לרבעון השלישי לשנת

2023

RANI ZIM SHOPPING CENTERS
רני צים מרכזי קניות בע"מ

ZIMURBAN
BY RANI ZIM

בימים מאתגרים אלו חברת **'רני צים מרכזי קניות'**
מחבקת את עם ישראל ומתפללת
לשלום חיילי צה"ל, המחרפים נפשם במלחמת
'חרבות ברזל' ולשובם בבטחה של כל החטופים.

'רני צים מרכזי קניות' משתתפת בצער
המשפחות אשר איבדו את יקיריהם
ברצח המתועב ובמלחמה בהגנה על המדינה
ומאחלת החלמה מהירה לכל הפצועים בגופם ובנפשם.

חברת **'רני צים מרכזי קניות'** נרתמה למאמץ הלאומי
וקיימה פעילויות הפוגה אזרחיות במתחמיה.
בנוסף, הפעילה מתוכם נקודות איסוף וחלוקת ציוד,
תרומות דם, וכן תרמה תרומות כספיות.

ממשיכים בתנופת צמיחה
של עם ישראל בארץ ישראל

יחד ננצח

ZIMURBAN

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 וכיוצ"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 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 ויכול וישתנו 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.

ZIMURBAN BY RANI ZIM

מי אנחנו?

החברה מחזיקה ומנהלת **11 נכסים מניבים** בשטח כולל של כ-105 אלפי מ"ר (חלק החברה) ומעל ל-**400 שוכרים**, בשווי כולל של **מעל ל-1.4 מיליארד ₪.**

שני נכסים נוספים **בשלבי אכלוס** בשטח כולל של כ-10 אלפי מ"ר (חלק החברה): טייבה, כפר סבא שלב ב'.

ארבעה פרויקטים **בשלבי בניה** בהיקף של כ-40 אלפי מ"ר (חלק החברה): רהט, בקעת אונו, 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 17 פרויקטים להקמת 2,943 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 (10.66%).

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+.

תמצית פרמטרים תפעוליים לרבעון שלישי 2023

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה מקורב ל-100% (בנטרול הנכסים בנוף הגליל וים המלח, הנמצאים בשלבי השבחה).

עומס שכ"ד וניהול בנכסי החברה עומד על כ-9.5%

לחברה **הון עצמי** בסך של 696 מ' ₪ וסיימה את תשעת החודשים הראשונים של השנה **ברווח נקי** של כ-54 מ' ש"ח.

NOI לתשעת החודשים הראשונים של השנה – 67.8 מ' ₪ וזאת בהשוואה ל-55.3 מ' ₪ בתקופה מקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-23%.

ZIMURBAN BY RANI ZIM

מיקוד עסקי

מרכזי קניות

*75%

- פריפרייה
- שכונתיות
- מגזר לא יהודי (מגזר ערבי) seven

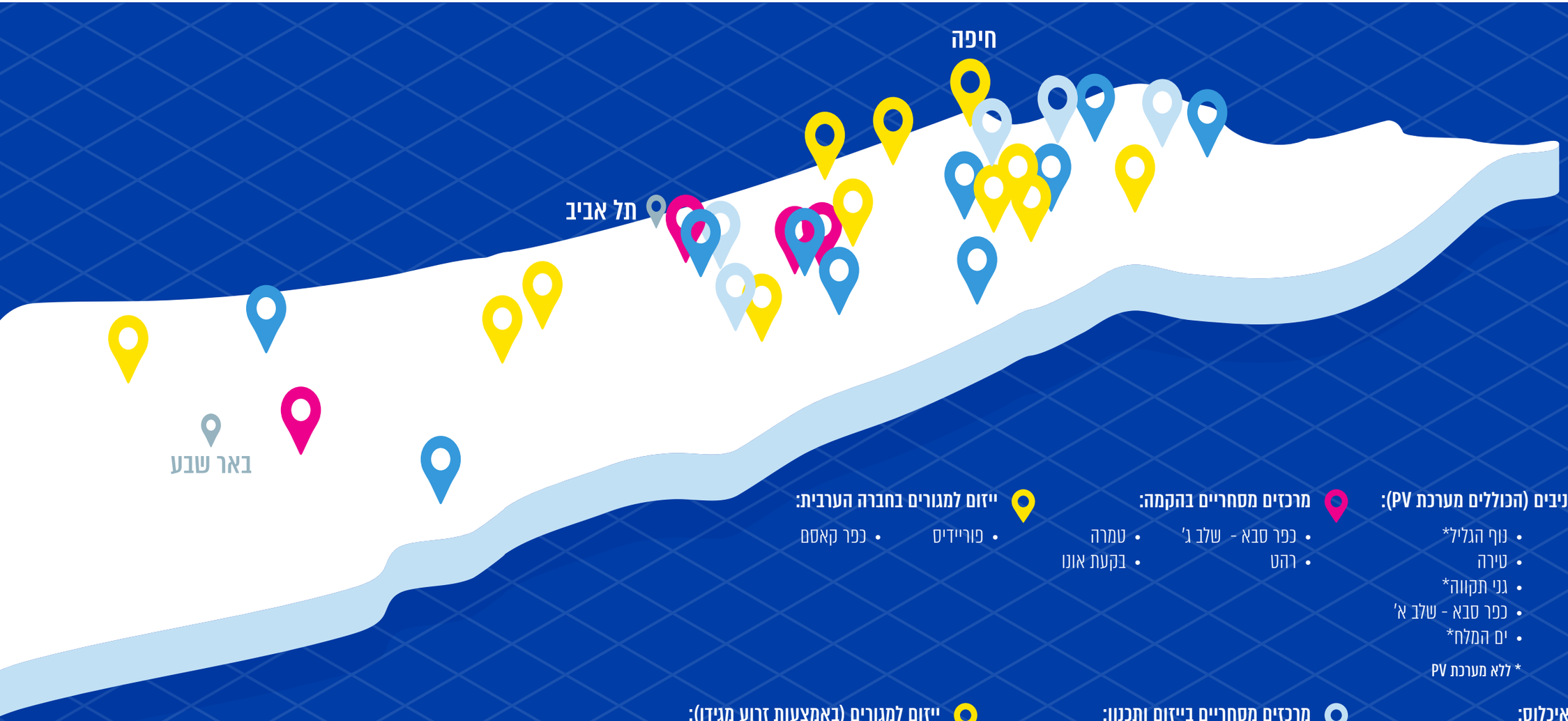
ייזום למגורים

*25%

- מגזר יהודי
- מגזר לא יהודי (ערבי)
- ביצוע עצמי (רישיון קבלן ג'5)

* נפח פעילות מוערך

ZIMURBAN
BY RANI ZIM



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*

* ללא מערכת PV

מרכזים מסחריים בהקמה:

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

ייזום למגורים בחברה הערבית:

- פוריידיס
- כפר קאסם

מרכזים מסחריים באיכלוס:

- טייבה
- כפר סבא – שלב ב'

מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:

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

ייזום למגורים (באמצעות זרוע מגידו):

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

אירועים מרכזיים בתקופה האחרונה ועד ליום פרסום המצגת

פרויקטים

5.2022

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 מטרה) וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר. **התקבל מימון בנקאי לרכישת הקרקע.**

8.2022

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.

9.2022

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 מטרה).

2.2023

טמרה - החברה **החלה בעבודות הקמת פרויקט מסחרי** אשר ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ובעלות צפויה של כ-62 מיליון ₪*.

5.2023

כפר קאסם - קבלת אישור ועדה להיתר בניה בתנאים.

8.2023

מגידו - החברה **הגדילה את החזקתה** במגידו לכדי 36%. בנוסף, החברה **התקשרה במסמך עקרונות** למתווה השקעה בחברת מגידו מול לאומי פרטנרס ומזרחי (30% מהון המניות של חברת מגידו), חלף התשלום שרני ציים 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.

פיננסי

1 **2021**

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

2 **2022**

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

3 **2023**

הרחבת סדרות אג"ח

הרחבת אג"ח ב' בסכום של 40 מ' ש"ח (דירוג מעלות 'ilA-') ואג"ח ג' בסכום של 24 מ' ש"ח (דירוג מעלות 'ilBBB+')

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

ZIMURBAN BY RANI ZIM

	1-9/2023	1-9/2022	שינוי	1-12/2022	1-12/2021	שינוי
NOI (מיליוני ש"ח)	67.8	55.3	+23%	72.3	56.7	+28%
רווח נקי (מיליוני ש"ח)	54.2	61.1	-11%	80.0	105.6	-24%
הון עצמי (מיליוני ש"ח)	696	615	+13%	638	583	+9%
FFO (מיליוני ש"ח) גישת הרשות	-15.9	-9.5	-	-8.1	9.2	-
הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות	25.1	27.6	-	32.8	9.1	-
התאמות שאינן תורמות ל- FFO	4.3	-	-	-	-	-
הוצאות מימון בגין פרוייקטים שלא הותרו להיוון	8.5	-	-	-	-	-
FFO (מיליוני ש"ח) גישת ההנהלה*	22.1	18.1	+22%	26.5	18.3	+45%

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

714 מיליון ש"ח

גיוס אג"חים בשתי סדרות (ע.נ.)

840* מיליון ש"ח

סך השקעות בייזום נדל"ן

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

13%

תשואה להון לשנת 2022

שם הנכס (חלק החברה)	סה"כ שטחים (מ"ר) לשיווק חלק החברה	שווי הוגן חלק החברה (מ' ש"ח)	שיעור השטחים המשווקים	שיעור היוון עיקרי	חלק החברה ב-NOI חוזים חתומים (מ' ש"ח) [1]
מעלות	11,500	239	כ- 100%	6.5%	17.0
בית שאן	12,000	174	כ- 100%	6.5%	11.3
נוף הגליל	25,600	180	כ- 75%	7.25%	6.0 [4]
ערד	11,800	156	כ- 100%	6.75%	10.3
אום אל פחם	8,200	128	כ- 100%	6.5%	11.0 [3]
גני תקווה (50%)	4,600	125	כ- 100%	6.5%	6.1
ירכא	7,400	102	כ- 100%	6.5%	8.8 [3]
נתיבות (50%)	6,600	84	כ- 100%	6.7%	6.5
טירה	5,000	56	כ- 100%	7.25%	4.6 [3]
כפר סבא שלב א' אושר עד (50%)	3,000	51	כ- 100%	7%	2.9
קניון ים המלח (קבלת חזקה 9/2023)	9,200	179	בתהליך ארגון מחדש	8%	6.0
סה"כ	104,900 מ"ר	1,474 מ' ש"ח	בקירוב ל- 100% [2]		90.5 מ' ש"ח

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

גני תקווה

מעלות

מנועי צמיחה - נכסים בשלב אכלוס והקמה

שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	שטח ברוטו להשכרה (מ"ר) (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי [2]	עלות משוערת כוללת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ₪) [2]	עלות השלמת בניה משוערת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ₪) [2]	שווי בספרים ספטמבר 2023 (מ' ₪) (חלק החברה)	NOI חזוי (מ' ₪) [2] (חלק החברה)	FFO חזוי גישת ההנהלה / הרשות (מ' ₪) [2] (חלק החברה)
טייבה - באכלוס	מסחר ושירותים	8,100	פתיחה Q4/2023	65	-	97	[1] 9.5	[1] 6.6
כפר סבא שלב ב' (מגרשים 25+59) (50%) - באכלוס	מסחר	1,500	Q4/2023	28	-	17	1.9	1.3
רהט	מסחר ושירותים	11,000	[6] Q2/2024	77	25	79	[1] 12.8	[1] 9.5
טמרה (אושר ליווי)	מסחר ושירותים	8,300	Q3/2024	62	45	44	[1] 9.9	[1] 5.5
בקעת אונו (50%) (בליווי בנקאי)	מסחר ושירותים	8,200	Q4/2024	[5] 126	96	[4] 29	13.2	7.1
כפר סבא שלב ג' (50%)	חוות שרתים ומסחר	10,600	2025	[3] 114	50	160	11.5	5.9
סה"כ		47,700 מ"ר		**472 מ' ש"ח**	216 מ' ש"ח	426 מ' ש"ח	58.8 מ' ש"ח	35.9 מ' ש"ח
כפר סבא שלב ג' (50%)	**לוגיסטיקה למכירה**	16,000	2025	[3] 172	74	91	הכנסות צפויות 225	**רווח צפוי 53**

