

24.3.2022

הודעה לתקשורת

רני צים מרכזי קניות מסכמת את 2021 עם תוצאות שיא -

שיפור חד בכל הפרמטרים ועלייה חדה ברווח הנקי

הרווח הנקי ב-2021 גדל פי 3 לשיא של כ-105.6 מיליון שקל

מתחילת 2022 חנכה החברה מרכזים מסחריים בגני תקווה ובטירה

ה-NOI בשנת 2021 זינק בכ-47% לכ-56.7 מיליון שקל;

ה-FFO השנתי עלה ב-147% לכ-18.3 מיליון שקל

ברבעון הרביעי ל-2021 הרווח הנקי טיפס ב-113% לכ-44.5 מיליון שקל

החברה עמדה בתחזיותיה

רני צים, יו"ר רני צים מרכזי קניות: "אנו מסכמים את 2021 עם תוצאות חזקות ומציגים רווח נקי של כ-105 מיליון שקל, ובכך למעשה עמדנו בתחזיות שהצגנו, ואף מעבר לכך. אנו ממשיכים לפעול על פי החזון העסקי שלנו, שיבטיח צמיחה מואצת לחברה, וכבר אנו נמצאים בתנופת פעילות אדירה בכל החזיתות. מתחילת 2022 חנכנו מרכזים מסחריים בגני תקווה ובטירה, שניהם בתפוסה המתקרבת ל-100% ויחד עם שלב א' בכפ"ס, שייפתח השנה, נגיע ל-10 מרכזים פעילים, ואנחנו ממשיכים לפעול להרחבה והשבחה של הפעילות. לאחרונה מכרנו 50% מזכויותינו בפרויקט בהקמה בכפ"ס תוך הצפת ערך והכנסת שותפים איכותיים. אנחנו נמצאים בשלבי הקמה של מרכזי מסחר בהיקף כולל של למעלה מ-95,000 מ"ר תוך שאנחנו מתקדמים בהתאם לתוכניותינו ואף מקדימים אותן. במקביל התחלנו לפעול בתחום הייזום למגורים בחברה הערבית, ואנחנו בוחנים כניסה לתחומים נוספים ובהם תחומי הלוגיסטיקה וחוות השרתים, שאנו רואים כמשלימים לתחום פעילותינו".

אבישי אברהם, מנכ"ל צים מרכזי קניות: "בשנת 2021 שיפרנו באופן ניכר את כל הפרמטרים התפעוליים של החברה, ואנו פועלים על פי תכנית עבודה ברורה להרחבת פעילותינו באופן משמעותי גם בשנים הבאות. בחברה הערבית פתחנו לאחרונה את המרכז המסחרי בטירה, כאשר בהמשך, בתחילת שנת 2023 אנו צפויים לפתוח גם את המרכזים החדשים ברהט ובטייבה. ולאחריהם נפתח גם את המרכז בטמרה ובשנת 2024 את השלב השני של המרכז באום אל פאחם. בתחום המרכזים השכונתיים, פתחנו לאחרונה את המרכז בגני תקווה שכבר עתה הופך לאבן שואבת לתושבי כל הסביבה, והתקשרנו בהסכם לרכישת קרקע נוספת הסמוכה למרכז, על מנת להרחיבו. לפני מספר חודשים התקשרנו במערך הסכמים לרכישת 50.01% מהזכויות במרכז

מסחרי בהקמה 'אנו סנטר' בשטח של כ-18,000 אלף מ"ר הממוקם באזור המתאפיין בתנופת פיתוח משמעותית. נמשיך להשביח את נכסינו הקיימים ולהרחיב את פעילותינו. לחברה גמישות פיננסים גבוהה ואנו בוחנים כל העת הזדמנויות עסקיות כדי להרחיב את פעילותינו ולהציף ערך למשקיעים".

חברת 'רני צים מרכזי קניות' פרסמה את תוצאותיה הכספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2021 כולה המלמדים על שיפור חד בכל הפרמטרים התפעוליים וזינוק ברווח הנקי.

עיקרי תוצאות לשנת 2021:

הכנסות החברה בשנת 2021 עלו בכ-57.4% לכ-70 מיליון שקל, לעומת כ-44.5 מיליון שקל בשנת 2020. עיקר הגידול מיוחס לאיחוד לראשונה של הכנסות מהנכסים באום אל פאחם וירכא החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020, וכן לחזרה לפעילות שגרתית לאחר סיום הקלות שניתנו לשוכרים בעטיו של משבר נגיף קורונה בשנת 2020 וברבעון ראשון 2021.

ההכנסות כולל תוצאותיה של חברה שמחזיקה בכ-50% מהמרכז המסחרי בנתיבות, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בה, עלו בשנת 2021 בכ-39.5% לכ-76.7 מיליון שקל, לעומת כ-55 מיליון שקל בשנת 2020.

ה-NOI בשנת 2021 עלה בכ-47% לכ-56.6 מיליון שקל, לעומת כ-38.6 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. ה-NOI מנכסים זהים עלה בתקופה בכ-59% לכ-52.9 מיליון שקל, לעומת כ-33.2 מיליון בשנת 2020.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, עלה בשנת 2021 בכ-147% לכ-18.3 מיליון שקל לעומת כ-7.4 מיליון שקל בשנת 2020.

החברה רשמה בשנת 2021 **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בסך של כ-143.7 מיליון שקל, לעומת כ-39.8 מיליון שקל בשנת 2020. עליית הערך בשנת 2021 מיוחסת בעיקר לעליית ערך בעקבות מימוש מחצית מהזכויות בכל אחד מפרויקטים בכפר סבא וגני תקווה ולעליית ערך רוחבית של הנכסים כגון, ערד, בית שאן, א.א.פ, ירכא ונוף הגליל.

הרווח הנקי בשנת 2021 זינק לכ-105.6 מיליון שקל, לעומת כ-36.8 מיליון שקל בשנת 2020.

נכון ליום 31.12.2021, לחברה **יתרת מזומנים** ושווי מזומנים בסך של כ-385 מיליון שקל.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות, נכון ליום 31.12.2021, עלה לכ-583 מיליון שקל, לעומת הון עצמי בסך כ-451.8 מיליון שקל בסוף שנת 2020.

עיקרי תוצאות הרבעון הרביעי 2021

הכנסות החברה ברבעון הרביעי עלו בכ-47.5% לכ-20 מיליון שקל, לעומת כ-13.5 מיליון שקל ברבעון המקביל ב-2020. עיקר העלייה מיוחסת לחזרה לפעילות שגרתית לאחר סיום הקלות שניתנו בתקופת הקורונה.

ההכנסות כולל תוצאותיה של החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור האחזקה בה, שמחזיקה בכ-50% מהמרכז המסחר בנתיבות, עלו ברבעון הרביעי בכ-46.9% לכ-21.6 מיליון שקל, לעומת כ-14.7 מיליון שקל ברבעון המקביל ב-2020.

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2021 עלה בכ-52.8% לכ-16.1 מיליון שקל, לעומת כ-13.3 מיליון שקל ברבעון המקביל בשנת 2020 שעיקר עלייתו נובע מסיום השפעות הקורונה ושיפור והשבחת ניהול הנכסים.

ה-FFO של החברה, לפי גישת ההנהלה, טיפס ברבעון הרביעי לכ-7.3 מיליון שקל לעומת נתון שלילי בסך כ-2 מיליון שקל ברבעון המקביל ב-2020.

החברה רשמה ברבעון **עליית ערך נדל"ן להשקעה** בסך של כ-62.3 מיליון שקל, לעומת עליית ערך בסך כ-31.7 מיליון שקל ברבעון המקביל ב-2020. הגידול מיוחס בעיקר לעליית ערך של הפרויקט בהקמה כפר סבא בעקבות התקשרות בהסכם למכירות 50% מהזכויות בו, וכן עדכון שווים הנובע מהערכות השווי השוטפות שמבוצעות ע"י מעריכי השווי הבלתי תלויים.

הרווח הנקי ברבעון הרביעי של שנת 2021 זינק לכ-44.5 מיליון שקל, לעומת כ-21 מיליון שקל ברבעון המקביל בשנת 2020.

בין האירועים האחרונים:

- **בינואר 2022** התקשרה החברה במערך הסכמים למכירה של 50% מזכויותיה בפרויקט בהקמה כפר סבא לקרדן ישראל וגבע נדל"ן בתמורת לכ-165 מיליון שקל.
- **בינואר 2022** התקשרה החברה יחד עם ריט 1 בהסכם לרכישת קרקע בגני תקווה תמורת כ-124.5 מיליון שקל באמצעות חברה משותפת. החברה תחזיק ב-55% ממניות החברה המשותפת, וריט 1 תחזיק ביתרת המניות. הקרקע הנרכשת סמוכה למרכז המסחרי 'צים אורבן גני תקווה' שבבעלות משותפת של רני צים מרכזי קניות וריט 1 והפרויקט המתוכנן יהווה למעשה הרחבה משמעותית של הפרויקט הקיים וישרת את תושבי בקעת אונו ואף מעבר לכך.
- **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" שבהקמה 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. בפברואר 2022 התקשרה החברה בהסכם שכירות בקשר עם ייזום המרכז המסחרי. 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
- **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 9 מרכזים מסחריים פעילים, בערד, נתיבות, בית שאן, מעלות, נוף הגליל, אום אל פחם, ירכא, דני תקווה וטירה. כמו-כן, החברה מקדמת את פרויקט כפר סבא ופרויקטים מסחריים בחברה הערבית, בהם מקימה ומתכננת החברה 5 פרויקטים נוספים: טמרה, טייבה, טירה (שלב ב'), אום אל פאחם (שלב ב') ורהט, וכן החלה בפעילות פיתוח מגזר ייזום למגורים שבשלב זה כולל פרויקט בפורידיס. רני צים, המכהן כיו"ר הדירקטוריון, הינו יזם ותיק בשוק הישראלי, ובין היתר הקים את רשת חנויות המזון "כמעט חנים" 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, האשראי והפינטק באמצעות וואליו קפיטל וואן, שהינה בעלת השליטה בבית ההשקעות פסגות, ובתחום הקמעונאות באמצעות אופיס דיפו והפעילות בדיוטי פרי.

לפרטים: קרן מיכלין 052-8272735; משרד: 03-7538828