



רני צים RANI ZIM
מרכזי קניית
SHOPPING
CENTERS

מצגת שוק ההון | 2026 H1

הבהרה משפטית

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 ההכפזה 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 המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 החברה, ומשכך הינו בגדר מידע צופה פני עתיד

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.



מי אנחנו

Q2 2026

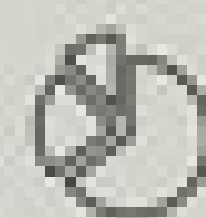


כרויקטים בשלבי הקמה,
ייזום ותכנון בהיקף של כ-48 אלפי מ"ר
(חלק החברה).



בשטח כולל של
כ-150 אלפי מ"ר
(חלק החברה).

אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י מעלות, אג"ח
(סדרות ב'ד') 'ilA-, (סדרות ג'ה') 'ilBBB+



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



* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

הנהלת החברה

Q2 2026



רני צים
יו"ר דירקטוריון ומייסד



אבישי אברהם
מנכ"ל החברה



יואב קיפין
משנה למנכ"ל



זהבה שבז
מנהלת משרד



ויסאם קחאמוש
מנהל כיתוח עסקי



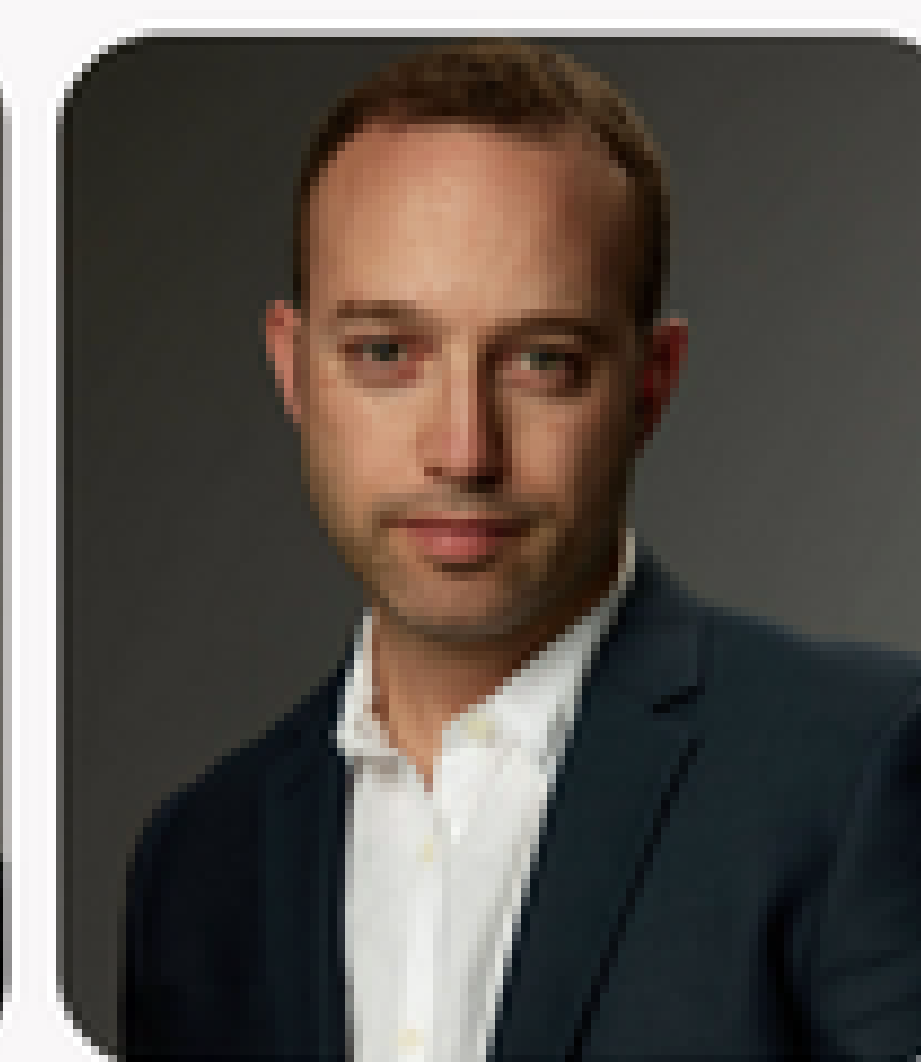
רון יעקבס
סמנכ"ל כספים



אלעד שורן
יועץ משפטי ומזכיר החברה



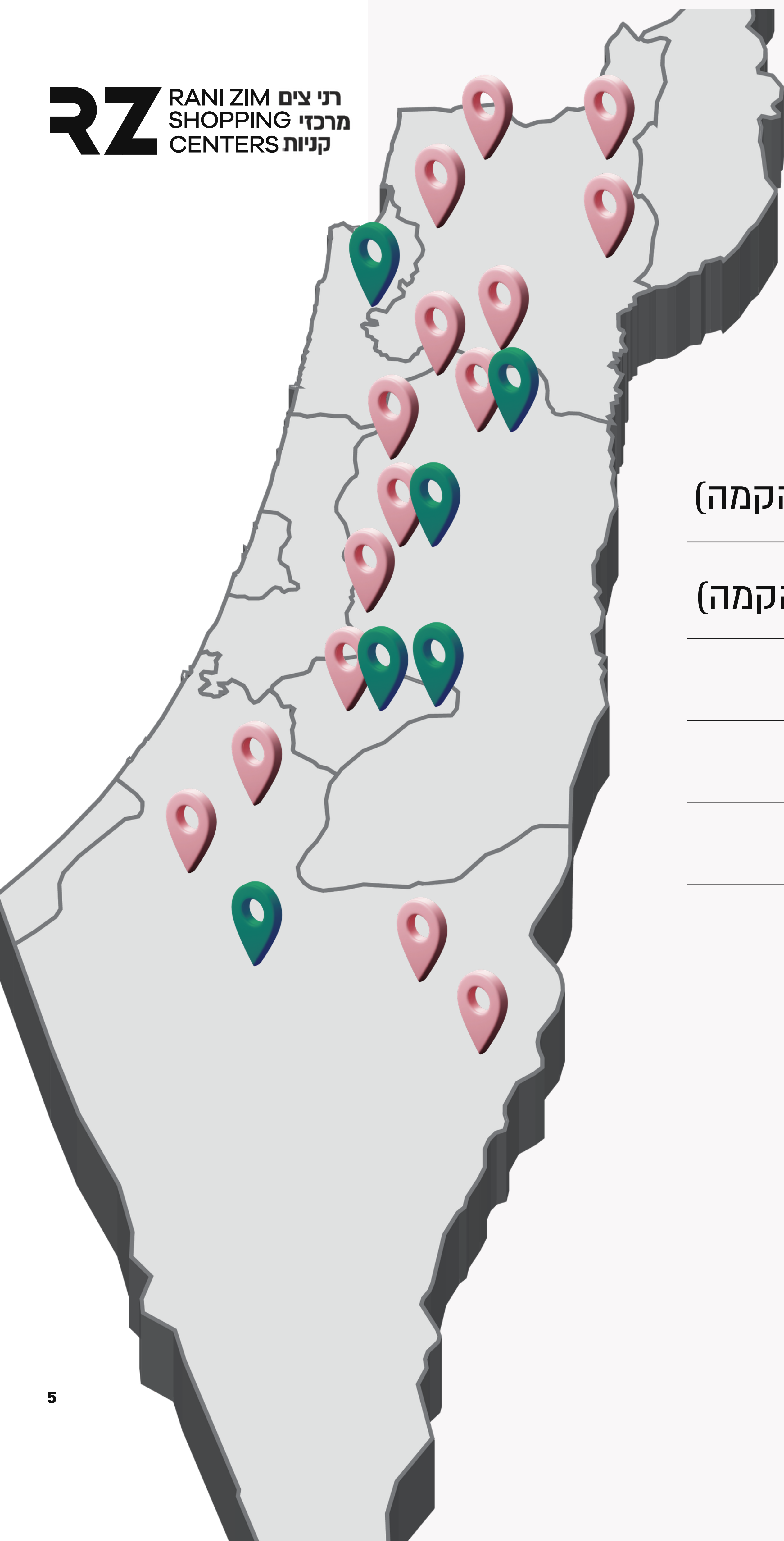
חנית אנגנור
סמנכ"לית סחר



תום וולפשטיין
סמנכ"ל ייחוס ואיתוח



אברהמים מיר
סמנכ"ל נכסים ושיווק



**מרכזים מסחריים
 בהקמה וייזום**

ראש העין	מעלות
(בהקמה)	גני תקווה 2
אום אל פאחם 2 הרחבה (בהקמה)	טירה 2 הרחבה
גני תקווה 2	דליית אל כרמל
אל בואדי	

**מרכזים מסחריים
 מניבים**

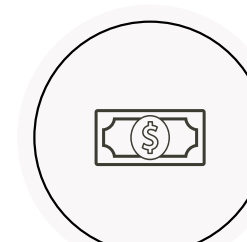
טירה	מעלות
* גני תקווה	בית שאן
כפר סבא	ערד
* ים המלח	נתיבות
טייבה	אום אל פאחם
* נוף הגליל	ירכא
רהט	טמרה
* בקעת אוננו	

* מרכזים ללא מערכת PV

תמצית פרמטרים תפעוליים

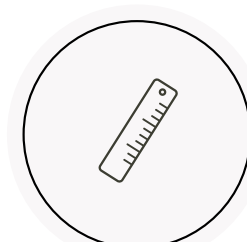
H1 | 2026
ינואר עד יוני 2026

הון עצמי



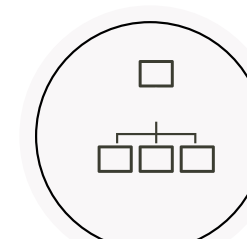
לחברה הון עצמי בסך של כ-998 מ'ש"ח (כולל זשמ"ש בסך כ-3.5 מ'ש"ח ולאחר חלוקת דיבידנד בסך 30 מ'ש"ח), וסיימה את החציון הראשון של 2026 בחווח של כ-20 מ'ש"ח.

גמישות כינוסית



נכון למועד פרסום המצגת קיימות לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ-76 מ'ש"ח.

צמיחה



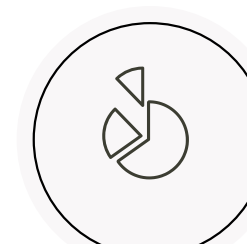
גידול של כ-17% ב-NOI בחציון הראשון של 2026 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד (וגידול של כ-4.5% ב-NOI S.P.).

תפוסה מרבית



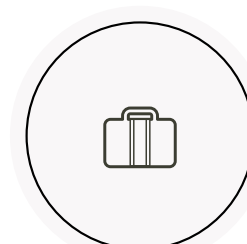
שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עומד על כ-98%^{1) 2)}.

חיסכון בעלויות החברה



על אף הרחבה משמעותית בפעילות החברה ובהתאם לתכנית התייעלות שביצעה החברה, הוצאות הנהל"כ ושיווק קטנו ביותר מ-1 מ'ש"ח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. בנוסף, החברה העבירה את פעילות המטה למשרדים חדשים בבעלות החברה (מהלך אשר צפוי לחסוך לחברה כ-2 מ'ש"ח בשנה). בכוונת החברה להמשיך להתפתח ובמקביל לשמור על אותה רמת הוצאות.

שיעור עומס



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

(1) בניטרול נכסים שנמצאים בשלבי השבחה ובשלבי איכלוס.

(2) מעודכן ליום פרסום המצגת וכולל טיטות הסכמים שטרם נחתמו.

אירועים מרכזיים בתקופה האחרונה

מרכזים מסחריים חדשים

מרכז מסחרי ראשהעין

בסוף שנת 2025 התחלנו
בבניית המרכז המסחרי
בשטח של כ-6,100 מ"ר
לשיווק. צפי סיום הקמה
במהלך החציון
הראשון של 2027*.



מרכז מסחרי כפר סבא

קיבלנו טופס 4 לשלב ב'
בפרויקט.
המרכז המסחרי משווק
בכ-90%, ובנוסף נמכרו
והושכרו כ-75% משטחי
הלוגיסטיקה בפרויקט.



מרכז מסחרי בקעת אונו

ממשיכים באיכלוס
ולקראת פתיחת המרכז
המסחרי בבקעת אונו
בשטח של 17,500 מ"ר
לשיווק.
הנכס משווק בכ-80%.



מרכז מסחרי רהט

פתיחת המרכז המסחרי
ברהט בשנת 2025
בשטח של כ-11,700
מ"ר לשיווק.
הנכס משווק ב-100%.



מרכז מסחרי טמרה

במהלך שנת 2025
פתחנו את המרכז
המסחרי בטמרה
(7,900 מ"ר לשיווק).
הנכס משווק ב-92%.



אירועים מרכזיים בתקופה האחרונה

פרוייקטים נוספים

מתקן אגירה בבית שאן

החברה קידמה הקמת
מתקן אגירה בקיבולת של
80,000 KWh.
תחילת הפעלה צפויה
בספטמבר 2026*



מתקן אגירה בערד

החלו עבודות פיתוח להקמת
מתקן אגירה בקיבולת של
55,000 KWh אשר
השלמת הקמתו ותחילת
הפעלתו צפויות ברבעון
הרביעי של 2026*.



אלבוואדי

החברה מקדמת היתר בניה
למרכז מסחרי בשטח של כ-
12,000 מ"ר לשיווק,
וממשיכה לפתח את יתר
הפרוייקט.



*אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

שינוי	1-12/2024	1-12/2025	שינוי	1-6/2025	1-6/2026	
+1% ¹⁾	101,900	103,314	+17%	49,582	57,824	NOI
+29%	64,000	82,441	+27%	17,206	21,812	רווח נקי חלק בעלי המניות
+25%	798,409	1,001,250	+8%	920,875	994,242 (לאחר חלוקת דיבידנד)	הון עצמי (ללא זש"ש)
	(51,329)	(12,500)		(9,798)	(6,144)	FFO גישת הרשות
+112%	12,604	26,710	+52%	10,501	15,924	FFO גישת ההנהלה

באלפיש"ח

(1) בנטרול 50% מנכס מעלות שנמכר בסוף שנת 2024 אשר מהווה השפעה של כ-10 מיליון ש"ח, לחברה יש עליה מ-NOI בגין נכסים קיימים בתקופה של 7.6%.

תמצית
נתונים
פיננסיים



תשואה להון
ל-12 החודשים
האחרונים

תחזית FFO לשנים הבאות

(באלפי ש"ח)

לתקופה שהסתיימה ביום:	31.12.2025	*31.12.2026	*31.12.2027	*31.12.2028	*31.12.2029
סך NOI מנכסים מניבים בתקופה ³⁾	112,750	142,000	192,000	234,000	261,000
בניכוי ההוצאות הבאות:					
הנהלה וכלליות ושיווק ¹⁾ (מנטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות ובנטרול הקצאת עלויות הנהל"כ ושיווק לפחיקטים בהקמה)	30,200	30,000	30,000	31,000	31,000
הוצאות ריבית ריאלית על החוב של המתחמים בנטרול ריבית ²⁾ המיוחסת לפחיקטים בהקמה ופעילות משנית	47,840	62,000	75,000	88,000	91,500
FFO גישת הנהלה לפני מס	34,710	50,000	87,000	115,000	138,500
הוצאות מיסים (כולל מס נדחה)	8,000	11,500	20,000	26,500	31,900
סך FFO גישת הנהלה לאחר מס	26,710	38,500	67,000	88,500	106,600
רווח תפעולי מפעילות אנרגיה בישראל (אגירה וגנרציה)	-	1,900	13,500	21,800	21,800
תוספת רווח תפעולי מחוות השרתים (חלק החברה)	צפי בהנבה מלאה 44,000 ש"ח				

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

ה-NOI מוצג בנטרול תשלומי החכירה לבעל הקרקע. לעניין מרכזים המוחזקים על ידי חברות כלולות כללה החברה את ה-NOI מנכסים אלו לפי חלקה בכל נכס. בנוסף ה-NOI כולל רק את חלק החברה מהכנסות שכירות משטחים המושכרים לחברת SERVERZ (המפעילה את חוות השרתים) ואינו כולל את ההכנסות הצפויות של חברת SERVERZ מהפעלת חוות השרתים.

1) כולל הנהל"כ ושיווק חלק חברות כלולות.

2) כולל הוצאות ריבית חלק חברות כלולות.

הוצאות הריבית חושבו באופן הבא:

- לעניין הלוואות קיימות בריבית משתנה (פריים 5%) – הריבית חושבה ע"ב המרווח מריבית הפריים במועד פרסום המצגת.
 - לעניין הלוואות עתידיות לנכסים שטרם נפתחו ויופעלו בעתיד – הונח כי החברה תגייס אג"ח כנגד הנכסים האמורים בשיעור LTV שלא יפחת מ-70% ובריבית צמודה של 3.15% המשקף מרווח של כ-0.2% מממוצע תשואות אג"ח בסמוך למועד פרסום המצגת של סדרות ב' וד'.
- 3) ה-NOI בכל שנה הונח לפי צפי שיעור התפוסה לגבי נכסים קיימים ולגבי נכסים בהקמה מבוסס על צפי מועד תחילת ההפעלה ושיעור התפוסה הצפוי באותו מועד.

Q 2 2 0 2 6

נכסים
מניבים



אום אל פאחם



ים המלח

שם הנכס (חלק החברה)	סה"כ שטחים לשיווק (חלק החברה (מ"ר)	שווי הוגן חלק החברה (מ' ש"ח) ל-30/06/2026	שיעור תפוסה י	שיעור היוון עיקרי (שטחים מושכרים)	NOI לשנת 2025 חלק החברה (מ' ש"ח) ו	NOI מייצג בהנבה מלאה חלק החברה (מ' ש"ח) ו
מעלות (50%)	5,700	142	100%	6.5%	9.9	10.7
בית שאן	12,500	207	94%	6.5%	14.4	16.4
נוף הגליל	25,800	218	77% (בהשבחה)	7%	9.3 ⁴⁾	18.6
ערד	11,500	194	100%	6.5%	12.6	14.3
אום אל פחם	8,400	138	100%	6.5%	12.4 ³⁾	12.2 ³⁾
גני תקווה (50%)	4,500	142	100%	6.5%	9.1	10.4
ירכא	7,400	104	93%	6.5%	8 ³⁾	7.6 ³⁾
נתיבות (50%)	6,400	95	97%	6.5%	7.7	7.8
טירה	4,600	69	99%	7.25%	5.8 ³⁾	5.1 ³⁾
כפר סבא מסחר (50%)	9,200	184	90%	6.3%	4.6 ⁸⁾	11.5
קניון ים המלח	8,500	219	70% (בהשבחה)	7.75%	3.7 ⁴⁾	23
טייבה	8,000	105	98%	6.4%	7.6 ³⁾	9.5 ³⁾
רהט ⁵⁾	11,700	149	100%	6.8%	3.2 ³⁾ (נפתח ב-02/25)	12.3 ³⁾
טמרה	7,900	95	92%	6.75%	1.9 ³⁾ (נפתח ב-2/25)	7.7 ³⁾
בקעת אונו	17,500	כ- 400 ⁹⁾	71%	6.5%	התקבל טופס 4 ב-12/25	29.4
סה"כ	149,600 ²⁾	2,461	98% ²⁾	6.7%	110 מ' ש"ח	196.8 מ' ש"ח

(1) כולל את חלק החברה ב-NOI מחברות כלולות וכולל רווחים מפעילות החשמל של החברה.
(2) שיעור תפוסה בנטרול נכסים בשלבי השבחה ונכסים בשלבי אכלוס..
(3) NOI בנטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
(4) נוף הגליל יים המלח - נכסים בשלבי השבחה.
(5) רהט - שלב ב' בשטח של 5,300 מ"ר - נפתח לקהל הרחב בתחילת השנה.
(6) אזהרת מידע צופה פני עתיד כמפורט בשקף 2 לעיל.
(7) הנתון מעודכן למועד פרסום המצגת וכולל טיטות הסכמים שטרם נחתמו.
(8) NOI לשנת 2025 מתייחס לשלב א' בפרויקט (מניב), כאשר שלב ב' של הפרויקט קיבל טופס 4 בחודש מרץ 2026 וצפוי להתחיל להניב ב-Q4/2026.
(9) שווי הנכס מייצג את מלוא זכויות החברה בנכס לאחר השלמת העסקה לרכישת כ-29.9% מהזכויות שפורסמה לאחר מועד הדוחות.

שם הנכס (חלק חברה)	שימושים עיקריים בנכס	סטטוס הפרויקט	שטח ברוטו להשכרה (מ"ר) (חלק חברה)	שנת סיום הקמה צפוי	עלויות בנייה צפויות (ישירות מ' וש"ח חלק החברה) ⁽¹⁾	NOI מייצג בהנבה מלאה (מ' ש"ח חלק חברה) ⁽¹⁾ ⁶	צפי תחילת הנבה ⁽¹⁾
ראש העין ⁵⁾	מסחר	בהקמה	6,100	2027	85	15.3	H2/2027
אום אל פאחם 2 ²⁾ הרחבה	מסחר ושירותים	בהקמה	6,900	2028	68	9.4 ⁽³⁾	H1/2028
טירה 2 הרחבה	מסחר ושירותים	לקראת תחילת עבודות הקמה	5,000	2028	57	5.4 ⁽³⁾	H1/2028
דליית אל כרמל	מסחר ושירותים	לקראת תחילת עבודות הקמה	8,500	2028	75	8.9 ⁽³⁾	H1/2028
גני תקווה 2 (50%) ⁴⁾	מסחר ומגורים	תכנון	9,600	2028	109	18.1	H1/2029
אל בוואדי	מסחר ומגורים	תכנון	12,000	2029	87	14.4	H2/2029
סה"כ			48,100 מ"ר		481 מ' ש"ח	71.5 מ' ש"ח	

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

(2) פרויקט שייבנה בשלבים. צפי סיום הקמה לשלב הראשון (שדרה של כ- 2,000 מ"ר)- במהלך 2027. כמו כן קיימות לחברה זכויות בנייה בלתי מנוצלת בנכס.

(3) בנטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.

(4) הנתונים לעניין השטחים, עלויות וה- NOI מתייחסים לשימושי המסחר בלבד. יצוין כי בימים אלו החברה מקדמת תב"ע מעודכנת במסגרתה יוסבו זכויות בנייה בהיקף 7,250 מ"ר (עיקרי ושירות) משימושי תעסוקה (משרדים) למגורים. נכון למועד הדוחות נערך הליך פרה-רולינג מול הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בעניין הסבת הזכויות למגורים כאמור, שעל בסיסו הגישה החברה תב"ע מתוקנת לוועדה המחוזית.

(5) בימים אלו החברה פועלת להגדלת המרכז לכ- 6,500 מ"ר לשיווק.

(6) חושב לפי שטח ברוטו לשיווק בתכוסה מלאה ובהנחת חברת ניהול מאוזנת.

נכסים מסחריים

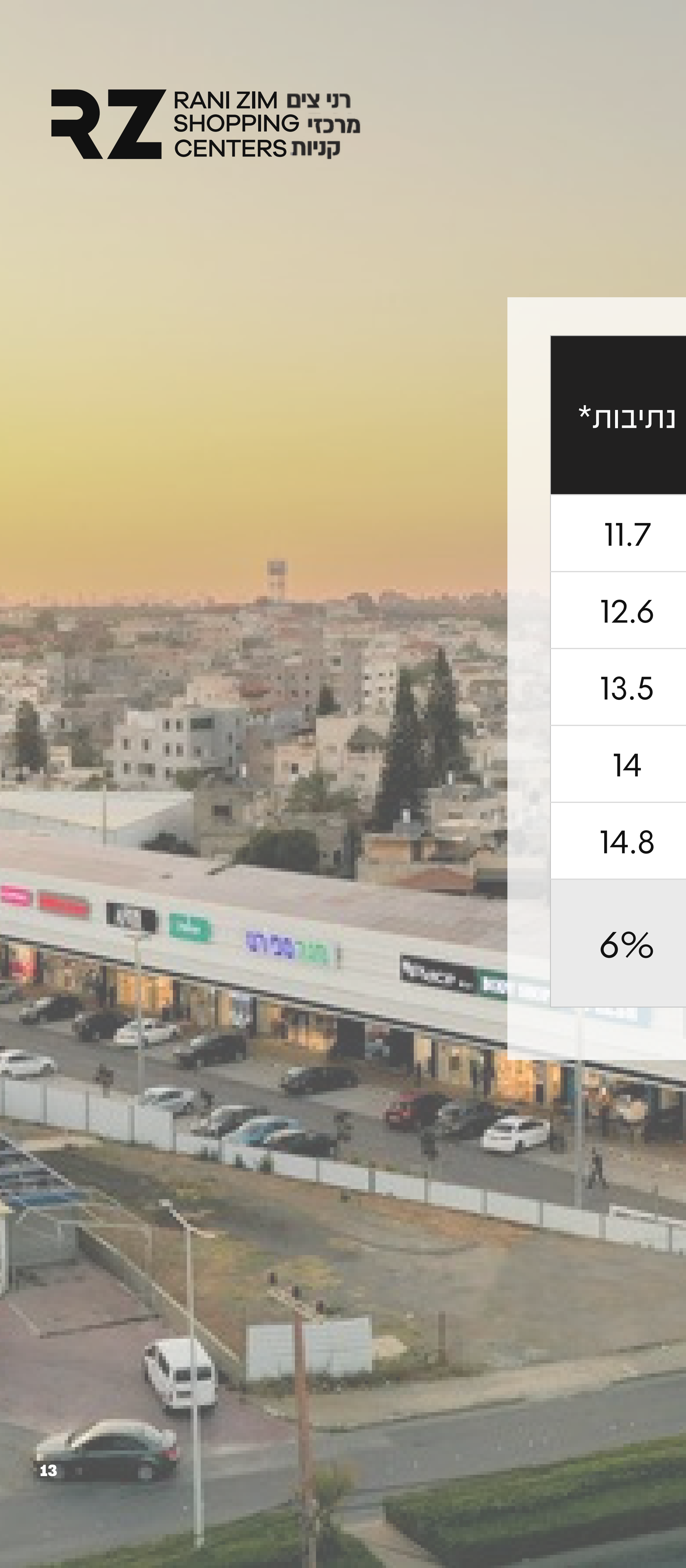
בהקמה וייזום¹⁾



תמונת מצב ראש העין אוגוסט 2026



הדמיה ראש העין



NOI ע"ב שמאות (במיליוני ש"ח)

שנה	ערד	בית שאן	מעלות*	נתיבות*
2021	8.4	10	15	11.7
2022	8.7	10.6	16.1	12.6
2023	10.3	12	17.1	13.5
2024	11	13	17.9	14
2025	12.2	14.1	19.3	14.8
% צמיחה שנתית	10%	9%	6%	6%

*נכסים המוחזקים ב-50% ע"י החברה, הנתונים מוצגים לפי 100%

צמיחה עקבית ב-NOI וזאת על אף השפעות הקורונה ומלחמת חרבות ברזל ועם כלביא.