תשואה ל- NOI	12%
תשואה ל- FFO	8%

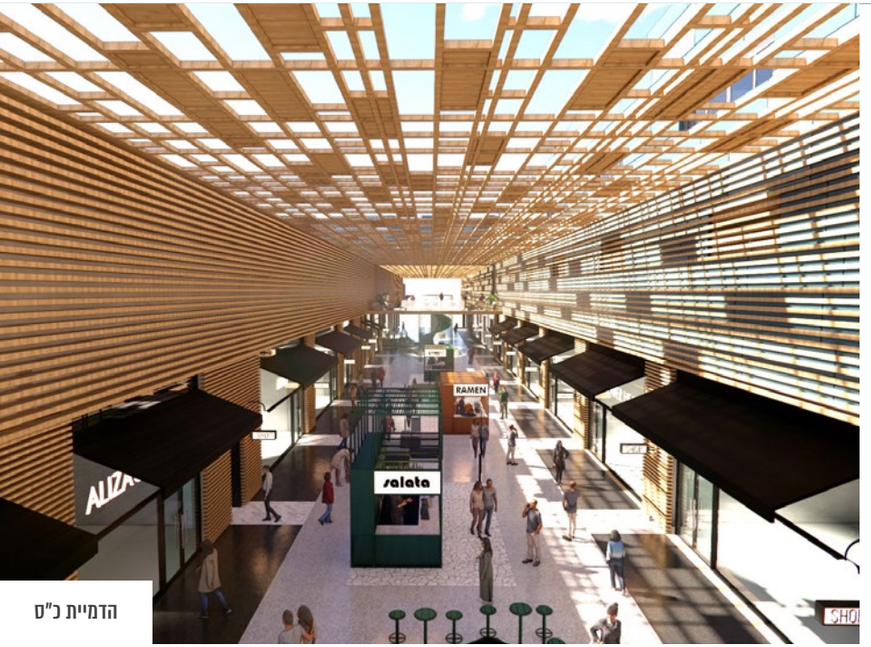
1) ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע. 2) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

3) לא כולל תשלום בקשר עם חיובי רמ"י. 4) בקעת אונו - רשום בספרים בעלות רכישה כמקדמות ע"ח מקרקעין. 5) עלות רכישת הנכס. 6) מועד סיום הקמה צפוי לרהט שלב ב' - Q4 2024

מנועי צמיחה ותכנון שיאוכלסו בשנים 2025-2026

שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	סטטוס הפרוייקט	שטח ברוטו להשכרה (מ"ר) (חלק החברה)	שנת סיום הקמה צפוי [5]	עלות כוללת משוערת לפרויקט (חלק החברה) (מ' ₪) [5]	שווי בספרים ספטמבר 2023 (מ' ₪) (חלק החברה)
ראש העין (תחילת בנייה Q4/2023)	מסחר ושירותים	תכנון	5,800	2025	95	75
אום אל פאחם שלב ב'	מסחר ושירותים	תכנון	8,500	2025	91	18
טירה הרחבה	מסחר ושירותים	תכנון	5,100	2025	40	15 [3]
דליית אל כרמל [2]	מסחר ושירותים	תכנון	7,800	2025	85	23
גני תקווה 2 [4] (50%)	מסחר ושירותים	תכנון	12,500	2026	217	104
סה"כ			39,700 מ"ר		528 מ' ש"ח	235 מ' ש"ח

1) הנחות מימון: LTV - 65% 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.



הדמיית כ"ס

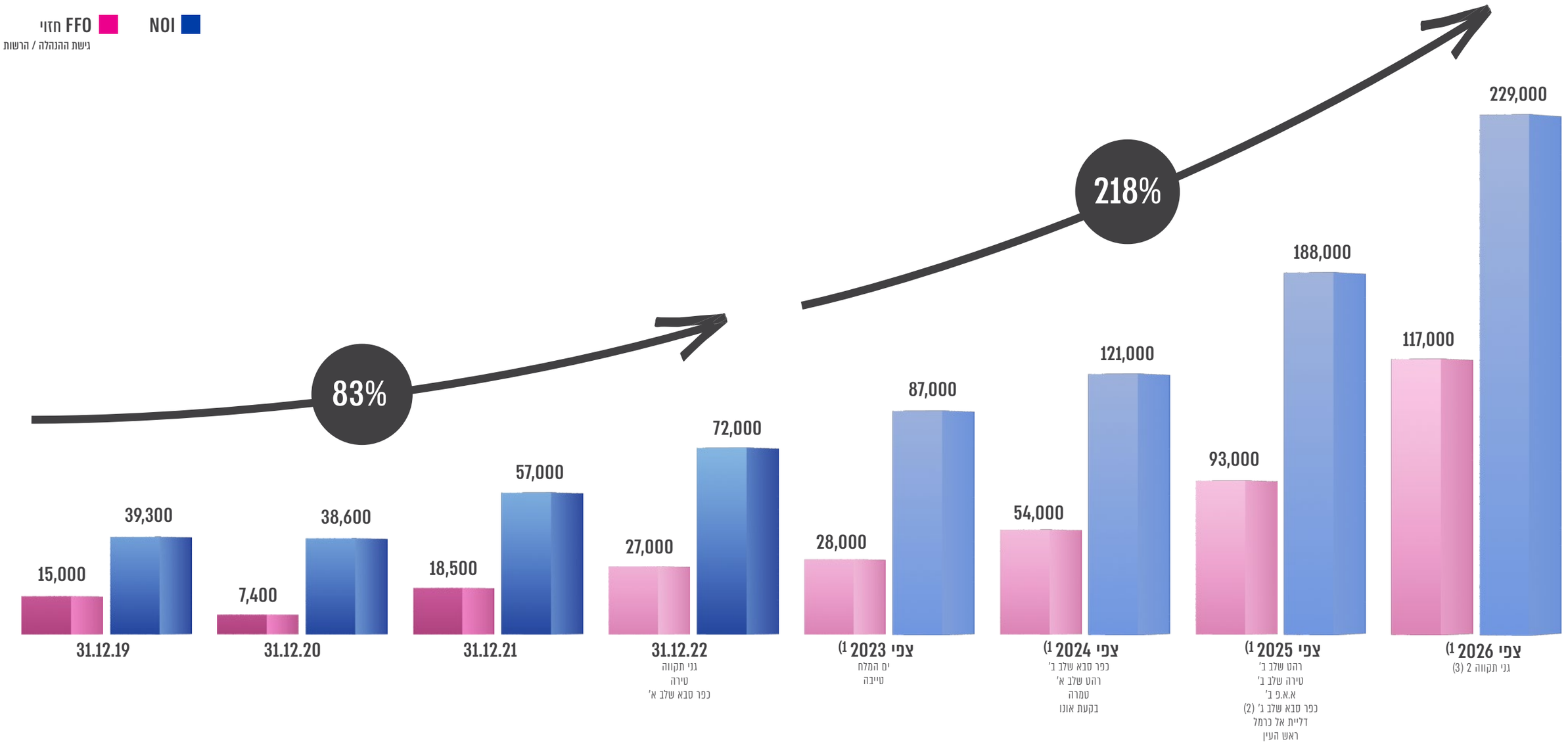
הדמיית ראש העין

12 | גידול צפוי ב- NOI ו- FFO (במליוני ש"ח)[1]

שמות הנכסים (חלק החברה)	גידול צפוי ב- NOI וב- FFO (במליוני ש"ח, חלק החברה)								
	השקעות			NOI			FFO גישת ההנהלה והרשות		
	2024	2025	2026	2024	2025	2026	2024	2025	2026
טייבה (באכלוס) [2]	-	-	-	8.5	8.7	9.5	5.6	5.8	6.6
כפר סבא (באכלוס) (50%)	-	-	-	1.7	1.8	1.9	1.1	1.2	1.3
ים המלח	10	10	-	13.0	17.0	18.0	5.0	9.7	11.2
רהט [2]	-	-	-	4.8	12.1	12.8	2.9	8.9	9.5
טמרה [2]	24	-	-	2.1	9.0	9.9	1.1	4.6	5.5
בקעת אונו (50%)	80	-	-	3.0	11.9	13.2	1.5	5.8	7.1
אום אל פאחם - שלב ב' [2]	30	79	-	-	11.2	11.2	-	5.5	5.5
טירה הרחבה [2]	20	37	-	-	6.1	6.1	-	3.0	3.0
כפר סבא - שלב ג' (50%)	30	7	-	-	8.6	11.5	-	4.4	5.9
דליית אל כרמל [2]	35	50	-	-	4.7	9.4	-	2.3	4.6
ראש העין	45	10	-	-	6.4	12.9	-	3.2	6.4
גני תקווה 2 (50%)	-	50	37	-	-	19.3	-	-	9.5
סה"כ	**274**	**243**	**37**	**33.1**	**97.5**	**135.7**	**17.2**	**54.4**	**76.1**

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

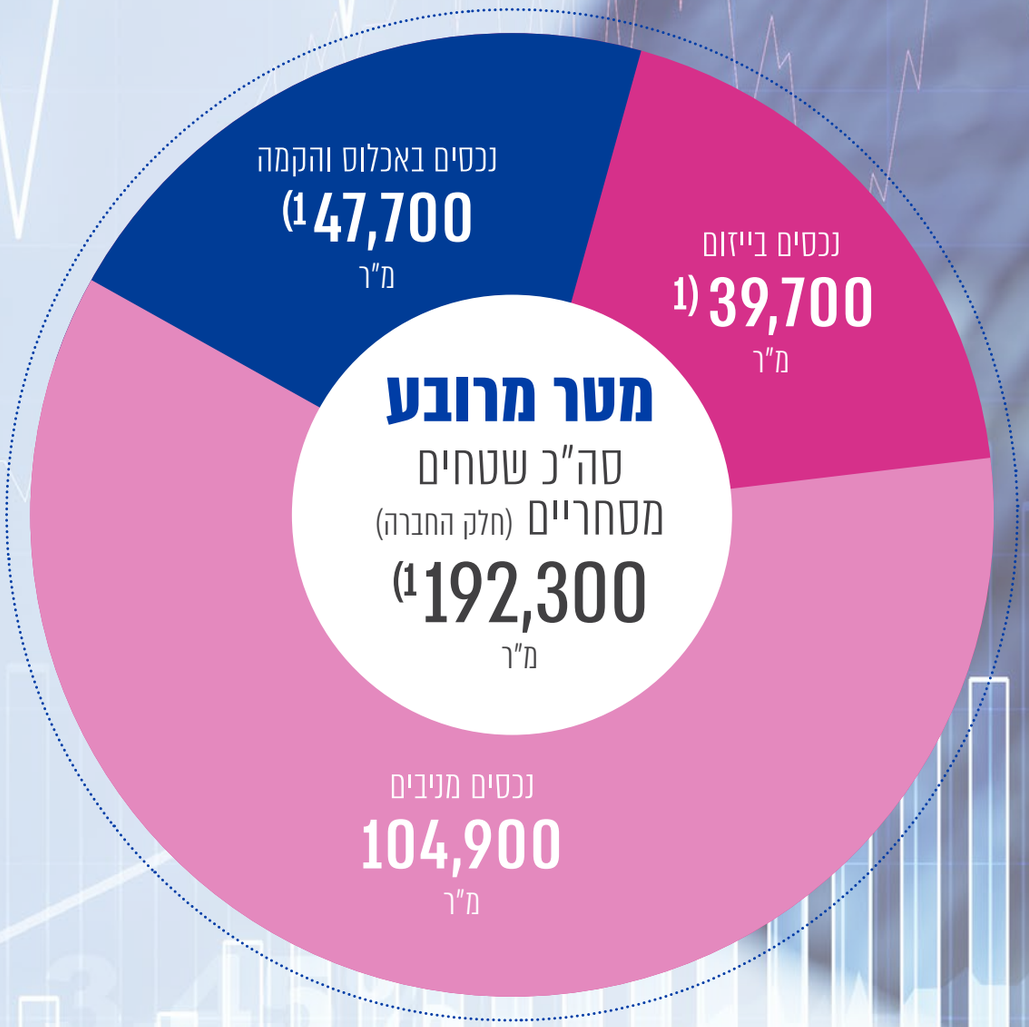
שיעור NOI ו-FFO בפועל וחזוי במצבת הנכסים הנוכחית (באלפי ש"ח)

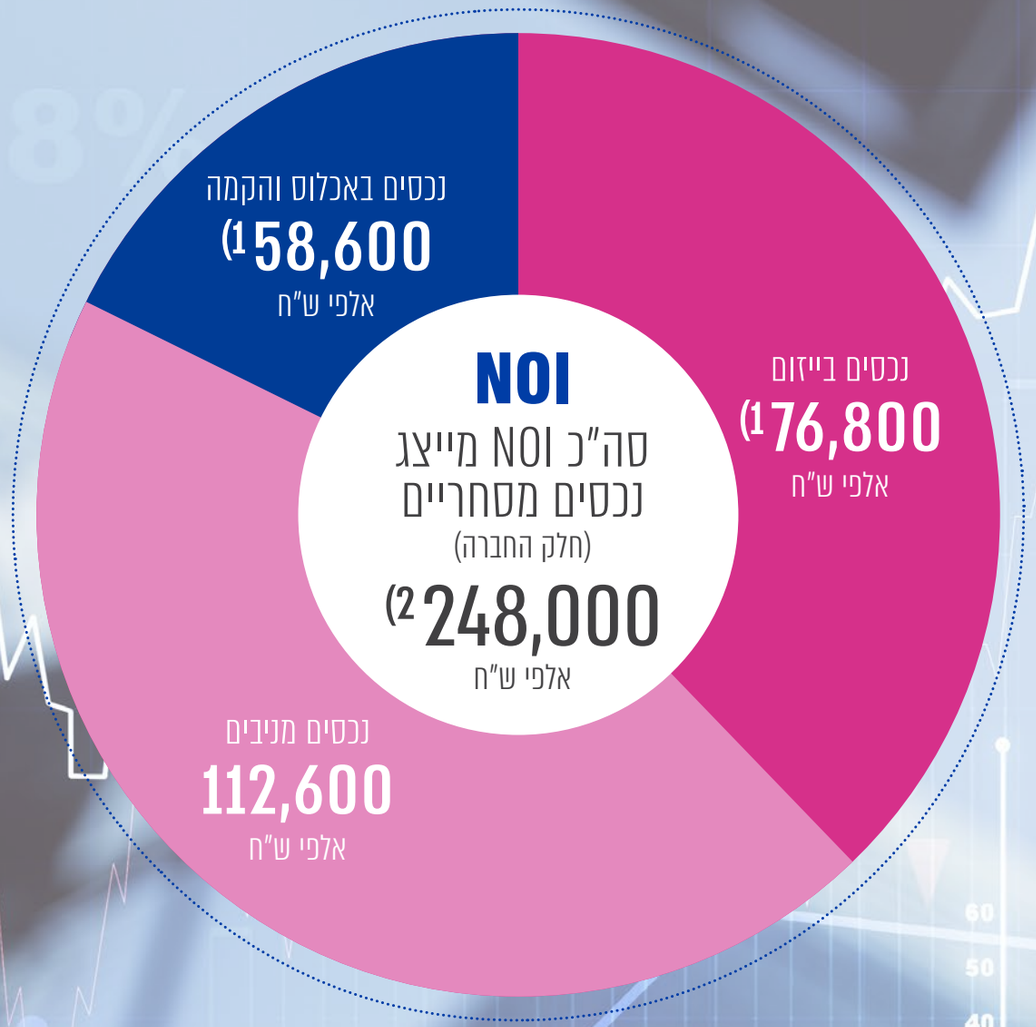


* לפרטים אודות FFO גישת הרשות ראו שקף 7.

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 חלף נדל"ן להשקעה בהקמה 3) גני תקווה 2 - ייבנה בשלבים ולפיכך נכלל ב- 2026 שלב א' בהתאם לזכויות הבניה בתב"ע מאושרת.

נכסים מניבים - הווה ועתיד[1]

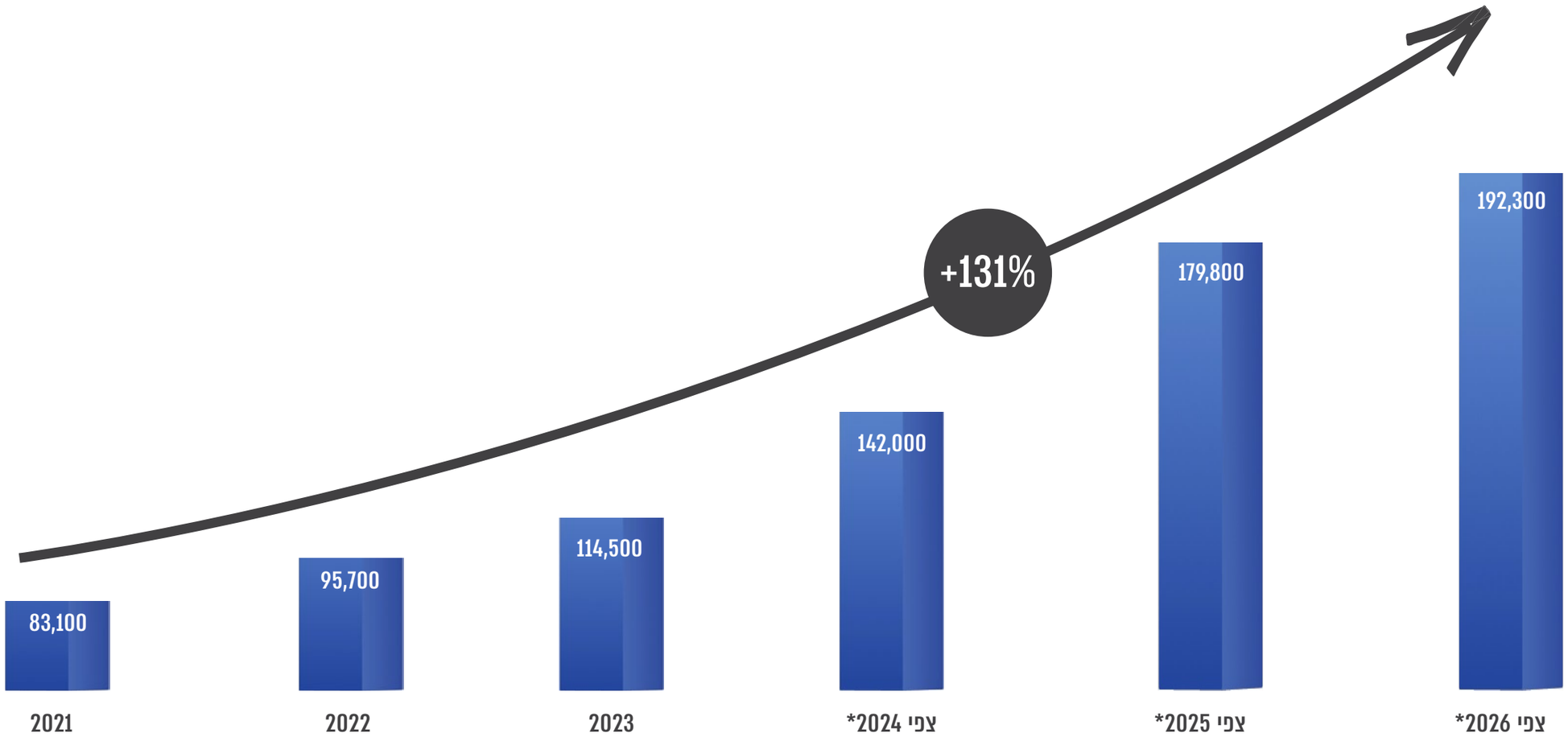




1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. 2) ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע (במתחמים בחברה הערבית).

התפתחות שטחי מסחר מניבים לשיווק לסוף שנה (חלק החברה) (מ"ר)

מסחר



* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

נכסים בהנבה והרחבה | פרוייקט גני תקווה שלבים א' ו-ב' (בשותפות עם ריט1)

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 בתחילת שנת 2022 ונמצא בתפוסה של כ- 100%.

שלב ב' - במהלך שנת 2022 השלימה החברה ביחד עם ריט1 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).

	NOI (חלק החברה)	FFO** חזוי (חלק החברה)
שלב א'	6.1	2.3
שלב ב' *	25.8	12.0
סה"כ	**31.9**	**14.3**

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

גני תקווה שלב א'

גני תקווה שלב ב' הדמיה

הדמיה

תמונת מצב נובמבר 2023

טירה

שלב א' - הפרויקט נפתח בתחילת שנת 2022 ומשתרע על כ-5,000 מ"ר שטח לשיווק.

שלב ב' - הפרוייקט משתרע על כ-5,100 מ"ר שטח לשיווק. הפרויקט מצוי בשלב תכנון, צפי סיום הקמה בשנת 2025*.

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

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

טייבה

מרכז מסחרי בהיקף של כ-8,000 מ"ר.
נכון למועד פרסום המצגת, הנכס בשלבי פתיחה.
חלק מהשוכרים פתחו לקהל הרחב וחלקם בסיום עבודות התאמה במושכר.

NOI */**	9.5
FFO */**/*** חזוי	6.6

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

פרוייקט כפר סבא - שלבים א', ב' ו-ג בשיתוף עם קרדן וגבע

ZIMURBAN BY RANI ZIM

ממוקם במזרח העיר כפר סבא, בסמוך לכביש 6 בין מחלף חורשים למחלף 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 הסתיימה, ונכון למועד פרסום המצגת ממתינים לקבלת טופס 4.

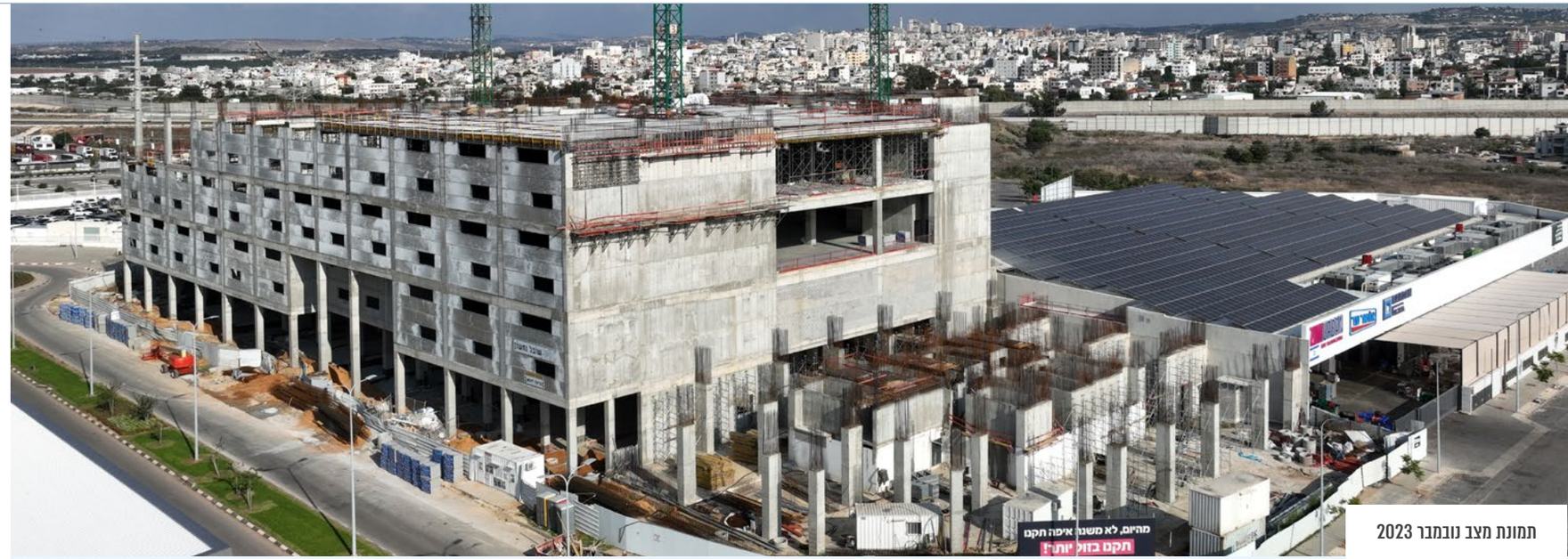
שלב ג' - כ-53,000 מ"ר אשר מתוכם כ-21,000 מ"ר שטחים המיועדים להשכרה (חוות שרתים ומסחר). והיתר (כ- 32,000 מ"ר) שטחי לוגיסטיקה המסווגים כמלאי למכירה. נמצא בתהליך הקמה, צפי סיום בנייה בשנת 2025*.

נכון למועד פרסום המצגת, נמכרו מעל-20% משטחי הלוגיסטיקה לפי מחיר ממוצע של כ-12,600 ₪ למ"ר.

	NOI (חלק החברה)	FFO** חזוי (חלק החברה)
שלב א'	2.9	1.0
שלב ב' *	1.9	1.3
שלב ג' *	11.5	5.9
סה"כ	**16.3**	**8.2**

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

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



תמונת מצב נובמבר 2023

הדמיה

הדמיה

הדמיה

הדמיה

תמונת מצב נובמבר 2023

תמונת מצב נובמבר 2023

תמונת מצב נובמבר 2023

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.

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

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

רהט

פרוייקט הכולל 11,000 מ"ר שיבנה בשני שלבים: **שלב א' -** כולל 6,500 מ"ר לשיווק. נמצא בביצוע וצפוי להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2024*. **שלב ב' -** הפרויקט מצוי בשלבי בנייה וכולל 4,500 מ"ר לשיווק, שבנייתם צפויה להסתיים בסוף שנת 2024*. למועד המצגת, החברה בשיווק בשלבים שונים של כ-90% משטחי הפרויקט.

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

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

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.

NOI *	9.9
FFO */** חזוי	5.5

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

עסקת מגידו - עיקרי מספרים וסטטוס עסקה(2)

- בתאריך 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'.

739 מ' ₪
רווח גולמי חזוי שטרם הוכר חלק מגידו(1)

647 מ' ₪
עודפים צפויים(1)(3)

226 מ' ₪
הון עצמי

27.4 מ' ₪
רווח תפעולי
9 חודשים 2023

30%
שיעור רווח גולמי ל- 30.9.23

19.7 אלף מ"ר
נדל"ן להשקעה

17
פרויקטים

2,943
מלאי יח"ד

2,494
מלאי יח"ד
(חלק מגידו)

157
הרשמות מתחילת השנה

198 אלפי ₪
ממוצע קרקע ליח"ד(4)

(מתוכם 151 חוזים שנחתמו מתחילת השנה)

1.869 מ' ₪
מחיר דירה ממוצעת שנמכרה השנה בשוק החופשי

(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

עסקת מגידו - העסקה מתבצעת ב-4 שלבים

ZIMURBAN BY RANI ZIM

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

שלב א'

הושלם ביום ה- 15/8/22

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

25%

מועד הקלוזינג בכפוף להשלמת התנאים המתלים

שלב ב'

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

חלק א'

50 מ' ש"ח שולמו בפריסה כנגד 11% נוספים ממניות מגידו

36%

1 בספטמבר 2023

חלק ב'

