



## אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

19 בדצמבר 2018

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

### הנדון : דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18 בדצמבר 2018 התקשרה החברה עם מלווה פיננסי במזכר עקרונות לא מחייב (להלן: "**מזכר העקרונות**") להעמדת מימון בסך של 230 מיליון דולר ארה"ב לתאגיד בשליטת החברה, בקשר עם הנכס שכתובתו 123 Melrose Street, Brooklyn, New York, המהווה את השלב השני בפרויקט הידוע כפרויקט דניזן-בושוויק<sup>1</sup> (להלן: "**הנכס**" ו-"**ההלואה**", בהתאמה).

מטרת ההלוואה הינה מימון מחדש של ההלוואות הקיימות בקשר עם הנכס בהיקף כולל של כ-165 מיליון דולר. עודפי כספי המימון מעבר להלוואות הקיימות בניכוי עלויות המימון מחדש, פקדונות ריבית וכד', ישמשו לצורך השלמת הפרויקט המוערכים בכ - 20 מיליון דולר, כאשר היתרה תשמש את צרכי הנזילות של החברה.

על פי מזכר העקרונות, ההלוואה תעמוד לתקופה של 36 חודשים ללא תשלומי קרן ("Interest Only") עם שתי אפשרויות הארכה בנות 12 חודשים כל אחת. הריבית על ההלוואה הינה ריבית משתנה המבוססת על ריבית הליבור. שיעור הריבית בתקופת ההלוואה הראשונה נכון להיום הינה כ-5.4%, בתקופת ההארכה הראשונה הריבית תגדל בכ-0.3% ובתקופת ההארכה השנייה בכ-0.25% נוספים.

בכוונת הצדדים למזכר העקרונות להשלים את העמדת ההלוואה עד לסוף חודש ינואר 2019.

**מובהר בזאת כי מזכר העקרונות אינו מחייב וכי אין כל וודאות כי המו"מ להעמדת ההלוואה אכן יבשיל להסכם מחייב, או כי ככל שיחתם הסכם מחייב כאמור, תנאי ההלוואה לא יהיו שונים מהתנאים המפורטים לעיל.**

ככל שיחתם הסכם מחייב להעמדת ההלוואה, החברה תמסור דיווח מיידי בהתאם לדין.

בכבוד רב,

<sup>1</sup> לפרטים אודות פרויקט דניזן בושוויק ראה סעיף 7.4.6 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 (תיאור עסקי התאגיד), אשר פורסם בדיווח מיידי מיום 29 במרץ 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-033706 וכן נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 (גילוי רבעוני אודות נכסים מהותיים מאד), אשר פורסם בדיווח מיידי מיום 30 בנובמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-110515.

אול-יר הולדינגס לימיטד

נחתם על ידי מר יואל גולדמן, יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה