



רני צים
 מרכזי קניות בע"מ
 זכתה בסקר
150 החברות
האמינות בישראל
 של גלובס ו-statista
 (מאי 2023)



ZIMURBAN
 BY RANI ZIM

RANI ZIM SHOPPING CENTERS
 רני צים מרכזי קניות בע"מ

2023



ZIMURBAN

בימים מאתגרים אלו חברת **'רני צים מרכזי קניות'** מחבקת את עם ישראל ומתפללת לשלום חיילי צה"ל, המחרפים נפשם במלחמת 'חרבות ברזל'.
'רני צים מרכזי קניות' מתפללת לשובם של החטופים בריאים בגופם ובנפשם לחיק משפחותיהם.

'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



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

משקיעים יקרים,

אנחנו מסכמים את שנת 2023 עם תוצאות חזקות והמשך צמיחה בפעילות. השנה החולפת הייתה שנה מאתגרת ומורכבת, עם ריבית גבוהה ומלחמה שפרצה ברבעון הרביעי. אל מול אלו, מרכזי המסחר של רני צים מרכז קניות, המאופיינים בצריכה בסיסית, תמהיל מיטבי, עומס שכ"ד נמוך ומיקומים אטרקטיביים עם תחרות נמוכה וביקושים גבוהים, הציגו עוצמה רבה והמשך צמיחה בנתונים התפעוליים. במהלך 2023 השקנו בהצלחה גדולה את המרכז המסחרי החדש בטייבה בתפוסה גבוהה, תוך פדיונות גבוהים וכן את שלב ב' בפרויקט בכפ"ס והמשכנו להשביח את המרכזים הקיימים כפי שאנו עושים שנה אחר שנה ביצירתיות ועבודה קשה. החברה מפעילה כיום 12 מרכזים מסחריים פעילים בתפוסה ממוצעת של קרוב ל-100%, בניטרול המרכזים בים המלח ונוף הגליל, שנמצאים בשלבי ארגון מחדש והשבחה ואנו רואים בהם פוטנציאל עסקי רב ואפשרות להצפת ערך.

תוצאות פיננסיות

החברה נהנית ממח"מ אשראי ארוך, עלויות גיוס היסטוריות בריביות נוחות, ומנגישות גבוהה למערכת הבנקאית. בנוסף לחברה יש פרויקטים שנמצאים בתהליכי פיתוח והשבחה, שעשויים להניב לנו במהלך השנתיים הקרובות עודפי הון בהיקפים משמעותיים שיוכרו בעתיד. על רקע התקופה המתגרת במדינת ישראל, אנו פועלים באדיקות ובשמרנות כדי לשמור על חוסנה וגמישותה הפיננסית של החברה, וזאת לטובת שמירה על מגמת הצמיחה ארוכת הטווח שלנו, וביסוס מעמדה של רני צים מרכזי קניות כחברת נדל"ן מניב מובילה בישראל.

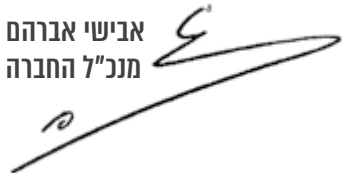
אסטרטגיית החברה וחזון

החברה מתמקדת בנדל"ן מסחרי, בו אנו מתמחים ובהתאם, נפעל למימוש נכסים שאינם בפעילות הליבה. בהסתכלות קדימה, שלוש השנים הקרובות יהוו קפיצת מדרגה של ממש בהיקפי הפעילות של החברה. בשנת 2024 אנו צפויים להשיק את המרכזים המסחריים ברהט (שלב א'), בטמרה ובקעת אונו ואת חוות השרתים בכפר-סבא אשר צפויה להפתח בסוף השנה. בשנת 2025 אנחנו צפויים לפתוח את המרכזים המסחריים בבקעת אונו, רהט שלב ב', כפ"ס שלב ג' וחלק מאום אל פאחם שלב ב', מגמה זו צפויה להימשך גם ב-2026 עם פתיחת המרכזים בראש העין, טירה ב' ודליית אל כרמל. אנו עדים לביקושים גבוהים מאוד מצד שוכרים מהמובילים במשק למרכזים שאנו מקדמים ונמצאים כיום בשלבי איכלוס והקמה, וגם אלו שבשלבי ייזום, ולאורם אנו ממשיכים בפיתוח פעילותינו בצורה סדורה ומתוכננת היטב. בנוסף, אנחנו ממשיכים כל העת לבחון עסקאות רלוונטיות כחלק מהמיקוד העסקי והחזון של החברה.

מבט קדימה

בשנת 2023 חוותה מדינת ישראל את אחת משעותיה הקשות עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל. אנחנו מאמינים בכלכלה הישראלית, בחוסן הישראלי וביכולתה של המדינה להתאושש ולפרוץ לגבהים חדשים, מתוך ראייה זו אנו פועלים לפתח את החברה ואת הארץ, מצפון ועד דרום. אנחנו מחזקים את חיילי צה"ל וכוחות הביטחון, שולחים תנחומים למשפחות השכולות וכמובן מקווים לשובם של החטופים במהרה, בתקווה לימים שקטים וטובים יותר.

אבישי אברהם
מנכ"ל החברה



רני צים
יו"ר הדירקטוריון





רני צים
יו"ר דירקטוריון ומייסד



אבישי אברהם
מנכ"ל החברה



יואב קפלן
משנה למנכ"ל
ופיתוח אסטרטגי



זהבה סבג
מנהלת משרד



דגן כהן
סמנכ"ל הנדסה



בני חליף
סמנכ"ל נכסים ושיווק



וויסאם קחאווש
מנהל פיתוח עסקי



צחי כהן
סמנכ"ל כספיים



אבנר שטרן
יועץ משפטי ומזכיר חברה

תמצית פרמטרים תפעוליים לשנת 2023

שיעור התכוסה 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 731 מ' ש"ח וסיימה את שנת 2023 ברווח נקי של כ-87 מ' ש"ח.



NOI לשנת 2023 - 85 מ' ש"ח וזאת בהשוואה ל-72 מ' ש"ח בשנת 2022, המשקף גידול של כ-18%.



מי אנחנו?



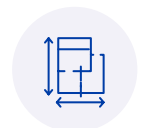
נכסים מניבים

החברה מחזיקה ומנהלת **12 נכסים מניבים** בשטח כולל של למעלה מ-110 אלפי מ"ר (חלק החברה) ומעל ל-**400 שוכרים**, בשווי כולל של מעל ל-**1.6 מיליארד ש"ח**.



נכסים בהקמה

חמישה פרויקטים **בשלבי בניה** בהיקף של כ-45 אלפי מ"ר (חלק החברה): רהט, בקעת אונן, טמרה, כפר סבא שלב ג' וראש העין.



נכסים בייזום ותכנון

ארבעה פרויקטים **בשלבי תכנון** בהיקף של כ-34 אלפי מ"ר (חלק החברה): אום אל פאחם שלב ב', טירה הרחבה, דליית אל כרמל, גני תקווה 2.



ייזום למגורים

לחברה שני פרויקטים במגזר הלא יהודי בהיקף של כ-220 יח"ד (פורדייס וכפר קאסם).



החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב משנת 2018 ונכללת במדדים SME60, תל אביב נדל"ן, ת"א מניב ישראל.



בעל השליטה בחברה - רני צים (54%). בעל עניין מוסדי בחברה: הפניקס (12.5%).



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



חיפה

תל אביב

באר שבע

מרכזים מסחריים מניבים (הכוללים מערכת PV):

מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:

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

- מעלות
- בית שאן
- ערד
- נתיבות
- אום אל פחם
- ירכא
- נוף הגליל*
- טירה
- גני תקווה*
- כפר סבא - אושר עד+ מגרש 25 (מגרש 59 באכוס)
- ים המלח*
- טייבה
- * ללא מערכת PV

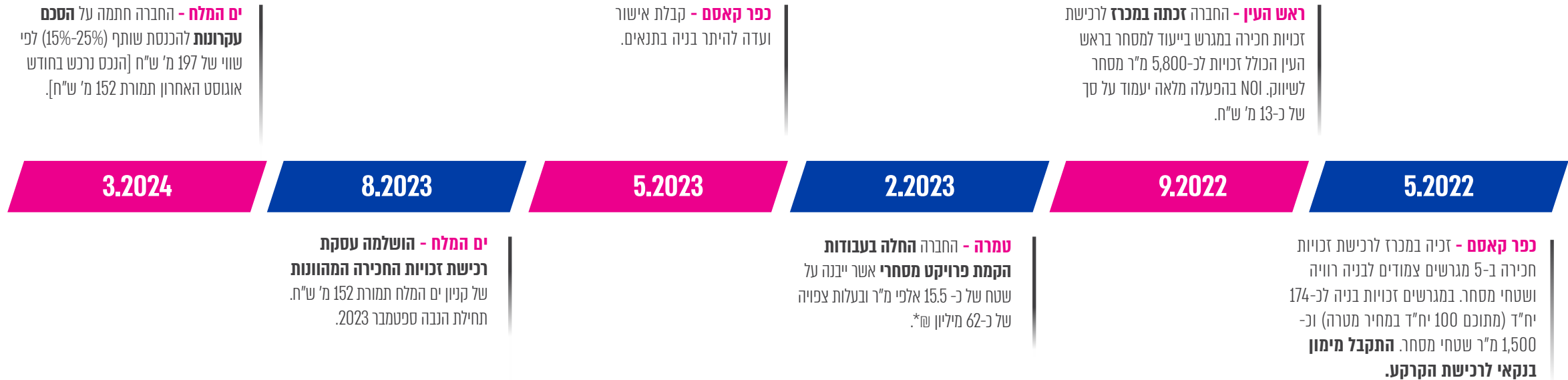
ייזום למגורים בחברה הערבית:

- פורידיס
- כפר קאסם

- אום אל פחם - שלב ב'

- דליית אל כרמל
- גני תקווה 2
- טירה הרחבה

פרויקטים



פיננסי



* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

שינוי	1-12/2022	1-12/2023	
+18%	72.3	85.3	NOI (מיליוני ש"ח)
+8%	80.0	86.9	רווח נקי (מיליוני ש"ח)
+15%	637	731	הון עצמי (מיליוני ש"ח)
-	-8.1	-32.5	FFO (מיליוני ש"ח) גישת הרשות
-	32.8	32.7	הכרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
-	-	4.2	התאמות שאינן תורמות ל- FFO
-	-	12.1	הוצאות מימון בגין פרויקטים שלא הותרו להיוון
-38%	26.6	16.5	FFO (מיליוני ש"ח) גישת ההנהלה*

מיליון ש"ח **730**
גיוס אג"חים בשתי סדרות (ע.נ.)

מיליון ש"ח **900***

סך השקעות בייזום נדל"ן

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

12%

תשואה להון
לשנת 2023

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



גני תקווה



טייבה

שם הנכס (חלק החברה)	סה"כ שטחים (מ"ר) לשיווק חלק החברה	שווי החברה (מ' ש"ח)	שיעור השטחים המשווקים	שיעור היוון עיקרי	חלק החברה ב-NOI חוזים חתומים (מ' ש"ח) ¹
מעלות	11,300	248	100% -	6.5%	17.1
בית שאן	12,000	174	100% -	6.5%	10.7
נוף הגליל	25,900	185	75% -	7.25%	9.0 ⁴
ערד	11,500	156	100% -	6.75%	11.5
אום אל פחם	8,400	127	100% -	6.5%	11.5 ³
גני תקווה (50%)	4,500	123	100% -	6.5%	6.6
ירכא	7,300	100	100% -	6.5%	8.6 ³
נתיבות (50%)	6,400	86	100% -	6.7%	6.6
טירה	4,600	56	100% -	7.25%	5.3 ³
נכר סבא אושר עד + מגרש 25 (50%)	3,600	59	100% -	6%	3.9
קניון ים המלח	9,200	197	בתהליך ארגון מחדש	8%	6.5 ⁴
טייבה	8,100	98	90% -	6.75%	7.5
סה"כ	112,800 מ"ר	1,608 מ' ש"ח	בקירוב ל- 100% ²		104.8 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 וים המלח - NOI צפוי לשנת 2024 (בשלבי השבחה).

11%	תשואה ל- NOI
8%	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 דצמבר 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)
נפר סבא שלב ב' (מגרש 59) (50% - באכלוס)	מסחר	1,100	-	15	-	17	1.2	0.9
רהט	מסחר ושירותים	11,000	Q2/2024 ⁽⁴⁾	77	18	86	11.6	10.3
טמרה	מסחר ושירותים	8,000	Q3/2024	62	44	50	8.7	6.9
בקעת אונו (50%) (בליווי בנקאי)	מסחר ושירותים	8,200	Q4/2024	126 ⁽⁵⁾	43	69 ⁽⁴⁾	13.2	10.1
נפר סבא שלב ג' (50%)	חוות שרתים	6,250	2024	69	2	147	5.2	2.5
	מסחר	4,800	2025	45	6		5.8	3.6
ראש העין	מסחר	5,800	2025	118	62	98	13.7	10.8
סה"כ								
נפר סבא שלב ג' (50%)	לוגיסטיקה למכירה	16,000	2025	172 ⁽³⁾	33	185	225	רווח צפוי ממימוש 53
				512 מ' ש"ח	175 מ' ש"ח	426 מ' ש"ח	59.4 מ' ש"ח	45.1 מ' ש"ח

(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) עלות רכישת הנכס. (6) מועד סיום הקמה צפוי לרהט שלב ב' - Q4 2024



הדמיית כ"ס



הדמיית ראש העין

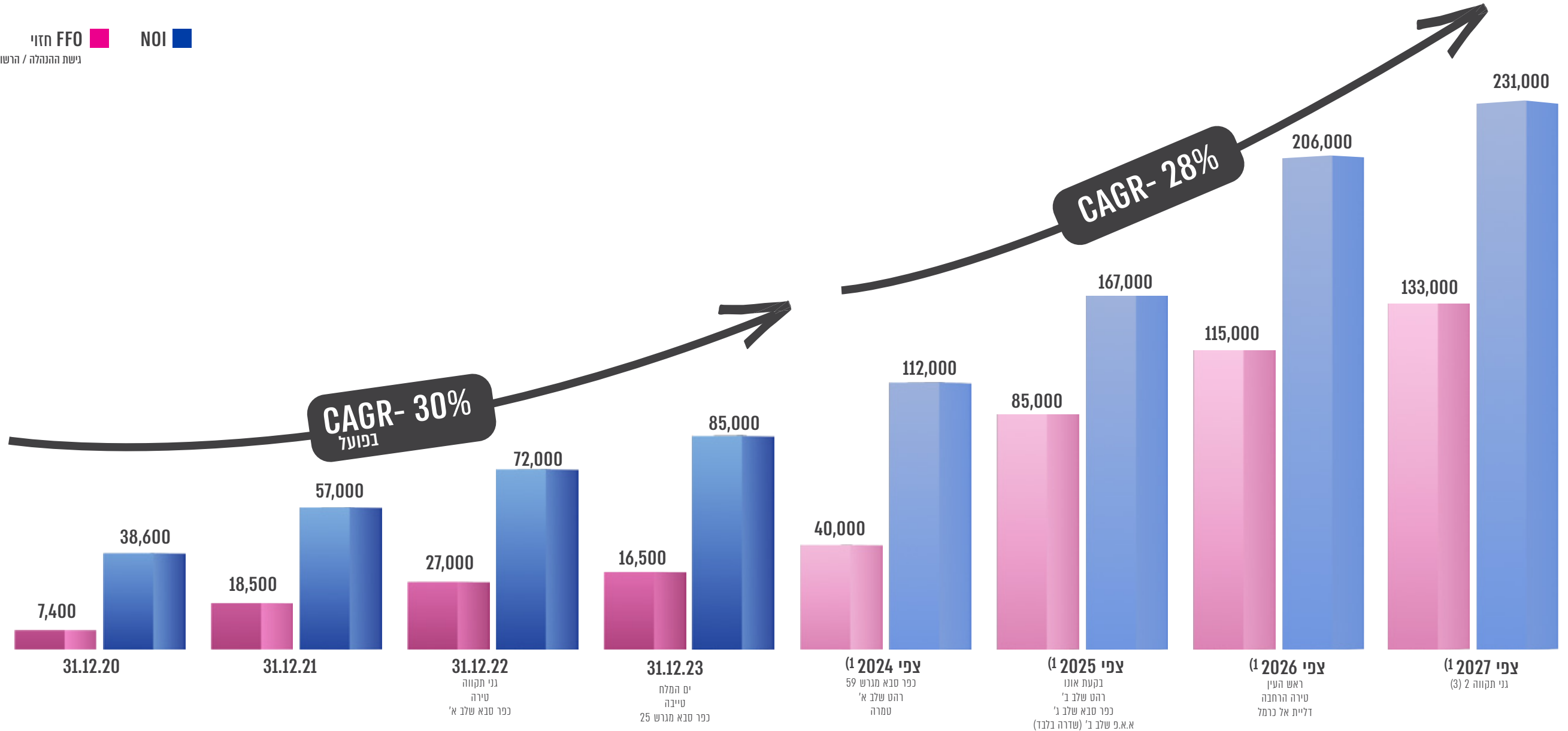
שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	סטטוס הפרוייקט	שטח ברוטו להשכרה (מ"ר) (חלק החברה)	שנת סיום הקמה צפוי ⁴	עלות כוללת משוערת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) ⁴	שווי בספרים דצמבר 2023 (מ' ש"ח) (חלק החברה)
אום אל פאחם שלב ב' ⁵	מסחר ושירותים	תכנון	8,500	2025	91	18
דלית אל כרמל	מסחר ושירותים	תכנון	7,800	2026	85	22
סירה הרחבה	מסחר ושירותים	תכנון	5,100	2026	57	15 ²
גני תקווה 2 ³ (50%)	מסחר ושירותים	תכנון	12,500	2027	208	105
סה"כ			33,900 מ"ר		441 מ' ש"ח	160 מ' ש"ח

(2) הלוואה לבעלי קרקע ע"ח תשלומי שכ"ד עתידיים, מובטחת בשיעבוד הקרקע. (3) אחזקה 55%, כאשר לשותף אופציה עליה ל- 50% בהתאם למנגנון מוסכם בין הצדדים, לפיכך מוצגת אחזקה אפקטיבית. (4) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (5) פרויקט שייבנה בשלבים. צפי סיום הקמה לשלב הראשון (שדרה של כ 1,500 מ"ר) - 2025

גידול צפוי ב- NOI ו- FFO (במליוני ש"ח, חלק החברה)												שמות הנכסים (חלק החברה)
FFO גישת ההנהלה והרשות				NOI				השקעות				
2027	2026	2025	2024	2027	2026	2025	2024	2027	2026	2025	2024	
14.4	12.1	9.3	-	21.0	18.6	15.8	6.5	-	-	-	20	ים המלח
10.9	10.3	8.3	2.7	12.2	11.6	9.6	3.5	-	-	-	18	רהט ⁽²⁾
7.8	7.3	6.9	1.7	9.6	9.1	8.7	2.1	-	-	-	44	טמרה ⁽²⁾
10.8	10.1	7.5	-	13.9	13.2	10.7	-	-	-	-	43	בקעת אונו (50%)
6.6	6.1	4.5	-	11.6	11.0	8.3	-	-	-	-	8	כפר טבא - שלב ג' (50%) (חוות שרתים ומסחר)
1.6	1.5	0.7	-	3.2	3.0	1.5	-	39	30	12	10	אום אל פאחם - שלב ב' ⁽²⁾ ⁽³⁾
10.8	9.5	-	-	13.7	12.3	-	-	-	-	41	21	ראש העין
3.0	1.5	-	-	6.1	3.1	-	-	-	23	30	4	טירה הרחבה ⁽²⁾
4.6	2.3	-	-	9.4	4.7	-	-	-	34	43	8	דליית אל כרמל ⁽²⁾
5.0	-	-	-	5.0	-	-	-	59	50	25	1	גני תקווה 2 (50%) ⁽⁴⁾
75.5	60.7	37.2	4.4	105.7	86.6	54.6	12.1	98	137	151	177	סה"כ

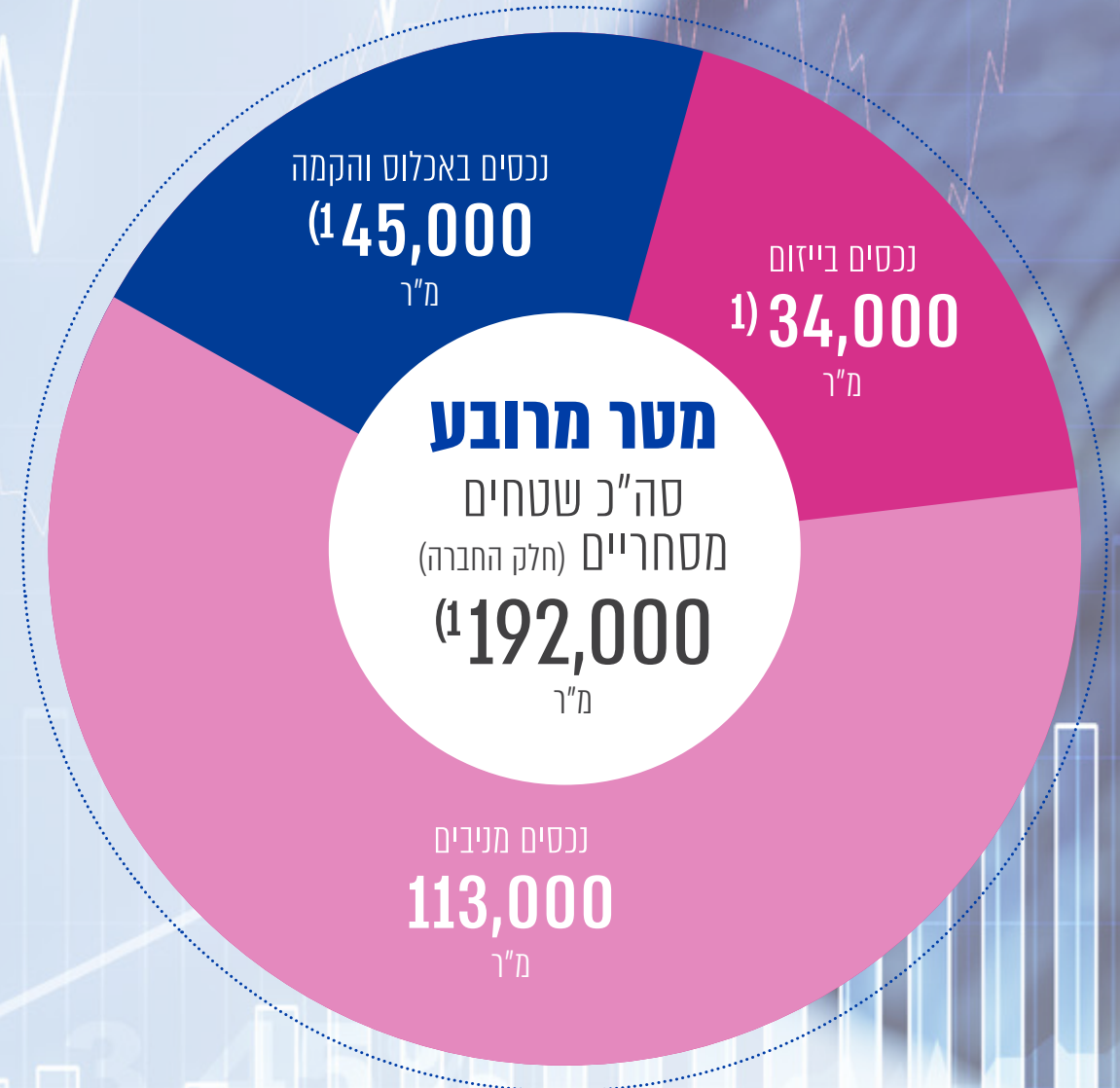
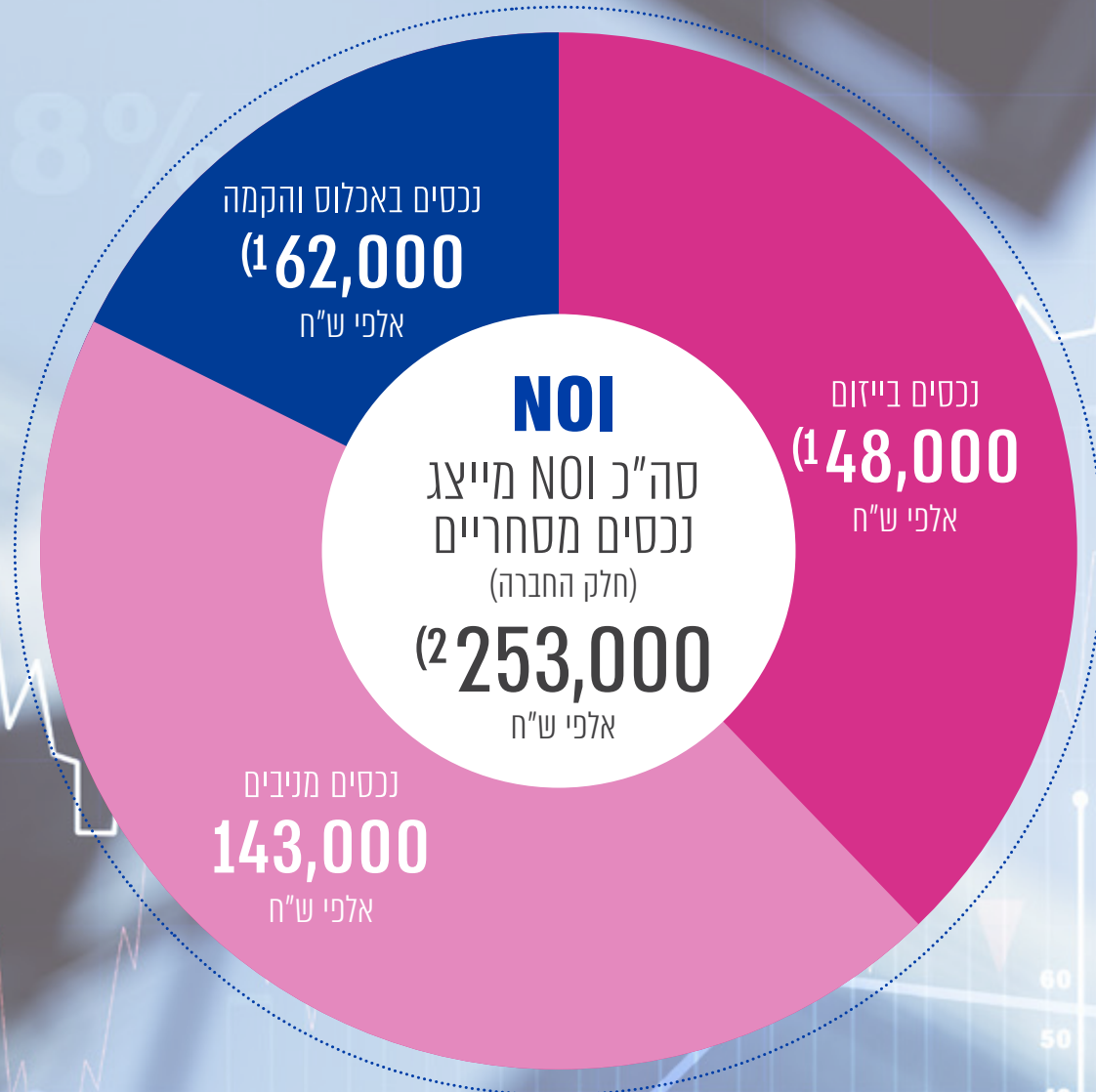
(1) אזהרת מידע: צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל (2) ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע. (3) פרויקט שייבנה בשלבים. עד סוף שנת 2027 צפי הנבה הינו מהחלק הראשון של הפרויקט בלבד (שדרה של כ- 1,500 מ"ר) (4) גני תקווה 2 - הפרויקט צפוי להניב החל מהרבעון ה-4 בשנת 2027

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).



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 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).

FFO** חזוי (חלק החברה)	NOI (חלק החברה)	
3.0	6.6	שלב א'
99	20.2	שלב ב' *
12.9	26.8	סה"כ

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

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-6,300 מ"ר שטחי מסחר מושכרים במלואם לרשת הסופרמרקט 'אשור עד' אשר נפתחה לקהל במהלך מאי 2022 ו-2 יחידות מושכרות נוספות.

שלב ב' - מגרש 25 - כ-800 מ"ר ברוטו שהושכרו במלואם לשוכר יחיד ונכון למועד פרסום המצגת היחידה פעילה. מגרש 59 - כ-2,100 מ"ר ברוטו, נמצא בשלבי אכלוס.

שלב ג' - כ-60,000 מ"ר אשר מתוכם כ-23,000 מ"ר שטחים המיועדים להשכרה: **חוות שרתים** - סיום הקמה צפוי בסוף שנת 2024, **מסחר** - סיום הקמה צפוי במהלך 2025, והיתר (כ-36,000 מ"ר) **שטחי לוגיסטיקה** המסווגים כמלאי למכירה. נמצא בתהליך הקמה, צפי סיום בנייה בשנת 2025*.

נכון למועד פרסום המצגת, נמכרו כ-35% משטחי הלוגיסטיקה לפי מחיר ממוצע של כ-12,700 ₪ למ"ר.



FFO** חזוי (חלק החברה)	NOI (חלק החברה)	
1.4	3.3	שלב א'
1.3	1.8	שלב ב'*
6.0	11.0	שלב ג' (ללא לוגיסטיקה)*
8.7	16.1	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



תמונת מצב מרץ 2024



תמונת מצב מרץ 2024



תמונת מצב מרץ 2024

טמרה

בתחילת 2023 החברה החלה בביצוע עבודות הקמה לפרוייקט הכולל 8,000 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 גשת ההנהלה וגשת הרשות הינן זהות.

8.7	NOI *
6.9	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 הראשונה של שנת 2024*. **שלב ב'** - הפרוייקט 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 הפרוייקט.

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

חזוי FFO**	NOI	*
7.4	8.3	שלב א'
2.9	3.3	שלב ב'
10.3	11.6	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 גשת ההנהלה וגשת הרשות הינן זהות.

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



* נכון ליום 31.12.23



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 בחציון ראשון 2024*.

רווח צפוי
לפני מס*

עלות קרקע
כולל פיתוח

26 מיליון ₪

47 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 התקבלה בסוף שנת 2023. הוגש ערר, צפויה להתקבל החלטה במהלך החציון הראשון של שנת 2024*.

רווח צפוי
לפני מס*

עלות קרקע
כולל פיתוח

10 מיליון ₪

10.5 מיליון ₪

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

מח"מ	ערך מתואם	ריבית	אשראי
3.6	337 מ' ש"ח	מדד + 1.08%	אג"ח ב' (1)
4.1	431 מ' ש"ח	מדד + 0.94%	אג"ח ג' (1)
2.0	967 מ' ש"ח	1.2%-1.6% + P (2)	אשראי מבנקים
	22 מ' ש"ח	מדד + 3.2%	
	1,757 מ' ש"ח		סה"כ

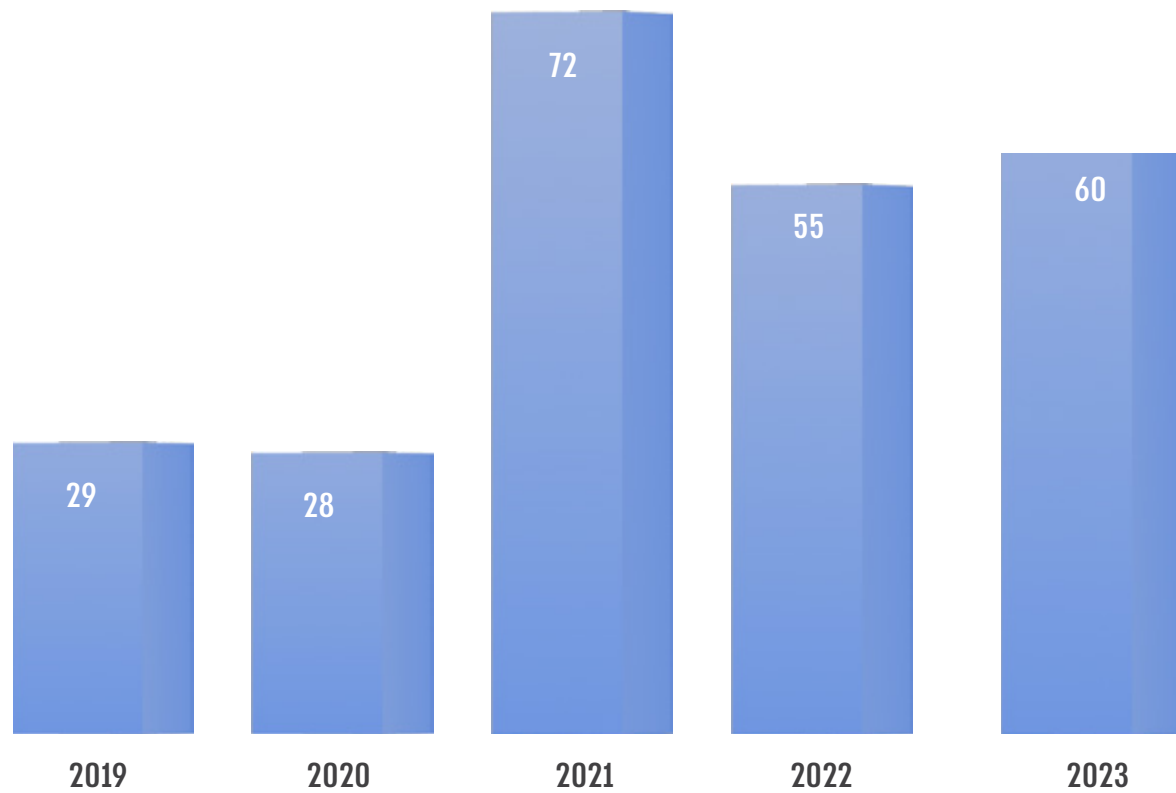
(1) צמוד מדד
(2) כולל הלוואות מעסקה משותפת 50%

חוב פיננסי נטו ל-CAP 60%
דירוג אג"ח ב' (מובטח) ilA-/Watch Neg
דירוג אג"ח ג' ilBBB+/Watch Neg

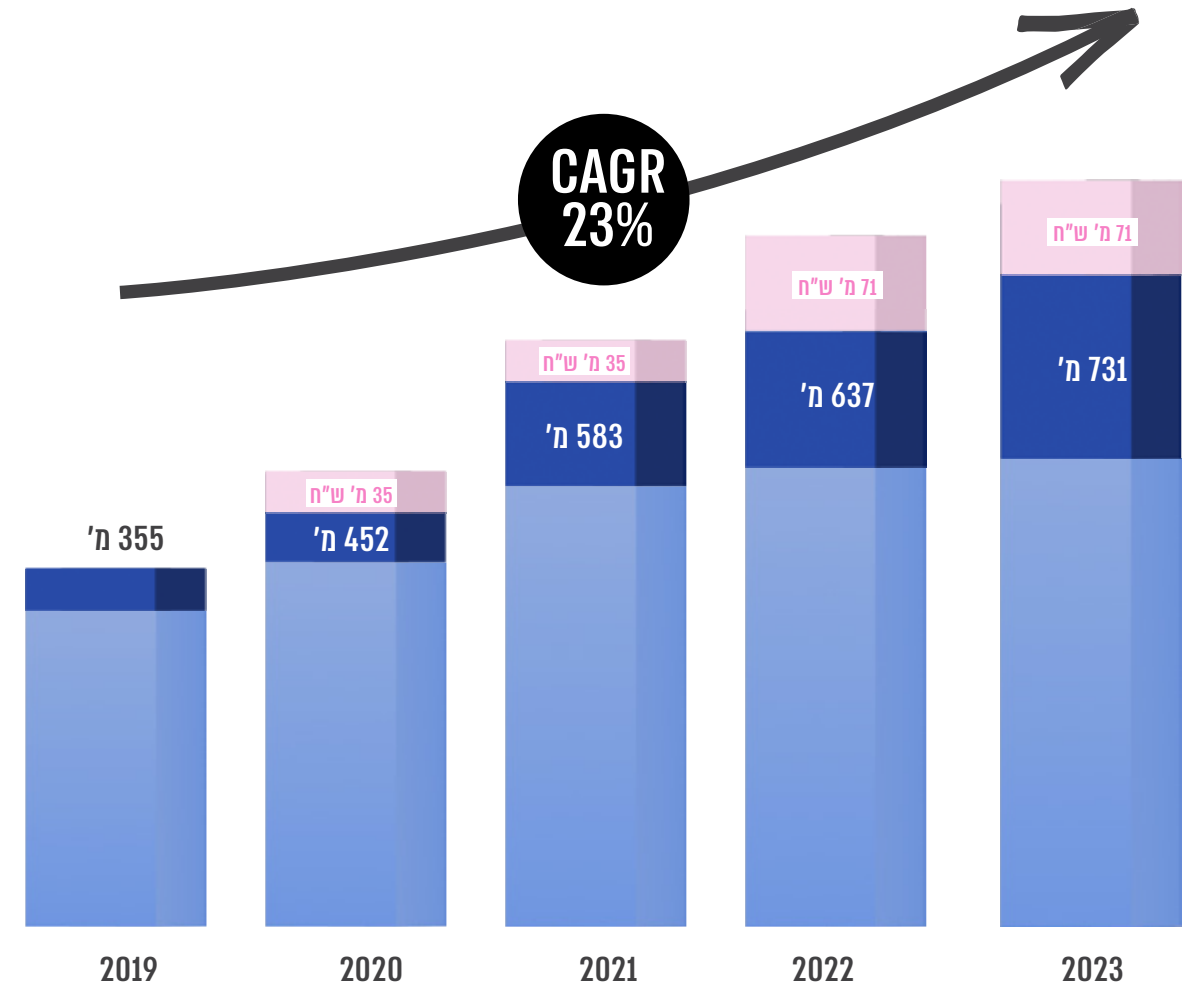
עודפים צפויים ממגורים ומלאי (1)		
25 מ' ש"ח	כפר קאסם	מגורים
10 מ' ש"ח	פורדייס	
100 מ' ש"ח	כפ"ס ג' (לוגיסטיקה)	מלאי
135 מ' ש"ח	סה"כ עודפים צפויים	

מקורות מימון (1)	
40 מ' ש"ח	יתרת מזומנים ליום 31/12/2023
20 מ' ש"ח	מסגרות אשראי מאושרות ע"י ועדת אשראי
78.5 מ' ש"ח	מימוש מגידו
136 מ' ש"ח	מסגרות אשראי מתוכננות
100 מ' ש"ח	מימוש פרויקט
374.5 מ' ש"ח	סה"כ נזילות ומקורות מימון

רווח למניה (אג')



התפתחות ההון (מ' ש"ח)



הון ■ עודפים ■ דיבידנד נצבר מ-2020 ו-2022



1-12/2022	1-12/2023	דוח רווח והפסד
95,713	113,406	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
68,600	84,366	רווח גולמי
95,691	149,488	עליית ערך נדל"ן להשקעה
35,268	38,503	הנהלה וכלליות ושיווק
23,582	9,370	רווחי (הפסדי) חברה כלולה
1,862	(4,525)	הכנסות (הוצאות) אחרות
154,467	200,196	רווח תפעולי
60,506	88,388	הוצאות מימון
93,961	111,808	רווח לפני מיסים על הכנסה
13,947	24,900	מיסים על הכנסה
80,014	86,908	רווח נקי

31/12/2022	31/12/2023	מאזן
נכסים		
316,987	357,582	רכוש שוטף
77,498	164,755	חובות ויתרות לזמן ארוך
175,481	202,378	השקעה בעסקאות משותפות
1,192,326	1,492,464	נדל"ן להשקעה
461,113	647,066	נדל"ן להשקעה בפיתוח
3,908	4,740	רכוש קבוע, נטו
2,227,313	2,868,985	סה"כ
התחייבויות		
229,909	584,771	התחייבויות שוטפות
1,359,979	1,553,920	התחייבויות זמן ארוך
637,681	730,612	הון עצמי ועודפים
2,227,313	2,868,985	סה"כ



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

תודה רבה

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