

אזורים | מעגת חברה

אוגוסט 2025



כללי ומידע צופה פני עתיד

ניתוח מצב השוק, הנחות על מצב השוק כפי שהוא היום, הסכמים חתומים של החברה עם גופים מבצעים ועוד. על כן, מידע כאמור כפוף מטבעו לסיכון 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 הדיקטוריון לשנת 2024 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 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/מוכרים 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 בתשקיף ובדוחות העיתיים והמדידים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2024 שפורסם ביום 23 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 0195085-01-2024) ("הדוח התקופתי"), הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 038155-01-2025) וכן הדוח לרבעון השני לשנת 2025 שפורסם ביום 24 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 062810-01-2025), 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 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, בהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות בשקופיות שאינן כוללות הפניה לשקופית זו. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, יעדים (לרבות יעדי תשואה), מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות נתונים שונים אודות פרויקטים בביצוע (אודות הכנסות ועלויות צפויות, פרטים אודות קצב התקדמות והשלמת פרויקטים וכיו"ב), מידע אודות פרויקטים של התחדשות עירונית, תחזיות NOI והכנסות מנכסים מניבים, היקפי הפרויקט במובחי שטחים ויח"ד, מידע המובא בדרך של אירורים ו/או הדמיות ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירורים 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.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והינו מבוסס בחלקו על תחשיבים כלכליים של החברה מניסיונה,

