

רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

31 במאי 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.

הנדון: דו"ח מיידי - כניסה לתחום פעילות הבניה למגורים והתקשרות בהסכם לרכישה של מניות מגידו י.ק. בע"מ

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 29 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה כניסה לתחום פעילות הבניה למגורים בישראל, לרבות בדרך של התחדשות עירונית, בכל רחבי ישראל¹.

בהמשך לאמור לעיל, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, ביום 30 במאי 2022 נחתם בין רני צים מגורים בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברה" או "הרוכשת"), בערבות החברה, לבין מר יגאל קרני, מגידו בנייה והחזקות 1996 בע"מ, חברה פרטית בשליטתו של מר יגאל קרני ("מגידו החזקות" וביחד עם מר קרני "המוכרים"), מגידו י.ק. בע"מ ("מגידו ייזום"), מגידו י.ק. ביצוע בע"מ ("מגידו ביצוע") וחברה בת נוספת; מגידו ייזום, מגידו ביצוע וחברת הבת הנוספת ייכוננו יחדיו: "החברות הנרכשות" הסכם, לפיו תרכוש החברה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, ובשלבם, כפי שנקבעו בהסכם, 100% מהון המניות של מגידו ייזום ומגידו ביצוע, כשהן נקיות וחופשיות ("ההסכם" או "העסקה").

א. עיקרי העסקה

1. מתווה העסקה, שלביה והתמורה בגינה

1.1. שלב א' – במועד התקיימות התנאים המתלים להשלמת שלב א', החברה תרכוש 25% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ייזום (בדילול מלא), בתמורה לתשלום סך של 45 מיליון ש"ח ("המניות הנרכשות בשלב א'" ו-"שלב א'"), לפי העניין.

עובר למועד ההשלמה של שלב א' ובכפוף להתקיימותו, מר קרני ימכור למגידו ייזום את מלוא החזקותיו במגידו ביצוע, המהוות ותהווה לאותו מועד 100% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ביצוע, ובאופן שלאחר השלמת המכירה כאמור, מגידו ייזום תחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של מגידו ביצוע (לרבות בדילול מלא), וזאת בתמורה לתשלום בסך של 35 מיליון ש"ח, אשר ישולמו מאמצעיה של מגידו ייזום או מימון חיצוני שתיטול מגידו ייזום לצורך כך². כמו כן, המוכרים ידאגו לכך שבמועד ההשלמה של שלב א', החברות הנרכשות ימירו את הלוואות הבעלים שהועמדו ע"י המוכרות לשטרי הון בהיקף כולל בסך של 32 מיליון ש"ח בתוספת ריבית שנצברה מיום 1 בינואר 2022 ועד מועד ההמרה ("שטרי ההון").

1.2. שלב ב' – ביום 1 בינואר 2024 החברה תרכוש מניות נוספות של מגידו ייזום, המהוות ותהווה לאותו מועד 55% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ייזום (בדילול מלא), בתמורה לסך של 195 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן החל מיום 1 ביולי 2023) באופן שבאותו מועד תחזיק החברה 80% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ייזום (בדילול מלא); כמו כן, מגידו החזקות תמחה למגידו ייזום את מלוא זכויות הנשייה והזכויות הנלוות בשטרי ההון ("שלב ב'").

1.3. שלב ג' – ביום 1 בינואר 2025, החברה תרכוש מניות נוספות של מגידו ייזום, המהוות ותהווה לאותו מועד 10% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ייזום (בדילול מלא), בתמורה לסך של 33.5 מיליון ש"ח באופן שבאותו מועד תחזיק החברה 90% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ייזום (בדילול מלא) ("שלב ג'").

1.4. שלב ד' – ביום 31 בדצמבר 2025, החברה תרכוש מניות נוספות של מגידו ייזום, המהוות ותהווה לאותו מועד 10% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ייזום (בדילול מלא), בתמורה לסך של 33.5 מיליון ש"ח ("שלב ד'"), כך שמיד ולאחר השלמת שלב ד' בעסקה, וביצוע תשלום כולל על ידי החברה בסך כולל 307 מיליון ש"ח, החברה תחזיק ב-100% מהונה המונפק והנפרע של מגידו ייזום (בדילול מלא).

