

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

29 בדצמבר 2019

ג.א.נ,

הנדון: פרויקט בהקמה כפר סבא

בהמשך לתיאור הפרויקט בהקמה בכפר סבא, הידוע כפרויקט "צים אורבן" ("הפרויקט בהקמה") שבסעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-021498) ("הדוח התקופתי לשנת 2018") ולאמור בסעיף 3.1 לדוח לרבעון השלישי לשנת 2019, אשר פרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-116350) ("הדוח לרבעון השלישי 2019"), בהקשר עם התפתחויות בפרויקט בהקמה שאירעו ממועד הדוח התקופתי לשנת 2018 ועד למועד פרסום הדוח לרבעון השלישי לשנת 2019, מבקשת החברה לעדכן כדלקמן:

- ביום 25 בדצמבר 2019 התקשרו החברה ורני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (יחדיו להלן: "החברה") בהסכם פאושלי עם קבלן ("הקבלן" ו-"ההסכם", לפי העניין), לביצוע עבודות להקמת פרויקט על חלק מהמגרשים נשוא הפרויקט בהקמה (היינו מגרשים 60, 61 ו-62 ("מגרשי הפרויקט" ו-"הפרויקט", לפי העניין)), אשר יכלול, בין היתר, קומות מסחר, חניון תת קרקעי, ומגדל משרדים (בכפוף לאישור התבי"ע למגדל המשרדים¹), ושטחים פתוחים ו/או ציבוריים, אך למעט עבודות תכנון, פיתוח והקמה של חניון עילי במגרשים המפורטים בהסכם ("העבודות המוחרגות") והכל, עד לקבלת תעודת גמר ברמת מעטפת וביצוע תיקונים והשלמות, ככל שיידרשו וכמתואר בתכנית ובמפרטים המצורפים להסכם;
 - תמורת ביצוע כל העבודות וכל התחייבויותיו של הקבלן לפי ההסכם על נספחיו, במלואן ובמועדן ולרבות כל עבודות התכנון והביצוע כולל השלמתו של מגדל המשרדים וקבלת כל תעודת גמר ברמת מעטפת הנדרשת ביחס לפרויקט, תשלם החברה לקבלן שכר סופי ומוחלט בסך של 289 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ (לפני קיזוזים חוזיים) ("התמורה"). התמורה תהא צמודה ל-70% מערך עליית מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים ביחס למדד הבסיס (מדד 11.2019). התמורה תשולם לקבלן בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט, בהתבסס על דוחות חודשיים, ובמועדים שנקבעו בין הצדדים, כמפורט בהסכם. ככל שיחולו שינויים בשטחים שייבנו בפועל, התמורה תעודכן בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם.
 - העבודות בפרויקט יחלו לא יאוחר מיום 15 בינואר 2020 והן יושלמו במועדים המפורטים להלן: (1) השלמת העבודות בשטח המיועד להקמת סופרמרקט² - בתוך כ-21 חודשים ממועד תחילת הבנייה (2) השלמת העבודות ביתרת השטחים המיועדים למסחר - בתוך כ-27 חודשים ממועד תחילת הבנייה; (3) השלמת העבודות במגדל המשרדים (בכפוף לאישור התבי"ע למגדל המשרדים) - בתוך כ-36 חודשים ממועד תחילת הבנייה.
 - יתר תנאי ההסכם, ובכלל זה ערבויות בנקאיות, תקופות בדק ואחריות, פיצויים מוסכמים בגין איחורים בהשלמת העבודות ועילות ביטול הינם בתנאים מקובלים להסכמים מסוג זה.
- יובהר כי ההסכם אינו חל על עבודות במגרשים סמוכים למגרשי הפרויקט (מגרשים 25 ו-59) אשר נכון למועד דיווח זה הינם בשלבי תכנון מתקדמים וטרם התקבל היתר בנייה להקמת מבנים מסחריים עליהם.

להערכת החברה, בהנחת השלמת הפרויקט במועד ואכלוסו המלא, ה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט, היינו דמי שכירות מהשכרת שטחי המסחר, משרדים וחניות תת קרקעיות (בלבד) שייבנו על מגרשי הפרויקט, צפוי לעמוד על כ-43.5 מיליון ש"ח בחלוקה המפורטת להלן: בגין הסופרמרקט - כ-5 מיליון ש"ח; בגין המסחר הנוסף - כ-7.5 מיליון ש"ח; בגין המשרדים והחניות התת-קרקעיות - כ-31 מיליון ש"ח.

יצוין, כי בד בבד, החברה מקדמת בשיתוף עם עיריית כפר סבא, כחלק מתוכנית עבודה רב שנתית, תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית לתכנון ובנייה להגדלת זכויות בנייה בהיקפים שיאפשרו לחברה בעתיד הקמת שני מגדלי משרדים נוספים בהיקף כולל של כ-120 אלף מ"ר ("זכויות הבנייה הנוספות"), וזאת במקביל להקמתה הצפויה של תחנת רכבת "כפר סבא מזרח", הצמודה למתחם והינה חלק מקו הרכבת המזרחית, ופתיחתה לקהל הרחב. מימוש זכויות הבנייה הנוספות, ככל שתאושרנה, היקפן ועיתוין, יהיו בהתאם לשיקולי כדאיות ולתנאי השוק שישררו לאחר אישורן.

¹ בהקשר זה יצוין כי ביום 16 בדצמבר 2019 אישרה הוועדה המקומית בכפר סבא להפקיד את הבקשה לשינוי תב"ע שהגישה החברה ("הבקשה לשינוי תב"ע"). התבי"ע, ככל שתאושר הבקשה לשינוי תב"ע, תתיר לחברה ניצול זכויות בניה של בניין משרדים המתוכנן בשטח של כ-40,000 מ"ר ובגובה של עד 30 קומות ("התבי"ע למגדל המשרדים"), בין היתר, על דרך של נידוד זכויות בניה ממגרשים סמוכים, וכן כ-15,000 מ"ר שטחי מסחר, פנאי וביילוי בכלל המגרשים שלחברה זכויות בהם (מתוכם התחייב הקבלן להקים כ-12,000 מ"ר שטחי מסחר. יתרת שטחי המסחר, המצויה במגרשים 25 ו-59 תיבנה בנפרד).

² לפרטים בדבר הסכם שכירות שנחתם בין החברה לבין מרב מזון כל בע"מ, בעלת רשת הקמעונאות המזון "אושר עדי", ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון השלישי לשנת 2019.

מובהר כי המידע בדבר התמורה, מועד השלמת הפרויקט, ה-NOI הצפוי מהפרויקט ומימוש זכויות הבנייה הנוספות, במלואן או בחלקן, המפורטים בדיווח זה לעיל, כולל מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה בלבד. המידע כאמור, מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום דוח זה, הכולל תחשיבים, הערכות ותכניות של החברה ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 27.6 לדוח התקופתי לשנת 2018, קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, או הפרתו של ההסכם על ידי מי מבין הצדדים וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

עוד מובהר כי אין וודאות שהבקשה לשינוי תב"ע וכן תוכניות העבודה להגדלת זכויות הבנייה הנוספות ומימושן, תאושרנה.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ה רני צים, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים