

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

2 באפריל 2019

הנדון: חתימה על הסכם לקבלת מימון מחדש בגין המרכז המסחרי SEVEN ירכא

1. החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 1 באפריל 2019 נחתם הסכם מימון מחדש בין רקע-מידאס שותפות מוגבלת¹ ובין תאגיד בנקאי ביחס למרכז המסחרי SEVEN ירכא המחליף את הסכם הליווי שהיה בתוקף עד לאותו מועד ("הסכם המימון", "השותפות" ו"הפרויקט" ו"הסכם הליווי המקורי", לפי העניין).
2. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 6.7 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021948), אשר המידע על פיו נכלל בדווח זה על דרך ההפנייה ("הדוח התקופתי").
3. בהתאם להסכם המימון, הועמד לשותפות אשראי בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם המימון, לתקופה של כעשר שנים ובסכום כולל של כ-63 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-8 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור מיועד לצורך העמדת ערבויות על ידי השותפות לבעלי המקרקעין עליהם הוקם הפרויקט.
4. קרן ההלוואות תיפרע בתשלומים, כאשר כ-40% מקרן ההלוואות תיפרע בתשלומים רבעוניים החל מחודש מרץ 2020 ועד לחודש דצמבר 2028, כ-56% מקרן ההלוואות תיפרע בתשלום אחד בחודש דצמבר 2028 וכ-4% מקרן ההלוואות תיפרע בתשלומים חודשיים החל מחודש אפריל 2019 ועד לחודש מרץ 2024. כמחצית מסכום ההלוואות שהועמד לשותפות יישא ריבית שנתית קבועה צמודה בשיעור של 3.68% וכמחצית מסכום ההלוואות שהועמד לשותפות יישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים+1.4%. הריבית בגין ההלוואות תשולם בתשלומים רבעוניים החל מחודש יוני 2019 ועד לחודש דצמבר 2028.
5. תנאי הסכם המימון כוללים, בין היתר, הוראות לעניין יצירת בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה ואשר הועמדו לטובת התאגיד הבנקאי במסגרת הסכם הליווי המקורי, לרבות, שעבוד זכויות השותפות בקשר עם דמי השכירות מהפרויקט. כמו כן, הסכם המימון כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי מימון כפי שניתנו במסגרת הסכם הליווי המקורי, בשינויים המחויבים. בנוסף, השותפות התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי במסגרת הסכם המימון, כי החל מחודש מרץ 2020 ועד לפירעון התחייבויות השותפות לתאגיד הבנקאי, היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות לבין דמי השכירות השנתיים המגיעים מהפרויקט לא יעלה בכל עת על 9.5.
5. להערכת החברה, כתוצאה מהסכם המימון, סך של כ-10 מיליון ש"ח (חלקה של החברה) יוחזרו לחברה על ידי השותפות כהחזר הלוואות בעלים.

¹ החברה, באמצעותה ובאמצעות רקע הר בע"מ, אשר למועד דיווח זה הינה חברה כלולה של החברה (70%), הינה (בשרשור ישיר) בעלת 44% מהזכויות בשותפות. בכפוף להשלמת הסכם ההקצאה, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.2.2.5 לדוח התקופתי, החברה תחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של רקע הר בע"מ, וכפועל יוצא מכך יגדלו אחזקותיה של החברה בשותפות (בשרשור ישיר) ל-50%. לפרטים נוספים אודות הסכם ההקצאה, ראו גם סעיף 6.17.4 לדוח התקופתי, ודוח מיידי בדבר הקצאות פרטיות מהותיות בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, מיום 21 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-023928), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפנייה.

בכבוד רב,

**רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות רני צים, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים**