

הודעה לתקשורת

**'רני צים מרכזי קניות' מסכמת את שנת 2019 עם צמיחה בפעילות
ועלייה ברווח**

**ה-NOI בשנת 2019 עלה בכ-8.7% לכ-39.3 מיליון שקל; הרווח
הנקי השנתי טיפס לכ-32.8 מיליון שקל**

שיעור המינוף כמתבטא ביחס החוב נטו ל-CAP נטו עומד על 47%

**בחודש ינואר 2020 גייסה החברה כ-65 מיליון שקל באמצעות הנפקת
מניות, ועוד כ-52 מיליון שקל במסגרת הנפקת אגרות חוב**

**החברה סיכמה את הרבעון הרביעי 2019 עם עלייה ברווח הנקי לכ-10.4
מיליון שקל ועלייה בהכנסות לכ-14.7 מיליון שקל**

רני צים, מנכ"ל 'רני צים מרכזי קניות': אנו מסכמים את שנת 2019 עם צמיחה בהכנסות ועם עלייה ברווח לכ-33 מיליון שקל. במהלך 2019 ביססו המרכזים המסחריים במגזר הערבי, בירכא ובאום אל פאחם, שהחלו לפעול במהלך 2018, את מעמדם כאבן שואבת לצרכני כל היישובים שבקירבתם, והמותג "SEVEN" הופך בהדרגה למותג מוביל בקרב הצרכנים הערבים והיהודים במיקומים אלה. לצד זאת, המרכזים שלנו ביישובי הפריפריה עברו במהלך 2019 שדרוגים המתבטאים בהשבחת תמהיל השוכרים והעלאת דמי השכירות. בתוך כך, בחודש ינואר האחרון גייסנו כ-117 מיליון שקל בהנפקות של מניות ואגרות חוב.

בימים אלה מושפעות כלכלות העולם מאירועי נגיף הקורונה, שמשפיע על כל הפעילויות העסקיות באשר הן, וגם אנו התאמנו את מבנה ההוצאות שלנו במסגרת ההערכות לאירועים אלה, ואנו אף באים לקראת שוכרים שהאירועים פוגעים בעסקיהם, בין היתר באמצעות דחיית שכר דירה או הפחתתו. עם זאת, אנו חשים בטחון רב, שעוצמתה של החברה והגמישות הפיננסית העומדת לרשותה, יאפשרו לה לצאת ממשבר זה חזקה ועם סיומו להמשיך בתכניות להרחבת פעילותה במגזרים השונים."

חברת 'רני צים מרכזי קניות', בניהולו של רני צים, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2019 כולה. יצוין, כי ברבעון השלישי 2018 פתחה החברה את המרכזים המסחריים באום אל פאחם וירכא, אשר מוצגים 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.

עיקרי התוצאות הכספיות לשנת 2019

הכנסות החברה בשנת 2019, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המרכזים המסחריים באום אל פאחם וירכא, בהתאם לשיעור החזקה בהם), עלו בכ-14.2% לכ-56.6 מיליון שקל, לעומת כ-49.6 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מפעילות המרכזים המסחריים בירכא ובאום אל פאחם שנפתחו לקהל הרחב החל מרבעון 3 2018, וכן מחידושי חוזים, עלייה כתוצאה ממימוש תקופות אופציה עפ"י הסכמי שכירות ועליית מדד.

ה-NOI בשנת 2019 עלה בכ-8.7% לכ-39.3 מיליון שקל, לעומת כ-36.1 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-NOI מנכסים זהים הסתכם בשנת 2019 בכ-33.2 מיליון שקל לעומת כ-33.6 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-31 מיליון שקל לעומת כ-2.4 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך מיוחסת בעיקר לשערוך הקרקע בשדרות ושערוך נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם בשנת 2019 בכ-15 מיליון שקל, לעומת כ-16 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי בתקופה עלה לכ-32.8 מיליון שקל, לעומת כ-10 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקרי תוצאות הרבעון הרביעי 2019

הכנסות החברה, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, עלו ברבעון לכ-14.7 מיליון שקל, לעומת כ-13.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ה-NOI ברבעון הרביעי הסתכם בכ-10 מיליון שקל, לעומת כ-10.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ה-NOI מנכסים זהים הסתכם בכ-8.3 מיליון שקל, לעומת כ-9.1 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם ברבעון בכ-3.1 מיליון שקל, לעומת כ-4.9 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 של כ-8.8 מיליון שקל, לעומת כ-1.1 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון מיוחסת בעיקר לנכסים המניבים בבית שאן, נתיבות, אום אל פחם וירכא.

הרווח הנקי ברבעון הרביעי של 2019 עלה לכ-10.4 מיליון שקל, לעומת כ-2.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

דגשים נוספים:

- **נכון ל-31.12.2019, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-21.5 מיליון שקל.**
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות, נכון ל-31.12.19, עלה לכ-355.1 מיליון שקל, ומהווה כ-42.2% מסך המאזן.**
- **שיעור המינוף כמתבטא ביחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו עומד על 47%.**
- **גיוסי הון וחוב.** בחודש ינואר 2020 גייסה החברה כ-65 מיליון שקל בהנפקת מניות וכ-50 מיליון שקל בהנפקת אגח (סדרה א). חלק מהותי מתמורת ההנפקות שימש לצורך מימון רכישת הנכס סיטי 1 שבנוף הגליל. נכס זה אשר נרכש תמורת סך של כ-97 מיליון שקל, שולם במלואו, ואינו משועבד כבטוחה.
- **פירעונות אגח קרובים.** בשנה הקרובה מסתכמים פירעונות הקרן של אג"ח החברה בכ-5.5 מיליון שקל.

- **נכסים פנויים משיעבוד.** לחברה מספר נכסים פנויים משעבדים אשר יכולים לשמש כבטוחות לאשראים חדשים ואו למחזור של אשראים קיימים בפריסה ארוכה יותר.

אירועים אחרונים

במרץ 2020 התקשרה החברה במסמך עקרונית להסכם שכירות למקרקעין בשטח של כ-70 דונם בסמוך לערים עראבה וסכנין, להקמת קמפוס מבנים הכולל קריית רפואה, תעסוקה, ושירותים אזורית בהיקף של כ-120 אלף מ"ר (עסקת קומבינציה).

במרץ 2020 דיווחה החברה על מהלך אסטרטגי והתקשרות בהסכם עקרונית מותלה לרכישת השליטה (62.5%) בחברת מידאס השקעות בנדל"ן תמורת כ-50 מיליון שקל. עוד במרץ 2020 עדכנה החברה על הארכת התקופה להשלמת בדיקת הנאותות לשם החלטה על השלמת העסקה ל-60 יום נוספים.

בפברואר 2020 התקשרה החברה בהסכם עקרונית מותלה להעמדת הלוואה המירה לחברה בת של ברנמילר למימון השלמת פרויקט רותם1, וכן הלוואה לברנמילר המובטחת בשעבוד וניתנת להמרה למניות ברנמילר, בסכום כולל של כ-47 מיליון שקל. במרץ 2020 עדכנה החברה על הארכת התקופה להשלמת בדיקת הנאותות לשם החלטה על השלמת העסקה ל-60 יום נוספים.

בינואר 2020 גייסה החברה כ-65 מיליון שקל באמצעות הנפקת מניות. עוד באותו חודש גייסה החברה כ-52 מיליון שקל במסגרת הנפקת אגרות חוב, בדרך של הרחבת סדרה א'.

בדצמבר 2019 זכתה בהליך התמחרות במסגרת מכרז לרכישת נכס באזור התעשייה נוף הגליל (בשמה הקודם, נצרת עילית) תמורת 97 מיליון שקל.

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 לתב"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 ניוד זכויות בניה ממגרשים סמוכים, וכן כ-15,000 מ"ר שטחי מסחר, פנאי ובילוי בכלל המגרשים שלחברה זכויות בהם.

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 דיפו. **חברת 'רני צים מרכזי קניות'** פועלת בתחום ההקמה והניהול של מרכזים מסחריים, רכישה, ייזום והשבחת קרקעות בישראל. הקבוצה פועלת מתוך אמונה בפריפריה והבנת שינוי תרבות הצריכה והצורך בחווית קנייה. הקבוצה מונה 7 מרכזים מסחריים פעילים, בערד, נתיבות, בית שאן, מעלות, נוף הגליל, אום אל פחם וירכא. כמו-כן, החברה מקדמת את פרויקט "Life Style כפר סבא" וכן פרויקטים מסחריים במגזר הערבי, בו מקימה ומתכננת החברה 4 מרכזי קניות נוספים בטירה, טמרה, טייבה ורהט. 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