

אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

29 בנובמבר 2020

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

1. עדכון בקשר עם השקעת ההון המועדף והלוואה בגין נכס Smith St.

בהמשך לאמור בסעיף 7.1 יב לדוח תיאור עסקי התאגיד, אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד 2019" ו-"סעיף 7.1 יב", לפי העניין)¹, בדבר השקעת הון מועדף על ידי צד שלישי (להלן: "הזכויות העדיפות" או "ההון המועדף" ו-"המשקיע", לפי העניין) בסך של 35 מיליון דולר ארה"ב בתאגיד LLC בבעלות חברה המוחזקת על ידי החברה ובניהולה (להלן: "תאגיד ה-LLC" ו-"החברה המוחזקת", בהתאמה), המחזיק (בשרשור) בנכס הידוע בשם Smith St. (להלן: "הקרקע בגואנוס") ובמספר נכסים נוספים המפורטים בסעיף 7.1 יב (להלן: "הנכסים"), ואשר העמיד הלוואה בסך 55 מיליון דולר לתאגיד המחזיק בקרקע בגואנוס (להלן: "חברת הנכס") המובטחת במשכנתא שניה על הנכס האמור (בסעיף זה: "ההלוואה"), החברה מעדכנת כי החברה ניהלה בחודשים האחרונים משא ומתן עם המשקיע לשינוי מבנה ההון המועדף וההלוואה (להלן: "שינוי תנאי המימון"), וכי לאור זאת, החל מחודש אוגוסט 2020 תאגיד ה-LLC לא מבצע את תשלום הריבית בגין הזכויות העדיפות (המפורטים להלן) וכן חברת הנכס לא מבצעת את תשלום הריבית בגין ההלוואה.

על פי הסכם ההון המועדף, הזכויות העדיפות מקנות למשקיע זכות להחזר במזומן המשקיע שיעור שנתי של 6% מסך הזכויות העדיפות, המשולם באופן חודשי, וכן לצבירה המשקפת שיעור שנתי של Prime בתוספת 4.75% מסך הזכויות העדיפות.

על פי הסכם ההון המועדף והסכם ההלוואה, במקרה של אי תשלום התשואה המועדפת בגין הזכויות העדיפות, קמה למשקיע הזכות לקבלת זכויות הניהול והשליטה בתאגיד ה-LLC וכן להעמיד את מלוא סכום ההלוואה לפירעון מיידי.

עוד יצוין כי בהתאם להסכם על פיו הועמד ההון המועדף, למשקיע תהא האופציה לחייב את מר יואל גולדמן², בעל השליטה בחברה, לרכוש ממנו מעת לעת את הזכויות העדיפות (לעיל ולהלן: "אופציית ה-PUT") במקרים של הפרה מתמשכת של ההסכם, בעת מכירת הנכסים

¹ כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2020, מספר אסמכתא: 2020-01-030969, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.
² אופציית ה-PUT הינה כלפי יואל גולדמן ואשתו.

בהתאם להוראות ההסכם ו/או במהלך 12 החודשים שלאחר החלטת החברה המוחזקת על המרת הזכויות העדיפות בזכויות רגילות.

לתאגיד ה-LLC ולחברה המוחזקת, לפי העניין, ניתנה האפשרות לפדות את הזכויות העדיפות מידי המשקיע ו/או לבצע המרה כפויה של כל הזכויות העדיפות לכדי זכויות רגילות.

על פי הצהרת הנהלת החברה לדירקטוריון, עד לסוף השבוע האחרון, המשקיע אישר לחברה, על בסיס שוטף, כי לא ינקוט בצעדים למימוש זכויותיו על פי הסכם ההון המועדף והסכם ההלוואה. אולם, מובהר כי אישור זה אינו מהווה ויתור על זכויות המשקיע כאמור ונכון למועד פרסום דוח מיידי זה לא הוצגו בפני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן: "הוועדה") ודירקטוריון החברה ראיות על ויתור כאמור בתוקף ליום 30 בספטמבר 2020 או למועד זה. מר יואל גולדמן, יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה, הצהיר בפני חברי הדירקטוריון כי הסבירות להשלמת מהלך שינוי תנאי המימון וקבלת כתב ויתור מהמשקיע הינה גבוהה. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום דוח מיידי זה, טרם הושלם המשא ומתן עם המשקיע לשינוי תנאי המימון ואין בידי החברה מידע בדבר כוונת המשקיע לקבל את זכויות הניהול והשליטה בתאגיד ה-LLC, להעמיד את מלוא סכום ההלוואה לפירעון מיידי ו/או להפעיל את אופציית ה-PUT. לפיכך, קיימת אי וודאות ביחס ליכולת החברה להשלים את עריכת דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020 במועד.

2. עדכון בקשר עם הלוואת ה-Mezzanine בקשר עם השלב השני בפרויקט דניזן-בושוויק

בהמשך לאמור בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה אשר צורף כחלק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2020 (להלן: "דוח הדירקטוריון לרבעון השני 2020")³ בדבר הלוואת Mezzanine בסך של 65 מיליון דולר שניטלה על ידי תאגיד LLC המוחזק בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בפסקה זו: "הלוואת המזנין" ו-"הלוואה") בקשר עם השלב השני בפרויקט דניזן-בושוויק (להלן: "הנכס")⁴, אשר בין היתר מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה, עם הגבלה על יצירת שעבודים נוספים, על מלוא זכויות ההשתתפות, הניהול וההצבעה של הלוואה ב-Evergreen Gardens LLC (להלן: "החברה הבת")⁵ וזכויות הנלוות אליהן לרבות זכויות לקבלת כספים (להלן יחד: "השעבודים"), החברה מעדכנת כי החל מחודש יולי 2020 הלוואה לא מבצעת את תשלומי הריבית בגין הלוואת המזנין, וכי הגיעה להבנות עם המלווה אשר העמיד את הלוואת המזנין (להלן: "המלווה") כי יפרע מכספי המימון מחדש של הנכס, אותו פועלת החברה להשלים (להלן: "המימון מחדש"). יובהר כי חברת הנכס עומדת בתשלומי הריבית בגין החוב הבכיר בקשר עם הנכס, העומד על כ-170 מיליון דולר (להלן: "החוב הבכיר").

על פי הסכם הלוואת המזנין, במקרה של הפרת הסכם הלוואת המזנין, קמה למלווה הזכות להעמיד את מלוא סכום הלוואת המזנין לפירעון מיידי, לקבל לידי זכויות הניהול

³ כפי שפורסם ביום 31 באוגוסט 2020, מספר אסמכתא: 2020-01-087379, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

⁴ לפרטים אודות פרויקט דניזן-בושוויק ראה סעיף 7.4.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד 2019, וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון לרבעון השני 2020.

⁵ תאגיד LLC המוחזק (100%) על ידי הלווה, והמחזיק (100%) ב-Evergreen Gardens I LLC אשר בתורו מחזיק בנכס (להלן: "חברת הנכס"). לפרטים אודות ההחזקה בנכס, ראו סעיף 7.4.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד 2019.

והשליטה בחברה הבת, לממש את השעבודים ו/או לממש את הערבות (כהגדרתה להלן). החברה בוחנת את ההשלכות של הפרה זו על החוב הבכיר ועל דוחותיה הכספיים.

במסגרת ההלוואה, הועמדה לטובת הלווה ערבות בלתי מותנית מסוג Bad-Boy של מר יואל גולדמן (לעיל ולהלן: "הערבות"). למיטב ידיעת החברה, אי עמידת הלווה בתשלומי הריבית בגין ההלוואה אינה מקנה ללווה זכות לממש את הערבות.

על פי הצהרתו של מר יואל גולדמן, ההבנות עם המלווה היו כי החברה תפרע את תשלומי הריבית מכספי המימון מחדש. לאור העובדה שהמימון מחדש לא הושלם, החברה פועלת לרפא את ההפרה בזמן הקרוב.

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

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