

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

31 באוקטובר 2018

הנדון: התקשרות במערכת הסכמים להקמת מרכז מסחרי בטירה

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 29 באוקטובר 2018, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 21 באוקטובר 2018, התקשרה במערכת הסכמים בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ואישור בית המשפט, כהגדרת מונח זה להלן, ייבנה על שטח של כ- 11,000 מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כגוש 7777 חלקה 37 בטירה (להלן: "המקרקעין") וייבנו בו כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר ומגרש חניה (להלן: "הפרויקט"), כמפורט להלן:

1. החברה, מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, ("מידאס")¹ ויוזן נכסים והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלותו המלאה של מר יואב קפלן²; ("יואב", החברה, מידאס ויואב ייקראו להלן יחדיו: "הצדדים"), התקשרו בהסכם שותפות מוגבלת, אשר הצדדים יחזיקו בה באופן שבו החברה תחזיק ב- 25% מהון השותפות, מידאס תחזיק ב- 25% מהון השותפות ויואב יחזיק ב- 50% מהון השותפות (להלן בהתאמה: "השותפות" ו-"הסכם השותפות"); וכן התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מסכת היחסים המשפטיים שבין הצדדים כבעלי המניות בחברה המשותפת, אשר תשמש כשותף הכללי בשותפות, ואשר הצדדים יחזיקו בה בהתאם לשיעורי ההחזקה בשותפות ("השותף הכללי" ו-"הסכם בעלי המניות", לפי הענין).

הסכם השותפות והסכם בעלי המניות שנחתמו בין הצדדים בחברה כוללים, בין היתר, הוראות ומנגנונים לעניין קבלת החלטות ברוב של 80%, זכות הצטרפות, זכות סירוב ראשונה (זכות הסרוב כאמור לא תחול במקרה שבו יואב יעביר את מלוא זכויותיו בשותפות לחברה (לרבות את מלוא מניותיו בשותף הכללי) לצים או לחברה קשורה של החברה, מימון הפרויקט, והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

2. יואב ימחה לשותפות את כל זכויותיו והתחייבויותיו מכוח הסכם שכירות שנחתם בינו ולבין בעלי הזכויות במקרקעין לפיו יושכרו המקרקעין לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים לשם הקמת הפרויקט ("הסכם השכירות"). הואיל ונדרש אישור בית משפט לשם התקשרותו של אחד מבעלי המקרקעין בהסכם השכירות, נקבע כי היה ולא יתקבל אישור זה ("אישור בית המשפט"), יהיה רשאי השוכר לבטל את ההתקשרות בהסכם השכירות או להקטין את השטח המושכר (אשר להבנת החברה לא יקטין את השטח הבנוי בפרויקט אלא את שטחי החניות).

¹ חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

² סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה ומנכ"ל חברות כלולות של החברה, רקע הר בע"מ ("רקע הר") ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ ("רקע הר ניהול"), אשר למועד הדיווח מחזיק ב-30% מההון המונפק והנפרע של כל אחת מרקע הר ורקע הר ניהול.

3. העלות המשוערת של הקמת הפרויקט עומדת על סך של כ - 30 מיליון ש"ח. החברה ומידאס התחייבו להעמיד לשותפות את המימון הנדרש להקמת הפרויקט, כל אחת מהן מחצית (50%) בדרך של הלוואות בעלים צמודות למדד ונושאו ריבית בשיעור שנתי של 6.5%, אשר תיפרענה על ידי השותפות לפני חלוקה ו/או תשלום אחר לשותפים בה.

האמור בקשר עם אישור בית המשפט, הקמת הפרויקט, ככל שיוקם ועלויות הקמת הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר התממשות מי מהם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, זאת, בין היתר, מכיוון שהקמת הפרויקט כפופה, בין היתר, לאישור בית המשפט, לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ובכלל זה אישור ועדות התכנון, קבלת היתרי בניה וכדומה. כמו כן, עלויות הפרויקט הוערכו בהתאם למידע ולתחשיבים הקיימים במועד זה ועלולים להשתנות אף באופן מהותי.

בכבוד רב,

**רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ה עודד דולינסקי
סמנכ"ל הכספים**