

מצגת לשוק ההון
לרבעון השלישי לשנת
2025



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

רני צ'ים 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.

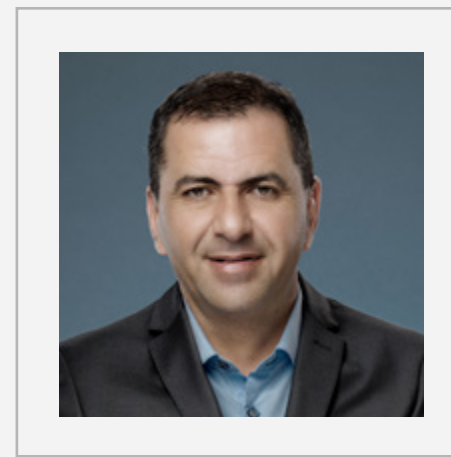
התממשותם של תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר ועמידתה של החברה ביעדים, בהערכות ובתחזיות, תלויים בחלקם בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה וכן בגורמי סיכון נוספים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

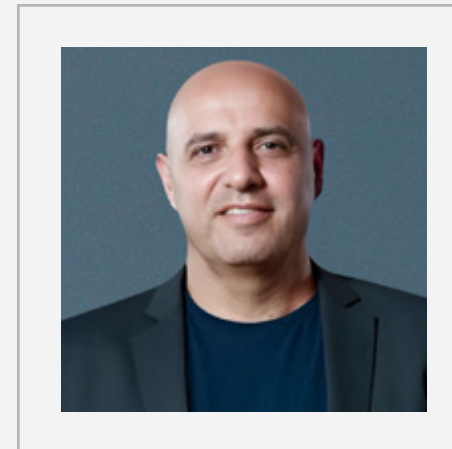
למעט סימני מסחר ו/או שמות מסחר שבבעלות החברה ו/או בשימושה, סימני מסחר ו/או שמות מסחר הנזכרים בתקציר זה הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת זו לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.



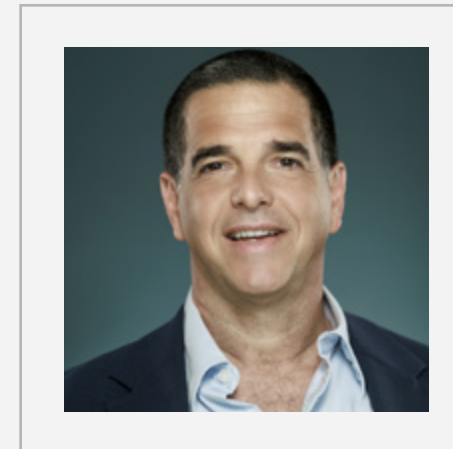
הנהלת החברה



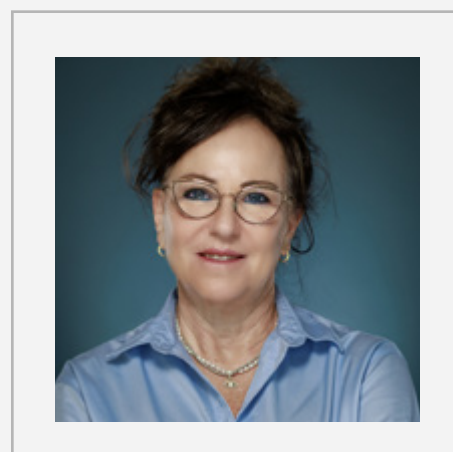
רני צים
יו"ר דירקטוריון ומייסד



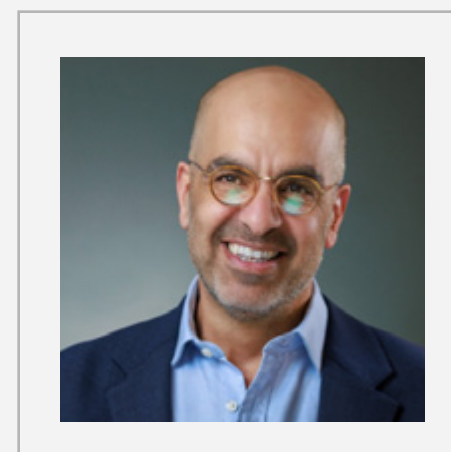
אבישי אברהם
מנכ"ל החברה



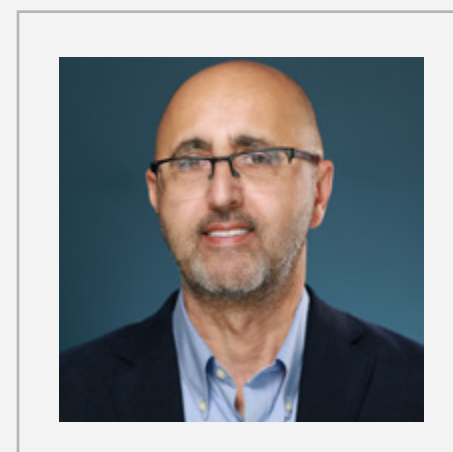
יואב קפלן
סמנכ"ל פיתוח עסקי



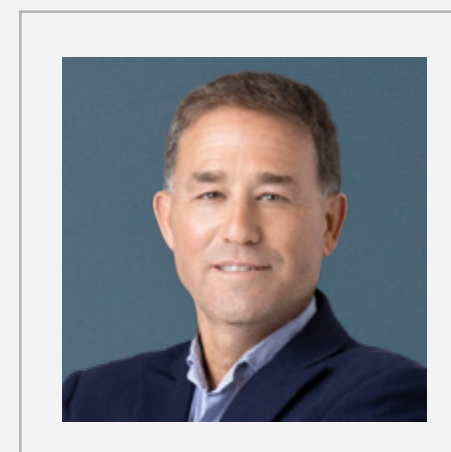
זהבה סבג
מנהלת משרד



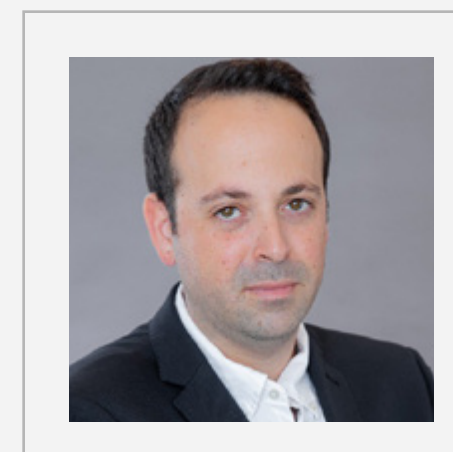
בני חליף
סמנכ"ל שיווק הנכסים
ומנכ"ל חברת הניהול



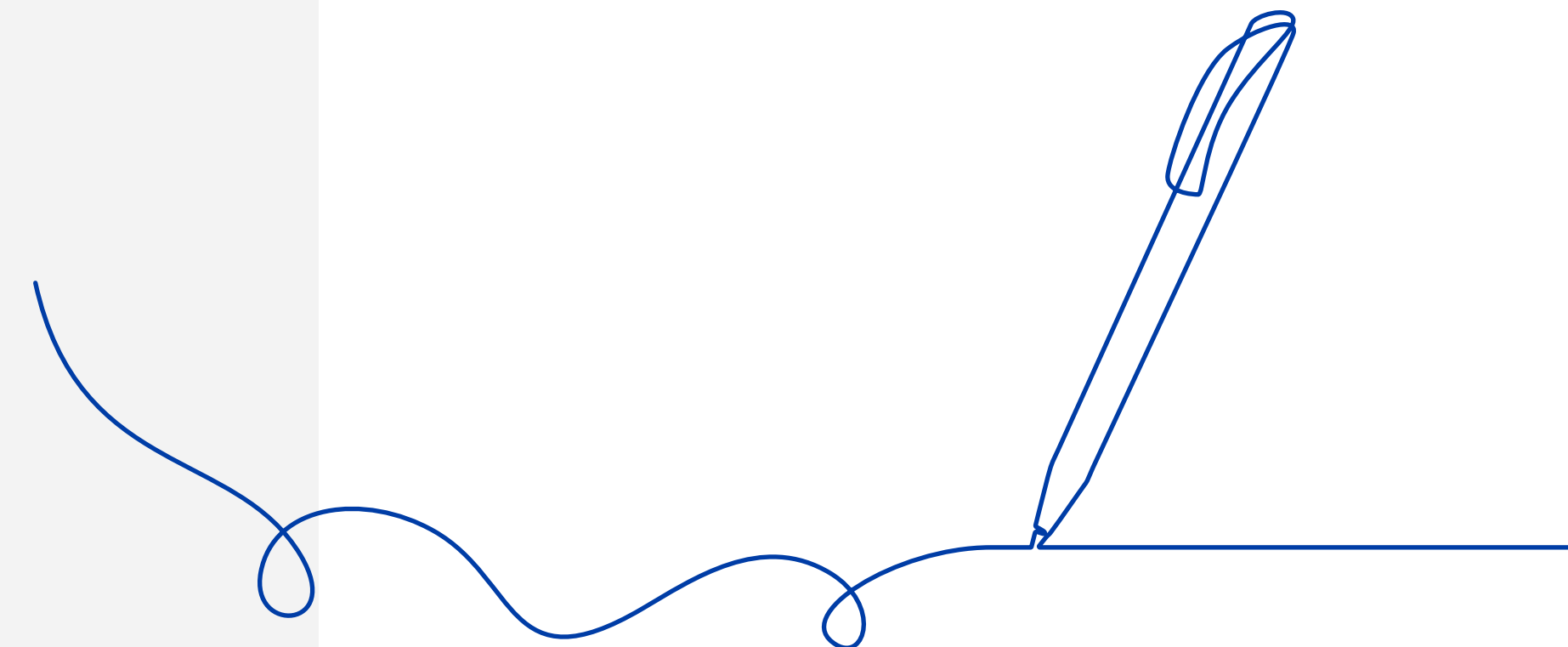
וויסאם קחאווש
מנהל פיתוח עסקי



רן יעקבס
סמנכ"ל כספים



אלעד שרון
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') 'ilA', אג"ח
(סדרות ג'ה) 'ilBBB+'.



14 נכסים מניבים

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

3 נכסים בהקמה

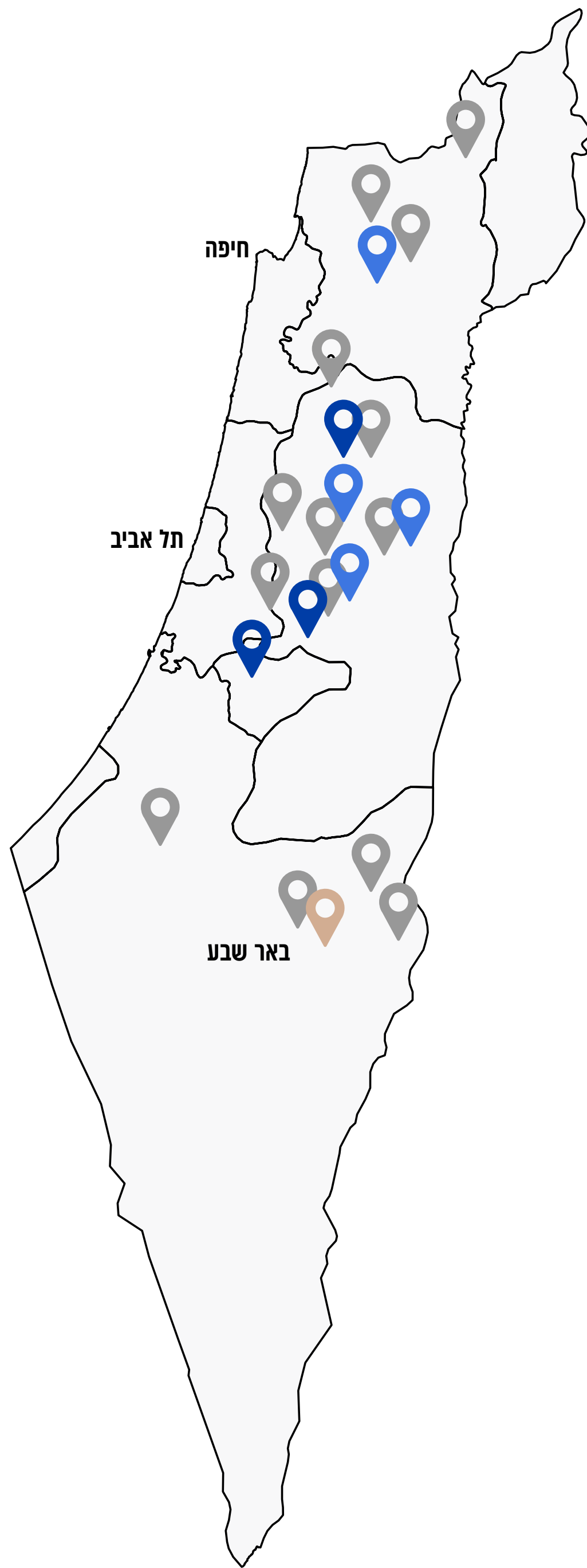
בשטח כולל של כ-29 אלפי מ"ר (חלק החברה).
בנוסף, מלאי לוגיסטיקה בהיקף של כ-18 אלפי מ"ר
(חלק החברה) וחוות שרתים בהיקף של 10 מגה IT
(חלק החברה 5 מגה IT). **צפי סיום בנייה ברבעון
הראשון של שנת 2026*.**

4 נכסים בייזום ותכנון

4 פרויקטים בשלבי תכנון בהיקף
של כ-36 אלפי מ"ר (חלק החברה).

ZIMURBAN
BY RANI ZIM

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.



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 בשנה הקרובה:

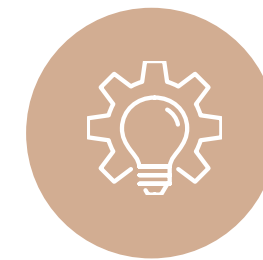


- בקעת אונו
- כפר סבא שלב ג'
- ראש העין

מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:

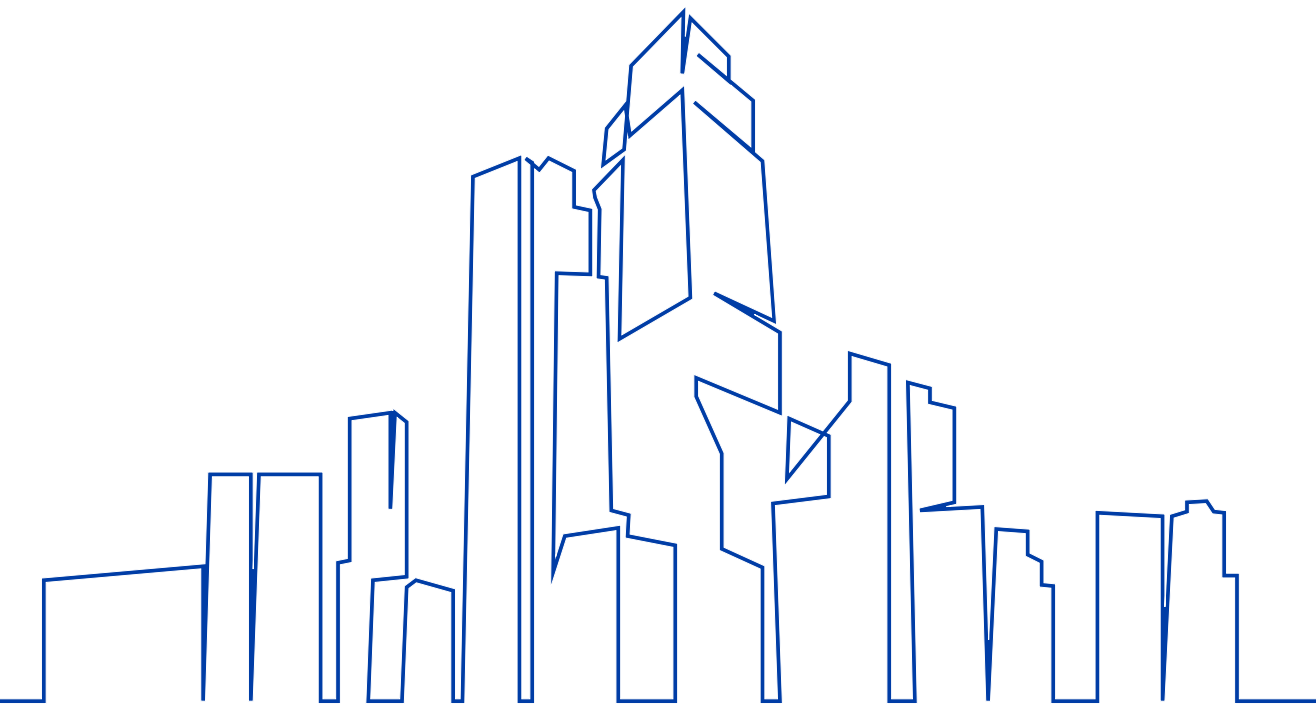


- דליית אל כרמל
- גני תקווה 2
- טירה הרחבה
- אום אל פחם - שלב ב'
- אלבוואדי



פריסת נכסים

רני צים מרכזי קניות בע"מ



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

תמצית פרמטרים תפעוליים לרבעון שלישי 2025

Q3
2025



הון עצמי

לחברה הון עצמי בסך של 941 מ' ש"ח (כולל זשמ"ש בסך 10 מ' ש"ח), וסיימה את תשעת החודשים הראשונים של 2025 ברווח של כ-25 מ' ש"ח.



צמיחה

גידול של כ-10%⁽¹⁾ ב-NOI בתקופה 1-9/2025 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, וזאת על אף השפעת מלחמת "עם כלביא" בחודש יוני האחרון.



גמישות פיננסית

החברה בצעה השנה ריי פייננסים בסך כולל של כ-850 מ' ש"ח (שכלל החלפת חוב בנקאי באיגרות חוב והן מימון מחדש של הלוואות בנקאיות). כתוצאה מפעולות אלו צפויה התזרים השנתי לגדול בכ-58 מיליון ש"ח (נובע הן מחיסכון בתשלומי ריבית ומחסכון בתשלומי קרו) וכן לפנות לחברה מסגרות מבנקים לא מנוצלות בסך כ-240 מיליון ש"ח.



חסכון בעלויות החברה

על אף הרחבת פעילות החברה ובהתאם לתכנית התייעלות שביצעה החברה - נרשם חסכון בעלויות הנהל"כ ושיווק (בניטרול תשלום מבוסס מניות וכחת) של כ-1.5 מ' ש"ח ביחס לתקופה מקבילה 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).



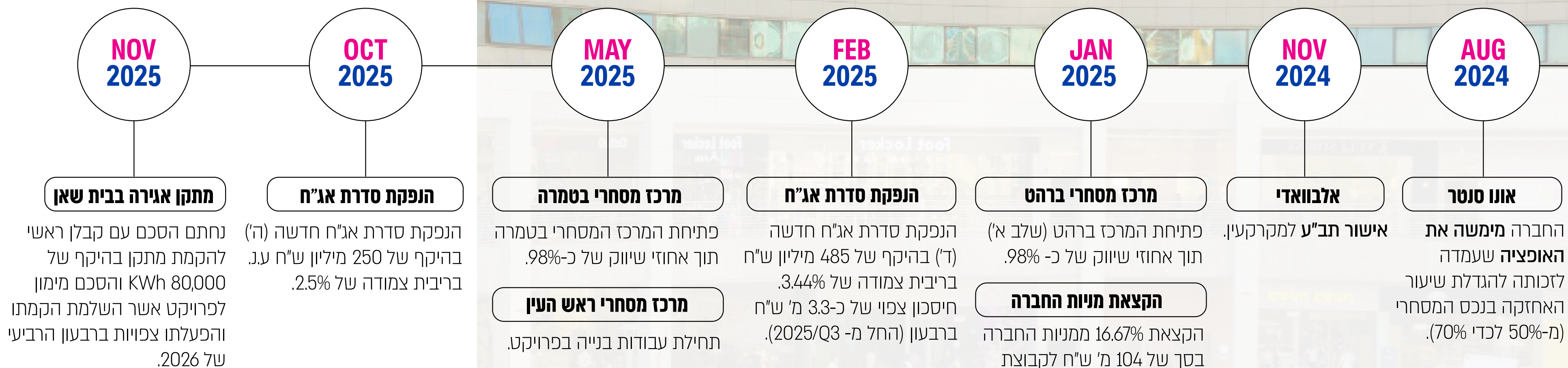
שיעור עומס

עומס שכ"ד וניהול לפדיון בנכסי החברה עומד על כ-9.5%⁽²⁾.

(1) בנטרול מימוש 50% מהנכס במעלות (12/2024). (2) בנטרול נכסים בשלבי השבחה ונכסים בהרצה.

