

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

17 במאי 2020

הנדון: אשראי בר דיווח

בהמשך לאמור בסעיף 18 בפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019¹ ("הדוח התקופתי") שעניינו, בין היתר, הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בחברה, ולאמור בסעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי בדבר אמות מידה פיננסיות, אשר על פי הם נכלל המידע על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע בזאת, כי לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון לכך, ביום 14 במאי 2020 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי א' (כהגדרתו בדוח התקופתי) ("הבנק") בכתב התחייבות בלתי חוזר, במסגרתו, עודכנו אמות המידה הפיננסיות והתחייבויות נוספות להן התחייבה החברה כלפי הבנק ("כתב ההתחייבות המעודכן").

בהתאם לכתב ההתחייבות המעודכן, החל ממועד חתימתו ובכל עת ומעת לעת, מתחייבת החברה לשמור על כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

1. **יחס חוב לבטוחה (LTV) - היחס שבין:** (1) החובות לבנק לבין שווי השוק של הנכסים (כהגדרתם להלן)² - בכל עת לא יעלה על 75%; **"הנכסים"** - המרכזים המסחריים של החברה בערד, בית שאן ומעלות, המשועבדים ואשר ימשיכו להיות משועבדים לטובת הבנק להבטחת התחייבויות החברה כלפיו.
2. **יחס כיסוי - היחס שבין:** (1) סך התקבולים על פי הדוחות הכספיים בניכוי הוצאות השוטפות ובניכוי מיסים שוטפים והכל ביחס ל- 12 חודשים שקדמו למועד הבדיקה מהנכסים (כהגדרתם לעיל) ("NOI") (למעט הכנסות ממתקנים לייצור חשמל ("מתקני פוטו וולטאי") והכנסות מחשמל בצובר) לבין (2) סכום החלויות השוטפות בניכוי חלויות שוטפות בקשר עם אשראי שהועמד/יועמד למתקני פוטו וולטאי, בכל עת לא יפחת מ- 1.2;
3. **יחס CAP נטו - היחס בין (א) סך כל החובות וההתחייבויות של החברה, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבדים ומשכונות וכו') כלפי כל נותני האשראי, לרבות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה ואחרים ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות בניכוי נכסים פיננסיים ("חוב פיננסי נטו") לבין (ב) הסך המצטבר של (1) הון עצמי בצירוף החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה; וכן (2) התחייבויות בגין מסים נדחים; וכן (3) חוב פיננסי נטו (יחדיו: "CAP נטו") - לא יעלה בכל עת על 65% והכל לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים;**
4. **יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי חובות החברה אשר משמשים למימון נכסים המסווגים בדוחות הכספים כנדל"ן להשקעה בהקמה ולמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה) - ל- NOI של כלל נכסי החברה - היחס שבין:** (1) חוב פיננסי נטו (כהגדרתו לעיל) לבין (2) NOI של כלל נכסי החברה (לרבות הכנסות ממתקני פוטו וולטאי והכנסות מחשמל בצובר בניכוי הוצאות ייצור ותחזוקת חשמל והוצאות בגין רכישת חשמל במתח גבוה) לבין (2) חוב פיננסי נטו (כהגדרתו לעיל) - לא יעלה בכל עת על 14 והכל לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים, כאשר לעניין זה נקבע כי בחישוב יחס חוב פיננסי נטו על פי סעיף זה, ינוכו חובות החברה והכנסות תפעוליות נטו בגין הנכסים המסווגים בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה, וזאת משך תקופה של עד 12 חודשים ממועד פתיחתם לקהל;
5. **סכום הון עצמי - ההון העצמי לא יפחת בכל עת מסכום של 200 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;**

¹ פורסם ביום 25 במרץ 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-025564).

² שווי שוק של הנכסים (בין מוכר מרצון לקונה מרצון) כהגדרתו בתקן מס' 19 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי, הכל על פי הערכת השמאי האחרונה שהומצאה לבנק שאושרה ע"י שמאי הבנק או לפי קביעת שמאי הבנק - הנמוך מביניהם.

6. **יחס הון עצמי למאזן על פי דוחות כספיים סולו**- לא יפחת בכל עת מ- 30%. ככל ששיעור יחס הון עצמי למאזן יפחת מ- 30% ולא פחות מ- 25% במשך (2) שני רבעונים רצופים לא יהווה הדבר הפרה על פי סעיף זה. יחדיו לעיל: **"אמות המידה הפיננסיות"**. עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל תבחן פעמיים בשנה, לא יאוחר מ-90 ימים מ-30 ביוני ומ-90 ימים מ-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית.
7. בנוסף, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כי לא תעמיד / תפרע הלוואות בעלים (קיימות או עתידיות) לגוף בקבוצה קשורה, כהגדרת מונח זה בכתב ההתחייבות, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב, אלא אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים הבאים: **(א)** החברה עמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק; **(ב)** לא מתקיים אירוע הפרה, לרבות בעקבות העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים; **(ג)** גם לאחר העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים, החברה תעמוד בכל היחסים פיננסיים, המפורטים לעיל.
- האמור בדיווח זה מהווה גם עדכון לאמור בביאור 18ג' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וביאור 11 לדוח 'נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה' לאותו מועד, הנכללים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.
- החברה תוסיף ותציין כי בד בבד היא פועלת מול הבנק להגדלת מסגרת האשראי לזמן קצר שאינו מיועד לשימוש ייחודי בחברה, אולם למועד דיווח זה אין וודאות לכך.

בכבוד רב,

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