

# רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

18 במאי 2021

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.ג,

## הנדון: דוח מיידי - התקשרות בהסכם עקרונות

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 13 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם עקרונות עם צד שלישי בלתי קשור, משכנות גשם הארץ בע"מ ("המוכר" ו-"הסכם העקרונות", לפי העניין) לפיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים בסעיף ג' להלן ובכלל זה חתימה על הסכם מחייב, תרכוש החברה 50.01% מזכויותיו של המוכר בחלק המסחרי של פרויקט רחב היקף (הכולל כ-200 יחידות דיור וכ-28,000 מ"ר שטחי משרדים), ואשר שטחו של המרכז מסחרי הינו כ-18,000 מ"ר בבקעת אונו ("המרכז המסחרי" או "הממכר"), כשהממכר חופשי ונקי, וזאת בתמורה לסך הנקוב בסעיף (א) להלן. בנוסף, הוענקה לחברה אופציה לרכישת 20% נוספים מהזכויות במרכז המסחרי (באופן שתהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו), וזאת החל מחלוף 36 חודשים ממועד קבלת היתר בניה למרכז המסחרי ולחלופין החל ממועד קבלת טופס 4 למרכז המסחרי, לפי המועד המאוחר מביניהם, ועד 60 חודשים לאחר מועד זה ("האופציה" ו-"הזכויות הנוספות", לפי העניין). השלמת הפרויקט וקבלת טופס 4 צפויה להתקיים בסוף מאי 2024. החברה צופה כי ה-NOI הצפוי השנתי (100%), בהנחת אכלוס מלא, הרביעית להפעלתו של המרכז המסחרי יעמוד על כ-24 מיליון ש"ח.

להלן יפורטו עיקרי הסכם העקרונות:

(א) **התמורה: (1)** בתמורה לממכר תשלם החברה למוכר מקדמה בסך של כ-130 מיליון ש"ח ("המקדמה") בצרוף מע"מ, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם העקרונות, כאשר 7% הימנה תשולם במועד חתימת ההסכם המחייב (ככל שייחתם). כל התשלומים ישולמו כנגד קבלת בטוחה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) – תשל"ה - 1974. התמורה הסופית כפופה להתאמה שתשקף נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד שיחול בין 24-36 חודשים ממועד קבלת טופס 4 למרכז המסחרי, לפי שיעור היוון של 8% ובקיצוץ המקדמה והשקעות שניתנו ו/או ינתנו לשוכרים במרכז המסחרי, ואולם בכל מקרה לא תפחת מסכום המקדמה; (2) בתמורה לזכויות הנוספות (ככל שתמומש האופציה), תשלם החברה למוכר תמורה נוספת שתשקף נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד מימוש האופציה, לפי שיעור היוון של 7.5% ובקיצוץ השקעות שניתנו ו/או ינתנו לשוכרים במרכז המסחרי.

(ב) **ניהול המרכז המסחרי - לצורך ניהול המרכז המסחרי יקימו הצדדים חברת ניהול משותפת, אשר אחזקות הצדדים בה יהיו כשיעור אחזקותיהם במרכז המסחרי ("הסכם חברת הניהול המשותפת")** ואשר תנוהל על ידי החברה.

(ג) **תנאים מתלים:** הצדדים יפעלו לחתימת הסכם מחייב בתוך תקופה של 45 ימים ממועד חתימת הסכם העקרונות (תקופה אשר תחשב גם כתקופת no shop), במהלכה תבוצענה הפעולות הבאות: (א) בדיקת נאותות לשיעור רצונה של החברה; (ב) חתימה על הסכם מחייב (לרבות הסכם חברת הניהול המשותפת); (ג) קבלת אישור האורגנים אצל כל אחד מהצדדים להסכם העקרונות; (ד) אי-שינוי מהותי לרעה בקשר עם המרכז המסחרי עד למועד חתימת ההסכם המחייב; (ה) קבלת אישור עקרוני מהבנק המלווה של הפרויקט, ככל שיידרש.

החברה תשוב ותדווח בכל התפתחות מהותית.

מובהר, כי אין וודאות כי הסכם העקרונות יבשיל לכדי הסכם מחייב ו/או כי יחתם הסכם מחייב בהתאם לעקרונות המפורטים בדיווח זה. עוד מובהר, כי הערכות החברה בדבר מועד השלמה צפוי ו/או בדבר ה- NOI השנתי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968. אין כל ודאות אם הערכות החברה כאמור תתממשה, במלואן או בחלקן, או תתממשה באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לדוח התקופתי לשנת 2020 הנכלל בדיווח זה על דרך ההפניה.

יצוין, כי נכון למועד דיווח זה טרם התקבל אישור הדירקטוריון להסכם העקרונות נשוא דיווח זה ואין וודאות כי יתקבל.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ  
באמצעות ה"ה מנשה זלכה, מנכ"ל  
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים

---

<sup>1</sup> פורסם ביום 22 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-040488).