

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

25 בדצמבר 2019

ג.א.ג.

הנדון: זכייה במכרז לרכישת נכס

1. החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 24 בדצמבר 2019, זכתה רקע הר בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("רקע הר"), באמצעות צד ג' שהגיש את ההצעה בנאמנות עבור רקע הר, בהליך התמחרות שבוצע במסגרת מכרז, שפורסם על ידי המנהלים המיוחדים לסיטי 1 בע"מ ("המוכרת"), לרכישת נכס מקרקעין הידוע כחלק מחלקה 134 בגוש 17532, המצוי באזור התעשייה נוף הגליל (בשמה הקודם, נצרת עלית) ("הנכס").

הזכייה כפופה לקבלת אישור ביהמ"ש בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח - 1968 ("התנאי המתלה").

התמורה בגין הנכס הינה בסך של 97 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם המכר שצורף למסמכי המכרז ("הסכם המכר" ו-"התמורה"), לפי העניין) בתוספת מע"מ, אשר תשולם במועדים הנקובים בהסכם המכר, שהאחרון שבהם הינו תוך 90 ימים ממועד קיום התנאי המתלה, וכנגד מסירת החזקה המשפטית בנכס לידי רקע הר במצבו כפי שיהיה באותו מועד, ובכפוף לזכויות שוכרים בנכס בהתאם להסכמי השכירות הקיימים במועד דיווח.

בהתאם להסכם המכר, לבקשת החברה, לצורך ביצוע התשלום האחרון, המוכרת, באמצעות המנהלים המיוחדים, תתווך על התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שיממן את התשלום האמור.

2. פריטים נוספים, למיטב ידיעת החברה ובהסתמך על נתונים שצורפו למסמכי המכרז, אודות הנכס -

נכס הידוע בכינויו קניון סיטי 1 המשתרע על שטח בנוי ברוטו של כ-36,574 מ"ר (שטח לשיוק - כ-24,197 מ"ר) וכולל 4 קומות עיקריות, 4 קומות ביניים, מרתף חלקי וקומת גג חלקית. בנוסף, שטחים לא מקורים בשטח של כ-761 מ"ר וכן תחנת תדלוק המושכרת לטן חברה לדלק בע"מ ("טן").

נכון ליום 3 ביולי 2019, שיעור התפוסה הממוצע בנכס הינו, כ-84.4% ודמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר מאוכלס הינם בסך של כ-26.2 ש"ח. בנוסף דמי השכירות החודשיים מתחנת התדלוק המחוברים על פי תנאי הסכם השכירות עם טן, כאחוזים מהפדיון של תחנת התדלוק, עומד, על כ-50 אלפי ש"ח לחודש. סך ההכנסות השנתיות מחוזים חתומים מסתכם לכ-7 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי (הכנסות תפעוליות נטו בניכוי גרעון חברת הניהול) מסתכם לסך של כ-5.5 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בעוד כ-3 שנים, בהתבסס על דמי השכירות הנגבים מנכסים דומים באזור נכון למועד דיווח זה, ובהנחת תפוסה מלאה בנכס, צפוי לעמוד על סך של כ-11.5 מיליון ש"ח.

3. נכון למועד דיווח זה, טרם נקבע אופן מימון רכישת הנכס ותשלום ההוצאות. החברה בוחנת דרכי מימון כאמור, לרבות ממקורות העצמיים של החברה ו/או מימון ממוסד פיננסי ו/או גיוס הון/חוב מהציבור.

יודגש, כי אין כל וודאות להתקיימות התנאי המתלה כאמור לעיל. עוד יודגש, כי הערכת החברה לעניין ה-NOI הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל התממשות מי מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 27.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 021498-01-2019), וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

בכבוד רב,

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