

הודעה למשקיעים

רני צים מרכזי קניות:

ה-NOI ברבעון הראשון 2020 עלה בכ-5.5% לכ-9.7 מיליון שקל

ה-FFO, לפי גישת ההנהלה, ברבעון - כ-4.1 מיליון שקל

על אף השפעות הקורונה - הרווח הנקי ברבעון גדל לכ-2.7 מיליון שקל

החברה ממשיכה במרץ בפיתוח הפרויקטים שבהקמה – ובהם המרכזים  
המסחריים בטירה, בגני תקווה ושלב א' בפרויקט כפ"ס

ההון העצמי עלה לכ-422 מיליון שקל, לעומת כ-355 מיליון שקל בסוף 2019

רני צים, מנכ"ל רני צים מרכזי קניות: "אנו מסכמים היום את הרבעון הראשון של 2020 עם גידול בהכנסות וברווח הנקי, פועל יוצא של מגמת ההתרחבות העקבית של החברה, ולצד זאת ממשיכים לפעול באחריות ולשמור על איתנותה הפיננסית של החברה. המשק הישראלי נמצא כיום בשלבים של יציאה הדרגתית מאירוע הקורונה, ונכון להיום כל נכסי החברה פתוחים לקהל הרחב, פועלים בצורה מלאה, ולפי נתוני RIS מציגים פדיונות גבוהים. אנו מעריכים, כי עומס שכר הדירה הנמוך, המאפיין את המרכזים שלנו לאורך השנים, יאפשר לשוכרינו להתאושש במהירות מאירוע הקורונה, ובהתאם נראה המשך מגמת שיפור בביצועים של חברת רני צים.

במקביל לחזרת המשק לשיגרה, אנו ממשיכים בתנופת פעילות גדולה בהתאם לתוכניותינו העסקיות להרחבת פעילותינו והשבחת הנכסים הקיימים. בהתאם לכך, אנו נמצאים כיום בשלבי הקמה של מספר פרויקטים שצפויים להיפתח לקהל ב-2021: ובהם מרכז מסחרי חדש בטירה ומרכז מסחרי חדש בגני תקווה שבהם אנחנו גם נמצאים בשלבי שיווק מואצים, וכן שלב א' בפרויקט כפ"ס שמסירת מתחם הסופרמרקט שבו ל'אושר עד' צפויה אף היא ב-2021. במקביל אנו עובדים במרץ על שדרוג נכסינו הקיימים, ובין היתר הנכס בנוף הגליל שאותו רכשנו בסוף 2019 ואנו רואים בו פוטנציאל השבחה רב.

בתחילת השנה גייסנו בשוק ההון למעלה מ-110 מיליון שקל בהנפקות הון וחוב, ואנו חשים בטחון רב לגבי המשך פיתוח החברה וצמיחתה בשנים הבאות, תוך המשך מיצובה כשחקנית מובילה בתחומי פעילותה ובשוקים היא פועלת".

חברת 'רני צים מרכזי קניות', בניהולו של רני צים, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לרבעון הראשון לשנת 2020. תוצאות הפעילות המוצגות להלן הינן בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בהתאם לשיעור החזקות החברה בהן, וזאת כפי שהדברים מובאים בדו"ח הדירקטוריון.

עיקרי תוצאות הרבעון הראשון 2020

הכנסות החברה, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בהן, עלו ברבעון הראשון 2020 בכ-4% לכ-13.7 מיליון שקל, לעומת כ-13.1 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בהכנסות מיוחס להכנסות שנבעו מהנכס בנוף הגליל.

**ה-NOI** ברבעון הראשון 2020 עלה בכ-5.5% לכ-9.7 מיליון שקל, לעומת כ-9.2 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ה-NOI מנכסים זהים הסתכם ברבעון בכ-9 מיליון שקל, ירידה קלה לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

**ה-FFO** של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם ברבעון בכ-4.1 מיליון שקל, לעומת כ-4.3 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-0.83 מיליון שקל, לעומת ירידת ערך של כ-2.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון מיוחסת בעיקר לעליית ערך הנכס בנוף הגליל בניכוי ירידות ערך המיוחסות להשקעות במרכזים המסחריים וכן הפחתות שווי בסך כ-3.3 מיליון שקל בשל הקלות לשוכרים (לרבות הנחות) שבוצעו בעקבות התפשטות נגיף הקורונה. ירידה הערך ברבעון המקביל אשתקד מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים במעלות, בית שאן, ירכא ואום אל פאחם.

**הרווח הנקי** ברבעון הראשון עלה לכ-2.7 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-0.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

#### **דגשים נוספים:**

- **נכון ל-31.3.2020, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים** בסך של כ-46.1 מיליון שקל.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות**, נכון ל-31.3.2020, עלה לכ-422 מיליון שקל, לעומת הון עצמי בסך כ-355.1 מיליון שקל בסוף 2019.
- **שיעור המינוף** כמתבטא ביחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו עומד על כ-45%.
- לחברה נכסים אשר אינם משועבדים בשווי כולל של כ-145 מיליון שקל.
- **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**. בשנת 2020 מסתכמים פירעונות הקרן של אג"ח החברה בכ-5.5 מיליון שקל.

**קבוצת צים אחזקות** הוקמה בסוף שנת 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**

מסמך זה מסכם את עיקרי הדיווח של החברה, לצורך הנגשת תמצית המידע הרלבנטי, כפי שאושר על ידי החברה. מסמך זה אינו מהווה תחליף לעיון בדיווח המלא, כפי שפורסם רשמית על ידי החברה באתר רשות ני"ע ו/או באתר הבורסה ו/או באתר החברה, והכולל מידע נוסף, לרבות אזהרות משפטיות. אין לראות במסמך זה המלצה ו/או ייעוץ לרכישת ני"ע, ביצוע השקעות או עסקאות כלשהן בני"ע.