



אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

1 ביולי 2020

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מהימים 8 במרץ 2020, 6 במאי 2020, 10 במאי 2020, 19 במאי 2020, 27 במאי 2020, 7 ביוני 2020 ו-11 ביוני 2020 (להלן: "**הדיווחים הקודמים**"),¹ בקשר עם התקשרות בהסכם למכירת הזכויות בפורטפוליו מבני נדל"ן מניב למגורים (להלן: "**העסקה המקורית**") ומשא ומתן המתנהל בין החברה והרוכש בקשר עם השלמת העסקה המקורית בשינויים מסוימים, ובהמשך לאמור בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020,² החברה מתכבדת להודיע כדלקמן:³

1. העסקה. ביום 30 ביוני 2020 התקשרה החברה בתיקון להסכם לביצוע העסקה המקורית, לפיו הרוכש ירכוש מהמוכרים פורטפוליו נכסים הכולל 68 מבני נדל"ן מניב למגורים⁴, ששווים הכולל בספרי החברה עומד על סך של כ-312 מיליון דולר ארה"ב⁵ (להלן: "**ההסכם**" ו-**העסקה**"), לפי העניין, בתמורה לסך כולל של כ-302 מיליון דולר, כפוף להתאמות.

2. מועד ההשלמה. השלמת העסקה תיעשה בשני שלבים, כדלקמן:

ביחס ל-45 נכסים מתוך הפורטפוליו⁶, ההשלמה תבוצע ביום 22 ביולי 2020 (להלן: "**שלב א'**"), "**נכסי שלב א'**" ו-"**מועד השלמת שלב א'**", לפי העניין). התמורה בגין נכסי שלב א' תעמוד על סך של כ-176.6 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "**תמורת שלב א'**"), ותשולם במועדים כדלקמן: (א) מקדמה בסך של 21.5 מיליון דולר ארה"ב תשולם ביום 15 ביולי 2020 (מתוכה סך של 15 מיליון דולר ארה"ב שולם ביום 8 במרץ 2020 בהתאם לתנאי העסקה המקורית); ו-(ב) יתרת תמורת שלב א' בסך של 155.1 מיליון דולר ארה"ב תשולם במועד השלמת שלב א' (לרבות בדרך של העמדת הון מועדף כמפורט בסעיף 5 להלן).

ביחס ל-23 נכסים נוספים מתוך הפורטפוליו⁷, ההשלמה תבוצע ביום 20 בנובמבר 2020 (להלן: "**שלב ב'**"), "**נכסי שלב ב'**" ו-"**מועד השלמת שלב ב'**", לפי העניין). התמורה בגין נכסי שלב ב' תעמוד על סך של כ-125.8 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "**תמורת שלב ב'**"), ותשולם במועדים כדלקמן: (א) מקדמה בסך של 1 מיליון דולר ארה"ב תשולם ביום 15 ביולי 2020; ו-(ב) יתרת תמורת שלב ב' בסך של כ-124.8 מיליון דולר ארה"ב תשולם במועד השלמת שלב ב' (לרבות בדרך של העמדת הון מועדף כמפורט בסעיף 5 להלן).

1 מספרי אסמכתא: 2020-01-022041, 2020-01-044472, 2020-01-041134, 2020-01-049686, 2020-01-054429, 2020-01-057786 ו-2020-01-061083, בהתאמה, אשר המידע על פיהם נכלל בדיווח מיידי זה בדרך של הפניה.
2 ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2020, מספר אסמכתא: 2020-01-061549, אשר המידע על פיהם נכלל בדיווח מיידי זה בדרך של הפניה.
3 מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדיווח מיידי זה, תהא משמעותם כאמור בדיווחים הקודמים.
4 חלף 74 מבנים על פי העסקה המקורית.
5 חלף שווי של 346 מיליון דולר ארה"ב על פי העסקה המקורית.
6 ששווים הכולל בספרי החברה עומד על סך של כ-187 מיליון דולר.
7 ששווים הכולל בספרי החברה עומד על סך של כ-125 מיליון דולר.

3. המחאת הלוואות בגין הנכסים הנמכרים. הרוכש יפנה לקבלת הסכמת המלווים הקיימים (להלן: "המלווים הקיימים") למכירת נכסי שלב א' ונכסי שלב ב' (להלן יחד: "הנכסים הנמכרים"), לפי העניין, ולכניסתו בנעלי המוכרים בהלוואות הקיימות בגין הנכסים הנמכרים (להלן: "ההלוואות הקיימות" ו-"המחאת ההלוואות", לפי העניין).

בגין כל הלוואה שבה לא נכנס הרוכש בנעלי המוכר הרלוונטי, יהיה זכאי המוכר הרלוונטי לזיכוי במחיר הרכישה, בשיעור של 50% מסך תשלום עמלת הפירעון המוקדם שישלם המוכר בגין אותה הלוואה (להלן: "סכום הזיכוי בעמלות"). לרוכש תהיה האופציה להגדיל את סכום ההון המועדף (כהגדרתו בסעיף 5 להלן) שידרשו המוכרים להעמיד, בגובה סכום הזיכוי בעמלות.

היה ובמסגרת המחאת ההלוואות לא הסכים מי מהמלווים הקיימים לביטול התחייבות ערב כלשהו, ובכלל זה מר יואל גולדמן, בעל השליטה בחברה המכהן כיו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה, יהיו אחראים בעל השליטה ברוכש והרוכש לשפות את הערב הרלוונטי בגין הוצאות כלשהן שיוציא במסגרת אותה ערבות (להלן: "התחייבות הרוכש לשיפוי הערב").

4. מסים. המוכרים והרוכש ישלמו, כל אחד, מחצית ממסי ההעברה הנדרשים בקשר עם מכירת הנכסים הנמכרים. ככל שלאחר מועד השלמת שלב ב' ייקבע כי נדרש תשלום נוסף בגין מסי ההעברה כאמור (להלן: "התשלום הנוסף"), יהיה כל צד אחראי לתשלום מחצית מהתשלום הנוסף. במסגרת ההסכם התחייב מר יואל גולדמן, כי לאחר מועד פירעון ההון המועדף, יערוב להתחייבות המוכרים בגין התשלום הנוסף (להלן: "ערבות בעל השליטה לתשלום מיסי העברה").

5. העמדת הון מועדף על ידי המוכרים. על פי בחירת הרוכש, המוכרים יעמידו לרשותו, מתוך תמורת המכירה, הון מועדף בסך מקסימלי של כ-17.3 מיליון דולר ארה"ב בגין נכסי שלב א' וסך מקסימלי של כ-12.3 מיליון דולר בגין נכסי שלב ב', בכפוף למנגנון מוסכם להתאמת סכום ההון המועדף שיכול שידרשו המוכרים להעמיד במועד השלמת שלב א' ו/או במועד השלמת שלב ב' (לעיל ולהלן: "ההון המועדף") ובכל מקרה לא יותר מסכום ההון המועדף המקסימלי. ההון המועדף ייפרע ביום 23 ביוני 2021 (maturity date), בכפוף לתקופות הארכה (להלן: "מועד הפירעון") ויישא ריבית שנתית בשיעור 6% שתשולם באופן חודשי (להלן: "ריבית ההון המועדף")⁸. במקרה של העמדת הון מועדף כאמור, בעל זכויות השתתפות (membership interests) ברוכש יעמיד ערבות מוגבלת (carve out guarantee) בקשר עם הפסדים שיגרמו למוכרים כמעמדי ההון המועדף, בשל אירועים מסוימים שהוסכמו.

הרוכש יהיה רשאי לדחות את מועד הפירעון בשתי תקופות בנות 12 חודשים כל אחת (כל אחת להלן: "תקופת הארכה" וביחד: "תקופות הארכה"), בכפוף להודעה מוקדמת בת 30 ימים ופירעון סך של 10 מיליון דולר מסך ההון המועדף בגין כל הארכה כאמור. שיעור ריבית ההון המועדף יעמוד על 10% בתקופת הארכה הראשונה ועל 15% בתקופת הארכה השנייה.

לרוכש תהא זכות סירוב ראשונה בגין כל העברה, במישרין או בעקיפין, של זכויות המוכרים בהון המועדף (להלן: "העברה"). על אף האמור, לרוכש לא תהא זכות סירוב ראשונה כאמור במקרה של העברה למשקיע פרטי אשר על פי תנאיה תקנה לרוכש אופציה לפרוע את ההון המועדף בתוך 30 ימים ממועד ביצועה.

6. התזרים שינבע לחברה מהשלמת העסקה. להערכת החברה, התזרים החיובי שינבע לחברה מהשלמת העסקה על פי ההסכם, לאחר פירעון ההלוואות הקיימות והוצאות עסקה, צפוי לעמוד על סך של כ-53 מיליון דולר ארה"ב (כ-28 מיליון דולר ארה"ב ביחס לנכסי שלב א' וכ-25 מיליון דולר ארה"ב ביחס לנכסי שלב ב'). יצוין כי במקרה שבו הרוכש יבחר כי המוכרים יעמידו את מלוא ההון המועדף בגין נכסי שלב א' ונכסי שלב ב', ובהנחה כי הרוכש לא יבחר

⁸ היה ועד למועד השלמת שלב ב' לא בוצעה ההשלמה ביחס לנכסי שלב ב', ריבית ההון המועדף תשולם החל מיום 1 בדצמבר 2020 בשיעור של 12%, רטרואקטיבית ממועד העמדת ההון המועדף. במקרה של התקיימות עילות הפרה מקובלות שנקבעו בהסכם, על ידי המוכר, יעלה שיעור ריבית ההון המועדף לשיעור של עד 24%.

⁹ לא כולל ריבית צפויה בגין ההון המועדף.

לדחות את מועד הפירעון לתקופות הארכה, החברה מעריכה כי תזרים בסך של כ-35 מיליון דולר ארה"ב יתקבל בידיה עד ליום 20 בנובמבר 2020 (מועד השלמת שלב ב') וכי תזרים בסך של כ-19 מיליון דולר ארה"ב יתקבל בידיה עד ליום 23 ביוני 2021.

7. אישור ועדת הביקורת. ביום 30 ביוני 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לפי העניין, כי התחייבות הרוכש לשיפוי הערב והתחייבות בעל השליטה לתשלום מיסי העברה (כמפורט בסעיפים 3 ו-4 לעיל, בהתאמה), הינן לטובת החברה ואינן מהוות עסקה חריגה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בשל כך שהן נעשות במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, בהיותן מקובלות בסוג זה של עסקאות, וכי לאור כך שהן נעשות ללא תמורה אינן עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. החברה בוחנת את השלכות העסקה על דוחותיה הכספיים.

8. עדכון ביחס למימון מחדש של הנכס דניזק-בושוויק ונכסים נוספים והגדלת יתרות הנזילות.

בהמשך לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 11 ביוני 2020, החברה מעדכנת כי היא ממשיכה לפעול במקביל מול קונסורציום מוסדות פיננסיים מובילים בארה"ב (להלן: "קונסורציום המלווים") לביצוע מימון מחדש של הנכסים דניזק-בושוויק שלב א' ושלב ב' ועשרה נכסים נוספים, וכי החברה וקונסורציום המלווים התקשרו עם יועצים משפטיים להשלמת המימון מחדש המתוכננת לחודש יולי 2020. **מובהר נכון למועד זה טרם הושלם המשא ומתן בין החברה לבין קונסורציום המלווים ולפיכך יתכן שתנאי המימון מחדש יהיו שונים מהמתואר בדיווחים הקודמים.**

כמו כן, בהמשך לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה, החברה פועלת למימוש נכסים נוספים (ובכלל זה זהו מספר נכסים ספציפיים שהחברה מנהלת משא ומתן למכירתם בטווח הקצר), בכדי להגדיל את יתרות המזומנים שלה, וכן בוחנת אפשרויות למימון מחדש של חלק מנכסיה, לרבות של נכסים מהותיים ומהותיים מאוד.

הערכות החברה בדבר התזרים הצפוי מהשלמת מכירת נכסי שלב א' ונכסי שלב ב' (לפי העניין), בדבר התזרים הצפוי במקרה שבו הרוכש יבחר כי המוכרים יעמידו את מלוא ההון המועדף בגין נכסי שלב א' ונכסי שלב ב' ובדבר השלמת ההתקשרות בהסכם לביצוע המימון מחדש עם המלווה, ככל שתתקשר בהסכם כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על ניסיון העבר של החברה, אינן נמצאות בשליטתה המלאה ואין כל ודאות לכך כי ההערכות המפורטות לעיל תתממשנה, כולן או חלקן. 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 שלב א' ושלב ב' בעסקה, לרבות בדרך של כניסה לנעלי המוכרים בגין ההלוואות הקיימות (ולחילופין בתשלומים במסגרת פירעון המוקדם של ההלוואות הקיימות בגין הנכסים הנמכרים) ובדרך של העמדת ההון המועדף, בביצוע התאמות לתמורה, שינויים בעלויות העסקה ובהשלמת ההליכים הנדרשים לצורך ההתקשרות בהסכם בקשר המימון מחדש. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות החברה דלעיל תתממשנה והן עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

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