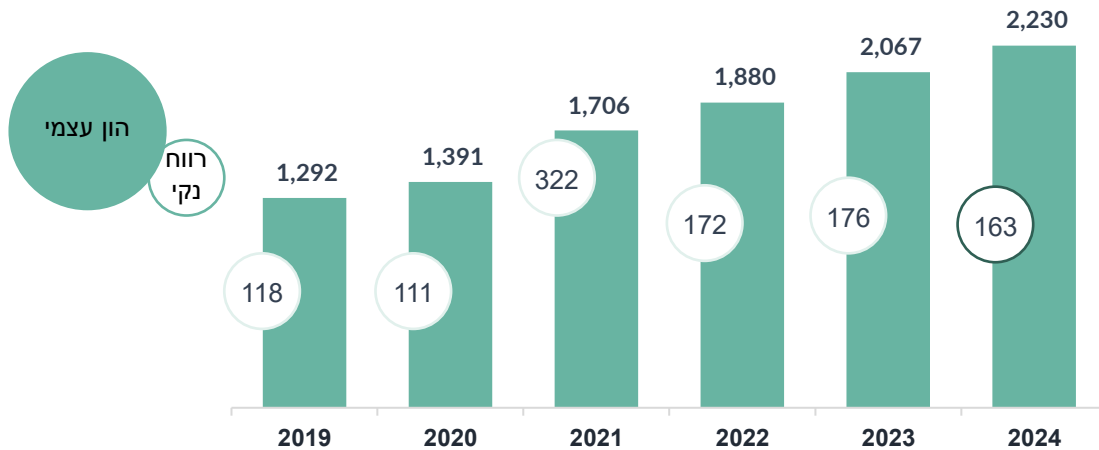
התחייבויות והון עצמי



עיקרי הדוחות הכספיים

31.12.2024

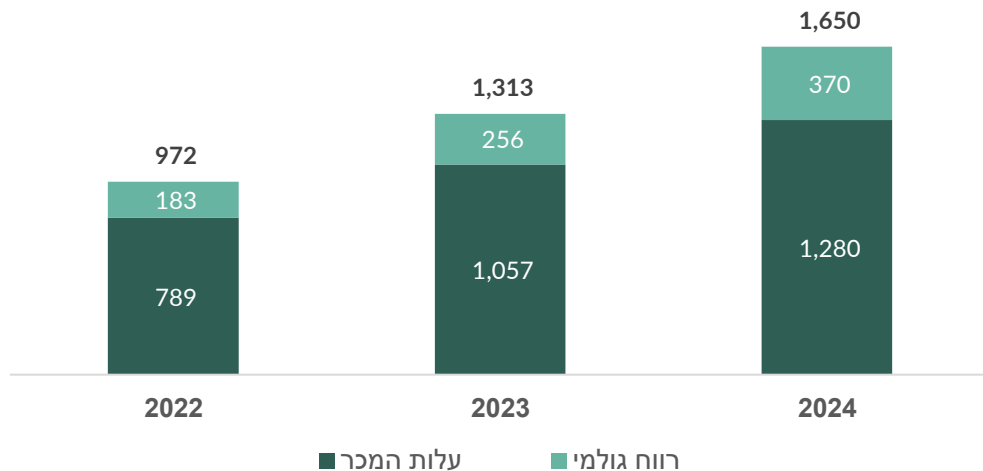
במיליוני ש"ח



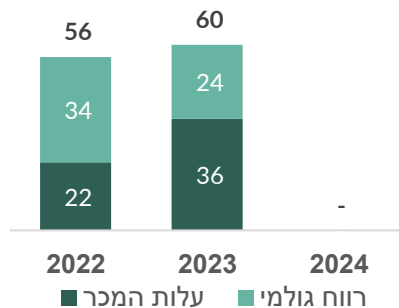
התפתחות
הון עצמי,
רווח נקי
והכנסות

במיליוני ש"ח

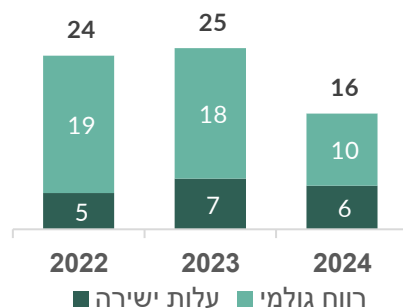
מכירת יחידות דיור



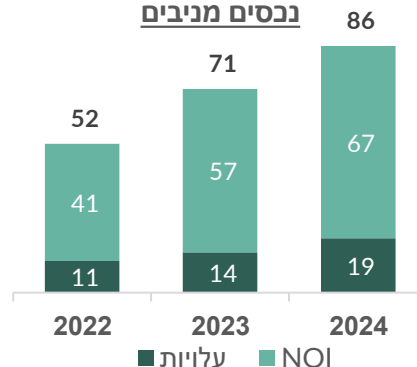
מכירת קרקעות



פעילות ניהול ליווינג



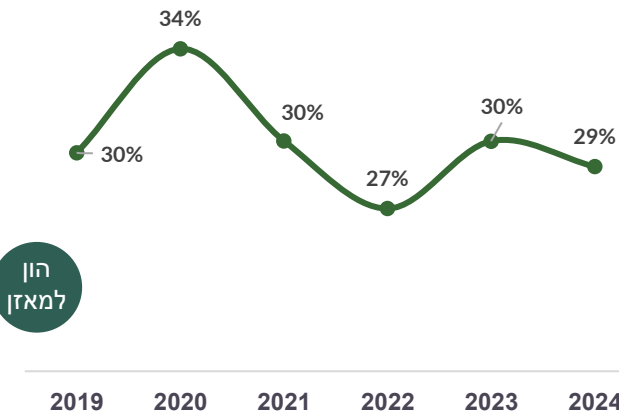
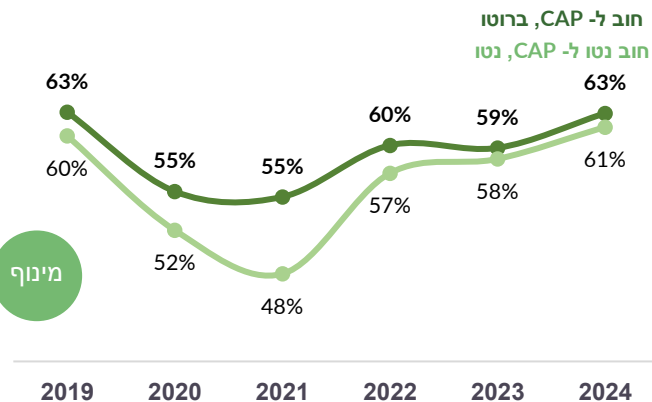
נכסים מניבים



הרכב ההכנסות והרווח הגולמי

31.12.2024

במיליוני ש"ח



מדדי איתנות פיננסית

שיעור המינוף אינו כולל את תמורת מכירת נכסים
מניבים בסך של כ- 206 מיליון ש"ח שנתקבלו
ברובם בינואר 2025

ייזום למגורים



בביצוע
ובשיווק
מוקדם

23
פרויקטים מתוכם 10
פרויקטים של התחדשות
עירונית

יח"ד (*)
4,464

בתכנון לשיווק
בשנה הקרובה

9
פרויקטים מתוכם 5
פרויקטים של
התחדשות עירונית

יח"ד (*)
1,514

עתודות
פרויקטים
וקרקעות

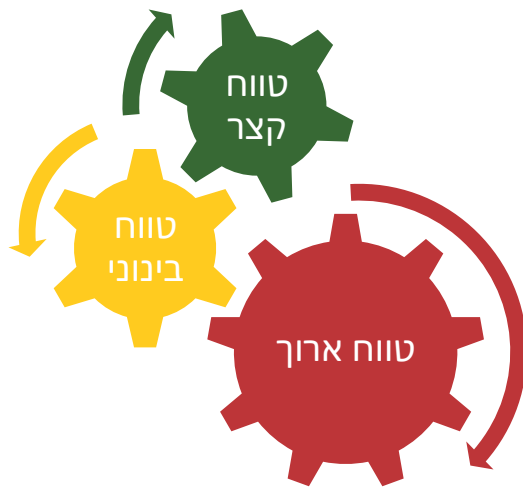
1,924 כ-
יח"ד עם תב"ע מאושרת

יח"ד (**)
6,800 כ-

התחדשות
עירונית

69
פרויקטים נוספים באזורי
ביקוש (****)

יח"ד
31,300 כ-
(*) (**) (***)



כ-
44,200
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

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

(**) היקף יח"ד 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 13 פרויקטי התחדשות עירונית נוספים הכוללים כ- 5,200 יח"ד מתוכננות בהם נבחרה החברה כיום, אולם טרם החלה ההתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי.
(****) חלקם יוקמו במספר שלבי ביצוע.

נכון ליום 31.12.2024

| 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 | |
|------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|---|
| 23 | 15 | 40 | - | - | - | 18 | 18 | פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי] |
| 2,082 | 1,447 | 6,296 | 2,068 | 9,145 | 2,024 | 3,569 | 4,464 | פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם [נספח א' – שקף 32] |
| - | 546 | 3,021 | 546 | 3,021 | - | 1,074 | 1,514 | פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה [נספח ב' – שקף 33] |
| 2,105 | 2,008 | 9,357 | 2,614 | 12,166 | 2,024 | 4,661 | 5,996 | |
| - | 4,450 | 27,585 | 4,450 | 27,585 | - | 9,244 | 12,913 | פרויקטי התחדשות עירונית <u>נוספים</u> בשלב תכנוני מתקדם (***) |
| 2,105 | 6,458 | 36,942 | 7,064 | 39,751 | 2,024 | 13,905 | 18,909 | סה"כ |

תחזית רווח גולמי ועודפים

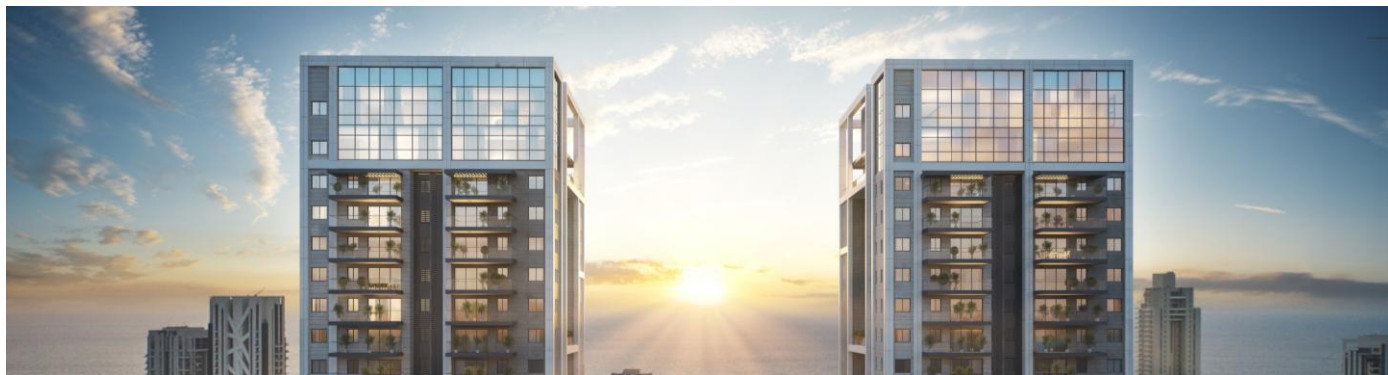
31.12.2024 במיליוני ש"ח

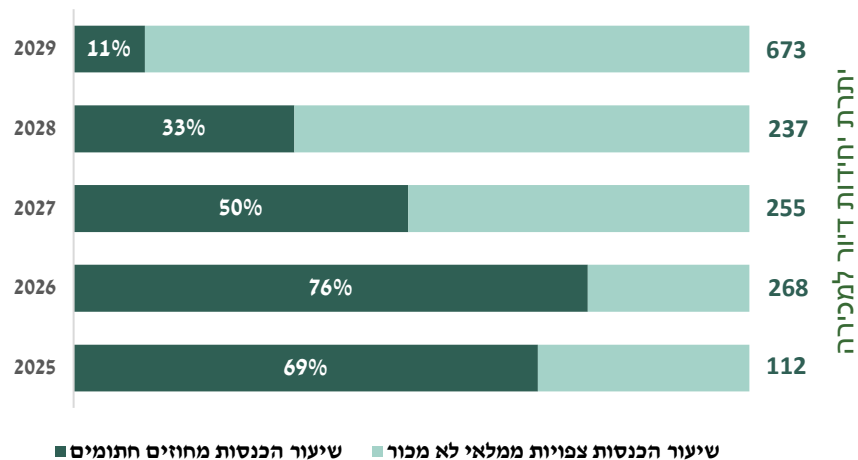
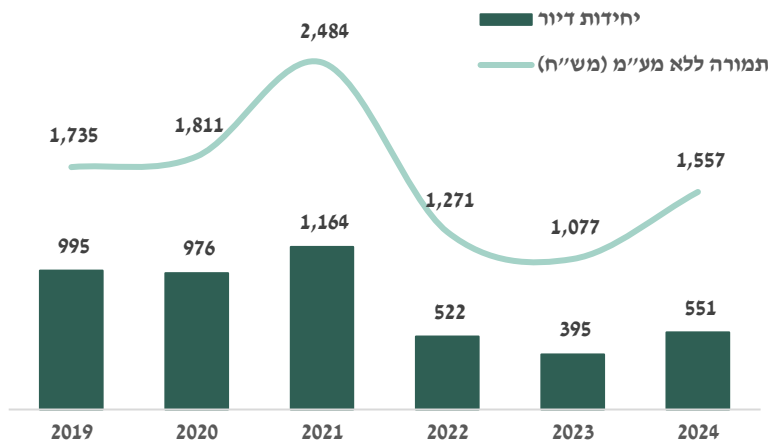
(*) היקף יחידות דיור בפרויקטים כולל את חלק בעלי הקרקע והשותפים.

