



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

(החברה)

23 בדצמבר 2019

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיידי בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת אחזקות גינדי בחברות השוק הסיטונאי

בהתאם לתקנה 36(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") ובהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2019¹, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 23 בדצמבר 2019 ("מועד החתימה"), התקשרו החברה ושני תאגידים בשליטתה המלאה² ("הרוכשות") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ³ ("המוכרות") לרכישת כל אחזקותיהן (50%) בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון"), בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ⁴ ("חברת הניהול"), אשר יקראו יחד להלן- "חברות השוק הסיטונאי", וכן, בין היתר, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן לחברות השוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולוויתור על תביעות וזכויות כאמור בסעיף 1.6 להלן, בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדיווח מיידי זה ("ההסכם" או "העסקה").

למועד זה, החברה הנה הבעלים (בעקיפין) של יתרת הון המניות המונפק והנפרע (50%) של כל אחת מחברות השוק הסיטונאי, ולאחר השלמת העסקה תחזיק החברה ב-100% מהון המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

חברות השוק הסיטונאי מחזיקות, בין היתר, בקניון "TLV FASHION MALL" שהוקם על ידי חברת הקניון במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב ("קניון TLV") והינו נכס מניב מהותי מאד של החברה, ובפרויקט המגורים בשוק הסיטונאי "גינדי תל אביב", אשר הינו פרויקט נדל"ן יזמי ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"). לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.2 ו-9.3 לדוח התקופתי לשנת 2018 וכן פרק עדכון תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח הרבעון השלישי לשנת 2019.

העסקה כפופה לתנאים כמפורט בסעיפים 2.10, 2.11 ו-2.12 להלן.

1 אסמכתא מספר 2019-01-097812.

2 רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבוע מגורים") ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבוע מסחר"), אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. לפרטים ראו מבנה האחזקות של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המופיע בסעיף 2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-028953) ("הדוח התקופתי לשנת 2018").

3 למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על-ידי המוכרות, המוכרות הינן תאגידים בבעלותם ובשליטתם (בחלקים שווים) של גינדי השקעות 1 בע"מ (בעקיפין), ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (כולם ביחד יכוננו לעיל ולהלן "גינדי").

4 חברת הניהול הינה חברה בעלת פעילות זניחה.

1. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1.1. העסקה - במועד השלמת העסקה, שיחול עד שלושה ימים לאחר המועד האחרון (כהגדרתו בסעיף 2.10 להלן) ("מועד ההשלמה") הרוכשות: (1) ירכשו מהמוכרות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שבבעלות המוכרות בחברות השוק הסיטונאי בתמורה לערך הנקוב (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון⁵), כך שלאחר השלמת העסקה הרוכשות תהיינה הבעלים של מלוא ההון המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי; ו-(2) יקבלו בהמחאה מהמוכרות חלק מהלוואות הבעלים (לרבות שטרי הון), שהעמידו המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים (ראו סעיף 1.3 להלן) (ביחד, "הממכר"), כאשר לגינדי ולמוכרות לא תהא עוד כל זכות או התחייבות כלפי חברות השוק הסיטונאי והם ישוחררו באופן סופי ובלתי חוזר, מכל ערבות ומכל בטוחה שהעמידו בקשר עם חברות השוק הסיטונאי, לרבות בקשר עם ההתחייבות לתשלום ו/או פירעון ההלוואות העודפות שהעמידה החברה לחברת הקניון ולחברת המגורים, כמפורט בסעיף 1.4 להלן ("ההלוואות העודפות").

יתרות הלוואות הבעלים של המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים, אשר לא יומחו לחברה כאמור לעיל, יפרעו במועד ההשלמה על ידי חברת הקניון וחברת המגורים, לפי העניין, באמצעות כספים שיוזרמו אליהן על ידי הרוכשות כמפורט להלן.

הממכר יימכר לרוכשות כאשר הוא נקי וחופשי (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון).

1.2. התמורה - במועד החתימה העבירה החברה לנאמן סך של 225 מיליון ש"ח ("התמורה").

התמורה מורכבת מ: (1) סך של 138 מיליון ש"ח שיועמדו כהלוואה לחברת הקניון; ו-(2) סך של 87 מיליון ש"ח שיועמדו כהלוואה לחברת המגורים, בתנאים כפי שתודיע החברה לחברת הקניון ולחברת המגורים.

1.3. הלוואות בעלים שהעמידו המוכרות -

1.3.1. התמורה תשמש את חברת הקניון וחברת המגורים לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידו להן המוכרות.

1.3.2. יתרת הלוואות הבעלים ושטרי ההון שלא יפרעו באמצעות כספי התמורה, בסך של כ-80 מיליון ש"ח, יומחו לחברה כנגד תשלום תמורה זניחה.

1.4. ההלוואות העודפות - כמפורט בדיווחי החברה⁶, החברה העמידה לחברת הקניון ולחברת המגורים את ההלוואות העודפות (הלוואות בסכום הגבוה מהסכום שהועמד על ידי המוכרות), אשר מועד פירעון חל ביום 30 בספטמבר 2019 ויתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ-106 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה, גינדי והמוכרות ישוחררו באופן סופי ובלתי חוזר מהתחייבותם בקשר עם ההלוואות העודפות וכן תוסר הערבות של גינדי לפרעון 50% מההלוואות העודפות. ככל שלא יושלם ההסכם, כלל הזכויות והטענות של הצדדים בקשר עם ההלוואות העודפות ימשיכו לעמוד לצדדים.

1.5. גינדי והמוכרות ישתפו פעולה עם הרוכשות להעברה תקינה של עסקי חברות השוק הסיטונאי לרבות העברה של נתונים, מסמכים, מידע וחומרים המצויים ברשותם.

⁵ לפרטים נוספים בנוגע לקניון TLV לרבות לעניין הסכם המימון, ראו סעיף 8.8.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018, וכן ביאור 3'ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, שנכללו בדוח התקופתי ("הדוחות הכספיים לשנת 2018") וכן סעיף 2.2 לפרק עדכון לתיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בדוח הרבעון השלישי לשנת 2019. לפרטים נוספים בנוגע לפרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, לרבות לעניין הסכם המימון, ראו סעיף 9.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018, וכן ביאור 3'ה' לדוחות הכספיים לשנת 2018.

⁶ לפרטים אודות ההלוואות העודפות ראו ביאור 3'ב'(א) לדוחות הכספיים לשנת 2018 וכן ביאור 4'ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, כפי שנכללו בדוח הרבעון השלישי של החברה לשנת 2019, כפי שפורסם ביום 28 בנובמבר 2019, אסמכתא מספר 2019-01-117115 ("הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019", "דוח הרבעון השלישי לשנת 2019").

1.6. ויתור על תביעות וזכויות - במסגרת העסקה, המוכרות, חברות בשליטתן, וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן, וכן הרוכשות, חברות השוק הסיטונאי וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן (בסעיף זה: **"הצדדים"**) התחייבו בהתחייבות הדדית לוותר באופן סופי ומוחלט על טענות, דרישות, תביעות וחובות מכל מין וסוג בקשר עם הממכר, חברת הקניון וחברת המגורים, הפרויקט שנבנה וכן בקשר עם המקרקעין הידועים כ"מתחם השוק הסיטונאי"⁷, והכל ביחס לתקופה שעד למועד ההשלמה, ובנוסף, על כל זכות לקבלת החזר הלוואות בקשר עם חברת המגורים או חברת הקניון, על כל דרישה שעניינה מימון או מימון עודף שהועמד לחברת המגורים או לחברת הקניון (לרבות ההלוואות העודפות), וכן שיחררו אחד את השני מכל ערבות או בטוחה שהועמדו לטובת מי מהם על ידי משנהו (**"הויתור"**). הויתור כולל גם וויתור הדדי של החברה והתאגיד הנוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (**"תאגיד גינדי הנוסף"**) וגינדי השקעות 1 בע"מ (**"גינדי השקעות 1"**) על כל טענה מכל מין וסוג ביחס לתקופה שעד למועד ההשלמה בקשר עם חברת החניונים (ראו להלן). כמו כן, וויתרו הצדדים על טענות (לרבות טענות תכנוניות עתידיות), וזכויות (חוזיות ואחרות), בקשר למקרקעי פרויקט השוק הסיטונאי ומקרקעין הגובלים בפרויקט, שבבעלות כל אחד מהצדדים בנפרד לאחר השלמת העסקה.

1.7. שיפוי- המוכרות התחייבו לשפות את הרוכשות עד לסך כולל של 12 מיליון ש"ח, בגין עילות ובתנאים כמפורט בהסכם.

1.8. פיצויים מוסכמים- ההסכם כולל סעיף פיצויים מוסכמים שישולמו לרוכשות ללא צורך בהוכחת נזק, במקרה בו ייקבע כי גורמים מטעם המוכרות הפרו את התחייבותם להעברת הממכר באופן מסודר לידי הרוכשות. סכום הפיצויים המוסכמים יהיה עד לסך של 10 מיליון ש"ח, בהתאם להוראות ההסכם כל סכום שישולם על פי סעיף זה, יופחת מסכום השיפוי כאמור בסעיף 1.7 לעיל.

1.9. הסכמי המימון עם הבנקים המממנים- במועד השלמת העסקה, הרוכשות ישעבדו את המניות הנרכשות של חברת הקניון ושל חברת המגורים לטובת הבנקים המממנים, ובקשר עם הסכם המימון של חברת הקניון - החברה תעמיד לטובת הבנקים המממנים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (חלף כתב הערבות הקיים שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבויות שניתנו על ידי המוכרות ו/או גינדי לטובת הבנקים המממנים יבוטלו וישוחררו. כן יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המימון של חברת קניון, המהווה אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אירוע אשראי בר דיווח), והסכם המימון של חברת המגורים ראו ה"ש 5 לעיל.

1.10. הסכמות הצדדים בנוגע לחניון גבעון- במסגרת ההסכם סוכמו הוראות שונות ביחס לאחזקות הצדדים בחברת חניוני תל אביב בע"מ, בעלת הזכויות בחניון גבעון⁸ (**"חברת החניונים"**), לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along) בחברת החניונים.

7 המקרקעין התחום במשולש הרחובות החשמונאים, קרליבך ודרך מנחם בגין בתל אביב.
8 לפרטים נוספים אודות חניון גבעון ראו סעיף 8.9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018 וכן ביאור 3'ה' (5) לדוחות הכספיים לשנת 2018.

2. פרטים אודות רכישת נכס מהותי לפי הוראות התוספת החמישית לתקנות הדוחות

- 2.1. לנתונים כספיים עיקריים אודות חברת הקניון ראו הדוח התקופתי לשנת 2018, הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017⁹ ("הדוח התקופתי לשנת 2017") ודוח הרבעון השלישי לשנת 2019, אשר דוחותיה הכספיים של חברת הקניון צורפו אליהם בהתאם לתקנות הדוחות.
- 2.2. לנתונים כספיים עיקריים אודות חברת המגורים ראו ביאור 3ב'(4)(ב) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, כפי שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2017, ביאור 3ד'(2) לדוחות הכספיים לשנת 2018 וביאור 4ג' לדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019.
- 2.3. ככל שתושלם העסקה, צפויה החברה לאחד את הדוחות הכספיים של חברות השוק הסיטונאי בתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים. החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות הכרוכות בהשלמת העסקה.
- 2.4. האופן בו נקבעה התמורה - התמורה נקבעה במשא ומתן בין הצדדים.
- 2.5. אופן מימון הרכישה - מימון הרכישה על ידי הרוכשות ייעשה מיתרות הניזילות של החברה.
- 2.6. תיאור תמציתי של הממכר - לפרטים אודות חברות השוק הסיטונאי, פעילותן וסביבתן העסקית ראו סעיפים 8.1, 8.2, 9.1, 9.2, ו-9.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018, סעיפים 1.8.1, 1.8.2, 1.9.1, 1.9.2, ו-1.9.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 וכן סעיפים 2, 4, 7-9 לפרק עדכון לתיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בדוח הרבעון השלישי לשנת 2019.
- 2.7. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה - כל צד יישא בכל המיסים, ההיטלים או תשלומי החובה החלים עליו על פי דין. ככל שיחול מס רכישה בקשר עם רכישת הממכר או חלקים ממנו, יישאו בו הרוכשות בלבד. במועד זה החברה בוחנת היבטי מס נוספים בקשר עם העסקה.
- 2.8. מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים המגבילים את יכולת השימוש בנכס - למיטב ידיעת החברה, בכפוף להשלמת העסקה, לא קיימות על החברה מגבלות מכל סוג שהוא בקשר עם השימוש בממכר.
- 2.9. תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש וייעודו - החברה ממשיכה לראות את עיקר עיסוקה בתחום הנדל"ן המניב בייעודים המוגדרים מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים. רכישת מלוא הבעלות בחברות השוק הסיטונאי, מחזקת את מעמדה של החברה בתחומי הליבה בהם היא פועלת ונועדה לפתח ולחזק את ביצועיו של קניון TLV כקניון עוגן מרכזי בתל אביב של מותגים בינלאומיים מובילים, הנגיש לאוכלוסיית האזור. בכוונת החברה להמשיך ולפעול להתאמת תמהיל אופטימלי של שוכרים, שימושים ומוקדי משיכה בקניון TLV.
- המידע הכלול בסעיף זה לעניין תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש וייעודו מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין ודאות כי יתממש או יוכל ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט לעיל. המידע כאמור מתבסס בעיקר על האסטרטגיה שגיבשה החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן לעניין קניון TLV. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

⁹ כפי שפורסם ביום 28 במרץ 2018 אסמכתא מספר 2018-01-025152.

2.10. תנאי מתלה -השלמת העסקה כפופה לקבלת אישור הממונה על התחרות, כשהוא אינו מותנה או מסויג (למעט במקרים בהם תנאים או סייגים כאמור יוסכמו על-ידי הצדדים, בהתאם להוראות ההסכם), בתוך 90 יום ממועד החתימה ("המועד האחרון").

אם וככל שלא יתקיים התנאי המתלה עד למועד האחרון, יגיע ההסכם לסיומו המידי והעסקה תבטל, ולאף אחד מהצדדים להסכם לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד משנהו בקשר עם ביטול ההסכם.

2.11. קבלת מסמכים מאת הבנקים הממנים - בהיעדר חתימתם של הבנקים הממנים על המסמכים המפורטים בהסכם במועד ההשלמה¹⁰, לא תושלם העסקה והיא תבטל מבלי שתעמוד לאיזה מן הצדדים להסכם כל טענה או דרישה בקשר לכך.

2.12. אישור עיריית תל אביב - העברת המניות מהמוכרות לרוכשות וכן ביטול התחייבויות שונות של גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד גינדי הנוסף לעיריית תל אביב, טעונים את אישורה של עיריית תל-אביב ("אישור העירייה") עד למועד התקיימות התנאי המתלה כמפורט בסעיף 2.10 לעיל. היה ואישור העירייה לא יתקבל עובר למועד האמור, הצדדים יוכלו לבחור אם להשלים את ההסכם או אם לאו (שאז- יגיע ההסכם לסיומו המידי והעסקה תבטל, מבלי שלאף אחד מהצדדים תהיה כל טענה או תביעה כנגד משנהו).

3. גורמי סיכון מיוחדים והשפעתם על עסקי החברה לפי תקנה 36(א1) לתקנות הדוחות - לפרטים אודות גורמי סיכון החלים על החברה, לרבות בקשר עם ענף הנדל"ן, ראו סעיף 22 לפרק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018.

בכבוד רב ובברכה,

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

על ידי מיכאל (מיקי) זיסמן, מ"מ מנכ"ל

¹⁰ מועד ההשלמה עשוי להידחות לתקופה של עד עשרה ימים מהמועד האחרון, ככל שמסיבה כלשהי לא ייחתמו המסמכים האמורים על-ידי הבנקים הממנים וימסרו לצדדים במועד ההשלמה המקורי.