

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

20 בנובמבר 2019

הנדון: התקשרות בהסכם שכירות להקמת מרכז מסחרי ברהט

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי כחלק מפעילות החברה בתחום ייזום, פיתוח וניהול מרכזים מסחריים הפועלים, בין היתר, במגזר הלא יהודי תחת המותג SEVEN¹, התקשרה רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת ביסוד² ("השותפות"), בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר ייבנה על שטח של כ-17 אלפי מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקה 5 בגוש 100226/4 ברהט ("המקרקעין") ויכלול כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר³ ("הפרויקט" ו-"הסכם השכירות"), כמפורט להלן:

1. בעל הזכויות במקרקעין ("המשכיר") ישכיר לשותפות את זכויותיו במקרקעין⁴ לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים לשם הקמת והפעלת הפרויקט ("תקופת השכירות"). בתום תקופת השכירות כאמור, למשכיר אופציה כדלהלן: (1) לחייב את השותפות לשכור את המקרקעין לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הנוספת") או (2) לדרוש מהשותפות להחזיר את המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס, במצבו ובשווי באותו מועד, כולל מוניטין בניכוי שווי המקרקעין בצרוף מע"מ כדין.
2. במסגרת הסכם השכירות, התחייב המשכיר לשעבד את זכויותיו במקרקעין לטובת תאגיד בנקאי וזאת לצורך קבלת מימון לשותפות להקמת הפרויקט. כנגד שעבוד הזכויות כאמור, יקבל המשכיר ערבות בנקאית בסך של כ-13.6 מיליון ₪ (צמוד למדד המחירים לצרכן).
3. על פי הסכם השכירות, המשכיר יהיה זכאי, החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי ועד לתום תקופת השכירות ותקופת השכירות הנוספת ככל שתמומש על ידי המשכיר, לדמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע מתוך מהתקבולים החודשיים (כפי שהוגדרו בהסכם השכירות) מהפרויקט.
4. הסכם השכירות כולל הוראות לעניין תקופת הבניה, מימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבות בנקאית למשכיר כל עוד זכויותיו במקרקעין משועבדות לגורם המממן והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, במסגרת הסכם השכירות, נקבע כי לשותפות תהיה זכות הצעה ראשונה לרכישת המקרקעין מהמשכיר במקרה בו יבקש המשכיר לממש את זכויותיו במקרקעין. כמו כן, המשכיר התחייב, בין היתר, לשאת בתשלום היטל השבחה בגין התכניות החלות במועד חתימת הסכם השכירות, לרבות בגין תוכניות חדשות שיוגשו, ככל שיוגשו, כאשר לשם כך התחייבה השותפות

¹ לפרטים אודות פרויקטים נוספים הפועלים תחת מותג SEVEN בהם שותפה החברה, ראו פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021498) ("הדוח התקופתי לשנת 2018"), הנכלל להלן על דרך ההפניה.

² רקע הר בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, ומידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, חברה ציבורית שניות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, יחזיקו כל אחת מהן, ב-50% מהזכויות בשותפות.

³ כולל שטח של כ-1,500 מ"ר במקרקעין סמוכים לשטחי הפרויקט, ככל והדבר יאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, הנובע משינויים בתוכנית בניין עיר, אשר יזם המשכיר, ואשר הופקדה לאישור בוועדה המחוזית לתכנון ובניה ואושרה למתן תוקף ביום 24.1.2018 ("התב"ע החדשה"), ואשר על בסיסה תגיש השותפות בקשה להיתר בניה לבניית המושכר בהתאם להוראות הסכם השכירות.

⁴ נכון למועד דיווח זה, המשכיר זכאי להירשם כבעלים של המקרקעין מכוח הסכם מכר שנחתם בינו לבין רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). על פי מידע שנמסר לחברה, בכפוף להשלמת מספר דרישות, ביניהן, תשלום היטל השבחה והוצאות פיתוח בקשר עם התב"ע החדשה, ייחתם בין המשכיר לבין רמ"י הסכם מכר עדכני ביחס למקרקעין נושא דיווח זה.

להעמיד למשכיר הלוואות בסכומים לא מהותיים לחברה לצורך תשלום היטל השבחה. ההלוואות כאמור יקוזזו מדמי השכירות אשר ישולמו למשכיר בתקופת השכירות.

להערכת החברה, העלות המשוערת של הקמת הפרויקט (100%) עומדת על סך של כ-51 מיליון ש"ח, ה-NOI השנתי הצפוי בפרויקט⁵, ככל שיוקם, יהיה כ-7 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בעלות הקמת הפרויקט וב-NOI השנתי הצפוי מהווה מחצית מהסכומים האמורים. בכוונת החברה לממן את חלקה בהקמת הפרויקט מאמצעיה העצמיים ו/או באמצעות מימון שטיטול.

האמור בקשר עם הקמת הפרויקט, ככל שיוקם, לרבות שטחי הפרויקט, עלויות הקמתו וה-NOI השנתי הצפוי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דיווח זה, הכולל הערכות, תחשיבים ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, זאת, בין היתר, מכיוון שהקמת הפרויקט כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ובכלל זה אישור התב"ע החדשה (כהגדרת מונח זה בה"ש 4) קבלת היתרי בניה, ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה, המפורטים בסעיף 6.27 לדוח התקופתי לשנת 2018.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ה רני צים, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה
עודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים

⁵ בהנחת אכלוס של 100% משטחי הפרויקט.