



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

RANI ZIM SHOPPING CENTERS
רני צים מרכזי קניות בע"מ

מצגת לשוק ההון
לרבעון השני לשנת

2024



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.

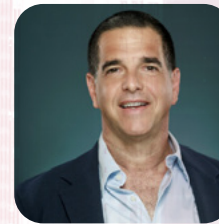
התממשותם של תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר ועמידתה של החברה ביעדים, בהערכות ובתחזיות, תלויים בחלקם בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה



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 כספים



אבנר שטרן
יועץ משפטי ומזכיר חברה

תמצית פרמטרים תפעוליים לחציון 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 712 מ' ש"ח וסיימה את החציון הראשון של 2024 בהפסד חד פעמי של כ-20.6 מ' ש"ח, כתוצאה ממימוש חברת מגידו, מימוש הנכס בירכא והכנסת שותף במעלות.



NOI לחציון הראשון של 2024 - 52 מ' ש"ח וזאת בהשוואה ל-45 מ' ש"ח בחציון הראשון של 2023, המשקף גידול של כ-17% ונבע מגידול ב-NOI של הנכסים המניבים ותחילת הנבדה מנכסים 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 2025-2026

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%).



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



מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:

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

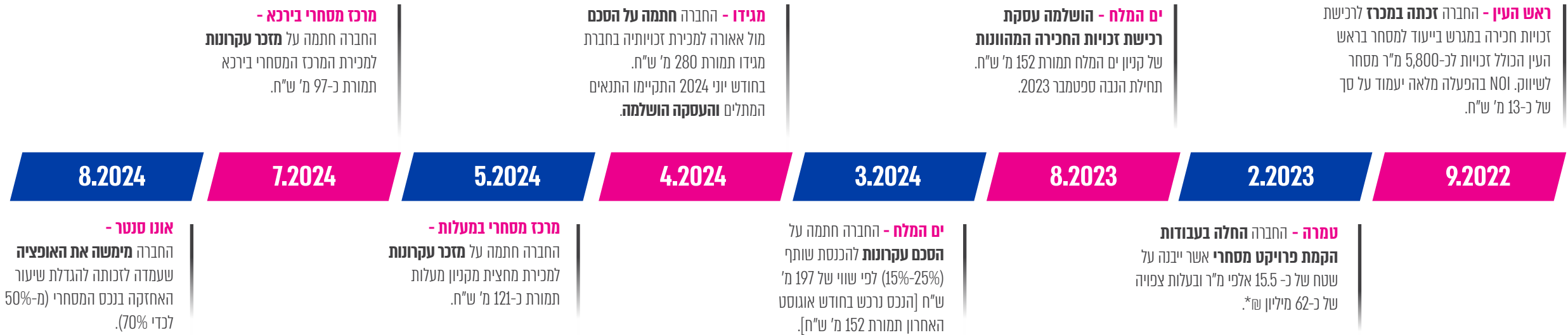
מרכזים מסחריים בהקמה:

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

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 באכלוס)
- ים המלח*
- טייבה
- * ללא מערכת PV

פרויקטים



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

4

2024 הרחבת סדרות אג"ח ב' בסכום של 4 מ' ש"ח (דירוג מעלות 'ilA-/Watch Neg') ואג"ח ג' בסכום של 53 מ' ש"ח (דירוג מעלות '+ilBBB+/Watch Neg')

5

2024 אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה במסגרת המדיניות החדשה, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 30% מהרווח הנקי עפ"י הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

| שינוי | 1-12/2022 | 1-12/2023 | שינוי | H1/2023 | H1/2024 | |
|-------|-----------|-----------|-------|---------|---------|-------------------------------|
| +18% | 72.3 | 85.3 | +17% | 44.5 | 52.0 | NOI (מיליוני ש"ח) |
| +8% | 80.0 | 86.9 | - | 38.8 | -20.6 | רווח (הפסד) נקי (מיליוני ש"ח) |
| +15% | 637 | 731 | +5% | 680 | 712 | הון עצמי (מיליוני ש"ח) |

| | | | | | | |
|------|------|-------|------|------|-------|--|
| - | -8.1 | -32.5 | - | -9.6 | -14.2 | FFO (מיליוני ש"ח) גישת הרשות |
| - | 32.8 | 32.7 | - | 17.5 | 17.6 | הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות |
| - | - | 4.2 | - | 1.6 | 2.5 | התאמות שאינן תורמות ל- FFO |
| - | - | 12.1 | - | 5.0 | - | הוצאות מימון בגין פרויקטים שלא הותרו להיוון |
| -38% | 26.6 | 16.5 | -59% | 14.5 | 5.9 | FFO (מיליוני ש"ח) גישת ההנהלה* |

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

מיליון ש"ח **738**
גיוס אג"חים בשתי סדרות (ע.נ.)

מיליון ש"ח* **900**

סך השקעות בייזום נדל"ן

* השקעות בייזום והקמה לרבות מלאי מקרקעין בייזום למגורים

13%

תשואה להון
לשנת 2023

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 | סטטוס (למועד פרסום המצגת) | פרויקט |
|----------------|--|-----------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 78.5 | חוץ מאזני | 280 | הושלם | חברת מגידו |
| 6 | 115 | 121 | טיוטת הסכם | מעלות |
| 19 | 30 | 49 | - | קניון ים המלח (לפי צפי של 25% מימוש) |
| 45 | 55 | 97 | טיוטת הסכם | נכס נוסף (ירכא) |
| 30 | - | 36 | טיוטת הסכם | פעילות אנרגיה |
| 29 | 48 | 77 | מו"מ | מגורים בחברה הערבית |
| 207.5 | 248 + 240 חוץ מאזני = 488 | 660 | | |

* מידע צופה 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 | |
| 194,000 | 167,000 | 137,000 | 92,000 | 72,000 | 52,100 | 24,651 | סך NOI מנכסים קיימים בתקופה |
| | | | | | | | בניכוי ההוצאות הבאות: |
| 31,800 | 31,200 | 30,600 | 30,000 | 24,000 | 17,600 | 8,900 | הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות) |
| 65,200 | 56,800 | 46,400 | 45,000 | 36,000 | 28,600 | 13,611 | הוצאות ריבית ריאלית על החוב של המתחמים בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה |
| - | - | - | - | - | - | - | הוצאות מסים שוטפות |
| 97,000 | 79,000 | 60,000 | 17,000 | 12,000 | 5,900 | 2,140 | סך FFO לפי גישת ההנהלה |

* מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. החברה שינתה את אופן ההצגה והפחיתה מה- NOI שכ"ד לבעלי הקרקע במתחמים בחברה הערבית (בשונה מהדוחות הכספיים בהם מוצגים תחת הוצאות מימון).



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 (שטחים מושכרים) | חלק החברה ב-NOI חוזים חתומים (מ' ש"ח) ¹ |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| מעלות | 11,300 | 242 ⁵ | 100% - | 6.5% | 17.9 |
| בית שאן | 12,000 | 178 | 100% - | 6.5% | 11.3 |
| נוף הגליל | 25,900 | 196 | 80% - | 7.25% | 8.0 ⁴ |
| ערד | 11,500 | 161 | 100% - | 6.75% | 10.5 |
| אום אל פחם | 8,400 | 128 | 100% - | 6.5% | 9.8 ³ |
| גני תקווה (50%) | 4,500 | 133 | 100% - | 6.5% | 6.8 |
| ירכא | 7,300 | 97 ⁶ | 100% - | 6.5% | 6.4 ³ |
| נתיבות (50%) | 6,400 | 87 | 100% - | 6.7% | 6.4 |
| טירה | 4,600 | 56 | 100% - | 7.25% | 3.6 ³ |
| נכר סבא אושר עד + מגרש 25 (50%) | 3,600 | 60 | 100% - | 6% | 3.9 |
| קניון ים המלח | 9,200 | 199 | בתהליך ארגון מחדש | 8% | 6.5 ⁴ |
| טייבה | 8,100 | 105 | 95% - | 6.75% | 5.5 |
| סה"כ | 112,800 מ"ר | 1,642 מ' ש"ח | בקירוב ל- 100% ² | | 97 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 לאחר 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 בשווי הנכס (לשווי עסקה מעודכן של 242 מ' ש"ח). (6) ירכא - בחודש יולי 2024 החברה התקשרה במסמך עקרונות למכירת הנכס לפי שווי של 97 מ' ש"ח. החברה הכירה בירידת ערך בספרים של כ-3 מ"ש בשווי הנכס (לשווי עסקה מעודכן של 97 מ' ש"ח).

תשואה ל- NOI 10%

תשואה ל- FFO 7%



ראש העין - תמונת מצב יולי 2024

| 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 2024 (מ' ש"ח) (חלק החברה) | NOI חזוי (מ' ש"ח) ⁽²⁾ (חלק החברה) | FFO חזוי (מ' ש"ח) ⁽²⁾ (חלק החברה) / גישת ההנהלה / הרשות (מ' ש"ח) ⁽²⁾ (חלק החברה) |
|---|----------------------|-----------------------------|--|--|---|--|--|--|
| נפר סבא שלב ב' (מגרש 59) (50% - באכלוס) | מסחר | 1,100 | - | 15 | - | 17 | 1.2 | 0.8 |
| רהט | מסחר ושירותים | 11,000 | שלב א' - הבנייה הסתיימה ⁽⁵⁾ | 77 | 7 | 114 | 9.1 | 7.0 |
| טמרה | מסחר ושירותים | 8,000 | Q3/2024 | 62 | 19 | 70 | 7.0 | 5.1 |
| בקעת אונו (70%) (בליווי בנקאי) | מסחר ושירותים | 8,200 | Q4/2024 | 190 | 79 | 111 | 16.6 | 10.4 |
| נפר סבא שלב ג' (50%) | חוות שרתים | 6,250 | 2024 | 69 | 2 | 177 | 5.2 | 2.9 |
| | מסחר | 4,800 | 2025 | 45 | 4 | | 5.8 | 2.7 |
| ראש העין | מסחר | 5,800 | 2026 | 118 | 59 | 101 | 13.7 | 10.6 |
| סה"כ | | 45,150 מ"ר | | 576 מ' ש"ח | 170 מ' ש"ח | 590 מ' ש"ח | 58.6 מ' ש"ח | 39.5 מ' ש"ח |

| | | | | | | | | |
|----------------------|------------------|--------|------|-----|----|-----|-------------------|---------------|
| נפר סבא שלב ג' (50%) | לוגיסטיקה למכירה | 18,000 | 2025 | 215 | 18 | 202 | הכנסות צפייות 225 | רווח שמומש 53 |
|----------------------|------------------|--------|------|-----|----|-----|-------------------|---------------|

(1) לאחר 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

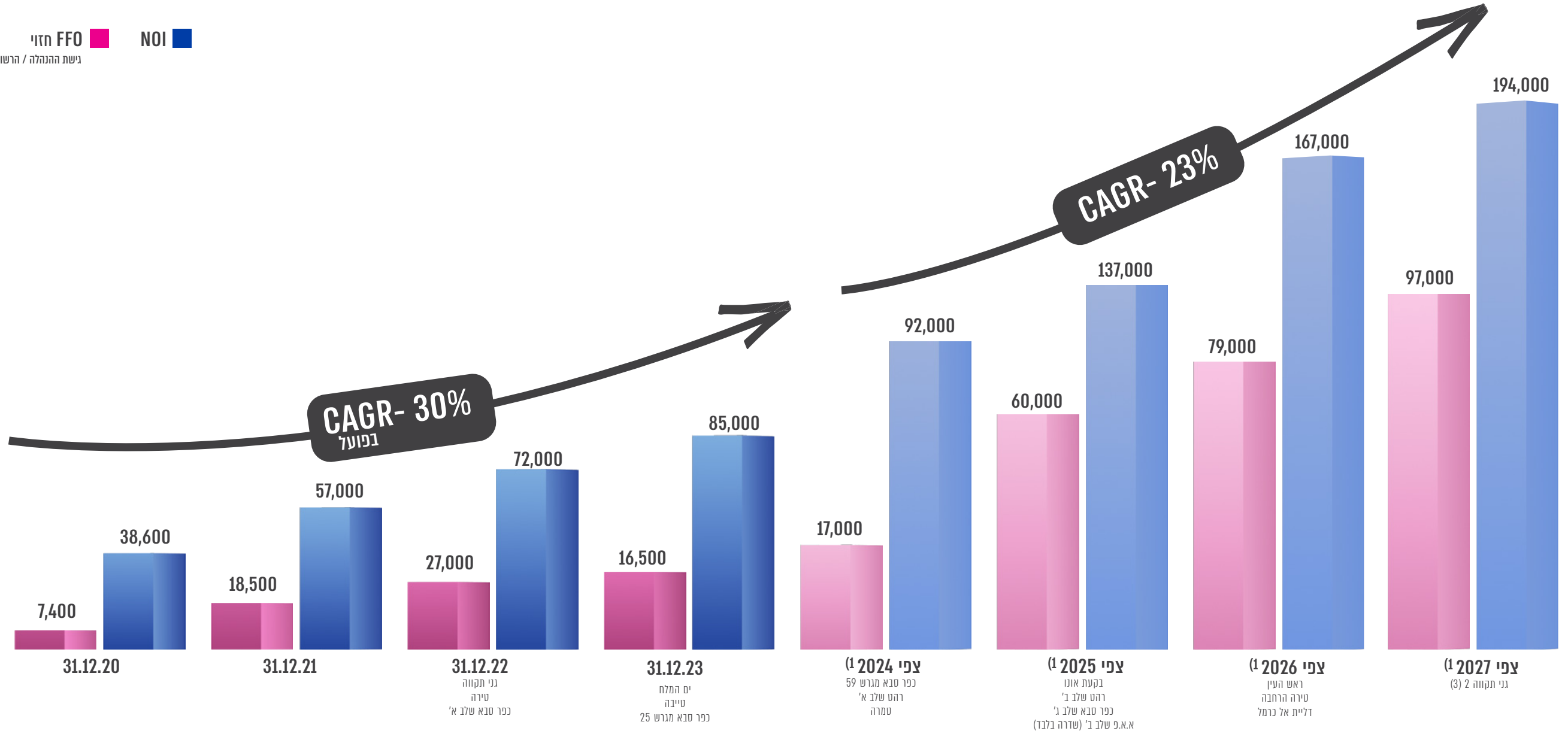
| שם הנכס (חלק החברה) | שימושים עיקריים בנכס | סטטוס הפרוייקט | שטח ברוטו להשכרה (מ"ר) (חלק החברה) | שנת סיום הקמה צפוי ⁽³⁾ | עלות כוללת משוערת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) ⁽³⁾ | שווי בספרים יוני 2024 (מ' ש"ח) (חלק החברה) |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|---|--------------------------------------|---|---|
| אום אל פאחם שלב ב' ⁽⁴⁾ | 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 ⁽⁴⁾ |
| גני תקווה 2 ⁽²⁾ (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) |
| 7.5 | 7.0 | 6.3 | 1.4 | 9.6 | 9.1 | 8.4 | 1.9 | - | - | - | 18 | רהט ⁽²⁾ |
| 5.4 | 5.1 | 4.8 | 1.2 | 7.4 | 7.0 | 6.7 | 1.7 | - | - | - | 44 | טמרה ⁽²⁾ |
| 11.2 | 10.4 | 7.8 | - | 17.4 | 16.6 | 12.4 | - | - | - | - | 107 | בקעת אונו (70%) |
| 6.2 | 5.6 | 4.3 | - | 11.6 | 11.0 | 8.1 | - | - | - | - | 8 | כפר סבא - שלב ג' (50%) (חוות שרתים ומסחר) |
| 0.9 | 0.8 | 0.4 | - | 2.6 | 2.5 | 1.2 | - | 39 | 30 | 12 | 10 | אום אל פאחם - שלב ב' ⁽²⁾ ⁽³⁾ |
| 10.6 | 5.3 | - | - | 13.7 | 6.8 | - | - | - | - | 41 | 21 | ראש העין |
| 1.5 | 0.7 | - | - | 4.9 | 2.5 | - | - | - | 23 | 30 | 4 | טירה הרחבה ⁽²⁾ |
| 2.5 | 1.3 | - | - | 4.9 | 2.5 | - | - | - | 34 | 43 | 8 | דליית אל כרמל ⁽²⁾ |
| 2.2 | - | - | - | 5.0 | - | - | - | 59 | 50 | 25 | 1 | גני תקווה 2 (50%) ⁽⁴⁾ |
| 58.4 | 44.8 | 30.1 | 3.8 | 92.8 | 72.0 | 51.5 | 9.4 | 98 | 137 | 151 | 241 | סה"כ |

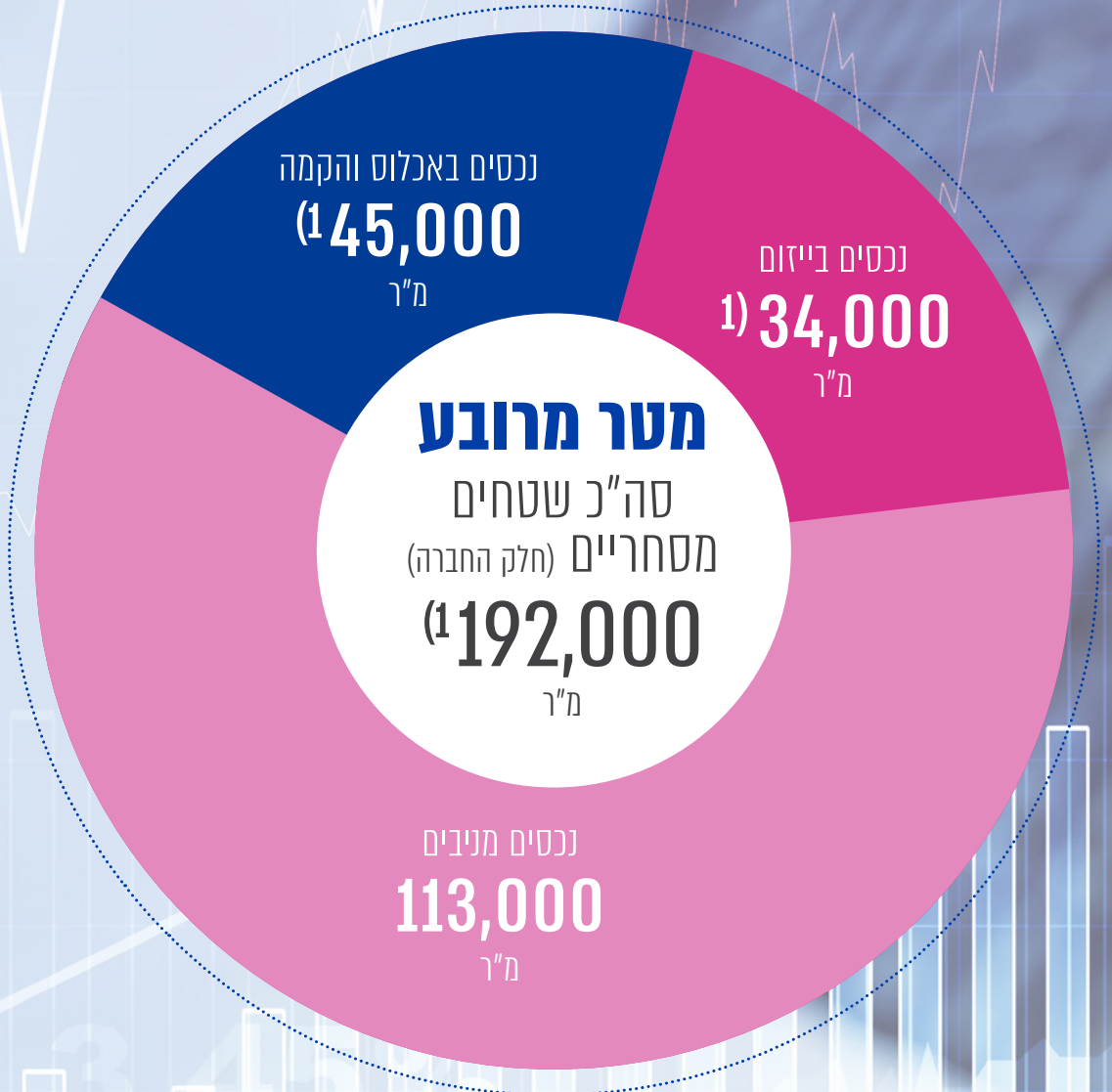
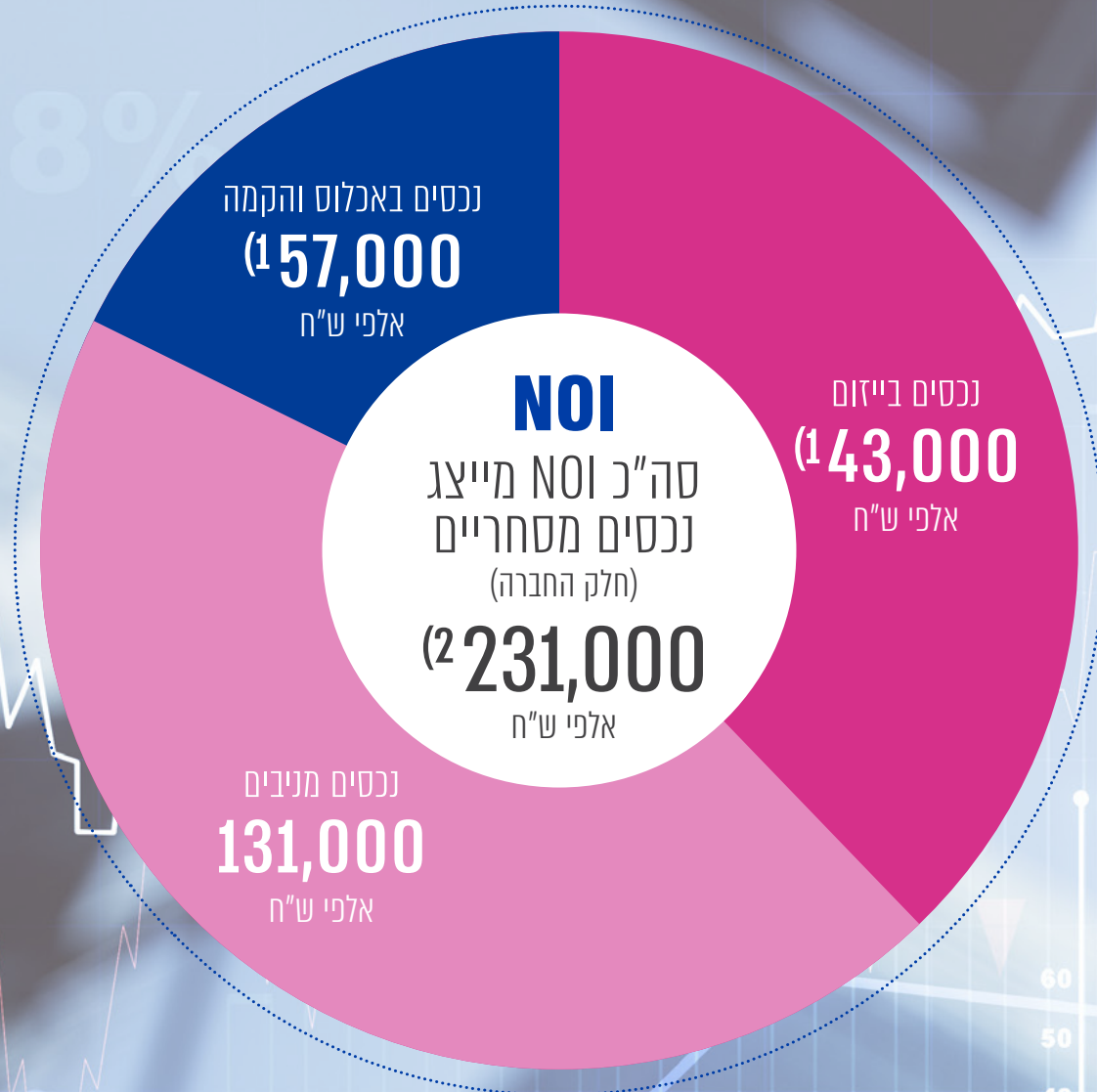
(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל (2) לאחר נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע. (3) פרויקט שייבנה בשלבים. עד סוף שנת 2027 צפי הנבנה הינו מהחלק הראשון של הפרויקט בלבד (שדרה של כ- 1,500 מ"ר) (4) גני תקווה 2 - הפרויקט צפוי להיבן החל מהרבעון ה-4 בשנת 2027

