

רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

7 ביוני 2020

ג.א.ג,

הנדון: ביטול מזכר עקרונות עם ברנמילר אנרג'י בע"מ

1. בהמשך לדיווח המיידני של החברה מיום 9.2.2020 (אסמכתא 2020-01-012034) ("הדיווח המקורי"), בדבר התקשרות החברה עם ברנמילר אנרג'י בע"מ ("ברנמילר") בהסכם עקרונות, לפיו בכפוף לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים, ולהתקיימות מלוא התנאים להשלמת העסקה להעמדת הלואות המיירות למניות ברנמילר ו/או למניות חברה בת שלה (והכל כמפורט בדיווח המקורי ("הסכם העקרונות" או "העסקה המקורית")) ולדיווחים מיידיים מהימים 16.3.2020, 16.4.2020 ו-16.4.2020 ו-20.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-021592 ו-2020-01-034450 ו-2020-01-044938, בהתאמה), בדבר הארכת המועד להשלמת בדיקת הנאותות והחתימה על הסכם מחייב, שהאחרונה שבהן נקבעה עד ליום 4 ביוני 2020, והמובאים בזאת כולם על דרך ההפניה, מתכבדת החברה לעדכן בזאת כדלקמן:
 - 1.1. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 4 ביוני 2020, תוך אימוץ המלצות וועדת הביקורת משיבתה באותו היום, החליט לא להתקשר בהסכם מחייב עם ברנמילר בהמשך להסכם העקרונות וזאת בין היתר, מהנימוקים שיפורטו להלן. כפועל יוצא מכך, ביום 4 ביוני 2020 בוטל הסכם העקרונות¹;
 - 1.2. עוד החליטו חברי וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה לאפשר למר רני צים, בעל השליטה בחברה, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, להתקשר בהסכם השקעה עם ברנמילר, כפי שיפורט בהמשך ("העסקה הפיננסית").
2. להלן תובא בכלליות תמצית נימוקי וועדת הביקורת והדירקטוריון לעניין אי התקשרות החברה בהסכם עם ברנמילר והסכמה להתקשרותו של מר רני צים בעסקה הפיננסית עם ברנמילר:
 - 3.1. למועד דיווח זה תחום הפעילות של החברה, לרבות באמצעות חברות בנות וכלולות שלה (יחדיו: "הקבוצה") הינו בתחום הנדל"ן המניב – ייזום, הקמה, רכישה וניהול של מרכזים מסחריים. במסגרת תחום פעילות זה, נכון למועד דיווח זה מנהלת החברה 7 מרכזים מסחריים שהיקפם ליום 31 במרץ 2020 נאמד בכ- 719 מיליון ש"ח (חלק החברה). בנוסף, למועד דיווח זה מעורבת החברה במספר פרויקטים בהקמה ובייזום, לרבות במגזר הלא יהודי ("ליבת העסקים של החברה").
 - 3.2. ברנמילר עוסקת בייזום, תכנון, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל לרבות מכירת ציוד ופתרונות אגירה על בסיס הפיתוח והטכנולוגיה שבבעלותה ("תחום האנרגיה"), תחום שאינו בליבת העסקים של החברה. ההשקעה של החברה בתחום האנרגיה, נבחנה בחודש פברואר 2020 על רקע האסטרטגיה העסקית של החברה, להרחיב את תחום פעילותה גם לתחום האנרגיה הסולארית.

¹ מובהר כי האמור בדיווח זה מהווה עדכון גם לאמור בסעיף 4 בחלק א' (דוח שינויים וחיידושים מהותיים שארעו בעסקי התאגיד), הנכלל בדוח לרבעון הראשון של שנת 2020, אשר פרסמה החברה ביום 31 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-048199), אשר המידע על פיו נכלל על דרך ההפניה. כמו כן, אין בביטול הסכם העקרונות כדי לגרוע מהתחייבותה של ברנמילר להשיב לחברה את הלואה שהועמדה לה.

- 3.3 היקף ההשקעה בברנמילר, אילו הסכם העקרונות היה מבשיל לכדי הסכם מחייב, נאמד בכ- 72 מיליון ש"ח? וזאת בתמורה להחזקה של כ-30% (בדילול מלא נכון למועד ההתקשרות בהסכם העקרונות) ממניות ברנמילר ו-100% ממניות חברה בת שלה, אם וכל ההלוואות ההמירות וכתבי האופציה היו ממומשים למניות ברנמילר והחברה הבת, לפי העניין.
- 3.4 ברם, בשל משבר הקרונה והשלכותיו הרחבות על כלל המשק, החברה סבורה, כי לצורך ניהול מיטבי של המרכזים המסחריים והפרויקטים בהקמה, מוטב בעת הזו, כי מרבית תשומותיה יופנו לליבת העסקים של החברה, הדורשים משאבים כספיים ותשומות זמן וניהול.
- 3.5 במהלך התקופה שלמן פרוץ משבר נגיף הקורונה, לאחר חתימת הסכם העקרונות, ניהלה החברה מגעים בניסיון לשפר את תנאי העסקה המקורית, בעוד ברנמילר מצידה חזרה עם מתווה, אשר במהותו הינו השקעה פיננסית גרידא, ללא שליטה משותפת, אשר מטיבה וטיבעה, אינה ליבת העסקים של החברה ואף אינה מקנה לחברה יכולת השפעה מהותית על היכולת לכוון את עסקי ברנמילר ו/או חברה בת שלה ועל ניהולה (כך הומלץ גם על ידי יועצי החברה החיצוניים המומחים בתחום). השקעה פיננסית כאמור אינה תואמת את האסטרטגיה העסקית של החברה וזאת בנוסף להשקעה הכספית הכרוכה בה.
- 3.6 לאור המפורט לעיל, לדעת חברי וועדת הביקורת וחברי הדירקטוריון של החברה, ההחלטה של החברה לא להתקשר בהסכם השקעה פיננסית עם ברנמילר הינה לטובת החברה, בעלי מניותיה ולטובת המשקיעים. נוכח האמור, סברו חברי וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, כי אין מניעה להתקשרותו של מר רני צים בעסקה הפיננסית.
- 4 כאמור, ולאור החלטת החברה, ברנמילר מצידה הציעה ביום 4 ביוני 2020, למר רני צים לבצע עסקה פיננסית לפיה, בין היתר, בכפוף לאישורי האורגנים בברנמילר, תוקצינה לרני צים (לרבות באמצעות חברות בשליטתו) 4,186,047 מניות ברנמילר, בתמורה להשקעה בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח וזכות למינוי דירקטור בברנמילר. כאמור בסעיף 1.2 לעיל החליט דירקטוריון החברה לאפשר למר רני צים להתקשר בהסכם השקעה.
- בישיבות וועדת הביקורת, נכחו כל חברי וועדת הביקורת, אשר אישרו את התקשרות החברה בהסכם עם ברנמילר ואשרו את ההתקשרות בעסקה הפיננסית בין ברנמילר לבין מר רני צים, פה אחד, זאת לאחר שניתנו להם הסברים מפורטים לעיל, לרבות מיועציה החיצוניים של החברה. בישיבת הדירקטוריון נכחו מרבית חברי הדירקטוריון (ולמעט מר רני צים ודירקטור נוסף, אשר לא נכחו בעת קבלת ההחלטה) אשר אימצו את החלטת וועדת הביקורת.

בכבוד רב,

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