

אזורים | מעגת חברה

דצמבר 2025



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 בתשקיף ובדוחות העייתיים והמדידים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2024 שפורסם ביום 23 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-0195085) ("הדוח התקופתי"), הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038155), הדוח לרבעון השני לשנת 2025 שפורסם ביום 24 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062810) וכן הדוח לרבעון השלישי לשנת 2025 שפורסם ביום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093210), 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 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, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות בשקופיות שאינן כוללות הפניה לשקופיות זו. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזית, 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 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.

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 העייתיים והמדידים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2024 שפורסם ביום 23 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-0195085) ("הדוח התקופתי"), הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038155), הדוח לרבעון השני לשנת 2025 שפורסם ביום 24 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062810) וכן הדוח לרבעון השלישי לשנת 2025 שפורסם ביום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093210), 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 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, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות בשקופיות שאינן כוללות הפניה לשקופיות זו. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזית, 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 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>

מלח הארץ, ירושלים



חופים, נתניה



ויצמן, הרצליה



הרצליה הילס

אזורים
מותג מוביל
מעל

60

שנות
פעילות



פעילות ליבה
בצמיחה

מרכיבי ערך
עיקריים

תמצית אסטרטגיה עסקית



939

יח"ד בפרויקטים
שתחילת שיווקם /
הקמתם צפויה
בשנה הקרובה

7,600^{כ-}

יח"ד בפרויקטים
עתידיים*
עם תב"ע מאושרת

46,750^{כ-}

יח"ד
בצבר פרויקטים
בשלבי ביצוע, תכנון
ועתודות

2.8^{כ-}

מיליארד ש"ח
עודפים צפויים
מפרויקטים
בביצוע וממלאי

1.8^{כ-}

מיליארד ש"ח
רווח גולמי שטרם
הוכר בפרויקטים
בביצוע ומלאי

64%

מינוף נטו

2.3^{כ-}

מיליארד ש"ח
הון עצמי

122

מיליון ש"ח
רווח נקי
1-9/2025

2.5

שנים
מח"מ אג"ח
משוקלל



A1

(יציב)
דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים

הנתונים בשקף זה הינם ליום 30.09.2025

* פרויקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים



קבוצת הרשי פרידמן

מרגשים שחיים כאן אנשים

אזורים



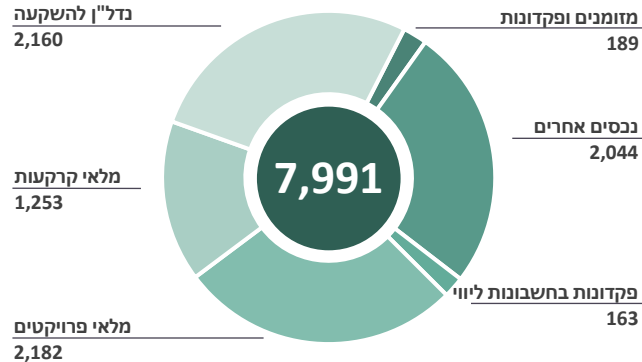
רווח והפסד

2024	Q3 2024	Q3 2025	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2025	
1,752	505	464	1,245	1,431	הכנסות
447	120	119	318	350	רווח גולמי
26%	24%	26%	26%	24%	שיעור רווח גולמי
339	104	87	274	270	רווח תפעולי
19%	21%	19%	22%	19%	שיעור רווח תפעולי
163	50	34	153	122	רווח נקי

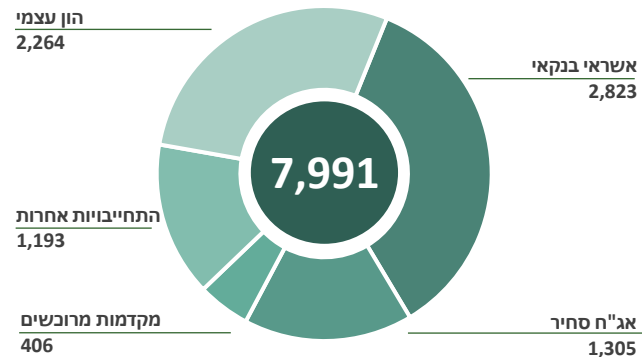
תזרים מזומנים

2024	Q3 2024	Q3 2025	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2025	
(365)	(104)	(109)	(210)	(576)	פעילות שוטפת
(76)	(45)	(116)	(89)	320	פעילות השקעה
510	173	250	350	256	פעילות מימון
69	25	25	52	0	שינוי במזומנים