אירועים מרכזיים בתקופה האחרונה

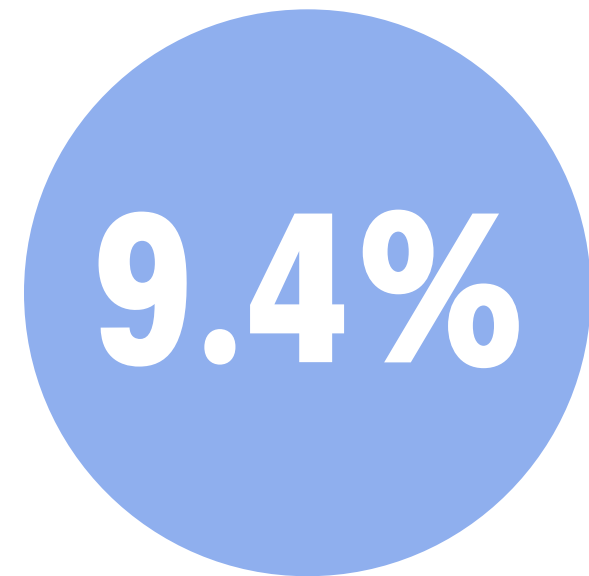
פרויקטים + פיננסי



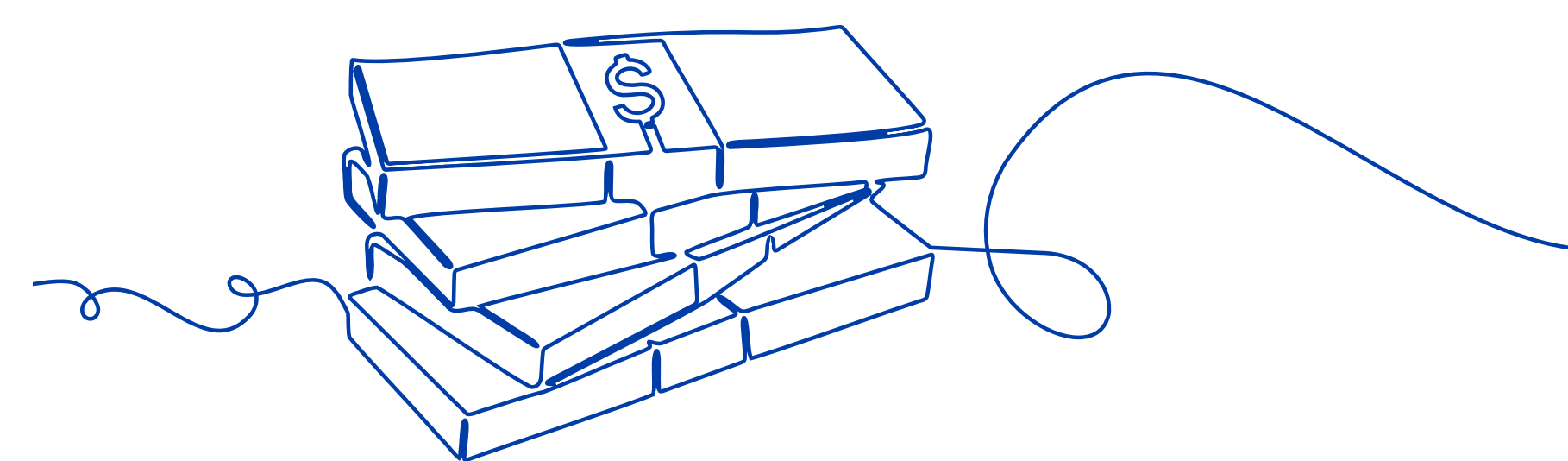
*אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

עיקרי פיננסים

באלפי ש"ח



תשואה להון
לשנת 2024



ZIMURBAN
BY RANI ZIM

שינוי	7-9/2024	7-9/2025
+5%	24,998	26,217
-90%	86,069	8,458
+18%	786,766	930,568

-14,099	-9,229
-12,219	1,418
-26,318	-7,811
6,971	3,688
343	729
959	451
1,591	-246
14,715	20,236
-6,346	-4,575
4,135	11,053

שינוי	1-9/2024	1-9/2025	
-2% ⁽¹⁾	77,088	75,799	NOI
-61% ⁽²⁾	65,400	25,250	רווח נקי
+18%	786,766	930,568	הון עצמי

FFO לפי גישת הרשות	1-9/2024	1-9/2025
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	-33,594	-19,030
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	-9,409	847
התאמות נוספות	-43,002	-18,183
נטרול מימון הייזום והפיתוח (נדל"ן להשקעה בהקמה)	20,556	8,090
פחת והפחתות המשויכות לרכוש קבוע	1,170	2,347
תשלום מבוסס מניות ללא פעילות משנית	2,945	1,810
התאמות בגין הוצאות / הכנסות חד פעמיות או חריגות	6,268	-2,471
הוצאות / הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב	32,646	41,544
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	-16,434	-10,734
סך FFO לפי גישת ההנהלה	13,557	21,555

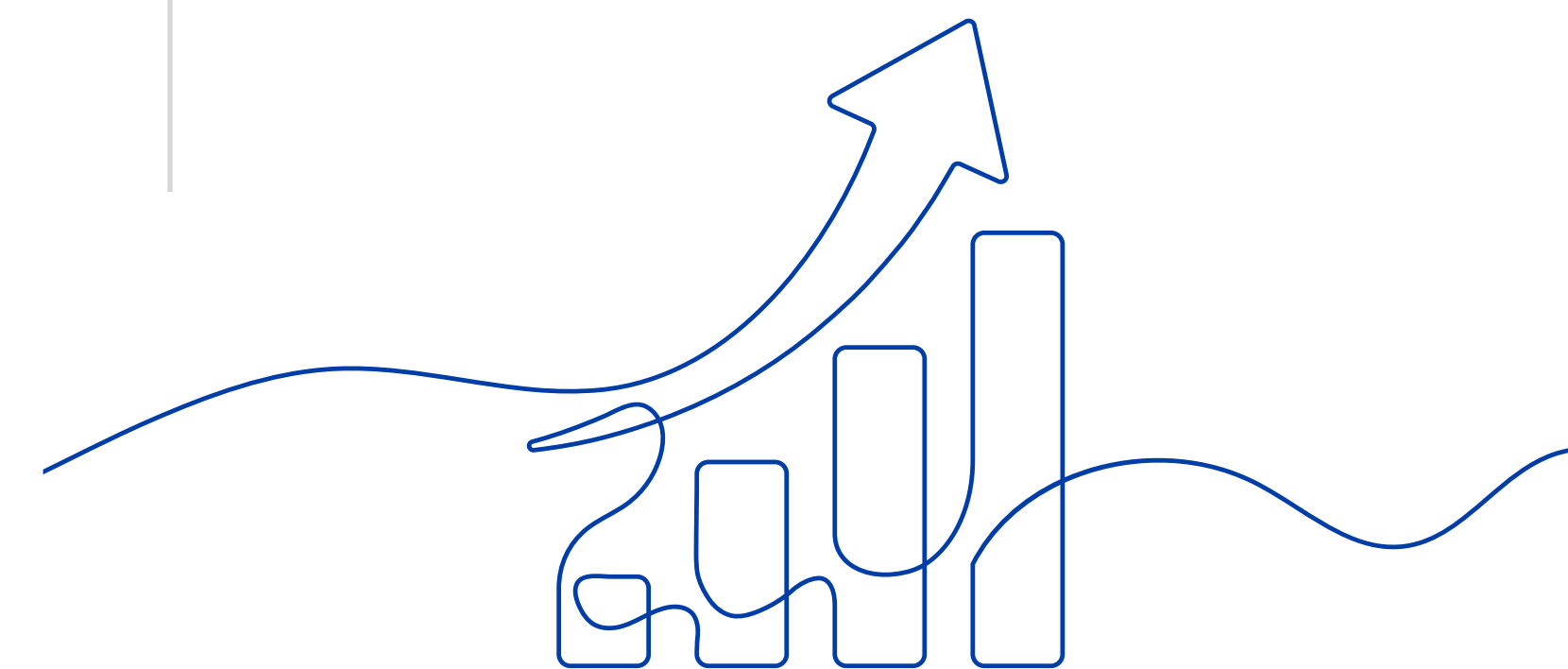
(1) בנטרול מימוש 50% מהנכס במעלות (12/2024) - גידול בפועל של 10% ב-NOI בתקופה.
 (2) בשנת 2024 בוצע שיערוך חד פעמי לקרקע בפריקט אל בוואדי, בנטרול שיערוך זה, הרווח בשנת 2025 גדל ביחס לרווח בשנת 2024.

הנבה מלאה
תבוא לידי ביטוי
בשנת 2029

*31.12.2028 ⁽¹⁾	*31.12.2027	*31.12.2026	*31.12.2025	לתקופה שהסתיימה ביום:
231,000	192,000	152,000	107,000	סך NOI מנכסים קיימים בתקופה
בניכוי ההוצאות הבאות:				
31,000	30,000	30,000	27,000	הנהלה וכלליות ושיווק (מנוטרל מכחת ותשלום מבוסס מניות ובנטרול הקצאת עלויות הנהל"כ ושיווק לכרויקטים בהקמה)
79,000	70,000	62,000	45,000	הוצאות ריבית ריאלית על החוב של המתחמים בנטרול ריבית המיוחסת לכרויקטים בהקמה ופעילות משנית
121,000	92,000	60,000	35,000	FFO גישת ההנהלה לפני השפעת מיסים
27,800	21,200	13,800	8,000	הוצאות מיסים (כולל מס נדחה)
93,200	70,800	46,200	27,000	סך FFO לפי גישת ההנהלה
19,000	12,500	1,700	-	רווח תפעולי (בניטרול כחת) מפעילות אנרגיה בישראל (אגירה וגנרציה)

תחזית FFO לשנים הבאות

(באלפי 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 כלל רק את חלק החברה מההכנסות שכירות משטחים המושכרים לחברת SERVERZ (המפעילה את חוות השרתים) ואינו כולל את ההכנסות הצפויות של חברת SERVERZ מהפעלת חוות השרתים.
(1) בחודש נובמבר 2025 התקבלה המלצה של הוועדה המקומית בגני תקווה להמרת 5,000 מ"ר שטח עיקרי ביעוד לתעסוקה ל-5,000 מ"ר שטח עיקרי ביעוד למגורים ובהתאם כללה החברה הכנסות רק משטחי המסחר בפרייקט שלא צפויים להשתנות ודחתה את תחילת ההנבה למחצית השנייה של שנת 2028.

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 1-9/2025 חלק החברה (מ' ש"ח) ¹	NOI מייצג בהנבה מלאה חלק החברה (מ' ש"ח) ⁶
מעלות (50%)	5,800	132	99%	6.5%	5.9	10.4
בית שאן	12,500	206	91%	6.5%	10.9	17.1
נוף הגליל	25,800	206	73% (בהשבחה)	7.05%	7.1 ⁴	19.8
ערד	11,400	179	99%	6.75%	9.3	12.9
אום אל פחם	8,400	137	100%	6.5%	8.9 ³	11.6 ³
גני תקווה (50%)	4,500	142	100%	6.5%	6.9	9.8
ירכא	7,400	103	94%	6.5%	6.4 ³	8.4 ³
נתיבות (50%)	6,400	93	100%	6.7%	5.7	7.7
טירה	4,600	68	99%	7.25%	4.2 ³	5.6 ³
כפר סבא אושר עד+ מגרש 25 ו-59 (50%)	4,800	85	100%	6%	3.4	5.5
קניון ים המלח	8,400	208	66% (בהשבחה)	8%	2.7 ⁴	22.1
טייבה	8,100	104	94%	6.5%	5.1 ³	8.0 ³
רהט ⁵	11,700	142	97%	7%	2.1 ³ (נפתח ב-Q2/25)	11.9 ³
טמרה	7,900	93	95%	6.7%	נפתח ב-Q2/25 ³	7.0 ³
סה"כ	127,800 מ"ר	1,898 מ' ש"ח	97%²		79 מ' ש"ח	158 מ' ש"ח

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



גני תקווה



טייבה

תנועי צמיחה

נכסים בהקמה



ראש העין - תמונת מצב נובמבר 2025

שם הנכס (חלק החברה)	שימושים עיקריים בנכס	שטח ברוטו (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 30/09/2025 (חלק החברה) (מ' ש"ח)	עלויות שהושקעו נכון ליום 30.9.25 (מ' ש"ח) (חלק החברה)	NOI מייצג בהנבה מלאה (מ' ש"ח) (1) (3) (חלק החברה)	צפי תחילת הנבה (1)
בקעת אונו (70%) (בליווי בנקאי)	מסחר ושירותים	11,900	2025 (7)	225	52	188 (2)	16.8	Q1/2026
	מסחר	4,500	Q1/2026	115	2	144 (5)	6.1	Q2/2026
	חוות שרתים (נדל"ן)	6,250	2025					
כפר סבא (50%)	הפעלת SERVERZ	-	2025	128	83	45	30	Q4/2025
	מסחר	6,100	2026	150	60	89	14.6	Q1/2027
סה"כ		28,700 מ"ר	-	-	212 (4) מ' ש"ח	-	71 מ' ש"ח	-
כפר סבא (50%)	לוגיסטיקה למכירה	18,000	Q1/2026	221	3 (6)	158	יתרת הכנסות להכרה (1) 160	-

(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 ללא רווח מחברת הניהול.
 (4) נכון למועד הדוח לא נותר לחברה לבצע השקעות הון עצמי בסכומים מהותיים בפרוייקטים השונים כאשר לעניין ההשקעה בחוות השרתים, החברה הניחה, בהתבסס על בסיס הצעה ראשונית שהתקבלה מבנק, כי יתרת ההשקעות בחוות השרתים ימומנו על ידי בנק ללא צורך בהזרמת הון עצמי נוסף של החברה ושותפיה.
 (5) נקבע לפי השווי בספרים נכון ליום 30 בספטמבר 2025 המוצג בהתאם להערכת השווי שנערכה ברבעון השני של שנת 2025, על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.
 (6) יושקע כולו מההון העצמי של החברה.
 (7) התקבל טופס 4 לחלק א'. חלק ב' - צפוי להתקבל ב-Q1/2026.

מנועי צמיחה

נכסים בייזום



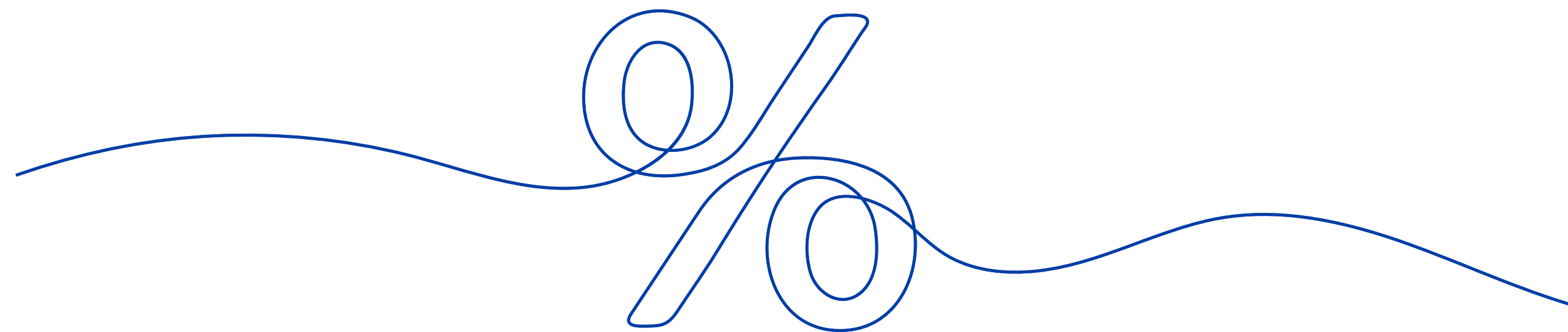
הדמיית כ"ס

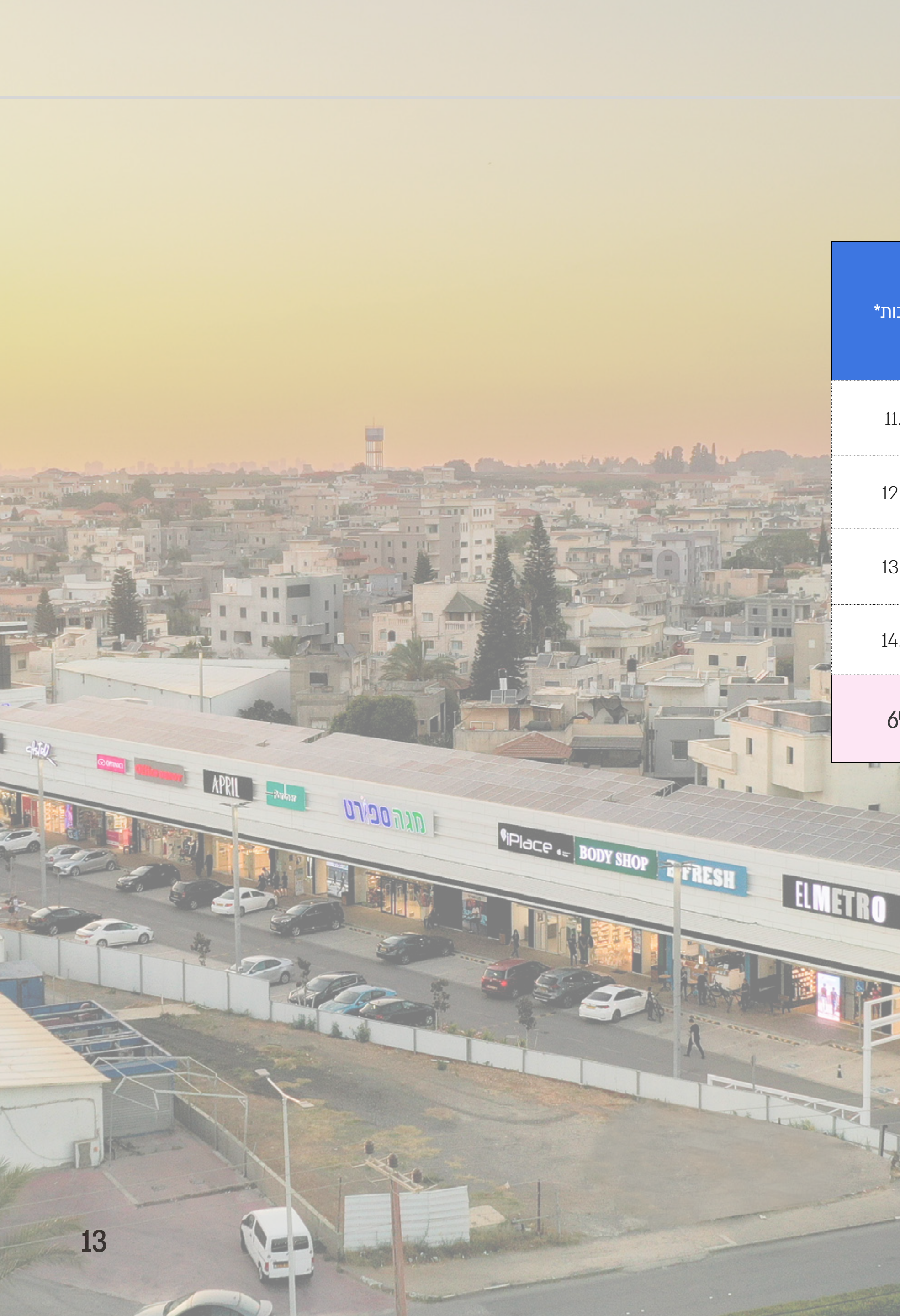


הדמיית ראש העין

צפי תחילת הנבה (2)	NOI מייצג בהנבה מלאה (מ' ש"ח) (2) (חלק החברה)	שווי בספרים נכון ליום 30.9.25 (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)
H1/2027	4 11.3	20	94	2026	12,000	תכנון	מסחר ושירותים	אום אל פאחם (שלב ב' 3)
H2/2027	4 3.1	5	27	2027	3,300	תכנון	מסחר ושירותים	טירה הרחבה
H1/2028	4 8.8	23	74	2027	8,000	תכנון	מסחר ושירותים	דליית אל כרמל
H2/2028	17.6	124	208	2027	12,600	תכנון	מסחר ושירותים	גני תקווה 2 (50%)
	41 מ' ש"ח	172 מ' ש"ח	403 מ' ש"ח		35,900 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.





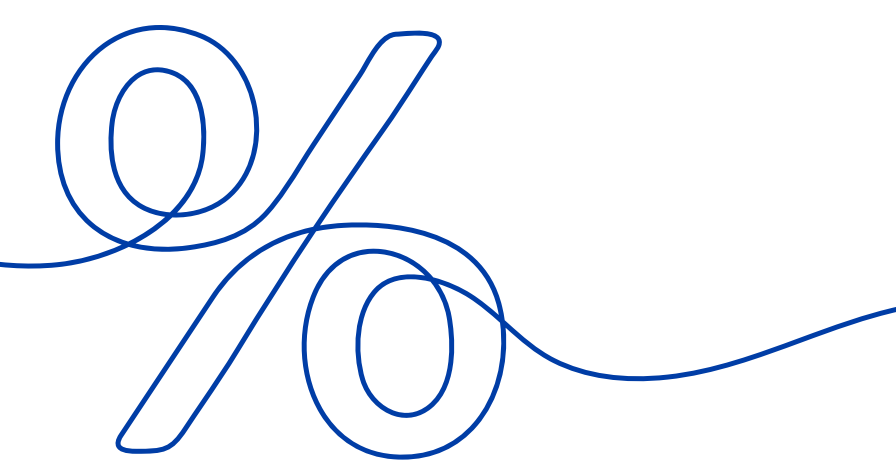
NOI ע"ב שמאות (במיליוני ש"ח)

שנה	ערך	בית שאן	מעלות	נתיבות*
2021	8.4	10.0	15.0	11.7
2022	8.7	10.6	16.1	12.6
2023	10.3	12.0	17.1	13.5
2024	11.0	13.0	17.9	14.0
שנתית % צמיחה	9%	9%	6%	6%

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

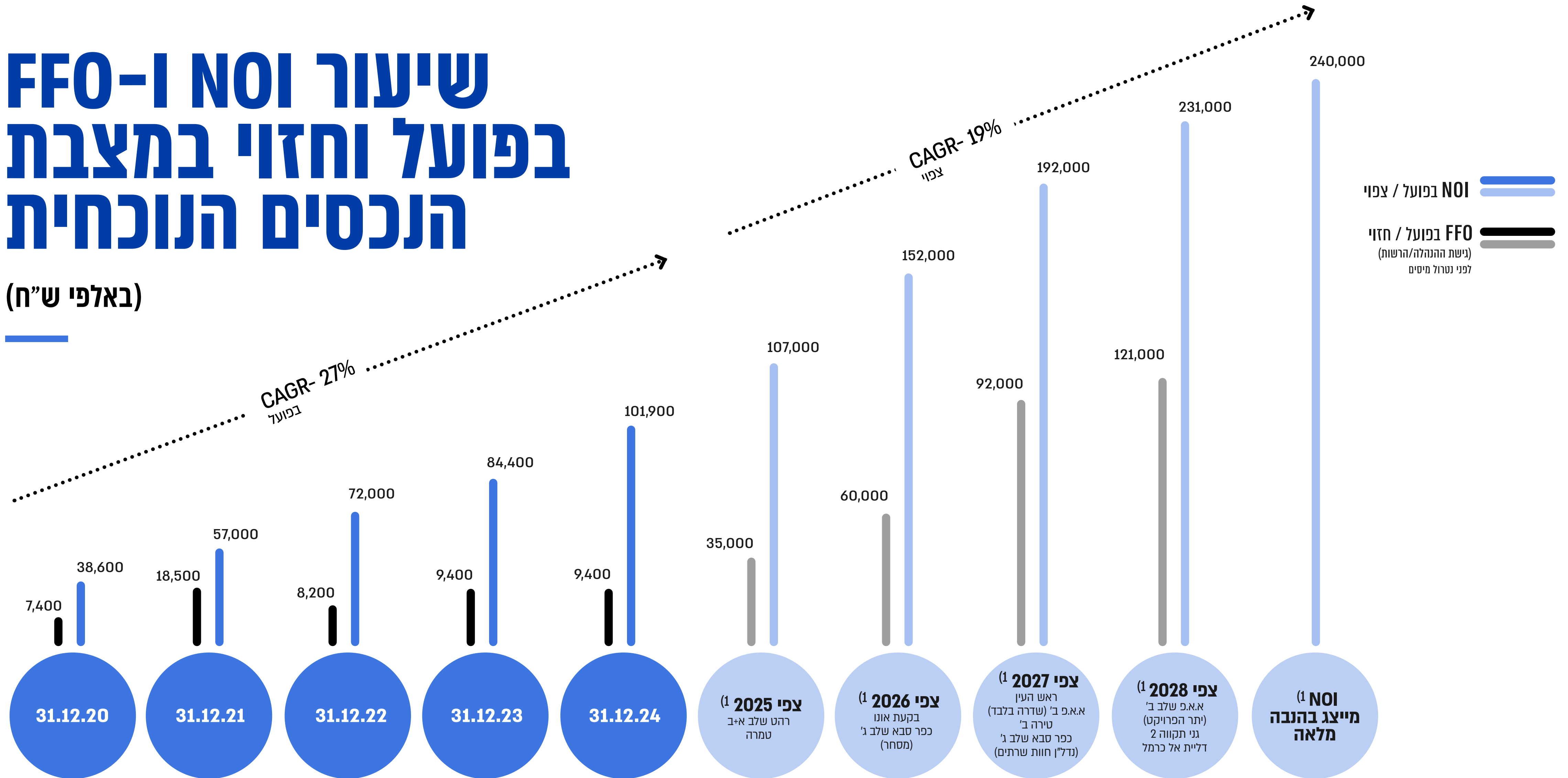
צמיחה עקבית ב-NOI וזאת על אף השפעות הקורונה ומלחמת חרבות ברזל ועם כלביא.

התפתחות NOI בנכסים הותיקים של החברה (במיליוני ש"ח)



שיעור וסו ו-FFO בפועל וחזוי במצבת הנכסים הנוכחית

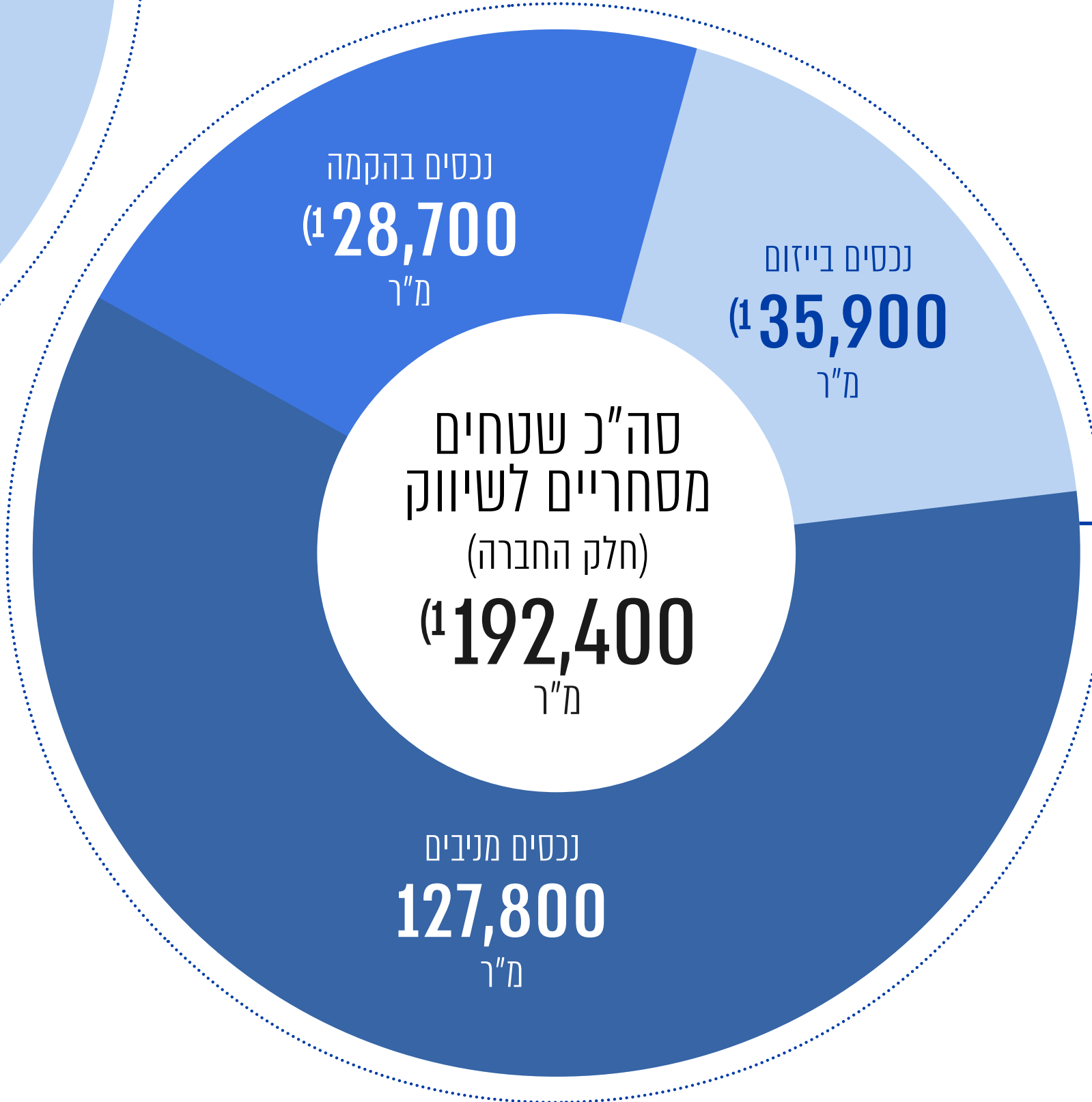
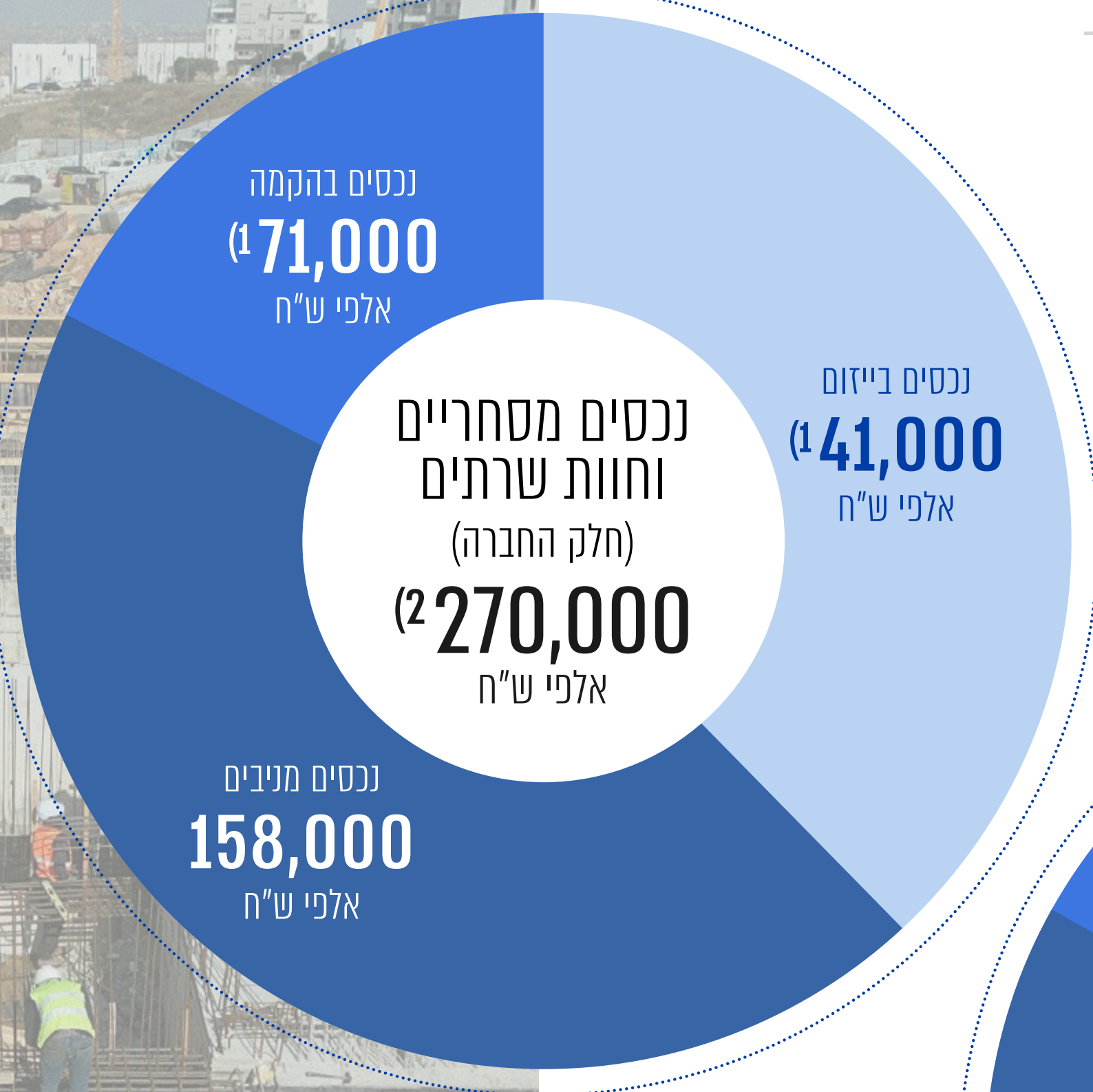
(באלפי ש"ח)



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

פילוח מ"ר ו-NOI

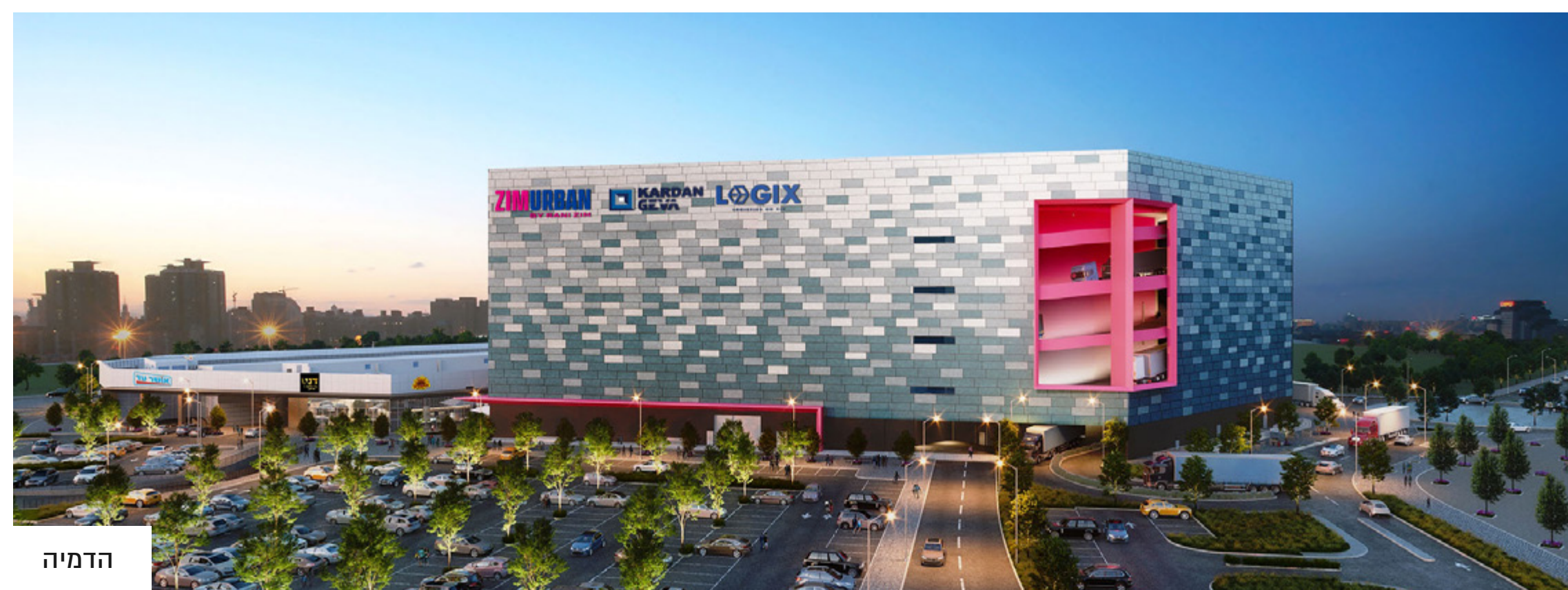
הווה ועתיד (1)



(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 בכרויקט.

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 ברבעון הראשון של שנת 2026*:

חוות שרתים - 12.5 אלפי מ"ר.

מסחר - כ-9 אלפי מ"ר.

שטחי לוגיסטיקה כ-36 אלפי מ"ר.

נכון למועד פרסום המצגת, נחתמו הסכמים למכירת שטחי לוגיסטיקה בשיעור של כ-37% מסך השטחים בכרויקט.

NOI* מייצג (חלק החברה)	
5.5	שלב א'+ב'
9.5	שלב ג' (ללא לוגיסטיקה)**
15.0	סה"כ

סך הכנסות צפויות משטחי לוגיסטיקה המסווג כמלאי למכירה - כ-222 מ' ש"ח (חלק החברה)*.

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל. NOI** - צפוי 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 החלו להפעיל 2 מגה IT בתחילת 2025).

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



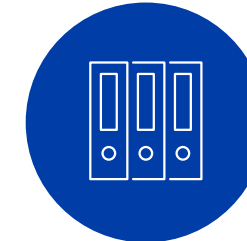
התקבל היתר בנייה, צפי לקבלת טופס 4 - Q1/2026.



סה"כ השקעה (100%): כ-250 מיליון ש"ח, מתוכם הושקע סך של כ-90 מיליון ש"ח (הכולל הקמת החווה כולה 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-7 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.

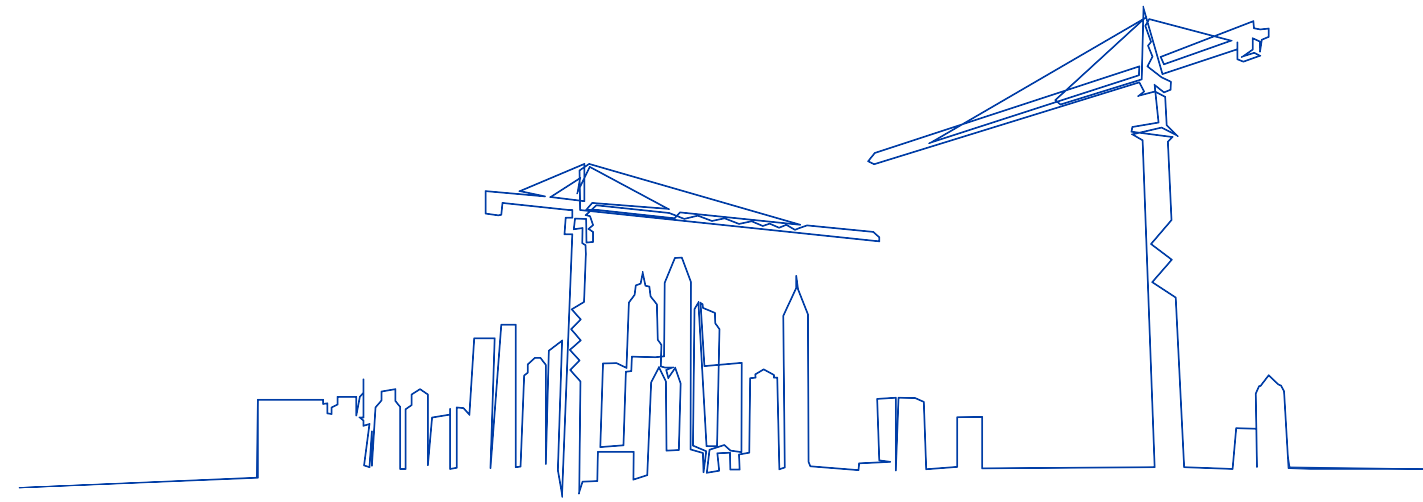
הפרוייקט כולל כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר, בילוי ושירותים. הפרוייקט אוכלס בתחילת שנת 2022 ונמצא בתפוסה מלאה (100%).

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, בנוסף, בחודש נובמבר 2025 התקבלה המלצה מהועדה המקומית להמרת 5,000 מ"ר עיקרי תעסוקה ל-5,000 מ"ר עיקרי מגורים.

NOI* מייצג (חלק החברה)	
9.8	שלב א'
17.6	שלב ב' *
27.4	סה"כ

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.

נכסים שנפתחו לקהל הרחב לאחרונה

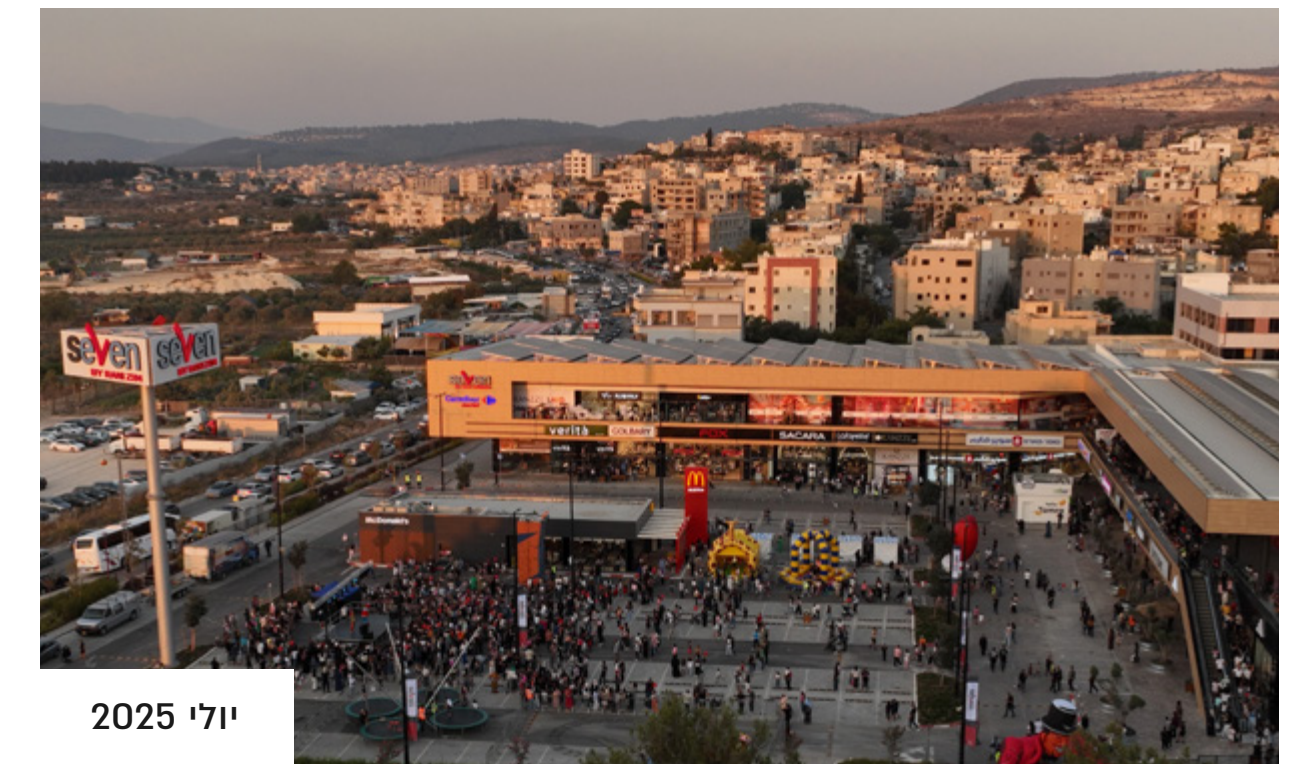


טמרה

NOI מייצג* 7.0

פרויקט הכולל 8,000 מ"ר לשיווק שבנייתם הסתיימה בשנת 2024 ונפתח לקהל הרחב במאי 2025. הנכס משווק בכ-95%.

* לאחר נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע. * אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.



יולי 2025

רהט

NOI מייצג* 11.9

פרויקט הכולל 11,700 מ"ר שנבנה בשני שלבים ומשווק בכ-97%: **שלב א'** - 6,400 מ"ר לשיווק ואשר נפתח לקהל הרחב בינואר 2025. **שלב ב'** - 5,300 מ"ר לשיווק שבנייתם הסתיימה ונמצאים בעבודות התאמה לקראת פתיחה.

* לאחר נטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע. * אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.



פברואר 2025

בקעת אונו

NOI מייצג* (חלק החברה) 16.8

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 ופנאי! למועד המצגת נפתחו מספר חנויות הפונות לרחוב הכרמל; יתר הפרויקט ממתין לקבלת טופס 4. הנכס משווק בכ-83%.

* אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל.



נובמבר 2025



הדמיה



פעילות אנרגיה בישראל

רני צים אנרגיה מתחדשת

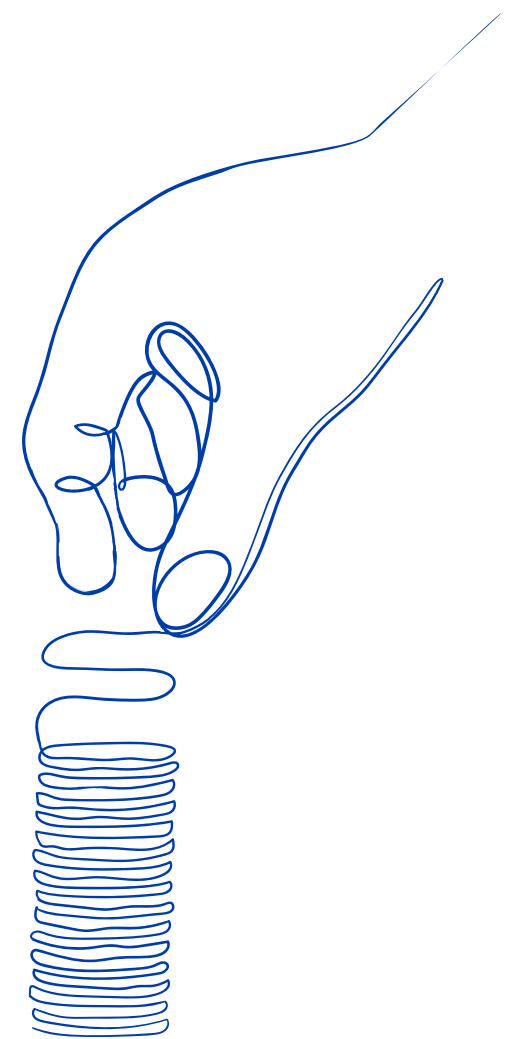
חברת "רני צים אנרגיה מתחדשת" פועלת בישראל כחברה בת (100%) עצמאית וייעודית לפעילות הייזום, הפיתוח והניהול של פעילות האנרגיה בקבוצת רני צים. החברה בעלת רישיון לאספקת חשמל בישראל ורוב החשמל יסופק לצרכני קבוצת רני צים (מתחמי הקניות, חוות השרתים וכו').

סטטוס עדכני (1)	עלות תפעול שנתית (1) (3 במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות צפויות (1) (2) (במיליוני ש"ח)	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	
התקבל היתר, צפי הנבה 2026	1.1	7.9	32.6	מתקן אגירה בבית שאן (80,000 KWh)
לקראת היתר, צפי הנבה 2027	0.7	5.2	22.4	מתקן אגירה בערד (60,000 KWh)
בתהליך היתר, צפי הנבה 2027	4.7	8.7	19	מתקן גנרציה ברהט (55,000 KWh)
בתהליך היתר, צפי הנבה 2027	4.7	8.3	19	מתקן גנרציה בערד (5,000 KWh)
	11.2	30.1	93	
בהנבה כיום	0.5	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
	0.5	4.5	17.8	

(1) אזהרת מידע פני עתיד כמפורט בשקף 2 לעיל.
 (2) מתקני אגירה - הכנסות שנתיות מבוססות בעיקר על רווחי ארביטראז' בין תעריפי תע"ז שפל ותעריפי תע"ז פסגה.
 מתקני גנרציה - הכנסות שנתיות צפויות מבוססות על פערי הארביטראז' בין עלות הייצור בגז טבעי לבין מחירי תע"ז פסגה.
 (3) עלות תפעול שנתית לפני פחת ועלויות מימון.

מקורות מימון צפויים

ופירוט אשראים



מקורות מימון (1) (2)

יתרת מזומנים		17 מ' ש"ח
צפי קבלת המימון		
Q2/26+ Q3/26	Q4/25+ Q1/26	
89 מ' ש"ח	10 מ' ש"ח	ריפיננסים מתוכננים (4)
53 מ' ש"ח		מכירות יחידות לוגיסטיקה כפ"ס (נטו) (3)
32 מ' ש"ח		מימוש אנרגיה בחו"ל (6)
268 מ' ש"ח		סה"כ נזילות ומקורות מימון (לפני שימושים, לא כולל תזרים שוטף)
כ-240 מ' ש"ח		מסגרות לניצול כנגד פרעון אשראי וכספי אג"ח סדרה ה' (5)

(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-259 מ' ש"ח בתוספת כספים לקבל מלקוחות בסך כ-119 מ' ש"ח בקיזוז יתרת הלוואה בסך 247 מ' ש"ח ועלויות להשלמה של כ-25 מ' ש"ח (כל המספרים ב-100% ונכונים ליום 30/09/2025). (4) פירוט ריפיננסים מתוכננים: כפ"ס נדל"ן חוות שרתים- לפי שווי בשמאות חלק החברה * 70% מימון. כפ"ס מסחר - לפי שווי בשמאות חלק החברה*65% מימון. גני תקווה- מימון בגין ריפיננס בסך של 10 מ' ש"ח עפ"י אישור עקרוני שהתקבל מהבנק. (5) המסגרות אושרו עקרונית ע"י הבנקים. החברה צפויה לחתום על הסכמי המסגרות בתקופה הקרובה. (6) מימוש אנרגיה בחו"ל: חושב ע"ב התנאים שהוסכמו עקרונית במו"מ מול הקונה, לפי 143,000 אירו למגה * 60 מגה * שער אירו 3.787 ש"ח לאירו ובניכוי עלויות תכנון ועלויות עסקה ובניכוי מס צפוי ובתוספת פקדון משועבד בסך כ-6.4 מ' ש"ח ששועבד כנגד ערבות שהועמדה בקשר לעסקה.

פירוט אשראים ליום 30.09.2025

מח"מ	ערך מתואם (4)	ריבית	אשראי
2.2	373 מ' ש"ח	מדת + 1.08%	אג"ח ב' (1)
2.8	474 מ' ש"ח	מדת + 0.94%	אג"ח ג' (1)
5.1	504 מ' ש"ח	מדת + 3.44%	אג"ח ד' (1)
1.1	545 מ' ש"ח	0.75%-2.2% + P (2)	אשראי בנקאי
	106 מ' ש"ח	מדת + 3.68%-4.6%	
שיעור מינוף כ- 67.8% (3)	2,002 מ' ש"ח		סה"כ

דירוג אג"ח ב' + ד' (מובטח) - iIA
דירוג אג"ח ג' - iIBBB+

ירידה בשיעור המינוף:

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

לכ- **67.8%** ב-30.09.2025

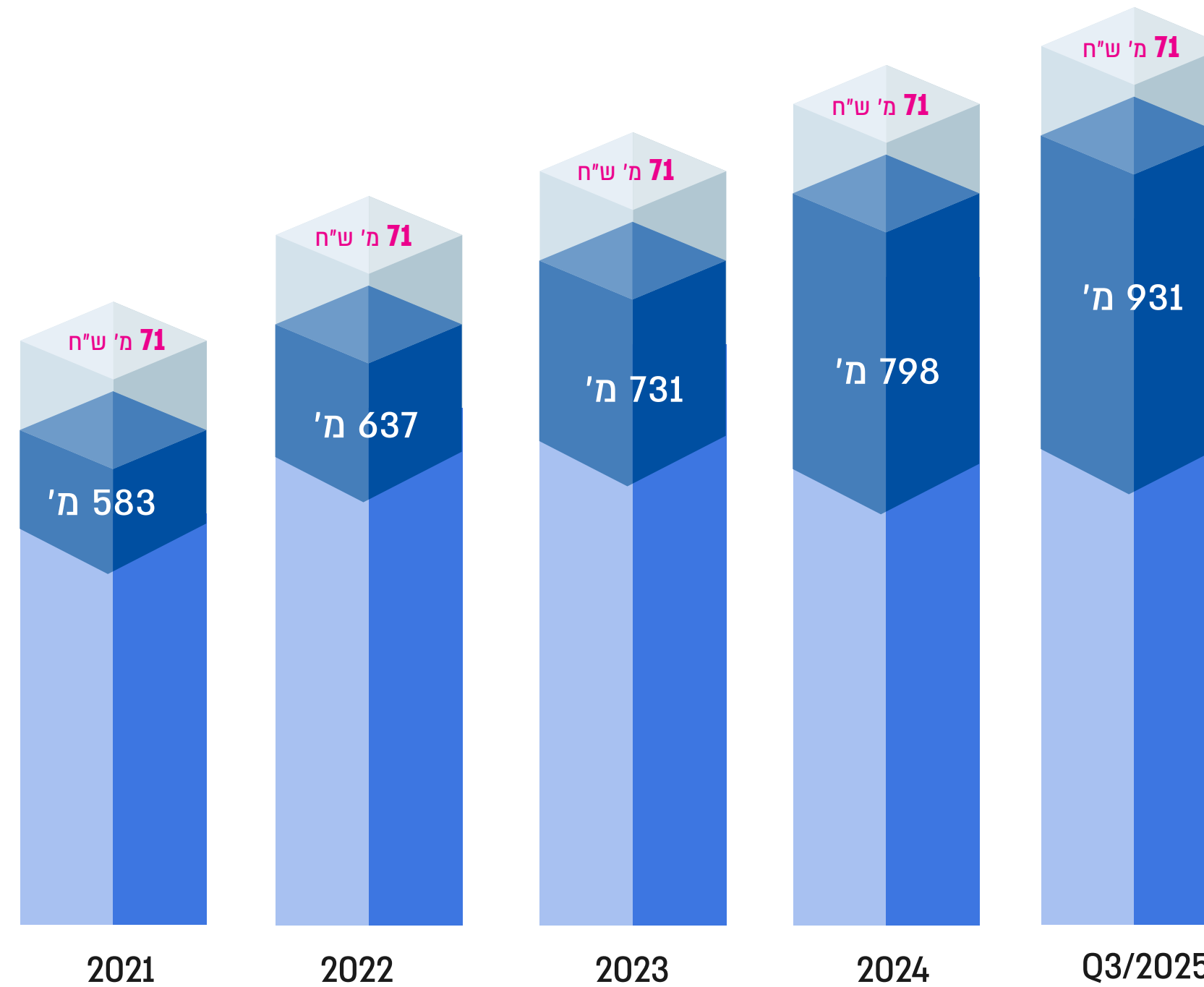
הירידה במינוף קטנה בעיקר בגין גידול בהון העצמי של החברה במהלך התקופה שהתקזזה בחלקה מגידול בהתחייבויות לבעלי אגרות החוב ולבנקים. (שנבעו בעיקר מהפרשי הצמדה)

(1) צמוד מדד (2) כולל הלוואות מעסקה משותפת 50%. (3) יחס CAP ברטו בקיזוז פקדונות המשועבדים להבטחת הלוואות. מוצג בניכוי מזומנים, השקעות ופקדונות לזמן קצר. (4) מוצג בהתאם לדוח הכספי.

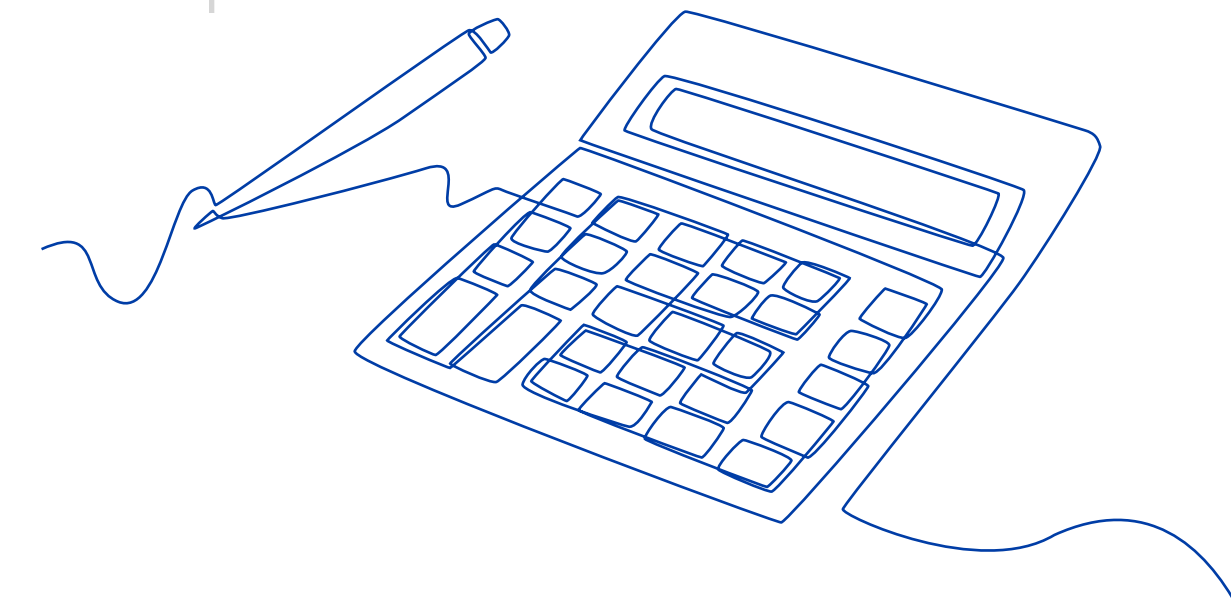


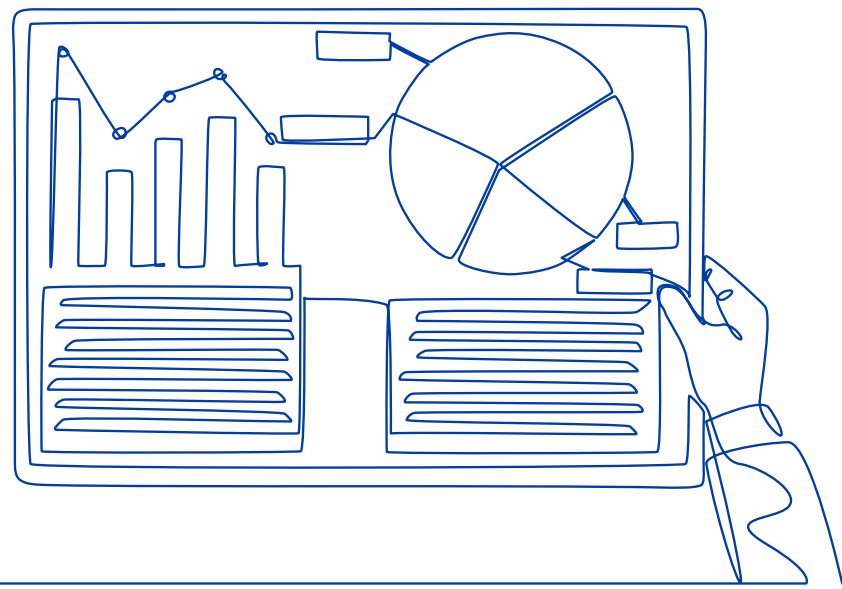
גידול בהון החברה

התפתחות הון החברה (מ' ש"ח)



דיבינד נצבר מ-2020 ו-2022 עודפים הון





תמצית נתונים פיננסיים

ליום 30/09/2025
(אלפי ש"ח)

1-9/2024	1-9/2025	דוח רווח והפסד
103,744	109,210	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
43,896	28,581	הכנסה ממכירת יחידות לוגיסטיקה
82,133	69,619	רווח גולמי
153,182	10,099	עליית ערך נדל"ן להשקעה
29,241	28,438	הנהלה וכלליות ושיווק
(1,648)	63,325	רווחי/הפסדי חברה כלולה
(26,130)	2,471	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
178,296	117,076	רווח תפעולי
94,471	84,661	הוצאות מימון, נטו
83,825	32,415	רווח נקי לפני מסים על הכנסה
18,398	7,165	מסים על הכנסה
65,427	25,250	רווח נקי

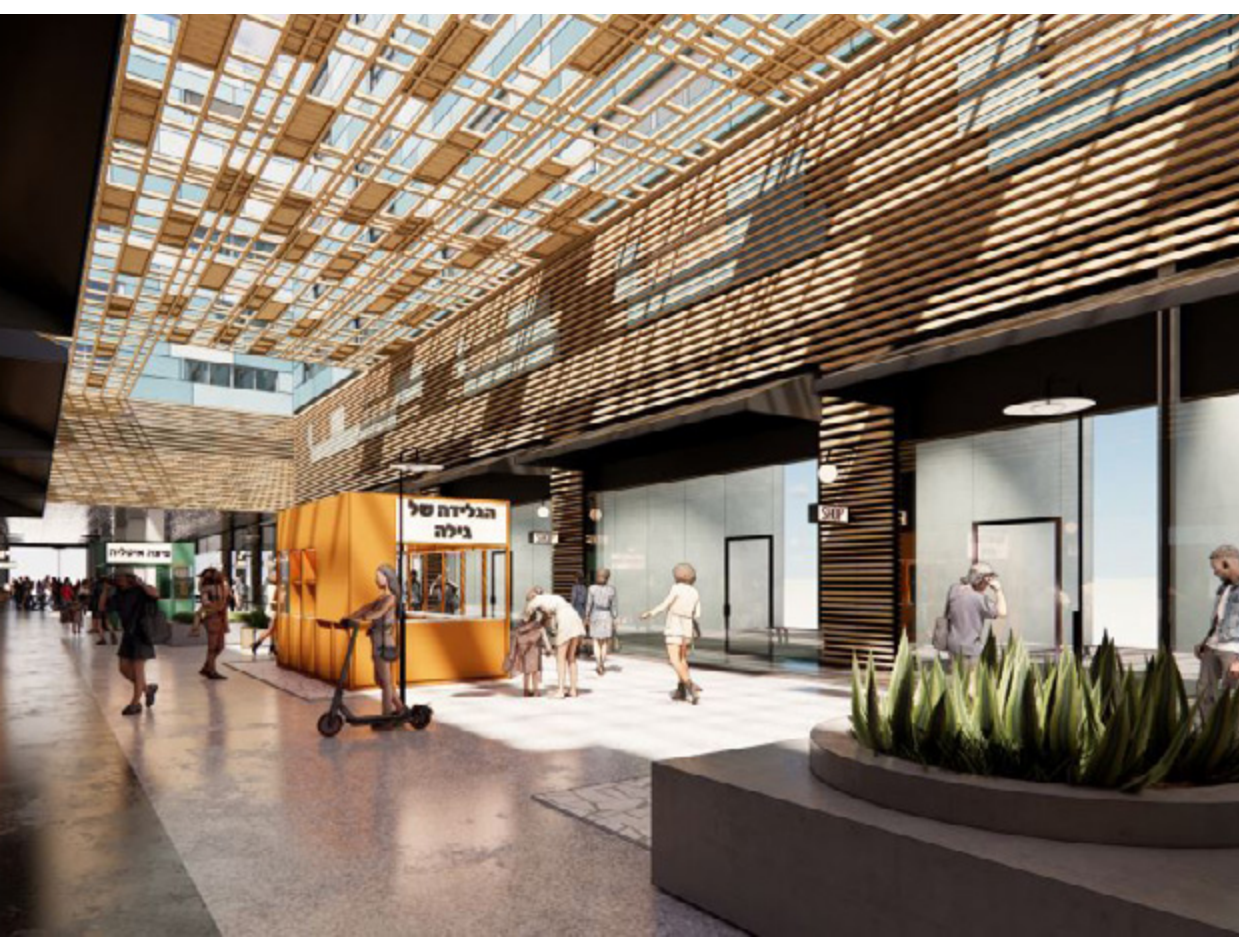
30/09/2025	31/12/2024	מאזן
		נכסים
328,871	360,780	רכוש שוטף
293,502	212,914	חובות ויתרות לזמן ארוך
179,294	102,278	השקעה בעסקאות משותפות
1,905,177	1,582,920	נדל"ן להשקעה
553,820	766,487	נדל"ן להשקעה בפיתוח
6,767	5,686	רכוש קבוע, נטו
3,267,431	3,031,065	סה"כ
		התחייבויות
622,538	883,185	התחייבויות שוטפות
1,704,447	1,338,904	התחייבויות זמן ארוך
930,568	798,409	הון עצמי ועודפים
9,878	10,567	הון עצמי זשמ"ש
3,267,431	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

