

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

30 ביוני 2020

הנדון: אשראי בר דיווח

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 30 ביוני 2020, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון לכך, התקשרה רקע הר בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, בהסכם עם תאגיד בנקאי ("הבנק") להעמדת מסגרת אשראי לרקע הר בסך 50 מיליון ש"ח, לצורך מימון הנכס המסחרי הידוע כמתחם "צים אורבן נוף הגליל" ("הנכס"), אשר בבעלות רקע הר, ושעיקריו הינם כמפורט להלן:

1. מסגרת האשראי תועמד לתקופה של שנתיים ממועד העמדתה, כאשר הריבית בגין האשראי תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים, ואילו קרן האשראי תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי שיצוין במסמכי העמדת ההלוואה. יתר תנאי האשראי, לרבות שיעור הריבית בגין כל חלק ממנו והעמלות בקשר עמו, יהיו כפי שיוסכם בכתב בין הבנק לרקע הר לפני העמדתו ואם לא יוסכם, כמקובל בבנק לגבי אשראים מאותו סוג, בעת העמדתו.

2. בטחונות:

2.1. להבטחת פרעון האשראי, התחייבה רקע הר לרשום לטובת הבנק, כדלקמן: (1) התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום חתומה על ידי סיטי 1 בע"מ (באמצעות מנהליה המיוחדים, ("המוכרת"))¹ ולאחר רישום הנכס על שם רקע הר, משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות רקע הר בנכס; (2) שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על כל זכויות רקע הר כלפי המוכרת בהתאם להסכם המכר מיום 9 בינואר 2020; (3) שעבוד קבוע, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות רקע הר, כלפי השוכרים של שטחים יחידות בנכס, לרבות זכויות לקבלת כספים; (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לגבי כל הכספים והזכויות בחשבון שיפתח על שם רקע הר.

2.2. בנוסף, העמדת האשראי לרקע הר מותנית בכך שתחתם על ידי החברה ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות וקיום התחייבויות רקע הר כלפי הבנק.

3. אמות מידה פיננסיות:

רקע הר התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות בנוגע לנכס:

3.1. החל ממועד העמדת האשראי ועד ליום 31.3.2021, הסך המצטבר של ההכנסה החודשית מדמי שכירות שיתקבלו בגין הנכס לא יפחת מסך של 542 אלפי ש"ח (המשקף הכנסה שנתית של 6.5 מיליון ש"ח) והחל מיום 31.3.2021, סכום ההכנסה התפעולית נטו ("NOI – Net operating income") של הנכס, לא יפחת מסכום של 6 מיליון ש"ח ואולם במידה ותחול ירידה שלא תעלה על 1 מיליון ש"ח ב-NOI, תהיה רקע הר רשאית לתקן את ההפרה הנ"ל עד לא יאוחר מתום 3 חודשים מהמועד בו חלה ההפרה הנ"ל.

3.2. היחס בין הסך הכולל המצטבר של חובות והתחייבויות רקע הר לבנק בחשבון כהגדרתו לעיל, לבין ההכנסה התפעולית נטו (NOI) שתתקבל מהנכס, לא יעלה בכל עת על 8.33.

4. כמו כן, התקשרות רקע הר עם הבנק כוללת, בין היתר, התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון, ובכלל זה במקרה של שינוי שליטה, במישרין ובעקיפין, ברקע הר.

לפרטים אודות הנכס, לרבות בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה שפרסמה רשות ניירות ערך, ראו סעיף 2 לדוח שינויים וחיידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד, הנכלל בחלק א' לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2020, אשר פרסמה החברה ביום 31 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-048199), ואשר המידע המובא בו נכלל בדיווח זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

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

¹ יצוין כי למועד דיווח זה, זכויות הבעלות בנכס טרם נרשמו ע"ש רקע הר אולם נרשמה לטובתה הערת אזהרת אזהרה.
² "הכנסה תפעולית נטו" או "NOI" לעניין זה משמע: סך כל ההכנסות והתקבולים שהתקבלו אצל רקע הר בפועל בגין השכרת יחידות ושטחים בנכס, בניכוי הוצאות הפעלה, הוצאות הנהלה והוצאות כלליות בגין הנכס, ללא פחת, במהלך ארבעת הרבעונים הקלנדריים האחרונים לפני עריכת כל דו"ח NOI.