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

80%

1 ביולי 2024

שלב ג'

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

90%

1 בינואר 2025

שלב ד'

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

100%

31 בדצמבר 2025

אופציה

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

החל מ-1 בינואר 2026 למשך 24 חודשים

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

22 | חברת מגידו - נתוני פרוייקטים

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	-	-	2023
אוטופיה (צמודי קרקע)	אופקים	100%	בביצוע		43	43	83	94%	3	15	2023
אורות המושבה *	קריית מלאכי	100%	בביצוע		84	84	108	68%	6	18	2024
רובע אלונים 1 *	מגדל העמק	50%	בביצוע	375	187	182	203	85%	9	22	2024
KY	כפר יונה	100%	בביצוע	400	148	92	219	53%	69	58	2025
Vision - חורשת נוח *	אופקים	100%	בביצוע		50	50	54	74%	5	12	2024
החורש PARK URBAN C1	עפולה	100%	בביצוע		80	34	110	10%	29	24	2025
דירה להשכיר אופקים	אופקים	100%	2023 (1)		90		108		37	41	2025
רובע אלונים 2 (צמודי קרקע) *	מגדל העמק	50%	2023 (1)		61	40	114		18	13	2025
אפיקי נחל	אופקים	100%	2023 (1)	5,700	156		238		68	54	2026
מול כנרת	טבריה	50%	2023 (1)		244		420		81	38	2027
AZURA BAY	ג'סר א זרקא	100%	2024 (1)		154		298		115	50	2025
מעלות	מעלות	100%	2024 (1)		380		521		110	84	2028
אפיקי נחל *	אופקים	100%	2024 (1)	1,370	629		723		104	114	2028
מבואות הדרומים *	חיפה	50%	2025 (1)		406		676		42	59	2027
יבנה (2) *	יבנה	100%	2026 (1)		126		195		45	44	2028
בני עייש*	בני עייש	100%	2026 (1)	950	100		169		39	38	2028
סה"כ				10,155	2,943	530	4,257		739	647	
חלק מגידו					2,494	419					

(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 שכנים 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-1 בינואר 2024.

* מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בהם נכללות דירות במחיר למשתכן / מופחת / מטרה בשיעור 80%-28%.

חברת מגידו – נתוני מכירת דירות (100%)

שם פרויקט	עיר	סה"כ יח"ד בפרוייקט (100%)	יח"ד שנמכרו בשנת 2022	יח"ד שנמכרו מתחילת 2023 ועד סמוך למועד פרסום המצגת	סה"כ יח"ד 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%	94%
אורות המושבה *	קריית מלאכי	84	82	1	84	100%	68%
רובע אלונים 1 *	מגדל העמק	187	153	12	182	97%	85%
KY	כפר יונה	148	64	28	92	62%	53%
Vision - חורשת נוח *	אופקים	50	16	34	50	100%	74%
החורש PARK URBAN C1	עפולה	80	-	34	34	42%	10%
רובע אלונים 2 * (צמודי קרקע)	מגדל העמק	61	-	40	40	66%	-
סה"כ		658	330	151	530	80%	

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

הדמיה פרדיס

הדמיה כפר קאסם

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 ₪

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 ₪

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

25 | מקורות מימון ועודפים צפויים שהכרתם החשבונאית צפויה בעתיד בהתאם ל-IFRS

מקורות מימון [1]	
יתרת מזומנים ליום 30/09/2023	95 מ' ש"ח
מסגרות אשראי מאושרות ע"י ועדת אשראי	21 מ' ש"ח
כספי נאמנות לשחרור	12 מ' ש"ח
מסגרות אשראי מתוכננות	156 מ' ש"ח
הכנסת שותף בפרויקטים	50 מ' ש"ח
סה"כ נזילות ומקורות מימון	**334 מ' ש"ח**

עודפים צפויים [1]		
מגורים	**מגידו**	647 מ' ש"ח
	כפר קאסם	25 מ' ש"ח
	פורדייס	10 מ' ש"ח
משרד ומסחר	**ים המלח**	100 מ' ש"ח
	ראש העין	70 מ' ש"ח
	כפ"ס ג' (מסחר וחוות שרתים)	47 מ' ש"ח
	קרית אונו	40 מ' ש"ח
	רהט	30 מ' ש"ח
	טייבה	20 מ' ש"ח
אלא	**כפ"ס ג' (לוגיסטיקה)**	53 מ' ש"ח
	סה"כ עודפים צפויים	**1,042 מ' ש"ח**

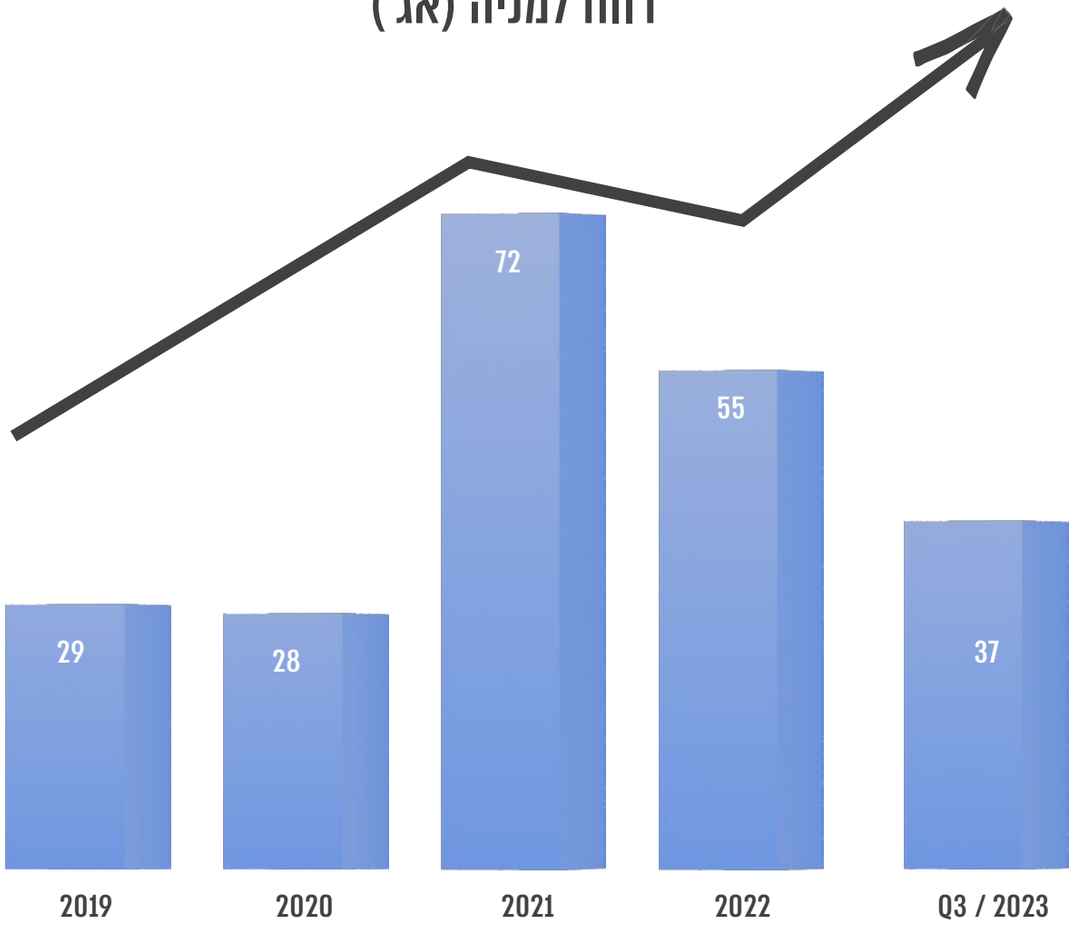
אשראי	ריבית	ערך מתואם	מח"מ
אג"ח ב' [1]	מדד + 1.08%	337 מ' ש"ח	3.8
אג"ח ג' [1]	מדד + 0.94%	443 מ' ש"ח	4.1
אשראי מבנקים	P + 1.2%-1.6% [2]	890 מ' ש"ח	2.1
	מדד + 3.2%	60 מ' ש"ח	
סה"כ		**1,730 מ' ש"ח**	

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

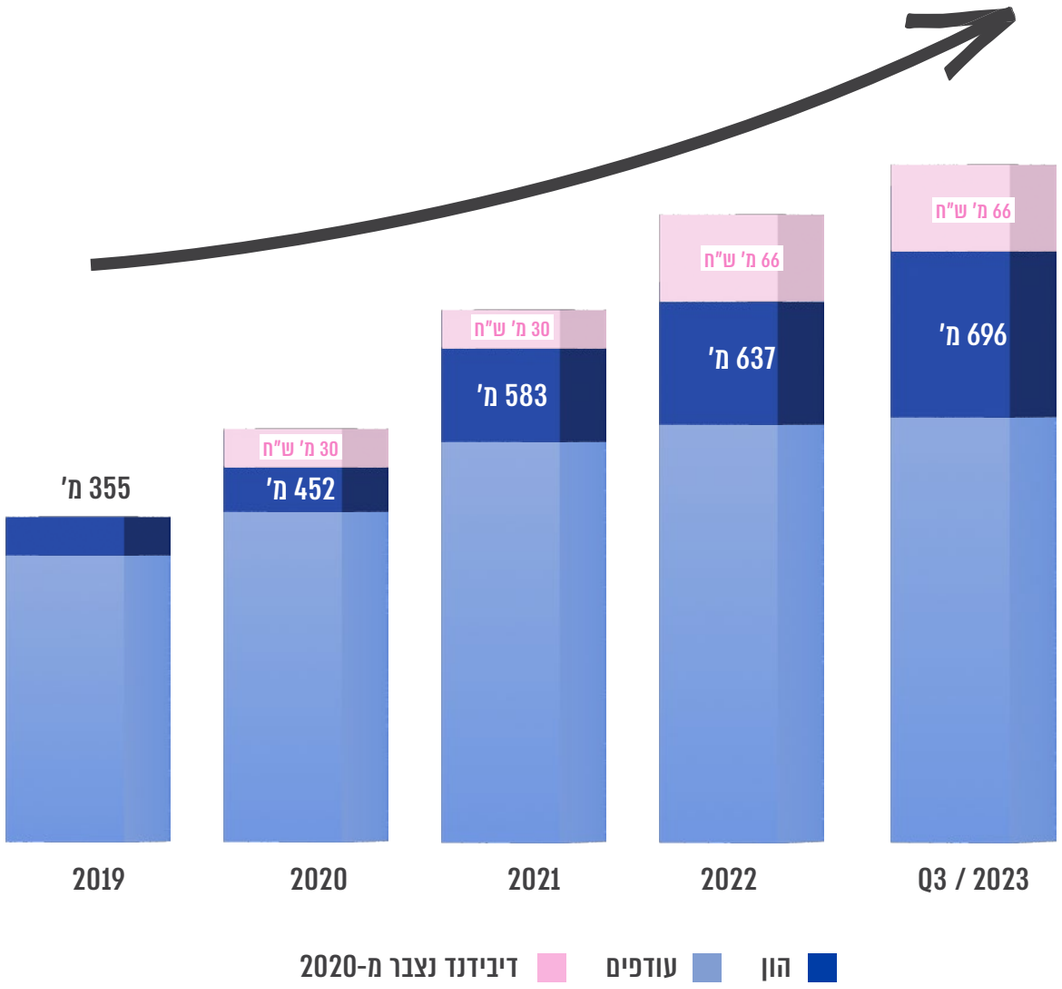
חוב פיננסי נטו ל-CAP 62%
דירוג אג"ח ב' (מובטח) -ilA
דירוג אג"ח ג' +ilBBB

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

רווח למניה (אג')



התפתחות ההון (מ' ש"ח)



תמצית נתונים פיננסים ליום 30/09/2023 (אלפי ₪)

מאזן	30/9/2023	30/12/2022
נכסים		
רכוש שוטף	349,785	316,987
חובות ויתרות לזמן ארוך	85,188	77,498
השקעה בעסקאות משותפות	173,200	175,481
נדל"ן להשקעה	1,458,098	1,192,326
נדל"ן להשקעה בפיתוח	674,752	461,113
רכוש קבוע, נטו	4,798	3,908
סה"כ	**2,745,821**	**2,227,313**
התחייבויות		
התחייבויות שוטפות	457,831	229,909
התחייבויות זמן ארוך	1,591,805	1,359,979
הון עצמי ועודפים	696,185	637,681
סה"כ	**2,745,821**	**2,227,313**

דוח רווח והפסד	1-9/2023	1-9/2022
הכנסה מהשכרה וניהול נכסים	88,032	68,879
רווח גולמי	**67,835**	**50,351**
עליית ערך נדל"ן להשקעה	95,584	66,218
הנהלה וכלליות ושיווק	30,363	22,974
רווחי (הפסדי) חברה כלולה	(988)	23,618
הכנסות אחרות	251	2,545
רווח תפעולי	132,319	119,758
הוצאות מימון	65,738	45,798
רווח לפני מיסים על הכנסה	66,581	73,960
מיסים על הכנסה	12,395	12,834
רווח נקי	**54,186**	**61,126**

נוף הגליל

הדמיה טמרה

ZIMURBAN
BY RANI ZIM

תודה רבה

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