

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**  
**("החברה")**

2 באוקטובר, 2019

**לכבוד**  
**הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ**  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

**לכבוד**  
**רשות ניירות ערך**  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.נ,

**הנדון: דוח מיידי - התקשרות בהסכם לרכישת נכס מסחרי בהקמה בגני תקווה**

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 27 בספטמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרה בהסכם עם אשדר חברה לבניה בע"מ ("אשדר") וצ.מ.ח המרמן בע"מ ("צמח המרמן") וביחד עם אשדר: "המוכרות" לרכישת מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות בממכר, כהגדרתן להלן, בתמורה לסך של 175 מיליון ש"ח בצרוף הפרשי הצמדה ומע"מ ("ההסכם").

1. להלן יפורטו עיקרי ההסכם:

1.1. **העסקה** - החברה (לרבות באמצעות תאגיד בבעלות המלאה) (יחדיו בדיווח זה: "**החברה**") רוכשת את מלוא (100%) זכויותיהן והתחייבויותיהן (בכפוף להוראות ההסכם) של המוכרות בחלק מפרויקט "לב גני תקווה", המוקם ונבנה ע"י המוכרות בגני תקווה ע"ג מקרקעין הידועים כגוש 6717 חלקות 279 ו-198 (חלק) ("**מקרקעי הפרויקט**") המיועד לשמש כמרכז קניות, בילוי, משרדים, בשטח של כ- 8,800 מ"ר ("**המרכז המסחרי**" או "**הממכר**"), כשהמרכז המסחרי בנוי בהתאם לתכנית ולמפרט, וכשהזכויות בו חופשיות ונקיות, והכל בתנאים המפורטים בהסכם.

הממכר כולל המחאה של זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות עפ"י הסכמי השכירות שנחתמו עד למועד חתימת ההסכם ביחס לשטחי המרכז המסחרי. המוכרות התחייבו לגמר שטחים משותפים במועד מסירת הנכס ולרמת מעטפת בשטחי החנויות והמשרדים. החל ממועד חתימת ההסכם, החברה תמשיך בשיווק השטחים לשכירות בנכס.

1.2. **התמורה ומועדי תשלום התמורה** - תמורת הממכר תשלם החברה למוכרות (באמצעות חשבון הליווי של הפרויקט כהגדרתו להלן) סך של 175 מיליון ש"ח בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (מדד בסיס- המדד שפורסם ביום 15.9.2019) ובצרוף מע"מ, על פי לוח תשלומים כמפורט להלן:

(1) 10% מהתמורה שולמה ביום 29 בספטמבר 2019; (2) 15% מהתמורה תשולם עד ליום 28 באוקטובר 2019; (3) 25% מהתמורה, תשולם ביום 15 במאי 2020; (4) 40% מהתמורה תשולם ביום 30 בנובמבר 2020; ו- (5) 10% מהתמורה תשולם בסמוך למועד השלמת הבנייה המשוער כהגדרתו להלן, הצפוי להיות ביום 31 בדצמבר 2020. לכל התשלומים יתווספו הפרשי הצמדה ומע"מ.

התשלומים נשוא ס"ק (1) ו-(2) לעיל ישולמו מהון עצמי של החברה בלבד ("**ההון העצמי**").

1.3. **בטוחה** - להבטחת התשלומים שתשלם החברה על חשבון הממכר (לא כולל רכיב המע"מ הכלול בהם), החברה תהיה זכאית לקבלת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

1.4. **תקופת הבנייה, השלמת הבנייה, מועד המסירה ופיצוי מוסכם** - מועד השלמת הבניה של הממכר ותאריך מסירתו לידי החברה, בהתאם להוראות ההסכם, הינו מועד בו התקבל טופס 4/אישור אכלוס לממכר באופן בו הועמד לרשות החברה למסירת חזקה בו אשר עתידה להתקיים ביום 31 בדצמבר 2020 ("**מועד השלמת הבנייה המשוער**" או "**מועד המסירה**"). מועד השלמת הבנייה המשוער כאמור, ניתן להארכה ולדחייה על ידי המוכרות לתקופה נוספת מפאת כוח עליון (כהגדרתו בהסכם) בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם.

איחור העולה על 60 (שלא מפאת כח עליון כאמור) יזכה את החברה בפיצוי לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, ותיקוניו, מעת לעת ("**חוק המכר דירות**") ("**הפיצוי המוסכם**"). הפיצוי המוסכם יהיה הפיצוי המלא והיחיד שהחברה תהא זכאית לו בגין האיחור בהשלמת הבניה והעמדת הממכר למסירה לרשותה וזאת בכפוף לכל דין.

כמו כן, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם ככל שהאיחור המצטבר יעלה על 9 חודשים.

1.5. **בדק ואחריות** - תקופת הבדק והאחריות תהיינה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

1.6. **מיסים ותשלומים אחרים** - מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הממכר יחול על המוכרות וישולם על ידן. מס רכישה בגין רכישת הממכר ישולם על ידי החברה. היטל השבחה בגין תכניות החלות על הממכר ונכנסו לתוקף עד למועד חתימת ההסכם יחול על המוכרות. היטל השבחה בגין

תכניות שיכנסו לתוקף לאחר מועד חתימת ההסכם יחול על החברה. כל המיסים ו/או ההיטלים החלים על קרקע ו/או האגרות, ו/או תשלומי חובה אחרים, החלים על מחזיק של נכס, עד למועד המסירה יחולו על המוכרות וישולם על ידן והחל ממועד המסירה כאמור, יחולו על החברה וישולמו על ידה.

1.7. **סעדים ותרופות** – על ההסכם יחול האמור בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ונקבעו הוראות ומועדים ספציפיים לעניין הפרות ותיקונן. הפרה יסודית של החברה שלא תוקנה ואשר בגינה בוטל ההסכם כדין, תזכה את המוכרות בפיצוי קבוע ומוסכם מראש בסך השווה ל- 10% מהתמורה ("הפיצוי המוסכם"), בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד עד למועד הפירעון בפועל.

2. להלן פרטים נוספים:

## 2.1. תיאור תמציתי של הממכר/הפרויקט

"לב גני תקווה" הינו פרויקט מעורב שימושים המוקם על ידי צמח המרמן ואשדר וכולל 250 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים לצד המרכז המסחרי, נשוא הממכר וסמוך לקומפלקס של דיור מוגן ("הפרויקט"). בנוסף כולל הפרויקט כ- 750 מקומות חניה לשימוש הדיירים ובאי המסחר. לפרטים אודות הממכר, ראו הערה 9 בסעיף 3.10 לפרק א' לדוח התקופתי של אשדר לשנת 2018 (אסמכתא מס': 2019-01-024250), הנכלל להלן על דרך ההפנייה.

על פי מידע שנמסר לחברה, הפרויקט ממוקם בשכונה, עתידה למנות כ-7,000 יחידות דיור והתושבים בה הינם בעלי מעמד סוציאקונומי בינוני-גבוה. הממכר מיועד, בין היתר, לשמש את תושבי השכונה ושכונות סמוכות ולהוות מרכז בילוי ומפגש שכונתי כמו גם מתן מענה לשירותים שוטפים הדרושים לתושבי הסביבה.

2.1.1. נכון למועד דיווח זה, על פי מידע שנמסר לחברה, הקבלן המבצע בפרויקט, לרבות בממכר, הינו מקבוצת אשטרום בע"מ. כמו כן, נכון למועד דיווח זה, הסתיימה בניית שלד מרתפי החניה התת-קרקעית וכן שלד קומת קרקע והקומה הראשונה (מתוך שלוש) של הממכר.

2.1.2. כמו כן, נכון למועד הדיווח, על פי מידע שנמסר לחברה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 20% משטחי הממכר וכן מתנהלים מו"מ מתקדמים ביחס לכ- 15% נוספים משטחי הממכר.

2.1.3. להערכת החברה, לא צפויות לה השקעות מהותיות נוספות בממכר, מלבד תשלום התמורה ומס רכישה.

2.2. להערכת החברה, ה-NOI השנתי הצפוי לנבוע לחברה מהממכר, בתפוסה מלאה בחלוף שלוש (3) שנים ממועד פתיחתו, ובכפוף לכך כי העסקה תושלם, הינו כ-15 מיליון ש"ח ("ה-NOI המשוער").

2.3. רכישת הנכס האמור תואמת את האסטרטגיה העסקית של החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

2.4. למעט ההון העצמי (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.2 לעיל) אשר ימומן ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם להתחייבותה בהסכם, בכוונת החברה לממן את העסקה ממקורותיה העצמיים ו/או לבחון קבלת מימון מתאגיד פיננסי ו/או גיוס הון/חוב מהציבור.

מובהר, כי השלמת העסקה, לרבות מועד השלמת הבנייה המשוער תלויים, בין היתר, במילוי התחייבויותיהן של המוכרות על פי ההסכם. עוד מובהר כי ה-NOI המשוער ואופן מימון העסקה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. ההערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בשווקים, שינויים רגולטורים משמעותיים, וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים של החברה.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ

באמצעות: רני צים, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים