

# רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

15 בינואר 2019

## הנדון: חתימה על הסכם לקבלת מימון מחדש בגין פרויקט אום אל פאחם

1. החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי נמסר לה שביום 14 בינואר 2019 רקע-מידאס שותפות מוגבלת<sup>1</sup> התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מחדש (חלף הסכם הליווי שהיה קיים בין הצדדים עד לאותו מועד ("הסכם הליווי הקודם")<sup>2</sup>) ביחס לפרויקט אום אל פאחם ("הסכם המימון"), "השותפות" ו-"הפרויקט", לפי העניין).
2. לפרטים אודות הפרויקט, ראו סעיף 6.7.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2017 שפרסמה החברה ביום 29 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027144) וסעיף 1.1.3.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון השלישי לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-105466) ואשר המידע על פיהם נכללים להלן על דרך ההפניה.
3. בהתאם להסכם המימון הועמד לשותפות אשראי בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם המימון, לתקופה של כעשר שנים ובסכום כולל של כ-88 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-14 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור מיועד לצורך העמדת ערבויות על ידי השותפות לבעלי המקרקעין עליהם הוקם הפרויקט.
4. קרן ההלוואות תיפרענה בתשלומים חודשיים החל מחודש יולי 2019 ועד לחודש ינואר 2029, כאשר כ-40% מקרן ההלוואות תיפרענה בתשלומים חודשיים וכ-60% מקרן ההלוואות תיפרע בתשלום אחד בחודש ינואר 2029.
5. ריבית- מחצית מסכום ההלוואות שהועמדו לשותפות יישאו ריבית שנתית קבועה צמודה בשיעור של 3.67% ומחצית מסכום ההלוואות שהועמדו לשותפות יישאו ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים+1.35% (יחדיו: "שיעור הריבית המוסכם"), והכל בכפוף להתאמות המפורטות בסעיף 6 להלן. הריבית בגין ההלוואות תשולם ב-120 תשלומים במהלך תקופת ההלוואה.
6. תנאי הסכם המימון כוללים, בין היתר, הוראות לעניין יצירת בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה ואשר הועמדו לטובת התאגיד הבנקאי במסגרת הסכם הליווי הקודם. כמו כן, הסכם המימון כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי מימון כפי שניתנו במסגרת הסכם הליווי הקודם, בשינויים המחויבים.
7. במסגרת הסכם המימון התחייבה השותפות כלפי התאגיד הבנקאי, כי עד לפירעון סופי ומלא של ההלוואות, יתקיימו, בין היתר, הגבלות ואמות מידה פיננסיות כמקובל בהסכמי מימון, כפי שיפורט בתמצית להלן: השותפות התחייבה כי עד ליום 30 ביוני 2019 לא תמשוך דמי שכירות שוטפים מהפרויקט שמתקבלים בגין השכרת היחידות בפרויקט מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב, אלא לצורך השקעה בפרויקט; יחס הכיסוי השוטף לא יפחת בכל עת מ-1.05 וככל שתבקש השותפות לחלק דיבידנדים, יחס הכיסוי השוטף לאחר החלוקה לא יפחת מ-1.1; יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור

<sup>1</sup> החברה, באמצעות רקע הר בע"מ ורקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, הינה בעלת 44% (בשרשור ישיר) בזכויות ברקע-מידאס שותפות מוגבלת.

<sup>2</sup> הסכם בין השותפות לתאגיד הבנקאי לליווי פיננסי להקמת הפרויקט, לפיו הועמדו לשותפות מסגרות אשראי בסך כולל של עד כ-68 מיליון ש"ח.

של 75% משווי הפרויקט על פי דוח שמאות מעודכן נכון למועד הבדיקה. בכל מקרה בו השותפות תפר איזו מהתחייבויותיה כלפי הבנק על פי סעיף 6 זה, וכל עוד הבנק לא העמיד לפרעון מידי את סכומי האשראי, יתווסף שיעור ריבית של 1% לשיעור הריבית המוסכם וזאת למשך כל התקופה בה הפרה השותפות איזו מהתחייבויותיה כאמור ועד לתיקון ההפרה.

7. יצוין כי להערכת החברה סך של כ-10 מיליון ש"ח (חלקה של החברה) מהלוואות יוחזרו לחברה על ידי השותפות כהחזר הלוואות בעלים.

**בכבוד רב,**

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**

**באמצעות רועי כלב, משנה למנכ"ל**

**ועודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים**