

# 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)

8 מרץ 2020

## הנדון: התקשרות בהסכם שכירות בקרבת היישובים עראבה וסחנין ובתחום מועצה אזורית משגב

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי היום, 8 במרץ 2020, התקשרה רקע הר בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("רקע הר") (ו/או כל חברה בת אחרת של החברה ("חברה אחרת" וביחד עם רקע הר או כל אחד בנפרד: "היזם")), עם מספר בעלי זכויות במקרקעין (המחזיקים בכ-82% מהמקרקעין) (כל אחד מבעלי הזכויות יכונה להלן: "המשכיר") במסמך עקרונית להתקשרות בהסכם שכירות בקשר עם מקרקעין בסמוך לישובים עראבה וסחנין, הידועים כחלקה 17 בגוש 19374 ("המקרקעין") המשתרעים על שטח של כ-70 דונם, ואשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, ייבנה על המקרקעין, פרויקט, כהגדרת מונח זה להלן.

להלן יפורטו עיקרי מסמך העקרונית:

1. "הפרויקט" - פרויקט להקמת קמפוס מבנים במושכר בהיקף של מעל מאה ועשרים אלף מ"ר, לצורכי הקמת קריית רפואה תעסוקה ושירותים אזורית שתכלול, בין היתר גם, משרדי היי טק, מרכזים לשירותים רפואיים שונים, תעשייה רפואית, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מתחם בילוי ונופש, שירותים ציבוריים אחרים ושימושים מסחריים נלווים, בהתאם לתב"ע החדשה שתקודם על ידי היזם, בכפוף לקבלת הסכמת כלל בעלי המקרקעין, ובתנאים ומועדים שיקבעו בהסכם המפורט.
2. בהתאם למסמך העקרונית, תקופת השכירות של כל מבנה (לצרכי דיווח זה כל מבנה יכונה: "המושכר") תהיה ל-24 שנים ו-11 חודשים, שתחילתה במועד אכלוס הדייר הראשון במושכר הרלוונטי ("תקופת השכירות הראשונה"). בתום תקופת השכירות הראשונה, למשכיר קיימת אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופה או תקופות נוספות, בתנאים שנקבעו בהסכם העקרונית.
3. מסמך העקרונית כולל הוראות לעניין דמי שכירות בגין המושכר (סכום בסיסי כאחוזים מהפידיון בהתאם לסוג הנכס שיבנה), הוראות לעניין תכנון ובניה, שעבוד זכויות במקרקעין לטובת תאגיד בנקאי וזאת לצורך קבלת מימון להקמת הפרויקט, הוראות לעניין היטלי השבחה (ככל שיחולו) והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.
4. התנאים המתלים לקיום העסקה נשוא מסמך העקרונית: (1) חתימה על הסכם שכירות מפורט; (2) קבלת אישור רשויות המס לפיו העסקה נשוא ההתקשרות אינה עסקה במקרקעין; (3) אישור למתן תוקף כדין של תב"ע חדשה בתוך תקופה שתסוכם בין הצדדים; (4) שיווק מוקדם של לפחות 50% משטחי השכירות בתוך ששה (6) חודשים ממועד קבלת החלטת ועדה להיתר בתנאים; (5) חתימה על הסכם ליווי בין היזם לגורם המממן להעמדת מימון לבניית הפרויקט בתנאי שיינתן היתר הבניה לפרויקט וקבלת מימון; ו- (6) קבלת היתר הבניה לפרויקט, דהיינו קבלת החלטת ועדה להיתר בניה לבניית הפרויקט וזאת בתוך ששה (6) חודשים מהמועד בו יגיש היזם את הבקשה להיתר ("התנאים המתלים"). היזם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, יהיה רשאי לוותר על קיום התנאים המתלים 4 ו-5 המפורטים לעיל.
5. להערכת החברה, בכפוף להסכמת רשויות התכנון, הליך אישור התכנית המפורטת יארוך כשנתיים ימים וכי ניתן יהיה להתחיל בביצוע עבודות הקמת הפרויקט בתוך כשנה לאחר אישור התכנית המפורטת.
6. החברה מעריכה כי עלותו הכוללת של הקמת הפרויקט, ככל שיוקם, לא תעלה על מיליארד ₪ והוא צפוי להתפרס על מספר שנים. כמו כן, בכפוף להשלמת התנאים המתלים המפורטים לעיל והשלמת הבניה של הפרויקט, הוא עתיד להניב, בהנחת תפוסה מלאה, תשואה של בין 12%-14% (לאחר תשלום דמי שכירות לבעלים).

יצוין, כי מדובר בפרויקט גדול ראשון מבין פרויקטים נוספים אותם מקדמת החברה מול בעלי קרקעות במגזר הערבי וזאת, בין היתר, בשותפות ובהובלת מר איימן סייף, אשר בעברו כיהן כראש הרשות לפיתוח כלכלי של החברה הערבית במשרד רוה"מ.

החברה תשוב ותדווח לאחר חתימת הסכם מפורט, ככל שיידרש.

מובהר, כי אין וודאות כי ייחתם הסכם מפורט ו/או כי העסקה המתוארת בדיווח זה, תושלם במלואה או בחלקה או בתנאים המפורטים בדיווח זה. כמו כן, מובהר כי נכון למועד הדיווח, רקע הר טרם החליטה על סוגי המבנים שייבנו במסגרת הפרויקט.

מודגש, כי הערכות החברה לעניין הסכמים בגין פרויקטים גדולים נוספים, לוחות זמנים לאישור התכנית המפורטת ומועד תחילת עבודות ההקמה, היקף ההשקעות הצפויות בפרויקט, שיעור התשואה הצפוי, אם וככל שייחתם הסכם מפורט ו/או אם וככל שתחל החברה בבניית הפרויקט, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על מידע ותחשיבים הקיימים במועד, ועלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, אישורי האורגנים בחברה, גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון, הסכמות תאגידיים בנקאיים לליווי הפרויקט, שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמניותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמניותו של כוח אדם, שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים וכן מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 27.6 לדוח התקופתי לשנת 2018, אשר אינם בשליטתה של החברה, והינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

בכבוד רב,

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