

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

3 ביולי 2019

הגדלת החזקות בפעילות במגזר הערבי - פרויקט טמרה וטייבה

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 2 ביולי 2019, התקשרו החברה, רקע הר בע"מ ורקע ניהול ותפעול בע"מ, חברות בבעלות מלאה של החברה (יחדיו להלן: "קבוצת צים"), בהסכם עם מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ¹ ותאגיד נוסף בשליטתה (יחדיו להלן: "קבוצת מידאס"), הפועלות במשותף, באמצעות תאגידי משותפים שהוקמו על ידן, לקידום, תכנון, הקמה, שיווק והפעלה של מרכזים מסחריים ביישובים שאינם יהודיים תחת המותג SEVEN², בהסכם לפיו קבוצת מידאס תמכור לקבוצת צים מחצית מהחזקותיה של קבוצת מידאס בתאגידי (קרי, 25% מזכויותיה), אשר מקימים ו/או יקימו (לפי העניין) מרכז מסחרי בטמרה³, בכפוף להשלמת תנאים מתלים שנקבעו בהסכם שכירות מותנה עם בעלי הזכויות במקרקעי טמרה ("ממכר טמרה" ו-"פרויקט טמרה", לפי העניין) ומרכז מסחרי בטייבה, אם וככל שהמשא ומתן עם בעלי הזכויות במקרקעין בטייבה יבשיל לכדי הסכם מחייב ("ממכר טייבה" ו-"פרויקט טייבה", לפי העניין; "ההסכם").

ממכר טמרה וממכר טייבה ייקראו להלן יחדיו: "הממכר"; פרויקט טמרה ופרויקט טייבה ייקראו יחדיו להלן: "הפרויקטים".

להלן יפורטו עיקרי ההסכם:

1. עם חתימת ההסכם, רוכשת קבוצת צים מקבוצת מידאס את הממכר, כפי שהוא AS IS, ובאופן שחלקה של קבוצת צים וקבוצת מידאס בתאגידי/שותפויות המעורבים בהקמת הפרויקטים האמורים יעמוד על 75%-ו-25%, בהתאמה⁴.
2. בתמורה לממכר טמרה ו/או לממכר טייבה (לפי העניין), תשלם קבוצת צים לקבוצת מידאס תמורה בסך השווה ל- 25% מסכום הערכת השווי של פרויקט טמרה ו- 25% מסכום הערכת השווי של פרויקט טייבה (בהתאמה), שתערכנה בתום חלוף 3 (שלוש) שנים ממועד פתיחתו לקהל הרחב של כל אחד מהפרויקטים האמורים ("המועד הקובע לחשוב התמורה"), והכל בניכוי עלויות ההקמה של כל אחד מהפרויקטים האמורים ("התמורה"), באופן ובמועדים כמפורט להלן.
 - 2.1. בתוך 21 ימי עסקים ממועד שתערכנה הערכות שווי ראשוניות לכל אחד מהפרויקטים, ולאחר קבלת "טופס 4" בפרויקט הרלבנטי, תשולמנה לקבוצת מידאס **מקדמות על חשבון**

¹ חברה ציבורית, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
² לפרטים אודות פרויקטים הפועלים תחת מותג SEVEN בהם שותפה החברה ביחד עם קבוצת מידאס, ראו פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-021948), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה.
³ לפרטים אודות פרויקט טמרה, לרבות תנאים מתלים שנקבעו בהסכם שכירות מותנה ("הסכם שכירות מותנה"), ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2019.2.26 (אסמכתא מס': 2019-01-017223), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה. בהקשר זה יצוין, כי למועד דיווח זה טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם השכירות המותנה כאמור.
⁴ נושא קבלת החלטות נותר בעינו באופן שהחלטות באסיפה הכללית ו/או בדירקטוריון ו/או באסיפות שותפים של אותם תאגידי/שותפויות בעלות הזכויות (ו/או תהיינה בעלות זכויות) בפרויקטים נשוא דוח זה, תהיה פה אחד בלבד בכל הנושאים שעל סדר יומן של הישיבות ו/או האסיפות כאמור.

