

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

18 בספטמבר 2020

הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת פעילות בתחום המרכזים המסחריים במגזר הלא יהודי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 17 בספטמבר 2020, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, התקשרה החברה ותאגידים בשליטתה ("קבוצת רני צים") בהסכם עם מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ותאגידים בשליטה ("מידאס" ו"קבוצת מידאס", בהתאמה)¹, לפיו, תרכוש החברה מקבוצת מידאס את חלקה בפעילות המשותפת של קבוצת מידאס וקבוצת רני צים הכוללת קידום, תכנון, הקמה, שיווק והפעלה של מרכזים מסחריים בישובים שאינם יהודיים וזאת בתמורה לסך של 70 מיליון ש"ח, כמפורט להלן ("הסכם הרכישה", "תחום הפעילות" ו-"התמורה", בהתאמה).

1. להלן יפורטו עיקרי תנאי הסכם הרכישה:

1.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה, תעביר קבוצת מידאס לקבוצת רני צים את מלוא זכויות קבוצת מידאס בתחום הפעילות ובכלל זה את מלוא זכויות והתחייבויות קבוצת מידאס במרכזים המסחריים באום אל פאחם ובירכא ("המרכזים המסחריים")² ובפרויקטים בטירה, אום אל פאחם (שלב ב'), טמרה, טייבה ורהט ("הפרויקטים בייזום")³, כולן במצבן כפי שהוא (AS IS) כשהם נקיים מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי כלשהי, כל זכויות קבוצת מידאס בסימני המסחר SEVEN במצבן כפי שהוא (AS IS), וכן את כל ומלוא זכויות והתחייבויות קבוצת מידאס בקשר עם הלוואות על ידה לתאגידים המשותפים לקבוצת מידאס ולקבוצת רני צים במסגרת תחום הפעילות וכן, הלוואות שהתקבלו בידי קבוצת מידאס מקבוצת רני צים (יחדיו להלן: "הממכר").

1.2. הממכר יועבר לקבוצת רני צים בשני שלבים, כדלקמן:

1.2.1. במועד חתימת הסכם הרכישה שילמה החברה לקבוצת מידאס סך של 46,550 אלפי ש"ח על חשבון התמורה כנגד העברת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של קבוצת מידאס (50%) במרכזים המסחריים באום אל פאחם ובירכא (: "התשלום הראשון").

1.2.2. סך של 6,450 אלפי ש"ח ישולמו למידאס בתוך שלושה חודשים ממועד החתימה על הסכם הרכישה.

1.2.3. יתרת התמורה בסך של כ-17,000 אלפי ש"ח ישולמו למידאס בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם הרכישה ("מועד השלמה") וכנגד העברה לקבוצת רני צים של מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של קבוצת מידאס בפרויקטים בייזום.

1.3. להבטחת התחייבויותיה של קבוצת רני צים לביצוע מלוא התשלומים הקבועים בהסכם הרכישה, תיצור קבוצת רני צים שעבודים ומשכונות כפי שנקבעו בהסכם הרכישה.

¹ מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

² לפרטים אודות המרכזים המסחריים, ראו סעיף 6.7.1 בפק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, אשר פרסמה החברה ביום 25 במרץ 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-025564) ("פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019"), אשר המידע על פיו מובא בדיווח זה על דרך ההפניה.

³ לפרטים אודות הפרויקטים בייזום, ראו סעיפים 6.1.2.2, 6.1.2.3, ו-6.6.21.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

⁴ סך של 41,550 אלפי ש"ח שולם לחשבון המתנהל על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של מידאס כנגד שחרור מלוא הבטחות שניתנו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור בקשר עם המרכזים המסחריים באום אל פאחם ובירכא וסך של 5,000 אלפי ש"ח שולמו למידאס.

1.4. במועד ההשלמה, ובכפוף להשלמת כל הפעולות שביצוען במועד ההשלמה, יבוטלו מאליהם כלל ההסכמים שנחתמו בין קבוצת רני צים ו/או מי מיחידה ולבין קבוצת מידאס ו/או מי מיחידה (לרבות בדרך של תיקון חלק מהם), בקשר עם הפרויקטים ו/או התאגידים המשותפים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות הסכמים מיום 14 במאי 2015 (על תוספותיהם) ומיום 2 ביולי 2019⁵ ומיום 2 ביולי 2019, מבלי שלמי מהצדדים תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו מכוח ההסכמים הנ"ל.

2. להלן פרטים נוספים בהתאם לתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 מימון העסקה - בכוונת החברה לממן את הרכישה של העסקה נשוא דיווח זה ממקורותיה העצמיים ומימון בנקאי. נכון למועד דיווח זה את התשלום הראשון מימנה החברה ממקורותיה העצמיים וכן בדרך של נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 30 מיליון ש"ח, לתקופה של 6 חודשים ("הסכם הלוואה"). בהתאם להוראות הסכם הלוואה, עד לסילוקה המלא של הלוואה, החברה לא תבצע 'חלוקה', כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט - 1999.

3. כאמור, החל מהרבעון השלישי של שנת 2020, קבוצת רני צים הינה בעל מלוא הזכויות במרכזים המסחריים באום אל פאחם ובירכא, ובכפוף להשלמת העסקה על פי תנאיה, היא תהיה בעלת מלוא הזכויות בפרויקטים בייזום, בטירה, אום אל פאחם (שלב ב'), טמרה, טייבה ורהט. כפועל יוצא מכך, להערכת החברה, תוספת ה-NOI (במונחי שנה קאלנדארית) מהמרכזיים המסחריים צפויה לעמוד על כ-7.2 מיליון ש"ח ומפרויקטים בייזום, בכפוף להשלמת הקמתם (ככל שתושלם), צפויה לעמוד על כ-12.5 מיליון ש"ח.

יודגש, כי הערכת החברה לעניין תוספת ה-NOI הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל התממשות מי מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 6.27 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ה רני צים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים

⁵ ראו סעיפים 6.1.24 ו-6.17.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.