

רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

2 בספטמבר 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il
א.ג.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם למכירת מחצית מזכויות החברה בקניון צים אורבן מעלות

בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053133), בדבר התקשרות החברה עם חברת דורסל החזקות בע"מ ("הרוכשת"), במזכר עקרונות למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה במרכז המסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות¹ ("קניון אורבן מעלות" או "הנכס", לפי העניין) מתכבדת החברה לעדכן כי התקשרה עם הרוכשת בהסכם מכר למכירת מחצית מזכויות החברה בנכס ("הסכם המכר") והכל כפי שיפורט להלן:

1. בהתאם להסכם המכר, הרוכשת תרכוש מהחברה 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות תמורת סך של 121 מיליון ש"ח (לפי שווי כולל לנכס של 242 מיליון ש"ח) (להלן: "הממכר" ו-"תמורת הרכישה").

2. תמורת הרכישה תשולם כדלקמן:

2.1. סך של 5 מיליון ש"ח ישולם במועד חתימת הסכם המכר באמצעות המחאה שתוחזק בנאמנות על ידי ב"כ החברה עד למועד תשלום יתרת התמורה כהגדרתה להלן.

2.2. סך של 116 מיליון ש"ח ("יתרת התמורה") ישולם בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם המכר ובכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמקובל בהסכמים מסוג זה, והכוללים, בין היתר, התנאים הבאים: (א) נחתם בין הצדדים לבין עיריית מעלות-תרשיחא הסכם ביחס לחניית העירייה הקיימות בשטחים הצמודים אל הנכס וביחס לפיתוח חניון חדש בסמוך לנכס בנוסח לשיעור רצונה של הרוכשת; (ב) הומצאו לרוכשת כתבי המחאת זכויות חתומים על ידי שוכרים בנכס אשר סך דמי השכירות מהם מהווה לפחות 85% מסך ההכנסות של קניון אורבן מעלות והומצא אישור החברה כי מסרה לכל יתר השוכרים במרכז המסחרי כתבי המחאת זכויות²; (ג) הוקמה ע"י הצדדים שותפות מוגבלת שתהווה את גוף הניהול של קניון אורבן מעלות; ו- (ד) נערכה ע"י הצדדים פוליסת ביטוח משותפת לנכס. יצוין כי במידה ועד מועד תשלום יתרת התמורה לא התמלאו התנאים המצטברים הקבועים בהסכם המכר, יידחה מועד תשלום יתרת התמורה ב-30 ימים נוספים (ויידחה מועד המסירה של הממכר בהתאמה), כאשר ביחס לתנאי שעניינו השלמת רישום הערה במרשם רמ"י בדבר העברת זכויות בלבד, תינתן דחייה נוספת של 30 ימים, וככל שלא התמלאו כל התנאים בתוך התקופות האמורות והרוכשת לא הסכימה להארכת המועד, או לויתור על התנאים שלא התמלאו, יבוטל הסכם המכר. על אף האמור לעיל, הרוכשת תהיה רשאית לדחות את מועד תשלום יתרת התמורה ומסירת החזקה (גם אם התמלאו התנאים המוקדמים במועדים לעיל) בתקופה של עד 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, וזאת על מנת לאפשר העמדת המימון לצורך תשלום יתרת התמורה.

2.3. יתרת התמורה תשולם באופן הבא:

2.3.1. סך של כ-70 מיליון ש"ח ישולמו בדרך של הסבת או פירעון התחייבויות מחצית מחובות החברה כלפי תאגיד בנקאי שהעמיד מימון בקשר עם הנכס. ע"פ הסכם המכר, הרוכשת ראשית לשעבד את חלקה בממכר לטובת בנק שיעמיד לה מימון לצורך ביצוע העסקה.

2.3.2. סך של כ-12 מיליון ש"ח בהמחאות בנקאיות, אשר ישמשו להבטחת אישור רשות המיסים

¹ לפרטים נוספים אודות קניון אורבן מעלות ראו סעיף 7.9.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023 שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-036393) ("הדוח התקופתי").

² לפי הוראות הסכם המכר, התחייבה החברה לפעול על מנת לקבל את הסכמות יתר השוכרים בהקדם האפשרי וכן התחייבה לקבל את חתימת השוכרים שסך הכנסותיהם מהווה לפחות 13% נוספים מסך הכנסות המרכז המסחרי (מעבר ל-85% כאמור) עד ולא יאוחר מ-120 ימים לאחר מועד מסירת החזקה.

בקשר עם מס שבח ו/או להבטחת קבלת אישורי עירייה וחתימת רמ"י על הסכמי מכר.

2.3.3. ערבות בנקאית בסך של 3 מיליון ש"ח תופקד בנאמנות להבטחת תשלום יתרת התמורה המותנית NOI כמפורט בסעיף 3 להלן, כאשר גם החברה תפקיד בנאמנות ערבות בנקאית על סכום זהה ויחול לגביהן המנגנון הקבוע בסעיף 3 להלן.

2.3.4. יתרת התמורה בניכוי הסכומים הנ"ל ובתוספת כספים שישוחררו מנאמנות לאחר קבלת אישורים כאמור בסעיף 2.3.2 לעיל, תשמש לסילוק הלוואה שלהבטחתה יצרה החברה שעבודים מדרגה שנייה על זכויותיה בקניון אורבן מעלות³, כאשר החברה התחייבה לפרוע את מלוא יתרת הלוואה כאמור ממקורותיה העצמאים.

2.3.5. על סכומי התמורה הנ"ל תשלם הרוכשת מע"מ כדין.

3. במסגרת הסכם המכר, נקבע מנגנון לפיו ה-NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים ביחס לתוצאות קניון אורבן מעלות בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיתיימו ביום 30 ביוני 2027, כאשר במידה ובאחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, ה-NOI השנתי של הנכס יהיה מעל 18.5 מיליון ש"ח צמוד למדד, כפי שנקבע בהסכם המכר, יועברו הערבויות הבנקאיות של הצדדים כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל לידי החברה, אשר תהיה רשאית לממש את הערבות שהעמידה הרוכשת.

ככל ושיעור ה-NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יועברו הערבויות הבנקאיות של הצדדים כאמור בסעיף 2.3.3 לידי הרוכשת, אשר תהיה רשאית לממש את הערבות שהעמידה החברה, ובכך יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ש"ח.

4. בהתאם להוראות הסכם המכר, החברה מתחייבת לפתח על חשבונה את החניון הצמוד למרכז המסחרי בתוך 6 חודשים ממועד חתימה על הסכם המכר (כשמניעה הנובעת מאירוע בטחוני ו/או נסיבות כוח עליון שאינם מאפשרים ביצוע עבודות פיתוח לא תספר במניין הימים).

5. כמקובל בהסכמים מסוג זה, הצדדים יתקשרו בעסקה משותפת בקשר עם הנכס, כאשר בהסכם המכר נקבעו הוראות לעניין השתתפות בהוצאות, ניהול הנכס לרבות אופן קבלת החלטות בקשר עם ניהול הנכס והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. הניהול השוטף של הנכס יבוצע ע"י שותפות מוגבלת שתוחזק על ידי הצדדים, בחלקים שווים ("שותפות הניהול"), כאשר שירותי הניהול בפועל יינתנו על ידי חברת ניהול המוחזקת במלואה על ידי החברה ("חברת הניהול").

בתמורה לשירותי הניהול, תהא זכאית חברת הניהול לדמי ניהול שנתיים בסך של 400,000 ש"ח, בתוספת מע"מ או ההפרש שבין ה-NOI השנתי של המרכז המסחרי ל-NOI של 19 מיליון ש"ח (צמוד למדד) – לפי הנמוך ("דמי הניהול"), כאשר תשלום בפועל של דמי ניהול יבוצע החל מהמועד בו ה-NOI של המרכז המסחרי יעלה על 19 מיליון ש"ח (צמוד למדד) וחברת הניהול לא תהא זכאית לדמי ניהול בגין התקופה שקדמה למועד כאמור.

6. במסגרת ההתקשרות נקבעו הסדרים לחלוקת רווחי העסקה המשותפת ושותפות הניהול במסגרתם ניתנה לרוכשת קדימות לקבלת כספים עד לסך של כ-1.2 מיליון ש"ח בשנה בתקופה של 10 שנים ממועד מסירת החזקה. החל מהשנה ה-11 תהא הרוכשת זכאית לקדימות בקבלת כספים עד לסך של 640 אלפי ש"ח בשנה.

7. הסכם המכר כולל מנגנונים לדילול במקרה שצד לא שילם כספים על פי הנדרש ממנו בהתאם להוראות הסכם המכר, להעברת זכויות והתחייבויות (כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות למכירה) ומנגנון הפרדות והכל כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ

באמצעות: ה"ה אבישי אברהם, מנכ"ל החברה

וצחי כהן, סמנכ"ל כספים

³ לפרטים נוספים אודות הלוואה שנטלה החברה ראו ביאור 18/ג'2(ד) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 שנכללו בדוח התקופתי.