



אזורים מירוזא

מצגת לקראת
הנפקת סדרת אגרות חוב
מובטחת במשכנתא ראשונה
על נדל"ן מניב למגורים בארה"ב

מאי 2026

הבהרה משפטית

מצגת זו ("המצגת") הוכנה על ידי אזורים מירוזא בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה. בהתאם, המצגת נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית בלבד, והיא אינה ממצה או מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ו/או את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה.

המצגת אינה מיועדת למשקיע שאינו נכלל תחת סעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("משקיע מתוחכם" ו"חוק ניירות ערך", בהתאמה). בהתאם, ההשקעה בניירות ערך של החברה מתאימה למשקיעים מתוחכמים בלבד, אשר הצעת ניירות ערך להם אינה מחייבת תשקיף כהגדרתו בחוק ניירות ערך ואשר מבינים לחלוטין ומוכנים לקבל על עצמם את הסיכונים הכרוכים בה.

המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או רכישת ניירות ערך ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור". כמו כן, אין במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות או שיווק השקעות המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע והאמור בה אינו מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. המידע הנכלל במצגת איננו מתיימר להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה ובכלל כאמור היא מיועדת למסירת מידע כללי בלבד, אשר מטבע הדברים הינו חלקי, במסגרת מתן הסברים על החברה בפני משקיעים. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות את המידע הנכלל במצגת כדי שישקף אירועים או עריכה, עיבוד, או פילוח שונים מהאופן בו מוצג במצגת או שינויים שיתרחשו לאחר מועד הכנתה. כמו כן מובהר, כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים שונים, לרבות מידע המובא בדרך של אירועים ו/או גרפים ו/או טבלאות המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה או החברות בקבוצה, והמידע כאמור, מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה. התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה ולפיכך על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה, כמוצג במצגת, הינן סבירות, הרי שאין כל וודאות כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד תהיינה בהתאם לציפיות אלה והן עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי, מאלו שהוצגו במצגת זו.



אזורים מירוזא

חברה הפועלת בתחום הנדל"ן
המניב למגורים בארה"ב

הפורטפוליו של
החברה כולל:

נכסים מניבים
614 יח"ד

נכס לקראת הקמה
174 יח"ד

קרקע לבניית
672 יח"ד

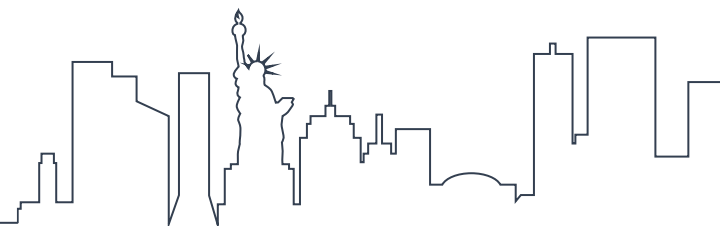


בבעלות מלאה (100%) של
אזורים השקעות

חברה המרכזת ומנהלת את
פעילות הנדל"ן המניב למגורים של
אזורים בארצות הברית תחת ישות
נפרדת מהחברות הפועלות בתחום
הנדל"ן בישראל.



החברה עוסקת בייזום, תכנון, הקמה
והפעלה של פרויקטים ונכסים מניבים
בעיקר בתחום המגורים
להשכרה, בניו יורק.



42%
הון עצמי למאזן

176 מיליון
דולר
הון עצמי של החברה
ליום 31.12.2025

416 מיליון
דולר
סה"כ נכסים



קבוצת הרשי פרידמן

מרושים שחיים כאן אנשים

הנהלה בכירה

בבעלות ושליטה של
אזורים השקעות



ינקי קליין

דירקטור ומנהל פעילות ארה"ב

15 שנות ניסיון

סגן יו"ר הדירקטוריון של חברת אזורים
השקעות.



הרשי פרידמן

יו"ר הדירקטוריון

50 שנות ניסיון

בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון
של חברת אזורים השקעות.



לוי שטרסלר

סמנכ"ל כספים

20 שנות ניסיון

סמנכ"ל כספים חברת אזורים השקעות,
בעברו כיהן כסמנכ"ל כספים בחברת אאורה.



עדי דנה

מנכ"ל

25 שנות ניסיון

מנכ"ל חברת אזורים השקעות,
בעברו כיהן כמנכ"ל חברת ישרס.

תמצית האסטרטגיה

מיקוד ביזום, פיתוח והפעלה של נדל"ן מניב למגורים בארה"ב



מינוף הניסיון והמוניטין של אזורים
בתחום הנדל"ן



רכישת נכסים במיקום ובעלות אטרקטיביים
לשם הרחבת הפורטפוליו



פיתוח וייזום עצמי של נכסי נדל"ן מניב למגורים
לשם השאת ערך עודפת



החזקה והפעלה של נכסים מניבים
לשם יצירת תזרים מזומנים יציב



התפתחות מצבת יח"ד להשכרה

צמיחה עקבית

NOI במיליוני \$

פרויקטים

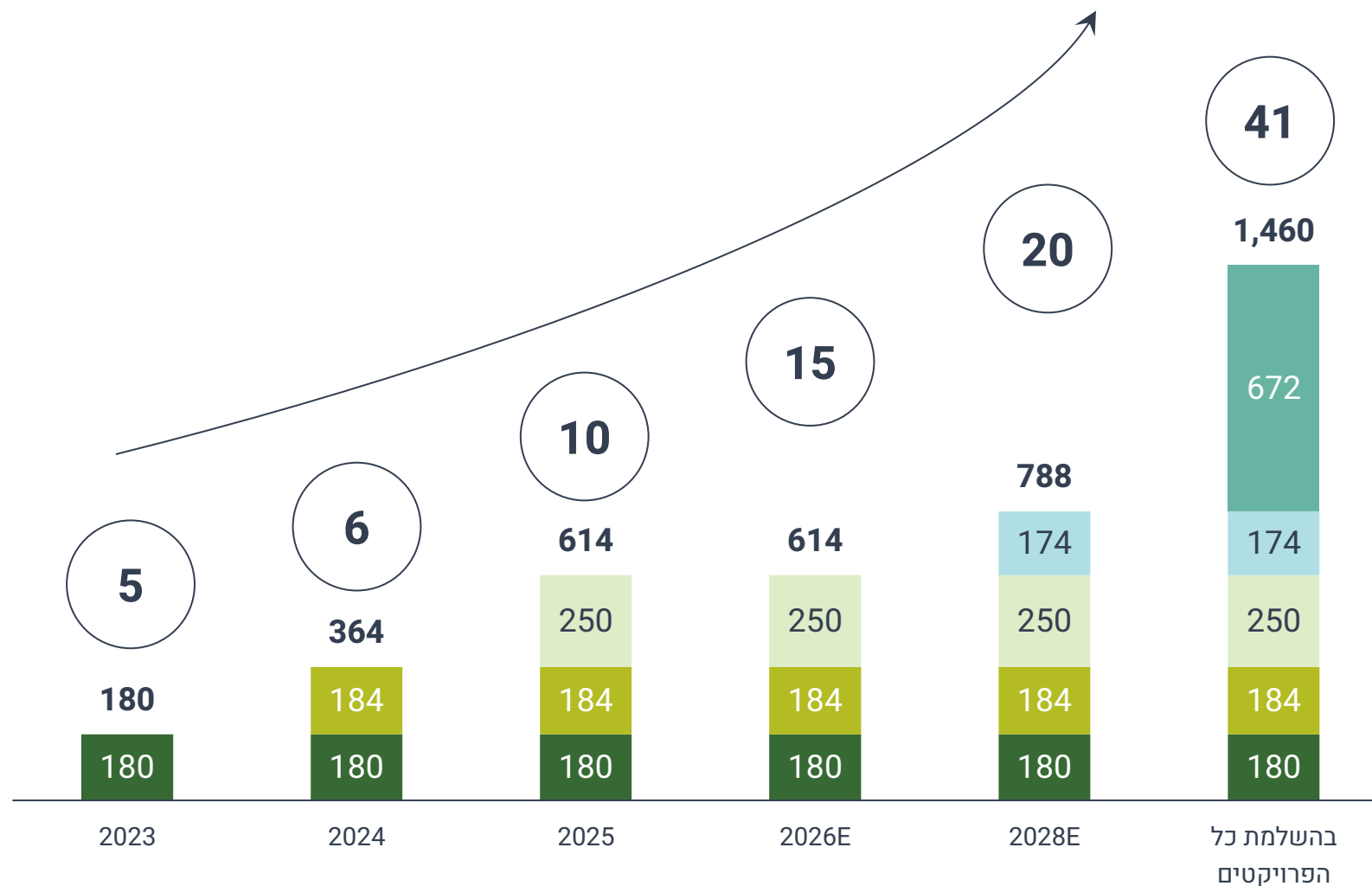
Yonkers Skyline

Miroza 4

Miroza Tower (Hudson 44)

Miroza 3

Miroza 2





HUDSON 44

תמצית עסקה

אג"ח בשעבוד ראשון על פרויקט מגורים להשכרה | Hudson 44



פרויקט מגורים להשכרה,
Class A

הכולל

250 יח"ד

על פני

25 קומות

אותו החברה יזמה והקימה
וקיבל טופס אכלוס
בחדש ינואר 26.

מיליון **135**
דולר

שווי הנכס
ליום 31.12.2025

מיליון **300**
ש"ח

היקף גיוס
מקסימלי בהנפקה

הנפקת אג"ח שיובטחו
במשכנתא ראשונה (רישום בארה"ב)
על הנכס (100%),
כמו גם שעבוד על מלוא הזכויות
של חברת הנכס

כספי האג"ח מיועדים
להחליף את ההלוואה הקיימת
על נכס בהיקף של
84 מיליון דולר (מרץ 26)

אזורים חברה להשקעות



100%

אזורים מירוזא בע"מ
החברה המנפיקה

100%

Miroza Tower LLC
חברת הנכס



HUDSON 44

תמצית מבנה אחזקות

משכנתא ראשונה לטובת
מחזיקי אגרות החוב





HUDSON 44



תיאור הנכס המשועבד

Hudson 44



פרויקט מגורים להשכרה יוקרתית, הממוקם בסמוך לנהר ההדסון, ביונקרס, ניו יורק. כולל

250 יח"ד



תמצית

נתונים פיננסיים
מהשמאות
ליום 31.12.2025

המגדל כולל

25 קומות + 247 חניות

מציע מגוון רחב של Amenities:
חדר כושר, Sky Lounge, Roof Top
בריכה חיצונית, חדר חבילות וכ-1,700 מ"ר
שטחי מסחר בקומת הקרקע.

95%

שיעור תפוסה מייצג

7 מיליון
דולר

NOI מיוצב

135 מיליון
דולר

שווי As Is

\$3,154

שכר דירה חודשי ממוצע

142 מיליון
דולר

שווי מיוצב



בחודש

01.2026

התקבל אישור אכלוס מלא.

עלות הקמה כוללת כ-

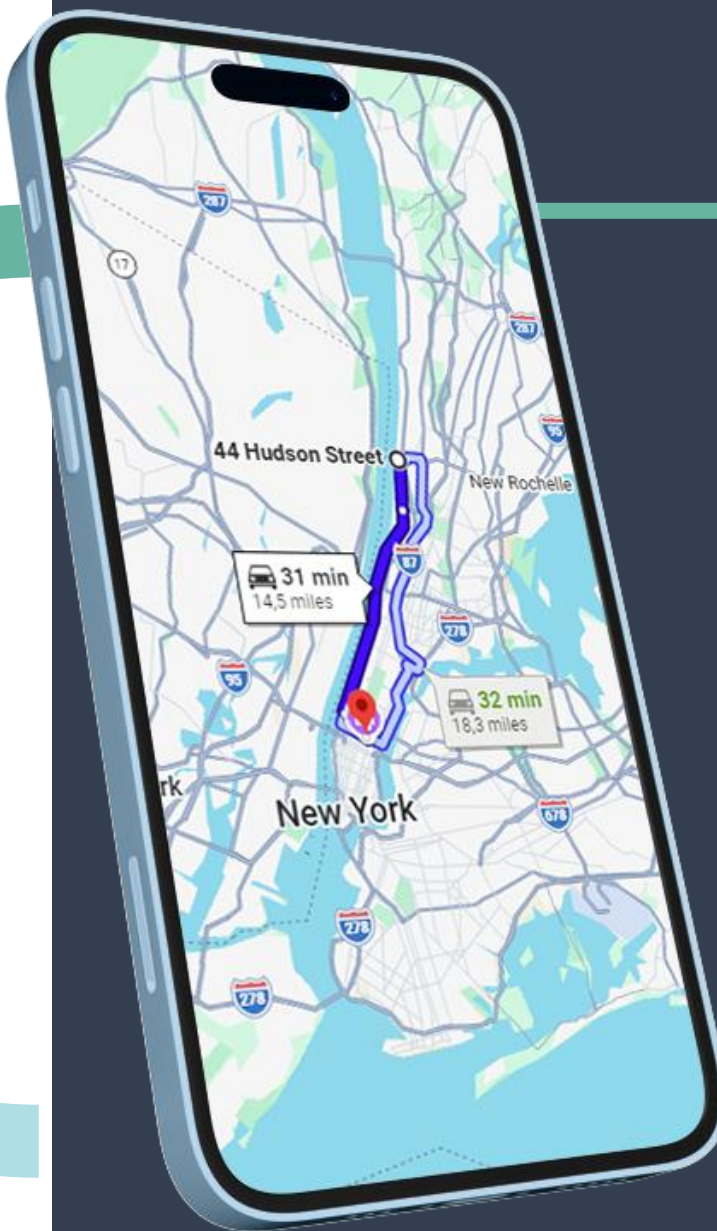
118 מיליון דולר



המיקום

44 Hudson, Yonkers NY

Come see why
Yonkers is called
New York City's
sixth borough



סמוך לתחנת הרכבת
30 דק נסיעה לתחנת Grand Central



30 דקות ממנהטן, ניו יורק
בנסיעה ברכב



200 מטר מנהר ההדסון
מגורים על המים ומרינה



מרכז קניות מוביל
Ridge Hill



שכ"ד נמוך בכ- 40%
בהשוואה למנהטן



הדירות

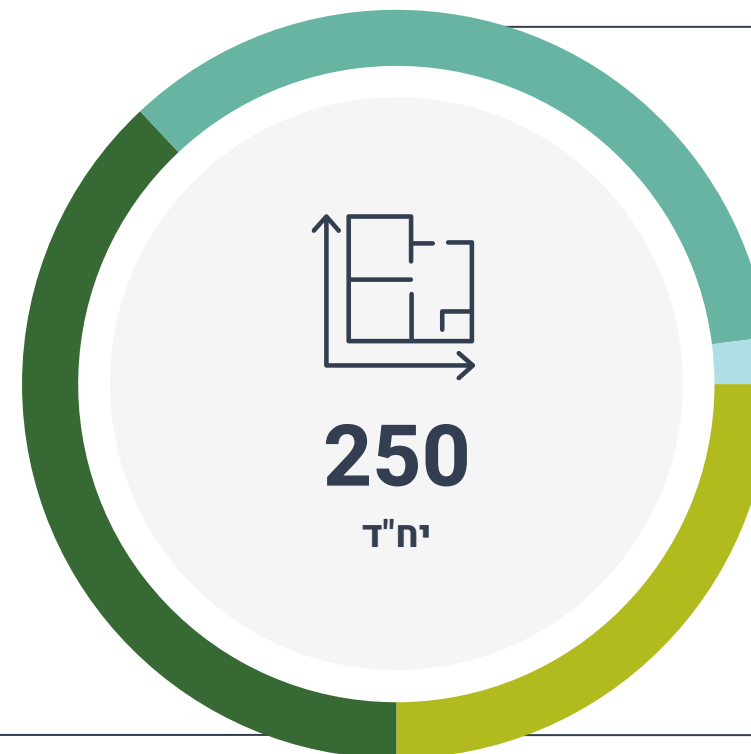


88 דירות
2 Bedroom

35%

4 דירות
3 Bedroom

2%



96 דירות
1 Bedroom

38%

62 דירות
Studio

25%

שטחים משותפים



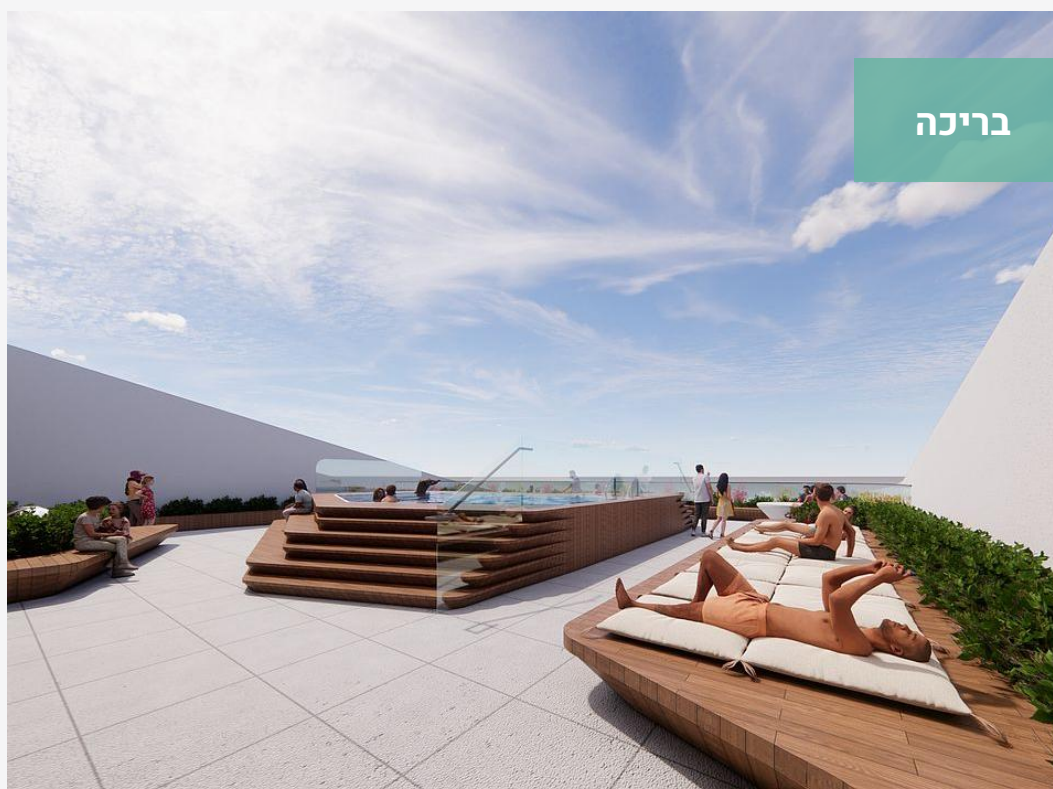
Sky Lounge & Roof Top



חדר כושר



בריכה



נכסים נוספים בחברה המנפיקה



Miroza Towers

Miroza 3

מתחם מגורים להשכרה אשר הושלם בשנת 2024, Class A הכולל

100% שיעור אחזקה | 14 קומות | 184 יח"ד

92% שיעור תפוסה

5 מיליון דולר NOI

103.1 מיליון דולר שווי הוגן

Miroza 2

מתחם מגורים להשכרה אשר הושלם בשנת 2021, Class A הכולל

100% שיעור אחזקה | 14 קומות | 180 יח"ד

93% שיעור תפוסה

5 מיליון דולר NOI

92.3 מיליון דולר שווי הוגן

כללי

קומפלקס מגורים להשכרה, בכתובת Ridge Hill, Yonkers NY הכולל 4 מתחמי מגורים וחניון הכולל כ- 1,000 מקומות חניה.

החברה מחזיקה את מתחמי Miroza 2 & 3 שהינם נכסים מניבים וכן קרקע צמודה שנמצאת לקראת בנייה - Miroza 4.

10.2030

מועד פירעון כולל אופציה

74%

LTV

145 מיליון דולר

חוב פיננסי



מרגישים שחיים כאן אנשים קבוצת הרשי פרידמן



שטחים משותפים



80 מיליון
דולר

עלות הקמה כוללת

21 מיליון
דולר

שווי קרקע כיום

2026

צפי תחילת בנייה

2028

תחילת אכלוס

5 מיליון
דולר

NOI מיוצב צפוי

Miroza Tower 4

כללי

עתודת קרקע

סמוכה למתחם Miroza 3

שעליה עתיד לקום

מתחם מגורים שיכלול

174 יח"ד

סטטוס: החלו עבודת ביסוס

להערכת החברה, היתר בנייה מלא

יתקבל במהלך שנת 2026

מועד השלמה צפוי: שנת 2028



* המידע המוצג הינו אומדן ומייצג את הערכת
החברה נכון למועד פרסום המצגת.



מרגישים שחיים כאן אנשים
קבוצת הרשי פרידמן



Yonkers Skyline

כללי

קרקע אשר **נרכשה בשנת 2025**,
ביונקרס, ניו יורק, המיועדת להקמת פרויקט השכרה למגורים עתידי,
שצפוי לכלול

672 יח"ד

2 בניינים | **32** קומות | שטחי מסחר | חניון תת קרקעי

2030

תחילת אכלוס

19 מיליון
דולר

NOI מיוצב צפוי

260 מיליון
דולר

עלות הקמה כוללת

24 מיליון
דולר

שווי קרקע כיום

2027

תחילת בנייה

* המידע המוצג הינו אומדן ומייצג את הערכת החברה נכון למועד פרסום המצגת.



מרגישים שחיים כאן אנשים
קבוצת הרשי פרידמן

סיכום נכסי החברה

נכס	מיקום	שווי הוגן	חוב פיננסי	שיעור תפוסה	NOI בשנת 25	NOI מייצג בשמאות	מועד אכלוס	הערה
Miroza 2	ניו יורק	92	145	93%	5.0	4.8	Q3 2021	
Miroza 3	ניו יורק	103		92%	5.0	5.2	Q1 2024	
44 Hudson	ניו יורק	135	75	32% (אפריל 26)	(0.3)	6.8	Q1 2026	החוב הקיים יפרע והנכס ישועבד לטובת אג"ח א'
חניון Miroza	ניו יורק	11	-	ל.ר	0.5	* 0.7	Q3 2021	700 מקומות חניה בהמשך עוד 261 חניות המשויכות ל- Miroza 4
סה"כ נכסים מניבים		341	220		10.2	17.5		
Miroza 4	ניו יורק	22	ללא	בייזום		* 4.7	2028	174 יח"ד: קבלת היתר בנייה צפוי במהלך שנת 2026
Yonkers Skyline	ניו יורק	24				* 19	2030	672 יח"ד: קבלת היתר בנייה צפוי במהלך שנת 2027
קרקע בטקסס	יוסטון	17				ל.ר	-	לא מבוצעים תהליכי קידום - מסווגת כמלאי
סה"כ קרקעות		63	-		-	23.7		
סה"כ נכסי החברה		404	220		10.2	41.2		

* המידע המוצג הינו אומדן ומייצג את הערכת החברה נכון למועד פרסום המצגת.

מאזן באלפי \$

31.12.2024	31.12.2025	
8,808	9,645	מזומנים ופיקדונות מוגבלים
301,900	387,200	נדל"ן להשקעה
17,839	17,906	מלאי קרקעות
2,237	1,525	אחר
330,784	416,276	סך כל הנכסים
170,240	215,986	הלוואות ממוסדות פיננסיים
10,531	6,855	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
11,725	15,592	מסים נדחים
3,557	2,174	אחר
196,053	240,607	סך כל התחייבויות
134,730	175,669	הון עצמי
40.7%	42.2%	% הון עצמי למאזן





תודה רבה
