



מצגת שוק ההון | ספטמבר 2020
עסקת רכישת כלל הפעילות במגזר הלא יהודי

תמורת העסקה: 70 מיליון ₪ הממכר:



רכישת זכויות קבוצת מידאס בסימני המסחר SEVEN, מלוא זכויות והתחייבויות קבוצת מידאס בקשר עם הלוואות שהועמדו על ידה לתאגידים המשותפים וביטול סעיף הבלעדיות שחייב את החברה לפעול עם מידאס בתחום המרכזים המסחריים במגזר הלא יהודי

se7en

(*) כפוף להשלמת מלוא העסקה על פי תנאיה.
 (**) בחודש יולי 2019 נחתם הסכם לרכישת 25% מהזכויות בפרוייקטים אלו בתמורה לתשלומים עתידיים.
 תמורת העסקה כוללת את התמורה כאמור.



לפני:

שם המרכז	שנת הקמה	זכויות בפרוייקט (%)	מ"ר ברוטו להשכרה (חלק החברה)	שווי הוגן	שיעור תפוסה (%)	חלק צים ב-NOI (באלפי ₪)	חלק צים ב-NOI בתפוסה מלאה (4) (באלפי ₪)	תשואה בהנחת תפוסה מלאה	חלק צים ב-FFO חוזים חתומים (באלפי ₪)
אום אל כחם	2018	50%	4,050	54,100	99%	4,100	4,350	8.1%	3,100
ירכא	2018	50%	3,600	42,200	99%	3,100	3,250	7.7%	2,100
סה"כ			7,650	96,300	99%	7,200	7,600	7.9%	5,200

אחרי:

שם המרכז	שנת הקמה	זכויות בפרוייקט (%)	מ"ר ברוטו להשכרה (חלק החברה)	שווי הוגן	שיעור תפוסה (%)	חלק צים ב-NOI (באלפי ₪)	חלק צים ב-NOI בתפוסה מלאה (4) (באלפי ₪)	תשואה בהנחת תפוסה מלאה	חלק צים ב-FFO חוזים חתומים (באלפי ₪)
אום אל כחם	2018	100%	8,100	108,200	99%	8,200	8,700	8.1%	6,200
ירכא	2018	100%	7,200	84,400	99%	6,200	6,500	7.7%	4,200
סה"כ			15,300	192,600	99%	14,400	15,200	7.9%	10,400

- (1) ללא רווחים / הפסדים מניהול.
- (2) כולל הכנסות מחשמל בצובר ופוטו-וולטאי.
- (3) הכנסות מחוזים חתומים, לרבות חוזים שטרם החלו הנבה.
- (4) תוספת בגין דוכנים שטרם אוכלסו.



אום אל-כחם



ירכא

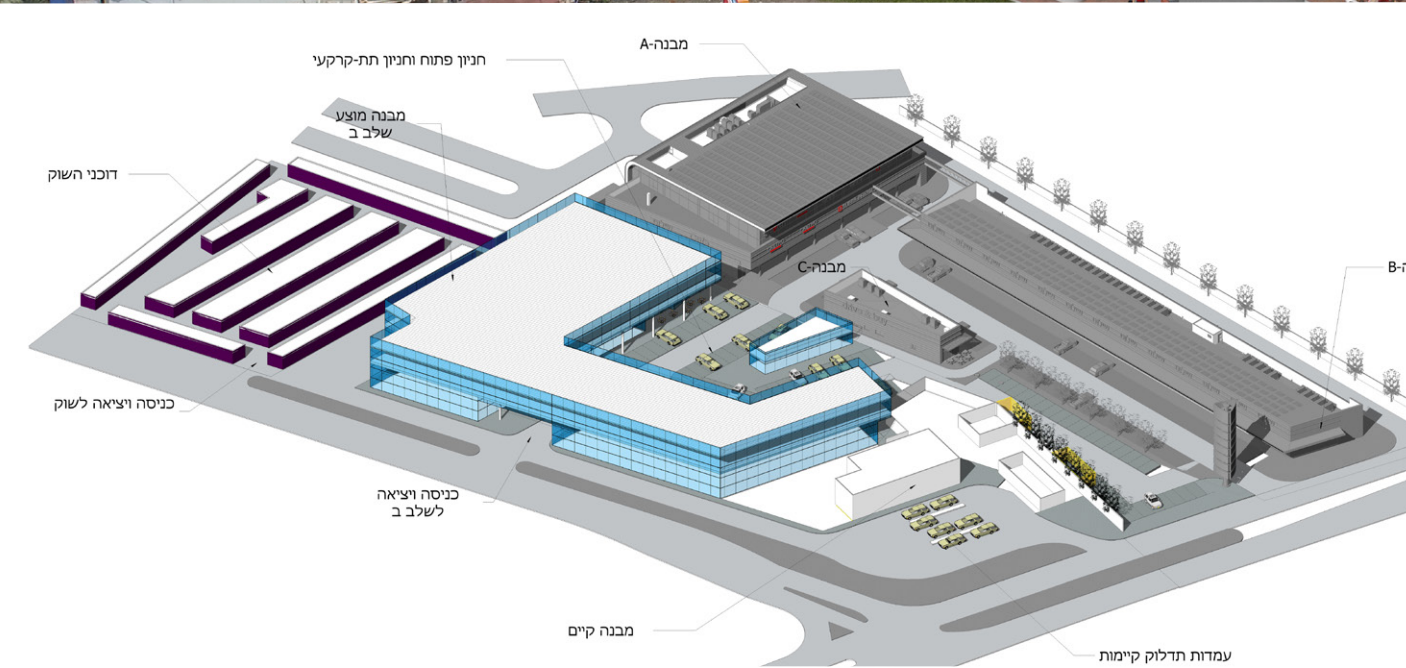
שם המרכז	שיעור בעלות בנכס	שימושים עיקריים בנכס	נמצא בשלב	שנת סיום הקמה משוערת	אומדן עלות ביצוע לפרויקט (מ' ₪)	שטח ברוטו להשכרה (מ"ר)	צפי NOI רבעון 4 2022 (מ' ₪) בקצב שנתי (מ' ₪)	תוספת FFO צפויה רבעון 4 2022 בקצב שנתי (מ' ₪)
טירה ⁽¹⁾	100%	מסחר ושירותים	בבניה	2021	30	5,000	5.0	3.6
טירה הרחבה ⁽²⁾	100%	מסחר ושירותים	תכנון	2022	40	5,100	4.0	2.9
טייבה ⁽¹⁾	100%	מסחר ושירותים	תכנון	2021	50	7,500	7.0	5.1
טמרה ⁽¹⁾	100%	מסחר ושירותים	תכנון	2022	50	7,500	7.0	5.1
רהט ⁽¹⁾	100%	מסחר ושירותים	תכנון	2021	51	9,000	7.0	5.1
אום אל פחם שלב ב' ⁽¹⁾	100%	מסחר ושירותים	תכנון	2022	65	8,500	8.5	6.1
סה"כ					286	42,600	38.5	27.9

(*) בכפוף להשלמת העסקה על פי תנאיה.

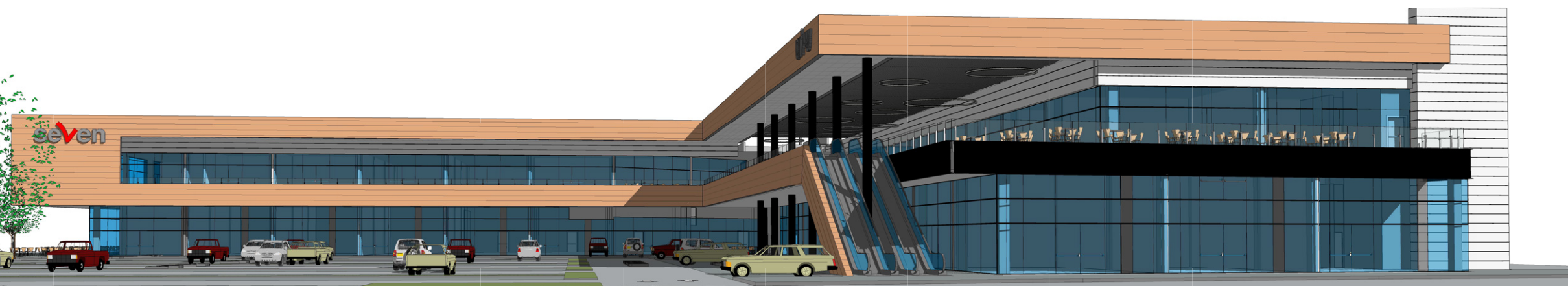
(1) לפירוט זכויות השכירות, לרבות תנאיהן, ראו סעיף 6.6.21 בפרק תיאור עיסקי התאגיד הנכלל בפרק א' לדו"ח התקופתי.

(2) ביום 8.9.2020 התקשרה החברה בהסכם שכירות עם בעלי קרקע בטירה הסמוכה לקרקע עליה מקימה החברה פרויקט בימים אלו. דמי שכירות לבעלי הקרקע כנגזרת של אחוז מהפדיון כפי שנקבע בהסכם השכירות.

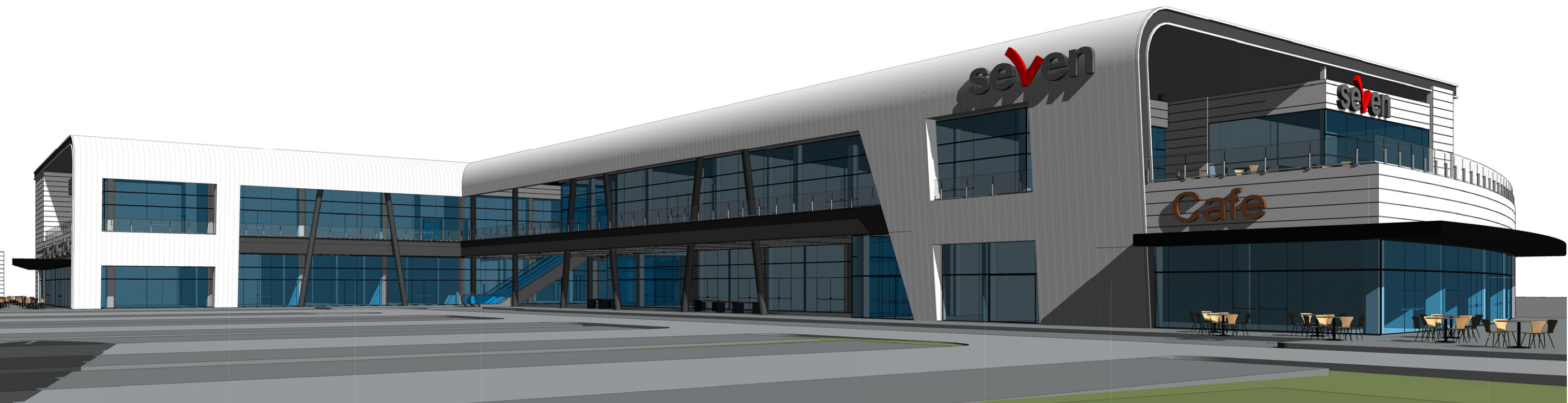
תקופת השכירות הינה למשך 24 שנים ו-11 חודשים כאשר לבעלי הקרקע אופציה להאריך אותה ב-12 שנים נוספות. כמו כן, ניתנה הלוואה לבעלי הקרקע על ידי רקע הר בע"מ בגינה נרשמה משכנתא לטובתה.











1 עם השלמת העסקה צ'ים תהא
לבעלים יחיד
של הנכסים במגזר הלא יהודי.

2 השלמת העסקה תיצור מנגנון רזה
ותביא
להתייעלות
בתפעול הנכסים, בניהולם ובתהליך קבלת ההחלטות.

3 ביצוע העסקה בדרך של
רכישה ישירה
ונקיה של
הזכויות בנכסים,
מבלי לרכוש התחייבויות או נכסים נוספים אשר ברשות
המוכרת, אשר אינם נוגעים לפעילות הליבה בסקטור
הלא יהודי (בשונה ממתווה ההתקשרות עליו חתמה
החברה בתחילת השנה לרכישת השליטה במוכרת).

4 מבנה זה של עסקה יאפשר את
השבחת הנכסים
הנרכשים
בצורה האופטימלית.

תקציר זה, כולו או חלקו, אינו מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה" או "צים") ובפרט אינו מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו ואין לפרשו כמידע שנועד להניע גורם כלשהו לבצע עסקה בניירות הערך של החברה. תקציר זה נערך לשם מסירה והצגה של מידע בתמצית בלבד, אינו מתיימר להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע לניירות ערך של החברה ואינו יכול להחליף עיון בדיווחים שפרסמה ותפרסם החברה לציבור. המידע המובא בתקציר זה, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, כולל תחזיות, הערכות, מועדי השלמת בנייה משוערים, יעדים, כוונות ומידע אחר, מתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים שהתממשותם, במלואם או בחלקם, אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הינו בגדר מידע צופה

פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. התממשותם של תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר ועמידתה של החברה ביעדים, בהערכות ובתחזיות, תלויים בחלקם בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה וכן בגורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה, בין היתר, המאפיינים את פעילות החברה ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי, להתקיים במועדים מאוחרים יותר או להיות שונים באופן מהותי מן התוצאות, היעדים והנתונים המוערכים או המשתמעים בתקציר זה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות כאמור עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות בתקציר זה, בין היתר,

עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל. להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע, כולו או חלקו, הכלול בתקציר זה, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות. כמו כן, מובהר כי תכניות, הערכות ותחזיות החברה הכלולות בתקציר זה נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ו/או בשל היותם תלויים, כולם או מקצתם, בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם בגורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה.

למעט סימני מסחר ו/או שמות מסחר שבבעלות החברה ו/או בשימושה, סימני מסחר ו/או שמות מסחר הנזכרים בתקציר זה הנם רכוש בעליהם ומשמשים בתקציר זה לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.



**URBAN
LIFE**



תודה רבה

לפרטים נוספים:

עודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים

odedd@zimurban.co.il | 073-7962555