



אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

13 בינואר 2019

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

בתגובה לכתבה שפורסמה ביום 13 בינואר 2019 בכלכליסט, החברה מתכבדת לדווח כדלקמן:
ראשית, יצוין כי מדובר בכתבה מגמתית, המבוססת על חלקי מידע, חלקם לא מבוססים, אשר
חיבורם מציג תמונה מעוותת של הדברים.

האמור בכתבה ביחס לנכס שכתובתו Walworth 94 מטעה שכן מדובר בעסקת חכירה (ground lease) המקובלת במקרים בהם החוכר מעוניין לבנות על המקרקעין נכס. כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 1 בינואר 2017, דמי החכירה הנובעים מהנכס הינם בהתאם להסכם חכירה שנחתם ביום 29 בדצמבר 2016 בין חברת הנכס לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה, לתקופה של 20 שנה עם אופציית הארכה לחמש שנים נוספות, כאשר השוכר מתעתד לבנות על המקרקעין.

האמור בכתבה ביחס לנכס שכתובתו Walworth 100 מטעה אף הוא. מדובר בנכס מסחרי גדול הכולל מבנה בשטח של כ-25 אלף רגל רבוע שמושכר, כאשר רק חלק מזערי מהנכס (קרקע בשטח של כ-2,500 רגל רבוע) הינו בבניה.

ביחס לנטען בכתבה באשר להעדר פרסום שמות השוכרים הראשיים בנכסים השונים, החברה מבהירה כי אינה מחויבת לפרט את שמות השוכרים הראשיים, אשר כאמור בדיווחים המידיים של החברה, הינם צדדי ג' המעוניינים לשמור על פרטיותם. כמו כן, האמור בכתבה ביחס לתלות החברה בשוכרים הראשיים מנותק מהמציאות, שכן חלק גדול מהנכסים שתחת שכירות ראשית נמצאים בתפוסה גבוהה, ויתרתם נמצאים בהליכי השכרה לשוכרים סופיים.

לעניין הרמיזה בכתבה כי הסכם השכירות הראשית בנכס הידוע בשם Denizen Bushwick "לא חתום", החברה מבקשת להבהיר כי במסגרת הליך הכנת הערכת השווי של הנכס ליום 30 בספטמבר 2018, השמאי אכן קיבל לעיונו טיוטה לא חתומה של הסכם השכירות אליה התייחס בטיטות השמאות, כאשר ההסכם החתום הועבר אליו בהמשך, טרם חתימת השמאות הסופית ואולם בטעות לא עודכן המלל בהערכת השווי בעניין זה.

ביחס לנאמר בכתבה על נתוני השכירות בפרויקט Denizen Bushwick, **העובדות** הן שהדירות מושכרות במחירים גבוהים יותר מהנתונים המופיעים באתר StreetEasy אליהם בחרו עורכי הכתבה להתייחס. לחברה אין אחריות על נתונים המתפרסמים על ידי צדדים שלישיים. בנוסף, הכתבה מתייחסת ל"מכירות" בפרויקט, כאשר החברה מבקשת לציין כי **אין דירות/שטחים למכירה בפרויקט** וכי הפרויקט הינו פרויקט נדל"ן מניב.

האמור בכתבה ביחס לדמי השכירות המתקבלים בשטחים המסחריים הינו שגוי ומטעה. ביחס לנכס Albee – בניגוד לאמור בכתבה, חלק מהשטח המסחרי מושכר על ידי השוכר הראשי לשוכר סופי. ביחס לנכס Franklin – בניגוד לאמור בכתבה, מרבית החלק המסחרי מושכר על ידי השוכר הראשי לשוכר סופי.

התהיות המצויות בכתבה ביחס לחברה הקבלנית – אין בהן ממש. החברה הקבלנית משמשת כקבלן ראשי בפרויקטים של החברה. החברה הקבלנית שוכרת את משרדיה מחברת הנכס הנמצאת בבעלות החברה המחזיקה בבניין בו נמצאים גם משרדי החברה.

התהיות המצוינות בכתבה על מתכונת הדיווח של החברה בדוח התקופתי ביחס לנכסיה, אף בהן אין ממש, שהרי שהחברה מוסרת גילוי על נכסיה המהותיים בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנותיו וכן בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. ביחס לאמור בכתבה על יתר הנכסים הקטנים יותר של החברה – מדובר בנכסים יציבים שמניבים הכנסות, מרביתם במשך שנים רבות ורובם המכריע ממומן על ידי בנקים לתקופות ארוכות. **בניגוד לאמור בכתבה,** החברה **מוסרת** במסגרת הדוח התקופתי את הפרטים ביחס **לכלל הנכסים** של החברה בהתאם לדין, במסגרת פרק הגילוי המצרפי הנדרש על פי הנחיות רשות ניירות ערך.

בכבוד רב,

All Year Holdings Limited

נחתם על ידי: יואל גולדמן, נשיא ויו"ר החברה