נכסים



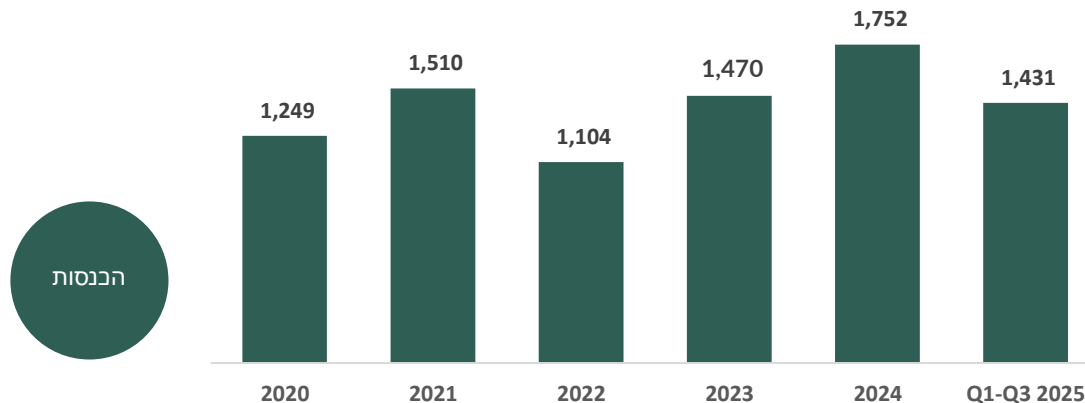
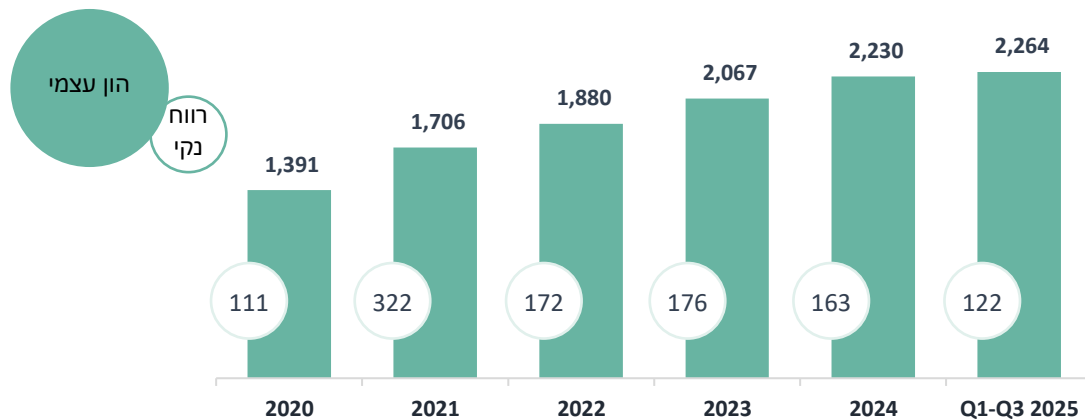
התחייבויות והון עצמי



עיקרי הדוחות הכספיים

30.09.2025

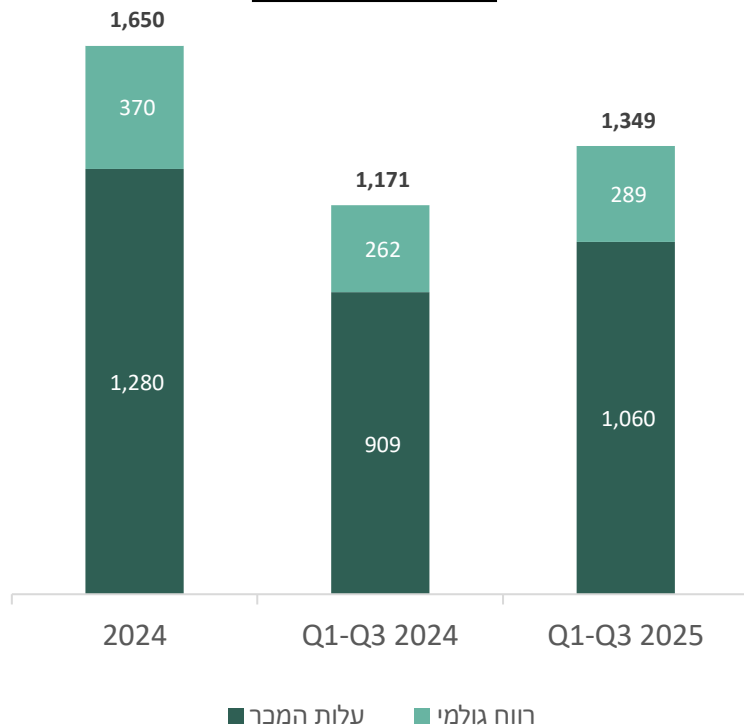
במיליוני ש"ח



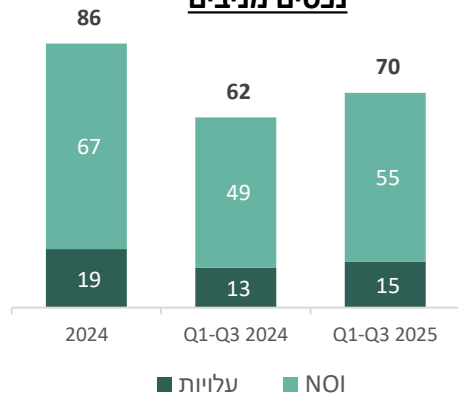
התפתחות
הון עצמי,
רווח נקי
והכנסות

במיליוני ש"ח

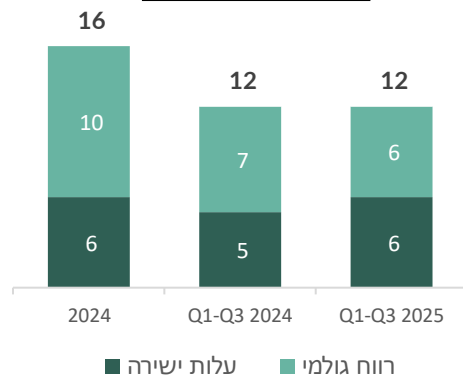
מכירת יחידות דיור



נכסים מניבים*



פעילות ניהול ליווינג**



הרכב ההכנסות והרווח הגולמי

30.09.2025

במיליוני ש"ח

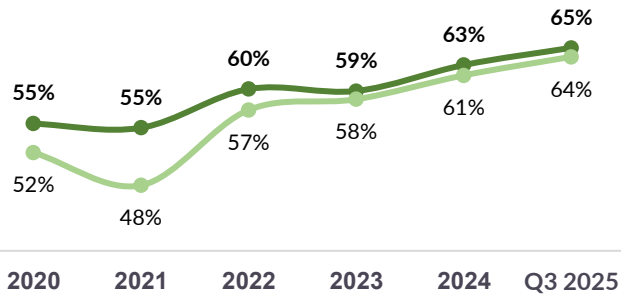
* ישראל וארה"ב
** הרווח מפעילות ניהול ליווינג כולל יחוס עלויות ישירות בלבד.

הנתון בראש כל גרף משקף את היקף ההכנסות



מינוף

חוב ל- CAP, ברוטו
חוב נטו ל- CAP, נטו

הון
למאזן

מדדי
איתנות
פיננסית

ייזום למגורים



בביצוע
ובשיווק
מוקדם

22
פרויקטים מתוכם 11
פרויקטים של התחדשות
עירונית

4,781
יח"ד (*)

בתכנון לשיווק
בשנה הקרובה

6
פרויקטים מתוכם 3
פרויקטים של
התחדשות עירונית

939
יח"ד (*)

עתודות
פרויקטים
וקרקעות

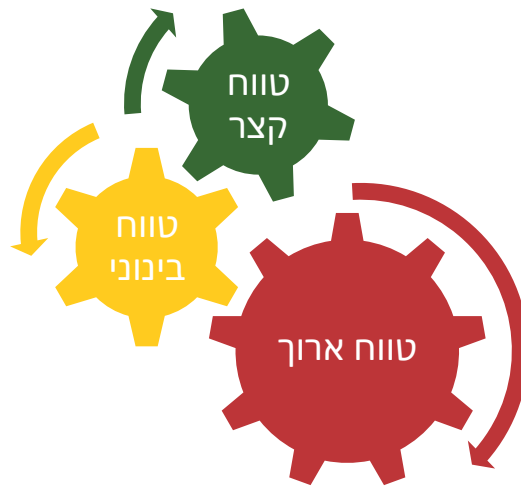
2,174 כ-
יח"ד מתוכן עם תב"ע
מאושרת

6,856 כ-
יח"ד (**)

התחדשות
עירונית

78
פרויקטים נוספים באזורי
ביקוש (****)

34,060 כ-
יח"ד (ז) (י) (י) (י)



כ-
46,650
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

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

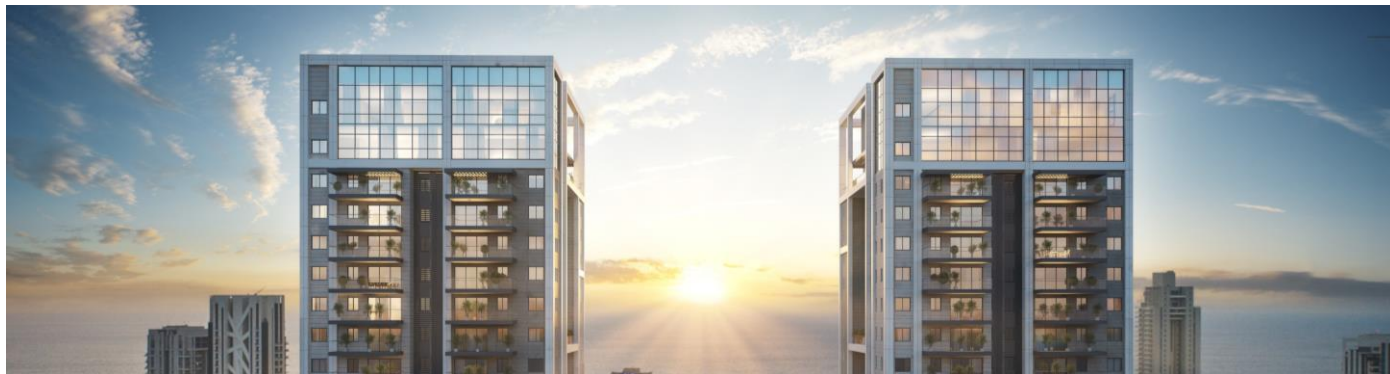
(**) היקף יח"ד כולל זכויות בקרקעות והינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

(***) לא כולל פרויקטי התחדשות עירונית הנמצאים בשלב ביצוע ושיווק מוקדם ובתכנון לשיווק בשנה הקרובה.

(****) חלקם יוקמו במספר שלבי ביצוע.

נכון ליום 30.09.2025

היקף יח"ד בפרויקטים	יח"ד לשיווק בפרויקטים	סך יח"ד שנמכרו	סך הכנסות צפויות	סך רווח גולמי צפוי	שטרם הוכרו הכנסות	רווח גולמי שטרם הוכר	עודפים צפויים
46	46	-	-	-	144	44	89
פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי]							
4,781	3,845	2,163	11,381	2,535	7,609	1,711	2,753
פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם (נספח א' – שקף 32)							
939	648	-	1,959	249	1,959	249	-
פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה [נספח ב' – שקף 33]							
5,766	4,539	2,163	13,340	2,784	9,712	2,004	2,842
פרויקטי התחדשות עירונית <u>נוספים</u> בשלב תכנוני מתקדם (***)							
12,913	9,244	-	27,585	4,450	27,585	4,450	-
סה"כ	18,679	2,163	40,925	7,234	37,297	6,454	2,842



תחזית רווח גולמי ועודפים

30.09.2025
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

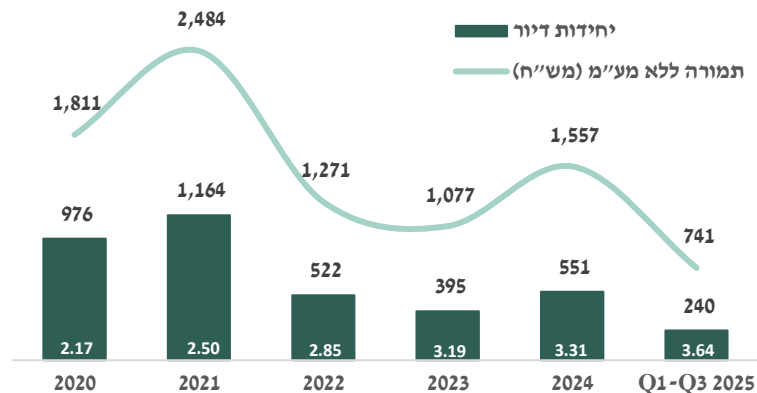
ביצועי מכירות
גבוהים
לאורך זמן

שיעורי שיווק
גבוהים

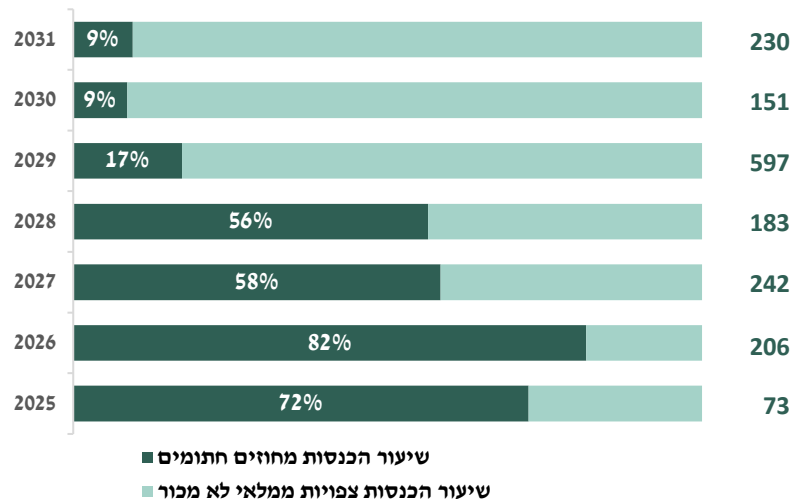
עד פרסום הדוח ליום 30.9.2025 נמכרו עוד 35 יחידות דיור בתמורה ל- 128 מיליון ש"ח

נכון ליום 30.09.2025

היקף מכירות של יחידות דיור



מחיר מכירה ממוצע ליח"ד (מ"ח)



יתרת יחידות דיור למכירה

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

* בנוסף, לחברה 46 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה - אוליבר [חלק החברה 50%], הנרקיס וחופים.



התחדשות עירונית



מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

30.09.2025

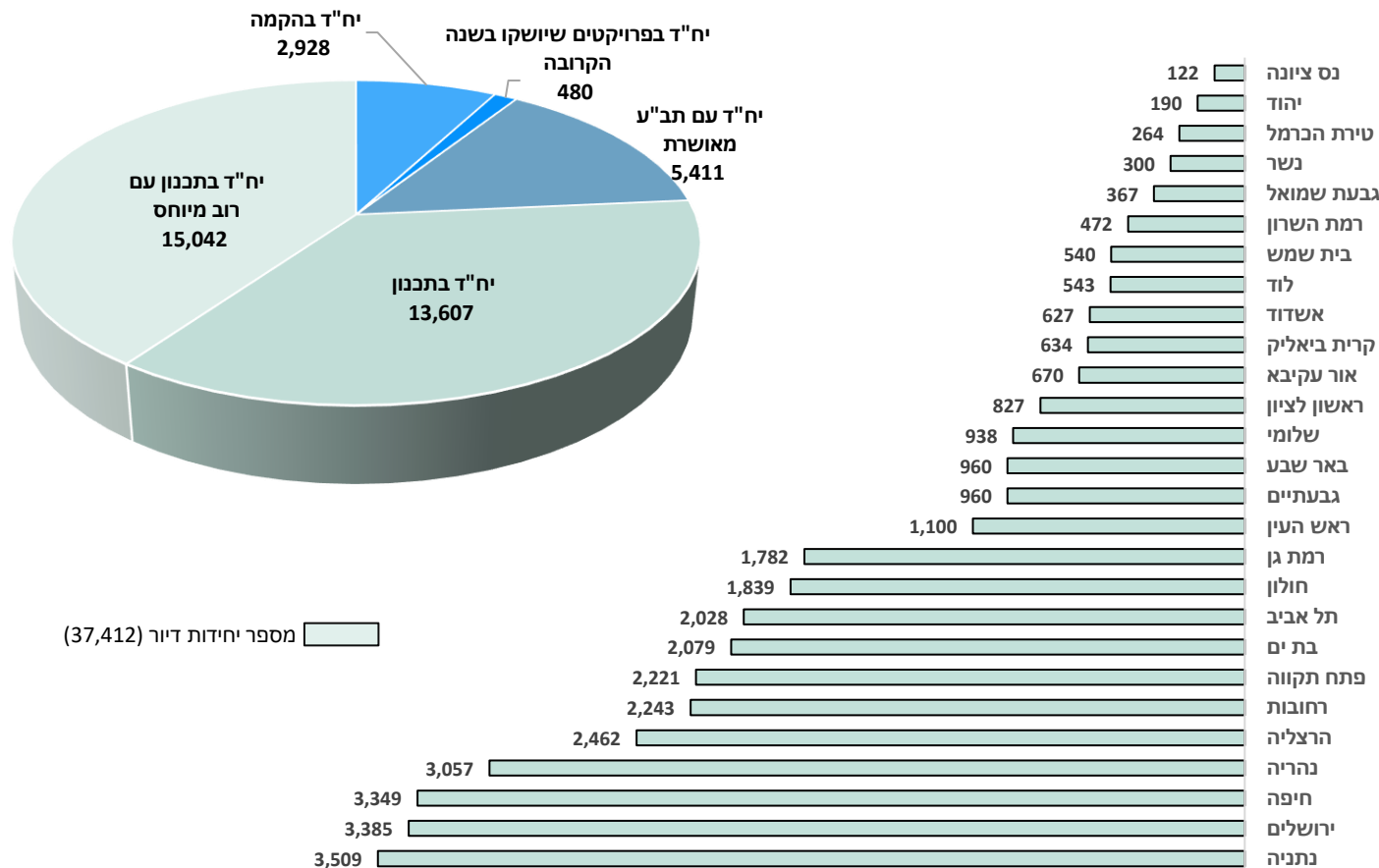
היקף יח"ד כולל את חלק השותפים, בעלי קרקע
ויח"ד שימסרו לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים.



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.

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

30.09.2025



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

(**) 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

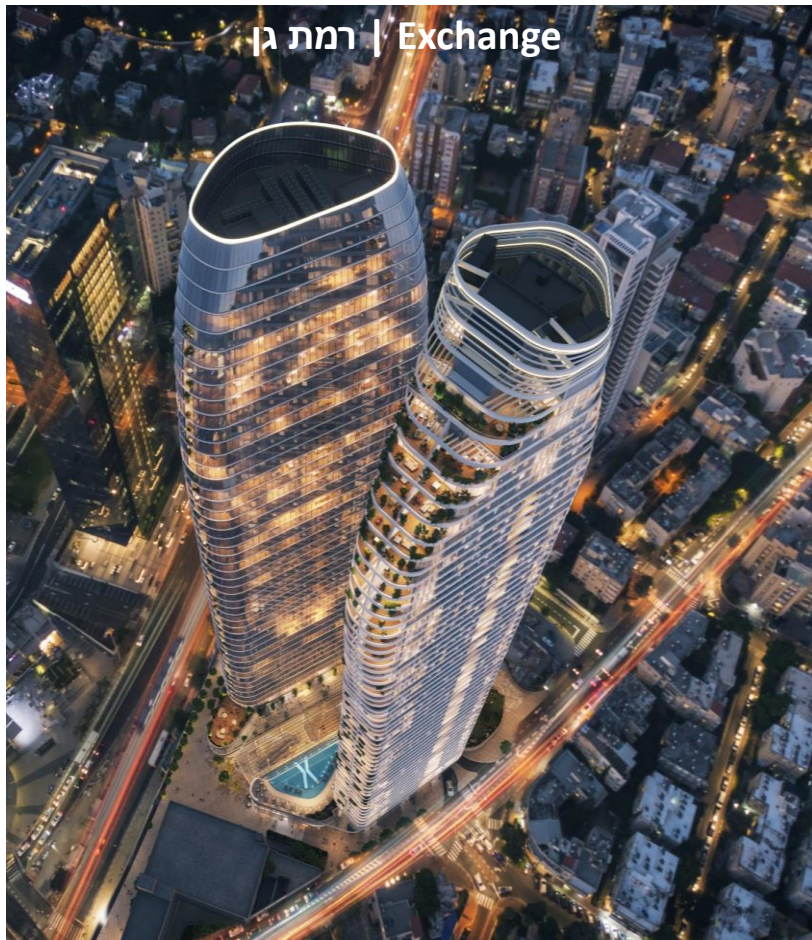


מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים



Exchange | רמת גן



355	יח"ד להקמה
355	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
282	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
158 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
251 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2025 *	מועד סיום צפוי

הערות

עבודות גמר בדירות הושלמו. בשלב השלמת עבודות גמר לובי, שטחים ציבוריים ועבודות פיתוח סביבתיות. השלמת תנאים 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

30.09.2025

* לפרטים נוספים בדבר פרויקט Exchange רמת גן ראו גם באור 16 בדוח הכספי.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.09.2025



Moment I Bat Yim (פינוי בינוי)

714 (בהינף אחד)	יח"ד להקמה
572	יח"ד לשיווק
6,343 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
549	מספר יח"ד שנמכרו
94%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
1,459 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
216 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
15%	שיעור רווח גולמי צפוי
50 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
123 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)

יח"ד להקמה 368

יח"ד לשיווק 258

מסחר ותעסוקה -

שיעור בעלות 100%

מספר יח"ד שנמכרו 177

שיעור שיווק* 69%

היקף הכנסות צפויות 688 מ"ש"ח

רווח גולמי צפוי 113 מ"ש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי 16%

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר 84 מ"ש"ח

עודפים צפויים 185 מ"ש"ח

מועד סיום צפוי Q1 2028



יח"ד להקמה 157

יח"ד לשיווק 102

מסחר ותעסוקה 2,383

שיעור בעלות 100%

מספר יח"ד שנמכרו 76

שיעור שיווק* 75%

היקף הכנסות צפויות 374 מ"ש"ח

רווח גולמי צפוי 84 מ"ש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי 22%

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר 33 מ"ש"ח

עודפים צפויים 166 מ"ש"ח

מועד סיום צפוי Q3 2026

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.09.2025

* 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

30.09.2025

* 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
691 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
149	מספר יח"ד שנמכרו
72%	שיעור שיווק*
584 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
130 מ"ח	רווח גולמי צפוי
22%	שיעור רווח גולמי צפוי
53 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
117 מ"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי



292	יח"ד להקמה
221	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
131	מספר יח"ד שנמכרו
56%	שיעור שיווק*
657 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
138 מ"ח	רווח גולמי צפוי
21%	שיעור רווח גולמי צפוי
83 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
148 מ"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*
550 מ"ר	היקף הכנסות צפויות
239 מ"ר	רווח גולמי צפוי
43%	שיעור רווח גולמי צפוי
168 מ"ר	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
153 מ"ר	עודפים צפויים
Q2 2027	מועד סיום צפוי



100	יח"ד להקמה
100	יח"ד לשיווק
726 מ"ר	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
39	מספר יח"ד שנמכרו
39%	שיעור שיווק*
248 מ"ר	היקף הכנסות צפויות
61 מ"ר	רווח גולמי צפוי
25%	שיעור רווח גולמי צפוי
38 מ"ר	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
197 מ"ר	עודפים צפויים
Q4 2026	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

30.09.2025

* 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 – מתחם 5
122	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה 345 מ"ר	
100%	שיעור בעלות
56	מספר יח"ד שנמכרו
43%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות
626 משה"ח	היקף הכנסות צפויות
157 משה"ח	רווח גולמי צפוי
25%	שיעור רווח גולמי צפוי
148 משה"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
149 משה"ח	עודפים צפויים
Q2 2028	מועד סיום צפוי

הערות

הסתיימו עבודות הריסה חפירה ודיפון. הושלמה יציקת יסודות והחלו עבודות השלד. היתר בניה מלא 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

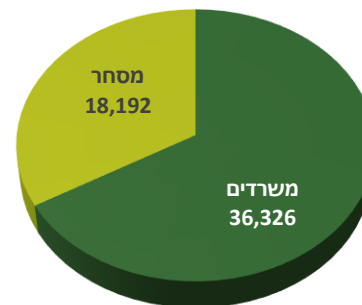
30.09.2025

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

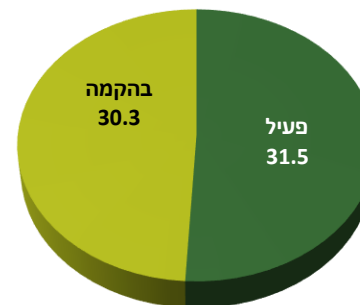
הפרויקט	שימושים	סטטוס	מ"ר	NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מש"ח)	מועד השלמה צפוי	שיעור שטחים מושכרים
הרצליה הילס (*)	משרדים/מסחר	פעיל	31,126	26	-	100%
מבשרת ציון	מסחר	פעיל	1,850	1.2	-	57%
Moment בת ים	משרדים/מסחר	בהקמה	5,810	7.5	2026	17%
שער העיר ג. שמואל - שלב א'	מסחר	בהקמה	2,383	2.7	2026	69%
N סוקולוב, נתניה	מסחר	בהקמה	691	1.2	2026	38%
Symphony חולון	מסחר	בהקמה	726	1.9	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 י-ם (*)	מסחר	בהקמה	2,070	4.5	2029	-
שער העיר ג. שמואל - שלב ב'	מסחר	בהקמה	1,540	2	2029	-
מלח הארץ	מסחר	בהקמה	230	0.2	2029	-
בית הכרם	משרדים/מסחר	בהקמה	5,097	5.1	2030	-
הרצליה Ville מתחם 2	מסחר	בתכנון	1,013	2.2	2031	-
הארבעה, תל אביב	מסחר	פעיל	510	1.6	-	100%
אחרים	משרדים/מסחר	פעיל	-	2.7	-	-
סה"כ			54,518	62		



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- 8 מש"ח בשנה.

אזורים
PRIME
מחברים עסקים לאנשים

מניבים
30.09.2025

(*) נתוני השטחים כוללים חלק השותפים ובעלי חלק. 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, curved building at dusk. The building features a prominent corner with large glass windows and balconies with greenery. The ground floor has a glass-fronted entrance. The scene includes a street with cars, pedestrians, and other buildings in the background under a twilight sky.

מניבים - ארה"ב

Yonkers
Miroza 2



Yonkers
Miroza 3



Yonkers
Miroza 4



Yonkers
Hudson 44



Houston
Memorial Tower



מניבים ארה"ב

30.09.2025

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 169

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 174

NOI [מנורמל] 5.2 מ' דולר

שווי הוגן 100.4 מ' דולר

פריקט מאוכלס ומניב

יח"ד 174

שטח להשכרה 147 אלפי sqf ~

תחילת הקמה בהיערכות

סיום הקמה טרם נקבע

יח"ד מושכרות -

NOI צפוי* 5 מ' דולר

שווי הוגן 21.4 מ' דולר

* הערכת NOI צפוי מבוססת על אומדן הנהלה.
בתכנון מתקדם, החלו עבודות עפר

יח"ד 250

שטח להשכרה 187 אלפי sqf

תחילת הקמה ספטמבר 2022

סיום הקמה רבעון 4 2025

יח"ד מושכרות 26

NOI צפוי 7 מ' דולר

שווי הוגן 121.2 מ' דולר

פריקט באכלוס

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



אזורים
Living
שירות ארוכת טווח

דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 30.09.2025 והינם מבוססים על דיווחיה לציבור של ריט אזורים.

* בנוסף מחזיקה החברה 9,792,308 מניות רדומות.
** נתוני NOI לנכסים המניבים הנם נתונים בפועל בגילום שנתי.
*** היקף יחידות הדיר אינו כולל 38 יחידות דיר שיועדו למכירה בפרויקט אגמים באשקלון.

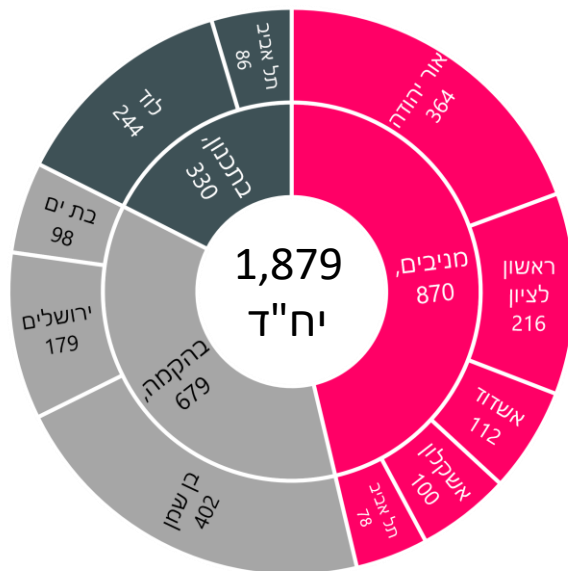
לענין מספר יח"ד בפרויקטים ו-NOI מוערך בתפוסה מלאה - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

■ זרוע מניבה באמצעות קרן ריט (ליום 30.09.2025 חלקה של אזורים - 30%)*.

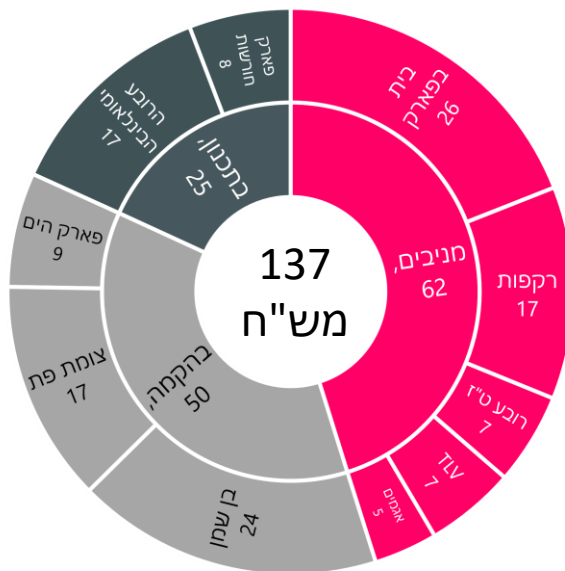
■ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

■ 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.



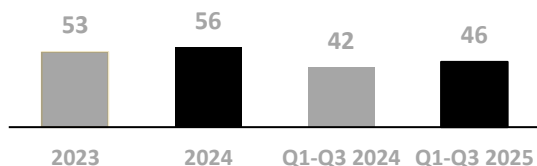
כמות יח"ד לפי סטטוס פרויקט



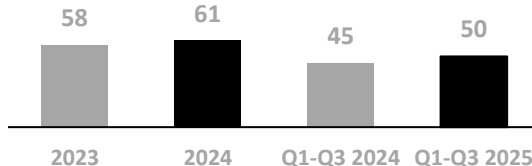
NOI לפי סטטוס פרויקט

צפוי ובפועל

התפתחות NOI



הכנסות מנכסים מניבים



נספח א'

פירוט פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם

30.09.2025

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 גם באור 16 בדוח הכנספי.

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 שנמכר	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שטרם הוכרו הכנסות	רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפוי
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	92%	רבעון 2025 4	355	355	1,316	430	444	158	251
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	85%	רבעון 2026 2	714	572	1,459	216	284	50	123
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	82%	רבעון 2026 3	264	202	584	130	225	53	117
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	78%	רבעון 2026 3	157	102	374	84	145	33	166
בוטיק הנביאים (*)	ירושלים	100%	64%	רבעון 2026 3	16	16	128	5	46	2	-
נופי ארנונה	ירושלים	100%	69%	רבעון 2026 4	48	48	149	37	93	22	59
Symphony	חולון	100%	80%	רבעון 2026 4	100	100	248	61	170	38	197
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	71%	רבעון 2026 4	195	195	285	64	101	23	132
N ויצמן (*)	נתניה	100%	69%	רבעון 2027 1	292	221	657	138	378	83	148
קריניצי החדשה - בנייני הבוטיק (*)	תל אביב	33%	34%	רבעון 2027 2	56	56	108	30	86	25	22
רמז 8 (*)	תל אביב	100%	49%	רבעון 2027 2	23	9	103	11	89	10	31
חופים East	נתניה	100%	42%	רבעון 2027 2	202	202	550	239	387	168	153
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	35%	רבעון 2027 4	135	135	111	21	93	18	58
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	37%	רבעון 2028 1	368	258	688	113	501	84	185
הרצליה Ville מתחם 5 (*)	הרצליה	100%	13%	רבעון 2028 2	186	122	626	157	584	148	149
Arnona Residence (*)	ירושלים	100%	3%	רבעון 2028 4	144	96	455	96	446	94	98
מלח הארץ	ירושלים	50%	4%	רבעון 2029 2	374	374	645	135	641	134	144
שדרת פרנקפורט (*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 2029 3	178	98	217	15	217	15	14
שער העיר - שלב ב' (*)	גבעת שמואל	100%	3%	רבעון 2029 3	210	153	535	111	535	111	167
הר נוף חלב ודבש (*)	ירושלים	100%	6%	רבעון 2029 4	207	108	469	73	469	73	100
בית הכרם	ירושלים	75%	0%	רבעון 2030 3	165	165	429	129	429	129	207
הרצליה Ville מתחם 2 (*)	הרצליה	100%	0%	רבעון 2031 1	392	258 ⁽¹⁾	1,246	240	1,246	240	232
סה"כ											
2,753											
1,711											
7,609											
2,535											
11,382											
2,163											
3,845											
4,781											

⁽¹⁾ במסגרת הדוח לרבעון השלישי נפלה טעות סופר ביחס לנתון זה.

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

30.09.2025

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
יזחק אלחנן (*)	רמת השרון	100%	220	112	671	82	12%	16%
מגרש 30 (*)	בת ים	100%	113	52	243	23	9%	11%
נתניה ההסתדרות (*)	נתניה	100%	182	126	458	69	15%	18%
ריבל - יגע כפיים (*)	תל אביב	100%	76	42	233	18	8%	11%
Central Park שלב ג' - בנין 6+7	באר שבע	50%	270	270	221	41	19%	19%
איינשטיין 19 (*) (50%)	תל אביב	50%	78	46	133	16	12%	16%
			939	648	1,959	249	13%	16%



תודה רבה