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

(***) לפירוט ראו סעיף 4.12.16 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024

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

נכון ליום 31.12.2024

* בנוסף, לחברה 18 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה - סנטרל פארק ואוליבר [בהם חלק החברה 50%] והנריקס.



התחדשות עירונית

מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

31.12.2024

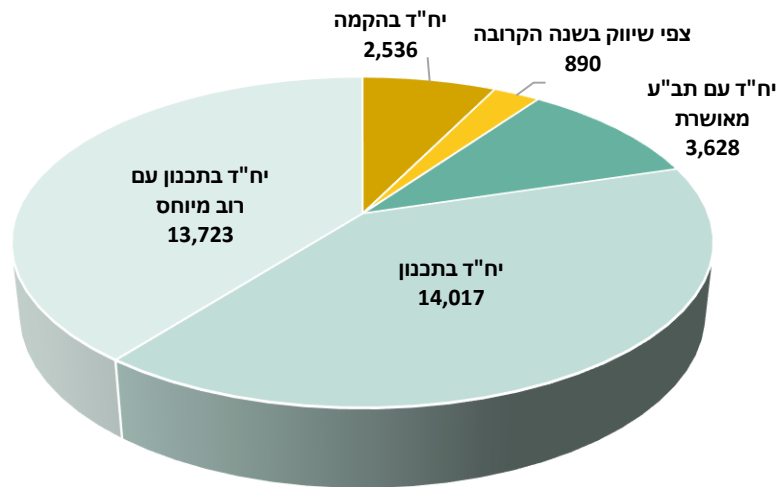


(* **לא** כולל 13 פרויקטים נוספים הכוללים כ-5,200 יח"ד (מתוכננות) בהם נבחרה החברה כיום וטרם החלה החתמת הבעלים על הסכמי פינוי בינוי. היקף יח"ד הינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2. לעניין צפי להתחלת שיווק/הבשלה של פרויקטי התחדשות עירונית, ראה אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2 לעיל.

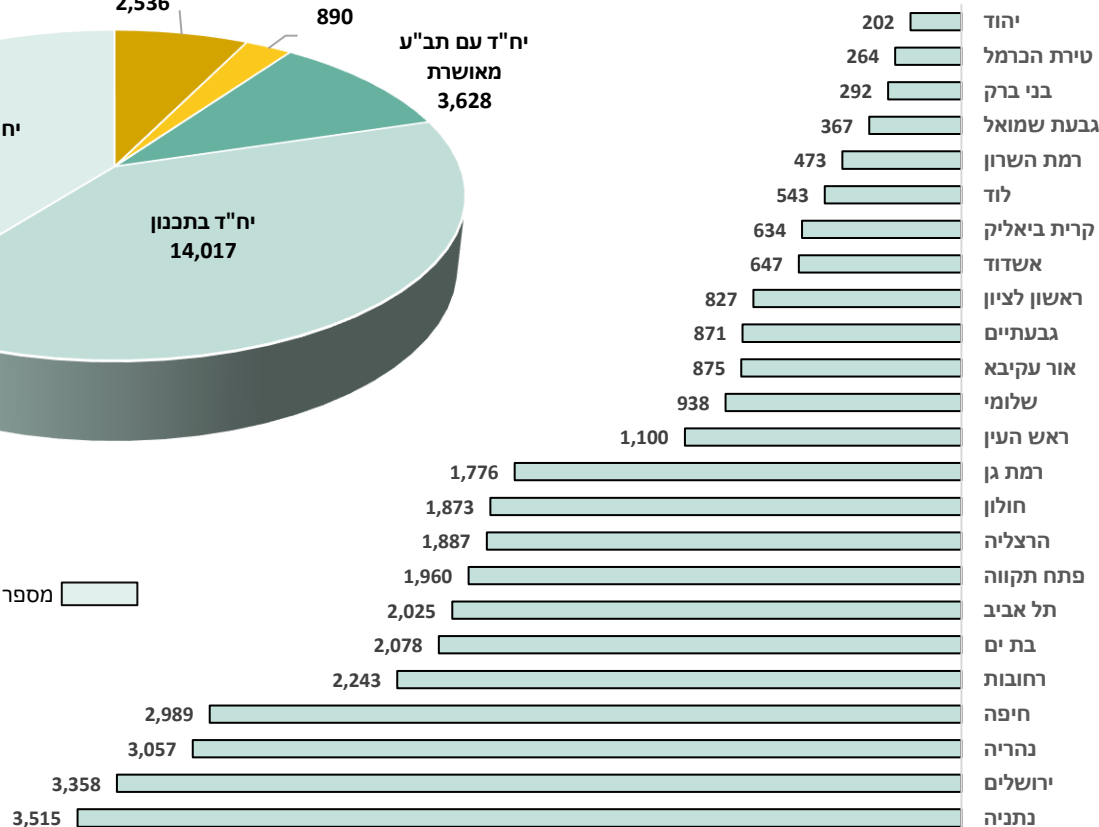
היקף יח"ד כולל את חלק השותפים, בעלי קרקע ויח"ד שיימסרו לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים.

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

31.12.2024



מספר יחידות דיור (34,794)



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

 (**) **13** כולל **13** פרויקטים נוספים הכוללים כ- **5,200** 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.

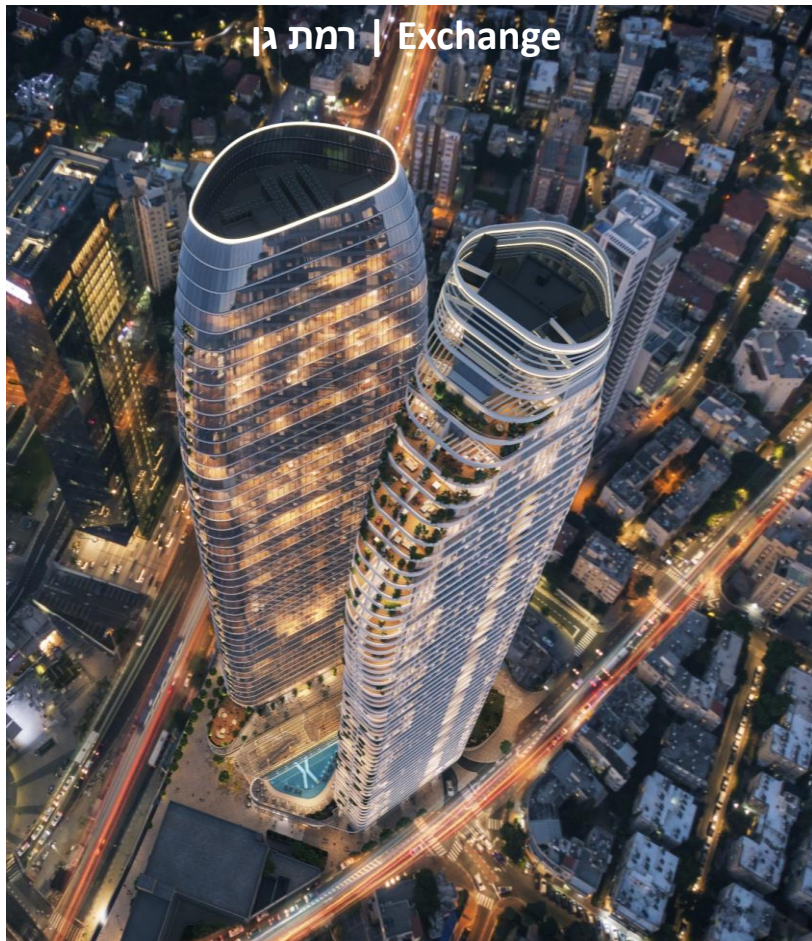
פרויקטים עיקריים



אזורים
מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן



Exchange | רמת גן



| | |
|------------|---|
| 355 | יח"ד להקמה |
| 355 | יח"ד לשיווק |
| - | מסחר ותעסוקה |
| 100% | שיעור בעלות |
| 279 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 71% | שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות |
| 1,300 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 422 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 33% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 187 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 234 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q4 2025 | מועד סיום צפוי |

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

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

31.12.2024

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.12.2024



Moment I בת ים (פינוי בינוי)

| | |
|---|---|
| 714 (בהינף אחד) | יח"ד להקמה |
| 572 | יח"ד לשיווק |
| 6,343 מ"ר | מסחר ותעסוקה |
| 100% | שיעור בעלות |
| 546 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 94% | שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות |
| 1,443 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 216 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 15% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 94 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 82 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q2 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 |
| 156 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 60% | שיעור שיווק* |
| 668 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 108 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 16% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 99 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 49 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q1 2028 | מועד סיום צפוי |



| | |
|----------|---------------------------|
| 157 | יח"ד להקמה |
| 104 | יח"ד לשיווק |
| 2,383 | מסחר ותעסוקה |
| 100% | שיעור בעלות |
| 76 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 74% | שיעור שיווק* |
| 370 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 81 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 22% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 45 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 135 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q3 2026 | מועד סיום צפוי |

אזורים
התחדשות עירונית

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.12.2024

* 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 |
| מסחר ותעסוקה 691 מ"ר | |
| 100% | שיעור בעלות |
| 143 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 69% | שיעור שיווק* |
| 571 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 119 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 21% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 85 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 126 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q3 2026 | מועד סיום צפוי |



| | |
|----------|---------------------------|
| 292 | יח"ד להקמה |
| 221 | יח"ד לשיווק |
| - | מסחר ותעסוקה |
| 100% | שיעור בעלות |
| 121 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 51% | שיעור שיווק* |
| 644 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 126 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 20% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 101 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 146 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q1 2027 | מועד סיום צפוי |

אזורים
התחדשות עירונית

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.12.2024

* 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 |
| 150 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 69% | שיעור שיווק* |
| 537 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 234 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 44% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 203 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 206 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q2 2027 | מועד סיום צפוי |



| | |
|----------|---------------------------|
| 100 | יח"ד להקמה |
| 100 | יח"ד לשיווק |
| 726 מ"ר | מסחר ותעסוקה |
| 100% | שיעור בעלות |
| 33 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 34% | שיעור שיווק* |
| 247 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 63 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 26% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 52 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 125 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q4 2026 | מועד סיום צפוי |

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.12.2024

* 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 |
| 54 | מספר יח"ד שנמכרו |
| 41% | שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות |
| 618 מש"ח | היקף הכנסות צפויות |
| 166 מש"ח | רווח גולמי צפוי |
| 27% | שיעור רווח גולמי צפוי |
| 166 מש"ח | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר |
| 180 מש"ח | עודפים צפויים |
| Q2 2028 | מועד סיום צפוי |
| | הערות |
| הסתיימו עבודות הריסה והחלו עבודות חפירה. צפי להיתר בניה רבעון 2 2025. | |
| 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

31.12.2024

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



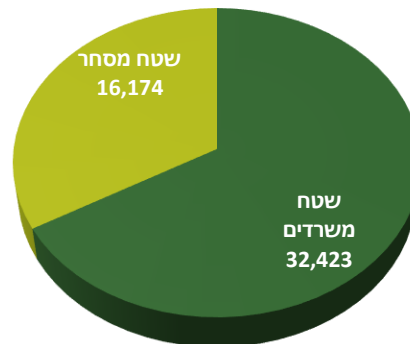
מרושמים שחיים כאן אנשים קבוצת הרשי פרידמן

אזורים

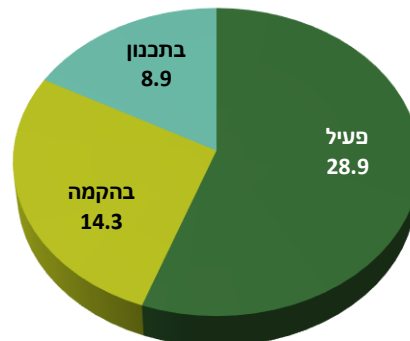


| שיעור שטחים מושכרים | מועד השלמה צפוי | NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מ"ח) | מ"ר | סטטוס | שימושים | הפרויקט |
|---------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|--------|-------------|------------------------------|
| 100% | - | 25 | 31,126 | פעיל | משרדים/מסחר | הרצליה הילס (*) |
| 57% | - | 1.9 | 1,850 | פעיל | מסחר | מבשרת ציון |
| 17% | 2026 | 7.2 | 6,343 | בהקמה | משרדים/מסחר | Moment בת ים |
| 69% | 2026 | 3 | 2,383 | בהקמה | מסחר | שער העיר ג. שמואל- שלב א' |
| 38% | 2026 | 1.7 | 691 | בהקמה | מסחר | N סוקולוב, נתניה |
| 59% | 2026 | 1.9 | 726 | בהקמה | מסחר | Symphony חולון |
| - | 2028 | 3.6 | 2,070 | בתכנון | מסחר | הר נוף, חלב ודבש י-ם (*) |
| - | 2028 | 1 | 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' |
| - | - | 2.4 | - | פעיל | משרדים/מסחר | אחרים |
| | | 52.1 | 48,087 | | | סה"כ |

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
31.12.2024

(*) 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.



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

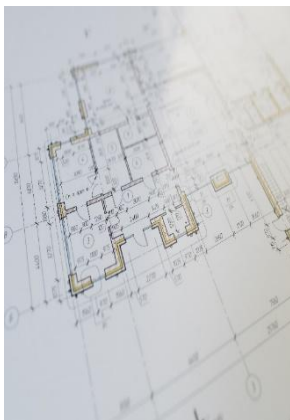
Yonkers Miroza 2



Yonkers Miroza 3



Yonkers Miroza 4



Yonkers Hudson 44



Houston Memorial Tower



מניבים ארה"ב

31.12.2024

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 10.6 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 175

NOI בפועל 4.7 מ' דולר

שווי הוגן 88.4 מ' דולר

פריקט מאוכלס ומניב

184 יח"ד

שטח להשכרה 176 אלפי sqf

תחילת הקמה ינואר 2022

סיום הקמה מרץ 2024

יח"ד מושכרות 125

NOI צפוי 5.1 מ' דולר

שווי הוגן 99.5 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 16.2 מ' דולר

* טרם נקבע תמהיל יחידות דיוור 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 7.1 מ' דולר

שווי הוגן 87.2 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

מדיניות שוויון בין אנשים - קבוצת חינוך נורדמן



אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 31.12.2024 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 הדיור אינו כולל 72 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 31.12.2024 חלקה של אזורים - 36.22%).

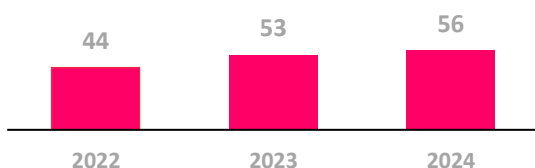
▪ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

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

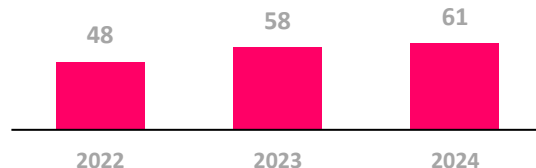
▪ ניהול קרן הריט מבוצע על ידי חברת ניהול בשליטת החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול ותגמול הוני המבוססים על שווי נכסי הקרן ובתמורה לדמי יזום בגין נכסים בהקמה.

| פרויקט/נכס | מיקום | יח"ד | תקופת השכרה מינימלית | סטטוס | NOI מוערך בתפוסה מלאה (מ"ש"ח) | שווי הוגן (מ"ש"ח) |
|----------------------------|-------------|--------------|----------------------|--------|-------------------------------|-------------------|
| LIVING רובע ט"ז | אשדוד | 112 | 20 שנים | מאוכלס | 7 | 244 |
| LIVING רקפות | ראשון לציון | 216 | 20 שנים | מאוכלס | 16 | 513 |
| LIVING בית בפארק | אור יהודה | 364 | 20 שנים | מאוכלס | 25 | 864 |
| LIVING TLV | תל אביב | 78 | שוק חופשי | מאוכלס | 7 | 266 |
| LIVING אגמים | אשקלון | 100 | 15 שנים | בהקמה | 5 | 149 |
| 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 | 24 | 259 |
| LIVING פארק חורשות | תל אביב | 86 | שוק חופשי | בתכנון | 8 | 130 |
| LIVING צומת פת | ירושלים | 350 | 15 שנים | בתכנון | 34 | 308 |
| LIVING הרובע הבינלאומי | לוד | 244 | 15 שנים | בתכנון | 17 | 128 |
| 3,018 | 154 | 2,086 | | | | |

