

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

22 בדצמבר 2021

הנדון: התקשרות בהסכם עקרונות למכירת 50% מהזכויות בנכס בהקמה בכפר סבא

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 21 בדצמבר 2021, התקשרו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה (יחדיו: "החברה"), עם קרדן ישראל בע"מ חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, יחד עם גבע נדל"ן בע"מ, חברה פרטית (קרדן ישראל בע"מ וגבע נדל"ן בע"מ ייקראו יחדיו ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם עקרונות לפיו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), הרוכשת תרכוש מהחברה מחצית (50%) מזכויות החברה במקרקעין ובפרויקט בהקמה לפי שווי של 330 מיליון ש"ח לפרויקט בכללותו, הנבנה באזור התעשייה המזרחי החדש בכפר סבא, ומשתרעים על שטח של כ-53 דונם ("הממכר", "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה ולפי עניין), וכמפורט להלן:

- בתמורה לממכר, תשלם הרוכשת סך של 165 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, במועדים ובתנאים כדלקמן:
(1) סך של 20 מיליון ש"ח - במועד החתימה על הסכם מפורט (ככל שייחתם); (2) סך נוסף של 130 מיליון ש"ח (לרבות בדרך של המחאת חלק יחסי של הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בקשר עם המקרקעין ("הבנק") לרוכשת) - ביום 3 בפברואר 2022 או 60 ימים מהמועד האמור במקרה בו הודיעה החברה לרוכשת על כוונתה לפרוע את הלוואה מהבנק, ואשר בכפוף לפירעונה יסיר הבנק את כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם המקרקעין; ו- (3) סך של 15 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה – ביום 31 בדצמבר 2022 ("התשלום האחרון"). על אף האמור לעיל, ככל שעד מועד התשלום האחרון טרם התקבלה הסכמת רשות מקרקעי ישראל להארכת הסכמי הפיתוח (כמפורט בסעיף 4 להלן), אזי ידחה מועד התשלום האחרון עד אשר תתקבל ההסכמה כאמור.
- הצדדים יקימו מנהלת לצורך ניהול משותף של הפרויקט (Joint Venture), כפי שיקבע במסגרת הסכם עסקה משותפת שיחתם בין הצדדים בד בבד עם החתימה על הסכם מפורט (ככל שייחתם).
- בכפוף לחתימה על הסכם מפורט, החל מיום 1 בנובמבר 2021 יישאו הצדדים במשותף בכל הוצאה שתידרש בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, (אך למעט כל התשלומים החלים על החברה והמפורטים בהסכם העקרונות, ובכלל זה תשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הארכת תקופת הסכמי הפיתוח באופן שלא תפחת משנתיים¹). בנוסף, נקבעו תנאים הנוגעים לאפשרויות ניצול זכויות הבניה בפרויקט וזכויות בניה עתידיות.
- השלמת העסקה, לרבות בתנאים המפורטים בדיווח זה, אינה וודאית והיא כפופה להשלמת בדיקת נאותות על-ידי הרוכשת, לאישור דירקטוריון החברה ודירקטוריון הרוכשת, וחתימת הצדדים על הסכם מפורט ועל הסכם עסקה משותפת עד ליום 10 בינואר 2022 אשר הוגדרה גם כתקופת No Shop ("המועד האחרון"), אלא אם הסכימו הצדדים על הארכת המועד האחרון בתקופה נוספת שתסוכם בין הצדדים ("התנאים המתלים").
- החברה תפרסם דיווחים מידיים נוספים עם חתימה על ההסכם המפורט ועם השלמת העסקה כנדרש על פי דין.

¹ נכון למועד דיווח זה, הסכמי הפיתוח הינם עד ליום 1 באפריל 2022.

לתיאור עיקרי זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט בהקמה, ראו סעיף 11 בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020, הנכלל בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020², אשר המידע על פיו מובא בדיווח זה על דרך ההפניה.

ככל ותושלם העסקה, החברה צפויה לרשום רווח בסך של כ – 31 מ' ש"ח לפני מס בגין הפרויקט (המשקף שווי מלא של הפרויקט נכון למועד זה). התזרים הפנוי הצפוי לחברה הינו כ – 120 מ' ש"ח לפני תשלום מיסים.

מובהר, כי אין וודאות כי הסכם העקרונות כאמור לעיל יבשיל לכדי הסכם מפורט ו/או כי ההסכם המפורט, ככל שייחתם, יהיה בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל, בין היתר, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ
ע"י: אבישי אברהם, מנכ"ל
ירון ישראל, סמנכ"ל הכספים