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



אזורים
מותג מוביל

60

שנות
פעילות



פעילות ליבה
בצמיחה

מרכיבי ערך
עיקריים

תמצית אסטרטגיה עסקית



1,122

יח"ד בפרויקטים
שתחילת שיווקם /
הקמתם צפויה
בשנה הקרובה

7,700^{כ-}

יח"ד בפרויקטים
עתידיים*
עם תב"ע מאושרת



46,500^{כ-}

יח"ד
בצבר פרויקטים
בשלבי ביצוע, תכנון
ועתודות

2.6^{כ-}

מיליארד ש"ח
עודפים צפויים
מפרויקטים
בביצוע וממלאי



1.6^{כ-}

מיליארד ש"ח
רווח גולמי שטרם
הוכר בפרויקטים
בביצוע ומלאי

62%

מינוף נטו



2.2^{כ-}

מיליארד ש"ח
הון עצמי

88

מיליון ש"ח
רווח נקי
חציון ראשון 2025



2.7

שנים
מח"מ אג"ח
משוקלל

A1

(יציב)
דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים



הנתונים בשקף זה הינם ליום 30.06.2025

* פרייקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים

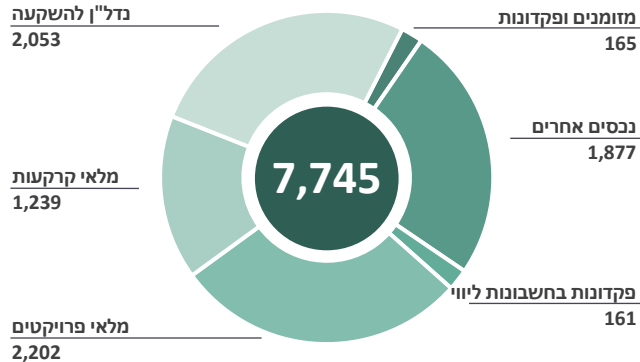


עיקרי הדוחות הכספיים

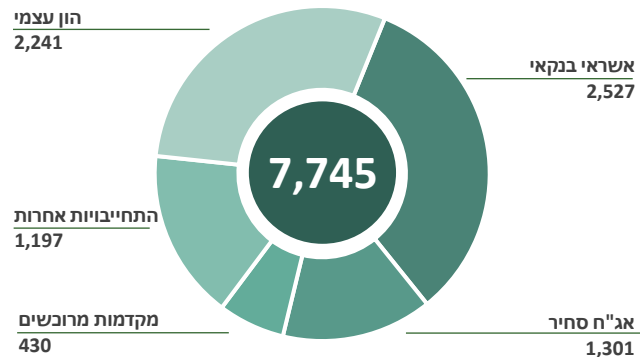
30.06.2025

במיליוני ש"ח

נכסים



התחייבויות והון עצמי

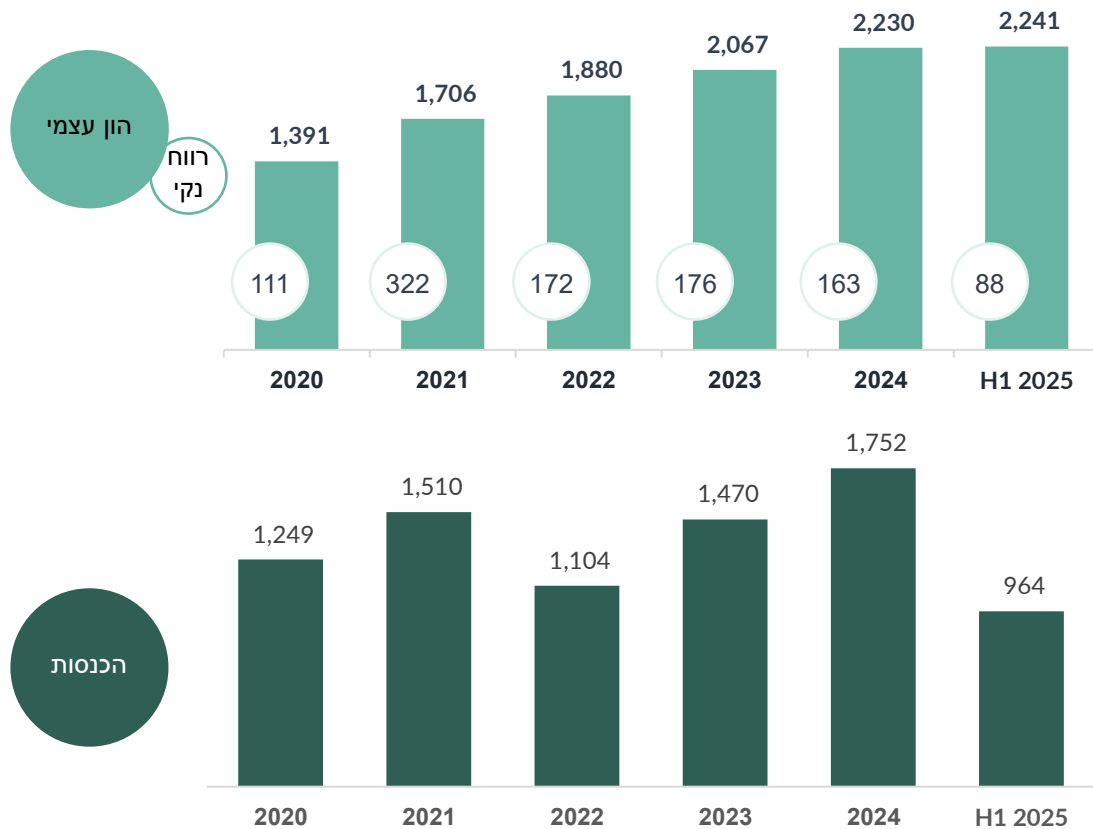


רווח והפסד

2024	חציון 1 2024	חציון 1 2025	
1,752	740	967	הכנסות
447	197	230	רווח גולמי
26%	27%	24%	שיעור רווח גולמי
339	170	183	רווח תפעולי
19%	23%	19%	שיעור רווח תפעולי
163	103	88	רווח נקי

תזרים מזומנים

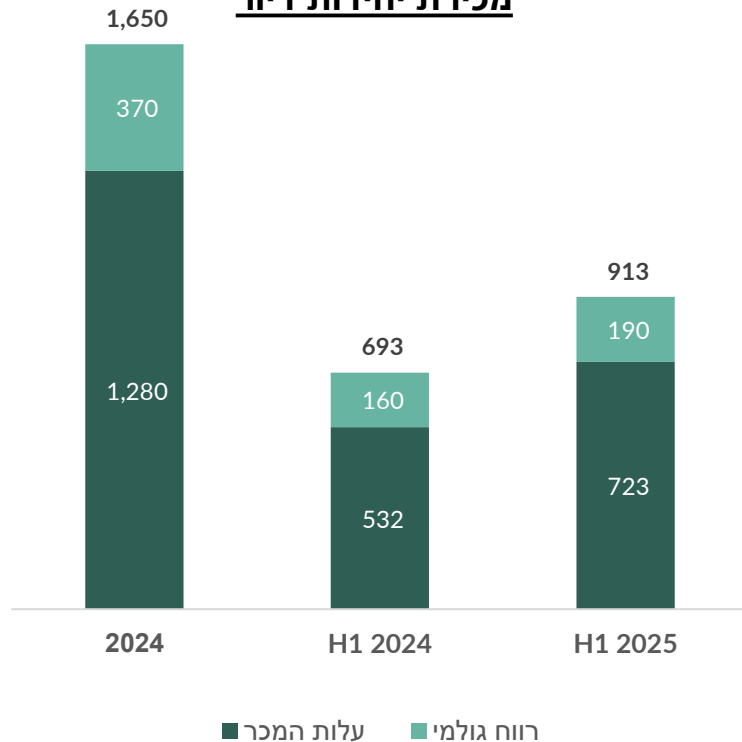
2024	חציון 1 2024	חציון 1 2025	
(365)	(106)	(467)	פעילות שוטפת
(76)	(44)	435	פעילות השקעה
510	177	6	פעילות מימון
69	27	(26)	שינוי במזומנים



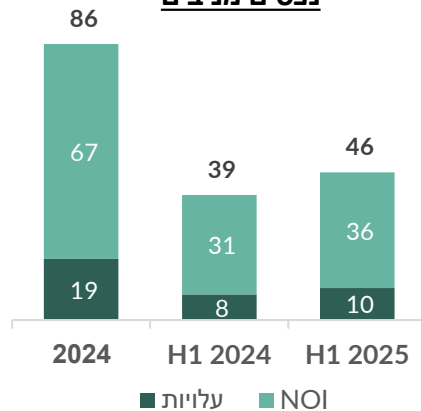
התפתחות
הון עצמי,
רווח נקי
והכנסות

במיליוני ש"ח

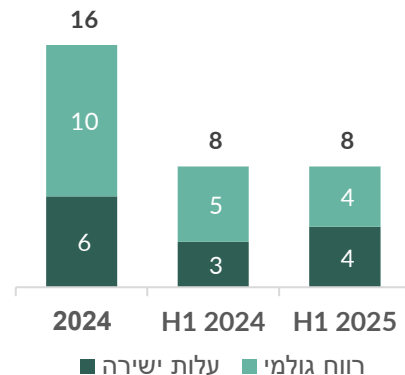
מכירת יחידות דיור



נכסים מניבים



פעילות ניהול ליווינג*



הרכב ההכנסות והרווח הגולמי

30.06.2025

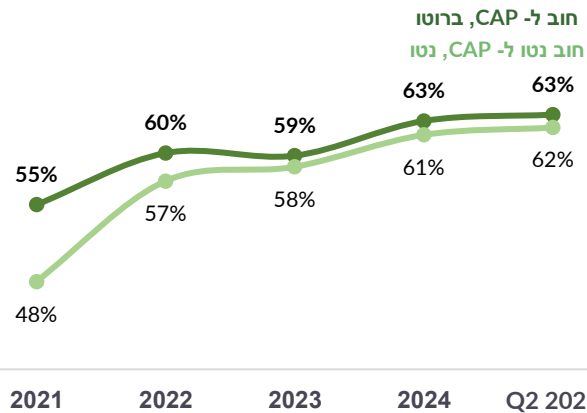
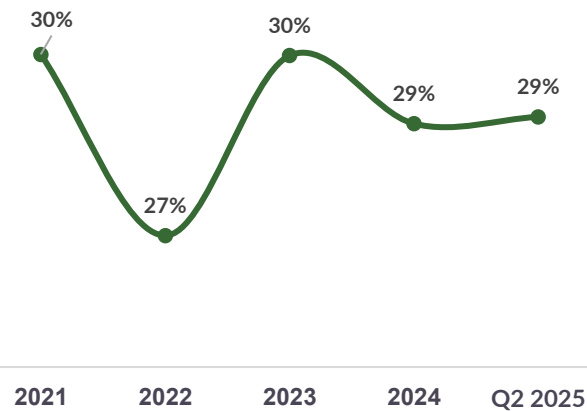
במיליוני ש"ח

* הרווח מפעילות ניהול ליווינג כולל יחוס עלויות ישירות בלבד.

הנתון בראש הגרף משקף את היקף ההכנסות



מינוף

הון
למאזן

מדדי
איתנות
פיננסית

ייזום למגורים



בביצוע
ובשיווק
מוקדם

23
פרויקטים מתוכם 11
פרויקטים של התחדשות
עירונית

יח"ד (*)
4,743

בתכנון לשיווק
בשנה הקרובה

8
פרויקטים מתוכם
4 פרויקטים של
התחדשות עירונית

יח"ד (*)
1,122

עתודות
פרויקטים
וקרקעות

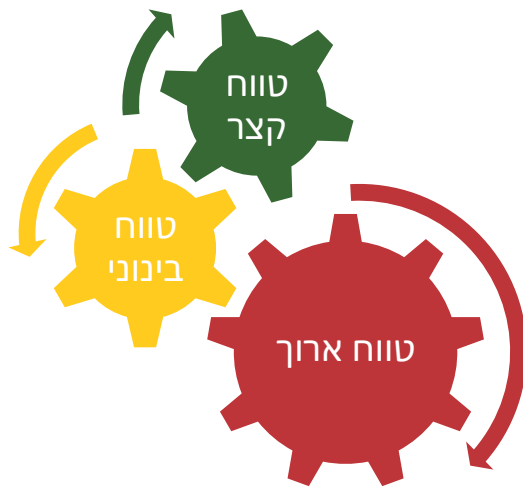
יח"ד עם תב"ע מאושרת
ב- **1,924**

יח"ד (**) **6,856**

התחדשות
עירונית

77
פרויקטים נוספים באזורי
ביקוש (****)

יח"ד (**) (***)
33,748



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

(**) היקף יח"ד כולל זכויות בקרקעות והיכו 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.

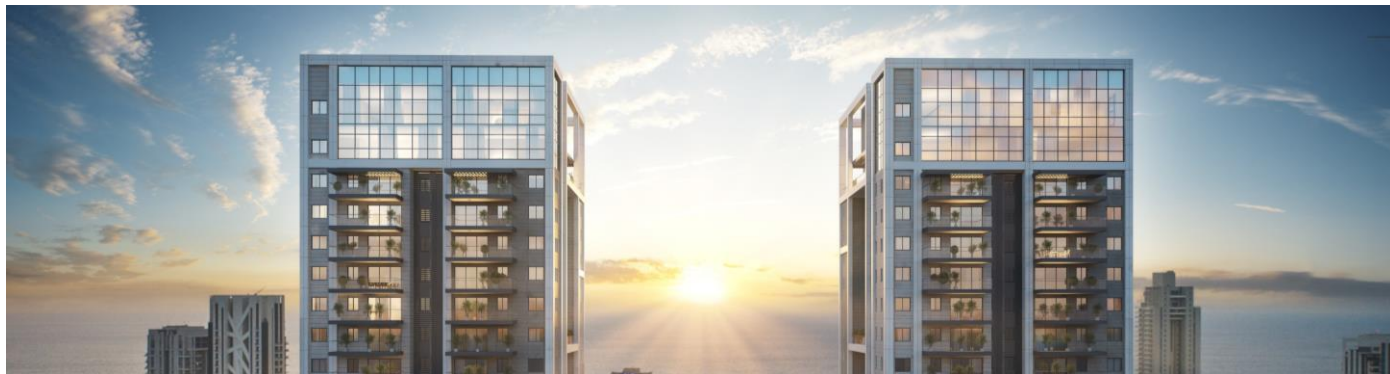
כמו כן, **8 בלג** פרויקטי התחדשות עירונית נוספים הכוללים כ- **2,200 יח"ד** מתוכננות בהם נבחרה החברה כיזם, אולם טרם החלה ההתמת דירים על הסכמי פינני בינוי.
(****) חלקם יוקמו במספר שלבי ביצוע.

ב-
46,500
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

נכון ליום 30.06.2025

היקף יח"ד בפרויקטים	יח"ד לשיווק בפרויקטים	סך יח"ד שנמכרו	סך הכנסות צפויות	סך רווח גולמי צפוי	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	עודפים צפויים
15	15	-	-	-	33	12	34
פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי]							
4,743	3,756	2,089	11,258	2,321	7,745	1,556	2,574
פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם [נספח א' – שקף 32]							
1,122	825	-	2,360	375	2,360	375	-
פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה [נספח ב' – שקף 33]							
5,880	4,596	2,089	13,618	2,696	10,138	1,943	2,608
פרויקטי התחדשות עירונית <u>נוספים</u> בשלב תכנוני מתקדם (***)							
12,913	9,244	-	27,585	4,450	27,585	4,450	-
סה"כ	18,793	2,089	41,203	7,146	37,723	6,393	2,608



תחזית רווח גולמי ועודפים

30.06.2025
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.

מכירת יח"ד

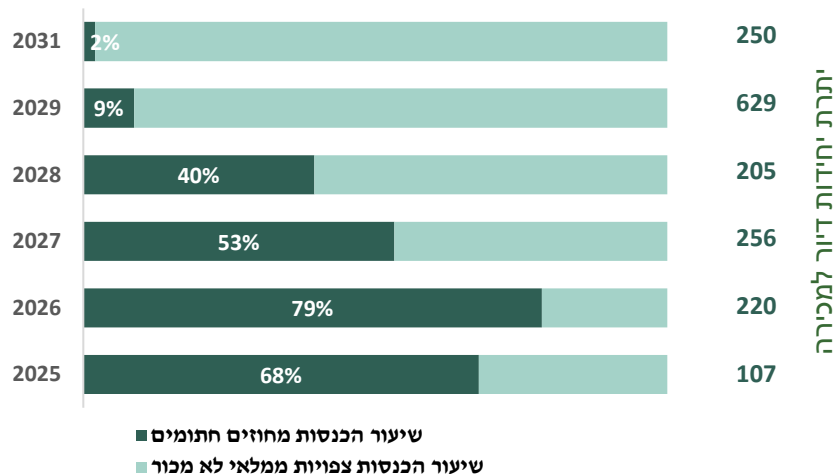
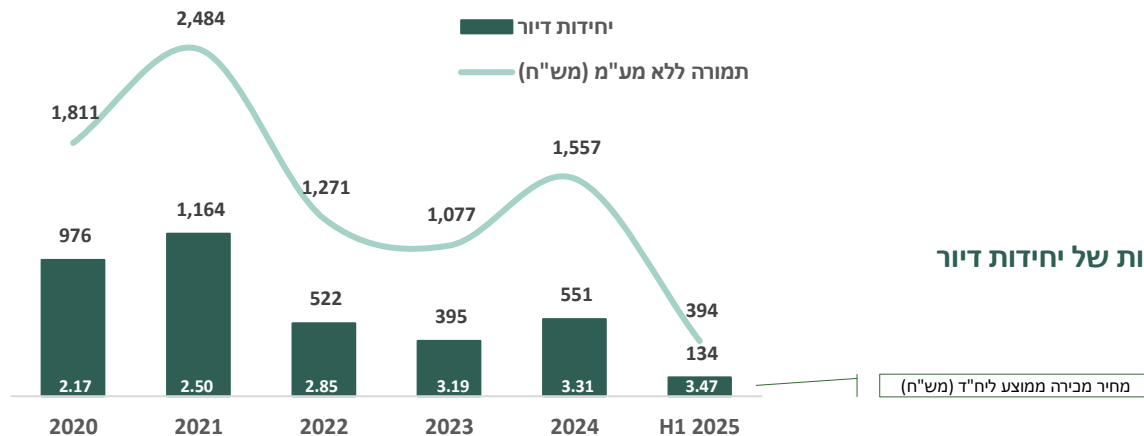
ביצועי מכירות
גבוהים
לאורך זמן

שיעורי שיווק
גבוהים

עד פרסום הדוח ליום 30.6.2025 נמכרו עוד 61 יחידות דיור בתמורה ל- 202 מיליון ש"ח

נכון ליום 30.06.2025

היקף מכירות של יחידות דיור



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

* בנוסף, לחברה 15 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה - סנטרל פארק ואוליבר [בהם חלק החברה 50%] והנרקיס.



התחדשות עירונית



מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

30.06.2025

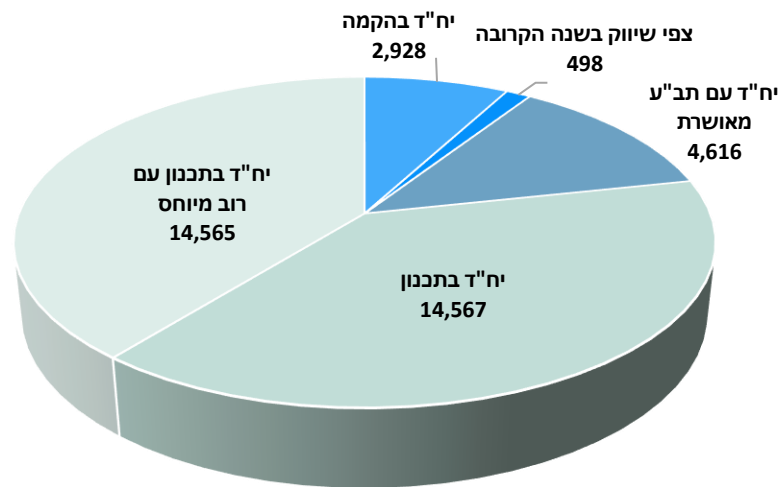


(*) לא כולל 8 פרויקטים נוספים הכוללים כ-2,200 יח"ד (מתוכננות) בהם נבחרה החברה כיוזם וטרם החלה החתמת הבעלים על הסכמי פינוי בינוי.
היקף יח"ד הינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.
לעניין צפי להתחלת שיווק/הבשלה של פרויקטי התחדשות עירונית, ראה אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2 לעיל.

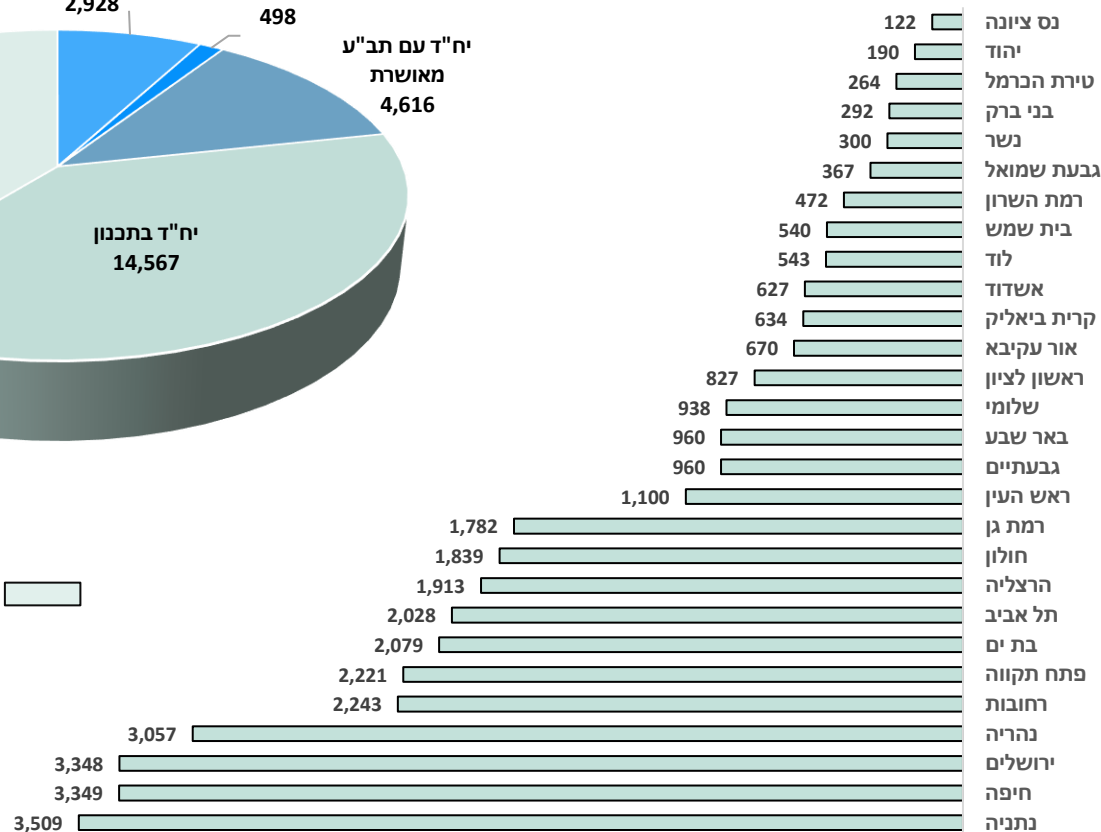
היקף יח"ד כולל את חלק השותפים, בעלי קרקע
ויח"ד שימסרו לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים.

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

30.06.2025



מספר יחידות דיור (37,174)



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

(**) לא כולל 8 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 2,200 יח"ד בהם החברה נבחרה ביזם 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

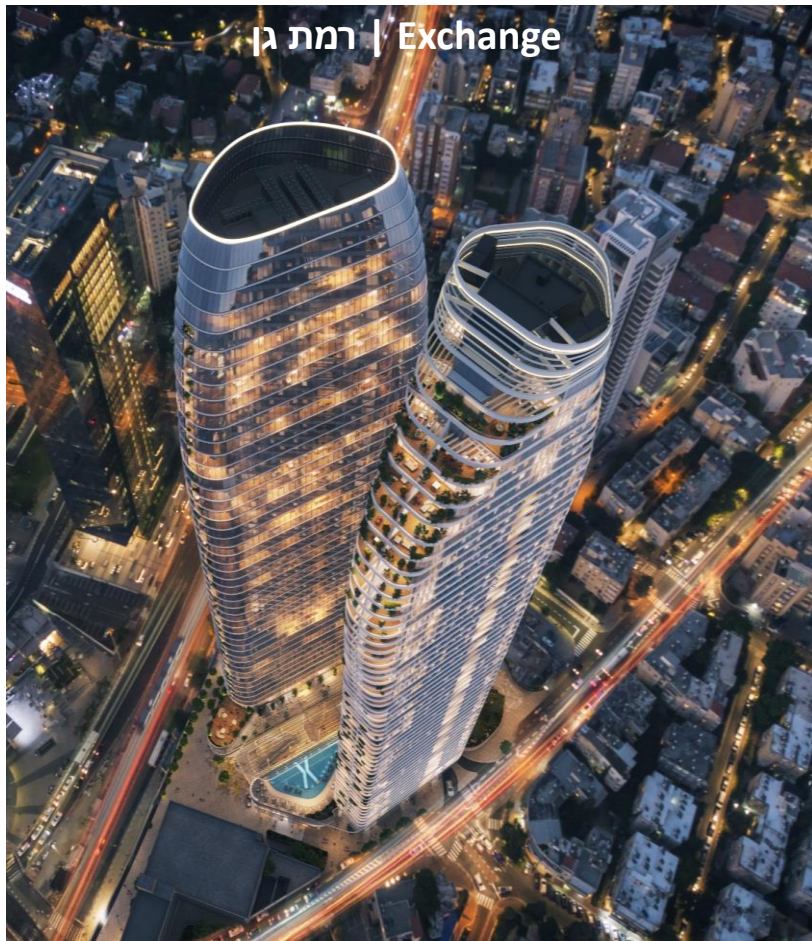


מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים



Exchange | רמת גן



355	יח"ד להקמה
355	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
281	מספר יח"ד שנמכרו
72%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,316 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
430 מש"ח	רווח גולמי צפוי
33%	שיעור רווח גולמי צפוי
167 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
377 מש"ח	עודפים צפויים
* Q4 2025	מועד סיום צפוי

הערות

עבודות גמר בדירות הושלמו. ביצוע עבודות גמר לובי ושטחים ציבוריים. ביצוע עבודות פיתוח סביבתיות. הכנה לקבלת טופס 4.

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

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.06.2025

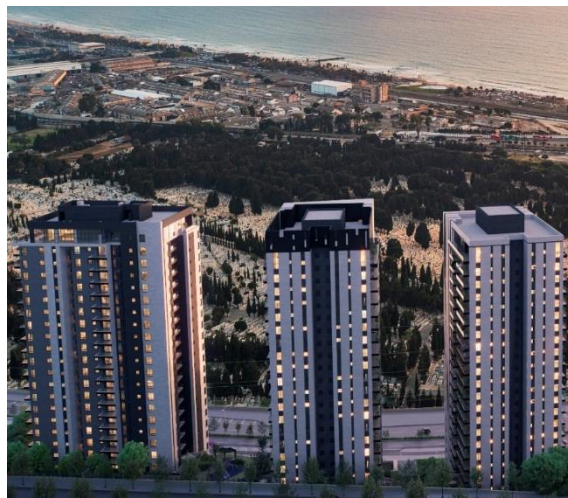
* לפרטים נוספים ראו באור 16 בדוח הכספי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.06.2025


Moment I Bat Yim (Pinyoni Binoni)

714 (בהינף אחד)	יח"ד להקמה
572	יח"ד לשיווק
6,343 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
547	מספר יח"ד שנמכרו
94%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,457 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
213 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
15%	שיעור רווח גולמי צפוי
61 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
59 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q2 2026	מועד סיום צפוי
הערות	
בשלב עבודות גמר, התקנת מערכות ועבודות פיתוח סביבתי	
אומדן הכנסות ורווח גולמי לא 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
173	מספר יח"ד שנמכרו
67%	שיעור שיווק*
685 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
110 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
16%	שיעור רווח גולמי צפוי
90 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
109 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q1 2028	מועד סיום צפוי



157	יח"ד להקמה
102	יח"ד לשיווק
2,383	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
77	מספר יח"ד שנמכרו
76%	שיעור שיווק*
373 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
84 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
22%	שיעור רווח גולמי צפוי
37 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
157 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.06.2025

* 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.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.06.2025

* 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
145	מספר יח"ד שנמכרו
70%	שיעור שיווק*
581 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
124 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
21%	שיעור רווח גולמי צפוי
59 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
143 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי

292	יח"ד להקמה
221	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
127	מספר יח"ד שנמכרו
54%	שיעור שיווק*
654 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
132 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
20%	שיעור רווח גולמי צפוי
89 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
158 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q1 2027	מועד סיום צפוי



Symphony חולון

חופים East נתניה

202	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
155	מספר יח"ד שנמכרו
71%	שיעור שיווק*
549 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
239 מ"ח	רווח גולמי צפוי
43%	שיעור רווח גולמי צפוי
182 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
232 מ"ח	עודפים צפויים
Q2 2027	מועד סיום צפוי



100	יח"ד להקמה
100	יח"ד לשיווק
726 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
35	מספר יח"ד שנמכרו
37%	שיעור שיווק*
248 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
62 מ"ח	רווח גולמי צפוי
25%	שיעור רווח גולמי צפוי
44 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
155 מ"ח	עודפים צפויים
Q4 2026	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.06.2025

* 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'
122	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 345 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
55	מספר יח"ד שנמכרו
42%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
624 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
157 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
25%	שיעור רווח גולמי צפוי
152 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
155 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q2 2028	מועד סיום צפוי
הערות	
הסתיימו עבודות הריסה חפירה ודיפון. הושלמה יציקת יסודות והחלו עבודות השלד. היתר בניה התקבל בחודש מאי 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

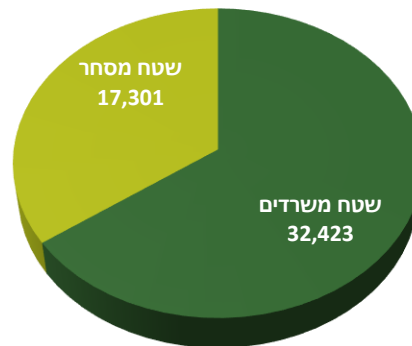
30.06.2025

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

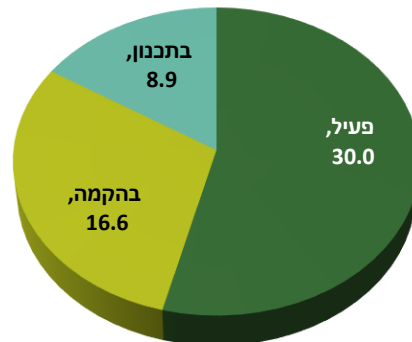
הפרויקט	שימושים	סטטוס	מ"ר	NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מש"ח)	מועד השלמה צפוי	שיעור שטחים מושכרים
הרצליה הילס (*)	משרדים/מסחר	פעיל	31,126	25.9	-	100%
מבשרת ציון	מסחר	פעיל	1,850	1.9	-	57%
Moment בת ים	משרדים/מסחר	בהקמה	6,343	7.2	2026	17%
שער העיר ג. שמואל - שלב א'	מסחר	בהקמה	2,383	3	2026	69%
N סוקולוב, נתניה	מסחר	בהקמה	691	1.2	2026	38%
Symphony חולון	מסחר	בהקמה	726	2.1	2026	59%
הרצליה Ville מתחם 5	מסחר	בהקמה	345	0.7	2028	-
Arnona Residence, ירושלים	מסחר	בהקמה	1,127	2.4	2028	-
הר נוף, חלב ודבש ים (*)	מסחר	בהקמה	2,070	4.5	2029	-
שער העיר ג. שמואל - שלב ב'	מסחר	בהקמה	1,540	2.2	2029	-
הרצליה Ville מתחם 2	מסחר	בתכנון	1,013	2.1	2031	-
הארבעה, תל אביב	מסחר	פעיל	510	1.2	-	100%
אחרים	משרדים/מסחר	פעיל	-	1	-	-
סה"כ			49,724	55.4		



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 מש"ח בשנה.

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים
30.06.2025

(*) 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.

An architectural rendering of a modern, multi-story building at dusk. The building features a curved facade with large glass windows and balconies. The balconies have white railings and are illuminated from within, showing people and plants. The ground floor has large glass windows and doors, also illuminated from within. The building is situated on a street corner, with a crosswalk and a traffic light visible. Other buildings and trees are visible in the background.

מניבים - ארה"ב

Yonkers
Miroza 2



Yonkers
Miroza 3



Yonkers
Miroza 4



Yonkers
Hudson 44



Houston
Memorial Tower



מניבים ארה"ב

30.06.2025

פיתוח והשבחת
קרקעות בארה"ב
באמצעות הקמת
מתחמי מגורים
להשכרה

* במסגרת השווי ההוגן המוצג להלן, לא נכלל
שווי החניון המשותף של מתחם Miroza שנאמד
בסך של 10.6 מ' דולר.

** למידע בקשר עם רכישת קרקע נוספת בעיר
יונקרס – ראו ביאור 11 בדוח הכספי.

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

יח"ד 180

שטח להשכרה 157 אלפי sqf

תחילת הקמה מאי 2019

סיום הקמה אוגוסט 2021

יח"ד מושכרות 175

NOI בפועל 5 מ' דולר

שווי הוגן 88.4 מ' דולר

פריקט מאוכלס ומניב

יח"ד 184

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 100.4 מ' דולר

פריקט מאוכלס ומניב

יח"ד 174

שטח להשכרה 170 אלפי sqf ~

תחילת הקמה טרם נקבע

סיום הקמה טרם נקבע

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי* 4.5 מ' דולר

שווי הוגן 18.2 מ' דולר

* טרם נקבע תמהיל יחידות דיור בפריקט. הערכת NOI
צפוי מבוססת על אומדן הנולה.

החל הליך התכנון מקדמי

יח"ד 250

שטח להשכרה 187 אלפי sqf

תחילת הקמה ספטמבר 2022

סיום הקמה רבעון 3 2025

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי 7.2 מ' דולר

שווי הוגן 110.5 מ' דולר

פריקט בהקמה

יח"ד ~ 400

שטח להשכרה -

תחילת הקמה -

סיום הקמה -

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי -

שווי הוגן 17.9 מ' דולר

טרם החל הליך התכנון

דיור להשכרה ארוכת טווח



דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 30.06.2025 והינם מבוססים על דיווחיה לציבור של ריט אזורים.

- * בנוסף מחזיקה החברה 9,707,486 מניות רדומות.
- ** נתוני NOI לנכסים המניבים הנם נתונים בפועל בגילום שנתי.
- *** היקף יחידות הדיר אינו כולל 56 יחידות דיר שיועדו למכירה בפרויקט אגמים באשקלון.
- **** המידע ביחס לצומת פת (לגבי התקשרה ליווינג בהסכם מכר חלקי) הינו במונחי 100%.

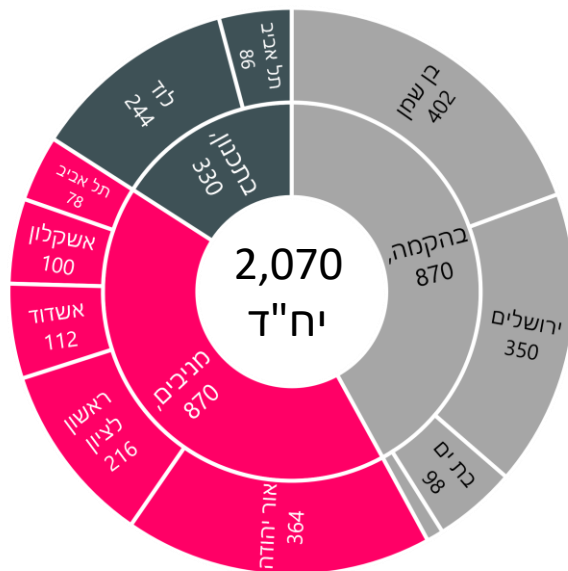
לענין מספר יח"ד בפרויקטים ו-NOI מוערך בתפוסה מלאה - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

■ זרוע מניבה באמצעות קרן ריט (ליום 30.06.2025 חלקה של אזורים - 30%)*.

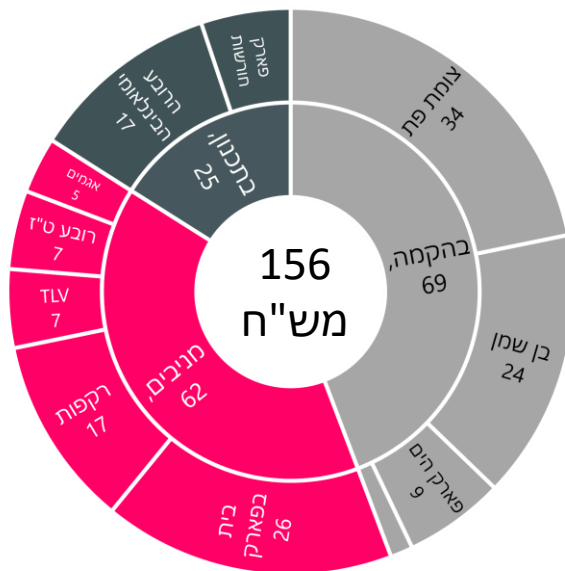
■ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

■ 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.



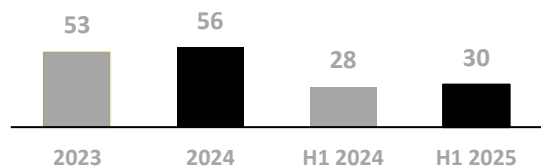
כמות יח"ד לפי סטטוס פרויקט



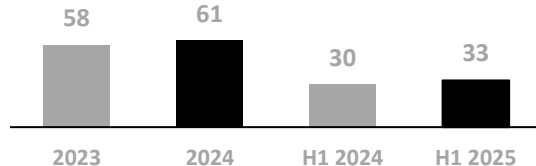
NOI לפי סטטוס פרויקט

צפוי ובפועל

התפתחות NOI



הכנסות מנכסים מניבים



פירוט
פרויקטים
בביצוע
ובשיווק
מוקדם

30.06.2025

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.
(****) לפרטים בדבר פרויקט Exchange רמת גן
ראו באור 16 בדוח הכספי.

לענין הכנסות צפיות 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 שנמכר	סך הכנסות צפויות ממכירת יח"ד	רווח גולמי צפוי בפרויקט	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפויה
חופים (*)	נתניה	100%	96%	רבעון 3 2025	115	63	30	288	74	121	35	101
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	89%	רבעון 4 2025	355	355	281	1,316	430	472	167	377
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	80%	רבעון 2 2026	714	572	547	1,457	213	359	61	59
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	73%	רבעון 3 2026	264	202	145	581	124	268	59	143
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	70%	רבעון 3 2026	157	102	77	373	84	164	37	156
בוטיק הבאיים (*)	ירושלים	100%	53%	רבעון 3 2026	16	16	16	128	5	60	2	0
נופי ארונה	ירושלים	100%	59%	רבעון 4 2026	48	48	22	148	37	101	25	49
Symphony	חולון	100%	69%	רבעון 4 2026	100	100	35	248	62	185	44	155
צמחות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	61%	רבעון 4 2026	195	195	173	284	63	132	30	111
N יוצמן (*)	נתניה	100%	56%	רבעון 1 2027	292	221	127	654	132	433	89	158
קרינצי החדשה - בנייני הבוטיק (*)	תל אביב	33%	25%	רבעון 2 2027	56	56	30	107	31	92	27	21
רמז 8 (*)	תל אביב	100%	31%	רבעון 2 2027	23	9	-	102	11	94	10	26
חופים East	נתניה	100%	33%	רבעון 2 2027	202	202	155	549	239	418	182	232
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	25%	רבעון 4 2027	135	135	55	110	21	99	20	57
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	27%	רבעון 1 2028	368	258	173	685	110	551	90	109
הרצליה Ville מתחם 5 (*)	הרצליה	100%	8%	רבעון 2 2028	186	122	55	624	157	599	152	155
עמס 7-9	תל אביב	100%	0%	רבעון 3 2028	12	12	0	106	14	106	14	34
Arnona Residence (*)	ירושלים	100%	2%	רבעון 4 2028	144	96	55	451	93	445	92	99
מלח הארץ	ירושלים	50%	4%	רבעון 2 2029	374	374	45	609	95	609	95	132
שדרת פתקפורט (*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 3 2029	178	98	18	221	19	221	19	19
שער העיר - שלב ב' (*)	גבעת שמואל	100%	1%	רבעון 3 2029	210	153	42	528	107	528	107	145
הר נוף חלב ודבש (*)	ירושלים	100%	7%	רבעון 4 2029	207	109	-	438	44	438	44	76
הרצליה Ville מתחם 2 (*)	הרצליה	100%	0%	רבעון 1 2031	392	258	8	1,250	155	1,250	155	160
סה"כ												
					4,743	3,756	2,089	11,257	2,330	7,745	1,556	2,574

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

30.06.2025

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
יצחק אלחנן (*)	רמת השרון	100%	220	112	687	101	15%	19%
מגרש 30 (*)	בת ים	100%	113	55	237	26	11%	15%
נתניה ההסתדרות (*)	נתניה	100%	182	126	408	61	15%	18%
ריבל - יגע כפיים (*)	תל אביב	100%	76	42	228	29	13%	17%
Central Park שלב ג' - בנין 6+7	באר שבע	50%	270	270	213	43	20%	20%
בית הכרם	ירושלים	75%	165	165	378	93	25%	25%
איינשטיין 19 (*)	תל אביב	50%	78	46	133	16	12%	16%
מלאכי (*)	תל אביב	100%	18	9	77	6	8%	11%
			1,122	825	2,361	375		



תודה רבה