

# 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)

26 בפברואר 2019

## הנדון: התקשרות בהסכם שכירות מותנה להקמת מרכז מסחרי בטמרה

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי כחלק מפיתוח תחום הפעילות של החברה ייזום, פיתוח וניהול של מרכזים המסחרים הפועלים, בין היתר, במגזר הלא יהודי, התקשרה רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה)<sup>1</sup> ("השותפות"), בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה להתקשרות בהסכם השכירות (כהגדרתו להלן), קיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כגוש חלקה 39 בגוש 18551 בטמרה ("המקרקעין") ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-240 מקומות חניה ("הפרויקט" ו-"הסכם השכירות"), כמפורט בתמצית להלן:

- בעלי הזכויות במקרקעין ישכירו לשותפות את המקרקעין לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים לשם הקמת והפעלת הפרויקט ("תקופת השכירות"). בתום תקופת השכירות כאמור, לבעלי הזכויות במקרקעין קיימת אופציה כדלהלן: (1) לחייב את השותפות לשכור את המקרקעין לתקופת שכירות נוספת של 22 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הנוספת") או (2) לדרוש מהשותפות להחזיר את המושכר לבעלי הזכויות במקרקעין במצבו באותו מועד על כל המחובר אליו חיבור של קבע וזאת כנגד תשלום לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס, במצבו ובשווי באותו מועד (למעט שווי המקרקעין) בצרוף מע"מ כדין.
- הסכם השכירות כפוף להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה הכוללים, בין היתר: (1) אישור למתן תוקף כדין של תב"ע שתייעד את המקרקעין למטרה הכוללת מסחר ו/או מסחר ומשרדים; (2) שיווק מוקדם של לפחות 50% משטחי השכירות בפרויקט וזאת בתוך שישה (6) חודשים ממועד קבלת החלטת וועדה להיתר בתנאים; (3) חתימה על הסכם ליווי בנקאי למימון בניית הפרויקט, בשיעורים ובתנאים הקבועים בהסכם השכירות; (4) קבלת היתר בניה לפרויקט וזאת בתוך שישה (6) חודשים מהמועד בו תגיש השותפות את הבקשה להיתר; ו- (5) קבלת המימון הבנקאי מהגורם המממן לבניית הפרויקט (יחדיו: "התנאים המתלים").
- להערכת החברה, העלות המשוערת של הקמת הפרויקט (100%) עומדת על סך של כ-60 מיליוני ש"ח, כאשר חלק רקע הר בע"מ בעלות הקמת הפרויקט מהווה מחצית מהסכום האמור. בכוונת רקע הר לממן את חלקה בהקמת הפרויקט באמצעות מימון שתיטול רקע הר מגורם מממן ו/או מהחברה.
- על פי הסכם השכירות, יהיו זכאים בעלי הזכויות במקרקעין החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי ועד לתום תקופת השכירות לדמי שכירות חודשיים מינימאליים בסך של כ-71 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין או לתשלום מהפדיון הממוצע למ"ר לחודש שכירות וזאת בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם השכירות, לפי הגבוה. בתקופת השכירות הנוספת, ככל שתמומש ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כאמור, יהיו זכאים בעלי הזכויות במקרקעין לדמי שכירות חודשיים מינימאליים בסך של כ-100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין או לתשלום מהפדיון הממוצע למ"ר לחודש שכירות בהתאם להסכם השכירות, לפי הגבוה.

<sup>1</sup> באמצעות רקע הר בע"מ, אשר 70% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה, ובאמצעות מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה (מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ותאגידים מוחזקים על ידה יכונן להלן יחדיו: "מידאס"), יחזיקו כל אחד מהם, בכפוף לאמור להלן, ב- 50% מהזכויות בשותפות מוגבלת בהקמה.

5. הסכם השכירות כולל הוראות לעניין תקופת הבניה, מימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבות בנקאית לבעלי הזכויות במקרקעין כל עוד זכויות בעלי הזכויות במקרקעין משועבדות לגורם המממן והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, במסגרת הסכם השכירות, התחייבו בעלי הזכויות במקרקעין לשאת בתשלום היטל השבחה בגין התכניות החלות במועד חתימת הסכם השכירות, לרבות בגין התכנית החדשה, בסכום מירבי שלא יעלה על ארבעה (4) מיליון ש"ח, כאשר לשם כך התחייבה השותפות להעמיד לבעלי הזכויות במקרקעין הלוואות לצורך תשלום היטל השבחה. ההלוואות כאמור יוחזרו מדמי השכירות אשר ישולמו לבעלי הזכויות במקרקעין בתוקפת השכירות.

האמור בקשר עם הקמת הפרויקט, ככל שיוקם ועלויות הקמת הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, זאת, בין היתר, מכיוון שהתקשרות החברה בסכם השכירות כפופה לקבלת אישור דירקטוריון החברה והקמת הפרויקט כפופה, בין היתר, להתקיימותם של התנאים המתלים, קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ובכלל זה אישור ועדות התכנון וכדומה. כמו כן, עלויות הפרויקט הוערכו בהתאם למידע ולתחשיבים הקיימים במועד דיווח זה ועלולים להשתנות אף באופן מהותי.

**בכבוד רב,**

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