



אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

20 בפברואר 2020

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 19 בפברואר 2020 התקשרה עם קונסורציום של מוסדות פיננסיים מובילים בארה"ב (להלן יחד: "המלווה") במזכר עקרונות לא מחייב להעמדת מימון בסך של עד 675 מיליון דולר ארה"ב (סך של כ-658.5 מיליון דולר ניתן למשיכה מיידיית במועד ההשלמה והיתרה בסך של כ-16.4 מיליון דולר (להלן: "הסכום הנוסף") תהיה ניתנת למשיכה בכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות נוספות), בקשר עם הנכסים הידועים בשם דניזן-בושוויק שלב א' ושלב ב'¹ וכן עשרה נכסים נוספים שאינם מהותיים של החברה (להלן: "מזכר העקרונות", "ההלוואה" ו-"הנכסים המגבים", לפי העניין).

מטרת ההלוואה הינה מימון מחדש של ההלוואות הקיימות בקשר עם הנכסים המגבים, לרבות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') של החברה.

על פי מזכר העקרונות, ההלוואה תעמוד לתקופה של עשר שנים, ותפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. ההלוואה תישא ריבית בשיעור קבוע שיקבע במועד נטילת ההלוואה, על בסיס ה-10 years swap index בתוספת מרווח של 2.45% או 2.64% (בכפוף לסיום בדיקות נאותות על ידי המלווה אך לא נמוך משיעור ריבית משוקללת של 3.91%), אשר תשולם בתשלומים חודשיים.

ההלוואה תובטח במשכנתא ראשונה בדרגה על הנכסים המגבים. החברה תהיה רשאית לפדות נכס מבין הנכסים המגבים, למעט הנכסים הידועים בשם דניזן בושוויק שלב א' ושלב ב', תמורת פירעון סך השווה ל-110% מההלוואה המיוחסת לנכס הרלוונטי.

ההלוואה תהיה מסוג Non-Recourse, למעט במקרים שהוחרגו.

בכוונת הצדדים לפעול להתקשר בהסכם ההלוואה בתוך 30 ימים ממועד חתימת מזכר העקרונות.

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

¹ לפרטים אודות פרויקט דניזן-בושוויק ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (דוח תיאור עסקי התאגיד), כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2019, מסי' אסמכתא: 2019-01-029466 וכן נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 (גילוי רבעוני אודות נכסים מהותיים מאד), כפי שפורסם ביום 28 בנובמבר 2019, מסי' אסמכתא: 2019-01-104385.

(ואף באופן מהותי) מהתנאים המפורטים לעיל. כמו כן, לאור הכוונה לממן מחדש את הנכס הידוע בשם דניזן-בושוויק שלב א', אשר משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, דירקטוריון החברה ידון בתקופה הקרובה בביצוע פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה'), והחברה תדווח על כך בדיווח מיידי. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי של החברה להשלמת הליך נטילת ההלוואה ו/או לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה').

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

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

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