

28.11.2021

הודעה לתקשורת

רני צים מרכזי קניות מסכמת את הרבעון השלישי של 2021 עם שיפור חד בכל הפרמטרים ועלייה חדה ברווח הנקי

הרווח הנקי ברבעון השלישי של 2021 גדל לכ-35 מיליון שקל

הגידול ברווח נרשם הודות לצמיחה בפעילות השוטפת, השבחה של מרכז הקניות בגני תקווה שבנייתו הסתיימה, וכן מהשבחת מרכזי הקניות הנוספים שצפויים להיפתח בקרוב בטירה ובכפר סבא (שלב א' - מתחם 'אושר עד')

ה-NOI ברבעון השלישי צמח בכ-47% לכ-14.6 מיליון שקל

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 עלה ה-NOI של החברה בכ-44.6% לכ-40.5 מיליון שקל והרווח הנקי עלה חדות לכ-61.5 מיליון שקל

במקביל, מדווחת החברה על רכישת 3,750 מ"ר, לשימוש החברה וחברות בבעלות בעל השליטה, במגדל המשרדים LYFE בבני ברק תמורת כ-50 מיליון שקל

רני צים, יו"ר רני צים מרכזי קניות: "אנו מסכמים את תשעת החודשים הראשונים של השנה ואת הרבעון השלישי עם שיפור ניכר בביצועים התפעוליים של החברה ועם עלייה חדה ברווח הנקי. החברה נמצאת כיום בתנופת פיתוח מואצת בכל מגזרי פעילותה ובסך הכל מקימה כיום מרכזי מסחר בהיקף כולל של למעלה מ-80,000 מ"ר, וזאת לצד התחלת הפעילות בתחום המגורים בחברה הערבית, בה אנו רואים פוטנציאל משמעותי ביותר, בעיקר על רקע הניסיון וההתמחות שצברה צים מרכזי קניות בסקטור זה.

אבישי אברהם, מנכ"ל צים מרכזי קניות, מסר: "בהמשך לסיכום החיובי של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, אנו ממשיכים בתהליכי הפיתוח המשמעותיים על פי התוכנית העסקית שלנו. בחברה הערבית, נפתח במהלך השבועות הקרובים את המרכז בטירה, שנחתמו לגבינו הסכמים לאכלוסו באופן מלא, ובשנת 2022 צפויים להיפתח גם המרכזים החדשים בטייבה וברהט, שכבר כיום אנו קרובים לשיווק מלא של שטחי המסחר שלהם. בשנת 2023 נפתח גם את המרכזים בטמרה ובאום אל פאחם (שלב ב'). מרכזים אלה יגדילו משמעותית את היקף שטחי המסחר שלנו בחברה הערבית, וימשיכו לבסס את מותג SEVEN כמותג מוביל ומושך קהל.

במסגרת פעילותינו המתרחבת בתחום המרכזים השכונתיים, אנו נמצאים לקראת פתיחת המרכז המסחר בגני תקווה, שצפוי להערכתנו להפוך לאבן שואבת לתושבי כל הסביבה. בנוסף, התקשרנו השנה במערך הסכמים לרכישת 50.01% מהזכויות במרכז מסחרי בהקמה 'אונו סנטר' בשטח של

כ-18,000 אלף מ"ר הממוקם בבקעת אונו, ואנו נמצאים כבר עתה בשלבי שיווק מואץ של הפרויקט, הממוקם באזור המתאפיין כיום בתנופת פיתוח משמעותית.

לאחר פתיחת המרכז המסחרי בגני תקווה והמרכז המסחרי בטירה, שצפויים להיפתח בינואר 2022, ושלב א' של פרויקט כפר סבא, במסגרתו יחל לפעול במרץ 2022 הסניף של רשת 'אושר עד', יהיו לחברה 10 נכסים פעילים ברחבי הארץ, באזורים בהם קיים ביקוש וצורך לשטחי מסחר איכותיים, ואנו פועלים להשבחה מתמדת וייעול תפעולי מיטבי באופן רציף. בכוונתנו להמשיך לפעול לפיתוח והרחבה של פורטפוליו הנכסים של החברה תוך קידום תוכניותיה העסקיות גם בתחומים חדשים, התואמים לידע ולניסיון הנצבר בחברה".

חברת 'רני צים מרכזי קניות' פרסמה את תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021.

עיקרי תוצאות הרבעון השלישי 2021

הכנסות החברה ברבעון השלישי עלו בכ-59% לכ-18 מיליון שקל, לעומת כ-11.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מיוחס לאיחוד לראשונה של הכנסות מהנכסים באום אל פאחם וירכא החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020, וכן מכך שברבעון המקביל אשתקד ניתנו הקלות לשוכרים בעטיו של משבר נגיף קורונה.

ההכנסות כולל תוצאותיה של החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בה, שמחזיקה בכ-50% מהמרכז המסחר בנתיבות, עלו ברבעון בכ-33.8% לכ-19.9 מיליון שקל, לעומת כ-14.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ה-**NOI** ברבעון השלישי של 2021 עלה בכ-47% לכ-14.6 מיליון שקל, לעומת כ-9.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. ה-**NOI מנכסים זהים** עלה ברבעון בכ-28.5% לכ-11.3 מיליון שקל, לעומת כ-8.8 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ה-**FFO** של החברה, לפי גישת ההנהלה, טיפס ברבעון השלישי לכ-5 מיליון שקל לעומת כ-1.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

החברה רשמה ברבעון **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בסך של כ-47 מיליון שקל, לעומת עליית ערך בסך כ-7.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך מיוחסת בעיקר לעליית ערך של הנכס בגני תקווה וטירה שבנייתם הסתיימה, וששניהם שוקו כמעט במלואם, וצפויים להיפתח לקהל בקרוב. מתוך עליית הערך האמורה, רווחי שיערוך בסך של 15 מיליון שקל משקפים את הרווח מעסקת מכירת 50% מהזכויות במרכז המסחרי בגני תקווה.

הרווח הנקי ברבעון השלישי של 2021 זינק לכ-35 מיליון שקל, לעומת כ-8.1 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

נכון ל-30.9.2021, **לחברה מזומנים ושווי מזומנים** בסך של כ-44.7 מיליון שקל.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות, נכון ל-30.9.2021, עלה לכ-9.537 מיליון שקל, לעומת הון עצמי בסך כ-8.451 מיליון שקל בסוף שנת 2020.

עיקרי תוצאות תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021

הכנסות החברה בתקופה עלו בכ-61.8% לכ-50 מיליון שקל, לעומת כ-30.9 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול מיוחס לאיחוד לראשונה של הכנסות מהנכסים באום אל פאחם וירכא החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020, וכן לכך שאשתקד נתנה החברה להקלות שלשוכריה בגין התקופה שבה המרכזים היו סגורים בשל הנחיות הממשלה בשל נגיף הקורונה.

ההכנסות כולל תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בהן, עלו בתקופה בכ-36.5% לכ-55 מיליון שקל, לעומת כ-40.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-NOI בתשעת החודשים הראשונים של 2021 עלה בכ-44.6% לכ-40.5 מיליון שקל, לעומת כ-28 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. **ה-NOI מנכסים זהים** עלה בתקופה בכ-32.2% לכ-32.6 מיליון שקל, לעומת כ-24.6 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, עלה בתקופה בכ-76.6% בכ-11 מיליון שקל לעומת כ-8.1 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

החברה רשמה בתשעת החודשים הראשונים של השנה **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בסך של כ-81.3 מיליון שקל, לעומת כ-8 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך מיוחסת בעיקר לעליית ערך של הנכסים נוף הגליל וגני תקווה, מהקטנת הפרשות בגין הקלות קורונה עתידיות שרשמה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2020, ומעדכון שווי הנכסים בהתאם להערכות שווי עדכניות.

הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים של 2021 זינק לכ-61.5 מיליון שקל, לעומת כ-16.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

במקביל לפירסום הדוחות הכספיים, מדווחת רני צים מרכזי קניות, כי החברה, יחד עם בעל השליטה, צפויים לרכוש שטח כולל של 7,500 מ"ר במגדל המשרדים LYFE שמקימות אשטרום נכסים ודן תחבורה בבני ברק. תמורת השטחים האמורים ישולם סכום כולל של כ-100 מיליון שקל. חלקה של החברה בעיסקה עומד על 3,750 מ"ר וסך כספי של כ-50 מיליון שקל. השטחים ישמשו את משרדי החברה, ובנוסף יושכרו, בין היתר, לחברות בשליטת בעל השליטה, ובעיקר ואליו קפיטל וואן הציבורית ופעילות בית ההשקעות פסגות שבשליטתה.

אירועים אחרונים

- **באוקטובר 2021** קיבלה החברה טופס 4 לקראת אכלוס פרויקט המרכז המסחרי ביישוב טירה שבשרון המשתרע על שטח של כ-5,100 מ"ר. ה-NOI השנתי שצפוי להניב הפרויקט בהנחת תפוסה מלאה עומד על כ-4.5 מיליון שקל.

- **בספטמבר 2021** קיבלה החברה היתר בניה להקמת המרכז המסחרי בעיר רהט. בשלב הראשון החברה תבנה במסגרת הפרויקט כ-6,700 מ"ר שטחי מסחר. להערכת החברה, העלות המשוערת של שלב א' של הקמת הפרויקט עומדת על כ-50 מיליון שקל, וה-NOI השנתי שצפוי הפרויקט להניב בתום שלב זה עומד על כ-6.3 מיליון שקל בתפוסה מלאה. החברה החלה בשלבי ההקמה של הפרויקט.
- **בספטמבר 2021** התקשרה החברה, בהמשך לחתימה בחודש מאי על מזכר עקרונות, במערך הסכמים לרכישת 50.01% מהזכויות במרכז המסחרי "אונו סנטר" בהקמה בשטח של כ-18 אלף מ"ר בבקעת אונו תמורת כ-132.5 מיליון שקל.
- **באוגוסט 2021** אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבישי אברהם למנכ"ל החברה.
- **באוגוסט 2021** עדכנה החברה כי התקשרה במזכר עקרונות (מותלה) לייזום והקמה של מרכז מסחרי בדליית אל כרמל בשטח של כ-7,800 מ"ר. להערכת החברה, העלות המשוערת של הקמת הפרויקט עומדת על כ-43 מיליון שקל ו-NOI שנתי צפוי של כ-6 מיליון שקל.
- **ביולי 2021** עדכנה החברה על כניסה לתחום ייזום והקמה של פרויקטי בנייה רוויה למגורים בחברה הערבית. לצורך קידום פעילות זו, תוקם חברה שתפעל בתחום זה ותוחזק ב-86% ע"י רני צים מרכזי קניות. בכוונת החברה להקים מאות יחידות דיור בחברה הערבית בשנתיים הקרובות. החברה עדכנה על זכייה במכרז רמ"י לבניית 36 יחידות דיור בפארדיס.
- **ביולי 2021** קיבלה החברה היתר בניה להקמת שלב א' במרכז המסחרי בטייבה הכולל את מרבית השטח המתוכנן של הפרויקט, בהיקף של כ-8,400 מ"ר. הפרויקט צפוי להיפתח לקהל עד סוף שנת 2022. צפי ה-NOI השנתי של הנכס החל מהרבעון הרביעי 2023 הינו כ-8 מיליון שקל וצפי ה-FFO השנתי החל מרבעון זה עומד על כ-5.6 מיליון שקל.
- **באוגוסט 2021** – קיבלה החברה לידיה את המרכז המסחרי בגני תקווה הכולל כ-9,200 (4,600 מ"ר חלק החברה), וזאת לאחר שהתקבל היתר אכלוס למרכז. הפרויקט צפוי להיפתח לקהל בינואר 2021, וצפוי להניב לחברה NOI שנתי בגובה של כ-7.5 מיליון שקל-FFO שנתי בגובה של כ-5.8 מיליון שקל.

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 בחוויית קנייה. הקבוצה מונה 7 מרכזים מסחריים פעילים, בערד, נתיבות, בית שאן, מעלות, נוף הגליל, אום אל פחם וירכא, וכן סיימה הקמה של 2 מרכזים מסחריים נוספים בגני תקווה וטירה אותם שווקה באופן כמעט מלא, ואשר נמצאים לקראת פתיחה לקהל בינואר 2022. כמו-כן, החברה מקדמת את פרויקט כפר סבא ופרויקטים מסחריים בחברה הערבית, בישוביה החברה מקימה ומתכננת החברה 5 פרויקטים נוספים: טמרה, טייבה, אום אל פאחם (שלב ב') ורהט, וכן החלה

בפעילות פיתוח מגזם ייזום למגורים שבשלב זה כולל פרויקט בפאראדיס. 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.

קבוצת רני צים אחזקות הוקמה בסוף שנות ה-90 על ידי רני צים, ופועלת כיום בתחומי הנדל"ן המסחרי באמצעות צים אורבן (חברת רני צים מרכזי קניות הציבורית), בתחום הפיננסים, והאשראי והפינטק באמצעות וואליו קפיטל וואן, שהינה בעלת השליטה בבית ההשקעות פסגות, ובתחום הקמעונאות באמצעות אופיס דיפו והפעילות בדיוטי פרי.

לפרטים: קרן מיכלין 052-8272735