

G גינדי השקעות

גינדי השקעות 1 בע"מ

(להלן: "החברה")

25 בינואר, 2018

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם הלוואה והשלמתו

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 29 באוקטובר, 2017, התקשרה יחד עם חברה בת בבעלותה המלאה, גינדי השקעות ישראל בע"מ (להלן: "גינדי ישראל") ויחד עם חברה בת בבעלותה המלאה של גינדי ישראל, גינדי ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "גינדי ייזום") (להלן יחדיו: "הלוות") בהסכם הלוואה עם גוף מוסדי (להלן: "המלווה" ו- "ההסכם").¹ הסכם זה הושלם ביום 25 בינואר 2018 (להלן: "השלמת הסכם"). להלן יפורטו עיקרי ההסכם:

1. המלווה העמידה ללווה ביום 25 בינואר 2018 הלוואה בסך של 75 מיליון ש"ח (להלן: **קרן ההלוואה**).
2. **שימושים:** ההלוואה תשמש לצורך פירעון חלקי מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בסך של 45 מיליון ש"ח², ואילו יתרת ההלוואה (בניכוי תשלום ריבית מראש ועמלות כמפורט להלן), המסתכמת לסך של כ- 20 מיליון ש"ח, תשמש את החברה.
3. **מועד פרעון קרן ההלוואה:** הלוואה למשך שלושים חודשים ממועד העמדתה, לפרעון ביום 24 ביולי 2020.
4. **ריבית והצמדה:** ריבית בשיעור 4% בשנה שתיפרע מדי רבעון החל ממועד העמדת ההלוואה, וכן ריבית בשיעור 4.85% בשנה ששולמה למלווה מראש במועד העמדת ההלוואה (להלן: "סכום הריבית מראש"). קרן ההלוואה והריבית בגינה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של 2.5% בשנה במקרה של הפרת ההסכם.
5. **עמלות ותשלומים נוספים:** עמלת הקצאה של 1% מסכום ההלוואה ועמלת אי ניצול (לתקופה ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד העמדת ההלוואה) של 4% לשנה, וכן תשלום סכום של 650 אלפי ש"ח בגין התארכות המועד שבין חתימת ההסכם לבין התקיימות התנאים המתלים. החברה תשלם למתווכים ויועצים בעסקה סכום נוסף של כ 1% מסכום ההלוואה.

¹ על פי תיקונים להסכם ההלוואה מיום 2 בנובמבר 2017 ומיום 23 בנובמבר, 2017 (להלן יחדיו: "ההסכם").

² ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') שנחתם בין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') רוניק פז נבו נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן") מיום 17 בספטמבר 2015. הסכום הנ"ל יועמד ישירות לחשבון נאמנות של הנאמן (להלן: "חשבון הנאמן") עד למועד תשלום הפירעון החלקי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') וישולם במועדים ובסכומים על פי הודעה שתפרסם החברה על פירעון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ד').

6. **פירעון מוקדם של ההלוואה:** הלוות רשאיות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ללא תשלום עמלות כלשהן, ובלבד שסכום הפרעון המוקדם לא יפחת מ- 5 מיליון ש"ח ושלאחר הפרעון המוקדם לא תפחת יתרת קרן ההלוואה מ- 20 מיליון ש"ח, שאז הלוות תהיינה מחויבות לפרוע את יתרת סכום ההלוואה. במקרה של פירעון מוקדם סכום הריבית מראש לא יוחזר.

7. **בטחונות:** שעבוד מניות גינדי יזום המוחזקות על ידי גינדי ישראל; שעבוד שוטף על כל נכסיה ורכושה של גינדי יזום; שעבוד מניות גינדי ישראל המוחזקות על ידי החברה (במועד הסרת השעבוד הצף שרשמה החברה בעבר לטובת תאגידים בנקאיים³); שעבוד על חשבון הנאמן בתקופה שמהפקדת הכספים בחשבון ועד לתשלום הפירעון החלקי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ערבות של יחידי השליטה בחברה ושל חברה קשורה ליחידי השליטה.

8. **התחייבויות נוספות עד לפירעון ההלוואה:** איסור חלוקת דיבידנדים ותשלומים לבעלי מניות או צדדים קשורים, למעט תשלום דמי הניהול לבעלת השליטה בסך שלא יעלה על 4 מיליון ש"ח בשנה והשתתפות בתקורות ועובדים בסך שלא יעלה על 1 מיליון ש"ח בשנה; איסור העברת/ מכירת כלל הפעילות של הלוות או חלק מהותי (מעל 50%) של נכסיהן, ללא אישור המלווה למעט מכירה של נכסים המוחזקים על ידי גינדי יזום כל עוד תמורת המכירה תשמש לפירעון ההלוואה כדלקמן: עד 50% מיתרת ההלוואה - מלוא תמורת המכירה, מעבר לכך 60% מתמורת המכירה; לגינדי יזום יהיו אמצעים נזילים לכל הפחות לצורך תשלום שני (2) תשלומי ריבית (1.5 מיליון ש"ח); הלוות לא ייצרו שעבוד שוטף על כלל נכסיהן או יעמידו ערבויות חדשות למעט חידוש ערבויות קיימות או מתן ערבויות לטובת הפרויקטים ברמת השרון ו/או גבעתיים⁴; החברה (סולו) תשמר בכל עת מגבלת מינוף של 225 מיליון ש"ח התחייבויות פיננסיות נטו⁵; גינדי ישראל וגינדי יזום לא תיטולנה הלוואות כלשהן למעט קבלת אשראי לצורך מימון פרויקט הצעירים ברמת השרון ו/או פרויקט גבעתיים.

9. **עילות לפירעון מיידי, ריבית פיגורים ותוספת ריבית בגין הפרת ההסכם:** ההסכם כולל עילות לפירעון מיידי של סכום ההלוואה, ותוספת ריבית פיגורים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בכבוד רב,

גינדי השקעות 1 בע"מ

ע"י מנור גינדי, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף; אורי לוי, דירקטור ומנכ"ל משותף; כפיר גינדי, דירקטור ומנכ"ל משותף; אייל פרידמן, דירקטור ומנכ"ל משותף

³ על פי הסכם הלוואה עמם מיום 23 בנובמבר 2016. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 24 בנובמבר 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-081705).

⁴ לפרויקטים ברמת השרון ובגבעתיים ראו הערות 1 ו- 2 בס"ק ב' לסעיף 2.5 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 30 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-028093).

⁵ לצורך הנ"ל יובא בחשבון מלוא סכום ההלוואה, יופחתו יתרות מזומן ולא יובאו בחשבון הלוואות בעלים נדחות להלוואה. יצוין, כי נכון למועד הדיווח עומדת החברה במגבלה האמורה.