FFO חזוי ■ NOI ■
גישת ההנהלה / הרשות



החברה שינתה את אופן ההצגה והפחיתה מה-NOI שכ"ד לבעלי הקרקע במתחמים בחברה הערבית (בשונה מהדוחות הכספיים בהם מוצגים תחת הוצאות מימון).

* לפרטים אודות גישת ה-FFO גישת הרשות ראו שקף 8.
(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. לאחר נטרול תשלומי חכירה לבעלי הקרקע (במתחמים בחברה הערבית).



(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל (2) לאחר 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 בתכוסה של 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) | |
|---------------------------|--------------------|-------------|
| 2.2 | 6.8 | שלב א' |
| 8.9 | 20.2 | שלב ב'* |
| 11.1 | 27.0 | 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 'אושר 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 מתוכנן 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-30% משטחי הלוגיסטיקה לפי מחיר ממוצע של כ-12,400 ₪ למ"ר.



תמונת מצב יולי 2024



הדמיה

| 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)* |
| 7.5 | 15.9 | סה"כ |

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.



סיום בנייה צפוי במהלך שנת 2024

הדמיה



סיום בנייה צפוי במהלך שנת 2024

הדמיה



סיום בנייה צפוי במהלך שנת 2024

הדמיה



תמונת מצב יולי 2024



תמונת מצב יולי 2024



תמונת מצב יולי 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- 80% משטחי הפרוייקט.

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

| | |
|-----|-----------------|
| 7.0 | NOI * |
| 5.1 | FFO * / ** חזוי |

רהט

פרוייקט הכולל 11,000 מ"ר שיבנה בשני שלבים: **שלב א'** - כולל 6,500 מ"ר לשיווק. נמצא בסיום ביצוע ולקראת מסירת היחידות לשוכרים לעבודות התאמה. **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.

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

| NOI * | FFO** חזוי |
|------------|------------|
| 6.5 | 5.0 |
| 2.6 | 2.0 |
| 9.1 | 7.0 |

בקעת אונן

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. החברה מימשה את האופציה שניתנה לה להגדלת שיעור האחזקה ב- 20% נוספים. למועד המצגת החברה בשיווק בשלבים שונים של כ- 75% 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.

| | | |
|------|-----------------|-------------|
| 16.6 | NOI * | (חלק החברה) |
| 10.4 | FFO * / ** חזוי | (חלק החברה) |

| מח"מ | ערך מתואם | ריבית | אשראי |
|------|---------------------|-------------------|--------------|
| 3.2 | מ' ש"ח 339 | מדד + 1.08% | אג"ח ב' (1) |
| 3.7 | מ' ש"ח 472 | מדד + 0.94% | אג"ח ג' (1) |
| 2.0 | מ' ש"ח 1,048 | 1.2%-1.6% + P (2) | אשראי מבנקים |
| | מ' ש"ח 87 | מדד + 3.2% | |
| | מ' ש"ח 1,946 | | סה"כ |

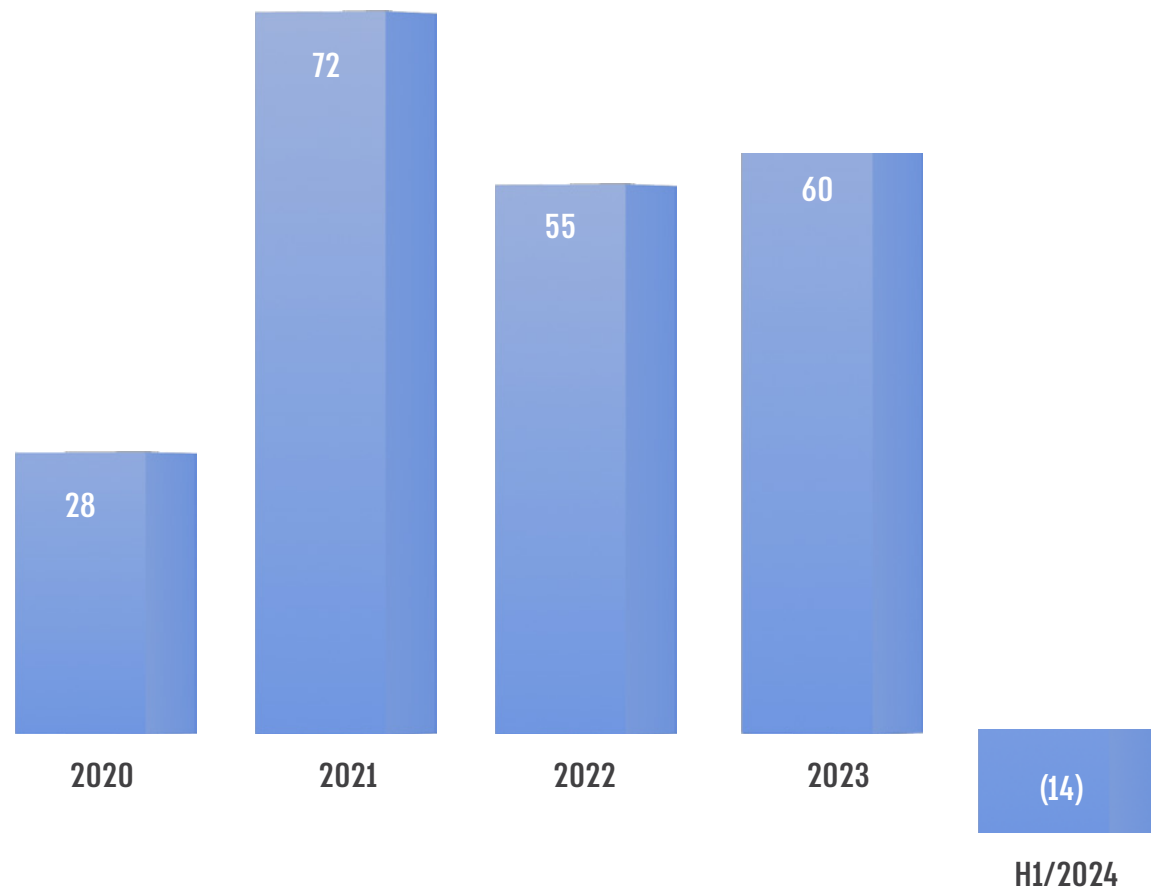
(1) צמוד מדד
(2) כולל הלוואות מעסקה משותפת 50%

חוב פיננסי נטו ל-CAP 58%
דירוג אג"ח ב' (מובטח) ilA-/Watch Neg
דירוג אג"ח ג' ilBBB+/Watch Neg

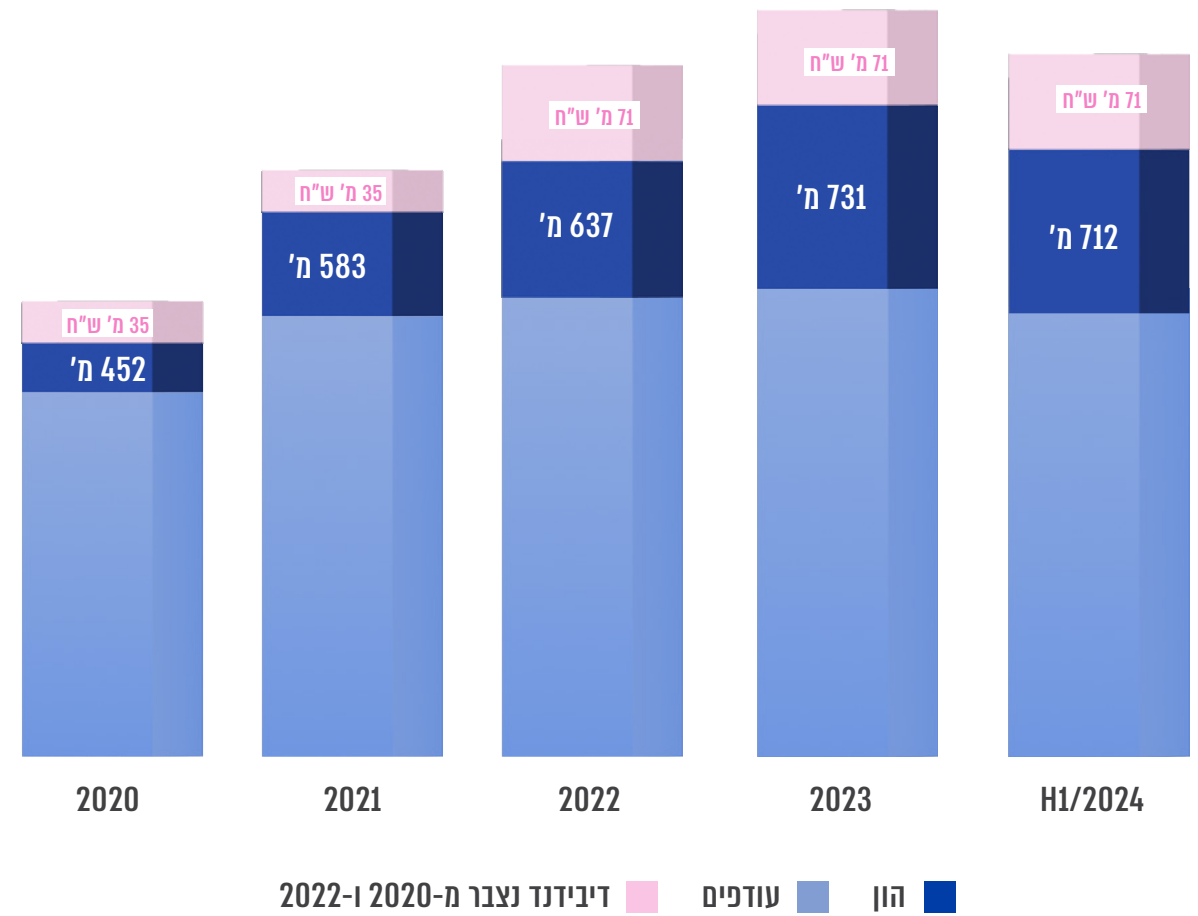
| מקורות מימון (1) (2) | |
|----------------------|----------------------------------|
| מ' ש"ח 39 | יתרת מזומנים ליום 30/06/2024 |
| מ' ש"ח 46 | מימוש עסקת מגידו |
| מ' ש"ח 68 | מסגרות אשראי מתוכננות |
| מ' ש"ח 112 | מימוש פרויקטים |
| מ' ש"ח 33 | מימוש פעילות אנרגיה בחו"ל |
| מ' ש"ח 298 | סה"כ נזילות ומקורות מימון |

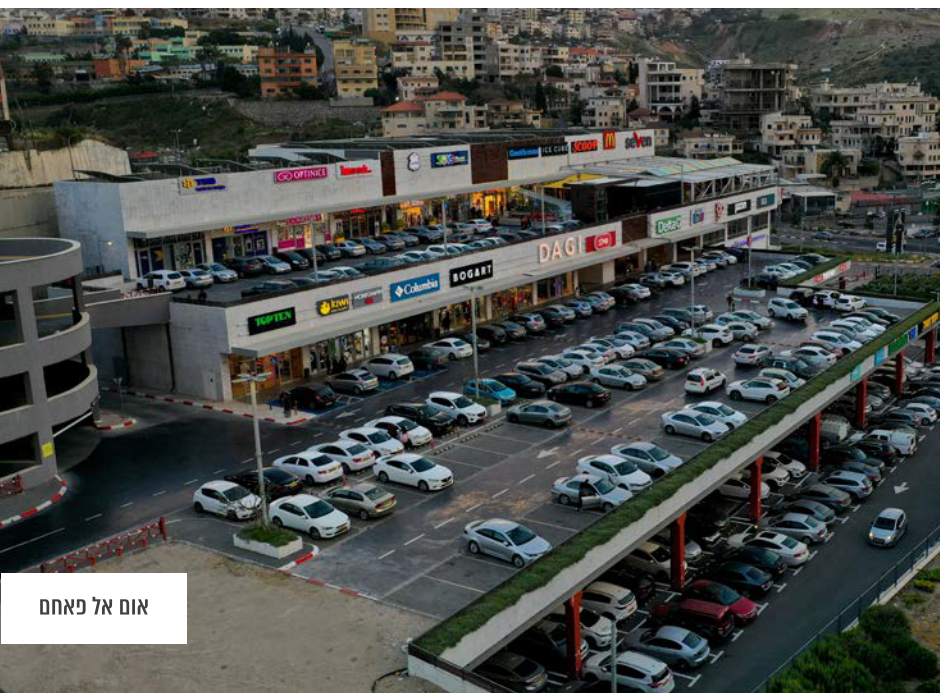
(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (2) מקורות מימון צפויים עד לסוף השנה הנוכחית.

רווח (הפסד) למניה (אג')



התפתחות ההון (מ' ש"ח)





| 1-6/2023 | 1-6/2024 | דוח רווח והפסד |
|---------------|-----------------|--------------------------------|
| 56,325 | 66,963 | הכנסה מהשכרה וניהול נכסים |
| - | 11,043 | הכנסה ממכירת יחידות לוגיסטיקה |
| 43,532 | 52,729 | רווח גולמי |
| 65,538 | 23,258 | עליית ערך נדל"ן להשקעה |
| 20,606 | 20,714 | הנהלה וכלליות ושיווק |
| (1,188) | 1,209 | רווחי (הפסדי) חברה כלולה |
| 2,629 | (24,539) | הכנסות (הוצאות) אחרות |
| 89,905 | 31,943 | רווח תפעולי |
| 40,077 | 59,033 | הוצאות מימון |
| 49,828 | (27,090) | רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה |
| (11,029) | 6,448 | הטבת מס (מסים על הכנסה) |
| 38,799 | (20,642) | רווח (הפסד) נקי |

| 30/06/2024 | 31/12/2023 | מאזן |
|-------------------|------------------|------------------------|
| נכסים | | |
| 654,697 | 357,582 | רכוש שוטף |
| 204,766 | 164,755 | חובות ויתרות לזמן ארוך |
| 81,991 | 202,378 | השקעה בעסקאות משותפות |
| 1,414,562 | 1,618,202 | נדל"ן להשקעה |
| 622,242 | 521,328 | נדל"ן להשקעה בפיתוח |
| 5,010 | 4,740 | רכוש קבוע, נטו |
| 2,983,268 | 2,868,985 | סה"כ |
| התחייבויות | | |
| 945,240 | 616,921 | התחייבויות שוטפות |
| 1,326,390 | 1,521,770 | התחייבויות זמן ארוך |
| 711,638 | 730,612 | הון עצמי ועודפים |
| 2,983,268 | 2,868,985 | סה"כ |



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

תודה רבה

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