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 לשיוק | היקף יח"ד שנמכרו | סך הכנסות צפויות ממכירת יח"ד | רווח גולמי צפוי בפרויקט | הכנסות שטרם הוכרו | רווח גולמי שטרם הוכר | יתרת עודפים צפויה |
|----------------------------------|----------|----------------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| פארק הים (*) | בת ים | 100% | 90% | רבעון 1 2025 | 113 | 66 | 66 | 250 | 47 | 24 | 5 | 31 |
| חופים (*) | נתניה | 100% | 91% | רבעון 2 2025 | 115 | 63 | 27 | 286 | 73 | 142 | 40 | 55 |
| Exchange רמת גן | רמת גן | 100% | 83% | רבעון 4 2025 | 355 | 355 | 279 | 1300 | 422 | 530 | 187 | 234 |
| Moment בת ים (*) | בת ים | 100% | 63% | רבעון 2 2026 | 714 | 572 | 546 | 1443 | 216 | 579 | 94 | 82 |
| בוטיק הנביאים | ירושלים | 100% | 19% | רבעון 2 2026 | 16 | 16 | 16 | 128 | 6 | 104 | 5 | - |
| N סוקולוב (*) | נתניה | 100% | 52% | רבעון 3 2026 | 264 | 202 | 143 | 571 | 119 | 353 | 76 | 126 |
| שער העיר - שלב א' (*) | ג. שמואל | 100% | 57% | רבעון 3 2026 | 157 | 104 | 76 | 370 | 81 | 206 | 45 | 135 |
| נופי ארנונה | ירושלים | 100% | 33% | רבעון 4 2026 | 48 | 48 | 22 | 147 | 39 | 121 | 31 | 61 |
| Symphony | חולון | 100% | 45% | רבעון 2 2026 | 100 | 100 | 33 | 247 | 63 | 208 | 52 | 125 |
| קרינצי החדשה - בנייני הבוטיק (*) | תל אביב | 33% | 11% | רבעון 4 2026 | 56 | 56 | 28 | 106 | 31 | 99 | 30 | 9 |
| צמרות נהריה - שלב ג' | נהריה | 100% | 43% | רבעון 4 2026 | 195 | 195 | 161 | 279 | 64 | 181 | 42 | 77 |
| N ויצמן (*) | נתניה | 100% | 36% | רבעון 1 2027 | 292 | 221 | 121 | 644 | 126 | 509 | 101 | 146 |
| רמז 8 (*) | תל אביב | 100% | 11% | רבעון 2 2027 | 23 | 9 | - | 102 | 11 | 99 | 10 | 22 |
| חופים East | נתניה | 100% | 19% | רבעון 2 2027 | 202 | 202 | 150 | 537 | 234 | 466 | 203 | 206 |
| Central Park שלב ג' | באר שבע | 50% | 16% | רבעון 4 2027 | 135 | 135 | 41 | 109 | 23 | 104 | 22 | 62 |
| עמוס 7-9 | תל אביב | 100% | 2% | רבעון 1 2028 | 12 | 12 | 0 | 106 | 15 | 106 | 15 | 65 |
| עיר הים - שלב א' (*) | חיפה | 100% | 12% | רבעון 1 2028 | 368 | 258 | 156 | 668 | 108 | 612 | 99 | 49 |
| הרצליה Ville מתחם 5 (*) | הרצליה | 100% | 1% | רבעון 2 2028 | 186 | 127 | 54 | 618 | 166 | 618 | 166 | 180 |
| Arnona Residence (*) | ירושלים | 100% | 0% | רבעון 4 2028 | 144 | 96 | 46 | 433 | 89 | 433 | 89 | 103 |
| שדרת פרנקפורט (*) | תל אביב | 38% | 0% | רבעון 1 2029 | 178 | 98 | 18 | 213 | 32 | 214 | 32 | 32 |
| מלח הארץ | ירושלים | 50% | 4% | רבעון 2 2029 | 374 | 374 | 7 | 588 | 104 | 588 | 104 | 103 |
| שער העיר - שלב ב' (*) | ג. שמואל | 100% | 0% | רבעון 3 2029 | 210 | 151 | 34 | 507 | 85 | 507 | 85 | 108 |
| הר נוף חלב ודבש | ירושלים | 100% | 7% | רבעון 3 2029 | 207 | 109 | - | 438 | 44 | 438 | 44 | 71 |
| סה"כ | | | | | 4,464 | 3,569 | 2,024 | 10,090 | 2,198 | 7,241 | 1,577 | 2,082 |

נספח א'

פירוט פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם

31.12.2024

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.

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

31.12.2024

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 כולל רכיב קומבינציה |
|--------------------------------|-----------|----------------------|-------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| יצחק אלחנן (*) | רמת השרון | 100% | 220 | 112 | 532 | 101 | 19% | 19% |
| מגרש 30 (*) | בת ים | 100% | 113 | 55 | 166 | 26 | 15% | 15% |
| נתניה ההסתדרות (*) | נתניה | 100% | 182 | 126 | 344 | 61 | 18% | 18% |
| שיכון ויצמן מתחם 2 (*) | הרצליה | 100% | 392 | 252 | 1,005 | 171 | 17% | 17% |
| ריבל - יגע כפיים (*) | תל אביב | 100% | 76 | 41 | 173 | 29 | 17% | 17% |
| Central Park שלב ג' - בנין 6+7 | באר שבע | 50% | 270 | 269 | 213 | 43 | 20% | 20% |
| בית הכרם | ירושלים | 75% | 165 | 164 | 378 | 93 | 25% | 25% |
| איינשטיין 19 (*) | תל אביב | 50% | 78 | 46 | 133 | 16 | 16% | 12% |
| מלאכי (*) | תל אביב | 100% | 18 | 9 | 77 | 6 | 11% | 8% |
| | | | 1,514 | 1,074 | 3,021 | 546 | | |



תודה רבה



מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים

