

The ZIM logo consists of the letters "ZIM" in a bold, blue, sans-serif font, centered within a white square.

URBAN
LIFE

The Zim logo in Hebrew, featuring the word "צ'ים" (Zim) in a bold, white, sans-serif font, centered within a red square.

מצגת החברה לרבעון השלישי לשנת 2019

◀ הבהרה משפטית

◀ כרטיס ביקור

◀ הון אנושי

◀ ארועים מהותיים

◀ אסטרטגיה עסקית

◀ תיאור הנכסים המניבים

◀ פעילות Seven במגזר הערבי

◀ כרוייקט בהקמה בכפר סבא

◀ כרוייקט גני תקווה

◀ נתונים כספיים ופיננסיים

◀ סיכום



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 במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת זו לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.

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 מן התוצאות, היעדים והנתונים המוערכים או המשתמעים במצגת זו.

לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות

מצגת זו, כולה או חלקה, אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך של רני ציים מרכזי קניות בע"מ ("החברה" או "ציים") ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו ואין לפרשו כמידע שנועד להניע גורם כלשהו לבצע עסקה בניירות הערך של החברה.

מצגת זו נערכה 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 ואינה 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

- ◀ החברה נוסדה בשנת 2009
- ◀ פועלת בעיקר בתחום הייזום, ההקמה וניהול של מרכזים מסחריים, רכישה, ייזום והשבחת קרקעות בישראל.
- ◀ החל מחודש מרץ 2018 מניותיה של החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ◀ בעל השליטה בחברה הינו מר רני צ'ים.
- ◀ בבעלות החברה 6 מרכזים מסחריים במעלות, בית שאן, נתיבות, ערד, ירכא ואום אל כחם בשטח כולל להשכרה (GLA) של כ-48 אלף מ"ר (חלק החברה), לאחרונה רכשה מרכז מסחרי בגני תקוה.
- ◀ הון החברה: 344 מ' ש"ח
- ◀ חוב נטו ל-CAP נטו: 44%
- ◀ בימים אלו יוזמת החברה פרוייקים נוספים במגזר הערבי ובכפר סבא.



רני צים

מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

ייסד והנפיק את רשת המזון כמעט חנים ומכר את אחזקותיו בשנת 2012 לפי שווי של 350 מ' ש וכן בעלים של רשת Office Depot.

יואב קפלן

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עיסקי

למעלה מ-20 שנות ניסיון ביזום מסחרי, בין השאר יזם את פרויקט 'ביג פאשן אשדוד'. ייסד את קבוצת רקע המתמקדת היום בפרוייקטים מניבים במגזר הערבי.

עודד דולינסקי

סמנכ"ל כספים

כיהן כחשב ומזכיר חברה בב.ס.ר אירופה בע"מ וסמנכ"ל כספים בחברת גיא יזום 121 בע"מ.

בני חליף

מנכ"ל חברת הניהול מנהל שיווק ונכסים

ניסיון של כ-20 שנים בתפקידי ניהול בכירים בחברות נדל"ן וקמעונאות, הכוללים ניהול, הקמה והשבחה של קניונים ומרכזים מסחריים.





1 מכירת זכויות במקרקעין בשדרות

2 רכישת מרכז מסחרי שכונתי בהקמה בגני תקווה

3 השלמת הנפקת אגרות חוב סדרה א' בהיקף של 60 מ' ש"ח

4 השלמת מיזוג בין החברה ו"רקע הר" כנגד הקצאת מניות החברה בשיעור של 4% ליואב קפלן (השותף)

5 תחילת עבודות ביסוס בפרוייקט כפר סבא. אישור הועדה המקומית כפר סבא להפקדת התב"ע (בתנאים) וקבלת היתרי בניה

6 רכישה של 25% מזכויות השותפים בפרוייקטים בטמרה ובטייבה באופן שלאחר הרכישה, מחזיקה ב-75% מהזכויות בפרוייקטים בייזום

7 קבלת היתר בתנאים לפרוייקט בטירה

8 חתימה על הסכמי שכירות עם בעלי קרקע בטמרה ורהט

תוך שימת דגש על בילוי כערך מוביל, שירותים וצריכה בסיסית

בצוע יזמות כנגד השכרה מוקדמת לשוכרי עוגן ו/או אינדיקציות חזקות לביקוש

שמירה על רמת מינוף שמרנית לצד צמיחה בריאה

שמירה על שכ"ד כלכלי תוך התחשבות בין היתר בעומס שכ"ד ודמי ניהול לפדיון

הרחבת הפעילות באמצעות פיתוח קרקעות, נכסים קיימים ורכישות

גיוון תמהיל שוכרים והתאמתו לתרבות הצריכה המשתנה,

התמקדות בתחום מרכזים עירוניים, תוך שימת דגש על הרחבת רשת למרכזי מסחר במגזר הערבי

הגדלת ה-NOI של הנכסים המניבים

ניצול זכויות מיטבי במרכזים קיימים וייזום על קרקעות בבעלות החברה



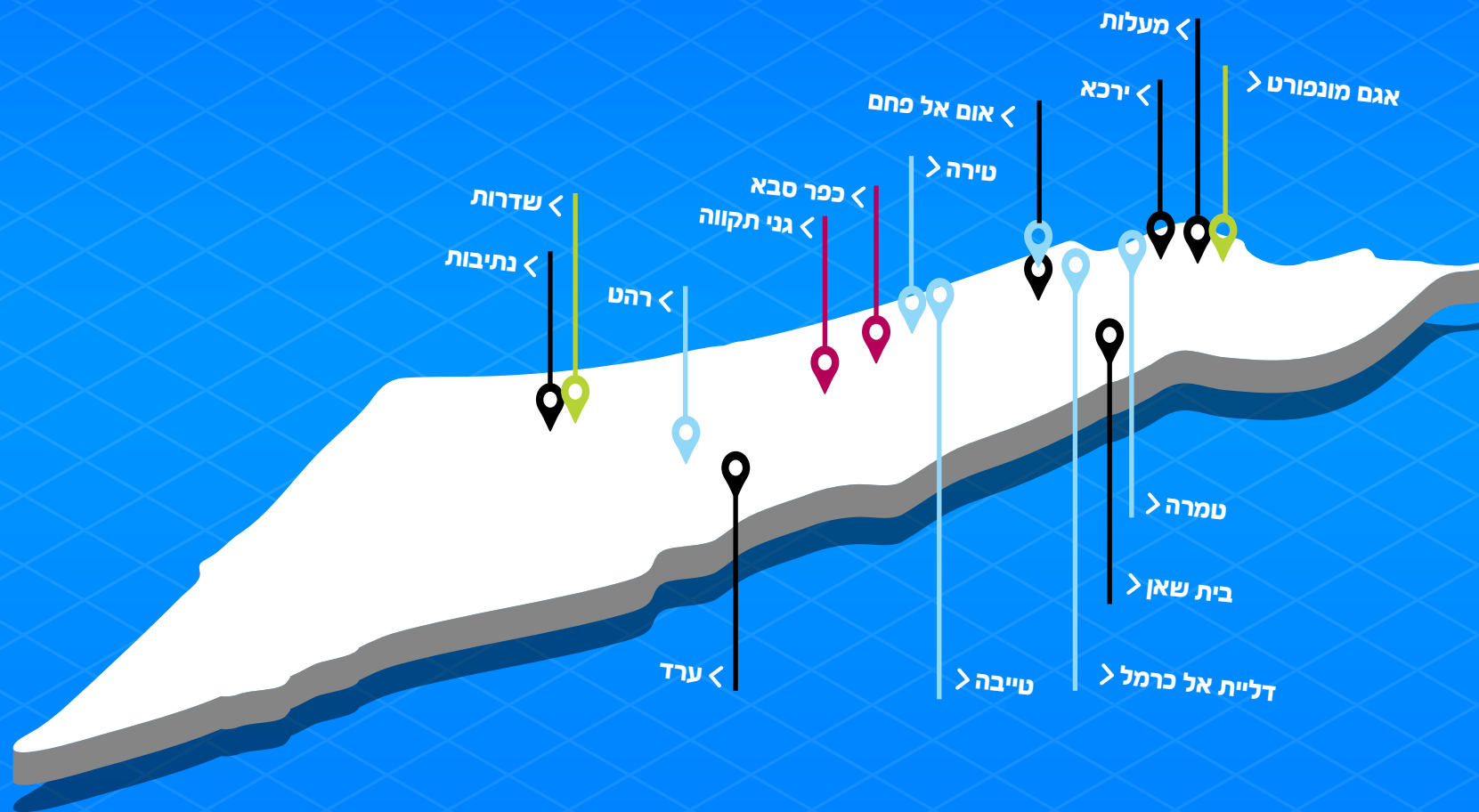
נכסים מניבים (1 (2 (3

שם המרכז	שנת הקמה	זכויות בפרויקט (%)	מ"ר ברוטו להשכרה (חלק החברה)	שווי נדל"ן להשקעה (חלק החברה באלפי ₪)	שיעור תפוסה (%)	חלק צים ב-NOI חוזים (באלפי ₪)	חלק צים בתפוסה מלאה (באלפי ₪)	תשואה בהנחת תפוסה מלאה	LTV
מעלות	2012	100%	11,800	192,600	100%	13,300	13,500	6.9%	60%
בית שאן	2013	100%	11,300	138,000	97%	9,400	10,600 ⁽⁴⁾	7.7%	
ערד	2013	100%	11,500	99,800	84%	6,700	8,700	8.7%	
נתיבות	2011	50%	6,200	71,800	95%	5,300	5,500	7.7%	42%
אום אל כחם	2018	50%	4,000	51,000	100%	3,900	3,900	7.6%	62%
ירכא	2018	50%	3,600	40,650	81%	2,600	3,100	7.6%	66%
סה"כ			48,400	593,850	93%	41,200	45,300	7.6%	58.4%

(3) לרבות חוזים שטרם החלו להניב
(4) בהנחת איכלוס מלא של ההרחבה בבית שאן

(1) לא כולל רווחי חברת הניהול
(2) כולל רווח מחשמל בצובר ומפוטו-וולטאי





פרויקטים מסחריים בתכנון ו/או בייזום:
אום אל פחם (שלב ב')
טמרה
רהט
טייבה
דליית אל כרמל

קרקעות:
שדרות
אגם מונפורט

מרכזים מסחריים בהקמה:
כפר סבא
טירה
גני תקווה

מרכזים מסחריים מניבים:
מעלות
בית שאן
ערד
נתיבות
אום אל פחם
ירכא









בחודש יוני 2018 התקבלו אישורי אכלוס למרכזי המסחר באום אל-כחם וירכא, ובסמוך נפתחו לקהל הרחב, בשיעור תפוסה בקירוב ל-100%

המגזר הערבי בישראל כמנוע צמיחה:

מתחמי seven מבית צ'ים אורבן:

- 80% מהשוכרים הינם רשתות ארציות.
- 20% 'כוכבים' מקומיים.
- 80% מהקהל אוכלוסייה ערבית
- 20% יהודים שכנים ועוברי אורח.

חסמי כניסה:

- ריבוי בעלויות על הקרקע
- מגבלות סטטוריות
- מוכנות להסכמה ארוכת טווח
- לשעבוד הקרקע ולהעברת השליטה
- בנכס המשפחתי לצד שלישי

”

• אקדמיה:

בתוך 7 שנים גדל מספר הסטודנטים ב-80%.
בתוך 5 שנים גדל מספר הסטודנטים למדעי המחשב ב-50%.
בתוך 5 שנים גדל מספר הדוקטורנטים ב-60%.

• תעסוקה:

1/4 מעובדי ההיי-טק הערבים הן נשים.
בתוך עשור עלה שיעור הרופאים מ-10% ל-15%.

• מערכת החינוך:

מ-2013 הצטמצם הפער בין תקציב של תלמיד יהודי לערבי מ-27% ל-12%.
מאז 1995 עלה שיעור הזכאים לבגרות מ-49% ל-65%.
ב-5 השנים האחרונות ירד מספר התלמידים בכיתות מ-28 ל-25.

• תחבורה:

מ-2016 נוספה תחבורה ציבורית ב-14 יישובים ערביים.
מ-2019 ברכבת ובכל קווי האוטובוס בישראל יש שילוט בערבית.
התחבורה הציבורית החדשה סייעה לכ-8% השתלב בשוק העבודה.

”

הנתונים נלקחו ממוסף 'הארץ', פורסם בתאריך 25.10.19

◀ מלבד הפרוייקטים באום אל כחם וירכא, מקדמת החברה ייזום ו/או תכנן של פרוייקטים נוספים בהיקפים של כ-5,000-9,000 מ"ר לפרוייקט. המתקדמים שבהם:

מיקום	חלק החברה	סטטוס משפטי
טירה	75%	היתר בניה (בתנאים)
רהט	50%	הסכם שכירות חתום עם בעל קרקע
אום אל כחם שלב ב'	50%	הסכם שכירות חתום עם בעל הקרקע
טמרה	75%	הסכם שכירות חתום עם בעל הקרקע
טייבה	75%	מו"מ מתקדם עם בעל הקרקע
דליית אל -כרמל	50%	מו"מ מתקדם עם בעל הקרקע







- ◀ הפרוייקט ממוקם במזרח העיר כפר סבא, בסמוך לכביש 6 בין מחלף חורשים למחלף אייל
- ◀ כ-15,000 מ"ר שטחי מסחר ובילוי, מתוכם שווקו כ-6,000 מ"ר (40%)
- ◀ כ-40,000 מ"ר משרדים
- ◀ כ-1,800 חניות מתוכן כמחצית חניות תת-קרקעיות
- ◀ שטח מתחם Outdoor של כ-100 דונמים הכולל מתחם ספורט, תרבות, משרדים ו-lifestyle
- ◀ כתיחה משוערת: שנת 2022
- ◀ למועד זה מתבצעות עבודות ביסוס באתר
- ◀ בחודש אוקטובר 2019 התקבל היתר בניה להקמת מבנה מסחרי (לרבות מרתפי חניה)





בשיחה שקיימה כעת עם "גלובס", הסבירה דלריצ'ה כי היחס בין מגורים לתעסוקה בגני תקווה נמוך במיוחד: "גני תקווה לא יכולה להמשיך להתנהל רק כיישוב שגרים בו וללא עוגן כלכלי. בנוסף, כדי לגוון את האוכלוסייה, כדי שיגיעו צעירים, צריך בנייה בסגנון אחר. כרגע יש לנו 95% מגורים ורק 5% ממסחר ותעסוקה. כל בר-דעת יודע שזה לא יכול להחזיק הרבה זמן מעמד. אני חושבת שבעתיד, ככל שמצב התחבורה יהיה רע יותר, ואין מה לעשות התחבורה היא 100 שנה אחורה, הפתרונות יהיו בתוך היישוב. אין סיבה לנסוע לעבוד במקום אחר. יש פה הכל".

גלובס, מדור נדל"ן ותשתיות פורסם ביום 14/11/2019 ע"י גיא נרדי

פרוייקט אורבני הממוקם בלב שכונת גני תקווה החדשה מתחת לשני מגדלי מגורים בהקמה המונים כ- 250 דירות

פרוייקט "שכונתי" ראשון מסוגו בקרב פורטפוליו הנכסים של החברה

הפרוייקט כולל כ- 9,000 מ"ר שטחי מסחר, בילוי ושירותים מתוכם שווקו כ- 20% מכלל השטח לשיווק

סעיף	NOI	FFO	הערות
נכסים מניבים קיימים - מחוזים חתומים	41.2	17.5	
תוספת צפויה בהנבה מלאה של נכסים קיימים (באכלוס מלא)	4.1	4.1	
סה"כ בגין נכסים מניבים	45.3	21.6	
תוספת צפויה (בהנבה מלאה) בגין נכסים במגזר הערבי	17.8	14.8	בגין פרוייקטים בטירה, טמרה, טייבה ורהט
תוספת צפויה (בהנבה מלאה) בגין נכס מסחרי בכפר סבא	17.1	9.9	לשלב המסחר בלבד (ללא המשרדים)
תוספת צפויה (בהנבה מלאה) בגין נכס מסחרי בגני תקוה	15	11.1	
סה"כ מייצג שנתי בהתחשב בנכסים קיימים ובניזום	95.2	57.3	

לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו. לפירוט ראה הבהרה משפטית בשקף 3

◀ שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה: סך של כ-613 מ' ש

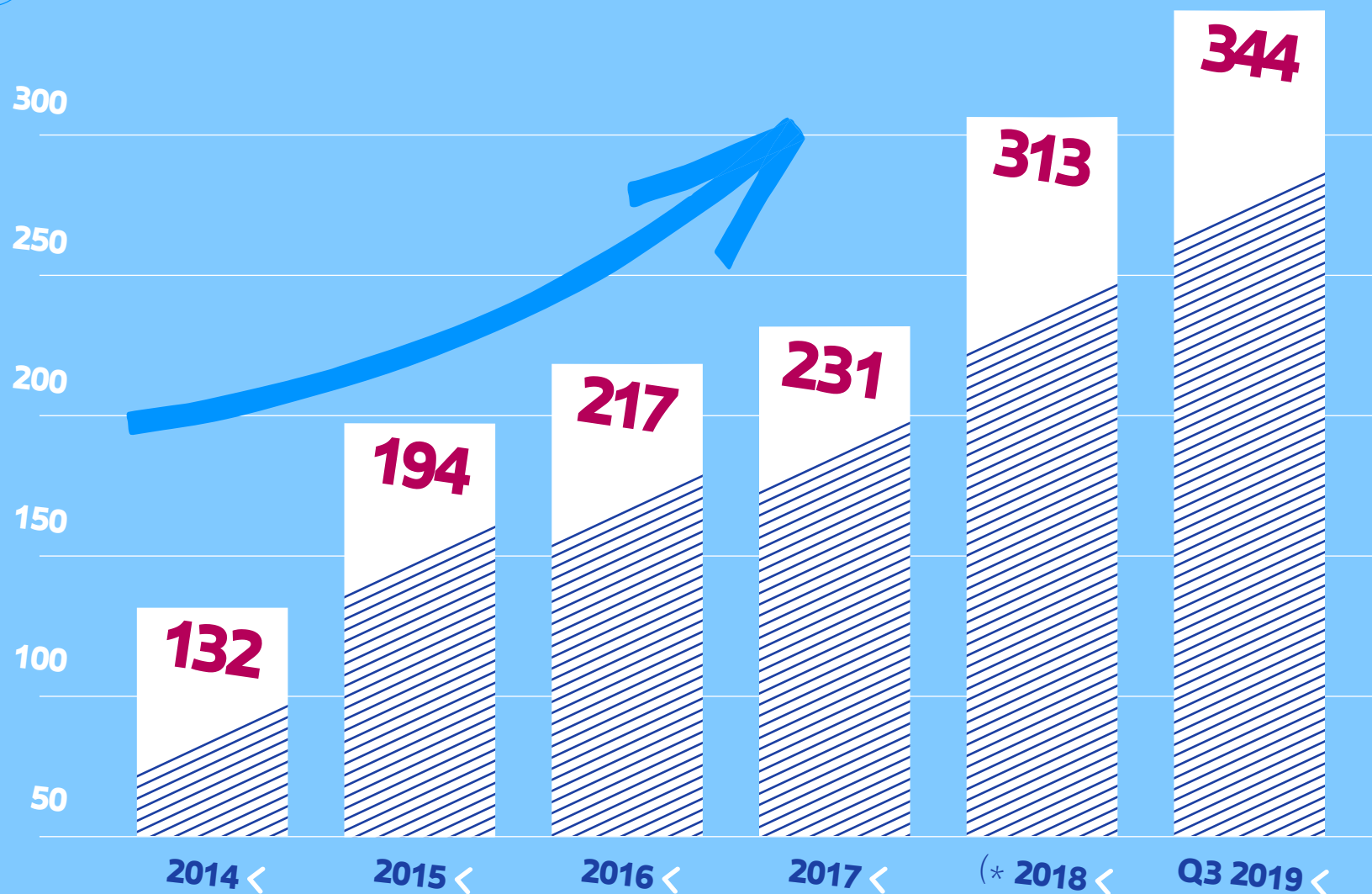
◀ ההון העצמי: סך של 344 מ' ש (כ-43% מסך המאזן) הון למניה 2.98 ש

◀ התחייבויות לתאגידים בנקאיים: סך של 299 מ' ש

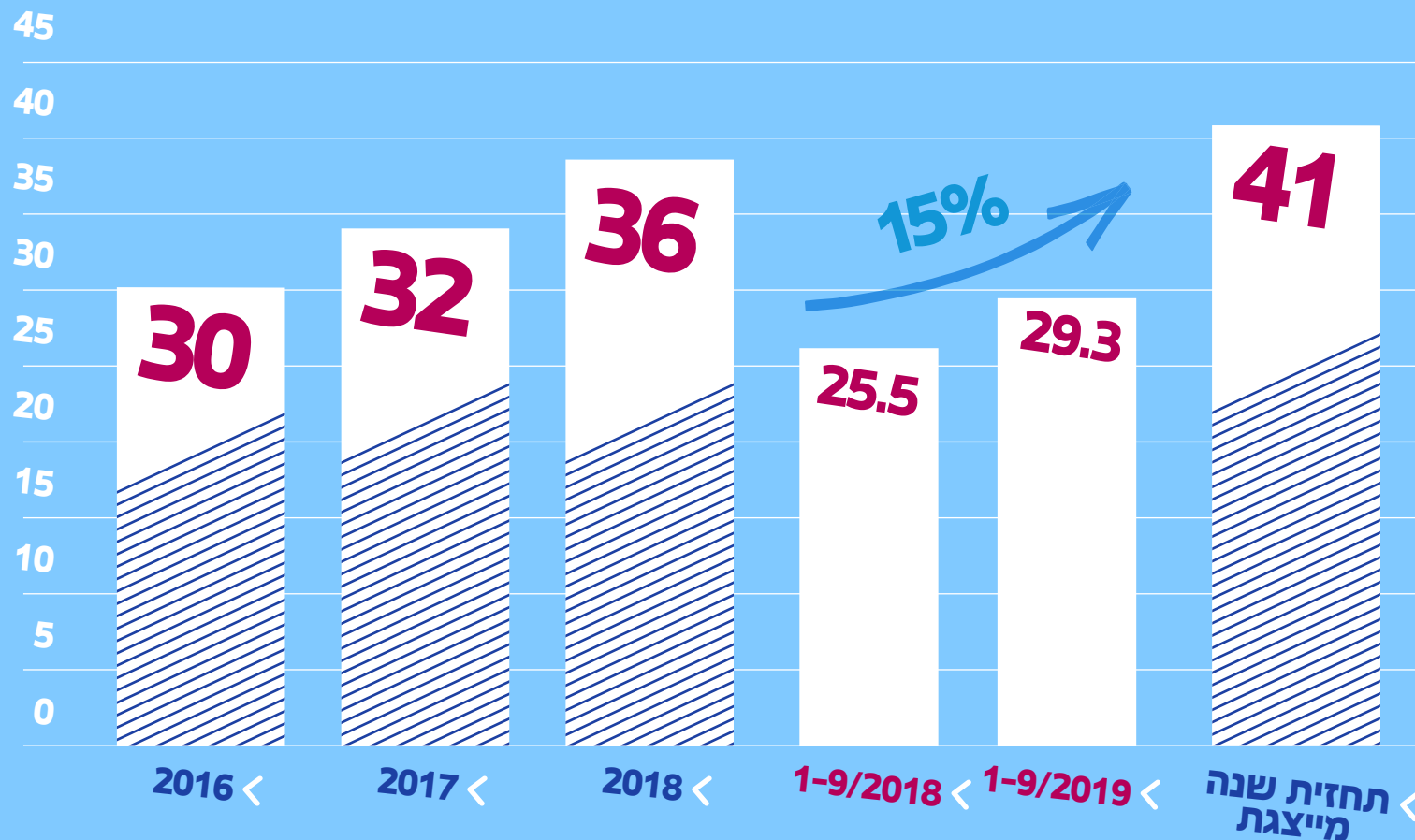
◀ EPRA NAV (ערך נכסי נקי): סך של 412 מ' ש (3.56 ש למניה)

◀ חוב נטו ל-CAP נטו: 44%





(* עליה של כ-58 מ' ₪ מהנפקת מניות לראשונה לציבור מחודש 03/2018)



• תחזית שנה מייצגת מבוססת על חלק החברה ב-NOI מחוזים חתומים

◀ המשך הרחבת מצבת נכסי החברה באמצעות רכישה, יזמות והשבחת המרכזים המסחריים הקיימים

◀ שיעורי תפוסה גבוהים (93% בממוצע) ופיזור שוכרים

◀ פיזור גיאוגרפי של נכסים מניבים קיימים ונכסים בהקמה

◀ עומס שכ"ד נמוך ביחס לפדיון בשיעור של כ-7%

◀ התמקדות במגזר הלא יהודי / ערבי כמנוע צמיחה

◀ הנהלה בעלת ניסיון רב בתחום הייזום והתפעול

◀ תזרים מזומנים צומח בעקביות לאורך השנים



The ZIM logo consists of the letters "ZIM" in a bold, blue, sans-serif font, centered within a white square.

ZIM

URBAN
LIFE

The "צ'ים" logo features the Hebrew word "צ'ים" (Zim) in a white, bold, sans-serif font, centered within a red square.

צ'ים

תודה רבה

לפרטים נוספים:

עודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים

odedd@zimurban.co.il | 073-7962555