

רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

27 בנובמבר 2019

ג.א.ג,

הנדון: מכירת זכויות חכירה במקרקעין בשדרות

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 26 בנובמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, רני צים פרי מגדים בע"מ, חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידה בשיעור 55% ("המוכרת") התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה או במוכרת (להלן יחדיו ולחוד: "הרוכש"), בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין בשדרות ובמועצה אזורית שער הנגב, המשתרעים על 3 חלקות בשטח כולל של כ-60 דונם, כשהן חופשיות ונקיות מכל משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות כל צד ג' כלשהו, ובמצבן הקיים (AS-IS)¹, בתמורה לסך של 1,020 אלפי ש"ח לכל דונם ובסה"כ, בכפוף לתנאים המפורטים להלן, כ-61.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("ההסכם"), וזאת, בתנאים ובאופן כמפורט להלן:

(1) בתמורה לזכויותיה של המוכרת באחת החלקות המשתרעות על שטח של כ-33 דונם ("חלקה א'") ומסירת החזקה בחלקה א' לרוכש, ישלם הרוכש סך כולל של כ-33.9 מיליון ש"ח ("התמורה בגין חלקה א'") במועדים המפורטים להלן: (1) סך של 20% מהתמורה בגין חלקה א' ישולם למוכרת במועד חתימת ההסכם; (2) היתרה, המהווה 80% מהתמורה בגין חלקה א' ישולם בתוך 100 ימים ממועד החתימה על ההסכם וכנגד מסירת החזקה בחלקה א' לידי הרוכש;

(2) בתמורה לזכויותיה של המוכרת בשתי חלקות המשתרעות על שטח כולל של כ-27 דונם ("חלקות ב' ו'ג'") ומסירת החזקה בחלקות ב' ו'ג' לרוכש, ובכפוף לאי קיום "התנאי המפסיק" כהגדרתו להלן, ישלם הרוכש סך כולל של כ-27.5 מיליון ש"ח ("התמורה בגין חלקות ב' ו'ג'") במועדים המפורטים להלן: (1) סך של 20% מהתמורה בגין חלקות ב' ו'ג' תופקד בידי הנאמן לאחר חלוף 45 ימים ממועד האישור הסופי של התכנית המאוחרת על ידי הוועדה, כהגדרת מונח זה בהסכם ("התשלום הראשון")²; (2) היתרה, המהווה 80% מהתמורה בגין חלקות ב' ו'ג' תשולם בתוך 100 ימים ממועד התשלום הראשון וכנגד מסירת החזקה בחלקות ב' ו'ג' לידי הרוכש.

"התנאי המפסיק" – רשימה של תנאים המפורטים בהסכם הנוגעת, בין היתר, ליזום התכנית המאוחרת כהגדרתה להלן, ואשר בהתקיים מי מהם, הרוכש או המוכרת (לפי המקרה), בהתאם למפורט בהסכם, יהיו רשאים לבטל את ההסכם ביחס לחלקות ב' ו'ג', בחלק מהתנאים, בהתאם לשיקול דעת בלבד.

"התכנית המאוחרת" – תכנית חדשה לחלקות ב' ו'ג', אשר על המוכרת ליזום על אחריותה ועל חשבונה, במסגרתה יקבע, כי היעוד והשימושים יהיו לתעשייה, מלאכה ואחסנה, ואשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה וכן יקבע במסגרתה כי היקף הזכויות הניתן לבניה בחלקות האמורות לא יפחת מהיקף הזכויות המוענקות מכח התכנית החלה על חלקה א' באופן יחסי לגודל כל חלקה, וכי התכנית אושרה כדין ולשביעות רצונו של הרוכש.

בנוסף כולל ההסכם, בין היתר, הוראות לעניין תשלומי היטלי השבחה, ככל שיחולו בקשר עם אישור התכנית המאוחרת, וכן הוראות לעניין פיצוי מוסכם בשיעור של עד 10% במקרה של ביטול ההסכם כדין במקרה של הפרת מי מההוראות היסודיות של ההסכם.

בכפוף להשלמת מלוא העסקה בתנאים המתוארים לעיל, חלקה של החברה ברווח, לפני מס, שינבע למוכרת ממכירת הממכר (הנרשם בספרי המוכרת כהתאמה לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה) הינו בסך של כ-18.5 מיליון ש"ח (חלק

¹ למעט עבודות במקרקעין, אשר על המוכרת לבצע עד לא יאוחר מ-150 ימים ממועד חתימת ההסכם.
² התשלום הראשון יועבר למוכרת לאחר רישום התחייבויות, הערות ושעבודים הקבועים בהסכם לעניין זה.

החברה ברווח, בניכוי מס, אשר צפוי להשתקף בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019 בסעיף רווחים מחברות כלולות צפוי לעמוד על כ- 14 מ' ש"ח); וחלקה של החברה בתזרים המזומנים הצפוי מהעסקה האמורה (לאחר מיסים) כולל חלק החברה בהחזר הלוואות הבעלים יסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הנכס, ראו סעיפים 6.1.1.5 ו-6.6.22 בפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, אשר פורסם ביום 17 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-021498), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה.

הערכות החברה באשר להשלמת כל העסקה על פי תנאיה, לסכום הרווח שיירשם בעקבות מכירת הממכר ולתזרים המזומנים הצפוי לחברה מהעסקה האמורה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, זאת מאחר שלמועד דיווח זה אין וודאות כי לא יתקיים התנאי המפסיק כהגדרתו לעיל, וכן אין ודאות בדבר גובה המיסים ותשלומים אחרים שיחולו על התמורה ובדבר התממשות המידע האמור במלואו בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או הפרתו של ההסכם על ידי מי מבין הצדדים.

בכבוד רב,

**רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ה רני צים, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים**