

אזורים | מעגת חברה

מאי 2025



כללי ומידע צופה פני עתיד

כן, מידע כאמור כפוף מטבעו לסיכויי אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשות או אי התממשות 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 הדירקטוריון לשנת 2024 בקשר עם השפעות מלחמת "חברות הברזל"), מהחלטות של צדדים שלישיים לרבות רשויות תכנון ורשויות רגולטוריות 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 סמוכים שאינם בבעלות החברה.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה"). מצגת זו אינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל.

המצגת נערכה לשם תמצית ונחוות בלבד והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה יכולה להחליף עיון בתשקיף ובדוחות העייתיים והמידעיים שפרסמה החברה (ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2024 שפורסם ביום 23 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-0195085) ("הדוח התקופתי"), וכן הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038155), הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שתציע, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. אין כאמור 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 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 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, על 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

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



1,500^{כ-}

יח"ד בפרויקטים
שתחילת שיווקם /
הקמתם צפויה
בשנה הקרובה

8,000^{כ-}

יח"ד בפרויקטים עתידיים*
עם תב"ע מאושרת



44,800^{כ-}

יח"ד
בצבר פרויקטים
בשלבי ביצוע, תכנון
ועתודות

2.3^{כ-}

מיליארד ש"ח
עודפים צפויים
מפרויקטים
בביצוע וממלאי



1.5^{כ-}

מיליארד ש"ח
רווח גולמי שטרם
הוכר בפרויקטים
בביצוע ומלאי

61%

מינוף נטו



2.2^{כ-}

מיליארד ש"ח
הון עצמי

32

מיליון ש"ח
רווח נקי
רבעון ראשון 2025



2.1

שנים
מח"מ אג"ח
משוקלל

A1

(יציב)
דירוג על
ידי מדרוג



נקודות ציון ונתונים פיננסיים עיקריים

הנתונים בשקף זה הינם ליום 31.03.2025

* פרויקטי התחדשות עירונית ועתודות קרקע

עיקרי הדוחות הכספיים ונתונים פיננסיים

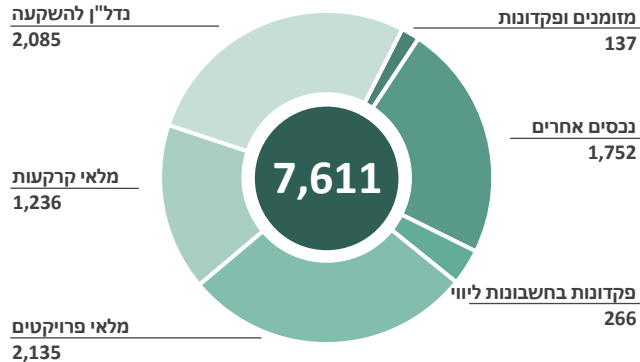


עיקרי הדוחות הכספיים

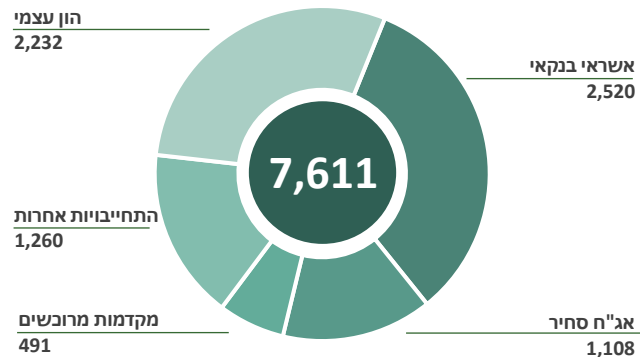
31.03.2025

במיליוני ש"ח

נכסים



התחייבויות והון עצמי

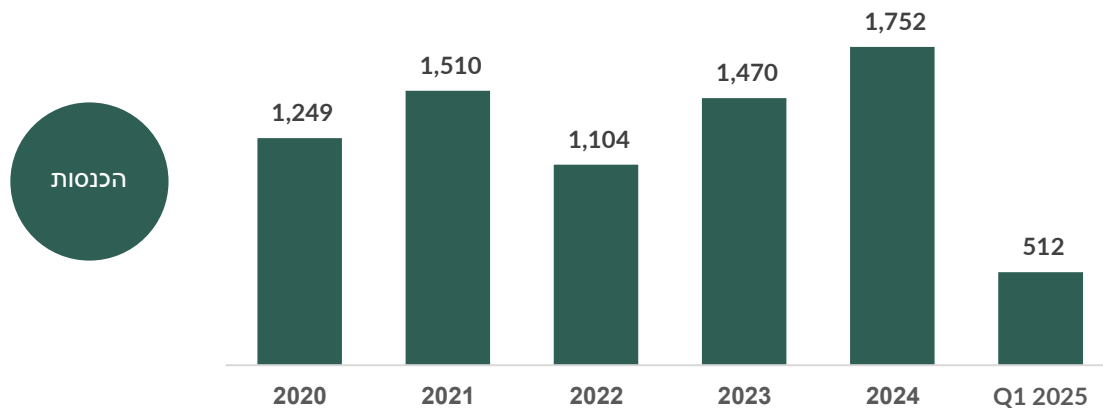
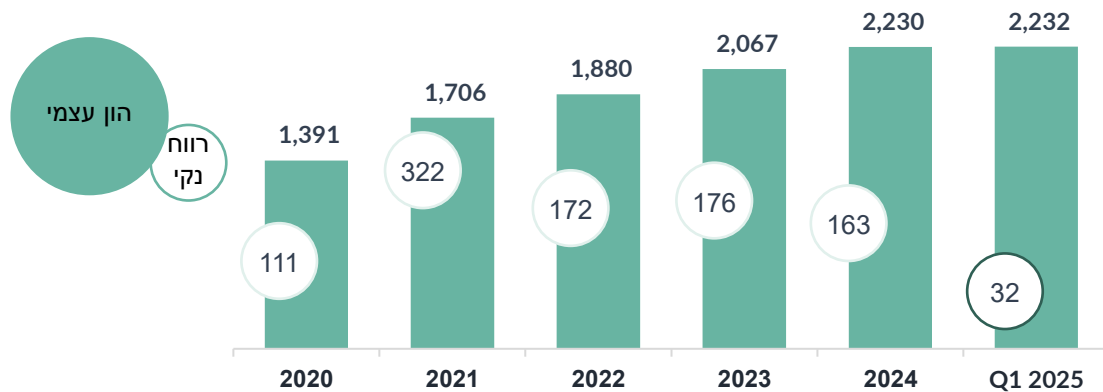


רווח והפסד

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025	
1,752	339	512	הכנסות
447	90	123	רווח גולמי
26%	27%	24%	שיעור רווח גולמי
339	67	88	רווח תפעולי
19%	20%	17%	שיעור רווח תפעולי
163	34	32	רווח נקי

תזרים מזומנים

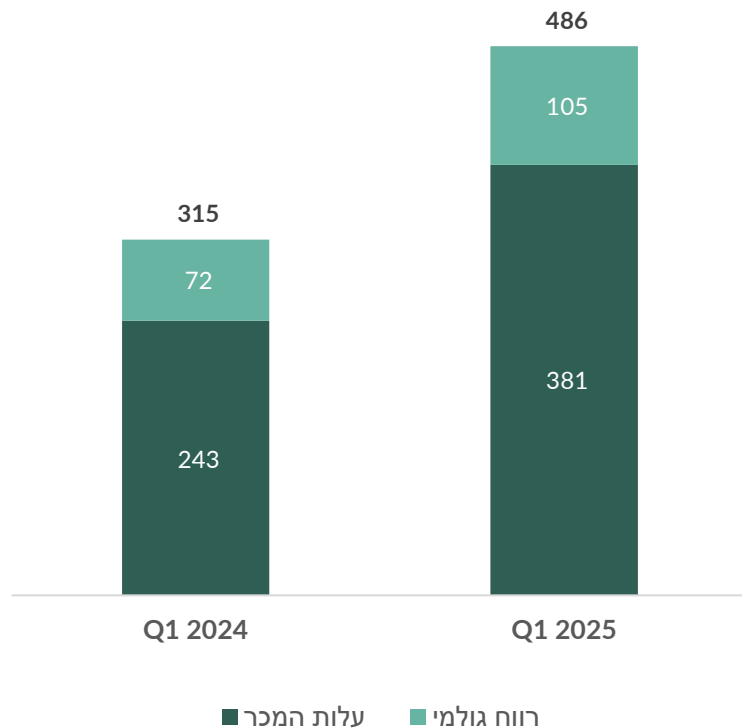
2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025	
(365)	66	(256)	פעילות שוטפת
(76)	(117)	345	פעילות השקעה
510	63	(144)	פעילות מימון
69	12	(55)	שינוי במזומנים



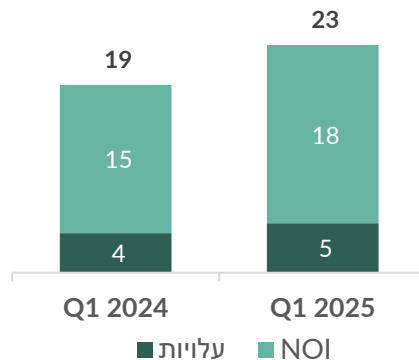
התפתחות
הון עצמי,
רווח נקי
והכנסות

במיליוני ש"ח

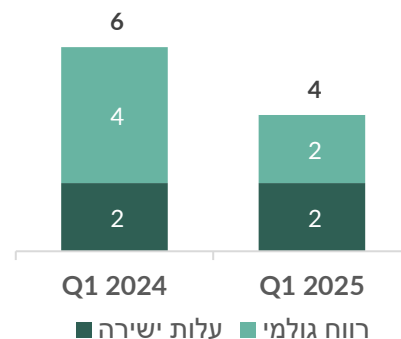
מכירת יחידות דיור



נכסים מניבים



פעילות ביהול ליווינג

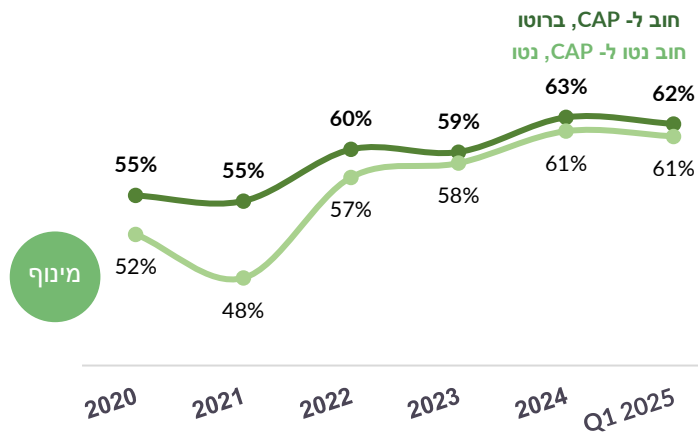


הרכב ההכנסות והרווח הגולמי

31.03.2025

במיליוני ש"ח

הנתון בראש הגרף משקף את היקף ההכנסות



מדדי
איתנות
פיננסית

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

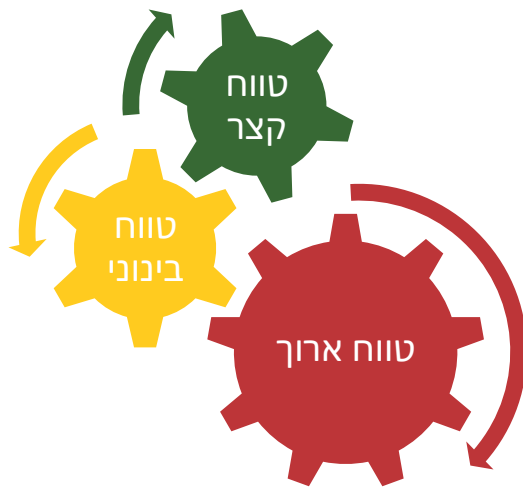
יח"ד עם תב"ע מאושרת
1,924 ב-

יח"ד (**) ב-
6,800

התחדשות
עירונית

72
פרויקטים נוספים באזורי
ביקוש (****)

יח"ד ב-
32,000
(*) (**) (***)



(*) 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.

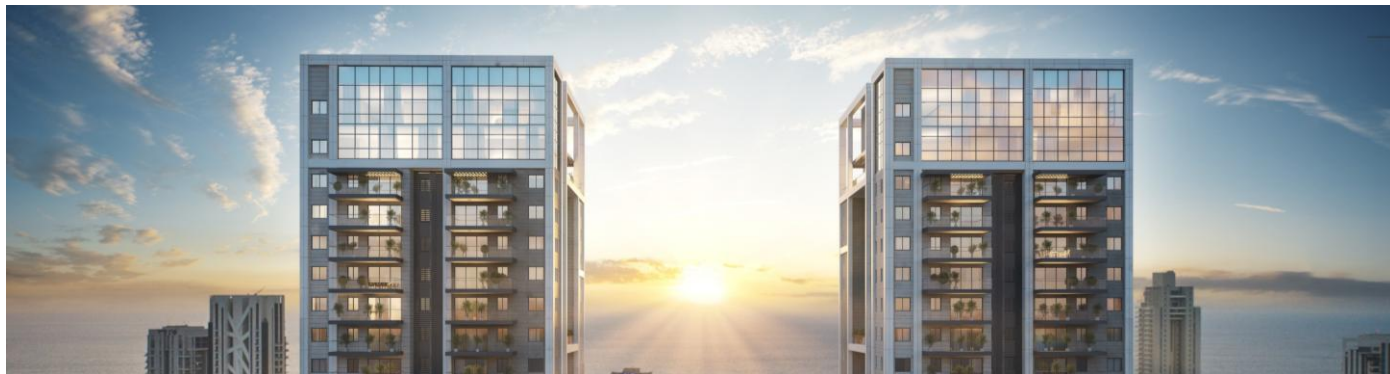
כמו כן, **ללא 12** פרויקטי התחדשות עירונית נוספים הכוללים כ- **3,900 יח"ד** מתוכננות בהם נבחרה החברה כיזם, אולם טרם החלה ההתמת דירים על הסכמי פינוי בינוי.
(****) חלקם יוקמו במספר שלבי ביצוע.

ב-
44,800
יח"ד

בצבר
פרויקטים
משמעותי
למגורים

נכון ליום 31.03.2025

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
19	19	-	-	-	43	16	22
פרויקטים שהקמתם הסתיימה [מלאי]							
4,464	3,564	2,100	10,214	2,238	6,870	1,506	2,337
פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם [נספח א' – שקף 32]							
1,514	1,080	-	3,021	546	3,021	546	-
פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה [נספח ב' – שקף 33]							
5,997	4,663	2,100	13,235	2,784	9,934	2,068	2,359
פרויקטי התחדשות עירונית <u>נוספים</u> בשלב תכנוני מתקדם (***)							
12,913	9,244	-	27,585	4,450	27,585	4,450	-
סה"כ	18,910	2,100	40,820	7,234	37,519	6,518	2,359



תחזית רווח גולמי ועודפים

31.03.2025
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

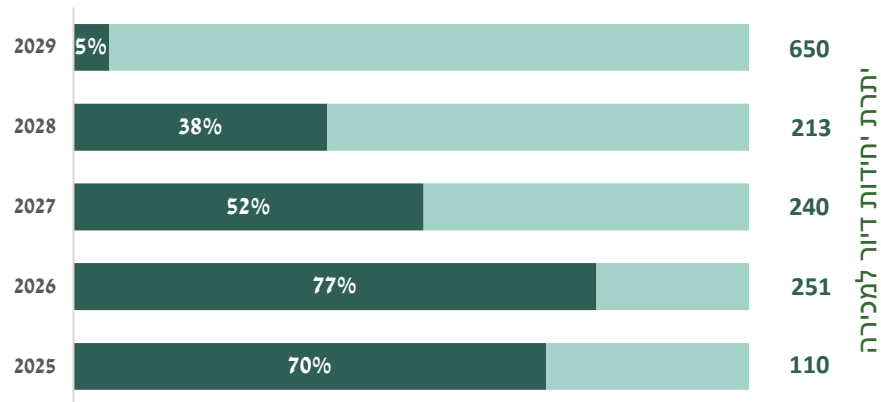
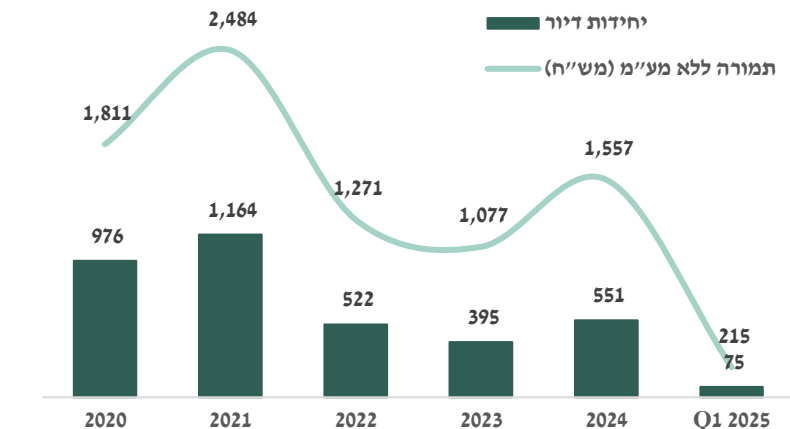
ביצועי מכירות
גבוהים
לאורך זמן

שיעורי שיווק
גבוהים

נכון ליום 31.03.2025

היקף מכירות של יחידות דיור

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



שיעור הכנסות מחוזים חתומים שיעור הכנסות צפויות ממלאי לא מכור

* בנוסף, לחברה 19 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה - סנטרל פארק ואוליבר [בהם חלק החברה 50%] והנריקס.



התחדשות עירונית

מנוע צמיחה עם יתרונות מובנים

31.03.2025

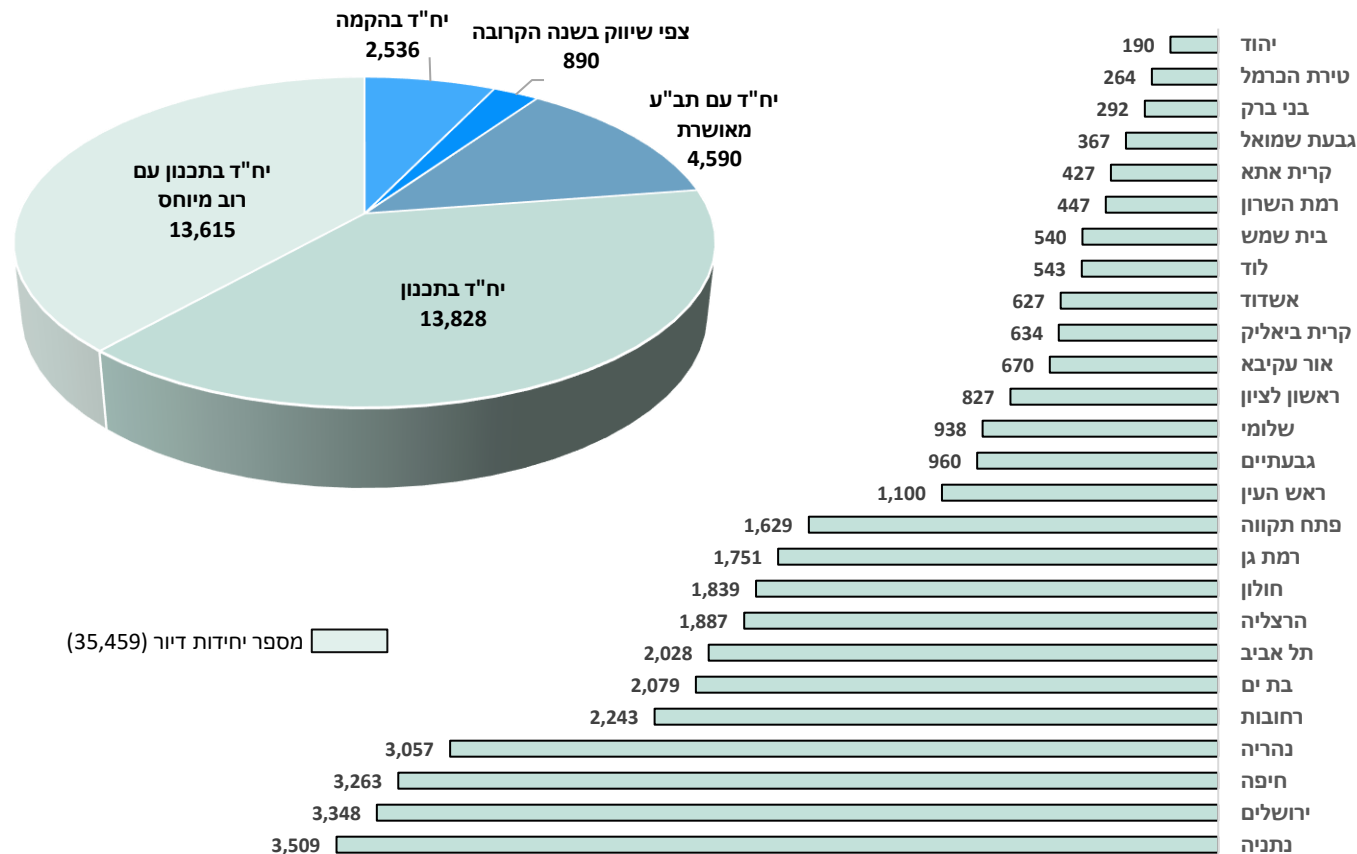


(*) לא כולל 12 פרויקטים נוספים הכוללים כ-3,900 יח"ד (מתוכננות) בהם נבחרה החברה כיום וטרם החלה החתמת הבעלים על הסכמי פינוי בינוי.
היקף יח"ד הינו על פי מצב תכנוני מבוקש. לעניין היקף יח"ד - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.
לעניין צפי להתחלת שיווק/הבשלה של פרויקטי התחדשות עירונית, ראו אזהרת מידע צופה 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

31.03.2025



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

(**) לא כולל 12 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 3,900 יח"ד בהם החברה נבחרה כזם 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

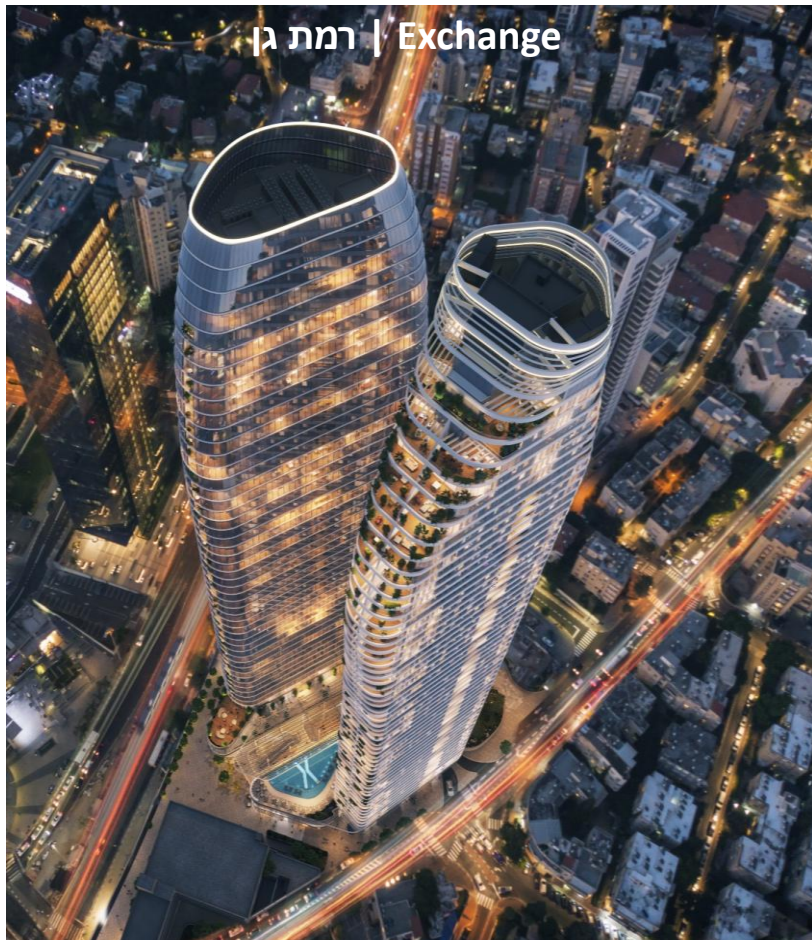


מגרשים שחיים כאן אנשים - קבוצת הרשי פרידמן

אזורים



Exchange | רמת גן



355	יח"ד להקמה
355	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
280	מספר יח"ד שנמכרו
73%	שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפוי
1,313 מש"ח	היקף הכנסות צפוי
422 מש"ח	רווח גולמי צפוי
33%	שיעור רווח גולמי צפוי
173 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
334 מש"ח	עודפים צפויים
Q4 2025	מועד סיום צפוי
הערות	

הפרויקט בביצוע – בשלב עבודות גמר. הבנין חובר לחברת החשמל, ומכילים אותו לטופס 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

31.03.2025

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.03.2025


Moment I Bat Yim (פינוי בינוי)

יח"ד להקמה	714 (בהינף אחד)
יח"ד לשיווק	572
מסחר ותעסוקה	6,343 מ"ר
שיעור בעלות	100%
מספר יח"ד שנמכרו	547
שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות	94%
היקף הכנסות צפויות	1,453 מ"ש"ח
רווח גולמי צפוי	218 מ"ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי	15%
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	74 מ"ש"ח
עודפים צפויים	99 מ"ש"ח
מועד סיום צפוי	Q2 2026

הערות
 הפרויקט בביצוע - עבודות שלד ועבודות גמר בעיצומם.

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
169	מספר יח"ד שנמכרו
66%	שיעור שיווק*
681 מ"ש"ח	היקף הכנסות צפויות
111 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי
16%	שיעור רווח גולמי צפוי
98 מ"ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
57 מ"ש"ח	עודפים צפויים
Q1 2028	מועד סיום צפוי



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

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.03.2025

* 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

31.03.2025

* 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*
578 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
123 מש"ח	רווח גולמי צפוי
21%	שיעור רווח גולמי צפוי
66 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
161 מש"ח	עודפים צפויים
Q3 2026	מועד סיום צפוי

292	יח"ד להקמה
221	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
124	מספר יח"ד שנמכרו
53%	שיעור שיווק*
651 מש"ח	היקף הכנסות צפויות
130 מש"ח	רווח גולמי צפוי
20%	שיעור רווח גולמי צפוי
97 מש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
172 מש"ח	עודפים צפויים
Q1 2027	מועד סיום צפוי



Symphony חולון

חופים נתניה

202	יח"ד להקמה
202	יח"ד לשיווק
-	מסחר ותעסוקה
100%	שיעור בעלות
155	מספר יח"ד שנמכרו
71%	שיעור שיווק*
548 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
238 מ"ח	רווח גולמי צפוי
43%	שיעור רווח גולמי צפוי
193 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
213 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
53	מספר יח"ד שנמכרו
37%	שיעור שיווק*
248 מ"ח	היקף הכנסות צפויות
62 מ"ח	רווח גולמי צפוי
25%	שיעור רווח גולמי צפוי
47 מ"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
125 מ"ח	עודפים צפויים
Q4 2026	מועד סיום צפוי

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.03.2025

* 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.

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

31.03.2025

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

הרצליה VILLE | ויצמן, הרצליה (פינוי בינוי)



186	יח"ד להקמה - שלב א'
126	יח"ד לשיווק
מסחר ותעסוקה	345 מ"ר
שיעור בעלות	100%
מספר יח"ד שנמכרו	56
שיעור הכנסות בגין יח"ד שנמכרו מסך הכנסות צפויות	43%
היקף הכנסות צפויות	621 מ"ש"ח
רווח גולמי צפוי	158 מ"ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי	25%
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	158 מ"ש"ח
עודפים צפויים	155 מ"ש"ח
מועד סיום צפוי	Q2 2028

הערות

הסתיימו עבודות הריסה והחלו עבודות חפירה. היתר התקבל בחודש מאי 2025. החלה העבודה על יצקת רפסודה ראשונה.

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.



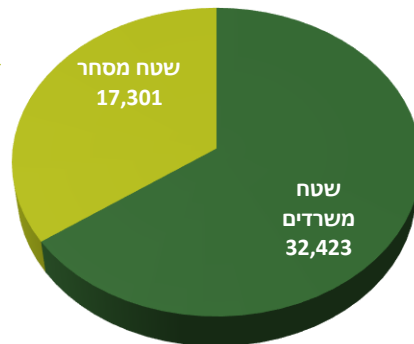
מניבים
31.03.2025

(*) נתוני השטחים כוללים חלק השותפים ובעלי קרקע. הנתונים הכספיים כוללים את חלק החברה בלבד.

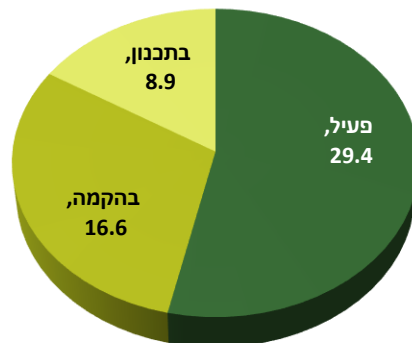
(**) הטבלה לעיל אינה כוללת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בפרויקטים עתידיים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון (תב"ע) ורישוי כדוגמת: יגע כפיים והמסגר בת"א, רוממה וצומת פת ב"ם ועוד.

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

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"ש"ח בשנה.

הפרויקט	שימושים	סטטוס	מ"ר	NOI שנתי מוערך בתפוסה מלאה (מ"ש"ח)	מועד השלמה צפוי	שיעור שטחים מושכרים
הרצליה הילס (*)	משרדים/מסחר	פעיל	31,126	25.3	-	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	1.7	2026	38%
Symphony חולון	מסחר	בהקמה	726	1.9	2026	59%
הר נוף, חלב ודבש ים (*)	מסחר	בתכנון	2,070	3.6	2028	-
שיכון ויצמן, הרצליה - מתחם 5	מסחר	בהקמה	345	1	2028	-
שיכון ויצמן, הרצליה - מתחם 2	מסחר	בתכנון	1,013	2.2	2029	-
שער העיר ג. שמואל- שלב ב'	מסחר	בתכנון	1,540	2.2	2029	-
אחרים	משרדים/מסחר	פעיל	-	2.4	-	-
סה"כ			48,087	52.4		



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

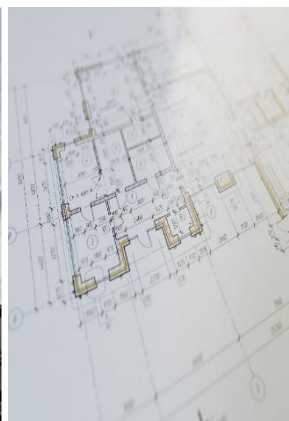
Yonkers
Miroza 2



Yonkers
Miroza 3



Yonkers
Miroza 4



Yonkers
Hudson 44



Houston
Memorial Tower



מניבים ארה"ב

31.03.2025

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.

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 99.5 מ' דולר

פריקט באכלוס

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 16.2 מ' דולר

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

טרם החל הליך התכנון

יח"ד 250

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 96.5 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
Living
שכירות ארוכת טווח

דיר להשכרה ארוכת טווח

הנתונים הינם ליום 31.03.2025 והינם מבוססים על דיווחיה לציבור של ריט אזורים.

* בנוסף מחזיקה החברה 9,633,429 מניות רדמות.

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

*** היקף יחידות הדיר אינו כולל 56 יחידות דיר שיועדו למכירה בפרויקט אגמים באשקלון

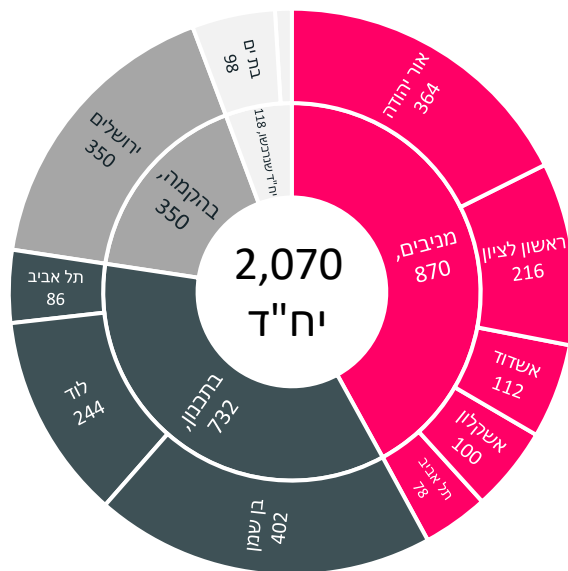
לענין מספר יח"ד בפרויקטים ו-NOI מוערך בתפוסה מלאה - ראו אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2.

■ זרוע מניבה באמצעות קרן ריט (ליום 31.03.2025 חלקה של אזורים - 30%*)

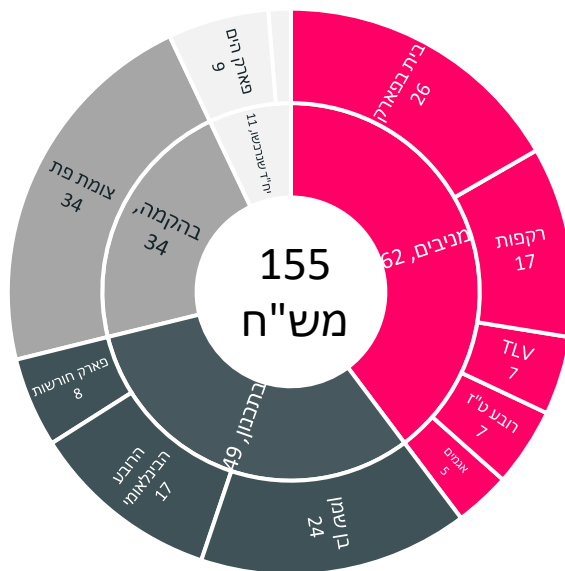
■ מיקוד בהקמת פרויקטים שלמים משמעותיים המאפשרים השפעה על סביבת המגורים של הדיירים.

■ 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.



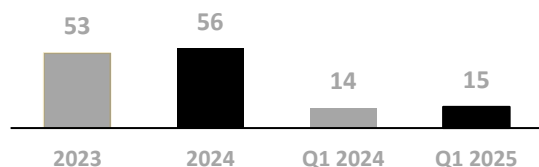
כמות יח"ד לפי סטטוס פרויקט



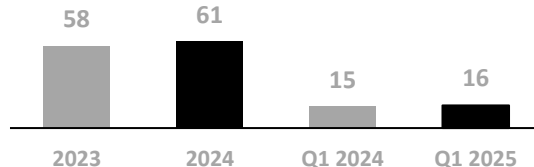
NOI לפי סטטוס פרויקט

צפוי ובפועל

התפתחות NOI



הכנסות מנכסים מניבים



נספח א'

פירוט פרויקטים בביצוע ובשיווק מוקדם

31.03.2025

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 ושטרם הוכרו, רווח גולמי צפוי ושטרם הוכר, עודפים צפויים ומועד מסירה צפוי - ראו אזהרת מידע עופה 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	יתר עודפים צפוי
פארק הים (*)	בת ים	100%	94%	רבעון 2 2025	113	66	66	250	47	15	3	11
חופים (*)	נתניה	100%	94%	רבעון 2 2025	115	63	28	287	75	133	39	94
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	87%	רבעון 2 2025	355	355	280	1313	433	484	173	334
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	74%	רבעון 2 2026	714	572	547	1453	218	441	74	99
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	64%	רבעון 3 2026	264	202	145	578	123	304	66	161
שער העיר - שלב א' (*)	ג. שמואל	100%	64%	רבעון 3 2026	157	102	77	371	80	182	38	143
בוטיק הנביאים (*)	ירושלים	100%	37%	רבעון 3 2026	16	16	16	128	5	80	3	0
נופי ארנונה	ירושלים	100%	46%	רבעון 4 2026	48	48	22	148	37	112	27	69
Symphony	חולון	100%	56%	רבעון 4 2026	100	100	35	248	62	197	47	139
קרינצי החדשה - בניין הבוטיק (*)	תל אביב	33%	19%	רבעון 4 2026	56	56	29	107	31	96	28	19
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	51%	רבעון 4 2026	195	195	169	284	64	159	37	89
N ויצמן (*)	נתניה	100%	45%	רבעון 1 2027	292	221	124	651	130	477	97	172
רמז 8 (*)	תל אביב	100%	22%	רבעון 2 2027	23	9	0	102	11	96	10	22
חופים East	נתניה	100%	26%	רבעון 2 2027	202	202	155	548	238	444	193	213
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	18%	רבעון 4 2027	135	135	48	110	21	103	20	57
עמוס 7-9	תל אביב	100%	0%	רבעון 1 2028	12	12	0	106	15	106	15	34
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	17%	רבעון 1 2028	368	258	169	681	111	595	98	57
הרצליה Ville מתחם 5 (*)	הרצליה	100%	4%	רבעון 2 2028	186	122	56	621	158	621	158	155
Arnona Residence (*)	ירושלים	100%	1%	רבעון 4 2028	144	96	50	446	98	444	97	91
שדרת פרנקפורט (*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 1 2029	178	98	18	216	31	216	31	31
מלח הארץ	ירושלים	50%	4%	רבעון 2 2029	374	374	31	603	108	603	108	131
שער העיר - שלב ב' (*)	ג. שמואל	100%	0%	רבעון 3 2029	210	153	35	526	100	526	100	141
הר נוף חלב ודבש (*)	ירושלים	100%	7%	רבעון 3 2029	207	109	0	438	44	438	44	75
סה"כ					4,464	3,564	2,100	10,215	2,240	6,872	1,506	2,337

נספח ב'

פירוט פרויקטים ששיווקם / הקמתם צפויים להתחיל בשנה הקרובה

31.03.2025

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%
שיכון ויצמן מתחם 2 (*)	הרצליה	100%	392	258	1,246	181	15%	17%
ריבל - יגע כפיים (*)	תל אביב	100%	76	41	228	29	13%	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	12%	16%
מלאכי (*)	תל אביב	100%	18	9	77	6	8%	11%
			1,514	1,080	3,607	556		



תודה רבה