

הודעה לתקשורת

**רני צים מרכזי קניות מסכמת את הרבעון השלישי ותשעת החודשים הראשונים של 2019 עם צמיחה בפעילות ועלייה חדה ברווח**

**ה-NOI עלה בתשעת החודשים הראשונים של 2019 בכ-14.7% והסתכם בכ-29.3 מיליון שקל; הרווח הנקי בתקופה טיפס לכ-22.4 מיליון שקל**

**הרווח הנקי ברבעון השלישי זינק בכ-340% ל-20.6 מיליון שקל**

**החברה צופה עלייה ב-NOI השנתי המייצג לכ-95.2 מיליון שקל, וב-FFO לכ-57.3 מיליון שקל – זאת לאחר השלמת פיתוח נכסיה היזמיים ואכלוסם המלא**

רני צים, מנכ"ל רני צים מרכזי קניות: "אנחנו שמחים לסכם את הרבעון השלישי עם גידול ב-NOI ועלייה חדה ברווח. במהלך הרבעון ולאחריו המשכנו בתנופת הפעילות של החברה, ובין היתר רכשנו מרכז מסחרי שכונתי בעל פוטנציאל רב בגני תקווה, קיבלנו היתר בניה למבנה מסחרי בפרויקט שאותו אנו מקדמים בכפ"ס, התקשרנו בהסכם להקמת מרכז מסחרי בעיר רהט, וכן קיבלנו היתר בתנאים להקמת מרכז מסחרי בעיר טירה. בנוסף, הודענו השבוע על הסכם למכירת קרקע בשדרות ברווח משמעותי, כאשר תזרים המזומנים מהעסקה יתמוך בהמשך פיתוחה המואץ של החברה במגזר היהודי והערבי בהתאם לתוכניות העבודה".

חברת רני צים מרכזי קניות, בניהולו של רני צים, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי 2019. יצוין, כי ברבעון השלישי 2018 פתחה החברה את המרכזים המסחריים באום אל פאחם וירכא, שמוצגים בדו"חות החברה לפי שיטת השווי המאזני ואינם מאוחדים בדו"חותיה. המידע להלן כולל את תוצאות הפעילות של החברה בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בהתאם לשיעור החזקות החברה בהן, וזאת כפי שהדברים מוצגים בדו"ח הדירקטוריון.

**בהתאם לתחזיתה העסקית ובהתחשב במרכזים המניבים, בפרויקטים בייזום ובהקמה ובהנחת אכלוסם המלא, מעריכה החברה כי ה-NOI יגדל לכ-95.2 מיליון שקל לעומת קצב שנתי של כ-41 מיליון שקל מחוזים חתומים למועד הדוח, וה-FFO יגדל לכ-57.3 מיליון שקל בהשוואה לקצב שנתי של כ-17 מיליון שקל מחוזים חתומים למועד הדוח.**

**עיקרי תוצאות הרבעון השלישי 2019**

**הכנסות החברה**, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, עלו בכ-8.6% לכ-14.7 מיליון שקל, לעומת כ-13.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה מיוחסת לפעילות המרכזים המסחריים בירכא ובאום אל פאחם שנפתחו לקהל החל מרבעון שלישי 2018.

ה-NOI ברבעון השלישי עלה בכ-7.2% לכ-10 מיליון שקל, לעומת כ-9.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהמרכזים המסחריים בירכא ובאום אל פאחם שנפתחו לקהל החל מהרבעון השלישי בשנת 2018.

ה-NOI **מנכסים זהים** עלה לכ-8.5 מיליון שקל, לעומת כ-8.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, רשמה החברה **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בסך כ-24.3 מיליון שקל, בהשוואה לעליית ערך בסך כ-2.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך בתקופת הדוח מיוחסת בעיקרה לרווח משערך הקרקע בשדרות לאור ההסכם למכירתה, וכן לשערך קניון מעלות.

**ה-FFO של החברה**, לפי גישת ההנהלה, הסתכם בכ-3.4 מיליון שקל, לעומת כ-4.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הנקי** ברבעון השלישי של 2019 טיפס לכ-20.6 מיליון שקל, לעומת כ-4.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

**ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות**, לסוף הרבעון השלישי 2019 עומד על סך של כ-344.3 מיליון שקל.

### **עיקרי תוצאות תשעת החודשים הראשונים של 2019**

**הכנסות** החברה בתשעת החודשים הראשונים של 2019, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המרכזים המסחריים באום אל פאחם וירכא, בהתאם לשיעור ההחזקה בהם), עלו בכ-17% לכ-41.9 מיליון שקל, לעומת כ-35.8 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

**ה-NOI** בתשעת החודשים הראשונים של 2019 עלה בכ-14.7% לכ-29.3 מיליון שקל, לעומת כ-25.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

**ה-NOI** מנכסים זהים עלה לכ-24.9 מיליון שקל לעומת כ-24.6 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, רשמה החברה **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בתקופה בסך של כ-22.3 מיליון שקל לעומת כ-1.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך מיוחסת בעיקר לשערוך הקרקע בשדרות, כאמור, וכן שערוך קניון מעלות והפרויקט בהקמה בכפר סבא, בניכוי השקעות במרכזים המסחריים בערד ובית שאן.

**ה-FFO של החברה**, לפי גישת ההנהלה, עלה בתשעת החודשים הראשונים של 2019 בשיעור קל לכ-11.9 מיליון שקל, לעומת כ-11.4 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הנקי** בתקופה טיפס לכ-22.4 מיליון שקל, לעומת כ-7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

### **אירועים אחרונים**

**בנובמבר 2019** חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 55%, התקשרה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין בשדרות ובמועצה אזורית שער הנגב תמורת כ-61.4 מיליון שקל. הרווח הצפוי מהמכירה עומד על כ-18.5 מיליון שקל וחלק החברה בתזרים המזומנים הצפוי לאחר מס, יסתכם בכ-30 מיליון שקל וזאת בכפוף לאי התקיימות תנאי מפסיק המפורט בהסכם המכר ובמועדים הנקובים בהסכם המכר.

**בנובמבר 2019** שותפות שבה מחזיקה החברה ב-50%, התקשרה בהסכם לייזום והקמה של מרכז מסחרי בעיר רהט בעלות של כ-51 מיליון שקל, אשר ייבנה על שטח של כ-17 אלף מ"ר ויכלול כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר. ה-NOI השנתי בפרויקט צפוי לעמוד על כ-7 מיליון שקל בהנחת תפוסה מלאה.

**באוקטובר 2019** רכשה החברה את המרכז המסחרי "לב גני תקווה" תמורת 175 מיליון שקל. "לב גני תקווה" הינו פרויקט מעורב שימושים, המוקם על ידי צמח המרמן ואשדר וכולל 250 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים, לצד מרכז מסחרי הכולל גם שטחי משרדים ושטחי ציבור, בשטח של כ-8,800 מ"ר; כמו כן כולל המרכז המסחרי 250 מקומות חניה לשימוש באי המסחר ושטחי הציבור.

**באוקטובר 2019** החברה קיבלה היתר בניה למבנה מסחרי בפרויקט 'צים אורבן לייף' שמקדמת החברה בכפר סבא. במקביל, החברה ממשיכה לקדם מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה בכפ"ס את הבקשה לשינוי היתר והשלמת התנאים לתבי"ע שאושרה להפקדה שעניינה ניצול וניוד זכויות בניה להקמת בניין משרדים בשטח של כ-40,000 מ"ר ובגובה של עד 30 קומות, ושטחי מסחר,

פנאי ובילוי בשטח של כ-15,000 מ"ר. החברה מתכננת למצות את כל זכויות הבניה בהתאם לתב"ע המקודמת.

**באוגוסט 2019** גייסה החברה כ-60 מיליון שקל באמצעות הנפקה של סדרת אג"ח א' בריבית של 2.65%, זאת לאחר שבשלב המוסדי של ההנפקה נרשמו ביקושי יתר בסך כ-275 מיליון שקל.

**באוגוסט 2019** התקבל אישור בתנאים להפקדת תב"ע בפרויקט 'צים אורבן לייף' בכפר סבא. התב"ע, ככל שתאושר, תתיר לחברה ניצול זכויות בניה של בניין משרדים המתוכנן בשטח של כ-40,000 מ"ר ובגובה של עד 30 קומות, בין היתר, על דרך של ניווד זכויות בניה ממגרשים סמוכים, וכן כ-15,000 מ"ר שטחי מסחר, פנאי ובילוי בכלל המגרשים שלחברה זכויות בהם.

**ביולי 2019** החברה הגדילה את חלקה בפרויקטים המתוכננים בטמרה וטייבה ל-75%.

**ביולי 2019** דיווחה החברה כי התקבל היתר בתנאים להקמת מרכז מסחרי בעיר טירה. המרכז יכיל 5,000 מ"ר של שטחי מסחר, והחברה צופה לו NOI שנתי של כ-3.75 מיליון שקל (חלק החברה).

**ביולי 2019** חתמה החברה על הסכם שכירות עם רשת המזון 'אושר עד' למתחם שאותה היא מקימה בכפר סבא. 'אושר עד' תשכור שטח של כ-5,200 מ"ר ובנוסף שטחי גלריות, המהווה כ-45% מסך שטחי הפנאי והמסחר בפרויקט, שיכלול גם קמפוס משרדים. סך דמי השכירות המצטברים בגין הסכם השכירות צפויים לעמוד על כ-52 מיליון שקל ב-10 שנים.

**במרץ 2019** התקשרה החברה בהסכם מיזוג עם יואב קפלן, אשר הושלם בחודש אפריל 2019 כך שלאחר המיזוג מחזיק יואב בכ-4% מהון המניות של החברה והחברה מחזיקה במלוא הון המניות של "רקע הר" המרכזת את הפעילות במגזר הערבי.

**בפברואר 2019** התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה) בהסכם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ-15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ-8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-240 מקומות חניה.

**קבוצת צים אחזקות** הוקמה בסוף שנות ה-90 על ידי רני צים (קבוצת רני צים אחזקות), ופועלת כיום בתחומי הנדל"ן המסחרי באמצעות צים אורבן ובתחום הקמעונאות באמצעות אופיס דיפן. **חברת רני צים מרכזי קניות** פועלת בתחום ההקמה והניהול של מרכזים מסחריים, רכישה, ייזום והשבתת קרקעות בישראל. הקבוצה פועלת מתוך אמונה בפריפריה והבנה בשינוי תרבות הצריכה וחוויית הקנייה. הקבוצה מונה 6 מרכזי קניות בערד, נתיבות, בית שאן, מעלות, אום אל פחם וירכא. החברה תתמקד בשנים הקרובות בפיתוחו של פרויקט "Life Style כפר סבא" וכן בפיתוחם של פרויקטים מסחריים ולוגיסטיים במגזר הערבי, בו מקימה ומתכננת החברה 4 מרכזי קניות נוספים. רני צים, המכהן כיו"ר ומנכ"ל החברה, הינו יזם ותיק בשוק הישראלי, ובין היתר הקים את רשת חנויות המזון "כמעט חינם" שנמכרה בשנת 2012 לפי שווי של כ-350 מיליון שקל.

**לפרטים: אמיר אייזנברג 052-8260285; שי אליאש 052-2546635; יוסי פינק 052-4888857;**  
**לי שיין 052-7512226; קובי מאסטרן 050-58988560; משרד: 03-7538828**