

30.8.2020

הודעה לתקשורת

רני צים מרכזי קניות מסכמת את הרבעון השני בצל אירוע הקורונה עם המשך תנופת פעילות וגידול חד ברווח הנקי

החברה רשמה ברבעון השני גידול ברווח הנקי לכ-5.1 מיליון שקל, לעומת כ-1.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד

ה-NOI ברבעון השני 2020 הסתכם בכ-8.4 מיליון שקל והושפע ממתן הקלות זמניות לשוכרים בגין התקופה שבה המרכזים היו סגורים

במהלך הרבעון ביצעה החברה לראשונה שיערוך למרכז המסחרי בטירה שהשלמת הקמתו מתוכננת לרבעון הראשון 2021 ומצוי בשלבי השכרה מתקדמים

למרות אירוע הקורונה, חתמה החברה בשבוע החולף על הסכם מפורט למכירת מחצית מהמרכז המסחרי בהקמה שבבעלותה בגני תקווה לפי שווי של 220 מיליון שקל, גבוה במעל 25% מהשווי לפיו רכשה את הפרויקט לפני פחות משנה

רני צים, מנכ"ל רני צים מרכזי קניות: "אנחנו מסכמים היום את הרבעון השני לשנת 2020 כאשר מדינת ישראל עדיין מתמודדת עם מגפת הקורונה והשפעותיה הרבות על הכלכלה המקומית ועל הצרכן הישראלי. בימים מורכבים אלה, המודל העסקי הייחודי של רני צים מרכזי קניות, המבוסס בין היתר על מרכזים מסחריים פתוחים בעלי תמהיל מוטה צריכה בסיסית ופעילות באזורים שאינם רוויים במסחר, תומך ביכולתה של החברה לצלוח בצורה מיטבית תקופה מאתגרת זו. מאז נפתחו מחדש המרכזים המסחריים של החברה לאחר תקופת הסגר אנחנו רואים תנועה ערה של מבקרים, כאשר על פי נתוני דיווחי הפדיונות שמתקבלים מהשוכרים, חלה עליה של כ-19% בפדיון המרכזים המסחריים הפתוחים בחודשים מאי - יולי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

בימים אלה, אנחנו ממשיכים לקדם באינטנסיביות את הפעילות היזמית של החברה במגזר היהודי ובמגזר הערבי, כחלק מהאסטרטגיה להרחבת פעילות החברה בהתאם למיקוד העסקי שלנו, הנשען על מודל עסקי ברור. בין היתר, אנו צפויים למסור בהמשך השנה 5,500 מ"ר המושוכרים לרשת 'אושר עד' במסגרת שלב א' בפרויקט בכפר סבא, וכן להשלים מספר פרויקטים במהלך 2021, ובהם המרכזים המסחריים בטירה ובגני תקווה. להמשיך ולפעול במרץ לקידום תוכניות העבודה של החברה לצד איתור עסקאות אטרקטיביות בעלות פוטנציאל השבחה ולבסס את מעמד החברה כשחקן ייחודי בתחום הנדל"ן המניב בישראל".

חברת 'רני צים מרכזי קניות', בניהולו של רני צים, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לרבעון השני 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 השני 2020

הכנסות החברה, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בהן, הסתכמו ברבעון השני בכ-11.8 מיליון שקל, לעומת כ-14 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהכנסות מיוחס להקלות שניתנו לשוכרים, בעיקר בתקופה שבה המרכזים היו סגורים לאור הנחיות הממשלה ברקע לאירוע הקורונה (למעט עסקים חיוניים).

ה-NOI ברבעון השני 2020 הסתכם בכ-8.4 מיליון שקל, לעומת כ-10.1 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ה-NOI מנכסים זהים הסתכם ברבעון בכ-6.9 מיליון שקל, לעומת כ-10.1 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. השינוי מיוחס להשפעת אירוע הקורונה, כאמור.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם ברבעון בכ-2.2 מיליון שקל, לעומת כ-4.1 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, רשמה החברה ברבעון **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בסך של כ-5.4 מיליון שקל, לעומת עליית ערך של כ-0.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון מיוחסת בעיקר לשערוך ראשון של פרויקט המרכז המסחרי בטירה שהקמתו צפויה להיות מושלמת ברבעון הראשון של 2021, וזאת בקיזוז חלקי עם הפחתות שווי שבוצעו בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בהתאם להקלות שניתנו, כאמור.

הרווח הנקי ברבעון השני עלה לכ-5.1 מיליון שקל, לעומת כ-1.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

עיקרי תוצאות מחצית שנת 2020

הכנסות החברה במחצית שנת 2020, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הסתכמו בכ-25.5 מיליון שקל, לעומת כ-27.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסות מיוחס להקלות לשוכרים שניתנו ברקע לאירוע הקורונה בעיקר בתקופה בחודש שבה המרכזים היו סגורים לאור הנחיות הממשלה ברקע לאירוע הקורונה (למעט עסקים חיוניים).

ה-NOI במחצית שנת 2020 הסתכם בכ-18.1 מיליון שקל, לעומת כ-19.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. ה-NOI מנכסים זהים הסתכם בתקופה בכ-15.8 מיליון שקל לעומת כ-19.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה מיוחסת להשפעות אירוע הקורונה, כאמור.

בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, רשמה החברה **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בתקופה בסך של כ-6.2 מיליון שקל לעומת ירידת ערך של כ-2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך בתקופה מיוחסת בעיקר לעליית ערך הנכס בנוף הגליל ושערוך לראשונה של הנכס בטירה, כאמור, בניכוי ירידות ערך המיוחסות להשקעות במרכזים המסחריים וכן הפחתות שווי שבוצעו ברקע לאירו הקורונה.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם במחצית שנת 2020 בכ-6.2 מיליון שקל, לעומת כ-8.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי בתקופה עלה לכ-7.8 מיליון שקל, לעומת כ-1.9 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

דגשים נוספים:

- **נכון ל-30.6.2020, לחברה מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות** בסך של כ-67 מיליון שקל.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות**, נכון ל-30.6.2020, עלה לכ-427 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-49%.

אירועים אחרונים

- **באוגוסט 2020** התקשרה החברה בהסכם מפורט למכירת 50% מזכויותיה בפרויקט המרכז המסחרי בהקמה 'לב גני תקווה' לחברת ריט 110 תמורת 110 מיליון שקל (המשקף שווי של 220 מיליון שקל ל-100%). החברה רכשה את הנכס בספטמבר 2019 תמורת 175 מיליון שקל (ל-100%).
- **באוגוסט 2020** החברה ביצעה גיוס הון בסך כ-30 מיליון שקל בדרך של הנפקת מניות פרטית, יחד עם הנפקת אופציות, שמימושן יאפשר את הגדלת היקף הגיוס בסכום נוסף של כ-23 מיליון שקל. ההנפקה הפרטית בוצעה ל-3 גופים משוק ההון הישראלי: קבוצת הפניקס, בית ההשקעות מור וקרן ההשקעות VAR.
- **ביולי 2020** אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה בסך של כ-35 מיליון שקל. הדיבידנד שולם ביום 29 ביולי 2020.
- **ביוני 2020** חתמה החברה, באמצעות חברת בת בבעלות מלאה, על הסכם עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי של כ-50 מיליון שקל למימון פרויקט "צים אורבן נוף הגליל". מסגרת האשראי תועמד לחברה הבת לתקופה של שנתיים.

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 050-5898856; 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.