



אול-יר הולדינגס לימיטד
("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

24 בספטמבר 2019

הנדון : דיווח מיידי

החברה מתכבדת לדווח כדלקמן:

בימים אלה פועלת חברת הנכס המחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס הנדל"ן הידוע בשם North Flats (להלן: "חברת הנכס" ו-"הנכס", לפי העניין), המוחזקת בשרשור סופי על ידי החברה (33.1%) באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (להלן: "החברה הבת") ועל ידי Spencer Equity Group Limited (להלן: "השותפה")¹ (66.9%) באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה של השותפה (להלן: "בעלי הזכויות בחברת הנכס"), למימון מחדש של ההלוואות המובטחות במשכנתא ראשונה בדרגה על הנכס, באמצעות הנפקת אגרות חוב של השותפה לציבור בישראל (להלן: "אג"ח השותפה"). בכפוף להנפקתן, אג"ח השותפה ירשמו למסחר בבורסה ויובטחו במשכנתא ראשונה בדרגה על הנכס.

לאור כוונת בעלי הזכויות לבצע מימון מחדש לנכס כאמור לעיל, הסכימו בעלי הזכויות כי בכפוף להצלחת ההנפקה של אג"ח השותפה, בד בבד עם השלמת הליך יצירת השעבודים להבטחת אג"ח השותפה, יתוקן הסכם ההפעלה של חברת הנכס באופן המתואר להלן:

א. הניהול הבלעדי חברת הנכס יבוצע על ידי מנהל שימונה על ידי תאגיד בשליטת השותפה, בכפוף לכך שמכירת הנכס או מימונו מחדש ידרשו הסכמה פה אחד של כל בעלי הזכויות. עם זאת, המנהל לא ידרש לקבל הסכמה לנטילת הלוואה עם LTV (Loan to Value) נמוך מ-75%, עם עלויות עסקה וריבית בתנאי שוק.

ב. בעלי הזכויות הסכימו כי חברת הנכס תיטול הלוואה מאת הנאמן למחזיקי אג"ח השותפה (להלן: "ההלוואה") כאשר מלוא עלויות ההלוואה, הישירות והבלתי ישירות, ההוצאות ותשלומי החוב, יושתו על חברת הנכס, לרבות עלויות שנצברו בחברת הנכס או אצל המנהל כתוצאה מהפרה של ההלוואה או בניסיון למנוע הפרה כאמור. החברה, בחתימתה בשולי הסכם ההפעלה, ערבה לתשלום חלקה היחסי של החברה הבת בקשר עם ההלוואה כאמור. ביום 23 בספטמבר 2019 התקבל אישור דירקטוריון החברה לערבות החברה כאמור לעיל.

¹ תאגיד מדווח שאגרות חוב שלו רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

ג. במקרה בו מחזיקי אג"ח השותפה ידרשו פרעון מיידי של ההלוואה או מימוש בטוחות שניתנו במסגרת ההלוואה, מסיבות שאינן קשורות בביצועים או בשווי של הנכס, המנהל יוחלף במנהל בלעדי שימונה על ידי תאגיד בשליטת החברה וכי במסגרת שטר הנאמנות² של אג"ח השותפה, תינתן לחברה תקופה של מספר חודשים שבה תוכל החברה לבצע מימון מחדש לנכס.

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

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

² על פי טיוטת שטר נאמנות שפרסמה השותפה.