

# רני צים מרכזי קניות בע"מ (החברה")

28 ביולי 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: דו"ח מיידי - כניסה לתחום פעילות ייזום והקמה של פרויקטים מגורים בחברה הערבית

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 14 ביולי 2021, אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לתחום פעילות נוסף - ייזום, הקמה ובנייה רוויה למגורים בחברה הערבית, אשר יבוצע, בין היתר, באמצעות חברה ייעודית שתוקם לצורך לכך (וכמפורט להלן), תוך ניצול הידע שהצטבר בחברה בכל הקשור לייזום, בניה והקמה של פרויקטים בחברה הערבית ("הפעילות החדשה"). הפעילות החדשה תכלול, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה על קרקע פרטית, לרבות באמצעות עסקאות קומבינציה, השתתפות במכרזי רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ועוד.

לאחר אישור הדירקטוריון כאמור לעיל ואישור הדירקטוריון מיום 27 ביולי 2021, ביום 27 ביולי 2021 התקשרה החברה בהסכם מייסדים עם חברה פרטית בבעלותו המלאה של איימן סייף ("איימן סייף") וחברה פרטית בבעלותו המלאה של מר איתי שליין ("שליין"), צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם להקמת חברה חדשה ("החברה הבת"), אשר 86% מהונה המונפק והנפרע יוחזק על ידי החברה (או חברה בבעלותה המלאה), 4% מהונה המונפק והנפרע יוחזק על ידי איימן סייף, אשר יכהן בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה הבת, ו-10% מהונה המונפק והנפרע יוחזק על ידי שליין, אשר יכהן בתפקיד המנהל הכללי של החברה הבת ("הסכם המייסדים"). הסכם המייסדים כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוגו, לרבות הוראות בדבר הרכב דירקטוריון חברת הבת, מנגנוני קבלת החלטות בחברת הבת, מימון החברה הבת, חלוקת דיבידנדים, זכויות הצעה ראשונה, ואופציית Call למר שליין (או למי מטעמו) לרכישת 10% מהון המניות של החברה הבת מהחברה, ואשר תהווה, במועד מימוש האופציה 10% ממלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה הבת, בתמורה לתשלום בסך של 10% מהשווי של מניות החברה הבת, כפי שיוערך על ידי רו"ח חיצוני מוסמך, שיבחר על ידי הצדדים בהסכמה ("האופציה"). האופציה תהיה ניתנת למימוש על-ידי מר שליין לא לפני 24 חודשים ממועד הקמת החברה הבת ולמשך 48 חודשים מהמועד האמור.

עוד מתכבדת החברה להודיע, כי ביום 22 ביולי 2021 פורסמה באתר רשות מקרקעי ישראל הודעה בדבר זכייתה של החברה (באמצעות חברה בשליטתה) במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל שמהותו רכישת זכויות חכירה לבניית 36 יחידות דיור בשני (2) מתחמים בבניה רוויה בפארדיס ("הזכייה" ו-"הפרויקט"), לפי העניין. מימוש הזכייה, כפוף, בין היתר, לחתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי

ישראל ("הסכם חכירה"), לתשלום דמי חכירה בגין זכויות החכירה בסך של כ- 2,500 אלפי ש"ח ולתשלום הוצאות פיתוח למועצה המקומית פארדיס בסך של כ- 7,840 אלפי ש"ח, הכל בתוך 90 ימים ממועד החלטת וועדת המכרזים לזכייה. לכל התשלומים יתווסף מע"מ כדין.

הפרויקט, ככל שיושלם, ישתרע על שטח כולל של כ- 6,100 מ"ר. להערכת החברה, תחילת ביצוע עבודות ההקמה בפרויקט, בכפוף לקבלת היתרי בנייה, תהיה בתוך כ-12 חודשים ממועד החתימה על הסכם החכירה, וסך הרווח מהפרויקט (לפני מיסים על ההכנסה) צפוי לעמוד על סך של כ-10 מיליון ש"ח.

מודגש, כי נכון למועד דיווח זה אין וודאות ביחס להיקף ההשקעה הנדרש בתחום הפעילות החדש ו/או בדבר הצלחת החברה בתחום הפעילות החדש, והדבר עשוי להשתנות, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה, שינוי לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הדיור למגורים ועוד.

עוד מודגש, כי ההערכות החברה בדבר תחילת ביצוע עבודות ההקמה בפרויקט ואמזן הרווח הצפוי מהפרויקט, ככל שבנייתו תושלם במלואה ותימכרנה כל היחידות הכלולות בו, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על מידע ונתונים אשר עומדים בפני החברה במועד דיווח זה. הערכות החברה כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה בלבד, זאת, בין היתר, כי ההקמה של הפרויקט כפופה, לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ובכלל זה אישור ועדות התכנון, ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-040488), אשר המידע על פיו נכלל בדיווח זה על דרך ההפניה.

**בכבוד רב,**

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**

באמצעות ה"ה מנשה זלכה, מנכ"ל החברה  
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים