



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

RANI ZIM SHOPPING CENTERS
רני צים מרכזי קניות בע"מ

לרבעון השני לשנת
2023



כמו גם מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה וכן בגורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה, בין היתר, המאפיינים את פעילות החברה ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי, להתקיים במועדים מאוחרים יותר או להיות שונים באופן מהותי מההערכות, היעדים והנתונים המוערכים או המשתמעים במצגת.

לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות במצגת זו, בין היתר, עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל. להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע, כולו או חלקו, הכלול במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות. כמו כן, מובהר כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכולו ישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ו/או בשל היותם תלויים, כולם או מקצתם, בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם בגורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה.

למעט סימני מסחר ו/או שמות מסחר שבבעלות החברה ו/או בשימושה, סימני מסחר ו/או שמות מסחר הנזכרים בתקציר זה הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת זו לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.

מצגת זו, כולה או חלקה, אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה" או "צים") ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו ואין לפרשה כמידע שנועד להניע גורם כלשהו לבצע עסקה בניירות הערך של החברה. מצגת זו נערכת לשם מסירה והצגה של מידע בתמצית בלבד, אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע לניירות ערך של החברה ואינו יכולה להחליף עיון בדיווחים שפרסמה ותפרסם החברה לציבור. הפרטים אודות החברה, לרבות נכסיה, תוצאותיה הכספיות, ניירות הערך שלה, סטאטוס משפטי של הנכסים וכיוצא ב"מפורטים בדוחות התקופתיים ו/או בדוחות העיתיים וכל מסמך נוסף שפרסמה ותפרסם החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך והבורסה.

המידע המובא במצגת זו, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, כולל תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר, המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים שהתממשותם, במלואם או בחלקם, אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

התממשותם של תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר ועמידתה של החברה ביעדים, בהערכות ובתחזיות, תלויים בחלקם בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה

תמצית פרמטרים תפעוליים לרבעון שני 2023

שיעור התכוסה הממוצע בנכסי החברה מקורב ל-100% (בנטרול הנכס בנוף הגליל, שנמצא בשלב השבחה).



עומס שכ"ד וניהול בנכסי החברה עומד על כ-9.3%



לחברה **הון עצמי** בסך של 680 מ' ש"ח וסיימה את ששת החודשים הראשונים של השנה **ברוח נקי** של כ-39 מ' ש"ח.



NOI לששת החודשים הראשונים של השנה - 44.5 מ' ש"ח וזאת בהשוואה ל-32.0 מ' ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-23% SAME PROPERTY.



מי אנחנו?

החברה מחזיקה ומנהלת **10 נכסים מניבים** בשטח כולל של כ-100 אלפי מ"ר (חלק החברה) ו-**380 שוכרים**, בשווי כולל של **מעל ל-1.2 מיליארד ש"ח**. **נכס נוסף** (טייבה) בשלבי אכלוס.



נכס נוסף (כפר סבא שלב ב') בשלבי סיום בניה ואכלוס. **נכס נוסף** (ים המלח) התקבלה חזקה לאחר תאריך המאזן.

ארבעה פרויקטים **בשלבי בניה** בהיקף של כ-40 אלפי מ"ר (חלק החברה): רהט, בקעת אונן, טמרה, כפר סבא שלב ג'.



חמישה פרויקטים **בשלבי תכנון** בהיקף של כ-40 אלפי מ"ר (חלק החברה): אום אל פאחם שלב ב', טירה הרחבה, דליית אל כרמל, ראש העין, גני תקווה 2.



החברה פועלת בתחום **הייזום למגורים** ומקדמת 16 פרויקטים להקמת 2,843 יח"ד במגזר היהודי באמצעות זרוע צים-מגידו, ובנוסף ייזום והקמה של 2 פרויקטים במגזר הלא יהודי בהיקף של כ-220 יח"ד.



החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב משנת 2018.



בעל השליטה בחברה - רני צים (54%). בעל עניין מוסדי בחברה: הפניקס (6.6%).



נכללת במדדים SME60, תל אביב נדל"ן, ת"א מניב ישראל.



אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י מעלות, אג"ח סדרה ב' ilA-/stable, אג"ח סדרה ג' ilBBB+.



מיקוד עסקי

*25%



ייזום למגורים

מגזר יהודי



מגזר לא יהודי (ערבי)



ביצוע עצמי (רישיון קבלן ג'5)



*75%



מרכזי קניות

ZIMURBAN
BY RANI ZIM

פריפרייה



שכונתיות



מגזר לא יהודי (מגזר ערבי) seven





באר שבע

תל אביב

חיפה

ייזום למגורים בחברה הערבית:

- כפר קאסם
- פוריידים

מרכזים מסחריים בהקמה:

- כפר סבא - שלב ג'
- טמרה
- בקעת אונו
- רהט

מרכזים מסחריים מניבים (הכוללים מערכת PV):

- מעלות
- בית שאן
- ערד
- נתיבות
- אום אל פחם
- ירכא
- נוף הגליל*
- טירה
- גני תקווה*
- כפר סבא - שלב א'
- ים המלח (9/2023)*
- ללא מערכת PV*

ייזום למגורים (באמצעות זרוע מגידו):

- אופקים
- קריית מלאכי
- מגדל העמק
- כפר יונה
- עפולה
- ג'סר א' זרקא
- טבריה
- מעלות
- חיפה
- יבנה

מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:

- דליית אל כרמל
- גני תקווה 2
- ראש העין
- טירה הרחבה
- אום אל פחם - שלב ב'

מרכזים מסחריים באיכלוס:

- טייבה
- כפר סבא - שלב ב'

פרויקטים

עסקת מגידו - הושלם השלב הראשון

בעסקה לרכישת 25% ממניות מגידו בהשקעה של 45 מ' ש"ח. החברה צפויה להגדיל את החזקתה במגידו ל-100% עד סוף שנת 2025. לחברת מגידו קיים צבר דירות להקמה בהיקף של 2,660 יח"ד (חלק החברה 2,221 יח"ד) ו-23.5 אלפי מ"ר נדל"ן להשקעה.

טמרה - החברה החלה

בעבודות הקמת פרויקט

מסחרי אשר יבנה על שטח של כ-15.5 אלפי מ"ר ובעלות צפייה של כ-62 מיליון ש"ח*.

מגידו - התקשרות במסמך עקרונות למתווה השקעה בחברת מגידו מול לאומי פרטנרס ומזרחי (30% מהון המניות של חברת מגידו), חלף התשלום שרני צים היתה מחוייבת על פיו בהסכם המקורי.

ים המלח - הושלמה עסקת רכישת זכויות

החכירה המהוונות של קניון ים המלח תמורת 152 מ' ש"ח. תחילת הנבה ספטמבר 2023.

8.2023

5.2023

2.2023

9.2022

8.2022

5.2022

כפר קאסם - קבלת אישור ועדה להיתר בניה בתנאים.

ראש העין - החברה **זכתה במכרז** לרכישת זכויות חכירה במגרש בייעוד למסחר בראש העין הכולל זכויות לכ-5,800 מ"ר מסחר לשיווק. NOI בהפעלה מלאה יעמוד על סך של כ-13 מ' ש"ח.

מגידו - החברה באמצעות מגידו, **זכתה בשני מכרזי רמ"י** במגרשים בייעוד לבנייה רוויה ומסחר מרקמי בערים חיפה ואופקים הכוללים 1,035 יח"ד (מתוכם 733 יח"ד מחיר מטר).)

כפר קאסם - זכיה במכרז לרכישת זכויות חכירה ב-5 מגרשים צמודים לבניה רוויה ושטחי מסחר. במגרשים זכויות בניה לכ-174 יח"ד (מתוכם 100 יח"ד במחיר מטר) וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר. **התקבל מימון בנקאי לרכישת הקרקע.**

פיננסי

2 הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') בסך כולל של כ-52 מ' ש"ח.

2

1 החברה גייסה 350 מ' ש"ח בהנפקת סדרה אג"ח ג'. כ-173 מ' ש"ח מסכום הגיוס שימש לפרעון מוקדם של אג"ח א'.

1

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

שינוי	1-12/2021	1-12/2022	שינוי	H1/2022	H1/2023	
+28%	56.7	72.3	+39%	32.0	44.5	NOI (מיליוני ש"ח)
-24%	105.6	80.0	+10%	35.4	38.8	רווח נקי (מיליוני ש"ח)
+9%	583	638	+7%	637	680	הון עצמי (מיליוני ש"ח)

	9.2	-8.1		-8.1	-9.6	FFO (מיליוני ש"ח) גישת הרשות
-	9.1	32.8	-	19.3	17.5	הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
-	-	-	-	-	1.6	התאמות שאינן תורמות ל- FFO
-	-	-	-	-	5.0	הוצאות מימון בגין פרויקטים שלא הותרו להיוון
+45%	18.3	26.5	+29%	11.2	14.5	FFO (מיליוני ש"ח) גישת ההנהלה*

מיליון ש"ח **664**
גיוס אג"חים בשתי סדרות (ע.נ.)

מיליון ש"ח * **713**

סך השקעות בייזום נדל"ן

* השקעות בייזום והקמה לרבות מלאי מקרקעין בייזום למגורים ועלות רכישת מגידו בדוחות הכספיים

13%

תשואה להון
לשנת 2022

* בגישת ההנהלה מנוטרלות הוצאות שאינן תזרימיות בקשר עם הפרשי הצמדה למדד



גני תקווה



מעלות

שם הנכס (חלק החברה)	סה"כ שטחים (מ"ר) לשיווק חלק החברה	שווי חלק החברה (מ' ש"ח)	שיעור השטחים המשווקים	שיעור היוון עיקרי	חלק החברה ב-NOI חוזים חתומים (מ' ש"ח) ¹
מעלות	11,500	238	100% -נ	6.5%	17.0
בית שאן	12,000	170	100% -נ	6.5%	11.3
נוף הגליל	25,600	176	70% -נ	7.25%	6.0 ⁴
ערד	11,800	139	100% -נ	6.75%	10.3
אום אל פחם	8,200	128	100% -נ	6.5%	11.0 ³
גני תקווה (50%)	4,600	125	100% -נ	6.5%	6.1
ירכא	7,400	101	100% -נ	6.5%	8.8 ³
נתיבות (50%)	6,600	83	100% -נ	6.7%	6.5
טירה	5,000	63	100% -נ	6.9%	4.6 ³
כפר סבא שלב א' (אפשר עד 50%)	3,000	51	100% -נ	7%	2.9
סה"כ	95,700 מ"ר	1,274 מ' ש"ח	בקיורב ל- 100% ²		84.5 מ' ש"ח

(1) כולל הכנסות מחשמל בצובר ומפוטו-וולטאי. (2) שיעור תפוסה בניטרול נוף הגליל הנמצא בשלבי השבחה. (3) NOI חוזים חתומים ללא נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע. (4) נוף הגליל - NOI נוכחי (בשלבי השבחה).

12%	תשואה ל- NOI
7%	תשואה ל- FFO

שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	שטח ברוטו (מ"ר) (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי ⁽²⁾	עלות משוערת כוללת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) ⁽²⁾	עלות השלמת בניה משוערת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) ⁽²⁾	שווי בספרים יוני 2023 (מ' ש"ח) (חלק החברה)	NOI חזוי (מ' ש"ח) ⁽²⁾ (חלק החברה)	FFO חזוי גישת ההנהלה / הרשות (מ' ש"ח) ⁽²⁾ (חלק החברה)
טייבה - באכלוס	מסחר ושירותים	8,100	פתיחה Q4/23	65	6	94	1.95	1.66
נפר סבא שלב ב' (מגרשים 25+59) (50%) - באכלוס	מסחר	1,500	Q3 2023	34	1	17	1.7	1.1
רהט	מסחר ושירותים	11,000	Q4 2023 ⁽⁵⁾	77	41	62	12.8	9.5
בקעת אונו (50%) (בליווי בנקאי)	מסחר ושירותים	8,200	2024	126 ⁽⁶⁾	96	29 ⁽⁴⁾	13.2	7.1
טמרה (אושר ליווי)	מסחר ושירותים	8,300	2024	65	54	35	9.9	5.5
נפר סבא שלב ג' (50%)	חוות שרתים ומסחר	10,600	2025	114 ⁽³⁾	57	160	11.5	5.9
סה"כ		47,700 מ"ר		481 מ' ש"ח	255 מ' ש"ח	397 מ' ש"ח	58.6 מ' ש"ח	35.7 מ' ש"ח
נפר סבא שלב ג' (50%)	לוגיסטיקה למכירה	16,000	2025	172 ⁽³⁾	86	84	225	רווח צפוי 53

(1) ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע. (2) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (3) לא כולל תשלום בקשר עם חיובי רמי"ג. (4) בקעת אונו - רשום בספרים בעלות רכישה כמקדמות ע"ח מקרקעין. (5) מועד סיום הקמה צפוי לרהט שלב ב' Q3/2024 (6) עלות רכישת הנכס.



בחודש יוני 2023 החברה חתמה על הסכם לרכישת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 6 דונם וכוללים 9,200 מ"ר ברוטו להשכרה. תחילת הנבה בחודש ספטמבר 2023. בכוונת החברה לפתח ולהשביח את המתחם, בין היתר על-ידי טיוב שוכרים ותנאי שכירות, העלאת שיעור התפוסה, פרסום, מיתוג והשקעה בנכס.



152 מ' ש
עלות רכישה



119 מ' ש
הלוואה



21 מ' ש
NOI צפוי לאחר
השבחת הנכס



6 מ' ש
NOI ביום
הרכישה



הדמיית כ"ס



הדמיית ראש העין

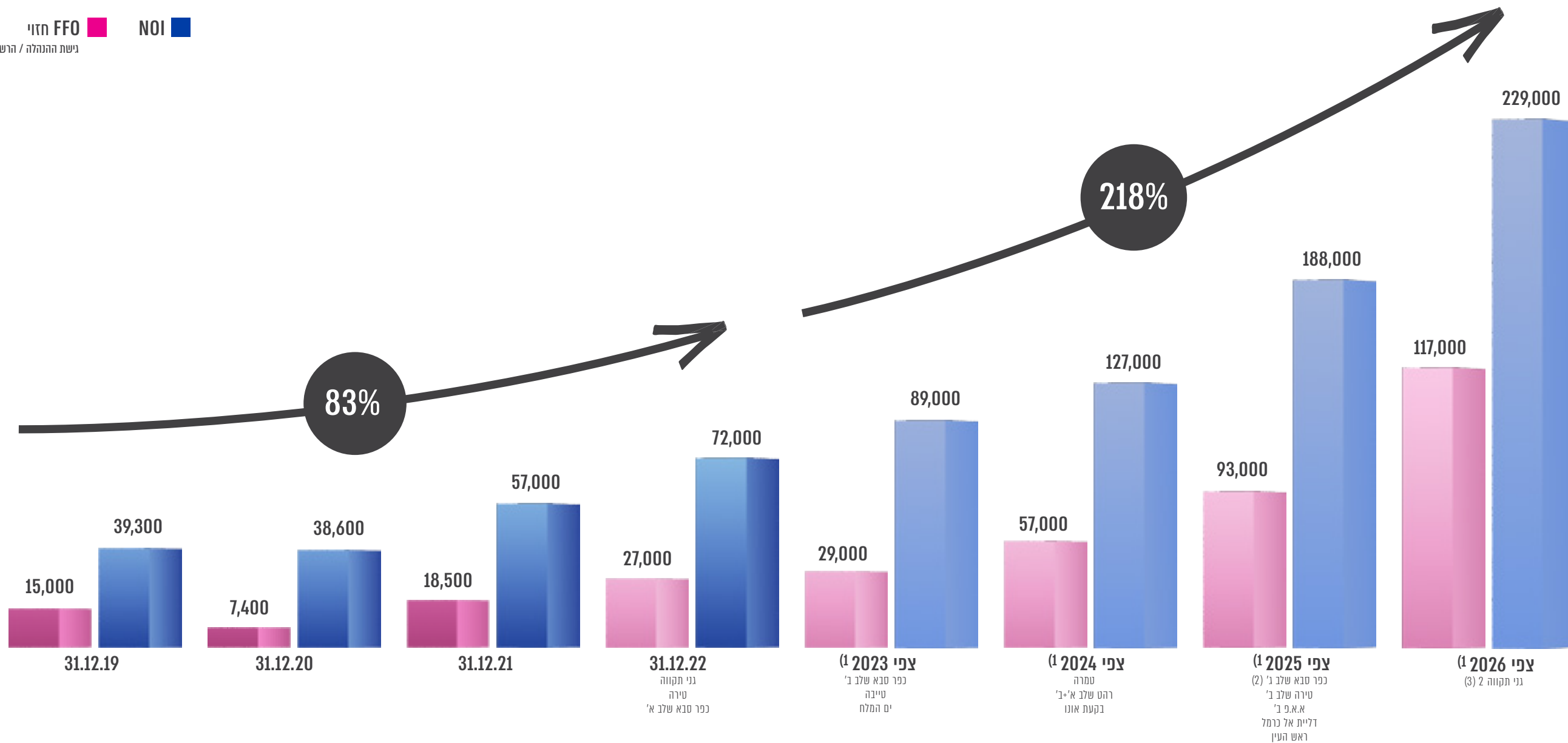
שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	סטטוס הפרוייקט	שטח ברוטו להשכרה (מ"ר) (חלק החברה)	שנת סיום הקמה (צפוי) ⁽⁵⁾	עלות כוללת משוערת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) ⁽⁵⁾	שווי בספרים יוני 2023 (מ' ש"ח) (חלק החברה)
אום אל פאחם שלב ב'	מסחר ושירותים	תכנון	8,500	2025	109	18
טירה הרחבה	מסחר ושירותים	תכנון	5,100	2025	57	15 ⁽³⁾
דליית אל כרמל ⁽²⁾	מסחר ושירותים	תכנון	7,800	2025	85	18
ראש העין	מסחר ושירותים	תכנון	5,800	2025	95	75
גני תקווה 2 ⁽⁴⁾ (50%)	מסחר ושירותים	תכנון	12,500	2026	217	104
סה"כ			39,700 מ"ר		563 מ' ש"ח	230 מ' ש"ח

(1) הנחות מימון: 65% LTV - (2) הסכם רכישה כלל התאמת תמורה ואופציה לרכישת 20% נוספים בהתאם למנגנון שיעור תשואה מוסכם.
 (3) הלוואה לבעלי קרקע ע"ח תשלומי שכ"ד עתידיים, מובטחת בשיעבוד הקרקע. (4) אחזקה 55%, כאשר לשותף אופציה עליה ל- 50% בהתאם למנגנון מוסכם בין הצדדים, לפיכך מוצגת אחזקה אפקטיבית.
 (5) אזהרת מידע: צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

גידול צפוי ב- NOI ו- FFO (במליוני ש"ח, חלק החברה)									שמות הנכסים (חלק החברה)
FFO גישת ההנהלה והרשות			NOI			השקעות			
2026	2025	2024	2026	2025	2024	2026	2025	2024	
6.6	5.8	5.6	95	8.7	8.5	-	-	-	טייבה (באכלוס) ⁽²⁾
11	11	10	1.8	1.7	1.6	-	-	-	נפר סבא (באכלוס) (50%)
11.2	9.7	5.0	18.0	17.0	13.0	-	10	10	ים המלח
9.5	8.9	5.8	12.8	12.1	9.1	-	-	-	רהט ⁽²⁾
5.5	4.6	2.1	9.9	9.0	4.3	-	-	24	טמרה ⁽²⁾
7.1	5.8	1.5	13.2	11.9	3.0	-	-	80	בקעת אונו (50%)
5.5	5.5	-	11.2	11.2	-	-	79	30	אום אל פאחם - שלב ב' ⁽²⁾
3.0	3.0	-	6.1	6.1	-	-	37	20	טירה הרחבה ⁽²⁾
5.9	4.4	-	11.5	8.6	-	-	7	30	נפר סבא - שלב ג' (50%)
4.6	2.3	-	9.4	4.7	-	-	50	35	דליית אל כרמל ⁽²⁾
6.4	3.2	-	12.9	6.4	-	-	10	45	ראש העין
9.5	-	-	19.3	-	-	37	50	-	גני תקווה 2 (50%)
75.9	54.2	21.0	135.5	97.4	39.5	37	243	274	סה"כ

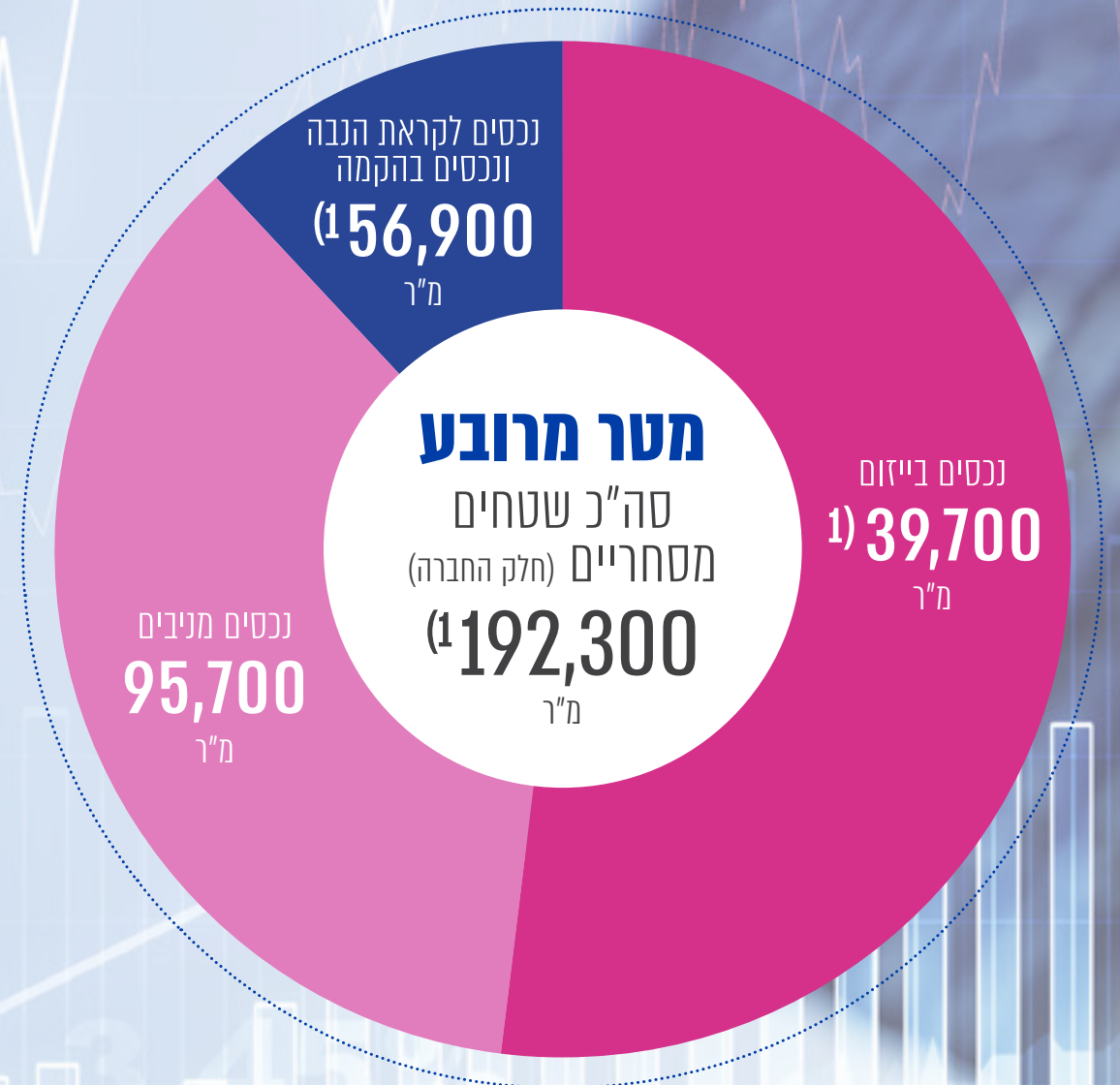
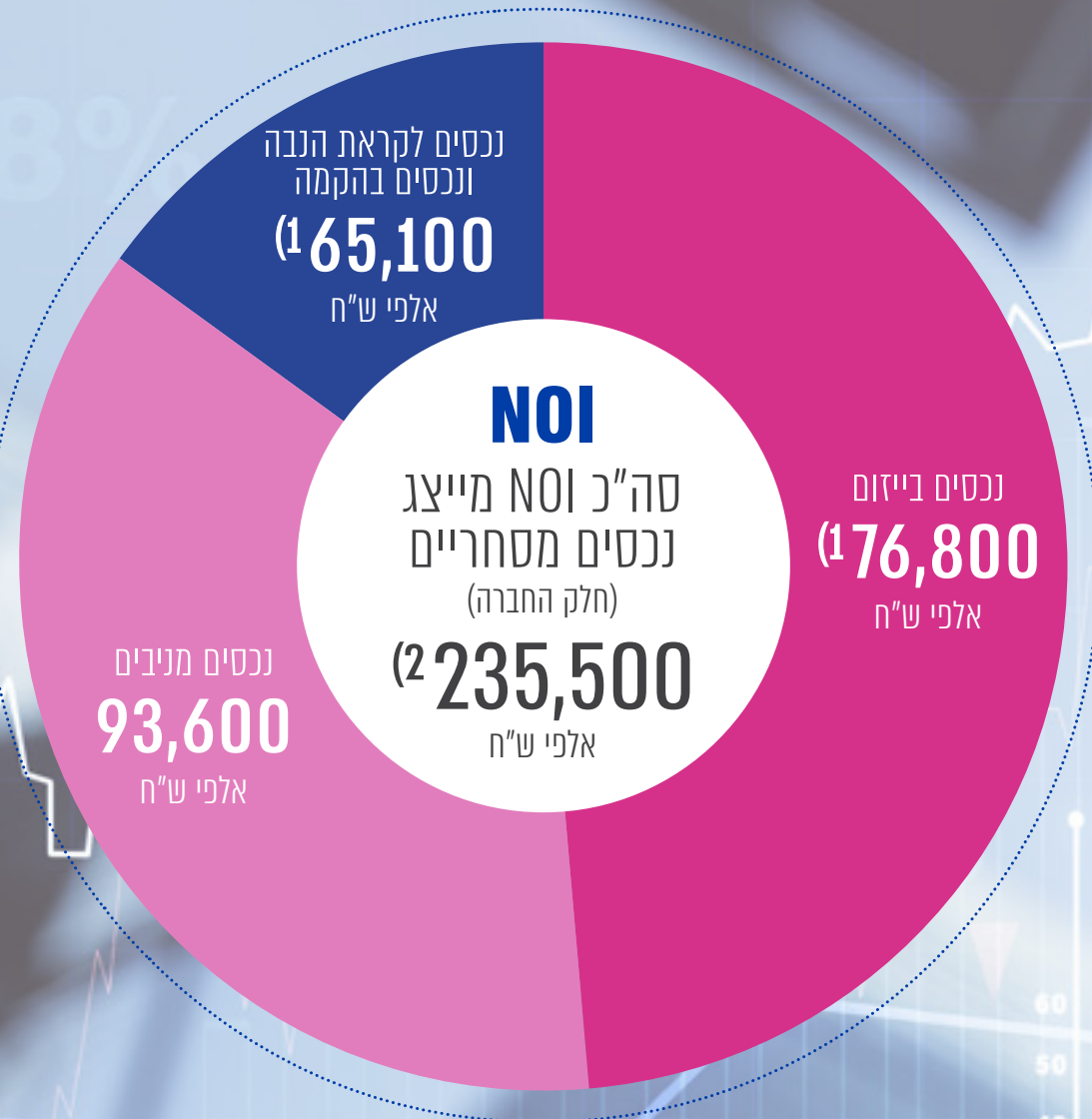
(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל (2) ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע.

FFO חזוי ■ NOI ■
גישת ההנהלה / הרשות



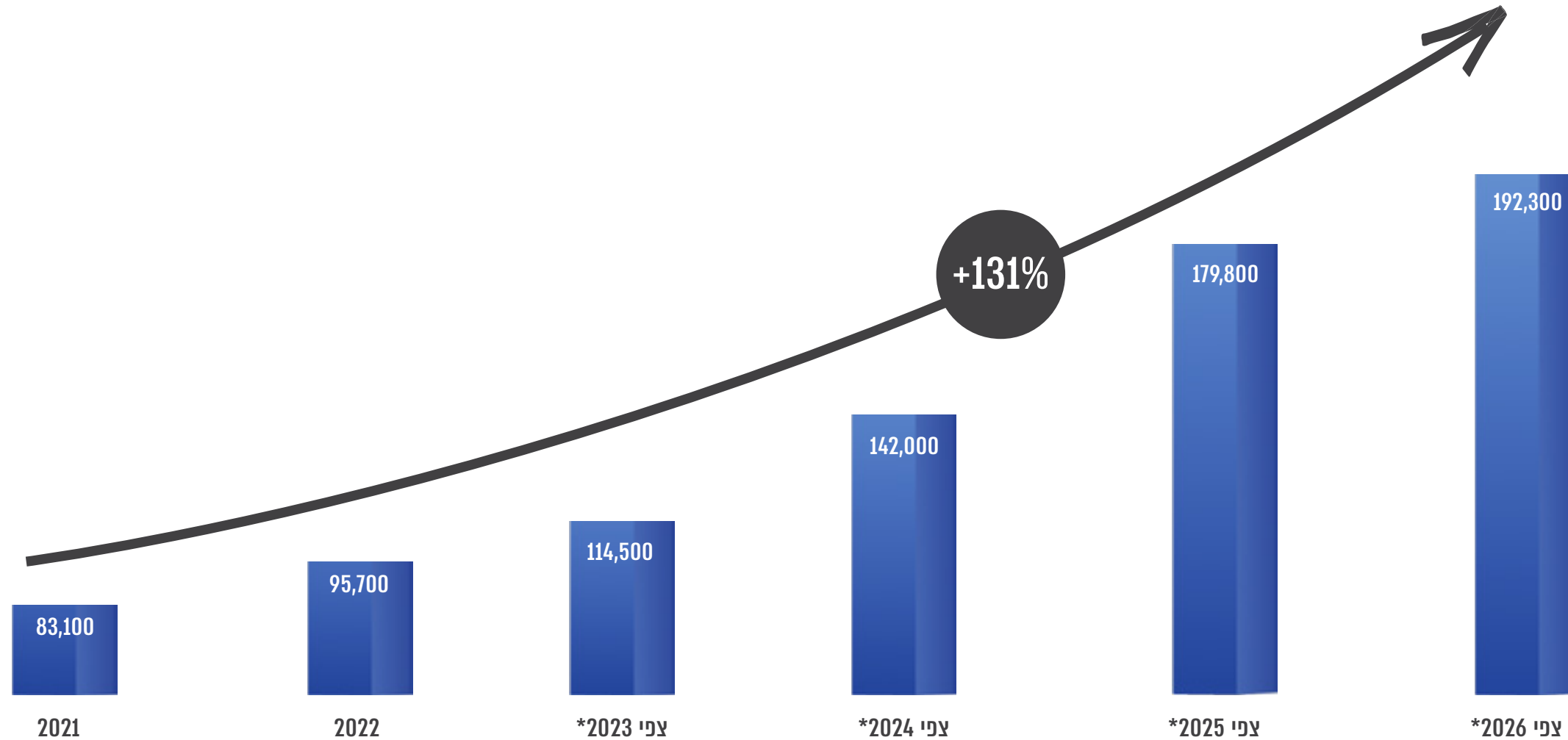
(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע (במתחמים בחברה הערבית 2) בוצע שינוי יעוד לשטחים לוגיסטיים שסווגו למלאי חלק נדל"ן להשקעה בהקמה (3) גני תקווה 2 - ייבנה בשלבים ולפיכך נכלל ב-2026 שלב א' בהתאם לזכויות הבניה בתב"ע מאושרת.

* לפרטים אודות FFO גישת הרשות ראו שקף 7.



(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל (2) ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע (במתחמים בחברה הערבית).

מסחר



* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.



גני תקווה שלב א'



גני תקווה שלב ב' הדמיה

שלב א' - פרוייקט אורבני הממוקם בלב שכונת גני תקווה החדשה. פרוייקט "שכונתי" ראשון מסוגו מתוך פורטפוליו הנכסים של החברה.

הפרוייקט כולל כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר, בילוי ושירותים. הפרוייקט אוכלס ברבעון ה-1 בשנת 2022 ונמצא בתכוסה של כ-100%.

שלב ב' - במהלך שנת 2022 השלימה החברה ביחד עם ריטו רכישת מגרש בשטח בנוי של כ-12.5 דונם. בכוונת החברות להקים מרכז מסחרי בשטח של כ-20,000 מ"ר לשיווק ובנוסף שטחי תעסוקה (לאחר שינוי תב"ע להגדלת זכויות).

FFO** חזוי (חלק החברה)	NOI (חלק החברה)	
1.9	6.1	שלב א'
12.0	25.8	שלב ב'*
13.9	31.9	סה"כ

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.
** בפרוייקט זה FFO גישה ההנהלה וגישה הרשות הינן זהות.



הדמיה



תמונת מצב אוגוסט 2023



טייבה

מרכז מסחרי בהיקף של כ-8,000 מ"ר. נכון למועד המצגת, נמסרו לשוכרים יחידות לצורך עבודות התאמה במושכר. פתיחה צפויה Q4/2023.

9.5	NOI */**
6.6	FFO */**/** חזוי

* ללא נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
** אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.
*** בפרוייקט זה FFO גישת ההנהלה וגישת הרשות הינן זהות.

טירה

שלב א' - הפרוייקט משתרע על כ-5,000 מ"ר שטח לשיווק. הפרוייקט נפתח בתחילת 2022 ומשווק ב-100%.
שלב ב' - הפרוייקט משתרע על כ-5,100 מ"ר שטח לשיווק. הפרוייקט מצוי בשלב תכנון, צפי סיום הקמה בשנת 2025*.

FFO*** חזוי	NOI	*
2.6	4.6	שלב א'
**3.0	**6.1	שלב ב'
5.6	10.7	סה"כ

* ללא נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
** אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.
*** בפרוייקט זה FFO גישת ההנהלה וגישת הרשות הינן זהות.

ממוקם במזרח העיר כפר סבא, בסמוך לכביש 6 בין מחלק חורשים למחלק אייל. בחודש ינואר 2022 החברה מימשה מחצית מהזכויות בפרויקט.

שלב א' - כולל כ-6,000 מ"ר שטחי מסחר מושכרים במלואם לרשת הסופרמרקט 'אושר עד' אשר נפתחה לקהל במהלך מאי 2022 ו-2 יחידות מושכרות נוספות.

שלב ב' - במגרשים סמוכים לפרויקט המרכזי, הכוללים כ-3,000 מ"ר לשיווק למסחר, שבנייתם לקראת סיום.

שלב ג' - כ-53,000 מ"ר אשר מתוכם כ-21,000 מ"ר שטחים המיועדים להשכרה (חוות שרתים ומסחר). והיתר (כ-32,000 מ"ר) שטחי לוגיסטיקה המסווגים כמלאי למכירה. נמצא בתהליך הקמה, צפי סיום בנייה בשנת 2025*.

נכון למועד פרסום המצגת, נמכרו כ-20% משטחי הלוגיסטיקה לפי מחיר ממוצע של כ-12,500 ₪ למ"ר.



תמונת מצב אוגוסט 2023

FFO** חזוי (חלק החברה)	NOI (חלק החברה)	
1.0	2.9	שלב א'
1.1	1.6	שלב ב' *
5.9	11.5	שלב ג' *
8.0	16.0	סה"כ

שווי לוגיסטיקה כגמור המסווג כמלאי למכירה - כ-225 מ' ש"ח (חלק החברה).

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.
** בפרויקט זה FFO גישת ההנהלה וגישת הרשות הינן זהות.