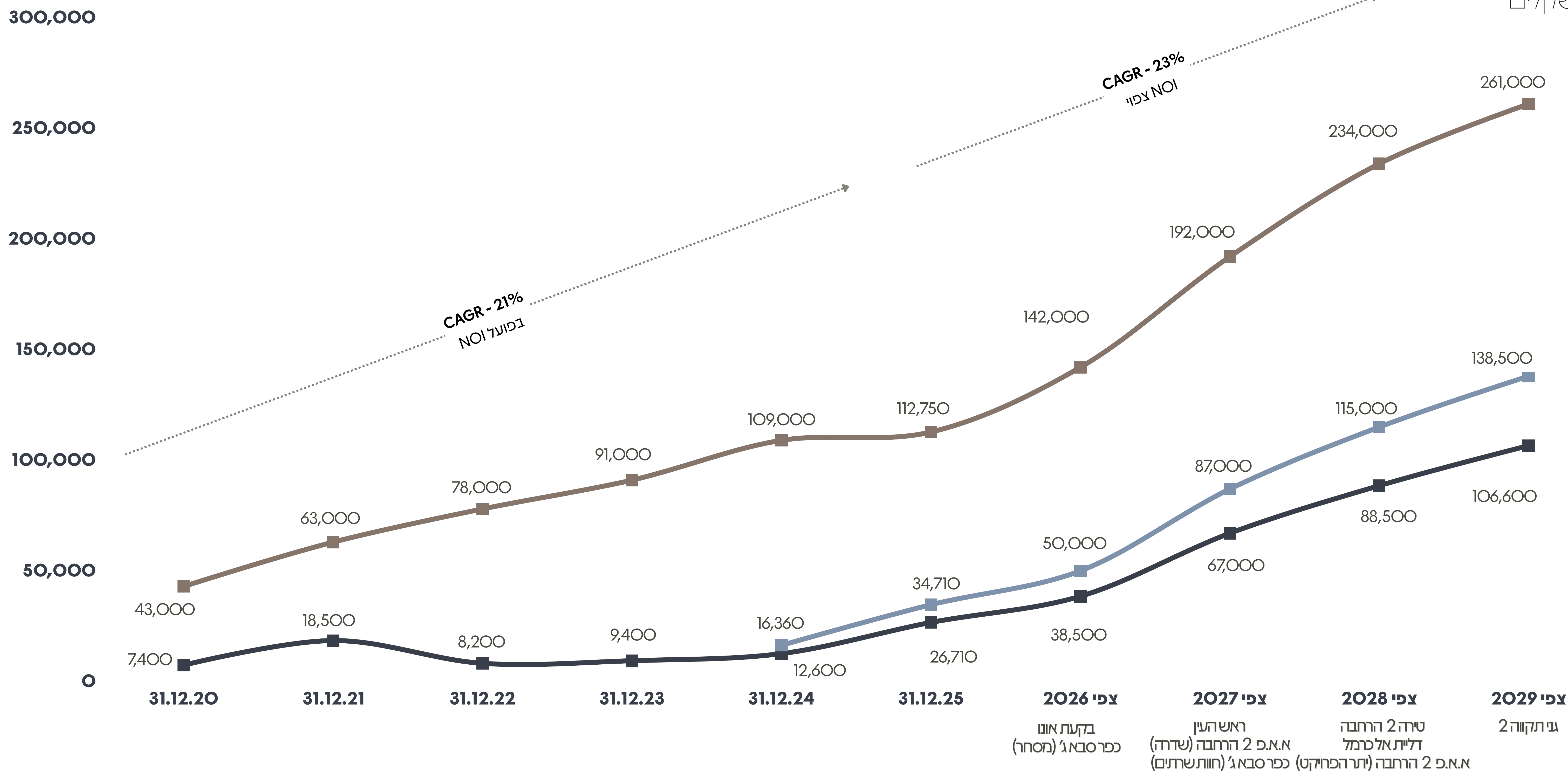
התפתחות NOI בנכסים הותיקים של החברה

במיליוני שקלים



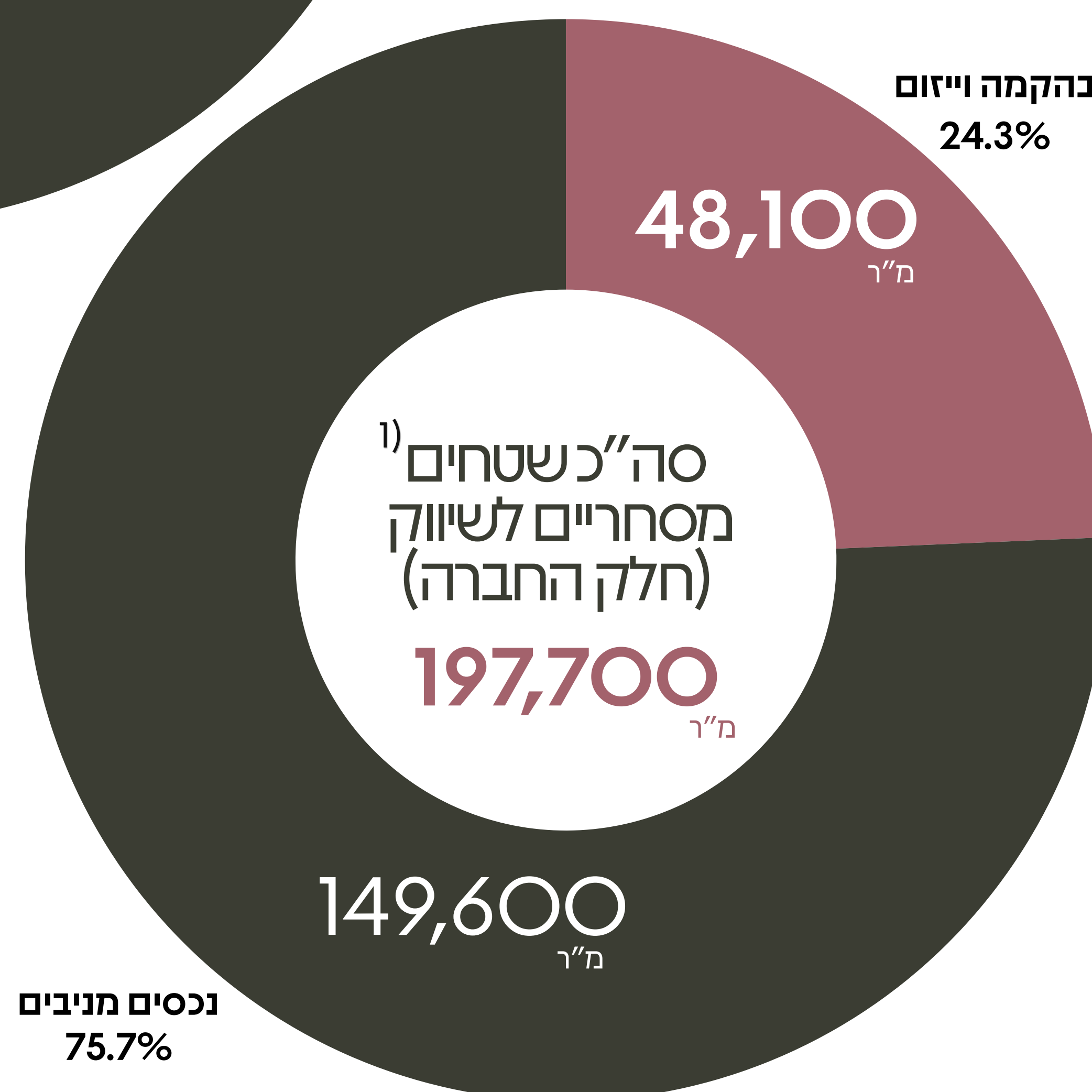
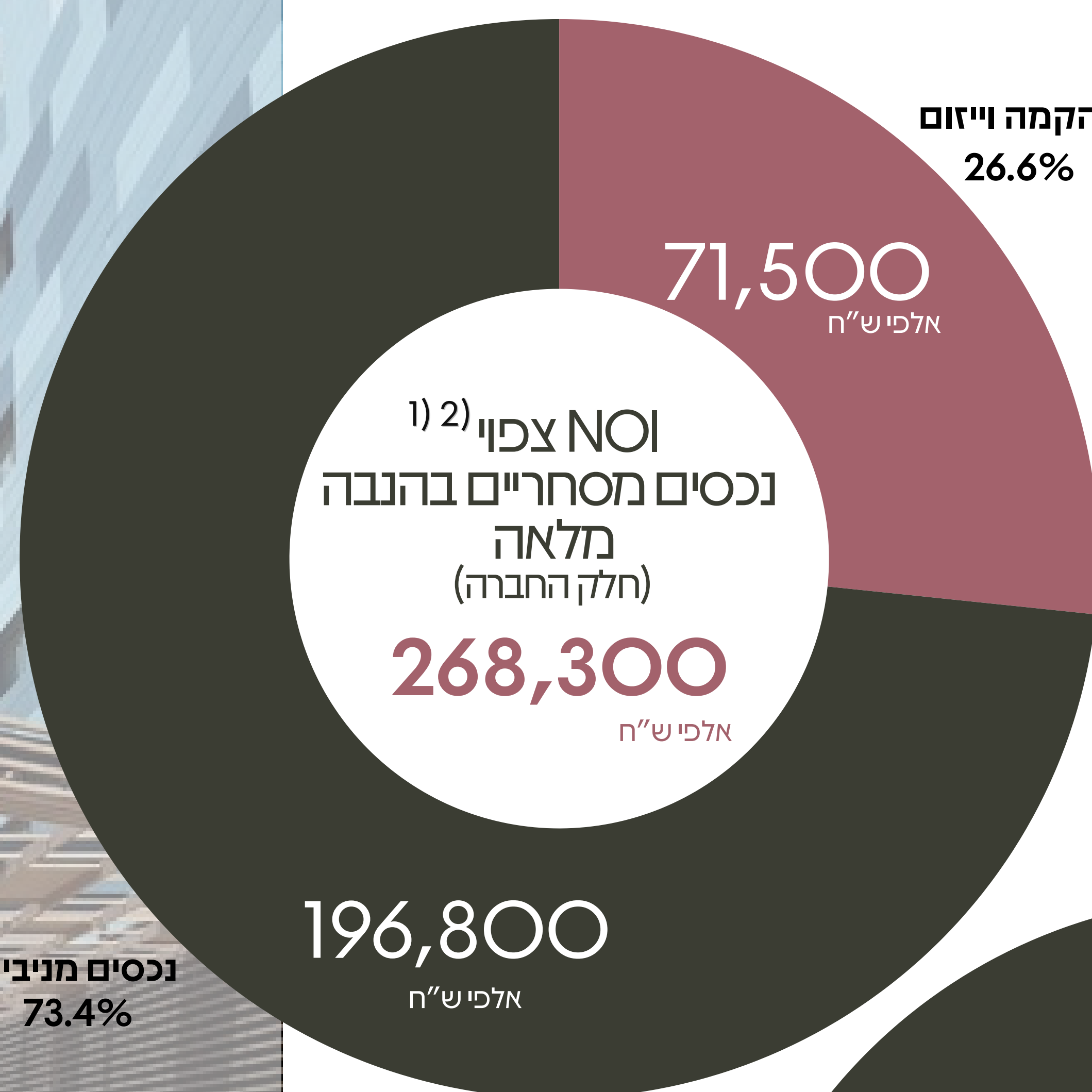
שיעור NOI ו-FFO בפועל וצפוי במצבת הנכסים הנוכחית⁽¹⁾

באלפי שקלים



*לפרטים אודות FFO גישת התשורת ראושקף 9.
(1) אזהרת מידע צופה פני עתיד בשקף 2 לעיל.

פילוח מ"ר ו-NOI עתידי⁽¹⁾



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

כחיקט כפר בא

Q 2 2 0 2 6

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

SERVERZ DATA CENTER



החברה סיימה להקים חוות שרתים על שטח של 12,500 מ"ר + 3,500 מ"ר שטחי שירות ובקיבולת מקסימלית של כ-16 מגה IT.

החוזה מנוהלת באמצעות חברה יעודית עם בעלי תפקידים בעלי ניסיון רב.



החברה החלה לפעול ברבעון הרביעי של שנת 2025.



סה"כ השקעה (100%): כ-410 מיליון ש"ח, מתוכם הושקע סך של כ-97 מיליון ש"ח.



הקמה מדורגת של 5 אולמות.



פוטנציאל הכנסות בהפעלה מלאה (16 מגה IT) יעמוד על כ-103 מיליון ש"ח בשנה.⁽²⁾



רווח תפעולי צפוי בהפעלה מלאה - כ-88 מיליון ש"ח.



למועד פרסום המצגת החברה שיווקה כ-5 מגה IT (כולל צפי התפתחות) ל-9 לקוחות שונים.



(1) מידע צופה כפי עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

(2) בהתבסס על מחיר חודשי ממוצע של כ-430 ש"ח לקילוואט ובתוספת רווח ממכירת חשמל בצובר.

כחיקט בקעת אונ

חלק החברה 100%
(למעט חשמל 50%)

כחיקט מסחרי בשטח של 17,500 מ"ר לשיווק. הכחיקט משלב מסחר רחוב ושדרת חנויות פתוחה ב-2 קומות, וזאת מתחת לקומפלקס מגורים ומשרדים (שאינם בבעלות החברה).

הנכס ממוקם על כביש 461, בכניסה לשכונת "בית בפאוק".
הנכס משווק בכ-80% וחלק מהחנויות פתחו לקהל הרחב, כאשר פתיחה תשמית מתוכננת לחודש ספטמבר 2026.

בקעת אונ | אוגוסט 2026



כרויקט גני תקווה

שלבים א' ו-ב'
(בשותפות עם ריטו)



גני תקווה שלב א'



גני תקווה שלב ב' הדמיה

שלב א'-

כרויקט אורבני הממוקם בלב שכונת גני תקווה החדשה. כרויקט "שכונתי" ראשון מסוגו מתוך פורטפוליו הנכסים של החברה.

הכרויקט כולל כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר, בילוי ושיחות. הכרויקט 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. בכונת החבחות להקים מרכז מסחרי בשטח של כ-19,300 מ"ר לשיווק. נכון למועד כרסום המצגת החברה פועלת להגדלת שטחי המסחר בכרויקט לכדי 25,000 מ"ר לשיווק. בנוסף, החברה מקדמת תב"ע מעודכנת במסגרתה יוסם זכויות בנייה בדיוקף 7,250 מ"ר (עיקרי ושיחות) משימושי תעסוקה (משדרי) למגורים, ובכלל זה להקמת 50 יחידות דיור. נכון למועד אישור הדוחות הדוחות נערך הליך פרד-חלינג מול הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בעניין הסבת הזכויות למגורים כאמור, שעל בסיסו הגישה החברה תב"ע מתוקנת לוועדה המחוזית.

NOI מייצג (מסחר)
(חלק חברה)

שלב א' 10.4

שלב ב' * 18.1

סה"כ 28.5

* אזהרה מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל

פעילות אנרגיה בישראל

רני צים אנרגיה מתחדשת

חברת 'רני צים אנרגיה מתחדשת' פועלת בישראל כחברה בת (100%) עצמאית וייעודית לפעילות הייצום, הכיתוח 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').



עלות הקמה	הכנסות ⁽¹⁾ שנתיות צפויות	עלות ⁽³⁾ תפעול שנתי	סטטוס עדכני ⁽¹⁾
(במיליוני ש"ח)	(במיליוני ש"ח)	(במיליוני ש"ח)	
מתקן אגירה בית שאן (80,000 kWh)	31	8.6	צפי תחילת פעילות ספטמבר 2026
מתקן אגירה ערד (55,000 kWh)	21	4.9	בהקמה, צפי הנבה מלאה Q1/2027
מתקן גנרציה רהט (5,000 kWh)	19.5	9.7	בתהליך היתר, צפי הנבה 2027
מתקן גנרציה ערד (5,000 kWh)	19	9.3	בתהליך היתר, צפי הנבה 2028
	90.5	32.5	10.7

בנוסף, חברת רני צים אנרגיה מתחדשת פועלת להקמת מתקני אגירה (I&C) אחרי המונה (BTM) במתחמים של רני צים מרכזי קניות לצורך יצירת הכנסות נוספות מחשמל לחברה.

מתקני כוטו-וולטאיים במתחמי החברה:

שנה	הכנסות שנתיות נטו (חלק חברה)
2024	3.6 מ' ש"ח
2025	4.2 מ' ש"ח

בנוסף, החברה מפעילה בנכסיה מתקני טעינה חשמלית לרכבים ופועלת להרחיב פעילות זו למתחמים נוספים שבבעלותה וכן למתחמים חדשים.

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

(2) הכנסות שנתיות צפויות מתבססות על תעריפי חח"י.

מתקני אגירה - הכנסות שנתיות מתבססות בעיקר על רוחי ארביטראז' בין תעריפי תעו"ז שכל ותעריפי תעו"ז כסגה. מתקני גנרציה - הכנסות שנתיות צפויות מבוססות על פערי הארביטראז' בין עלות הייצור בגז טבעי לבין מחירי תעו"ז כסגה.

(3) עלות תפעול שנתי לפני כחת ועלויות מיזון.

פירוט אשראים ליום 30.06.2026

אשראי	ריבית	ערך מתואם ³⁾	מח"מ
אג"ח ב' 1)	מדד+1.08%	360 מ' ש"ח	1.58
אג"ח ג' 1)	מדד + 0.94%	421 מ' ש"ח	2.46
אג"ח ד' 1)	מדד + 3.44%	507 מ' ש"ח	4.56
אג"ח ה' 1)	מדד + 2.5%	253 מ' ש"ח	4.54
אשראי בנקאי	P + 0.4% - 1%	512 מ' ש"ח	1.78
	מדד + 3.68% - 4.6%	195 מ' ש"ח	
סה"כ	2,248 מ' ש"ח	שיעור מינוף ²⁾ כ- 68.8%	

דירוג אג"ח ב' + ד' (מובטח) ilA
דירוג אג"ח ג' + ה' ilBBB

החברה ממשיכה ביעד הורדת שיעור המינוף אשר
צפוי להמשיך ולרדת עם השלמת המרכזים
החדשים

- 1) צמוד מדד.
- 2) יחס CAP ברוטו בקיזוז פקדונות המשועבדים להבטחת ההלוואות. מוצג בניכוי מזומנים, השקעות ופקדונות לזמן קצר.
- 3) מוצג בהתאם לדוח הכספי.

מקורות מימון ¹⁾

יתרת מזומנים ⁵⁾			15 מ'ש"ח
צפי קבלת המימון			H1/27 ⁶⁾ H2/26
מסגרות שאושרו על ידי הבנק ולא נוצלו			76 מ'ש"ח
ריפיננס שיושלם במהלך H2/2026 ²⁾			20 מ'ש"ח
תזרים ממימוש שטחי לוגיסטיקה ו/או ³⁾ מימון מחדש			42 מ'ש"ח 5 מ'ש"ח
מימוש אנרגיה (בניכוי מס) ⁴⁾			22.7 מ'ש"ח
סה"כ נזילות ומקורות מימון			64.7 מ'ש"ח 116 מ'ש"ח

- 1) אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.
- 2) פירוט ריפיננס מתוכנן כולל החזר הון עצמי בסך כ-20 מיליון שח שהחברה צפויה למשוך מהפרויקט עם הכניסה לליווי בפרויקט בהקמה בראש העין (האמור מבוסס על סך ההשקעות שבוצעו עד למועד פרסום המצגת ובניכוי דרישות ההון העצמי שאושרו ע"י הבנק המלווה).
- 3) התזרים בשנת 2026 נובע מיתרת כספי רוכשי היחידות. לענין התזרים בשנת 2027, החברה הנ יחה כי ה תמורות ממכירת מלאי הלוגיסטיקה בפרויקט בכפ"ס עד לתום המחצית הראשונה של שנת 2027 יעמוד על כ-164 מיליון שח (חלק החברה 82 מיליון שח) כאשר מחצית מהתקבולים ישמשו לפרעון אשראים קיימים והיתרה תחולק לשותפים.
- 4) (מימוש אנרגיה בחו"ל: חושב ע"ב התנאים שהוסכמו עקרונית במו"מ מול הקונה, לפי 143,000 אירו למגה* 60 מגה * שער אירו 3.44 ש"ח לאירו ובניכוי עלויות תכנון ועלויות עסקה ובניכוי מס צפוי.
- 5) יתרות מזומנים בסמוך ליום פרסום המצגת.
- 6) מיום פרסום המצגת ועד סוף שנת 2026.

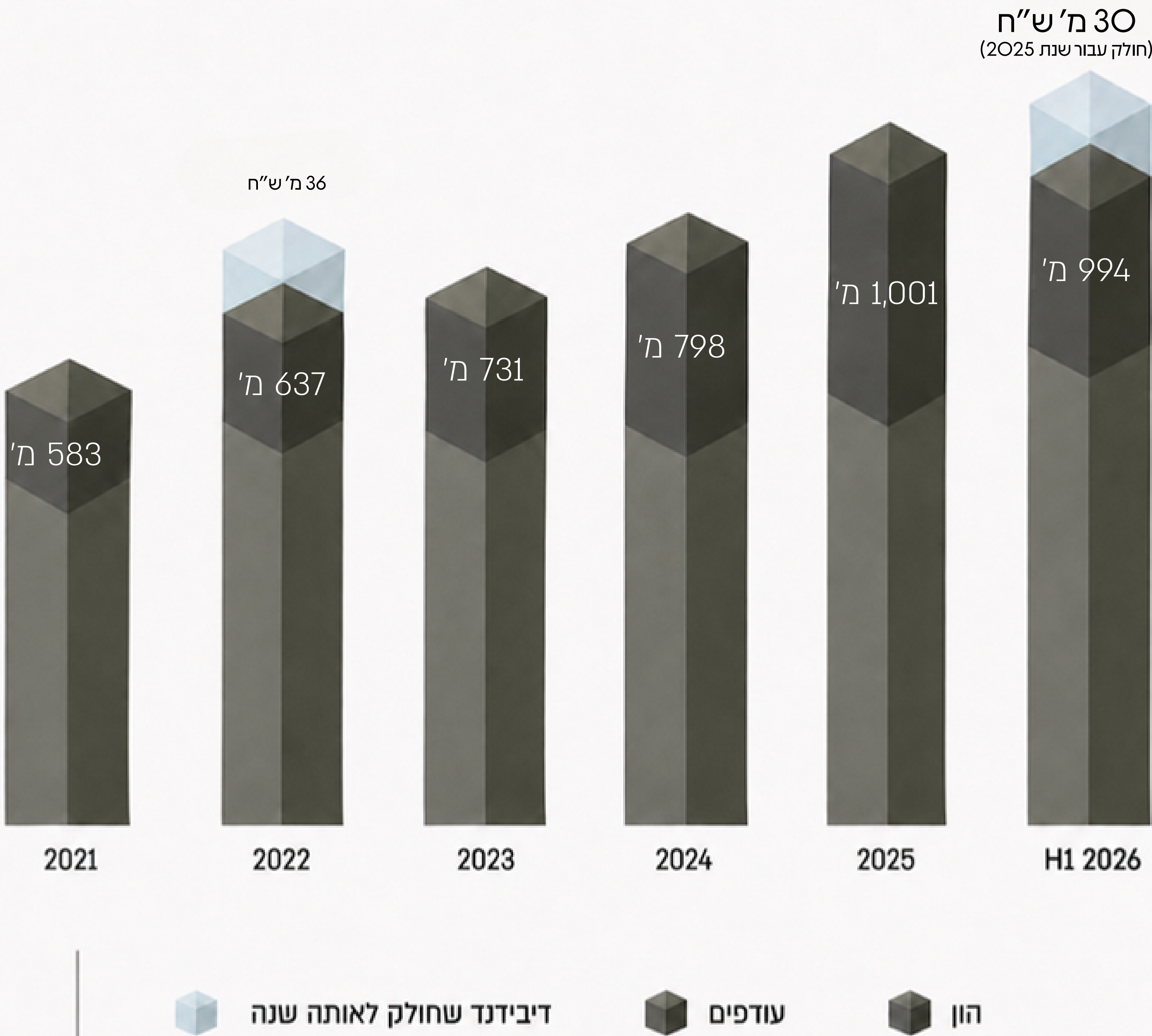
מקורות מימון צפויים

ופירוט אשראים

באלפ"ש"ח



התפתחות הון החברה (מ' ש"ח)



גידול בהון החברה

במיליוני ש"ח
ללא זשם"ש

1-6/2025	1-6/2026	דוח רווח והפסד
68,832	80,816	הכנסות מהשכרה וניהול נכסים
25,341	2,980	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה
44,176	53,535	רווח גולמי
(14,774)	44,947	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
19,368	18,252	הנהלה וכלליות ושיווק
63,124	(86)	רווחי (הפסדי) חברה כלולה
2,225	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
75,383	80,144	רווח תפעולי
53,900	54,393	הוצאות מימון, נטו
21,483	25,751	רווח נקי לפני מסים על הכנסה
(4,691)	(5,590)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
16,792	20,161	רווח נקי
17,206	21,512	רווח נקי בעלי המניות

31.12.2025	30.06.2026	מאזן
נכסים		
311,573	233,895	רכוש שוטף
113,417	231,004	חובות ויתרות לזמן ארוך
236,839	246,401	השקעה בעסקאות משותפות
2,177,399	2,385,646	נדל"ן להשקעה
542,441	439,885	נדל"ן להשקעה בכיתוח
8,564	52,711	רכוש קבוע, נטו
3,390,233	3,589,542	סה"כ
התחייבויות		
389,927	362,504	התחייבויות שוטפות
1,989,981	2,229,301	התחייבויות זמן ארוך
1,001,250	994,242	הון עצמי ועודפים
9,075	3,495	הון עצמי זשמ"ש
3,390,233	3,589,542	סה"כ התחייבויות והון

תמצית נתונים פיננסיים

ליום 30/06/2026

(אלפיש"ח)





RANI ZIM
מרכזי
SHOPPING
קניותCENTERS

תודה רבה