



## אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

8 במרץ 2020

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

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2019<sup>1</sup> בדבר פעולות החברה למימוש נכסים או הכנסת שותפים לנכסים של החברה, לרבות נכסים מהותיים ומהותיים מאוד, ובדבר בחינת אפשרויות למימון מחדש של חלק מנכסיה, לרבות של נכסים מהותיים ומהותיים מאוד, ובהמשך לאמור בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2019<sup>2</sup> בדבר פעולות החברה למימוש נכסים, החברה מתכבדת לדווח כדלקמן:

ביום 5 במרץ 2020 (להלן: "**מועד החתימה**") התקשרה, באמצעות תאגידי LLC בבעלותה המלאה (להלן: "**המוכרים**"), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה (להלן: "**הרוכש**") למכירת מלוא זכויות המוכרים בפורטפוליו נכסים הכולל 74 מבני נדל"ן מניב למגורים ששווים הכולל בספרי החברה עומד על סך של כ-346 מיליון דולר ארה"ב<sup>3</sup>, הכולל 611 יחידות דיור (Multifamily) ו-18 יחידות מסחר ברובע Brooklyn בעיר ניו יורק, ניו יורק (להלן: "**הנכסים**" או "**הפורטפוליו**", "**ההסכם**" ו-"**העסקה**", לפי העניין), בתמורה כוללת של 344 מיליון דולר ארה"ב (לא כולל עלויות עסקה ונלוות), ובכפוף להתאמות כמפורט בדיווח מיידי זה (להלן: "**התמורה**"). להערכת החברה, התזרים החיובי שינבע לחברה מביצוע העסקה, לאחר פירעון ההלוואות הקיימות בגין הנכסים והוצאות עסקה, צפוי לעמוד על סך של כ-59 מיליון דולר ארה"ב.

להלן יובאו עיקרי הוראות ההסכם:

1. סך של 15 מיליון דולר ארה"ב על חשבון התמורה (להלן: "**סכום המקדמה**") ישולם למוכרים בתוך יום עסקים אחד ממועד החתימה. סכום המקדמה לא יוחזר לרוכש והמוכרים יהיו רשאים לעשות בו שימוש באופן מיידי.
2. יתרת התמורה, בכפוף להתאמות<sup>4</sup>, תשולם בתוך 60 ימים ממועד החתימה (להלן: "**מועד ההשלמה**"), בכפוף לביצוע פעולות, המצאת מסמכים ולמתן מצגים מקובלים וכנגד העברת הזכויות בנכסים כפי שהן ("As-Is" ו-"Where-Is"). על אף האמור, הרוכש יהיה רשאי לדחות

1 מספר אסמכתא: 017463-01-2019.

2 כפי שפורסם ביום 28 בנובמבר 2019, מספר אסמכתא: 104385-01-2019.

3 74 נכסים אשר אף אחד מהם לא נחשב ל-"מבנה מניב מהותי" או "מבנה מניב מהותי מאוד" בחברה. יצוין כי מספר מועט של נכסים מוחזקים בשיעור של 50% על ידי מר דוד פרידמן, המכהן כדירקטור בחברה ומחזיק בחלקים שווים עם מר יואל גולדמן, בעל השליטה בחברה, בחברת הניהול המעניקה שירותי ניהול לחברה. לאור האמור לעיל ולמען הזהירות סיווגה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות בעסקה ביחס לנכסים המוחזקים על ידי מר פרידמן כעסקה לא חריגה עם נושא משרה, כאשר עניינו האישי של בעל השליטה בחברה בהתקשרות ביחס לאותם נכסים הינו לכל היותר עניין אישי זניח.

4 הכוללות התאמות מס ותשלומי מס והתאמות בגין מניעה להעברת נכס מסוים מבין הנכסים, כמפורט להלן.

את מועד ההשלמה ב-30 ימים נוספים, בכפוף לתשלום סך של 5 מיליון דולר ארה"ב כתוספת לסכום המקדמה.

3. במקרה שבו מי מהמוכרים (אחד או יותר) יהיה מנוע מלהעביר את זכויותיו בנכס, לרבות בשל התרחשות נזק מהותי בו העולה על 10% משווי (להלן: "הנכס המוחרג"), יידחה מועד ההשלמה ביחס לנכס המוחרג בלבד (על פי שיקול דעת המוכרים) או ביחס לכלל הנכסים (על פי שיקול דעת הרוכש) לתקופה שלא תעלה על 60 ימים (להלן: "תקופת הדחייה"). במקרה בו לא בחרו המוכרים לדחות את מועד ההשלמה כאמור ביחס לנכס המוחרג בלבד, ובכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת הדחייה, למוכרים תהייה הזכות לבטל את החלקים בהסכם הנוגעים לנכס המוחרג, והתמורה תופחת בהתאם לחלק היחסי של שווי מתוך כלל שווי הפורטפוליו. לחילופין, באפשרות המוכר להשלים את העסקה ללא הפחתת שווי הנכס המוחרג מסך התמורה כאמור, והעברת הזכויות בו תיעשה בהתאם לזכויות הקיימות בו במועד ההשלמה.

4. בהסכם נקבעו עילות מקובלות המקנות למי מהצדדים הזכות לבטלו ולהשבת דבר מה שקיבל במסגרתו, ובכלל זה הפרה מהותית של ההתחייבויות או המצגים שניתנו על ידי מי מהצדדים ואי התקיימותם של אילו מהתנאים המקובלים להשלמת העסקה.

5. הפרת התחייבויות הרוכש תחת ההסכם, תקנה למוכרים את הזכות לאי השבת סכום המקדמה כפיצוי מוסכם ובלעדי.

**החברה בוחנת את השלכות העסקה על דוחותיה הכספיים.**

הערכת החברה בדבר התזרים החיובי הצפוי ממכירת הנכסים הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על ניסיון העבר של החברה, אינה נמצאת בשליטתה המלאה ואין כל ודאות לכך כי התחזית המפורטת לעיל תתממש, כולה או חלקה. הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד האמור לא יתממש הינם כי אופן השלמת העסקה תלוי בצדדים שלישיים, ובכלל זה ברוכש, ביכולת הרוכש לממן את העסקה, בביצוע התאמות לתמורה, תשלומים שונים במסגרת פירעון המוקדם של ההלוואות הקיימות בגין הנכסים ושינויים בעלויות העסקה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכת החברה דלעיל תתממש והיא עשויה להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

החברה ממשיכה לפעול למימוש ו/או הכנסת שותפים למספר נכסים נוספים בהתאם לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 27 בפברואר 2019 וכמפורט בדוח תזרים המזומנים החזוי שפרסמה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, כאשר לעניין זה יודגש כי אין בתחזית תזרים המזומנים הנ"ל בכדי לחייב את החברה לפעול בהתאם לאמור בה ועל כן החברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור בתחזית הנ"ל, על בסיס ובהתאם להזדמנויות עסקיות שונות, כפי שיוחלט על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

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