

# רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

2 בספטמבר 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: דיווח מיידי (משלים) - התקשרות במערך הסכמים לרכישת זכויות במרכז מסחרי

## בבקעת אונו

בהמשך לדיווחי החברה מהימים 18 במאי 2021, 24 ביוני 2021 ו-22 ביולי 2021<sup>1</sup>, בקשר עם התקשרות החברה במזכר עקרונות מותלה עם משכנות גשם הארץ בע"מ ("משכנות גשם" או "המוכרת") לרכישת 50.01% מזכויותיה של משכנות גשם בחלק המסחרי של פרויקט רחב היקף בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור וגם משרדים) ("הממכר" ו-"המרכז המסחרי", לפי העניין וההקשר), החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 1 בספטמבר 2021, התקשרו החברה ומשכנות גשם במערך הסכמים, שהמהותיים שבהם הינם: (1) הסכם מכר; (2) הסכם אופציה, ו- (3) הסכם שותפים – המסדיר, בין היתר, את ניהול המרכז המסחרי.

להלן, יפורטו, בתמצית, עיקרי ההסכמים המהותיים:

### 1. הסכם המכר:

1.1. התמורה ומועדי תשלום התמורה: (1) בתמורה לממכר תשלם החברה למוכרת מקדמה בסך השווה ל- 50.01% ממכפלת סך של 14,500 ש"ח לכל מ"ר משטחי השיווק במרכז המסחרי (ברוטו) (17,377 מ"ר) ותשלום נוסף בגין חניות שיוצמדו לנכס המסחרי (ובסה"כ כ-132.5 מיליון ₪) ("המקדמה"), צמוד לעלייה במדד תשומות הבנייה למשרדים ולמסחר ובצרוף מע"מ, בשיעורים, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם המכר, כאשר 7% מהמקדמה בתוספת מע"מ ישולמו סמוך להמצאת פנקס שוברים (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה המפורט להלן ולהסדרת רישומים טכניים נוספים) ויתרת המקדמה תשולם בשישה (6) תשלומים נוספים, כאשר האחרון שבהם, הינו בשיעור של 25% מסכום המקדמה וכנגד קבלת טופס אכלוס (טופס 4) למרכז המסחרי. (2) התמורה הסופית בגין הממכר כפופה למנגנון התאמת התמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתית של המרכז המסחרי במועד שיחול בין 24-36 חודשים ממועד קבלת טופס האכלוס, לפי שיעור היוון של 8% ובקיוו המקדמה והשקעות שניתנו ו/או ינתנו לשוכרים במרכז המסחרי, ואולם בכל מקרה לא תפחת מסכום המקדמה;

1.2. בטוחות: להבטחת התשלומים שתשלם החברה למוכרת בגין הממכר, החברה תהיה זכאית לקבלת בטוחות בהתאם להוראות חוק המכר [דירות] [הבטחת השקעות של רוכשי דירות], תשל"ה – 1974.

1.3. מועד תחילת הבנייה וסיומה: המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הממכר עד ליום 29 במאי 2024, בכפוף לאיחורים המותרים על פי הסכם המכר.

1.4. סעדים ותרופות: על ההסכם יחול האמור בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א- 1970 וכן נקבעו הוראות לעניין הפרות ותיקון. איחור במסירת החזקה העולה על 16 חודשים (שלא בשל איחורים מותרים בהסכם), יקנה לחברה את הזכות לבטל את הסכם המכר וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים המוקנים לה על פי הסכם המכר. כמו כן, נקבעו הוראות המזכות את הצד השני בפיצוי קבוע ומוסכם מראש בסך השווה ל- 10% מהתמורה וללא הוכחת נזק.

1.5. תנאי מתלה: חתימת הסכם ליווי בין המוכרת לבין גוף מלווה בתוך תקופה של 120 ימים ממועד חתימת הסכם המכר. לא נחתם הסכם הליווי כאמור, החברה תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על התנאי המתלה או להאריך את התקופה לקיומה של התנאי המתלה או להודיע על ביטולו של הסכם המכר. בחרה החברה לממש את זכותה

ולבטל את הסכם המכר, לא תעמוד למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין ביטול כאמור.

## **2. הסכם האופציה**

בנוסף, הוענקה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת 20% 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). בתמורה לזכויות הנוספות (ככל שתמומש האופציה), תשלם החברה למוכרת תמורה נוספת בגינן, שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד מימוש האופציה, לפי שיעור של 7.5% ובקיצוץ השקעות שניתנו ו/או ינתנו לשוכרים במרכז המסחרי.

## **3. הסכם השותפים**

בכפוף להשלמת הסכם המכר, החברה והמוכרת יקימו חברת ניהול משותפת, באופן ששיעור אחזקותיהם בחברת הניהול יהיה כשיעור אחזקותיהן במרכז המסחרי, כאשר ניהול שוטף של חברת הניהול והמרכז המסחרי, תהיינה של החברה, למעט שורה של נושאים אשר החלטה לגביהם תחייב הסכמה פה-אחד של הצדדים.

כמו-כן, הסכם השותפים כולל מנגנון העברת זכויות בנכס המסחרי (בדרך של מתן זכות סירוב ראשונה לצד השני להסכם המכר); מנגנון היפרדות, למקרה שצד להסכם יבקש את פירוק השיתוף במרכז המסחרי, כאשר בכל מקרה פירוק השיתוף ייעשה בתמורה כספית (ולא בדרך של חלוקת המרכז המסחרי בעין) ולא לפני חלוף תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד מסירת הממכר על פי הסכם המכר; מנגנון דילול למקרה שצד לא יעמוד בהתחייבויותיו על-פי הסכם השותפים והוראות נוספות כמקובל בהסכמים דומים.

**מימון הרכישה** – בכוונת החברה לממן את העסקה באמצעות מימון מתאגיד פיננסי, כאשר לפחות 10% מסכום המקדמה ימומן ממקורותיה העצמיים של החברה.

מובהר, כי השלמת העסקה, תלויה, בין היתר, בהתקיימות התנאי המתלה, כמפורט בסעיף 1.5 לדיווח זה. עוד מובהר כי מועד השלמת הבנייה ואופן מימון העסקה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. ההערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בשווקים, שינויים רגולטורים משמעותיים, וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים של החברה.

בכבוד רב,

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