



## אול-יר הולדינגס לימיטד

(“החברה”)

29 בנובמבר 2020

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב 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 – החלטת דירקטוריון החברה על עצירה זמנית של התשלומים למחזיקי אגרות החוב ופניית החברה לנאמן אגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו-ה') של החברה לכינוס אסיפות מחזיקים; צפי לעיכוב בפרסום הדוח העתי ליום 30 בספטמבר 2020**

### **1. החלטת דירקטוריון החברה על עצירה זמנית של התשלומים למחזיקי אגרות החוב על אף קיומה של יתרה כספית מספקת לביצוע התשלום**

בהמשך לאמור בסעיפים 6.8 ו-7.4.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2019<sup>1</sup>, ולאמור בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2020 ולביאור 1ג לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020 (להלן: “דוח הדירקטוריון לרבעון השני” ו-“הדוחות הכספיים לרבעון השני”, לפי העניין)<sup>2</sup>, אודת השפעת משבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) על פעילות החברה (להלן: “הנגיף” ו-“משבר הקורונה” או “המשבר”, לפי העניין), ובהמשך לגילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש”ל-1970 (להלן: “תקנות הדוחות”) שנכלל בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון לרבעון השני, החברה מודיעה בזאת כי לאור התמשכות המשבר והשפעתו על פעילות החברה, הקריסה המהירה בשער הדולר, ובפרט: **העיכוב במימוש העסקאות שנכללו בתזרים החזוי שפרסמה החברה** והשפעת אירועים אלה על מצב נזילותה של החברה ועל יחסיה הפיננסיים, כמו גם על הורדת דירוג משמעותית של אגרות החוב של החברה וחשש מהורדת דירוג נוספת, וכן לאור חוסר הוודאות ביחס להשלכות אירועים אלה על הדוחות הכספיים של החברה, לרבות האפשרות שתיכלל בהם הערת עסק חי, העדר הוודאות ביחס למשאים ומתנים שמקיימת החברה עם מלווים ביחס לשינוי מבנה החוב וויתור על תשלומי ריבית להלוואות אותן העמידו אשר לא שולמו בחודשים האחרונים כמפורט בדיווח המיידי של החברה מיום 29 בנובמבר 2020, והשלכות הפרות אלה

<sup>1</sup> אשר צורף כחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2020 (מספר אסמכתא: 01-030969), ואשר המידע על פיו מובא בדיווח מיידי זה בדרך של הפניה (להלן: “הדוח התקופתי”).

<sup>2</sup> אשר צורפו כפרקים א' ו-ג', בהתאמה, לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2020, כפי שפורסם ביום 31 באוגוסט 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-087379) ואשר המידע על פיו מובא בדיווח מיידי זה בדרך של הפניה (להלן: “הדוח הרבעוני האחרון”).

על הדוחות הכספיים של החברה, ביום 29 בנובמבר 2020 קיבל דירקטוריון החברה שורה של החלטות כדלקמן (להלן: "החלטת הדירקטוריון"):

א. החלטה לעצור באופן זמני (בשלב זה למשך 30 יום) את התשלומים למחזיקי אגרות החוב לרבות התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שהיה אמור להתבצע ביום 30 בנובמבר 2020. יובהר כי נכון למועד פרסום דוח מיידי זה, לחברה יש את המקורות הכספיים לביצוע התשלום האמור. דירקטוריון החברה החליט כי בשלב זה תמשיך החברה לשלם את התשלומים שעליה לשלם בגין הלוואות בכירות ומובטחות לרבות תשלומי אגרות חוב מובטחות וכן הוצאות שוטפות הדרושות לפעילותה.

ב. לפנות למשמרת – חברה לנאמנויות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו-ה') של החברה (להלן: "הנאמן" ו-"אגרות החוב", בהתאמה) בבקשה לזימון אסיפות של מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון ועידכון על מצב החברה, המשאים ומתנים שהיא מנהלת לצורך מימוש נכסים, תזרים מזומנים חזוי שיוצג למחזיקי אגרות החוב בהתאמה ועמידתה של החברה בקובננטים.