2. ניהול שוטף – החל משלב א' ועד לשלב ב' תנוהלנה החברות הנרכשות באופן משותף עם המוכרות והחל ממועד השלמת שלב ב', תנוהלנה החברות הנרכשות על ידי החברה בלבד.

¹ יצוין כי בהתאם להוראות הסכם הניהול שנחתם בין החברה לבין רני צים אחזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (בפסקה זו - "המנהל") כפי שאושר באסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 10 באפריל 2022, צים אחזקות ורני צים התחייבו כלפי החברה כי כל עוד החברה היא חברה ציבורית או תאגיד מדווח, הם לא יתקשרו בעסקאות בתחום הבנייה למגורים אלא לצד ובשיתוף עם החברה (בעצמה או באמצעות החברות הבנות שלה) כאשר בכל מקרה חלקו של המנהל לא יעלה על שליש מההזדמנות העסקית, ובאופן שתנאי התקשרות של החברה בעסקאות כאמור (ככל שיהיו) יהיו בתנאים זהים ו/או טובים יותר מהתנאים בהם יתקשר המנהל, ובשים לב לחלקם היחסי בעסקה. על אף האמור לעיל ולמרות שהמנהל הציג את ההזדמנות העסקית לחברה, במקרה דנן ובהסכמת המנהל, העסקה המתוארת בדיווח זה תבוצע במלואה על ידי החברה.

² לרבות באמצעות העמדת ערבויות בעלים של החברה.

3. **בטוחות** - לשם הבטחת התחייבויות המוכרים למכירת מלוא המניות הנרכשות, תפקיד מגידו החזקות בנאמנות, במעמד ההשלמה של שלב א', את מלוא יתרת המניות הנרכשות שיוותרו בידה בתום אותו שלב, ואשר ישוחררו לחברה בהדרגה עם ביצוע כל אחד משלבי העסקה. לשם הבטחת התחייבויות החברה לשלם את התמורה של שלב ב', תיצור החברה לטובת המוכרים, במעמד ההשלמה של שלב א', שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ובלתי מוגבל בסכום על כל המניות הנרכשות בשלב א' ותפקיד אותן בידי הנאמן. המניות הנרכשות ישוחררו במלואן לרוכשת במועד ההשלמה של שלב ב'.

4. **תנאים מתלים והשלמת העסקה** - השלמת העסקה תבצע כאמור במספר שלבים, בתוך 5 ימי עסקים מהתקיימות אחרון התנאים המתלים הדרושים בכל אחד משלבי בעסקה ועל פי תנאיהם, שהעיקריים שבהם: (א) קבלת אישור הממונה על התחרות לביצוע העסקה (ללא תנאים מכבידים); (ב) קבלת כל ההסכמות והאישורים הנדרשים מצדדים שלישיים בקשר עם מכירת המניות הנרכשות בשלב א'; (ג) החברה חתמה על כתיבי התחייבות או מסמכים רלוונטיים, לפיהם עם ההשלמה של שלב א', תיטול על עצמה החברה את מלוא ערבויות הבעלים של המוכרים לחובות החברות הנרכשות ותגרום לשחרורם של המוכרים מאותן ערבויות ("התנאים המתלים").

5. **אי תחרות ואי שידול** - ממועד ההשלמה של שלב א' ועד לתום ארבע (4) שנים מהמוקדם מבין (א) המועד בו אחזקותיהם של המוכרים ממגידו ייזום ירדו מתחת ל- 20% או (ב) המועד בו אחרון הנציגים מטעמם של המוכרים יחדל לכהן בדירקטוריון מגידו ייזום המוכרים יימנעו, במישרין או בעקיפין, מביצוע כל פעילות המתחרה, במישרין או בעקיפין, בעסקיהן של החברות הנרכשות בתחומי פעילותן הקיימים, למעט באשר לפעילויות נקודתיות כמפורט בהסכם.

6. **הוראות נוספות** - בנוסף, נקבעו בהסכם הוראות בעניינים שונים לרבות: מימון החברות הנרכשות, ניהול החברות הנרכשות עד להשלמת שלב ב' בעסקה; (ב) במקרה של הנפקה לציבור של מגידו ייזום או תאגיד אחר הכלול בה (בס"ק זה יחדיו: "מגידו ייזום") עד ליום 31 בדצמבר 2025, מתן אופציית call, למוכרים לרכוש ממגידו ייזום, הניתנת למימוש בכל עת במהלך תקופה של 24 חודשים למן 1 בינואר 2026, 2% מההון המונפק והנפרע של מגידו ייזום (על בסיס דילול מלא בתחילת תקופת מימוש האופציה) בתמורה לסך של 14 מיליון ש"ח ("האופציה") או לפדות את האופציה (לרבות במקרה שמגידו ייזום לא השלימה הנפקה לציבור כאמור) בתמורה לתשלום נוסף ממגידו ייזום בסך של 28 מיליון ש"ח. כמו כן, כולל ההסכם מצגים והתחייבות לשיפוי כמקובל.

7. **מימון העסקה; חיובי והיטלי מס**

בכוונת החברה לממן את העסקה ממקורותיה העצמיים ו/או בדרך של גיוס חוב, בין אם מתאגידים פיננסיים ובין אם בדרך של גיוס אגרות חוב.

החברה אינה צופה כי יחולו חיובי מס במישרין כתוצאה מהרכישה.

ב. **פרטים אודות החברות הנרכשות**

מגידו ייזום, נוסדה בשנת 1970 כחברה פרטית בישראל, ועוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בייזום והקמה של פרויקטים למגורים, פרויקטים של מסחר, תעסוקה ותעשייה ואף כקבלן הבנייה עבור פרויקטים שהיא עצמה יוזמת, בתחום מדינת ישראל. מגידו ביצע, בבעלותו המלאה של מר יגאל קרני, נוסדה בשנת 2016 כחברה פרטית בישראל, ועוסקת במתן שירותי ניהול ושירותי בנייה (קבלן מבצע) למגידו ייזום.

למגידו ייזום 25 שנות ניסיון בייזום והקמה של פרויקטים של נדל"ן למגורים בכל רחבי ישראל, עם יכולת שליטה בכל מערך שרשרת הערך בייזום פרויקטים של נדל"ן למגורים, ובעלת יכולת ביצוע עצמית (לרבות באמצעות מגידו ביצוע), תוך הטמעת טכנולוגיות בנייה מתקדמות.

נכון למועד דיווח זה, למגידו ייזום 19 פרויקטים, המצויים בשלבי תכנון והקמה שונים, בהיקף צפוי כולל של כ- 1,749 יחידות דיר מתוכן, חלק מגידו ייזום כ- 1,548 יחידות דיר. בנוסף, מגידו ייזום, בין בעצמה ובין בשיתוף עם צדדים שלישיים, הינה בעלת זכויות מקרקעין המיועדים להקמת מרכז מסחרי ובעלת זכויות במקרקעין המיועדים להקמה של שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף כולל של כ- 310,000 מ"ר (מתוכם כ- 55,000 מ"ר חלק מגידו ייזום).³

להלן יובאו נתונים כספיים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של מגידו ייזום, שהינה החברה המהותית הנרכשת, והערוכים בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים מקובלים (IFRS) ובאשר לשנת 2021, בשינויים המחויבים בקשר עם שטרי ההון עובר להשלמת שלב א' בעסקה:

31.12.2020	31.12.2021	
אלפי ש"ח		
225,460	304,001	סך נכסים
127,926	149,171	סך התחייבויות
97,534	154,830	הון עצמי ושטרי הון המיוחסים לבעלים
שנת 2020	שנת 2021	
160,188	142,320	הכנסות
27,123	25,347	רווח נקי המיוחס לבעלים

³ למידע נוסף, אודות מגידו ייזום והפרויקטים בתכנון ובהקמה, ראו מצגת לשוק ההון המתפרסמת בד בבד עם דוח מיידי זה.

(* הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה זו כוללים אך ורק את דוחותיה הכספיים המאוחדים של מגידו ייזום לפני השינוי המבני המתוכנן עד מועד השלמת שלב א'. נכון למועד דיווח זה, אין בידי החברה נתונים כספיים של מגידו ייזום לרבעון הראשון של שנת 2022.

יצוין כי עד וכולל השלמת שלב ב' (ככל ויושלם), ההשקעה בחברות הנרכשות תוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כהשקעה בחברה כלולה.

החלטת דירקטוריון החברה לכניסה לתחום פעילות הבנייה למגורים בישראל, בדומה להחלטת החברה מחודש יולי 2021 בדבר כניסת החברה לתחום פעילות ייזום, הקמה ובנייה רוויה למגורים בחברה הערבית, מהווה הרחבה של האסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שפורטה בסעיף 13 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה⁴, במטרה לפעול לפיזור הסיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה של החברה ובאמצעות רכישת השליטה במגידו ייזום ומגידו ביצוע, להאיץ את חדירתה לתחום הבנייה למגורים בישראל, תוך ניצול הניסיון, הידע והמוניטין שצברה מגידו ייזום משך למעלה מ-25 שנות פעילותה, לרבות בקשר עם המרכזים המסחריים אותם מקימה החברה.

המידע בדוח זה, ובכלל זה הערכות החברה ותוכניתיה לכניסה לתחום פעילות הבנייה למגורים בישראל, השלמת העסקה וכן הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של מגידו ייזום ותוכניותיה, המבוססות, בין היתר, על המידע כפי שנמסר לה על ידי מגידו ייזום, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה. מידע כאמור עשוי להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, זאת, בין היתר, בשל אי התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה ו/או בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, גורמי סיכון מאקרו כלכליים ו/או גורמי סיכון ענפיים⁵ (ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות מגידו ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

החברה תפרסם דיווחים מיידיים נוספים עם כניסתם לתוקף של התנאים המתלים הדרושים בקשר עם כל אחד משלבי העסקה והשלמת שלבי העסקה, כנדרש על פי דין.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ח אבישי אברהם, מנכ"ל החברה
וירון ישראל, סמנכ"ל הכספים

⁴ פורסם ביום 24 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 029073-01-2022).

⁵ גורמי הסיכון - הפעילות החדשה עלולה להיות מושפעת מגורמי סיכון ענפיים ספציפיים, בנוסף לגורמי הסיכון המאקרו כלליים החלים על חברות הפועלות בישראל, ובכללם, בין היתר: מצב כלכלי בישראל ושינויים מאקרו-כלכליים; שינויי חקיקה הקשורים לפעילות נדל"ן למגורים, לרבות לעניין מחירי הדיור, שיעורי ריבית, אינפלציה, צמצום היקף האשראי שמעניקים הבנקים לענף הנדל"ן היזמי, מיסוי, השפעת מהלכים ו/או מגבלות שמקדמות המדינה או רשויות מקומיות שיש בהן כדי להשפיע על פעילות ייזום נדל"ן למגורים; סיכוני יזמות נדל"ן (לרבות החשיפה לכך שפרויקטים בתכנון ובהקמה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או שלא יתקבלו ההיתרים והאישורים הנדרשים להשלמתם במועדים המתוכננים ו/או בהיקפים שמגידו ייזום תכננה ו/או שעלויות הקמתם יחרגו מהערכותיה המוקדמות של מגידו ייזום ו/או שהתמורה שתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות); זמינותם של חומרי הגלם, לרבות כוח אדם, ומחירי תשומות הבנייה (המושפעים ממחירי סחורות וחומרי גלם בעולם ומעלויות כוח אדם מקצועי); חשיפה לאי עמידה בתקני בטיחות בבנייה ואיכות סביבה; הסתמכות על נותני שירות, קבלני משנה ועוד.