הדמיה



הדמיה



הדמיה



הדמיה



תמונת מצב אוגוסט 2023



תמונת מצב אוגוסט 2023



תמונת מצב אוגוסט 2023

טמרה

בתחילת 2023 החברה החלה בביצוע עבודות הקמה לפרוייקט הכולל 8,300 מ"ר לשיווק. מועד סיום הקמה צפוי בשנת 2024. למועד המצגת, החברה במו"מ לשיווק בשלבים שונים של כ- 55% משטחי הפרוייקט.

* ללא נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור
בשקף 2 לעיל.
** בפרוייקט זה FFO גישת ההנהלה וגישת
הרשות הינן זהות.

8.6	NOI *
4.2	FFO * / ** חזוי

רהט

פרוייקט הכולל 11,000 מ"ר שיבנה בשני שלבים: **שלב א'** - כולל 6,500 מ"ר לשיווק. נמצא בביצוע וצפוי להסתיים במחצית השנייה של שנת 2023*. **שלב ב'** - הפרוייקט מצוי בשלבי בנייה וכולל 4,500 מ"ר לשיווק. למועד המצגת, החברה בשיווק בשלבים שונים של כ- 80% משטחי הפרוייקט.

* ללא נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור
בשקף 2 לעיל.
** בפרוייקט זה FFO גישת ההנהלה וגישת
הרשות הינן זהות.

FFO** חזוי	NOI	*
5.8	9.0	שלב א'
3.7	3.8	שלב ב'
9.5	12.8	סה"כ

בקעת אונו

החברה רכשה 50.01% מהזכויות במרכז המסחרי בהקמה על ידי צד ג' הכולל 16,400 מ"ר לשיווק (חלק החברה כ- 8,200 מ"ר) במתחם בקונספט ייחודי המשלב עירוב שימושים תעסוקה, מסחר ופנאי. לחברה אופציה להגדלת שיעור האחזקה ב- 20% נוספים בהתאם לשיעור תשואה מוטב בגובה 7.5%. למועד המצגת החברה בשיווק בשלבים שונים של כ- 60% משטחי הפרוייקט. צפי סיום הקמה בשנת 2024.

* אזהרת מידע צופה פני עתיד
כאמור בשקף 2 לעיל.
** בפרוייקט זה FFO גישת ההנהלה
וגישת הרשות הינן זהות.

13.2	(חלק החברה)	NOI *
7.1	(חלק החברה)	FFO * / ** חזוי



בטאריך 15/8/22 הושלמו התנאים המתלים להשתכללות העסקה ובהתאם הועברו לידי החברה
25% מזכויות מגידו (לרבות חברת הביצוע) כנגד השלמת התמורה עבור שלב א' בגובה 45 מ' ש"ח.

לחברה שליטה משותפת במגידו וזאת עד לקבלת שליטה בשלב ב'.



18.7 מ"ר אלף
נדל"ן להשקעה



30% שיעור רווח גולמי
7-30.6.23



17.5 מ' ש
רווח תפעולי
6 חודשים 2023



226 מ' ש
הון עצמי



722 מ' ש
עודפים צפויים(1)(3)



736 מ' ש
רווח גולמי חזוי שטרם
הוכר חלק מגידו(1)



1.856 מ' ש
מחיר דירה ממוצעת
שנמכרה השנה
בשוק החופשי



198 אלפי ש
ממוצע קרקע ליח"ד(4)
147 הרשמות
מתחילת השנה
(מתוכם 114 חוזים שנחתמו מתחילת השנה)



2,394 מלאי יח"ד
(חלק מגידו)



2,843 מלאי יח"ד



16 פרויקטים

(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (2) לרבות הלוואות בעלים שנרכשו ע"י החברה. (3) כולל הון עצמי שיידרש ע"י הבנק. (4) לפני היטלי פיתוח

אופציה

בכפוף להנפקת החברה
בבורסה, זכות לרכישת 2%
מחברת מגידו בתמורה
ל-14 מ' ש ולחלופין
אופציית PUT בתמורה
ל-28 מ' ש

החל מ-1 בינואר 2026
למשך 24 חודשים

שלב ד'

יירכשו 10% הנותרים
ממניות מגידו ייזום
בתמורה ל-33.5 מ' ש

100%

31 בדצמבר 2025

שלב ג'

יירכשו 10% ממניות מגידו
ייזום בתמורה ל-33.5 מ' ש

90%

1 בינואר 2025

שלב ב'

בחודש אוגוסט
2023 החברה
התקשרה במסמך
עקרונות להכנסת
שותפים בחברת מגידו:
לאומי פרטנרס (15%),
מזרחי (15%)

רכישת 55% נוספים ממניות מגידו ייזום ומלוא
הלוואות הבעלים בשני חלקים:

חלק ב'

השלמת תמורה בסך של
145 מ' ש"ח ביום 1.7.24

80%

1 ביולי 2024

חלק א'

50 מ' ש"ח ישולמו בפריסה
עד ליום 1.9.23 כנגד 11%
נוספים ממניות מגידו

36%

1 בספטמבר 2023

הושלם
ביום ה-
15/8/22

שלב א'

יירכשו 25% מהון המניות של
מגידו ייזום בתמורה ל-45 מ' ש
ערב העסקה, מגידו ייזום תרכוש
את מלוא האחזקות בחברת
הביצוע בתמורה ל-35 מ' ש

25%

מועד הקלוזינג בכפוף
להשלמת התנאים המתלים

עלות מגידו ייזום 307 מיליון ש"ח*

בנוסף ההסכם כולל התייחסות לתנאים מתלים (שעיקרם אישור הממונה, ואישור צדדים שלישיים לשינוי השליטה לרבות הסרת ערבויות המוכר), הוראות בדבר ניהול ושליטה בחברה בתקופת הביניים, ואי תחרות המוכר כמקובל בעסקאות מסוג זה. * לא כולל מרכיב האופציה

שם פרויקט	עיר	חלק החברה	מועד חזוי לתחילת בניה	מ"ר מסחר	יח"ד	יח"ד שנמכרו	הכנסות צפויות (1) (100% מהפרויקט) מיליוני ש"ח	אחוז ביצוע למועד הדו"ח	רווח גולמי חזוי שטרם הוכר חלק מגידו (1) מיליוני ש"ח	יתרת עודפים חלק מגידו (1) מיליוני ש"ח	מועד השלמת פרויקט (1)
מסחר 1142	אופקים	100%	הושלם	1,360	5	5	19	התקבל טופס 4	1	3	2023
אוטופיה (צמודי קרקע)	אופקים	100%	בביצוע		43	43	83	91%	5	15	2023
אורות המושבה *	קריית מלאכי	100%	בביצוע		84	84	108	62%	8	18	2024
רובע אלונים 1 *	מגדל העמק	50%	בביצוע	375	187	181	203	81%	12	22	2024
KY	נפר יונה	100%	בביצוע	400	148	89	219	46%	77	58	2025
Vision - חורשת נוח *	אופקים	100%	בביצוע		50	49	54	66%	8	12	2024
החורש PARK URBAN C1	עפולה	100%	בביצוע		80	31	110	10%	33	24	2025
דירה להשכיר אופקים	אופקים	100%	2023 (1)		90		109		32	32	2025
רובע אלונים 2 (צמודי קרקע) *	מגדל העמק	50%	2023 (1)		61	11	116		18	13	2025
אפיקי נחל	אופקים	100%	2023 (1)	5,700	156		239		63	50	2026
מול כנרת	טבריה	50%	2023 (1)		244		423		81	57	2027
AZURA BAY	ג'סר א זרקא	100%	2024 (1)		154		299		101	75	2026
מעלות	מעלות	100%	2024 (1)		380		526		108	110	2028
אפיקי נחל *	אופקים	100%	2024 (1)	1,370	629		723		103	114	2028
מבואות הדרומים *	חיפה	50%	2025 (1)		406		676		42	76	2027
יבנה (2) *	יבנה	100%	2026 (1)		126		195		45	44	2028
סה"כ				9,205	2,843	493	4,102		736	722	
חלק מגידו					2,394	397					

(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (2) ביום 4 באפריל, 2023 התקיים דיון בעתירה שהגישה חברת מגידו י.ק. ישראל ביחד עם חברות נוספות שזכו עימה במכרז במתחמים שונים בגין שינויים בתנאי המכרז שנידרשו ממגידו י.ק. ישראל. בדיון הוחלט לתת צו הקפאת הליכים במסגרתו הוקפאו המועדים לביצוע התשלום לרמ"י עבור הקרקע והוצאות הפיתוח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים צו הקפאת ההליכים הוארך עד ליום ה-14 בספטמבר. * מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בהם נכללות דירות במחיר למשתכן / מופחת / מטרה בשיעור 28%-80%.



שם פרויקט	עיר	סה"כ יח"ד בפרוייקט (100%)	יח"ד שנמכרו בשנת 2022	יח"ד שנמכרו מתחילת 2023 ועד סמוך למועד פרסום המצגת	יח"ד סה"כ שנמכרו	אחוז מכירות למועד פרסום המצגת	אחוז ביצוע למועד פרסום המצגת
מסחר 1142	אופקים	5	5	-	5	100%	התקבל טופס 4
אוטופיה (צמודי קרקע)	אופקים	43	10	2	43	100%	91%
אורות המושבה *	קריית מלאכי	84	82	1	84	100%	62%
רובע אלונים 1 *	מגדל העמק	187	153	11	181	97%	81%
KY	כפר יונה	148	64	25	89	60%	46%
Vision - חורשת נוח *	אופקים	50	16	33	49	98%	66%
החורש PARK URBAN C1	עפולה	80	-	31	31	39%	10%
רובע אלונים 2 * (צמודי קרקע)	מגדל העמק	61	-	11	11	18%	-
סה"כ		658	330	114	493	75%	

* מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בהם נכללות דירות במחיר למשתכן בשיעור 44%-70%.



הדמיה כפר קאסם

כפר קאסם

בחודש מאי 2022, החברה זכתה במכרז פומבי של רמ"י לרכישת זכויות חכירה ב-5 מגרשים צמודים לבניה רוויה ושטחי מסחר. הפרויקט הצפוי ישתרע על שטח כולל של כ-7,900 מ"ר ויהווה חלק משכונת ההרחבה החדשה של המועצה המקומית. בהתאם לתנאי המכרז ניתן לבנות על המגרשים 175 יחידות דיור מתוכם 65% במחיר מטרה ו-1,500 מ"ר שטחי מסחר מלווי רחוב. בחודש מאי 2023 התקבל אישור ועדה להיתר בניה בתנאים. צפי קבלת היתר בניה עד לסוף השנה הנוכחית.

עלות קרקע
כולל פיתוח

רווח צפוי
לפני מס*

47 מיליון ₪

26 מיליון ₪



הדמיה פרדיס

פרדיס

בשנת 2021 החברה זכתה במכרז פומבי של רמ"י שמהותו רכישת זכויות חכירה לבניית 44 יחידות דיור בשני מתחמים בבניה רוויה בפרדיס. הפרויקט ישתרע על שטח כולל של כ-6,100 מ"ר. החלטת ועדה צפויה במהלך שנת 2023*.

עלות קרקע
כולל פיתוח

רווח צפוי
לפני מס*

10.5 מיליון ₪

10 מיליון ₪

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

מח"מ	ערך מתואם	ריבית	אשראי
4.0	294 מ' ש"ח	מדד + 1.08%	אג"ח ב' (1)
4.4	413 מ' ש"ח	מדד + 0.94%	אג"ח ג' (1)
2.3	544 מ' ש"ח	1.2%-1.6% + P (2)	אשראי מבנקים
	118 מ' ש"ח	מדד + 3.2%	
	1,369 מ' ש"ח		סה"כ

(1) צמוד מדד
(2) כולל הלוואות מעסקה משותפת 50%

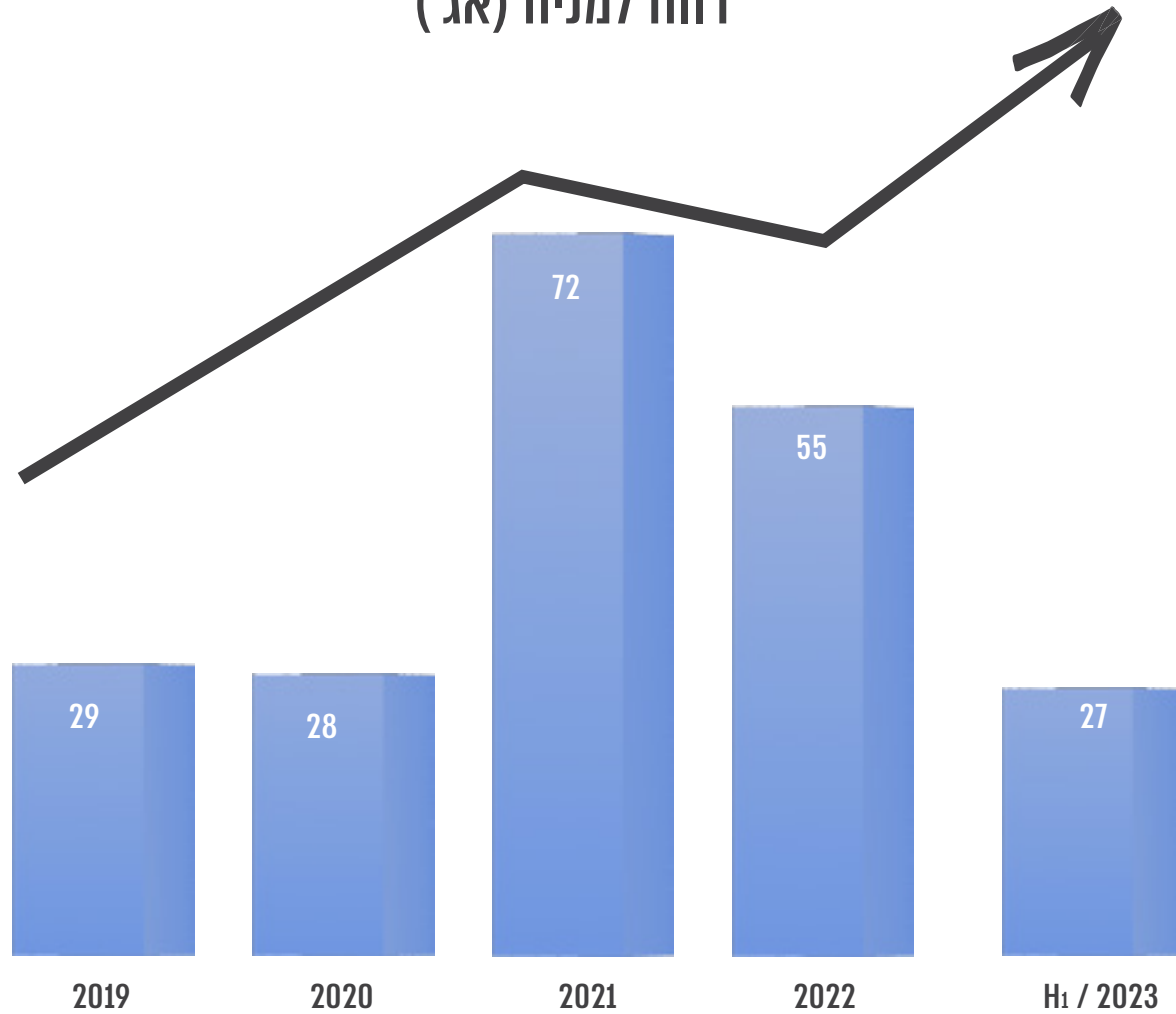
חוב פיננסי נטו ל-CAP 53%
דירוג אג"ח ב' (מובטח) - ilA
דירוג אג"ח ג' + ilBBB

עודפים צפויים (1)		
722 מ' ש"ח	מגידו	מגורים
25 מ' ש"ח	כפר קאסם	
10 מ' ש"ח	פורדייס	
100 מ' ש"ח	ים המלח	מסחר ונוספים
70 מ' ש"ח	ראש העין	
47 מ' ש"ח	כפ"ס ג' (מסחר וחוות שרתים)	
40 מ' ש"ח	קרית אונו	
30 מ' ש"ח	רהט	
20 מ' ש"ח	טייבה	מלאי
53 מ' ש"ח	כפ"ס ג' (לוגיסטיקה)	
1,117 מ' ש"ח	סה"כ עודפים צפויים	

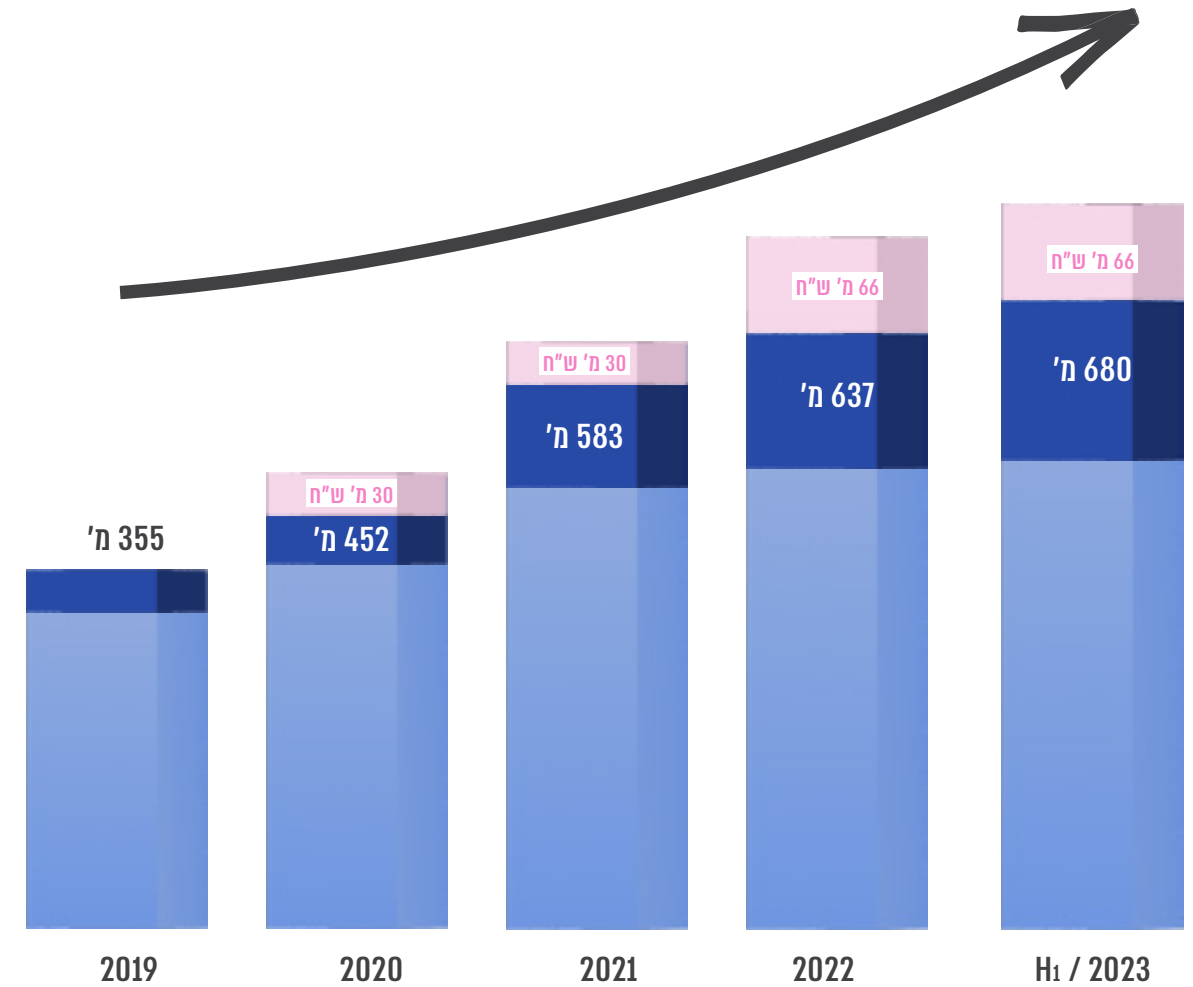
מקורות מימון (1)	
77 מ' ש"ח	יתרת מזומנים ליום 30/06/2023
125 מ' ש"ח	מסגרות אשראי מאושרות ע"י ועדת אשראי (שוחררו לאחר תאריך המאזן)
103 מ' ש"ח	מסגרת אשראי מתוכננת
100 מ' ש"ח	הכנסת שותף בפרייקטים
405 מ' ש"ח	סה"כ נזילות ומקורות מימון

(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

רווח למניה (אג')



התפתחות ההון (מ' ש"ח)



דיבידנד נצבר מ-2020 עודפים הון ■



1-6/2022	1-6/2023	דוח רווח והפסד
42,432	56,325	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
30,501	43,532	רווח גולמי
55,372	65,538	עליית ערך נדל"ן להשקעה
12,962	20,606	הנהלה וכלליות ושיווק
3,481	(1,188)	רווחי (הפסדי) חברה כלולה
2,955	2,629	הכנסות אחרות
76,392	89,905	רווח תפעולי
32,575	40,077	הוצאות מימון
46,772	49,828	רווח לפני מיסים על הכנסה
11,352	11,029	מיסים על הכנסה
35,420	38,799	רווח נקי

30/12/2022	30/6/2023	מאזן
נכסים		
316,987	303,148	רכוש שוטף
77,498	73,009	חובות ויתרות לזמן ארוך
175,481	179,254	השקעה בעסקאות משותפות
1,192,326	1,256,532	נדל"ן להשקעה
461,113	579,159	נדל"ן להשקעה בפיתוח
3,908	4,752	רכוש קבוע, נטו
2,227,313	2,395,854	סה"כ
התחייבויות		
229,909	308,452	התחייבויות שוטפות
1,359,979	1,407,344	התחייבויות זמן ארוך
637,681	680,058	הון עצמי ועודפים
2,227,313	2,395,854	סה"כ



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

תודה רבה

לפרטים נוספים: צחי כהן, סמנכ"ל כספים | 073-7962555 | tzahi@zimurban.co.il