

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

1 ביולי 2020

הנדון: התקשרות במזכר הבנות למכירת 50% מהזכויות בנכס בהקמה גני תיקווה

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה עם ריט 1 בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות אף הן בבורסה לני"ע בת"א ("הרוכשת"), במזכר הבנות מחייב (בכפוף לאישור דירקטוריון הרוכשת, ובכפוף להשלמת בדיקת נאותות על ידי הרוכשת ("התנאים המוקדמים")) התחייבה למכור מחצית (50%) מזכויות החברה ("הממכר") על פי הסכם רכישת הפרויקט בהקמה, מרכז מסחרי בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר של כ-9,000 מ"ר ("הנכס"). לעיקרי הסכם רכישת הנכס, ראו סעיף 6.6.23 בדוח תיאור עסקי התאגיד וביאור 12 א'. לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, הנכללים בפרקים א' ו- ג' (בהתאמה) לדוח התקופתי לשנת 2019¹ וסעיף 1 בדוח שינויים וחיידשים מהותיים שארעו בעסקי התאגיד, הנכלל בחלק א' לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2020², אשר המידע על פי הם נכללים בדיווח זה על דרך ההפניה.

1. להלן יפורטו תנאי העיסקה העיקריים, בהתאם למזכר הבנות ("העסקה"):

- 1.1. בתמורה למכירת הממכר, וכנגד רישום בטוחות על זכויות החברה בנכס ובקשר עמו, תשלם הרוכשת לחברה סך של 110 מיליון ש"ח (המשקף שווי של 220 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות בנכס), צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ("התמורה"), בתשלום אחד שישולם (בתוספת מע"מ) בחודש ינואר 2022 או במועד מוקדם יותר כפי שתודיע עליו הרוכשת לחברה ובלבד שעובר לאותו מועד הנכס החל להניב, לאחר שנמסר לחברה ולרוכשת. התמורה נקבעה במשא ומתן בין הצדדים.
- 1.2. בתום 5 שנים מהמועד בו שולמה התמורה תבוצע התאמה של התמורה, בהתאם ל-75% מהשינוי בשווי הנכס, בהתאם למנגנון המפורט במזכר ההבנות, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מ-95 מיליון ש"ח.
- 1.3. להבטחת תשלום התמורה, הרוכשת תעמיד לחברה מספר ערבויות בנקאיות אוטונומיות במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים במזכר ההבנות, שהראשונה ביניהן בסך 20 מיליון ש"ח ("ערבות המקדמה") ואשר הערבויות הנוספות ישמשו להשלמת מלוא התשלום אותו מחוייבת החברה לשלם בגין הנכס. הערבויות תושבנה לרוכשת כנגד תשלום התמורה ובמקרה שלא יתקיימו התנאים המוקדמים (כמפורט בסעיף 1.6 להלן), ערבות המקדמה תושב לרוכשת עד חלוף 6 חודשים ממועד החתימה של מזכר ההבנות, בתנאים שנקבעו בו.
- 1.4. החל ממועד התקיימות התנאים המוקדמים, כל ההחלטות בקשר לנכס יהיו משותפות.
- 1.5. הניהול השוטף של הנכס יתבצע על-ידי החברה/תאגיד בשליטתה. בגין 5 שנות ההפעלה הראשונות התחייבה החברה ליעדי NOI אשר בגין עמידה ביעדים גבוהים יותר ישולם לה מענק ובגין אי-עמידה ביעדים ישולם קנס. גובה התשלומים האמורים יוגבל בהתאם לסיכום שיקבע בין הצדדים בהסכם המפורט.
- 1.6. השלמת העסקה, לרבות בתנאים המפורטים בדיווח זה, אינה וודאית והיא כפופה להשלמת בדיקת נאותות על-ידי הרוכשת ולאישור דירקטוריון הרוכשת, תוך 30 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות.

¹ פורסם ביום 25 במרץ 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-025564).

² פורסם ביום 31 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-048199) ("הדוח לרבעון הראשון לשנת 2020").

1.7. בכוונת הצדדים לחתום על הסכם מפורט אשר יחליף את מזכר ההבנות ("ההסכם המפורט") בתוך 60 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות. ככל שלא יחתם הסכם מפורט כאמור, מזכר ההבנות יחייב את הצדדים.

1.8. החברה תפרסם דיווחים מיידיים נוספים עם חתימה על ההסכם המחייב ועם השלמת העסקה כנדרש על פי דין.

1.9. החברה תוסיף ותציין, בהמשך לאמור בסעיף 1.2.7 לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2020, הנכלל בחלק ב' דוח לרבעון הראשון של שנת 2020, שעניינו התקשרות החברה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לנכס, כי אם וככל שהעסקה תושלם, אזי החברה לא תזקק להעמדת האשראי הנוסף (הפעימה השנייה), בסך 61 מיליון ש"ח.

1.10. להערכת החברה, בכפוף להשלמת העסקה ולקבלת אישור אכלוס לנכס, הרווח (לפני מיסים) שצפוי לנבוע לחברה בגין 100% מהזכויות בנכס (מחושב בגין הפער שבין מחיר רכישת הנכס בתוספת מס רכישה ועלויות נוספות שנרשמו בגין ובקשר לנכס עד ליום 31 במרץ 2020 לתמורה כאמור לעיל) נאמד בכ- 34 מיליון ש"ח ותזרים המזומנים החופשי שינבע לחברה מההתקשרות כאמור נאמד בכ- 22 מיליון ש"ח.

מובהר כי אין וודאות כי העסקה תושלם ו/או תושלם בתנאים המפורטים בדיווח זה. עוד מובהר כי הערכות החברה, בדבר רווח ההון ותזרים המזומנים שינבעו לחברה, אם וככל שהעסקה תושלם, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוססות, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום דיווח זה, אשר עלול שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ
ע"י: רני צים, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון
עודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים