



מצגת לשוק ההון
לרבעון השני לשנת
2025



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

רני צים מרכזי קניות בע"מ
RANI ZIM SHOPPING CENTERS

הבהרה משפטית



הדמיית ים המלח

ZIMURBAN
BY RANI ZIM

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.

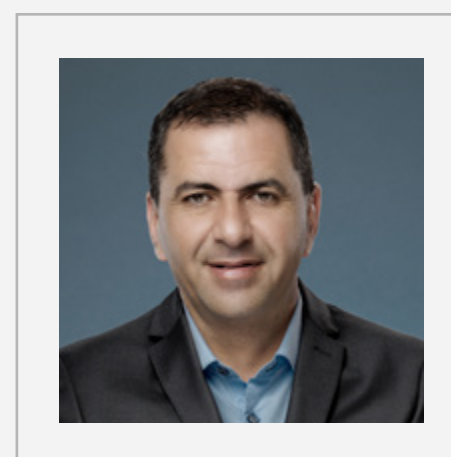
התממשותם של תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר ועמידתה של החברה ביעדים, בהערכות ובתחזיות, תלויים בחלקם בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה וכן בגורמי סיכון נוספים 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 מובהק, 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, מובהק 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.

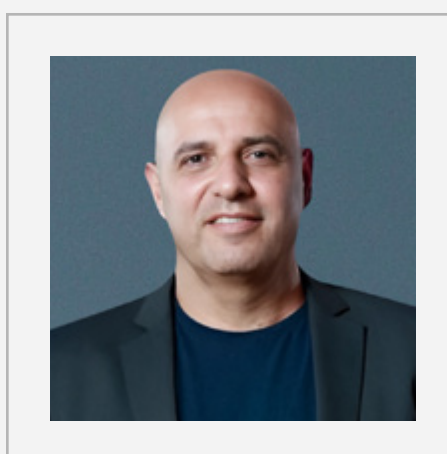
למעט סימני מסחר ו/או שמות מסחר שבבעלות החברה ו/או בשימושה, סימני מסחר ו/או שמות מסחר הנזכרים בתקציר זה הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת זו לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.



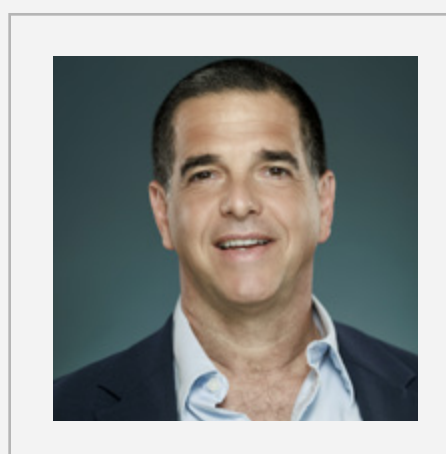
הנהלת החברה



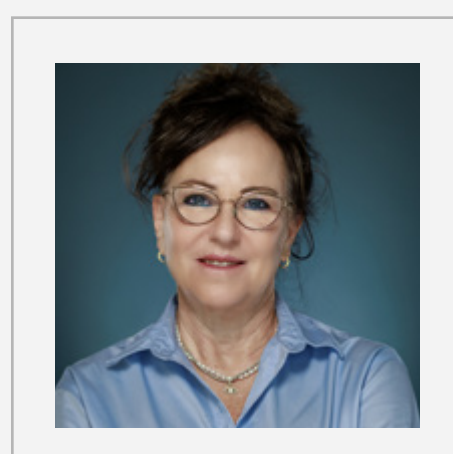
רני צים
יו"ר דירקטוריון ומייסד



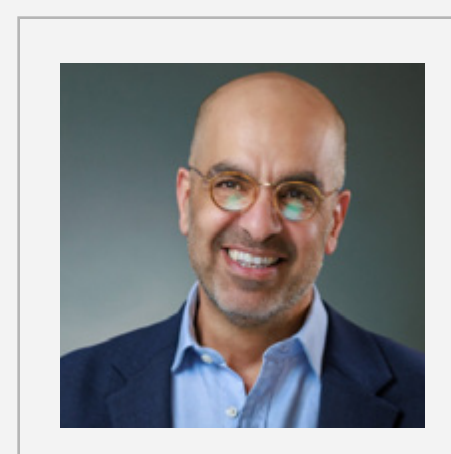
אבישי אברהם
מנכ"ל החברה



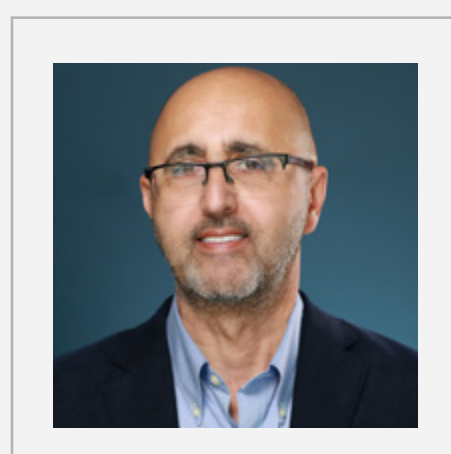
יואב קפלן
סמנכ"ל פיתוח עסקי



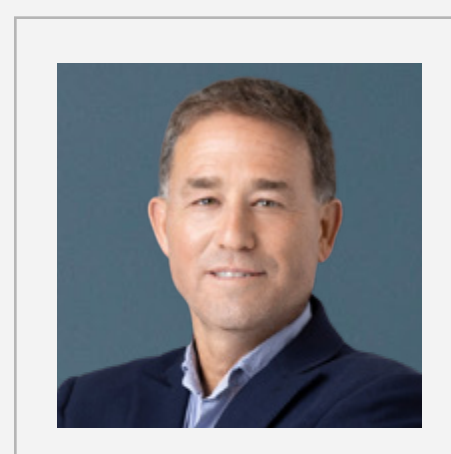
זהבה סבג
מנהלת משרד



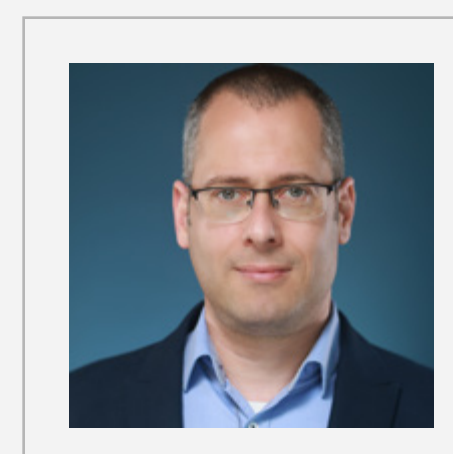
בני חליף
סמנכ"ל שיווק הנכסים
ומנכ"ל חברת הניהול



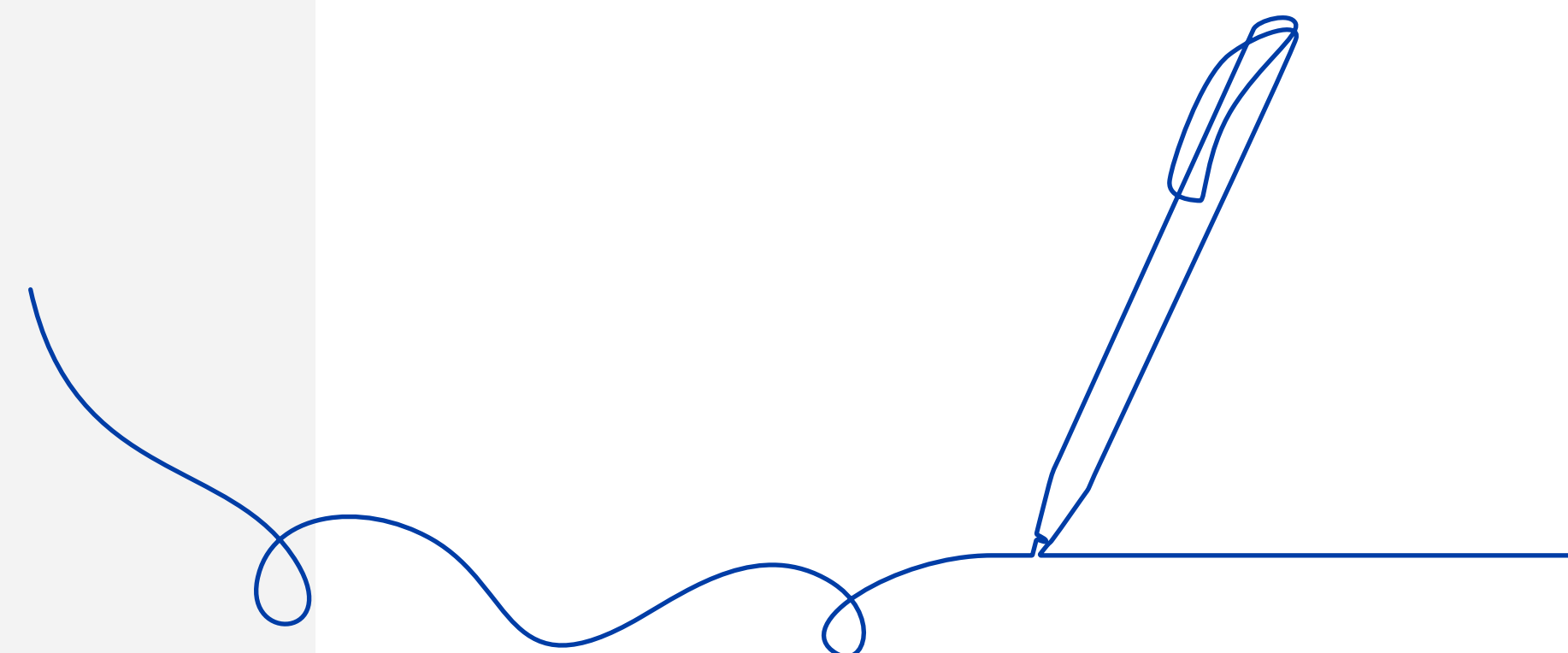
וויסאם קחאווש
מנהל פיתוח עסקי



רן יעקבס
סמנכ"ל כספים



אבנר שטרן
יועץ משפטי
ומזכיר חברה



מי אנחנו

רני צים מרכזי קניות בע"מ

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



אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י
מעלות, אג"ח (סדרות ב'+ד') 'א'לו', אג"ח
(סדרה ג') 'ilBBB+.'



14

נכסים מניבים

בשטח כולל של כ-128 אלפי מ"ר
(חלק החברה).

3

נכסים בהקמה

בשטח כולל של כ-29 אלפי מ"ר
(חלק החברה). בנוסף, מלאי לוגיסטיקה בהיקף
של כ-18 אלפי מ"ר (חלק החברה) וחווות שרתים
בהיקף של 5 מגה (חלק החברה).
צפי סיום בנייה בשנים 2025-2026*.

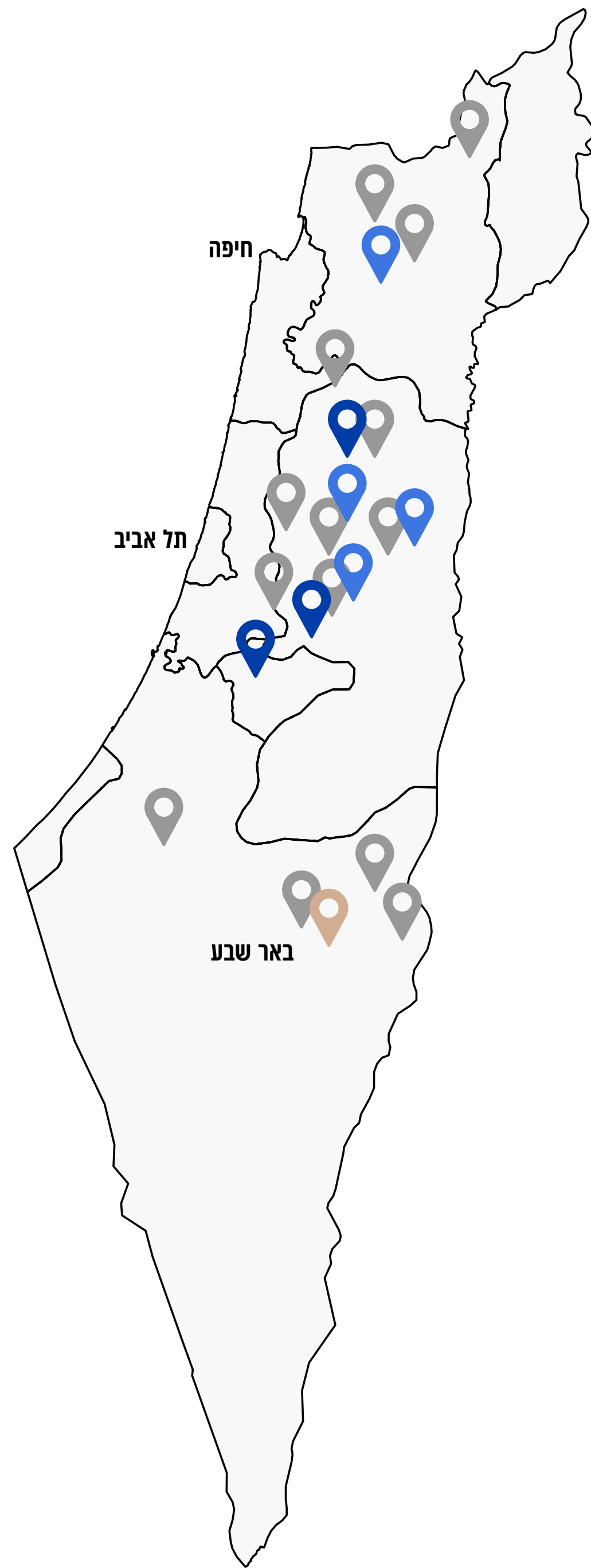
4

נכסים בייזום ותכנון

4 פרויקטים בשלבי תכנון בהיקף של כ-38
אלפי מ"ר (חלק החברה).

*מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

ZIMURBAN
BY RANI ZIM



מרכזים מסחריים מניבים (הכוללים מערכת PV):



- | | |
|------------|---------------------------------|
| מעלות | טירה |
| בית שאן | גני תקווה* |
| ערד | כפר סבא - אושר עד+ מגרש 25 ו-59 |
| נתיבות | ים המלח* |
| אום אל פחם | טייבה |
| ירכא | רהט שלב א' (שלב ב'-בשלבי אכלוס) |
| נוף הגליל* | טמרה |

* ללא מערכת PV

מרכזים מסחריים בהקמה: צפי סיום בנייה 2025-2026:

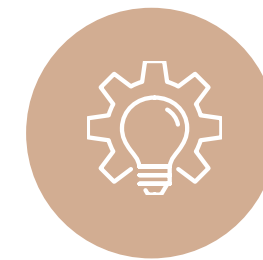


- בקעת אונו
- כפר סבא שלב ג'
- ראש העין

מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:

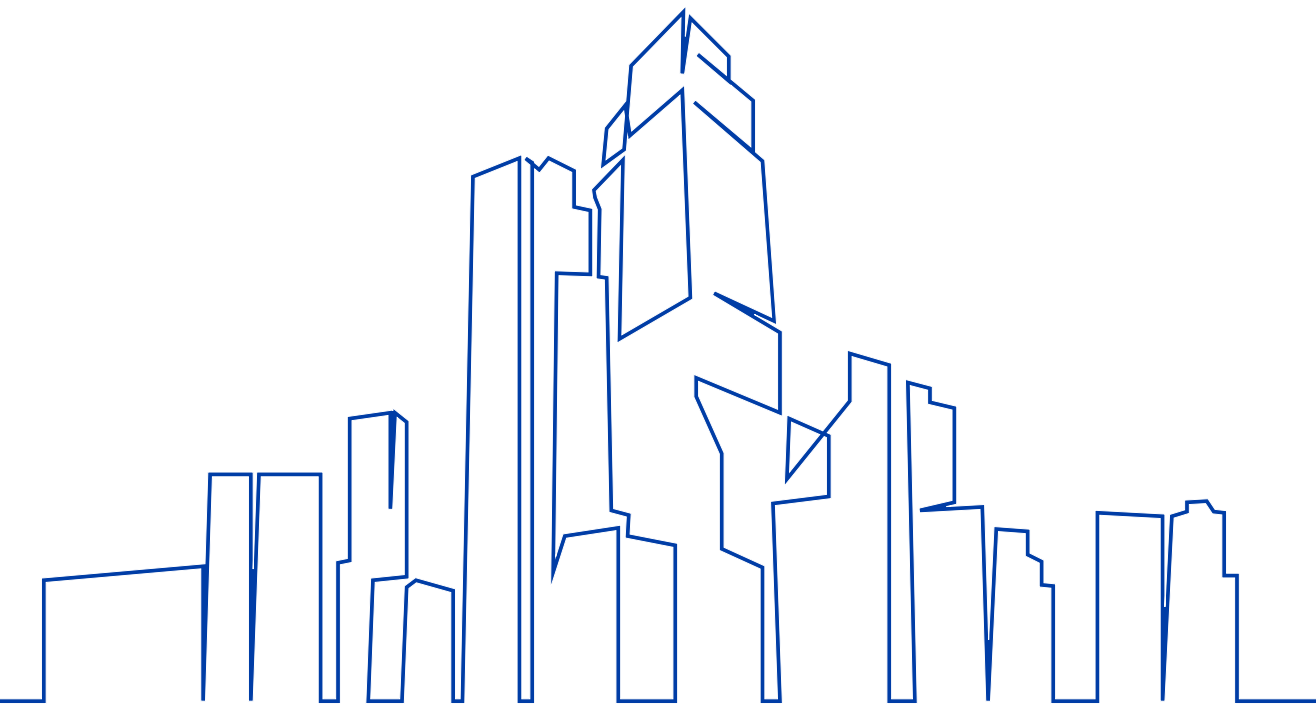


- דליית אל כרמל
- גני תקווה 2
- טירה הרחבה
- אום אל פחם - שלב ב'
- אלבוואדי



פריסת נכסים

רני צים מרכזי קניות בע"מ



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

תמצית פרמטרים תפעוליים לרבעון שני 2025

Q2
2025



הון עצמי

לחברה הון עצמי בסך של 931 מ' ש"ח (כולל זשמ"ש בסך 10 מ' ש"ח), וסיימה את הרבעון השני של 2025 ברווח של כ-29 מ' ש"ח.



צמיחה

גידול של כ-7% בחציון הראשון של 2025 בהשוואה לחציון המקביל אשתקד, וזאת על אף השפעת מלחמת "עם כלביא" בחודש יוני האחרון.



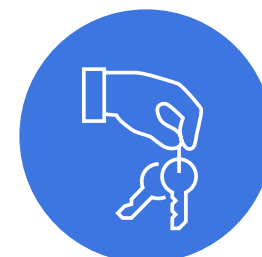
חיסכון בתזרים פעילות המימון

החברה ביצעה הנפקת אג"ח (סדרה ד') ששימשה בעיקרה לפירעון אשראי בנקאי (ברובו הלוואות זמן קצר) בריביות גבוהות כך שההשפעה החלה ברבעון השני של 2025 וצפויה לבוא לידי ביטוי במלואה ברבעונים הבאים.



חסכון בעלויות החברה

בהתאם לתכנית התייעלות שביצעה החברה - נרשם חסכון בעלויות הנהל"כ ושיווק של כ-1.4 מ' ש"ח ביחס לרבעון מקביל אשתקד. בכוונת החברה להמשיך ולבצע פעולות נוספות לייעול וצמצום הוצאות אלו.



תפוסה מירבית

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



שיעור עומס

עומס שכ"ד וניהול לפדיון בנכסי החברה עומד על כ-9.5%⁽¹⁾.

(1) בנטרול הנכס בים המלח הנמצא בשלבי השבחה.

אירועים מרכזיים בתקופה האחרונה

פרויקטים + פיננסי



*אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.



עיקרי פיננסים

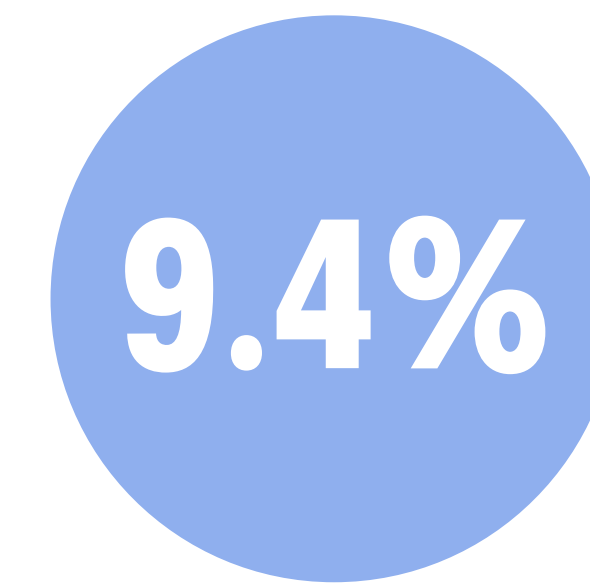
שינוי	1-12/2023	1-12/2024
+21%	84	102
-14%	87	75
+9%	731	798

-	-39.5	-32.3
-	25.2	18.9
-	5.5	3.8
-	32.7	31.5
-	-14.6	-12.5
-	9.4	9.4

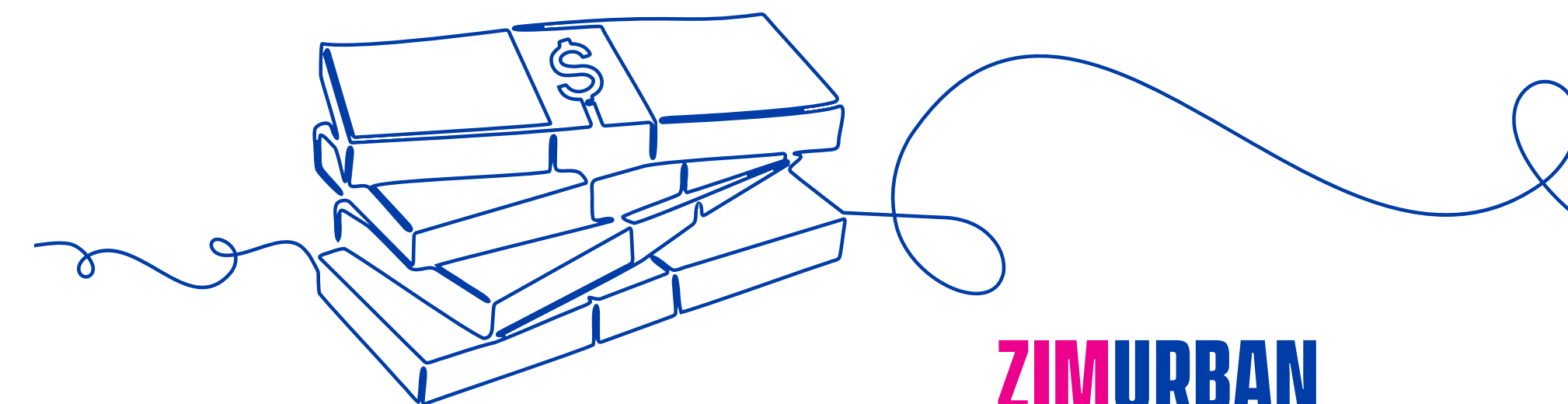
+7%
בנטרול מימוש
50% מהנכס
(12/24)
במעלות

שינוי	1-6/2024	1-6/2025	
-5%	52.1	49.6	NOI (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
-	-20.6	16.8	רווח (הפסד) נקי (מיליוני ש"ח)
+29%	712	921	הון עצמי (מיליוני ש"ח)

-	-18.6	-14.7	FFO (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾ גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	12.3	8.8	בנטרול פעילות הייזום והפיתוח נדל"ן להשקעה בהקמה
-	2.0	1.4	תשלום מבוסס מניות
-	17.6	21.3	הוצאות / הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
-	-7.3	-7.2	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
-	5.9	9.5	FFO (מיליוני ש"ח) גישת ההנהלה*



תשואה להון
לשנת 2024



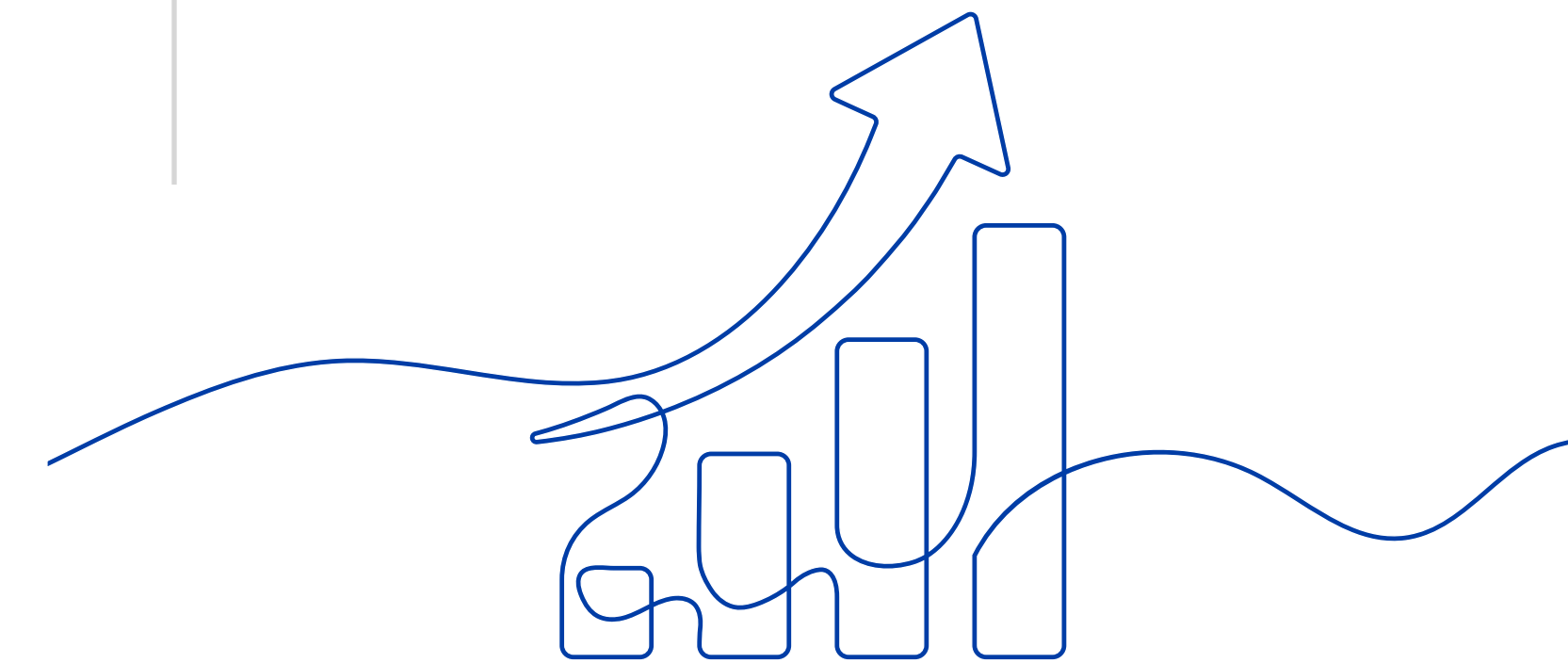
ZIMURBAN
BY RANI ZIM

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

(1) החברה ביצעה הצגה מחדש לאחר נטרול חכירה לבעלי הקרקע בחברה הערבית. (2) בהתאם להנחיות גילוי מעודכנות שפרסמה הרשות בחודש ינואר 2025.

תחזית FFO לשנים הבאות (באלפי ש"ח)

*31.12.2028	*31.12.2027	*31.12.2026	*31.12.2025	31.12.2024 בפועל	לתקופה שהסתיימה ביום:
246,000	218,000	168,000	118,000	101,900	סך NOI מנכסים קיימים בתקופה
בניכוי ההוצאות הבאות:					
25,000	25,000	25,000	25,000	27,400	הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות)
6,000	6,000	6,000	6,500	7,300	הוצאות מכירה ושיווק
81,000	72,000	58,000	48,000	57,800	הוצאות ריבית ריאלית על החוב של המתחמים בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה
-	-	-	-	-	הוצאות מיסים שוטפות
134,000	115,000	79,000	38,500	9,400	סך FFO לפי גישת ההנהלה
30,000	26,000	11,000	-	-	רווח מפעילות אנרגיה בישראל (אגירה וגנרציה)



* אזהרת 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). בנוסף, נתוני צפי עתידי - כולל את חלק החברה בחברות כלולות.

נכסים מניבים

שם הנכס (חלק החברה)	סה"כ שטחים (מ"ר) לשיווק חלק החברה	שווי החברה חלק החברה (מ' ש"ח)	שיעור השטחים המשווקים	שיעור היוון עיקרי (שטחים מושכרים)	NOI לתקופה 1-6/2025 חלק החברה (מ' ש"ח) ¹	NOI מייצג בהנבה מלאה חלק החברה (מ' ש"ח) ⁶
מעלות (50%)	5,800	132	100%	6.5%	4.7	10.2
בית שאן	12,500	190	91%	6.5%	7.2	16.8
נוף הגליל	25,800	206	67% (בהשבחה)	7.05%	4.6 ⁴	19.4
ערד	11,400	179	100%	6.75%	6.0	12.6
אום אל פחם	8,400	136	99%	6.5%	6.6 ³	13.8 ³
גני תקווה (50%)	4,500	142	100%	6.5%	4.4	9.8
ירכא	7,400	103	91%	6.5%	4.4 ³	9.0 ³
נתיבות (50%)	6,400	93	100%	6.7%	3.7	7.7
טירה	4,700	60	95%	7.25%	2.8 ³	6.0 ³
כפר סבא אושר עד+ מגרש 25 ו-59 (50%)	4,800	85	100%	6%	2.3	5.5
קניון ים המלח	8,400	206	66% (בהשבחה)	8%	2.1	22.1
טייבה	8,100	104	94%	6.5%	3.2 ³	8.0 ³
רהט ⁵	11,700	140	98%	7%	1.1 ³ (נפתח ב-Q2/25)	11.9 ³
טמרה	7,900	86	98%	6.75%	נפתח ב-Q2/25 ³	7.0 ³
סה"כ	127,800 מ"ר	1,862 מ' ש"ח	97%²		53 מ' ש"ח	157 מ' ש"ח

(1) כולל NOI חברות כלולות וכולל רווחים מחשמל בצובר, פוטו-וולטאי ועמדות טעינה במתחמים. (2) שיעור תפוסה בניטרול נוף הגליל וים המלח, הנמצאים בשלבי השבחה. (3) NOI לאחר נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע. (4) נוף הגליל וים המלח - נכסים בשלבי השבחה. (5) רהט - שלב ב' בשטח של 5,300 מ"ר - בשלבי אכלוס. (6) אזהרת מידע צופה פני עתיד כמפורט בשקף 2 לעיל.



גני תקווה



טייבה

תנועי צמיחה

נכסים בהקמה



ראש העין - תמונת מצב אוגוסט 2025

שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	שטח ברוטו (השכרה (מ"ר) (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי (1)	עלות משוערת כוללת לפרוייקט (חלק החברה) (מ' ש"ח)	עלות השלמת בניה משוערת לפרוייקט נכון ל 30/06/2025 (חלק החברה) (מ' ש"ח)	שווי בספרים יוני 2025 (מ' ש"ח) (חלק החברה)	NOI מייצג בהנבה מלאה (מ' ש"ח) (3) (1) (חלק החברה)	צפי תחילת הנבה (1)
בקעת אונו (70%) (בליווי בנקאי)	מסחר ושירותים	11,700	2025	225	59	172 ⁽²⁾	17.3	Q4/2025
כפר סבא (50%)	מסחר	4,500	2025	115	4	142	6.3	Q2/2026
	חוות שרתים (נדל"ן)	6,250	2025					
כפר סבא (50%)	הפעלת SERVERZ	-	2025	128	83	107	30	Q4/2025
	מסחר	6,100	2026	150	66	126	14.9	Q1/2027
סה"כ		28,550 מ"ר		618 מ' ש"ח	212 מ' ש"ח ⁽⁴⁾	547 מ' ש"ח	72 מ' ש"ח	
כפר סבא (50%)	לוגיסטיקה למכירה	18,000	2025	217	5 ⁽⁵⁾	158	יתרת הכנסות להכרה (1) 164	-

(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (2) בקעת אונו - רשום בספרים בעלות רכישה כמקדמות ע"ח מקרקעין. (3) חושב לפי שטח ברוטו לשיווק, חברת ניהול מאזנת.

(4) מתוך הסכום החברה צפויה להשקיע הון עצמי של כ-50 מ' ש"ח (חלק החברה), לא כולל יתרת ההשקעות בגין פעילות serverz שלגביו החברה הייעודית צפויה לגייס מימון בנפרד.

(5) יושקע כולו מההון העצמי של החברה.

מנועי צמיחה

נכסים בייזום (3)



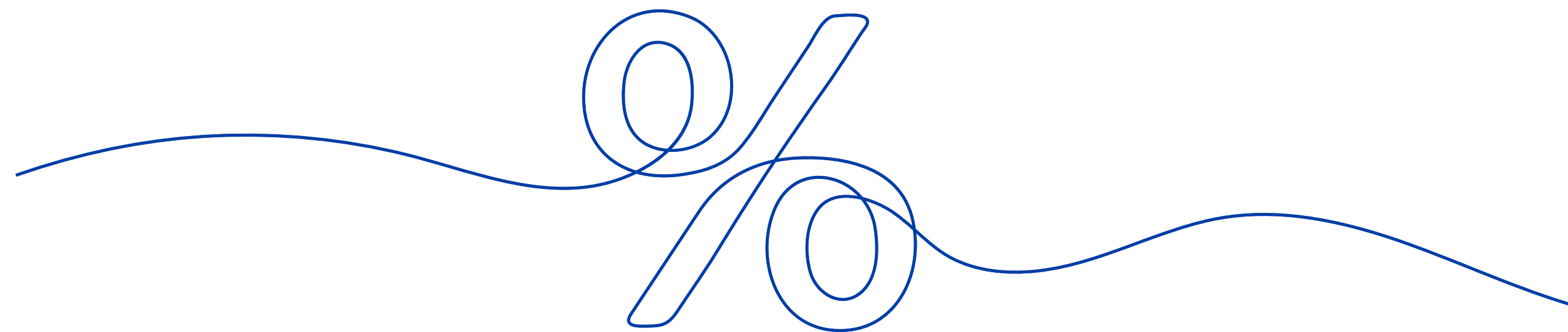
הדמיית כ"ס



הדמיית ראש העין

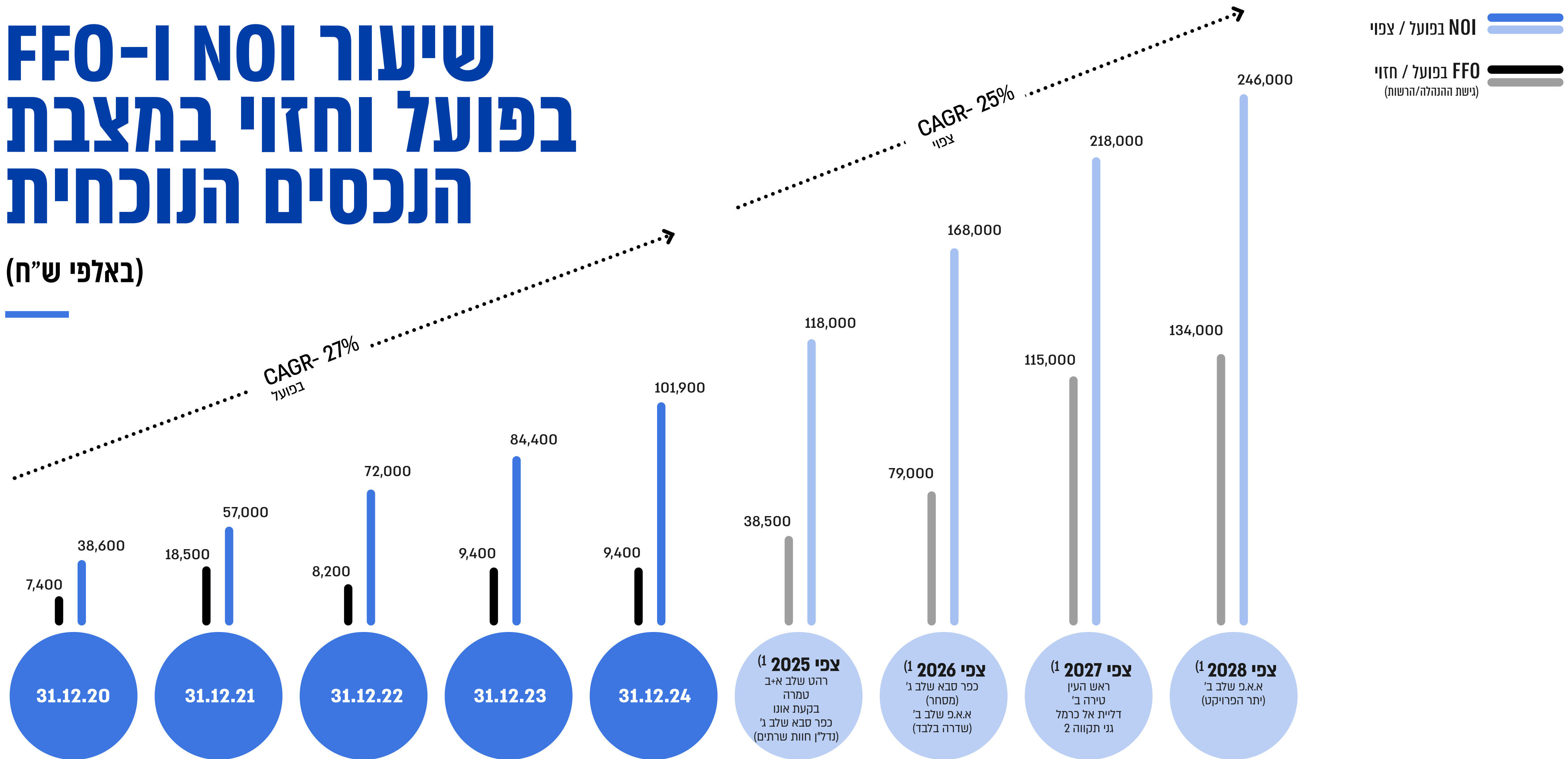
צפי תחילת הנבה (2)	NOI מייצג בהנבה מלאה (מ' ש"ח) (2) (חלק החברה)	שווי בספרים יוני 2025 (מ' ש"ח) (חלק החברה)	עלות כוללת משוערת לפרויקט (חלק החברה) (מ' ש"ח) (2)	שנת סיום הקמה צפוי (2)	שטח ברוטו להשכרה (מ"ר) (חלק החברה)	סטטוס הפרוייקט	שימושים עיקריים בנכס	שם הנכס (חלק החברה)
H2/2026	(4) 10.2	18	94	2026	12,000	תכנון	מסחר ושירותים	אום אל פאחם (שלב ב' 3)
H1/2027	(4) 5.0	-	40	2026	5,100	תכנון	מסחר ושירותים	טירה הרחבה
H1/2027	(4) 8.4	23	74	2027	8,000	תכנון	מסחר ושירותים	דליית אל כרמל
H2/2027	20.2	124	208	2027	12,600	תכנון	מסחר ושירותים	גני תקווה 2 (50%)
	43 מ' ש"ח	165 מ' ש"ח	416 מ' ש"ח		37,700 מ"ר		סה"כ	

(1) אחזקה 55%, כאשר לשותף אופציה עליה ל- 50% בהתאם למנגנון מוסכם בין הצדדים, לפיכך מוצגת אחזקה אפקטיבית.
 (2) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (3) פרויקט שייבנה בשלבים. צפי סיום הקמה לשלב הראשון (שדרה של כ-1,500 מ"ר) - סוף 2026. (4) לאחר תשלום דמ"ש לבעלי הקרקע. (5) חושב לפי שטח ברוטו לשיווק. חברת ניהול מאזנת.



שיעור וסו NOI-FFO בפועל וחזוי במצבת הנכסים הנוכחית

(באלפי ש"ח)

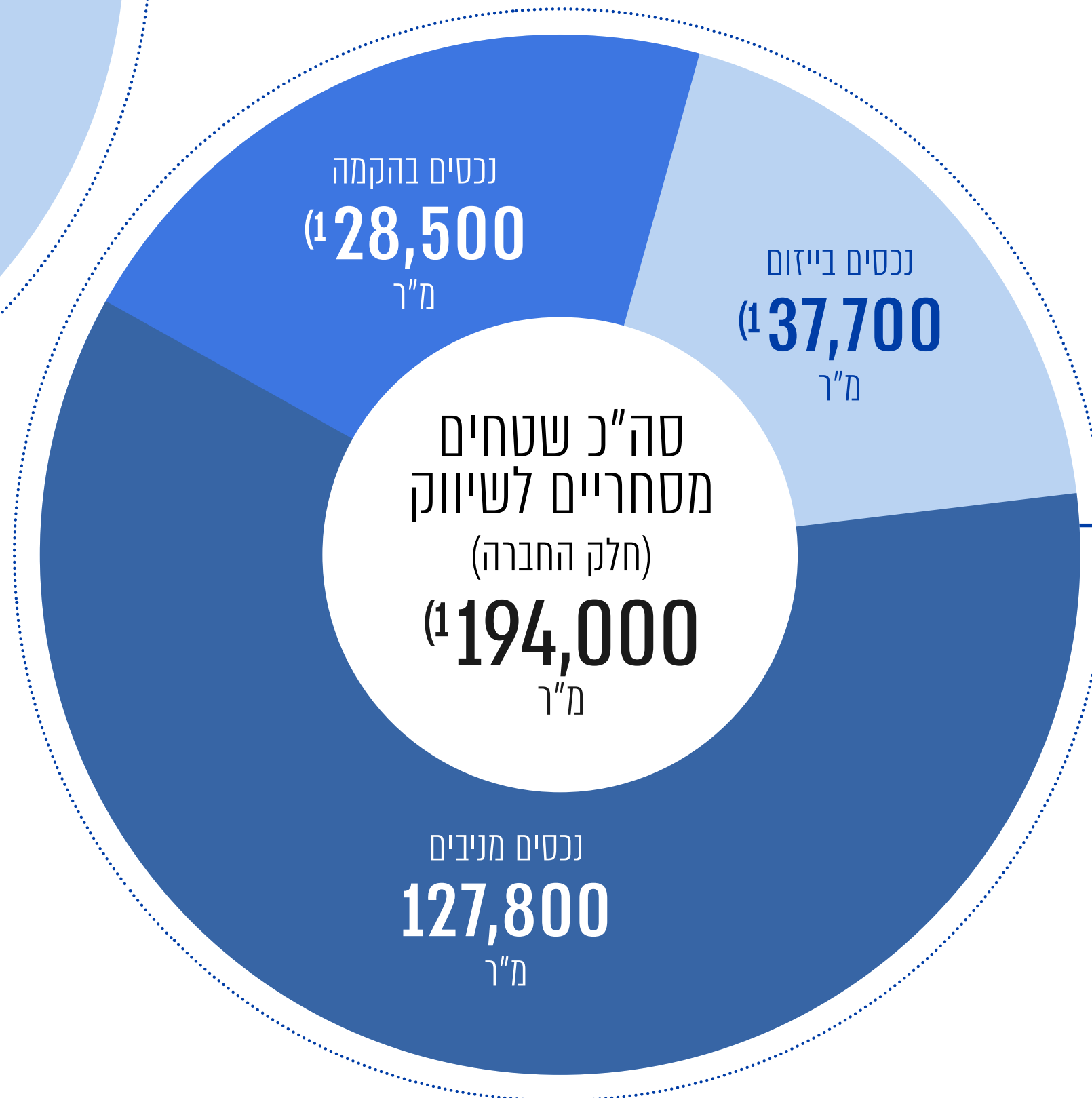
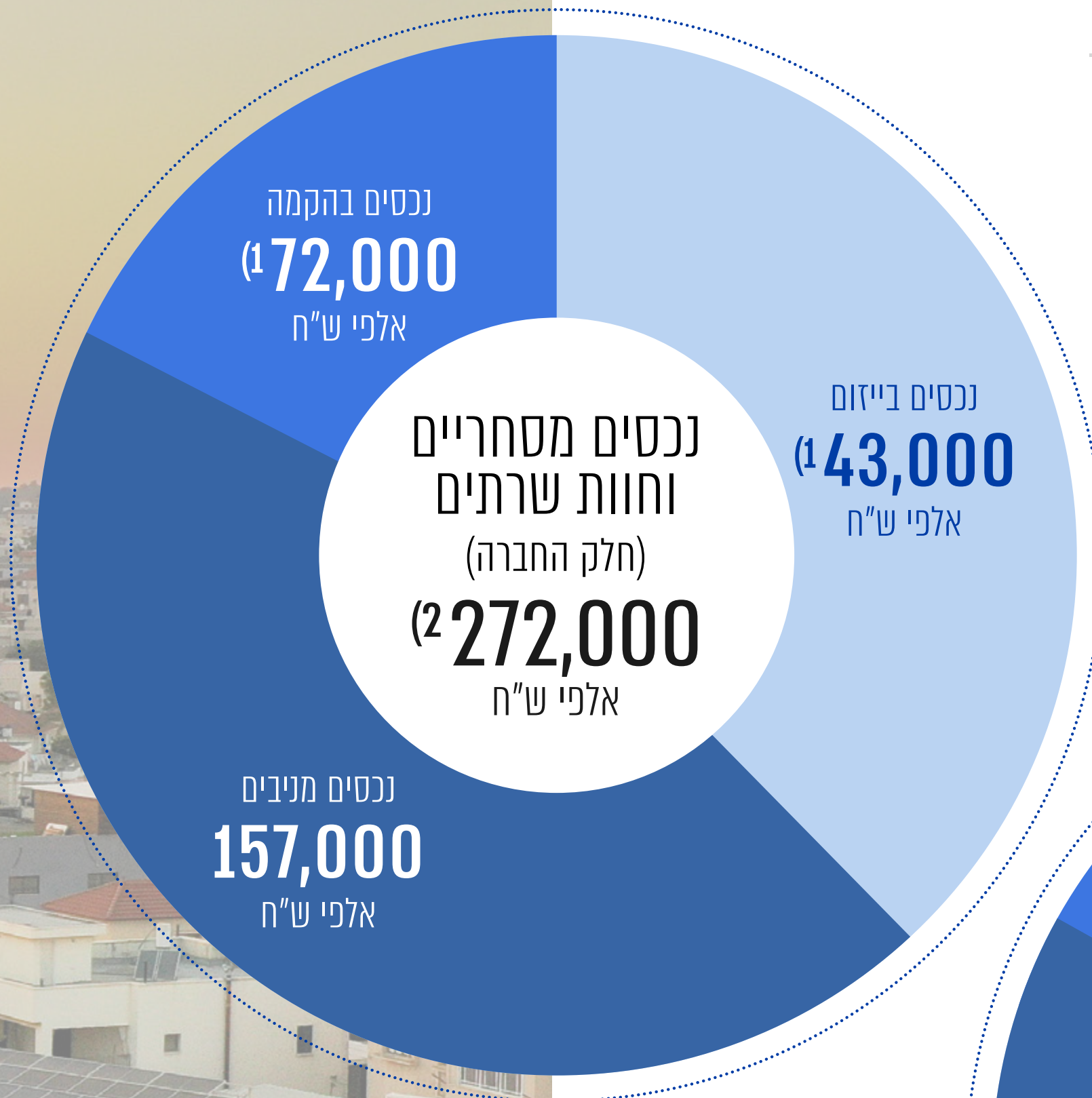


- צפי 2025 (1) רהט שלב א+ב טמרה בקעת אונו כפר סבא שלב ג' (נדל"ן חוות שרתים)
- צפי 2026 (1) כפר סבא שלב ג' (מסחר) א.א.פ שלב ב' (שדרה בלבד)
- צפי 2027 (1) ראש העין טירה ב' דליית אל כרמל גני תקווה 2
- צפי 2028 (1) א.א.פ שלב ב' (יתר הפרויקט)

* לפרטים אודות FFO גישת הרשות ראו שקף 8. (1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

פילוח מ"ר ו-NOI

הווה ועתיד (1)



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

פרוייקט כפר סבא

שלבים א', ב' ו-ג'
בשיתוף עם קרדן וגבע
(חלק החברה 50%)



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

ממוקם במזרח העיר כפר סבא, בסמוך לכביש 6 בין מחלף חורשים למחלף אייל. בחודש ינואר 2022 החברה מימשה מחצית מהזכויות בפרוייקט.

שלב א'+ב' (מניב) - כולל כ- 6,600 מ"ר שטחי מסחר המושכרים לרשת הסופרמרקטים "אושר עד" ו-2 יחידות מושכרות נוספות. בנוסף, שני מגרשים סמוכים נוספים (מגרש 25 ו-59) הכוללים כ-2,900 מ"ר שטחי מסחר.

שלב ג' - נמצא בבנייה, סיום הקמה צפוי סוף 2025*:

חוות שרתים - 12.5 אלפי מ"ר.

מסחר - כ-9 אלפי מ"ר.

שטחי לוגיסטיקה כ-36 אלפי מ"ר.

נכון למועד פרסום המצגת, נמכרו כ-38% משטחי הלוגיסטיקה לפי מחיר ממוצע של כ-13,000 ש"ח למ"ר.

FFO** חזוי (חלק החברה)	NOI* מייצג (חלק החברה)	
2.8	5.5	שלב א'+ב'
6.1	9.8	שלב ג' (ללא לוגיסטיקה)***
8.9	15.3	סה"כ

סך הכנסות צפויות משטחי לוגיסטיקה המסווג כמלאי למכירה - כ-211 מ' ש"ח (חלק החברה)*.

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. ** בפרוייקט זה FFO גישה ההנהלה וגישה הרשות הינן זהות. *** NOI ו-FFO - צפויים מהנדל"ן של שטחי חוות השרתים בלבד.

SERVERZ

DATA CENTER



תמונת מצב - אוגוסט 2024



החברה סיימה להקים חוות שרתים על שטח של 12,500 מ"ר + 3,500 מ"ר שטחי שירות ובקיבולת מקסימלית של כ- 10 מגה IT (מתוכם 2 מגה IT בתחילת 2025).

החוזה מנוהלת באמצעות חברה ייעודית בראשות מנכ"ל בעל ניסיון רב בחוות שרתים ובאמצעות CBRE (תפעולית).



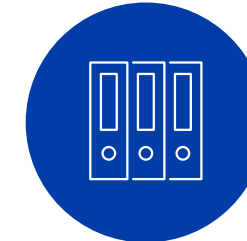
התקבלה החלטת ועדה, צפי היתר וטופס 4 - Q3/2025.



סה"כ השקעה (100%): כ-250 מיליון ש"ח, מתוכם הושקע סך של 90 מיליון ש"ח (הכולל הקמת חווה ומערכות ל-2 מגה IT).



הקמה מדורגת של 5 אולמות (כל אחד מהאולמות יספק כ- 2 מגה IT).



פוטנציאל הכנסות בהפעלה מלאה (10 מגה IT) יעמוד על כ- 80 מיליון ש"ח בשנה.⁽²⁾



רווח תפעולי צפוי בהפעלה מלאה - כ-60 מיליון ש"ח.



למועד פרסום המצגת החברה שיווקה כ-1 מגה IT ל-6 לקוחות שונים.



פרוייקט נפר סבא

הקמת חוות שרתים
בשיתוף עם קרדן וגבע
(חלק החברה 50%)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.
(2) בהתבסס על מחיר חודשי ממוצע של \$150 לקילוואט + רווח ממכירת חשמל בצובר של כ-13 מ' ש"ח בשנה.

נכסים בהנבה והרחבה

פרוייקט גני תקווה
שלבים א' ו-ג'
(בשותפות עם ריטו)



גני תקווה שלב א'



גני תקווה שלב ב' הדמיה

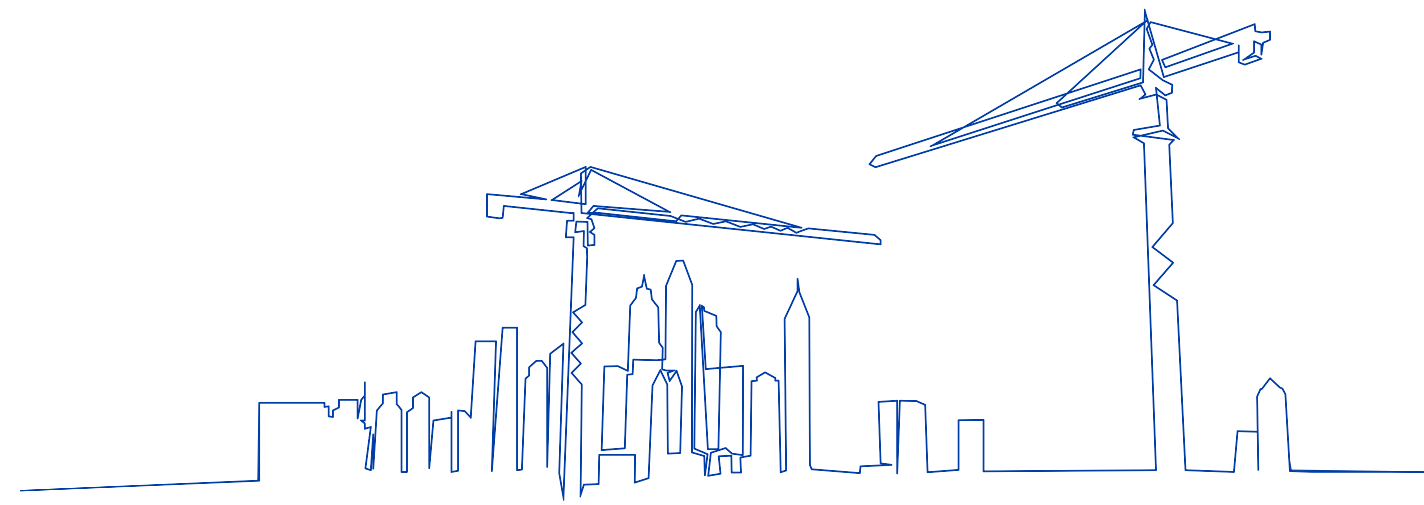
שלב א' - פרוייקט אורבני הממוקם בלב שכונת גני תקווה החדשה. פרוייקט "שכונתי" ראשון מסוגו מתוך פורטפוליו הנכסים של החברה.

הפרוייקט כולל כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר, בילוי ושירותים. הפרוייקט אוכלס בתחילת שנת 2022 ונמצא בתפוסה מלאה (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).

חזוי FFO** (חלק החברה)	NOI* מייצג (חלק החברה)	
4.4	9.8	שלב א'
12.7	20.2	שלב ב' *
17.1	30.0	סה"כ

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



נכסים שנפתחו לקהל הרחב לאחרונה ונכס לקראת סיום בנייה

בקעת אוננו

NOI מייצג* (חלק החברה) 17.3

FFO חזוי */** (חלק החברה) 6.1

החברה רכשה 70% מהזכויות במרכז המסחרי בהקמה על ידי צד ג' הכולל 16,900 מ"ר לשיווק (חלק החברה כ-11,700 מ"ר) במתחם בקונספט ייחודי המשלב עירוב שימושים תעסוקה, מסחר וכנא: למועד המצגת החברה בשיווק בשלבים שונים של כ-80% משטחי הפרוייקט. צפי סיום הקמה Q3/2025.

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



אוגוסט 2025



הדמיה

רהט

NOI מייצג* 11.9

FFO חזוי */** 8.4

פרוייקט הכולל 11,700 מ"ר שנבנה בשני שלבים ומשווק בכ-98%: שלב א' - 6,400 מ"ר לשיווק ואשר נפתח לקהל הרחב בינואר 2025.

שלב ב' - 5,300 מ"ר לשיווק שבנייתם הסתיימה ונמצאים בשלבי אכלוס.

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



פברואר 2025

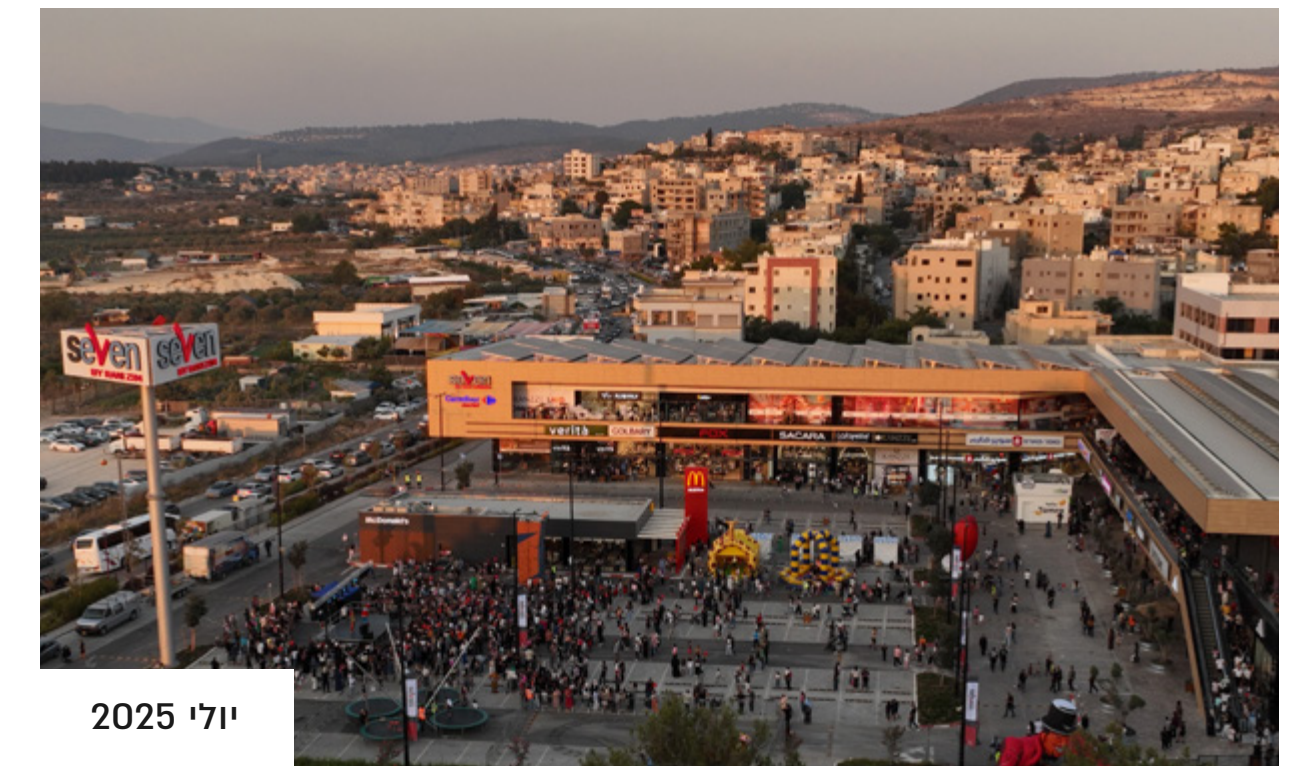
טמרה

NOI מייצג* 7.0

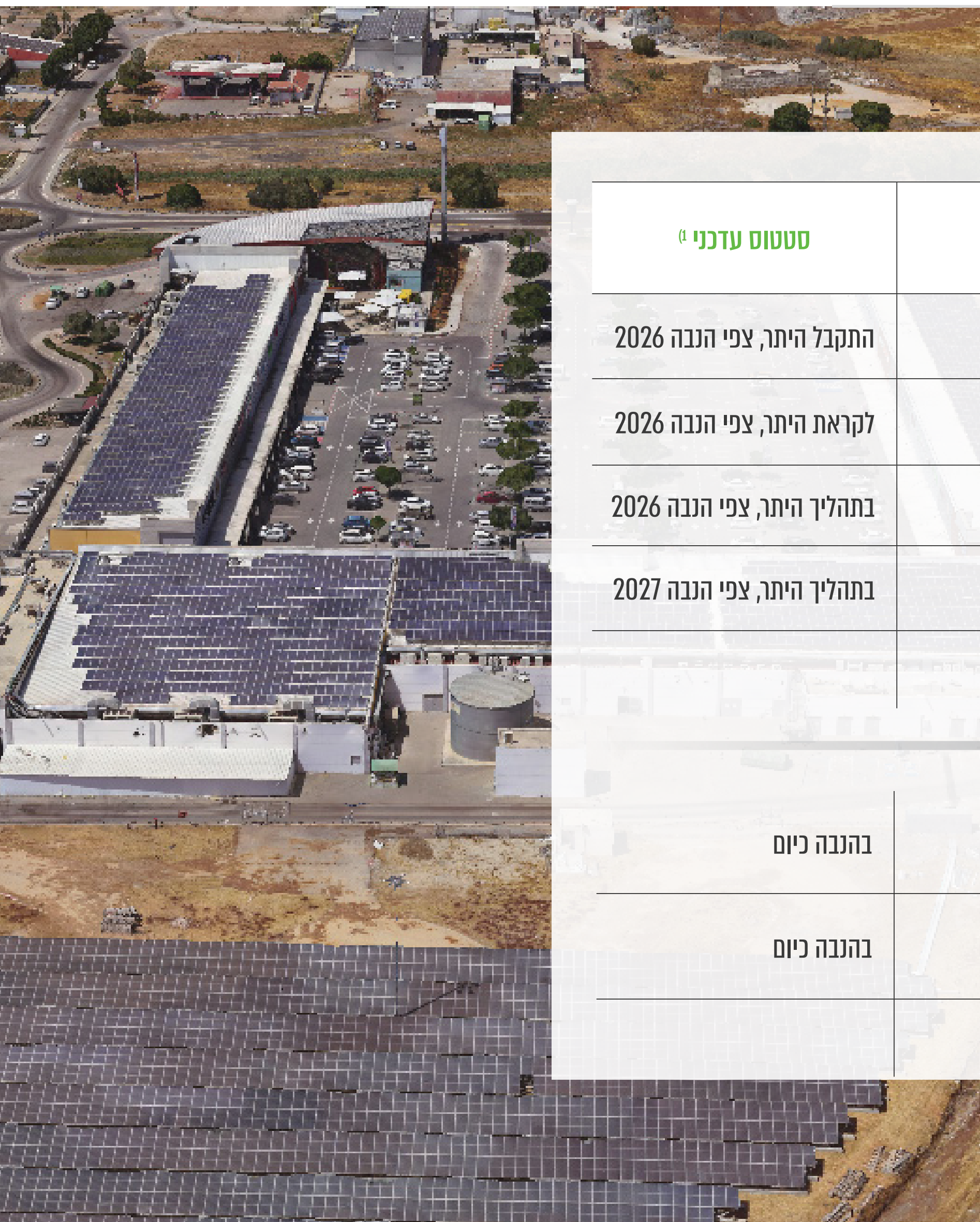
FFO חזוי */** 4.8

פרוייקט הכולל 8,000 מ"ר לשיווק שבנייתם הסתיימה בשנת 2024 ונפתח לקהל הרחב במאי 2025. הנכס משווק ב-98%.

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



יולי 2025



פעילות אנרגיה בישראל

רני צים אנרגיה מתחדשת

חברת "רני צים אנרגיה מתחדשת" פועלת בישראל כחברה בת (100%) עצמאית וייעודית לפעילות הייזום, הפיתוח והניהול של פעילות האנרגיה בקבוצת רני צים. החברה בעלת רישיון לאספקת חשמל בישראל ורוב החשמל יסופק לצרכני קבוצת רני צים (מתחמי הקניות, חוות השרתים וכו').

סטטוס עדכני ⁽¹⁾	רווח תפעולי שנתי צפוי (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	
התקבל היתר, צפי הנבה 2026	7.9	32.6	מתקן אגירה בבית שאן (80,000 KWh)
לקראת היתר, צפי הנבה 2026	5.9	24.4	מתקן אגירה בערד (60,000 KWh)
בתהליך היתר, צפי הנבה 2026	10.6	19	מתקן גנרציה ברהט (5,000 KWh)
בתהליך היתר, צפי הנבה 2027	9.5	19	מתקן גנרציה בערד (5,000 KWh)
	33.9	95	
בהנבה כיום	4.0	17.8	מתקנים פוטו-וולטאים במתחמי החברה (בהספק כולל של כ-7,700 KW)
בהנבה כיום	0.5	-	הכנסות ממתקני טעינה חשמלית לרכבים בנכסי החברה
	4.5	17.8	

(1) אזהרת מידע פני עתיד כמפורט בשקף 2 לעיל.

פירוט אשראים ליום 30.06.2025

מח"מ	ערך מתואם ⁽⁴⁾	ריבית	אשראי
2.4	370 מ' ש"ח	מדד + 1.08%	אג"ח ב' (1)
3.1	456 מ' ש"ח	מדד + 0.94%	אג"ח ג' (1)
5.3	492 מ' ש"ח	מדד + 3.44%	אג"ח ד' (1)
1.1	534 מ' ש"ח	0.75%-2.2% + P ⁽²⁾	אשראי בנקאי
	106 מ' ש"ח	מדד + 3.68%-4.6%	
שיעור מינוף כ- 67.5% ⁽³⁾	1,958 מ' ש"ח		סה"כ

דירוג אג"ח ב' + ד' (מובטח) - iA
דירוג אג"ח ג' iBBB+

ירידה בשיעור המינוף:

שיעור המינוף של החברה ירד מ-70% ב-31.12.2024

לכ- **67.5%** ב-30.06.2025

(1) צמוד מדד (2) כולל הלוואות מעסקה משותפת 50%
(3) יחס CAP ברטו בקיזוז הלוואות לכריקטים בהקמה וכולל תוספת מיסים נדחים.
(4) מוצג בהתאם לדוח הכספי

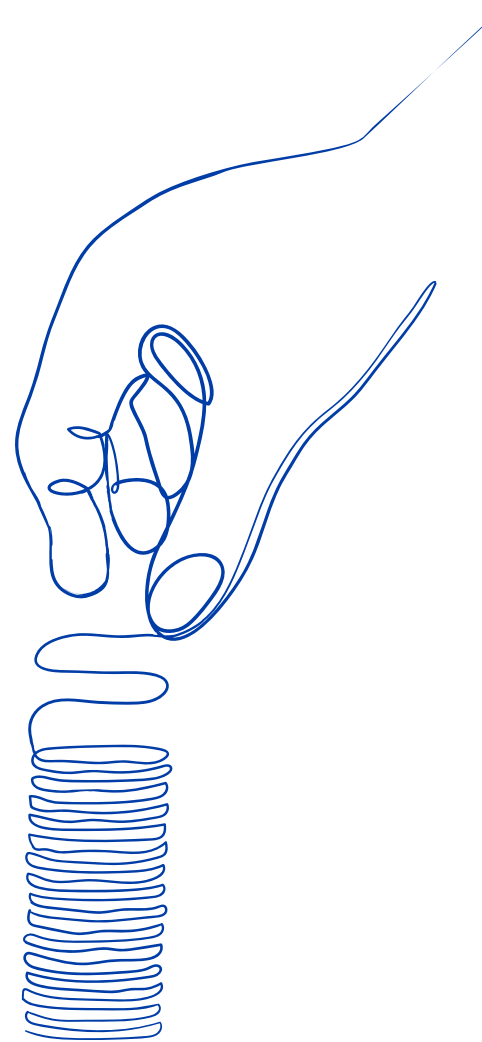
מקורות מימון⁽¹⁾ (2)

יתרת מזומנים		צפי קבלת המימון	
H1/26	H2/25		
47 מ' ש"ח		ריפיננסים מתוכננים ⁽⁴⁾	
57 מ' ש"ח	79 מ' ש"ח		
50 מ' ש"ח		מכירות יחידות לוגיסטיקה כפ"ס (נטו) ⁽³⁾	
35 מ' ש"ח		מימוש אנרגיה בחו"ל	
268 מ' ש"ח		סה"כ נזילות ומקורות מימון (לפני שימושים, לא כולל תזרים שוטף)	

(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. (2) מקורות מימון צפויים לשנה הקרובה.
(3) הונח לפי יתרת מלאי לא מכור בלוגיסטיקה כפ"ס של כ-290 מ' ש"ח בתוספת כספים לקבל מלקוחות בסך כ-85 מ' ש"ח בקיזוז יתרת הלוואה בסך 247 מ' ש"ח ועלויות להשלמה של כ-27 מ' ש"ח (כל המספרים ב-100% ונכונים ליום 30/06/2025).
(4) פירוט ריפיננסים מתוכננים:
כפ"ס (נדל"ן חוות שרתים ומסחר) - לפי שווי בשמאות של 143 מ' ש"ח חלק החברה * 65% מימון; גני תקווה - מימון בגין ריפיננס בסך של 10 מ' ש"ח עפ"י אישור עקרוני שהתקבל מהבנק; אונו- ריפיננס לפי שווי נכס של כ-370 מ' ש"ח * 65% מימון בחלק החברה בקיזוז יתרת האשראי הקיים; הגדלת אג"ח ב' בסך של 21 מ' ש"ח.

מקורות מימון צפויים

ופירוט אשראים

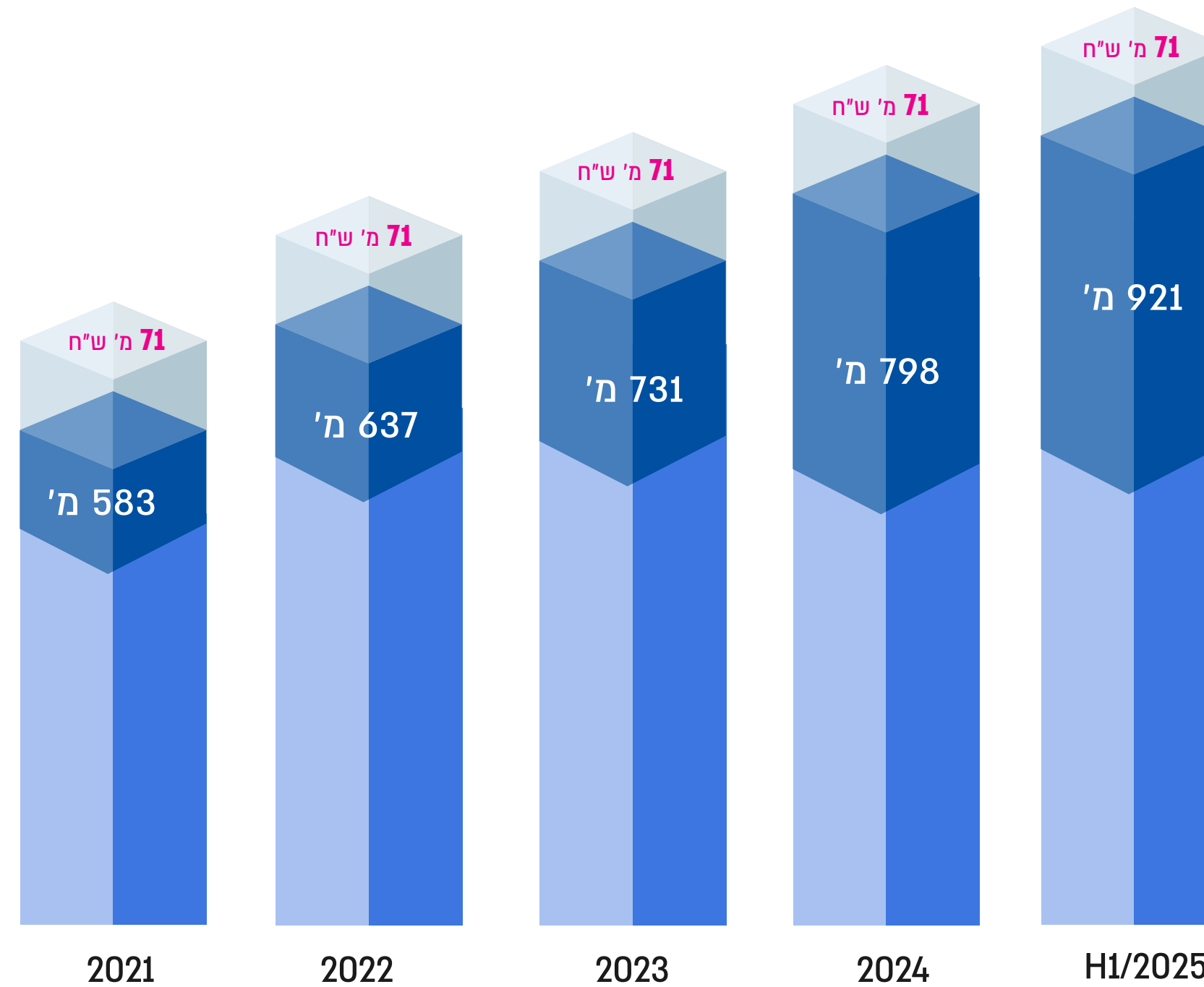


ZIMURBAN
BY RANI ZIM



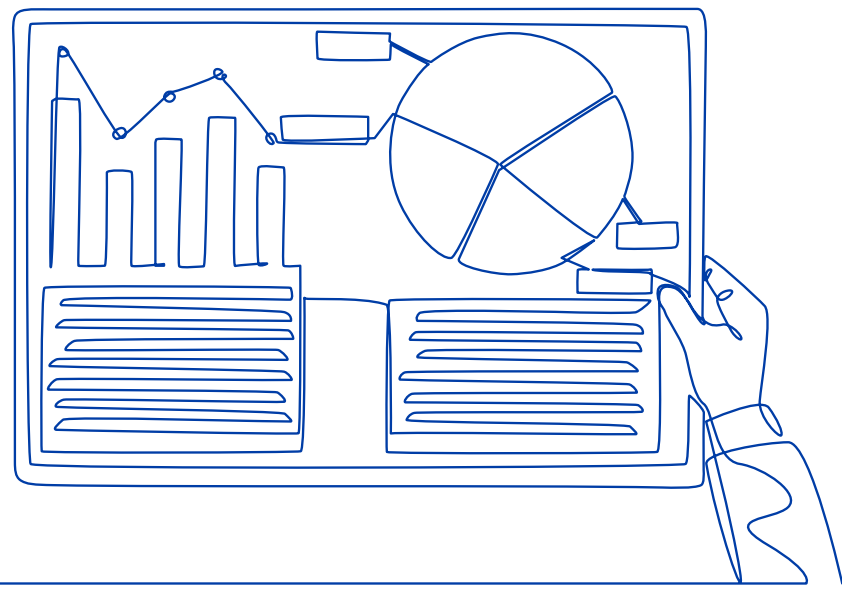
גידול בהון החברה

התפתחות הון החברה (מ' ש"ח)



דיבידנד נצבר מ-2020 ו-2022 עודפים הון





תמצית נתונים פיננסיים

ליום 30/06/2025
(אלפי ש"ח)

1-6/2024	1-6/2025	דוח רווח והפסד
66,963	68,832	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
11,043	25,341	הכנסה ממכירת יחידות לוגיסטיקה
52,729	44,176	רווח גולמי
23,258	(14,774)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
20,714	19,368	הנהלה וכלליות ושיווק
1,209	63,124	רווחי חברה כלולה
(24,539)	2,225	הכנסות (הוצאות) אחרות
56,482	75,383	רווח תפעולי
59,033	53,900	הוצאות מימון, נטו
(27,090)	21,483	רווח (הפסד) נקי לפני מסים על הכנסה
(6,448)	4,691	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(20,642)	16,792	רווח (הפסד) נקי

30/6/2025	31/12/2024	מאזן
נכסים		
363,924	360,780	רכוש שוטף
262,833	212,914	חובות ויתרות לזמן ארוך
179,874	102,278	השקעה בעסקאות משותפות
1,862,807	1,582,920	נדל"ן להשקעה
543,861	766,487	נדל"ן להשקעה בפיתוח
8,244	5,686	רכוש קבוע, נטו
3,221,543	3,031,065	סה"כ
התחייבויות		
577,135	883,185	התחייבויות שוטפות
1,713,277	1,338,904	התחייבויות זמן ארוך
920,875	798,409	הון עצמי ועודפים
10,256	10,567	הון עצמי זשמ"ש
3,221,543	3,031,065	סה"כ



נוף הגליל



אום אל פאחם



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

תודה רבה

RANI ZIM SHOPPING CENTERS

רני צים מרכזי קניות בע"מ

