

MOINIAN LIMITED

(“החברה”)

15 בדצמבר 2019

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע”מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

א.ג.נ.ד,

הנדון: דוח מיידי - התקשרות בהסכם שכירות עם שוכר עוגן בנכס 535-545 Fifth Avenue

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 13 בדצמבר 2019, התקשרה החברה, באמצעות תאגיד בשליטתה, בהסכם שכירות עם חברת Best Buy Stores, L.P. (להלן: “השוכרת”), חברת קמעונאות אמריקאית העוסקת במוצרי אלקטרוניקה לפיו תשכיר החברה לשוכרת שטח בהיקף כולל של כ-40,839 ר”ר (הפרוס על פני קומת הכניסה, קומת בינים (‘מזנין’), הקומה השנייה, וקומה תת קרקעית) בנכס 535-545 Fifth Avenue של החברה במנהטן, ניו יורק (להלן: “הנכס”). עם אכלוס הנכס על ידי השוכרת התפוסה בנכס תעמוד על כ-94%.

להלן תמצית תנאיו העיקריים של הסכם השכירות:

- 1. תקופת השכירות ואופציות להארכה** - תקופת השכירות המקורית היא בת עשר (10) שנים, אשר תחל בתום 180 יום ממועד העברת ההחזקה בנכס לשוכרת (שהוא המועד המאוחר מבין השלמת התחייבויות החברה כלפי השוכרת או קבלת היתר בנייה על ידי השוכרת), או מיום פתיחת חנות דגל (“flagship store”) של רשת “Best Buy” בנכס על ידי השוכרת, לפי המוקדם (להלן: “תקופת השכירות המקורית”). ההסכם מקנה לרוכשת שתי אופציות להארכת הסכם השכירות לתקופה בת חמש שנים, כל אחת (להלן: “תקופת ההארכה הראשונה” ו- “תקופת ההארכה השנייה”, בהתאמה), אשר אינן מותנות בתנאים למעט עמלת תיווך למתווך. מטרת הצדדים היא להשלים את פתיחת חנות הדגל כאמור במהלך הרבעון השלישי שנת 2020.
- 2. דמי שכירות** - דמי השכירות השנתיים, ברוטו, יעמדו על סך של 8.25 מיליון דולר ארה”ב (להלן: “דולר”) במהלך תקופת השכירות המקורית, על סך של 10.45 מיליון דולר במהלך תקופת ההארכה הראשונה ועל סך של 11.495 מיליון דולר במהלך תקופת ההארכה השנייה. דמי השכירות מהווים יותר מ-20% מהכנסות הנכס. יצוין, כי לא קיימת תלות מיוחדת בשוכרת.
- 3. התחייבויות הצדדים** - השוכרת התחייבה לפתוח חנות דגל של רשת “Best Buy”, בכפוף לקבלת אישור מראש של החברה לתכניות הנוגעות לפתיחת החנות. החברה התחייבה למסור את הנכס לשוכרת לאחר ביצוע עבודות בסיסיות לתחזוקת הנכס והתאמתו לצרכי פתיחת חנות הדגל של רשת “Best Buy” בנכס. בנוסף, התחייבה החברה לקבל היתר Retail Zoning של מדינת ניו יורק מסוג “Use Group 10” הנדרש לצרכי פתיחת וניהול חנות הדגל. בנוסף, התחייבה השוכרת לשלם את חלקה היחסי בגידול במיסי הנדל”ן על הנכס. חברת האם של השוכרת, Best Buy Co., Inc., חתמה על ערבות לטובת החברה להבטחת קיום כלל התחייבויות השוכרת תחת ההסכם.

4. התאמות דיירים ("Tenant Improvement") - החברה התחייבה לשלם 7.5 מיליון דולר לשוכרת ביום פתיחת חנות הדגל של רשת "Best Buy" בנכס. ככל שהחברה לא תשלם את הסכום האמור, סכום זה, בתוספת ריבית בשיעור של 9% לשנה, יקוזז מדמי השכירות במהלך השנה הראשונה של השכירות.

בכבוד רב,

Moinian Limited

על ידי מר ג'וזף מויניאן, יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל החברה