בסכומים השווים ל-25% מסכום הערכות השווי הראשונית לפרויקטים הרלוונטי בניכוי עלויות ההקמה של אותו הפרויקט ("המקדמה/ות");

2.2. בתוך 21 ימי עסקים מהמועד הקובע לחישוב התמורה ביחס לכל אחד מהפרויקטים, תערך התחשבות בין הצדדים ביחס לתמורה המגיעה לקבוצת מידאס בגין ממכר טייבה ו/או בגין ממכר טמרה (לפי העניין) בניכוי מקדמה ששולמה ביחס לכל אחד מהפרויקטים האמורים. ככל שסכום התמורה בגין ממכר טמרה ו/או בגין ממכר טייבה (לפי העניין) היה נמוך מסכום המקדמה על חשבון התמורה בגין ממכר טמרה ו/או ממכר טייבה (לפי העניין), תשיב קבוצת מידאס לקבוצת צים את סכום ההפרש במועד שהיה מיועד לתשלום התמורה כנקוב בס"ק זה לעיל.

3. מימון הפרויקטים נשוא דיווח זה :

3.1. קבוצת צים תעמיד את מלוא ההון העצמי (100%) שיידרש בכל אחד מהפרויקטים הנ"ל⁵, כאשר 25% מכל סכום הון עצמי שתעמיד קבוצת צים לאיזה מהפרויקטים הנ"ל, יחשב כהלוואה של קבוצת צים לקבוצת מידאס, כך שקבוצת צים תחשב כמי שהעמידה 75% מהלוואות הבעלים וקבוצת מידאס 25% מהלוואות הבעלים ("הלוואות ההון העצמי"). הלוואות ההון העצמי תישאנה ריבית בשיעור הקבוע בהסכם. כל חלק מהלוואות ההון העצמי (קרן וריבית) שתעמיד קבוצת צים למידאס ביחס לכל אחד מהפרויקטים, יפרע באמצעות קיזוז מתשלום מקדמת תמורת ממכר טמרה או מקדמת תמורת ממכר טייבה, המוקדמת מביניהן.

3.2. לאחר השלמת תשלום המקדמה בגין כל ממכר, כאמור בסעיף 2.1 לעיל, כל צד יעמיד את חלקו בהון העצמי שיידרש ביחס לכל פרויקט, בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט (קרי – קבוצת צים 75% וקבוצת מידאס 25%). ככל שפרויקט טמרה ו/או פרויקט טייבה לא יצאו לפועל, קבוצת מידאס תשיב לקבוצת צים את העלויות היחסיות בקשר לאותו פרויקט וזאת בתוך 3 חודשים מהמועד שבו הגיעו הצדדים להסכמה בכתב להפסיק מלקדם את הפרויקט הרלוונטי.

4. בטחונות: להבטחת התחייבויות הצדדים כמפורט בהסכם, תשעבד כל אחת מהקבוצות לטובת הקבוצה השניה את החלק הרלוונטי באחזקותיה בפרויקטים.

יובהר כי המידע בדוח זה, ובכלל זה בדבר היתכנות השלמת פרויקט טמרה ו/או השלמת משא ומתן ביחס לפרויקט טייבה כמפורט בדוח זה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1961 שהתממשותם, במלואם או בחלקם, אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה.

בכבוד רב,

**רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ה רני צים, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים**

⁵ למעט סכומים אשר השותפות הרלבנטית לכל פרויקט התחייבה להעמיד כהלוואות לבעלי הקרקעות עליהן ייבנו הפרויקטים, יועמדו לשותפות הרלוונטית על ידי הצדדים, כל אחד על פי חלקו היחסי בפרויקט (קרי – 75% קבוצת צים ו-25% קבוצת מידאס).