

25.11.2020

הודעה לתקשורת

רני צים מרכזי קניות מסכמת את הרבעון השלישי של שנת 2020 בצל
אירוע הקורונה עם המשך תנופת פעילות

הכנסות החברה ברבעון השלישי של 2020 גדלו לכ-14.9 מיליון שקל

ה-NOI ברבעון השלישי הסתכם בכ-9.9 מיליון שקל, יציבות אל מול
הרבעון המקביל אשתקד

ה-NOI מנכסים זהים ירד לכ-8.8 מיליון שקל והושפע ממתן הקלות
זמניות לשוכרים בגין התקופה שבה המרכזים היו סגורים

הרווח הנקי ברבעון – כ-8.1 מיליון שקל; הרווח ברבעון השלישי היה
גבוה יותר מהרווח של 2 הרבעונים האחרונים גם יחד

מאז פתיחתם המחודשת של המרכזים הפתוחים כחלק משלבי הפתיחה
של המשק ניכרת תנועת קונים ערה ביותר

במהלך הרבעון המשיכה החברה בפיתוח עסקי מואץ: בין היתר, רכשה משותפתה
מידאס את הבעלות המלאה במרכזי הקניות הפעילים ואלה שבייזום והקמה
במגזר הלא יהודי, חתמה על הסכם עם בעלי קרקעות בטירה שלמעשה מכפיל את
היקף הפרויקט אותו מקימה החברה בעיר לכ-10,000 מ"ר, וכן מכרה תוך הצפת
ערך מחצית מזכויותיה במרכז המסחרי בהקמה בגני תקווה לריט 1 שאותו החברה
תמשיך לנהל

רני צים, מנכ"ל רני צים מרכזי קניות:

"אנחנו מסכמים את הרבעון השלישי של שנת 2020 כאשר המשק הישראלי עדיין מתמודד עם
משבר הקורונה ונמצא בשלבי יציאה מהסגר השני. המרכזים המסחריים הפתוחים של החברה
חזרו לאחרונה לפעילות כחלק מהפתיחה המחודשת של המשק ואנו ערים בהם לתנועת קונים
גדולה בכל המתחמים. אנו מאמינים שברגע שיוסרו ההגבלות (בין 10-4 קונים בחנות), הפדיונות
יעלו בצורה משמעותית יותר. את הרבעון השלישי שהושפע אף הוא מאירוע הקורונה אנחנו
מסכמים עם יציבות בשורת ההכנסות ורווח נקי של כ-8.1 מיליון שקל.

גם ברבעון השלישי המשכנו בפעילות פיתוח עסקי נמרצת, ובין היתר רכשנו את אחזקות שותפתנו
במגזר הלא יהודי, חתמנו על הסכם משמעותי שלמעשה מכפיל את שטח פרויקט המרכז המסחרי
אותו אנו מקימים כיום בעיר טירה ל-10,000 מ"ר, ומכרנו מחצית מאחזקתנו במרכז המסחרי
בהקמה בגני תקווה לשותף איכותי תוך הצפת ערך.

נמשיך לפעול במרץ לפיתוח והרחבה של פורטפוליו הנכסים של החברה במגזר היהודי והלא
יהודי, תוך קידום התוכניות העסקיות של החברה וביצוע פעילות מתמדת לאיתור עסקאות חדשות
בעלות פוטנציאל השבחה והצפת ערך."

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

הכנסות החברה, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בהן, עלו ברבעון השלישי בשיעור קל לכ-14.9 מיליון שקל, לעומת כ-14.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות נובע מתחילת ההנבה השנה של הנכס הנרכש בנוף הגליל, בקיזו חלקי עם ההקלות לשוכרים שניתנו ברקע לאירוע הקורונה.

ה-NOI ברבעון השלישי של 2020 הסתכם בכ-9.9 מיליון שקל, בדומה לרבעון המקביל אשתקד. **ה-NOI מנכסים זהים** הסתכם ברבעון בכ-8.8 מיליון שקל, לעומת כ-10 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. השינוי מיוחס להקלות שניתנו לשוכרים בגין אירוע הקורונה.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם ברבעון בכ-1.9 מיליון שקל, לעומת כ-3.4 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-9.1 מיליון שקל, לעומת עליית ערך בסך כ-24.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון מיוחסת בעיקר לשערוך נכס בהקמה בכפר סבא, בקיזו ירידות ערך המיוחסות להשקעות במרכזים המסחריים. עליית הערך בתקופה המקבילה אשתקד מיוחסת בעיקרה לשערוך הקרקע בשדרות.

הרווח הנקי ברבעון השלישי הסתכם בכ-8.1 מיליון שקל, לעומת כ-20.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. **בנטרול רווח חד פעמי בסך כ-14 מיליון שקל שנרשם ברבעון המקביל אשתקד בגין שערוך הנכס בשדרות עקב מכירתו לאחר תאריך המאזן, רשמה החברה גידול של כ-22.6% ברווח הנקי לעומת רווח נקי של כ-6.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.**

עיקרי תוצאות תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020

הכנסות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הסתכמו בכ-40.3 מיליון שקל, לעומת כ-41.9 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסות מיוחס להקלות לשוכרים שניתנו ברקע לאירוע הקורונה בקיזו חלקי עם גידול בהכנסות מהנכס בנוף הגליל שנבעו לראשונה בשנת הדוח, החל מיום 25 בפברואר 2020.

ה-NOI בתקופה הסתכם בכ-28 מיליון שקל, לעומת כ-29.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. **ה-NOI מנכסים זהים** הסתכם בתקופה בכ-24.6 מיליון שקל לעומת כ-29.3 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-15.4 מיליון שקל לעומת עליית ערך של כ-22.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך בתקופה מיוחסת בעיקרה לעליית ערך הנכס בנוף הגליל, לשערוך נכס בהקמה בכפר סבא ושערוך לראשונה של הנכס בהקמה בטירה בניכוי ירידות ערך המיוחסות להשקעות במרכזים המסחריים וכן הפחתות שווי שבוצעו בעקבות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות הקבוצה.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בכ-8.1 מיליון שקל, לעומת כ-11.9 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי בתקופה הסתכם בכ-15.9 מיליון שקל, לעומת כ-22.4 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

דגשים נוספים:

- **נכון ל-30.9.2020, לחברה מזומנים ושווי מזומנים, והשקעות לזמן קצר** בסך של כ-28.4 מיליון שקל.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות**, נכון ל-30.9.2020, עלה לכ-430.3 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-58%.

אירועים אחרונים

- **באוקטובר 2020** ביצעה החברה גיוס אג"ח (הרחבת סדרה א') בהיקף של כ-56.7 מיליון שקל באמצעות הנפקה פרטית לגופים מוסדיים מובילים.
- **בספטמבר 2020** התקשרה החברה בהסכם הלוואה והסכם שכירות עם בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים למקרקעין עליהם מוקם בימים אלה פרויקט מרכז מסחרי של החברה בעיר טירה. החברה מתעתדת להקים על המקרקעין האמורים מרכז מסחרי בשטח של כ-5,000 מ"ר, כך שבכפוף להשלמת עבודות ההקמה, כלל שטח הפרויקט בטירה יהיה כ-10,000 מ"ר.
- **בספטמבר 2020** חתמה החברה על הסכם לרכישת חלקה של שותפתה, חברת מידאס, בפעילות המשותפת של שתי החברות בתחום של קידום, תכנון, הקמה, שיווק והפעלה של מרכזים מסחריים במגזר הערבי תמורת כ-70 מיליון שקל. בשלב הראשון תשלם צים 46.5 מיליון שקל תמורת הזכויות במרכזים הפעילים באום אל פאחם ובירכא, ולאחר 6 חודשים ממועד החתימה, תשולם יתרת העסקה (23.5 מיליון שקל) תמורת זכויות מידאס במרכזים הנמצאים כיום בשלבי ייזום, פיתוח והקמה. קבוצה זו כוללת את המרכזים בטירה, רהט, טמרה, טייבה ואת הרחבת המרכז הפעיל באום אל פאחם אשר צפוי להכפיל את שטחו ולשלב גם מרפאות, משרדים ושטחי תעסוקה.
- **באוגוסט 2020** התקשרה החברה בהסכם מפורט למכירת 50% מזכויותיה בפרויקט המרכז המסחרי בהקמה 'לב גני תקווה' לחברת ריט1 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 והשבת קרקעות בישראל. הקבוצה פועלת מתוך אמונה בפריפריה והבנת שינוי תרבות הצריכה והצורך בחוויית קנייה. הקבוצה מונה 7 מרכזים מסחריים פעילים, בערד, נתיבות, בית שאן, מעלות, נוף הגליל, אום אל פחם וירכא.
כמו-כן, החברה מקדמת את פרויקט כפר סבא וכן פרויקטים מסחריים במגזר הערבי, בו מקימה ומתכננת החברה 6 פרויקטים 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 מאסטרו 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.