



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

מצגת לשוק ההון  
 לרבעון הראשון לשנת

**2024**



**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



**רני צים**  
יו"ר דירקטוריון ומייסד



**אבישי אברהם**  
מנכ"ל החברה



**יואב קפלן**  
משנה למנכ"ל  
ופיתוח אסטרטגי



**זהבה סבג**  
מנהלת משרד



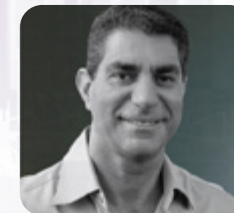
**דגן כהן**  
סמנכ"ל הנדסה



**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 לרבעון ראשון 2024**

**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 711 מ' ש"ח וסיימה את הרבעון הראשון של 2024 בהפסד חד פעמי של כ-20.6 מ' ש"ח, כתוצאה ממימוש חברת מגידו והכנסת שותף במעלות.



**NOI** לרבעון הראשון של 2024 - 25 מ' ש"ח וזאת בהשוואה ל-20 מ' ש"ח ברבעון הראשון של 2023, המשקף ידול של כ-25% (וגידול של כ-12% ללא נכסים שאוכלסו לראשונה).



**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 צפי סיום בניה 2025**

שני פרויקטים **בשלבי בניה** בהיקף של כ-11 אלפי מ"ר (חלק החברה): כפר סבא שלב ג' (מסחר) וראש העין. בנוסף, מלאי לוגיסטיקה בכפר סבא בהיקף של כ-18,000 מ"ר (חלק החברה).



**נכסים בהקמה צפי סיום בניה 2024**

ארבעה פרויקטים **בשלבי בניה** בהיקף של כ-33.5 אלפי מ"ר (חלק החברה): רהט, טמרה, בקעת אונו וכפר סבא שלב ג' (חוות שרתים).



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 (12.3%).



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):**

- 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

**מרכזים מסחריים בהקמה:**

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

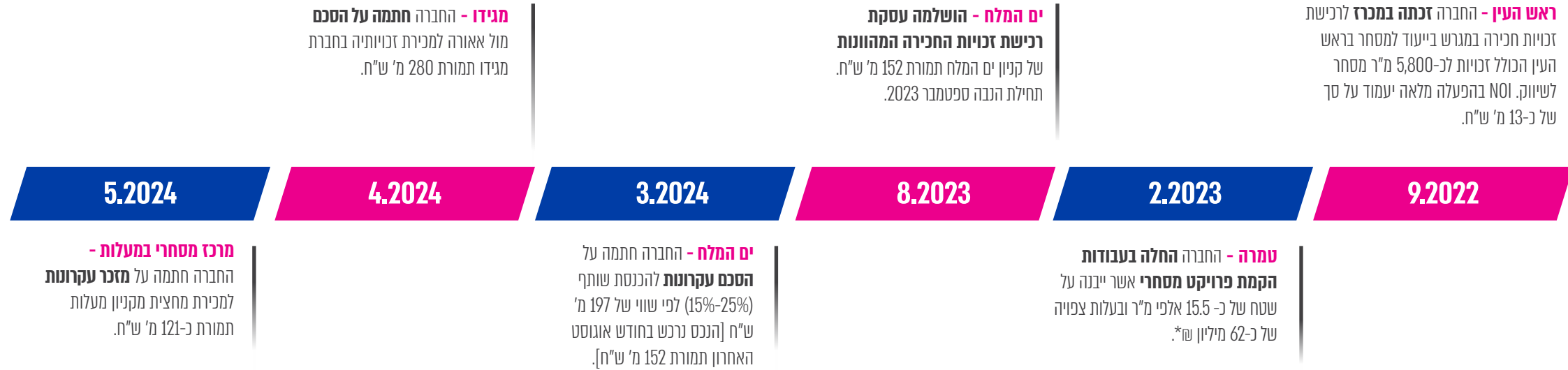
**מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:**

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

**ייזום למגורים בחברה הערבית:**

- פורידיס
- כפר קאסם

**פרויקטים**



**פיננסי**



\* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

שינוי	1-12/2022	1-12/2023	שינוי	1-3/2023	1-3/2024	
+18%	72.3	85.3	+25%	19.7	24.6	NOI (מיליוני ש"ח)
+8%	80.0	86.9	-	21.3	-20.6	רווח (הפסד) נקי (מיליוני ש"ח)
+15%	637	731	+8%	661	711	הון עצמי (מיליוני ש"ח)

-	-8.1	-32.5	-	-7.1	-3.3	FFO (מיליוני ש"ח) גישת הרשות
-	32.8	32.7	-	8.7	4.6	הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
-	-	4.2	-	2.2	1.0	התאמות שאינן תורמות ל- FFO
-	-	12.1	-	3.1	-	הוצאות מימון בגין פרויקטים שלא הותרו להיוון
-38%	26.6	16.5	-69%	6.9	2.1	FFO (מיליוני ש"ח) גישת ההנהלה*

מיליון ש"ח **732**  
גיוס אג"חים בשתי סדרות (ע.נ.)

מיליון ש"ח \* **793**

סך השקעות בייזום נדל"ן

\* השקעות בייזום והקמה לרבות מלאי מקרקעין בייזום  
למגורים (לאחר גריעת השקעה בגין עסקת מגידו)

**13%**

תשואה להון  
לשנת 2023

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

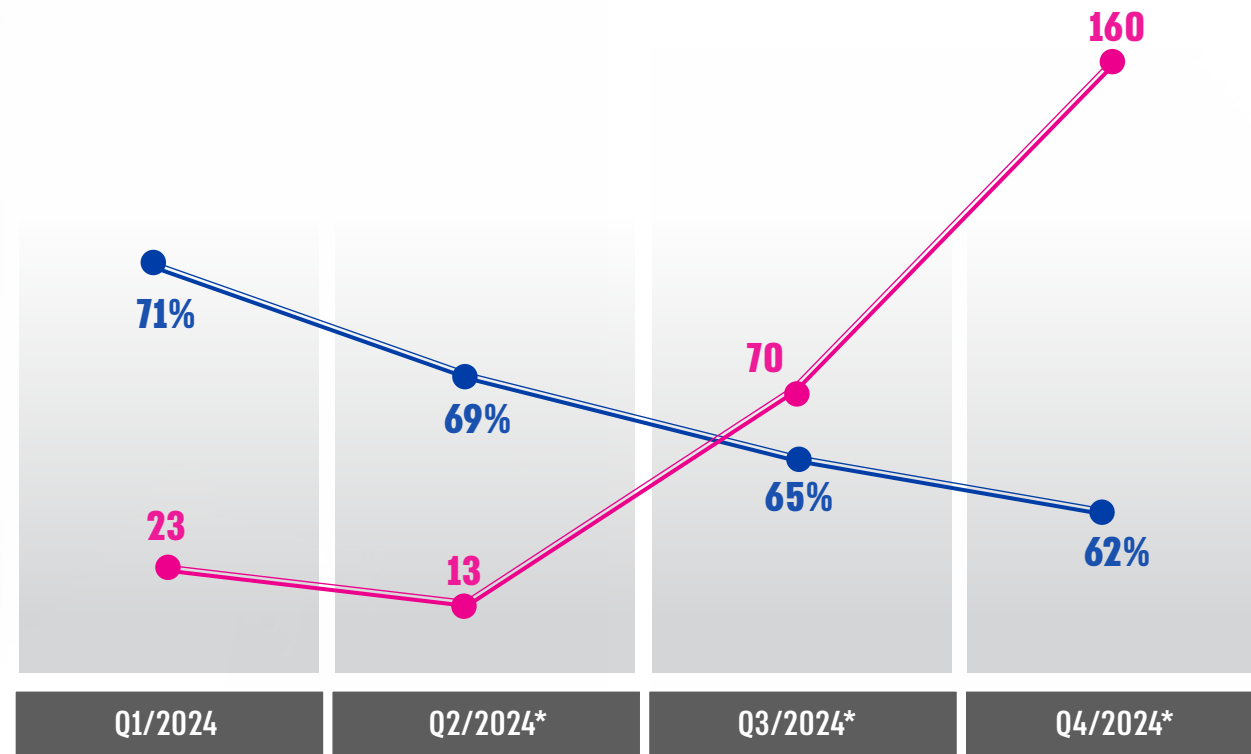


**החברה פועלת להקטנת המינוף מרמה של 71% כיום לצפי של כ-65% בסוף שנת 2024 (ללא השפעת שינויים בהון העצמי).**

מזומנים פנויים	הקטנת חוב	מחיר מכירה צפוי	פרויקט
78.5	חוץ מאזני	280	חברת מגידו
6	115	121	מעלות
19	30	49	קניון ים המלח (לפי צפי של 25% מימוש)
45	55	100	נכס נוסף
30	-	36	פעילות אנרגיה
29	48	77	מגורים בחברה הערבית
<b>207.5</b>	<b>248 + 240 חוץ מאזני = 448</b>	<b>663</b>	

\* מידע צופה עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

**יתרת  
מזומנים**  
נוכחי/צפוי  
(במליוני שקלים)



**LTV**  
נוכחי/צפוי

\* מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

לתקופה שהסתיימה ביום:							
*31.12.2027	*31.12.2026	*31.12.2025	*31.12.2024	*30.9.2024	*30.6.2024	31.3.2024	
204,000	180,000	145,000	99,000	75,000	50,000	24,651	סך NOI מנכסים קיימים בתקופה
							בניכוי ההוצאות הבאות:
33,000	32,000	32,000	30,000	23,000	16,000	8,900	הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות)
62,000	54,000	45,000	46,000	40,000	27,000	13,611	הוצאות ריבית ריאלית על החוב בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה
-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מסים שוטפות
109,000	94,000	68,000	23,000	12,000	7,000	2,140	סך FFO לפי גישת ההנהלה

\* מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.





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)
מעלות	11,300	248 ₪	100% -	6.5%	17.9
בית שאן	12,000	177	100% -	6.5%	11.3
נוף הגליל	25,900	187	75% -	7.25%	8.0 <sup>4</sup>
ערד	11,500	156	100% -	6.75%	10.5
אום אל פחם	8,400	127	100% -	6.5%	11.9 <sup>3</sup>
גני תקווה (50%)	4,500	123	100% -	6.5%	6.8
ירכא	7,300	100	100% -	6.5%	8.5 <sup>3</sup>
נתיבות (50%)	6,400	87	100% -	6.7%	6.4
טירה	4,600	56	100% -	7.25%	4.5 <sup>3</sup>
נפר 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 <sup>4</sup>
טייבה	8,100	105	90% -	6.75%	7.5
סה"כ	112,800 מ"ר	1,622 מ' ש"ח	בקירוב ל- 100% <sup>2</sup>		104 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 - נכסים בשלבי השבחה. (5) מעלות - בחודש מאי 2024 החברה התקשרה במסמך עקרונות למכירת 50% מהנכס לפי שווי של 121 מ'. החברה הכירה בירידת ערך בספרים של כ-6 מ' ש"ח בשווי הנכס (לשווי עסקה מעודכן של 242 מ' ש"ח).

<b>11%</b>	<b>תשואה ל- NOI</b>
<b>8%</b>	<b>תשואה ל- FFO</b>

שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	שטח ברוטו (מ"ר) (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי <sup>(2)</sup>	עלות משוערת כוללת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) <sup>(2)</sup>	עלות השלמת בניה משוערת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) <sup>(2)</sup>	שווי בספרים דצמבר 2023 (מ' ש"ח) (חלק החברה)	NOI חזוי (מ' ש"ח) <sup>(2)</sup> (חלק החברה)	FFO חזוי גישת ההנהלה / הרשות (מ' ש"ח) <sup>(2)</sup> (חלק החברה)
נפר סבא שלב ב' (מגרש 59) (50% - באכלוס)	מסחר	1,100	-	15	-	17	1.2	0.8
רהט	מסחר ושירותים	11,000	Q2/2024 <sup>(6)</sup>	77	9	107	11.6	9.5
טמרה	מסחר ושירותים	8,000	Q3/2024	62	36	58	8.7	7.6
בקעת אונו (50%) (בליווי בנקאי)	מסחר ושירותים	8,200	Q4/2024	126 <sup>(4)</sup>	15	111 <sup>(3)</sup>	13.2	8.0
נפר סבא שלב ג' (50%)	חוות שרתים	6,250	2024	69	2	147	5.2	2.2
	מסחר	4,800	2025	45	6		5.8	3.4
ראש העין	מסחר	5,800	2025	118	62	99	13.7	10.6
סה"כ		45,150 מ"ר		<b>512</b> מ' ש"ח	130 מ' ש"ח	539 מ' ש"ח	59.4 מ' ש"ח	42.1 מ' ש"ח
נפר סבא שלב ג' (50%)	לוגיסטיקה למכירה	18,000	2025	172	21	197	225	רווח צפוי ממימוש <b>53</b>

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

(3) בקעת אונו - רשום בספרים בעלות רכישה כמקדמות ע"ח מקרקעין. (4) עלות רכישת הנכס. (5) 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 <sup>(3)</sup>	עלות כוללת משוערת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) <sup>(3)</sup>	שווי בספרים דצמבר 2023 (מ' ש"ח) (חלק החברה)
אום אל פאחם שלב ב' <sup>(4)</sup>	מסחר ושירותים	תכנון	8,500	2025	91	18
דליית אל כרמל	מסחר ושירותים	תכנון	7,800	2026	85	22
סירה הרחבה	מסחר ושירותים	תכנון	5,100	2026	57	15 <sup>(4)</sup>
גני תקווה 2 <sup>(2)</sup> (50%)	מסחר ושירותים	תכנון	12,500	2027	208	105
סה"כ			33,900 מ"ר		441 מ' ש"ח	160 מ' ש"ח

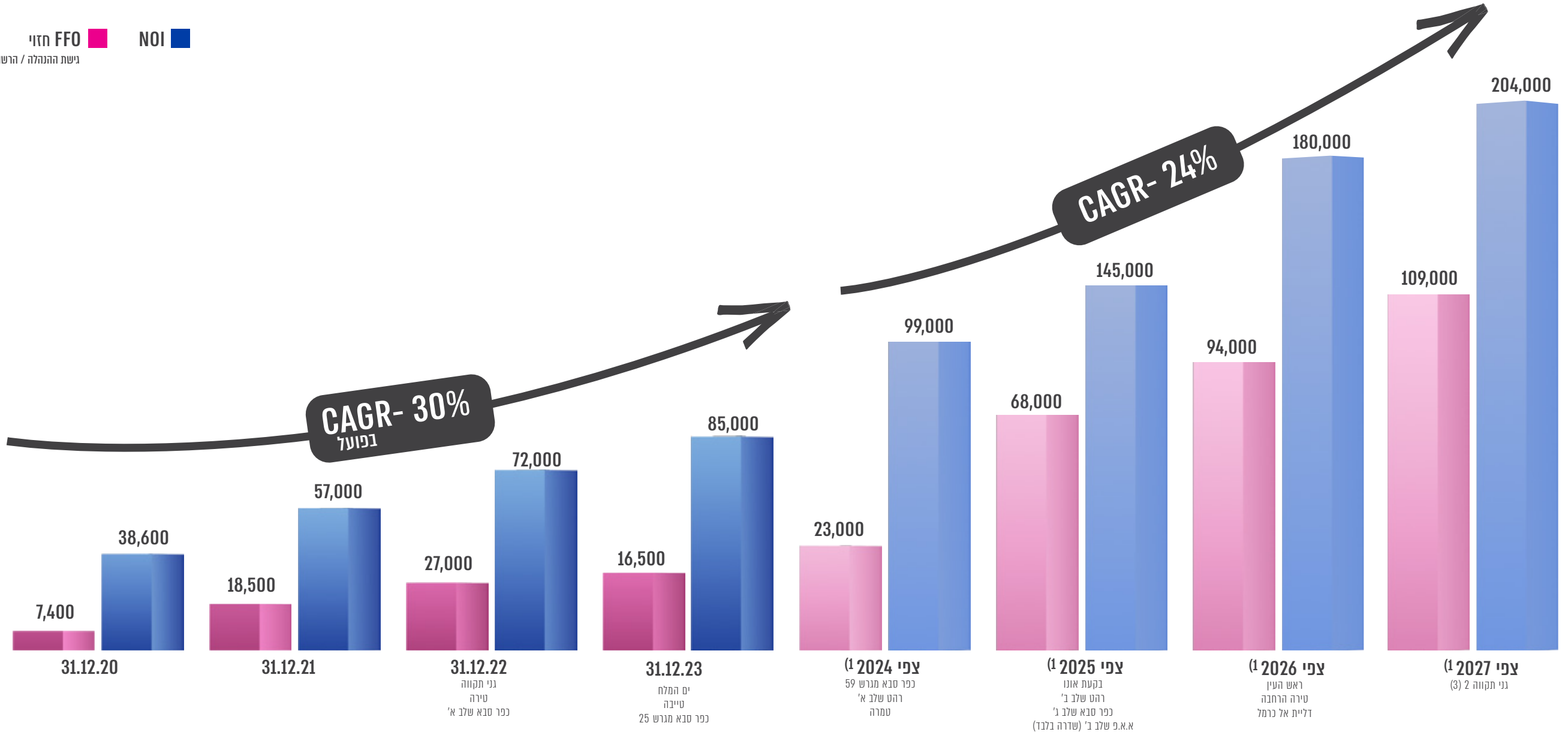
(1) הלוואה לבעלי קרקע ע"ח תשלומי שכ"ד עתידיים, מובטחת בשיעבוד הקרקע. (2) אחזקה 55%, כאשר לשותף אופציה עליה ל- 50% בהתאם למנגנון מוסכם בין הצדדים, לפיכך מוצגת אחזקה אפקטיבית. (3) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (4) פרויקט שייבנה בשלבים. צפי סיום הקמה לשלב הראשון (שדרה של כ-1,500 מ"ר) - 2025



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	
10.4	8.6	6.5	-	15.7	14.0	11.9	4.9	-	-	-	20	ים המלח (לאחר מימוש צפוי של 25% מהפרויקט)
10.1	9.5	8.6	1.9	12.2	11.6	10.6	2.4	-	-	-	18	רהט <sup>(2)</sup>
8.5	8.0	7.6	1.9	9.6	9.1	8.7	2.1	-	-	-	44	טמרה <sup>(2)</sup>
8.7	8.0	6.0	-	13.9	13.2	10.7	-	-	-	-	43	בקעת אונו (50%)
6.2	5.6	3.9	-	11.6	11.0	8.1	-	-	-	-	8	כפר סבא - שלב ג' (50%) (חוות שרתים ומסחר)
1.5	1.3	0.7	-	3.2	3.0	1.5	-	39	30	12	10	אום אל פאחם - שלב ב' <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>
10.6	9.5	-	-	13.7	12.3	-	-	-	-	41	21	ראש העין
2.7	1.4	-	-	6.1	3.1	-	-	-	23	30	4	טירה הרחבה <sup>(2)</sup>
4.1	2.1	-	-	9.4	4.7	-	-	-	34	43	8	דליית אל כרמל <sup>(2)</sup>
2.2	-	-	-	5.0	-	-	-	59	50	25	1	גני תקווה 2 (50%) <sup>(4)</sup>
<b>65.0</b>	<b>54.0</b>	<b>33.3</b>	<b>3.8</b>	<b>100.4</b>	<b>82.0</b>	<b>51.5</b>	<b>9.4</b>	<b>98</b>	<b>137</b>	<b>151</b>	<b>177</b>	סה"כ

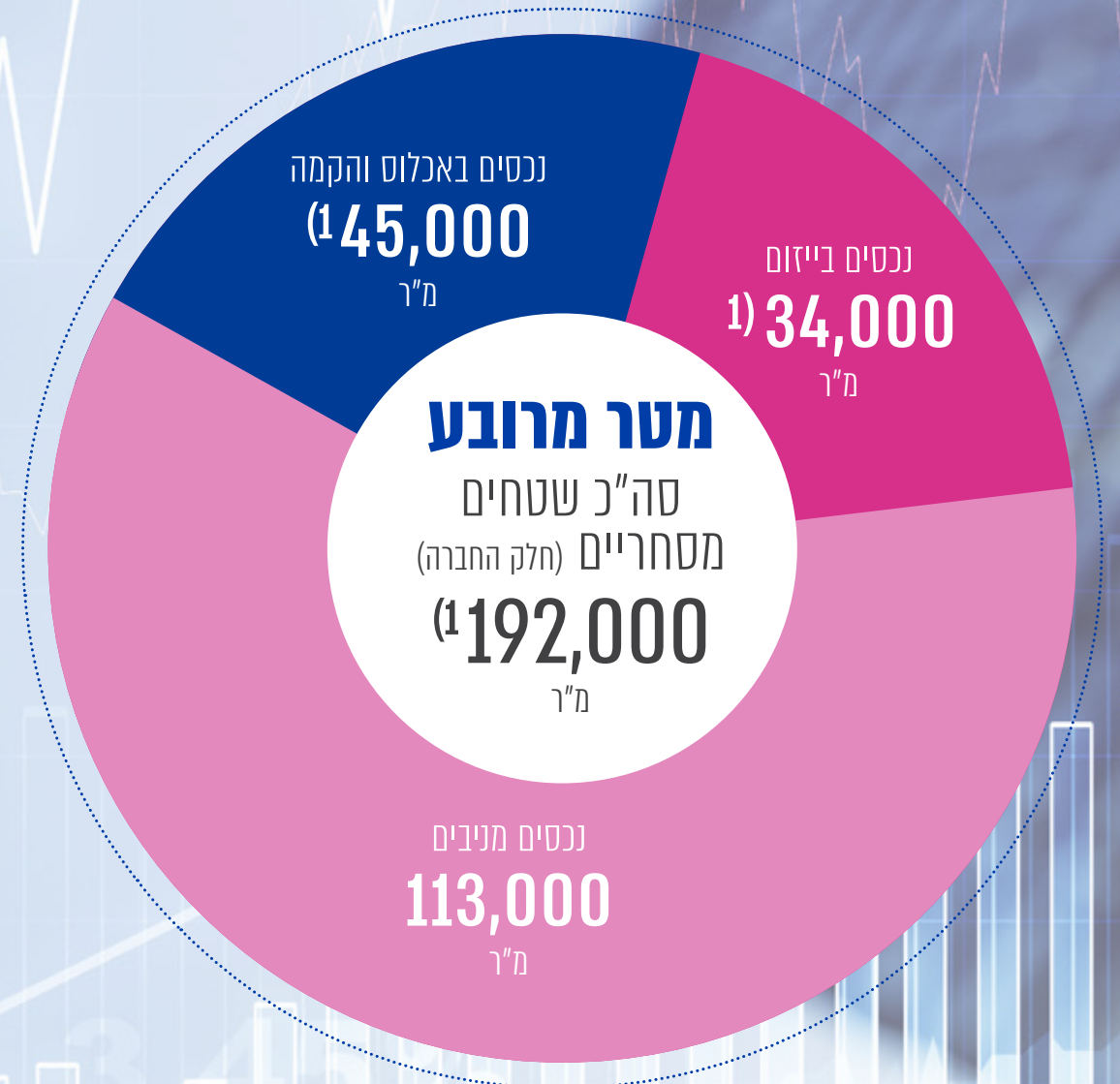
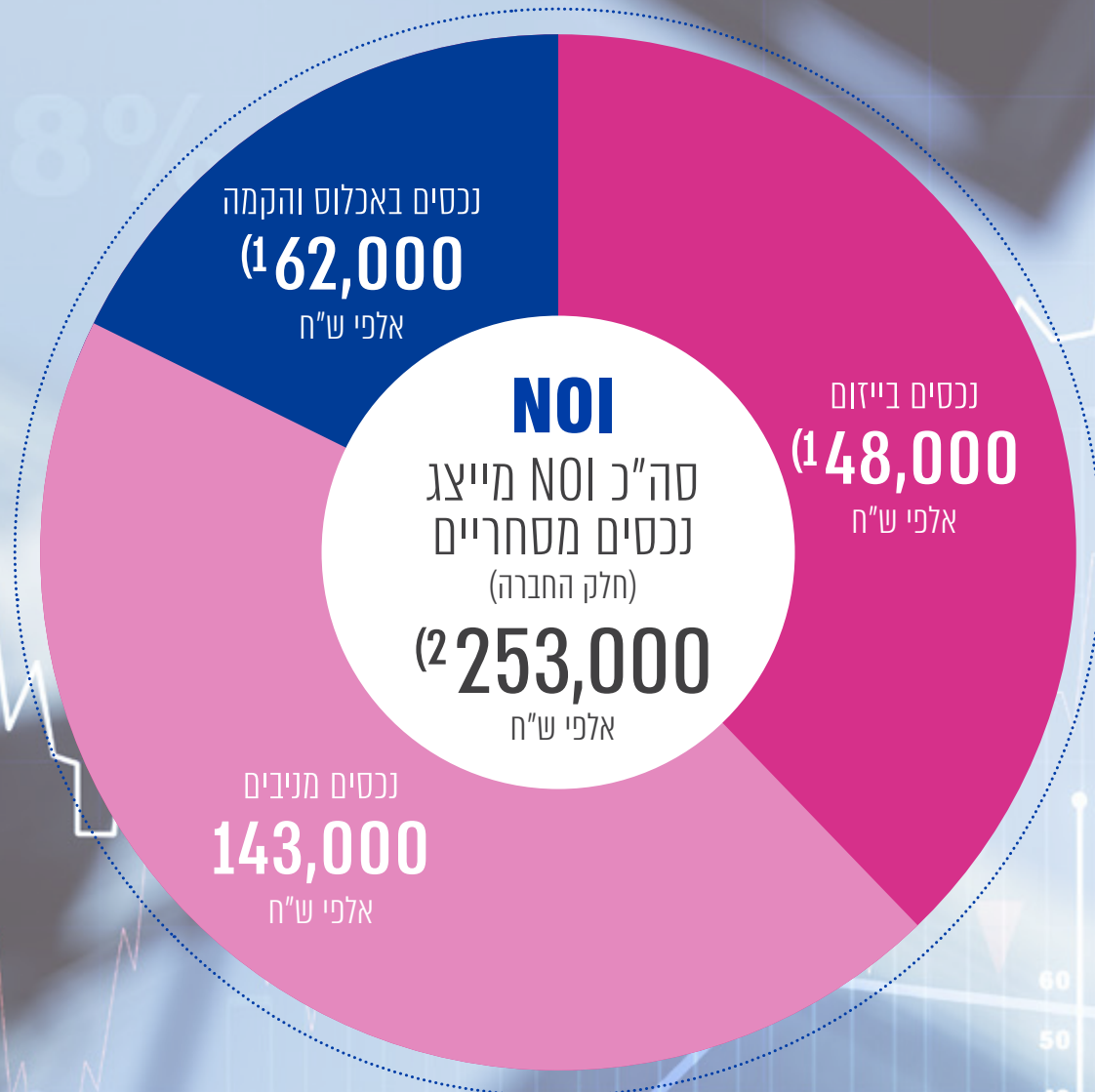
(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל (2) ללא נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע. (3) פרויקט שייבנה בשלבים. עד סוף שנת 2027 צפי הנבה הינו מהחלק הראשון של הפרויקט בלבד (שדרה של כ- 1,500 מ"ר) (4) גני תקווה 2 - הפרויקט צפוי להיב החל מהרבעון ה-4 בשנת 2027

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).

\* לפרטים אודות גישת הרשות ראו שקף 8.



(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 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)	
2.9	6.8	שלב א'
8.9	20.2	שלב ב'*
<b>11.8</b>	<b>27.0</b>	<b>סה"כ</b>

\* 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.



תמונת מצב מרץ 2024

FFO** חזוי (חלק החברה)	NOI (חלק החברה)	
0.7	3.1	שלב א'
1.2	1.8	שלב ב'*
5.6	11.0	שלב ג' (ללא לוגיסטיקה)*
<b>7.5</b>	<b>15.9</b>	<b>סה"כ</b>

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





סיום בנייה צפוי במהלך שנת 2024

הדמיה



סיום בנייה צפוי במהלך שנת 2024

הדמיה



סיום בנייה צפוי במהלך שנת 2024

הדמיה



תמונת מצב מרץ 2024



תמונת מצב מאי 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 גישה הנהלה וגישה  
הרשות הינן זהות.

8.7	NOI *
7.6	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 גישה הנהלה וגישה  
הרשות הינן זהות.

חזוי FFO**	NOI	*
6.6	8.0	שלב א'
2.9	3.5	שלב ב'
<b>9.5</b>	<b>11.5</b>	<b>סה"כ</b>

## בקעת אוננו

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 גישה הנהלה וגישה  
הרשות הינן זהות.

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



מח"מ	ערך מתואם	ריבית	אשראי
3.4	338 מ' ש"ח	מדד + 1.08%	אג"ח ב' (1)
3.9	457 מ' ש"ח	מדד + 0.94%	אג"ח ג' (1)
2.0	977 מ' ש"ח	1.2%-1.6% + P (2)	אשראי מבנקים
	88 מ' ש"ח	מדד + 3.2%	
	1,860 מ' ש"ח		סה"כ

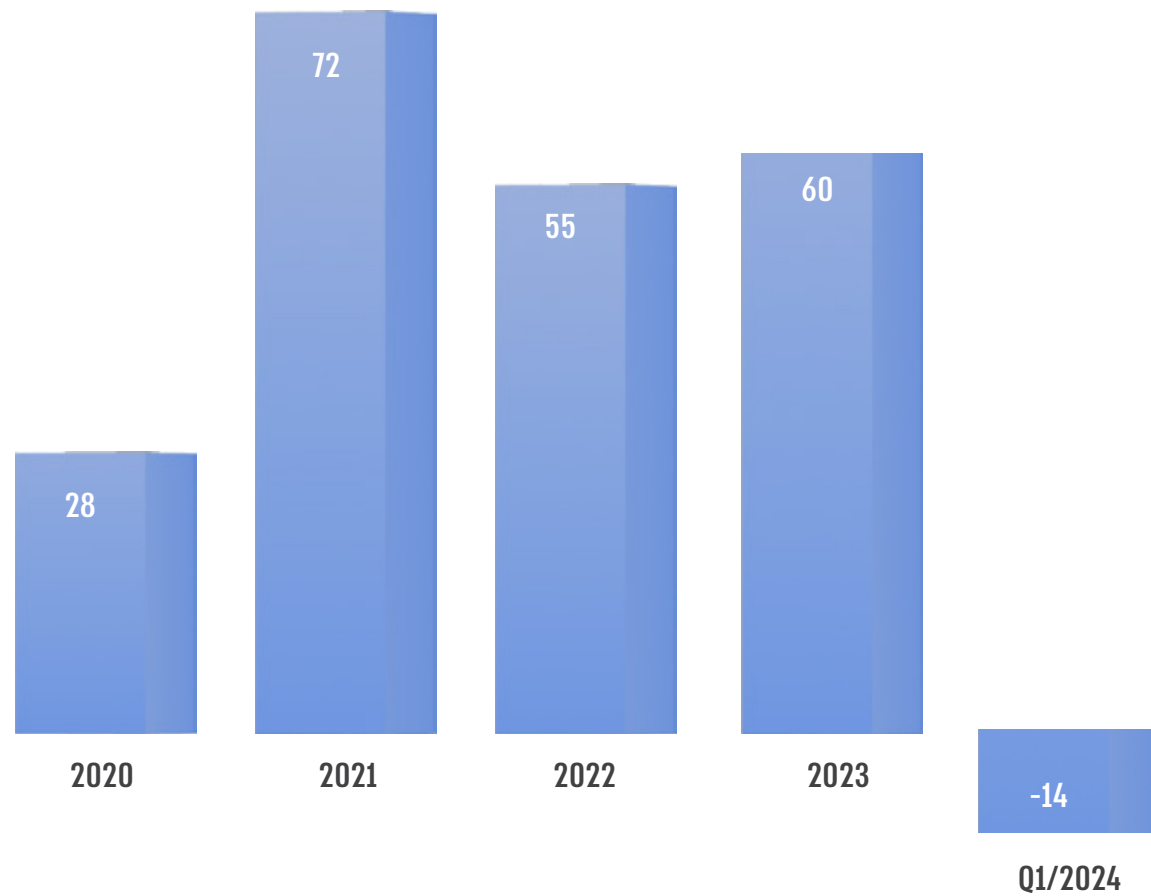
(1) צמוד מדד  
(2) כולל הלוואות מעסקה משותפת 50%

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

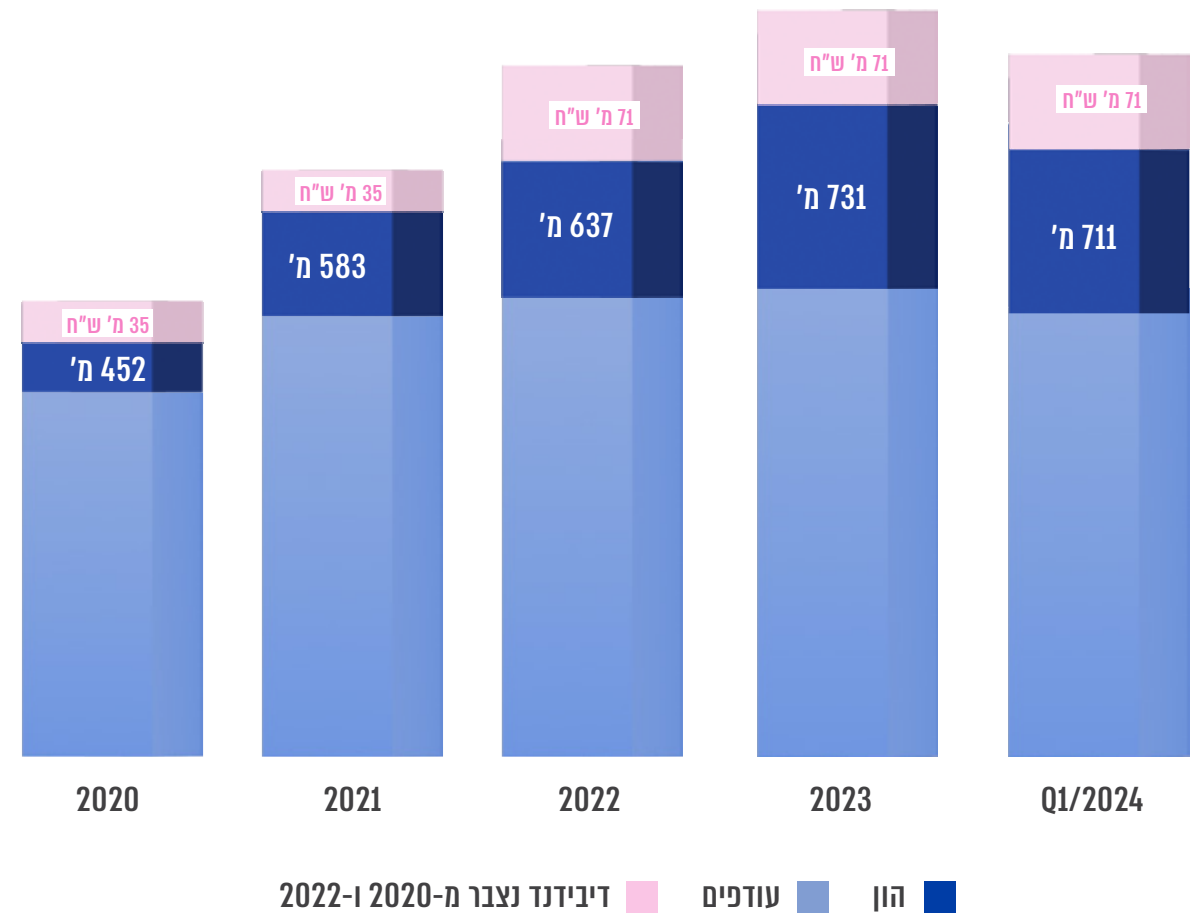
עודפים צפויים ממגורים ומלאי (1)		
25 מ' ש"ח	כפר קאסם	מגורים
10 מ' ש"ח	פורדייס	
100 מ' ש"ח	כפ"ס ג' (לוגיסטיקה)	מלאי
<b>135 מ' ש"ח</b>	סה"כ עודפים צפויים	

מקורות מימון (1)	
23 מ' ש"ח	יתרת מזומנים ליום 31/03/2024
148 מ' ש"ח	מסגרות אשראי מתוכננות
207 מ' ש"ח	מימוש פרויקטים
<b>378 מ' ש"ח</b>	סה"כ נזילות ומקורות מימון

### רווח (הפסד) למניה (אג')



### התפתחות ההון (מ' ש"ח)





1-3/2023	1-3/2024	דוח רווח והפסד
25,162	31,896	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
<b>19,362</b>	<b>24,651</b>	רווח גולמי
34,492	2,374	עליית ערך נדל"ן להשקעה
9,947	10,448	הנהלה וכלליות ושיווק
(1,039)	1,437	רווחי (הפסדי) חברה כלולה
1,944	(19,862)	הכנסות (הוצאות) אחרות
<b>44,812</b>	<b>(1,848)</b>	רווח (הפסד) תפעולי
16,808	25,104	הוצאות מימון
28,004	(26,952)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(6,681)	6,324	הטבת מס (מסים על הכנסה)
<b>21,323</b>	<b>(20,628)</b>	רווח (הפסד) נקי

31/03/2024	31/12/2023	מאזן
<b>נכסים</b>		
543,787	357,582	רכוש שוטף
205,168	164,755	חובות ויתרות לזמן ארוך
79,872	202,378	השקעה בעסקאות משותפות
1,504,121	1,618,202	נדל"ן להשקעה
563,503	521,328	נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,602	4,740	רכוש קבוע, נטו
<b>2,901,053</b>	<b>2,868,985</b>	סה"כ
<b>התחייבויות</b>		
773,466	616,921	התחייבויות שוטפות
1,417,028	1,521,770	התחייבויות זמן ארוך
710,559	730,612	הון עצמי ועודפים
<b>2,901,053</b>	<b>2,868,985</b>	סה"כ





**ZIMURBAN**  
BY RANI ZIM

תודה רבה

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