

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

11 באוגוסט 2021

הנדון: מזכר עקרונית להתקשרות בהסכם שכירות להקמת מרכז מסחרי בדליית אל כרמל

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 10 באוגוסט 2021, התקשרה, באמצעות רני צים מרכזיים מסחריים בחברה הערבית בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בשמה הקודם – רקע הר בע"מ) ("החברה הבת"), במזכר עקרונית מותלה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה ("המשכיר"), לפיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים בדיווח זה להלן ובכלל זה חתימה על הסכם מחייב בתוך 60 ימי עסקים ממועד חתימת מזכר העקרונית, החברה הבת תתקשר בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר שטחו צפוי להיות כ-7,800 מ"ר לשיווק על גבי חלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 103-98 בגוש 11506 בדליית אל כרמל ("המקרקעין" ו-"הפרויקט", לפי העניין).

ההסכם המחייב, ככל שייחתם, יכלול את העקרונות המפורטים להלן:

- תקופות שכירות. המשכיר ישכיר לחברה הבת את זכויותיו במקרקעין לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים לשם הקמת והפעלת הפרויקט ("תקופת השכירות"). בתום תקופת השכירות כאמור, למשכיר, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אופציה כדלהלן: (1) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הנוספת") או (2) לדרוש מהחברה הבת להחזיר את המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום לחברה הבת של סכום השווה לשווי של המושכר, על פי קביעת שמאי מוסכם מטעם הצדדים (בניכוי שווי המקרקעין) בצרוף מע"מ כדין.
- דמי שכירות. המשכיר יהיה זכאי, החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי ועד לתום תקופת השכירות (או תקופת השכירות הנוספת), לדמי שכירות חודשיים מחושבים כאחוזים מהפידיון של דמי השכירות בפרויקט בשיעורים שנקבעו במזכר העקרונית (כתלות בדמי השכירות הממוצעים למ"ר כפי שהוגדרו במזכר העקרונית) אך לא פחות מדמי שכירות מינימאליים. לדמי השכירות כאמור יתווסף מע"מ. ככל שלא יתקבל היתר בניה לבניית הפרויקט גם בתוך 3 שנים ממועד החתימה על הסכם מחייב, ישולמו דמי השכירות המינימאליים החל מתום 3 שנים ממועד החתימה כאמור.
- שעבוד המקרקעין. במסגרת מזכר העקרונית, התחייב המשכיר לשעבד את זכויותיו במקרקעין לטובת תאגיד בנקאי וזאת לצורך קבלת מימון לחברה הבת להקמת הפרויקט. כנגד שעבוד הזכויות כאמור, יקבל המשכיר ערבות בנקאית בסכום שיקבע בין הצדדים.
- הקמת הפרויקט. החברה תתכנן ותקים את הפרויקט באחריותה על חשבונה.
- אפשרות ביטול. מזכר העקרונית, כולל, בין היתר, הוראות בדבר אפשרות החברה הבת והמשכיר לביטול הסכם השכירות (ככל שייחתם), בין היתר, במקרים בהם לא תבוצע הסדרה תכנונית לשימוש למסחר בכלל שטחי הפרויקט ובמקרה בו לא ינתן היתר בנייה לפרויקט בתוך 3 שנים ממועד חתימת הסכם מחייב.

¹ על פי הצהרתו המשכיר, המשכיר הינו חוכר בחכירה מהוונת והמחזיק הבלעדי של המקרקעין לשתי תקופות חכירה רציפה של 49 שנה כל אחת החל מיום 14.6.2006, עליהם ניתן להקים מבנה ביעוד מסחר, תעשייה ותעסוקה, מכוח הסכם חכירה שנחתם בינו לבין רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י").

6. תנאים מתלים. חתימת החברה הבת על הסכם השכירות, מותנית בין היתר, בהתקיימות התנאים הבאים: השלמת עריכת בדיקת נאותות ואישור דירקטוריון החברה. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי הסכם השכירות (ככל שייחתם) יכלול תנאים מתלים נוספים מקובלים כגון: חתימת הסכם ליווי, שיווק מוקדם מינמלי וכו'. לא ייחתם הסכם מחייב בתוך 60 ימי עסקים ממועד חתימת מזכר העקרונות, יהא מזכר העקרונות בטל ומבוטל.

להערכת החברה, בכפוף לחתימת הסכם השכירות, ככל שייחתם, העלות המשוערת של הקמת הפרויקט עומדת על סך של כ-43 מיליון ש"ח, ה-NOI השנתי הצפוי בפרויקט², ככל שיוקם, לאחר תשלום למשכיר, יהיה כ-6 מיליון ש"ח.

החברה תשוב ותדווח בכל התפתחות מהותית.

מובהר, כי אין וודאות כי מזכר העקרונות יבשיל לכדי הסכם מחייב. עוד מובהר, כי הערכות החברה בדבר עלויות הקמת הפרויקט וה-NOI השנתי הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968. המידע כאמור מבוסס, על הערכות, תחשיבים ותכנונים של החברה אשר עשויים להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, ותלויים, בין היתר, בקבלת היתרים ובהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה, המפורטים בסעיף 26 לדוח התקופתי לשנת 2020³ על דרך ההפניה.

עוד יצוין, כי נכון למועד דיווח זה טרם התקבל אישור הדירקטוריון להתקשרות בהסכם מחייב ואין וודאות כי יתקבל.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ

באמצעות ה"ה מנשה זלכה, מנכ"ל החברה

עודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים

² בהנחת אכלוס של 100% משטחי הפרויקט.

³ פורסם ביום 22 המרץ 2021 (אסמכתא מס': 040488-01-2021).