

22.3.2021

הודעה לתקשורת

רני צים מרכזי קניות מסכמת את שנת 2020 בצל אירוע הקורונה עם
גידול ברווח הנקי והמשך תנופת פעילות

הרווח הנקי ברבעון הרביעי 2020 הוכפל לכ-20.9 מיליון שקל

הכנסות החברה ב-2020 עלו בכ-7.8% לכ-44.5 מיליון שקל

הרווח הנקי בשנת 2020 טיפס בכ-12% לכ-36.8 מיליון שקל בעקבות
עליית ערך בנכסי החברה

במהלך 2020 המשיכה החברה בפיתוח עסקי מואץ; בין היתר עלתה לבעלות מלאה
במרכזי הקניות הפעילים ואלה שבייזום והקמה במגזר הלא יהודי, חתמה על
הסכם שמכפיל את היקף הפרויקט אותו מקימה החברה בעיר טירה לכ-10,000
מ"ר, וכן מכרה תוך הצפת ערך משמעותית מחצית מזכויותיה במרכז המסחרי
בהקמה בגני תקווה לריט1 שאותו החברה תמשיך לנהל

רני צים, יו"ר רני צים מרכזי קניות: "אנחנו מסכמים את שנת 2020 שהייתה שנה רבת אתגרים
ברקע משבר הקורונה עם גידול ברווח הנקי והמשך תנופת פעילות. לאורך השנה החולפת ביצענו
צעדים רבים להשבחת נכסינו הקיימים תוך ניצול פרקי הזמן בהם הנכסים היו סגורים, ובמקביל
המשכנו לקדם באופן מואץ את תוכניותינו העסקיות להרחבת פעילות החברה. עד סוף השנה
הנוכחית אנחנו צפויים לפתוח את המרכזים החדשים בגני תקווה ובטירה, את שלב א' בפרויקט
בכפ"ס ואת ההרחבה במרכז בבית שאן. כל זאת כאשר אנחנו עדים כיום לתנועת מבקרים גדולה
במרכזים המסחריים שלנו מאז נפתחו מחדש לאחר הסגר האחרון.

בשנה המורכבת שעברנו התחדדו היתרונות של המודל העסקי הייחודי של רני צים מרכזי קניות,
המבוסס בעיקר על מרכזים מסחריים פתוחים בעלי תמהיל מוטה צריכה בסיסית וחווית קניה
איכותית, פעילות באזורים שאינם רוויים במסחר, שמירה על הוגנות תמידית מול השוכרים
ואיתנות פיננסית גבוהה. כל אלו תמכו ביכולתנו לצלוח בצורה מיטבית את המשבר, ולהמשיך
בהרחבת פעילות החברה, תוך ניצול הזדמנויות ברקע המשבר, ובהם פעולות שביצענו להרחבת
נכחותנו במגזר הלא יהודי שאנו רואים בו פוטנציאל רב להצפת ערך.

תוצאות 2020 הושפעו ממתן הקלות מסוימות לשוכרים, זאת בגין התקופות במהלכן המרכזים היו
סגורים לאור הנחיות הממשלה על רקע אירועי הקורונה, ועם זאת אנחנו מסיימים את השנה עם
גידול של כ-12% ברווח הנקי לכ-36.8 מיליון שקל, זאת לאור פעולות שונות שביצענו להצפת ערך
בנכסינו. נמשיך לפעול 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. כל זאת כחלק מביסוס מעמדה של חברת רני צים מרכזי
קניות כשחקן ייחודי ומשמעותי בשוק הנדל"ן המניב בישראל".

חברת 'רני צים מרכזי קניות', בניהולו של רני צים, פרסמה את תוצאותיה הכספיות לרבעון הרביעי
ולשנת 2020 כולה.

עיקרי תוצאות הרבעון הרביעי 2020

הכנסות החברה ברבעון עלו בכ-26% לכ-13.5 מיליון שקל, לעומת כ-10.7 מיליון שקל ברבעון
המקביל ב-2019. עיקר הגידול מיוחס להכנסות מהנכס בנוף הגליל שנבעו לראשונה מסוף פברואר
2020, מאיחוד לראשונה של ההכנסות מהנכסים במגזר הלא יהודי (באום אל פאחם ובירכא) החל

מהרבעון האחרון של שנת 2020, בקיזוז הקלות שנתנה החברה לשוכריה בגין התקופה ברבעון שבה המרכזים היו סגורים בשל הנחיות הממשלה לאור אירועי הקורונה. ההכנסות כולל תוצאותיהן של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בהן, הסתכמו ברבעון הרביעי בכ-14.7 מיליון שקל, בדומה לרבעון המקביל אשתקד.

ה-NOI ברבעון הרביעי עלה בכ-5% לכ-10.5 מיליון שקל, לעומת כ-10 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ה-NOI מנכסים זהים הסתכם ברבעון בכ-8.6 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, ברבעון היה שלילי בסך כ-0.7 מיליון שקל לאור אירוע הקורונה וסגירת המרכזים, לעומת FFO חיובי בסך כ-3.1 מיליון שקל ברבעון המקביל בשנת 2019.

בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, רשמה החברה ברבעון **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בסך של כ-28.8 מיליון שקל, לעומת עליית ערך בסך כ-8.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך מיוחסת בעיקר לעליית ערך הפרויקט בכפ"ס, לעליית ערך המרכזים המסחריים בערד, מעלות, ירכא ואום אל פאחם, וכן לעליית ערך נוספת בפרויקט בהקמה בטירה בהתאם לקצב התקדמות הבניה. עליית הערך בתקופה המקבילה ב-2019 הייתה מיוחסת בעיקר לשערוך הקרקע בשדרות בעקבות העסקה למכירתה.

הרווח הנקי ברבעון הרביעי זינק לכ-20.9 מיליון שקל, לעומת כ-10.4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

עיקרי תוצאות שנת 2020

הכנסות החברה ב-2020 עלו בכ-8% לכ-44.5 מיליון שקל לעומת כ-41.2 מיליון שקל בשנת 2019. הגידול מיוחס לרכישת הנכס בנוף הגליל (החל מיום 25 בפברואר 2020) ומאיחוד לראשונה החל מהרבעון הרביעי 2020 של ההכנסות מהמרכזים באום אל פאחם וירכא לאור רכישת חלקה של מידאס, בקיזוז הקלות שנתנה החברה ברקע לאירועי הקורונה. הכנסות החברה כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הסתכמו בכ-55 מיליון שקל, לעומת כ-56.6 מיליון שקל בשנת 2019.

ה-NOI בשנת 2020 הסתכם בכ-38.6 מיליון שקל, לעומת כ-39.3 מיליון שקל בשנת 2019. **ה-NOI מנכסים זהים** הסתכם בשנת 2020 בכ-33.2 מיליון שקל לעומת כ-39.3 מיליון שקל בשנת 2019. הירידה מיוחסת להשפעות אירועי הקורונה, כאמור.

בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, רשמה החברה **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בשנת 2020 בסך של כ-44.2 מיליון שקל לעומת עליית ערך של כ-31 מיליון שקל בשנת 2019. עליית הערך מיוחסת בעיקרה לעליית ערך הנכס בנוף הגליל, לשערוך נכס בהקמה בכפר סבא, לשערוך המרכזים המסחריים המניבים ולשערוך לראשונה של הנכס בהקמה בטירה. עליית הערך בתקופה מקבילה ב-2019 יוחסה בעיקר לשערוך הקרקע בשדרות.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, הסתכם בשנת 2020 בכ-7.3 מיליון שקל, לעומת כ-15 מיליון שקל בשנת 2019. הירידה מיוחסת להשפעות אירועי הקורונה, כאמור.

בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הוצאות המימון, נטו גדלו ב-2020 לכ-18.4 מיליון שקל, לעומת כ-14.9 מיליון שקל ב-2019. השינוי מיוחס בעיקר לגידול בהוצאות מימון בגין אגרות החוב (סדרה א'), הוצאות מימון בגין אשראי שניטל לרכישת הנכסים בנוף הגליל וגני תקווה, ומעלייה בשיעורי החזקה בעסקה משותפת רקע מידאס.

הרווח הנקי בשנת 2020 עלה בכ-12% לכ-36.8 מיליון שקל, לעומת כ-32.8 מיליון שקל בשנת 2019. ציון כי הרווח לפני מיסים ב-2020 עלה בכ-23% לכ-49 מיליון שקל, לעומת כ-39.8 מיליון שקל ב-2019.

דגשים נוספים:

- נכון ל-31.12.2020, לחברה מזומנים ושווי מזומנים, והשקעות לזמן קצר בסך של כ-30.4 מיליון שקל.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות, נכון ל-31.12.2020, עלה לכ-451.8 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-60%.

אירועים אחרונים

- **בינואר 2021** ביצעה הנפקת סדרת אגרות חוב החדשה (סדרה ב') בהיקף של כ-248 מיליון שקל והרחבה של סדרות אגרות חוב סדרה א' בהיקף של כ-21 מ' ש"ח
- **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 70 מיליון שקל. נכון למועד פרסום הדוחות שולמה כל התמורה למידאס. 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 ריט'1 תמורת 110 מיליון שקל (המשקף שווי של 220 מיליון שקל ל-100%). החברה רכשה את הנכס בספטמבר 2019 תמורת 175 מיליון שקל (ל-100%).

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 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, אום אל פאחם (שלב ב') ורהט. רני צים, המכהן כיו"ר הדירקטוריון, הינו יזם ותיק בשוק הישראלי, ובין היתר הקים את רשת חנויות המזון "כמעט חינם" שנמכרה בשנת 2012 לפי שווי של כ-350 מיליון שקל. מנכ"ל החברה הינו מנשה (גוגי) זילכה.

לפרטים: לי שיין 052-7512226

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.