

רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

28 בנובמבר 2021

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון: הנדון: דיווח מיידי על עסקאות עם בעל שליטה שאינן טעונות אישור אסיפה כללית

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ותקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), ולאחר שהתקבלו אישורי וועדת הביקורת (בישיבותיה מהימים 24 ו-25 בנובמבר 2021 וישיבת דירקטוריון החברה מיום 25 בנובמבר 2021), מתכבדת החברה לפרסם דיווח מיידי בדבר עסקאות בהתאם לתקנות 1(4) ו-1(5) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

(1) עסקה לרכישת משרדים

בכוונת כל אחת מבין החברה (בעצמה או באמצעות שותפות ייעודית שתוקם לצורך כך) ורני צים אחזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("בעלת השליטה" וביחד עם החברה בסעיף זה: "הרוכשות"), להתקשר בהסכמים (נפרדים ולא ביחד) עם דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ (יחדיו: "המוכרות"), לרכישת חלקים מסוימים (בשטח של כ-3,750 מ"ר ברוטו כל אחת), ממבנה משרדים בהקמה בפרויקט LYFE ("הפרויקט") בבני ברק, לרבות מקומות חנייה בבניין ("הנכס"), בתמורה לסך כולל של כ-50 מיליון ₪ כל אחת ("התמורה") (צמוד לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים ובצירוף מע"מ כדין) ("הסכמי הרכישה"). בהתאם להסכמי הרכישה, מסירת החזקה בנכס לרוכשות, במצב מעטפת, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרות, צפוי ליום 30 באפריל 2022 (עם אפשרות לדחיית מועד מסירת החזקה בנכס כמקובל בהסכמים מסוג זה).

חלקה היחסי של החברה בנכס, ככל שייחתמו הסכמי הרכישה כאמור בחלקו ישמש את משרדי החברה ובחלקו יושכר לחברות בשליטת בעלת השליטה, וכפי שיפורט להלן.

מובהר ומודגש כי הסכמי הרכישה הינם הסכמים נפרדים. תנאיהם זהים לגבי החברה ובעלת השליטה. כל ההתחייבויות, המצגים וההצהרות של כל אחת מבין החברה ובעלת השליטה נפרדות באופן שכל אחת אחראית ביחס להצהרותיה ומצגיה שלה בלבד והן אינן אחראיות ו/או ערבות אחת כלפי השנייה.

עוד מובהר כי הסדרי המימון של כל אחת מבין החברה ובעלת השליטה לצורך רכישת חלקן היחסי בנכס הינם הסדרים נפרדים ולא ניתנו ערבויות צולבות ביחס למימון הרכישה כאמור.

(2) הסכם שיתוף

בכפוף לחתימה על הסכמי הרכישה ("התנאי המתלה"), החברה (בעצמה או באמצעות שותפות ייעודית שתוקם לצורך כך כאמור) ובעלת השליטה (יחדיו בסעיף זה: "הצדדים") יתקשרו ביניהן בעסקה משותפת (Joint Venture), בהתאם לחלקן היחסי בנכס, המסדירה את פעילותן המשותפת בנוגע לניהול, תפעול, השכרה, שיווק ואחזקת הנכס. הצדדים יישאו במשותף, לפי יחס חלקי הצדדים בנכס, בכל הוצאות העסקה אשר ינבעו מניהול הנכס ויהיו זכאים להכנסות אשר יתקבלו ולכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שהוא, אשר תנבענה מניהול הנכס, והכל ללא אחריות הדדית ו/או ערבות הדדית בין הצדדים ("הסכם השיתוף" או "העסקה המשותפת", לפי העניין). הסכם השיתוף כאמור כולל גם מנגנונים להעברת זכויות בנכס, בדרך של מתן זכות ראשונה במקרה שצד להסכם השיתוף יבקש להעביר את זכויותיו בנכס, או זכות הצטרפות לכל מכירה שצד להסכם השיתוף יבקש להעביר את זכויותיו בנכס ביחס לחלקו בנכס, כאשר בכל מקרה מימוש מי מהזכויות האמורות על ידי החברה, כפופה לאישור האורגנים בחברה, ובכלל זה וועדת ביקורת, דירקטוריון והאספה של בעלי המניות בחברה (ככל שיידרש).

(3) הסכמי שכירות

העסקה המשותפת (בסעיף זה: "המשכירה"), תתקשר בהסכמי שכירות עם חברות, אשר לבעלת השליטה, עניין אישי בהן ("השוכרים"): וואליו קפיטל וואן ניהול בע"מ, ווליו קפיטל וואן בע"מ ו/או חברות בנות מטעמן, ואשר עיקריהם כדלקמן: (1) תקופת שכירות בת חמש (5) שנים, ("תקופת השכירות") עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשלוש תקופות נוספות בנות חמש (5) שנים כל אחת ("האופציה") ו-"התקופות הנוספות", לפי העניין); (2) דמי שכירות חודשיים בתקופת השכירות בסך של 75 ש"ח לכל מ"ר משטח המושכר (ברוטו) ("דמי השכירות") ובכל אחת מתקופות האופציה, ככל שתמושנה על ידי השוכר, בתוספת 5%, והכל

בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין; (3) המשכירה תשתתף עם השוכר בעלות עבודות התאמה במושכר בסך של 1 אלפי ש"ח לכל מ"ר של המושכר ("השתתפות בעבודות התאמה"), בתוספת מע"מ, כאשר לעניין זה נקבע כי ככל שלא תושלם תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה הראשונה במלואה, יושב למשכירה סך ההשתתפות בעבודות התאמה באופן יחסי לתקופת השכירות בפועל (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ); (4) השוכר יישא בכל התשלומים בגין ובקשר למושכר, אשר מטיבם חלים על שוכרים (לרבות מכוח הסכם ניהול), וכן ישלם לחברה סך חד פעמי השווה ל-5% מעלות עבודות ההתאמה בגין פיקוח על של עבודות התאמה; (5) בטוחות - השוכר יפקיד ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות וכן שטר חוב בסך השווה לדמי השכירות בגין שנים עשר (12) חודשי שכירות, והכל בתוספת מע"מ.

הסכמי השכירות הינם כפוף להתקיימות התנאי המתלה ((חתימה על הסכמי הרכישה) בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכמי השכירות.

(4) הסכם שכירות עם בעלת השליטה

החברה תתקשר עם בעלת השליטה בהסכם שכירות, לפיו תשכור החברה מבעלת השליטה שטח בנכס של עד 500 מ"ר (ברוטו), בדמי שכירות זהים להסכמי השכירות המפורטים בסעיף 3 לעיל (וזאת כתוספת לשטח שיהיה בבעלותה לשימוש עצמי ואשר דרושים לה לפעילותה השוטפת).

ההתקשרות נשוא סעיף 1 אושרה בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות; ההתקשרויות נשוא סעיפים 2 עד 4 (כולל) אושרו בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות.

להלן נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להחלטות כאמור:

(1) ההתקשרות נשוא סעיף 1:

- א. ממועד הקמתה עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, בתחום ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל, וכן בתפעול, ניהול והשכרה של מרכזי המסחר, כאשר בשנים האחרונות, התמקדה בהקמת מרכזי מסחר בחברה הערבית. נכון למועד דיווח זה עיקר מרכזי המסחר, הינם באזורי הפריפריה של מדינת ישראל ובחברה הערבית.
- ב. אחד מיעדיה המרכזיים של החברה, הינו להרחיב את פעילותה העסקית ותמהיל נכסיה, זאת בין היתר: בדרך של איתור הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים מתחומים נוספים, כגון משרדים; ; וכן בדרך של איתור הזדמנויות להשקעה ברכישה ו/או הקמה של נכסים באזורים גיאוגרפים שלא פעלה בהם קודם לכן, בהם נכסים במרכז הארץ (כגון השקעה בפרויקטים בלב גני תיקווה ובבקעת אונו), ובכך להרחיב את פריסתה הגיאוגרפית בישראל.
- ג. הסכמי הרכישה הינם נפרדים ותנאיהם לגבי החברה הינם בתנאים זהים לתנאי העסקה לגבי בעלת השליטה, בשים לב לחלק שרוכשת כל אחת מהן. ההתחייבויות, המצגים וההצהרות של כל אחת מבין החברה ובעלת השליטה, הינן לחוד (ולא ביחד), באופן שכל אחת אחראית ביחס לחלק הנרכש על ידה, והן אינן אחראיות ו/או ערבות האחת כלפי השנייה.
- ד. הסדרי המימון של החברה ובעלת השליטה לצורך רכישת הנכס הינם נפרדים ולא ניתנו ערבויות צולבות ביחס למימון הרכישה.
- ה. בהיבט הפיננסי, השקעה בנכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים פיננסיים גבוהים. לפיכך, קיים יתרון ברכישת נכס ביחד עם גורם נוסף. שיתוף גורם נוסף ברכישת הנכס כאמור, יפחית מהנטל הכלכלי המוטל על כספי הרוכש הבודד (היינו אילו החברה נדרשה הייתה לממן את רכישת מלוא הנכס (100%) לבדה) מחד, ומסייע במימוש יעדיה של החברה מאידך, ולפיכך גם בהיבט הפיננסי העסקה הינה לטובת החברה.
- ו. השתתפות בעלת השליטה כאמור מביעה גם אמון רב בכדאיות העסקה ובמימון של הנכס.
- ז. לדעת חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, עסקת רכישת המשרדים עולה בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה ומהווה מהלך חשוב כל הנוגע להתפתחותה העסקית של החברה והרחבת היקף פעילותה.
- ח. לאור מכלול הנימוקים לעיל, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק ותנאיה לגבי החברה אינם שונים מתנאיה לגבי בעלת השליטה. העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל ולטובת החברה ומשכך, עומדת בתנאים הקבועים בתקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

(2) ההתקשרויות נשוא סעיפים 2 עד 3 (כולל):

- א. התקשרויות בהסכמי שיתוף לצורך תפעול, ניהול והשכרה של נכסים מניבים והתקשרויות בהסכמי שכירות הינם בליבת עסקי החברה.
- ב. הסיכונים הכרוכים בשיתוף הפעולה על פי הסכם השיתוף הינם מכלל הבחינות המהותיות לסיכונים הכרוכים בהתקשרויות דומות בסוגן, אשר החברה התקשרה בהן עם צדדים בלתי קשורים.

- ג. תנאי הסכם השיתוף הינם בתנאים מקובלים בהתקשרויות דומות בסוגן, אשר החברה התקשרה בהן עם צדדים בלתי קשורים, ובכלל זה לעניין מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, אם כי יודגש שזכויות אלו (להבדיל מהסכמים עם צדדים שלישיים), אם ככל שתמומש מי מהן, אזי ביצועה ו/או הוצאתה אל הפועל, יהיה כפוף לאישור האורגנים בחברה, ובכלל זה וועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (ככל שיידרש).
- ד. ההתקשרויות בהסכמי שכירות, לרבות מבחינת תנאיהם, כפי שיפורט להלן, הינן בתנאי שוק ואינן פוגעות בטובת החברה.
- ה. בהתאם לחוות דעת מחודש יולי 2021 של שמאי מקרקעין, בלתי תלוי בחברה ו/או בבעל השליטה, מחיר השכירות הראוי למושכר של משרדים ברמת גימור מעטפת הכוללת השתתפות חלקית בגמר בסכום של 1,000 ש"ח למ"ר הינו 75 ש"ח למ"ר. ועדת הביקורת בחנה את התקיימות "ההליך האחר", בהתאם לסעיף 117(ב) לחוק החברות, במסגרתו הוצגה ונבחנה חוות דעת שמאית, כמפורט לעיל, המבוססת על שיטה הנוהגת ומקובלת בשוק. להערכת חברי ועדת הביקורת "ההליך האחר" התקיים כדבעי וכי דמי השכירות הינם סבירים ובהתאם לתנאי השוק.
- ו. מדיניות החברה הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. לפיכך, לדעת החברה, התקשרות בהסכמי השכירות עם השוכרים מקבוצת בעלת השליטה, אשר לדעתה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה, ולתקופות של חמש (5) שנים עם אופציה להאריך את תקופת השכירות, בשלוש תקופות נוספות, בנות חמש (5) שנים כל אחת, מגשימה את מדיניות החברה, הינה במהלך עסקים רגיל, לטובת החברה וסבירה.
- ז. פיקוח על שינויים והתאמות במושכר בתמורה כספית, הינו מהלך עסקים רגיל של החברה.
- ח. הסכמי השכירות עם השוכרים מקבוצת בעלת השליטה ועם החברה הינם בתנאים זהים.
- ט. ההתקשרות בהסכם שכירות עם בעלת השליטה הינו הכרחי ונחוץ לחברה נוכח התרחבות פעילותה.
- י. לאור מכלול הנימוקים לעיל, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי ההתקשרויות נשוא סעיפים 2 עד 4 (כולל) הינן בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה ומשכך, עומדת בתנאים הקבועים בתקנה 1(5) לתקנות ההקלות.

יובהר כי ההתקשרויות נשוא דיווח מיידי זה מותנות בחתימה על הסכמי הרכישה. כמו כן, יובהר כי מועד מסירת החזקה בנכס אינו בשליטתה של החברה. לפיכך, כל האמור בדיווח זה הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בסעיף 32(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ

באמצעות ה"ה אבישי אברהם, מנכ"ל החברה

וירון ישראל, סמנכ"ל הכספים