דירקטוריון החברה מבקש להדגיש כי אין באמור בהחלטותיו לגרוע מהעובדה כי החברה כשרת פרעון ככל שתמשיך לפעול במהלך העסקים הרגיל ומבלי שחובותיה יועמדו לפרעון מיידי מאחר ויש לה הון עצמי חיובי משמעותי ועודף נכסי כלכלי מובהק על התחייבותיה ומשום שביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה במועדם בהינתן מימושים ומיחזורי הלוואות כמפורט בתזרים המזומנים החזוי של החברה שקיימת סבירות טובה שהתחזיות שמבססות אותו, הגם שהם בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בדין, יתממשו וכי החלטות אלה התקבלו למען הזהירות.

כמו כן יודגש, כי החלטות אלה עשויות להשתנות ככל שתמומשנה בימים הקרובים עיסקאות עליהן שוקדת הנהלת החברה, כמפורט להלן.

## 2. הנסיבות שקדמו להחלטת הדירקטוריון

עד כה לא השפיע משבר הקורונה השפעה מהותית על שווי נכסי החברה והכנסותיה הואיל ומרבית נכסי החברה הינם בשוק המגורים שפגיעת המשבר בו היתה נמוכה יחסית לאור התמשכות משבר הקורונה שיעורי התפוסה של החברה נכון למועד דוח זה הינו כ-85% דבר המשפיע על הכנסות החברה. ההשפעה העיקרית לרעה של המשבר על החברה הינו בעיכוב משמעותי במימוש וביצוע של עסקאות מהותיות למכירה של נכסים של החברה וביצוע מימון מחדש של הלוואות שנטלה החברה כמפורט לעיל ולהלן (אשר עומדים בבסיס תוכניות החברה לצורך עמידת החברה בכל התחייבויותיה כפי שגם קיבלו ביטוי בדוח התזרים החזוי שפרסמה החברה בדוחותיה) ועיכוב זה בפני עצמו יחד עם ירידת שער הדולר לעומת השקל עלול להביא את החברה לכדי אי עמידה של אמות מידה פיננסיות מסוימות ולירידת דירוג נוספת של אגרות החוב של החברה.

עם זאת יודגש, לחברה הון עצמי משמעותי ועודף נכסי כלכלי מהותי מעבר להתחייבויותיה. כמו כן ובסבירות טובה, תזרים המזומנים של החברה מאפשר עמידה בהתחייבויות החברה במועדן תחת הנחה של השלמת עיסקאות שלגביהן מתנהל מו"מ. בשל כך, סבור הדירקטוריון כי החברה כשרת פרעון בהינתן פעולה במהלך העסקים הרגיל. ייתכן כי מימוש או אי-מימוש איזו מהעיסקאות הללו בימים הקרובים יביא לשינוי החלטת הדירקטוריון בנוגע לעצירה זמנית של התשלומים למחזיקי אגרות החוב. בנסיבות אלה סבר דירקטוריון החברה כי יש לעצור ולו באופן זמני את ביצוע התשלומים ולבחון את

האפשרויות העומדות בפני החברה ומחזיקי אגרות החוב לטובת החברה ולטובת ציבור מחזיקי אגרות החוב וזאת על מנת לחזק את יכולתה של החברה לעמוד בכל התחייבויותיה במועדן ובמידת הצורך להגיע להסכמות לגבי שינויים כאלו ואחרים בתנאי שטרי הנאמנות לטובת החברה והמחזיקים.

דירקטוריון החברה סבור כי בכפוף להצלחת המהלכים האמורים ובלמת המגפה לאחר שיאושרו החיסונים הרלוונטים, יחול שיפור משמעותי ביחסיה הפיננסיים של החברה וביכולתה לממש את העסקאות שהיא שוקדת עליהן תקופה ארוכה.

**יחד עם זאת, בשל האמור לעיל, דירקטוריון החברה סבור כי קיים חשש שהחברה לא תצליח להביא להשלמת המהלכים האמורים לעיל באופן שיבטיח את עמידתה באמות המידה הפיננסיות, ולפיכך על החברה לפנות למחזיקי אגרות החוב על מנת להציג להם את המצב לאשורו ובמידת הצורך לדון בהסדר אשר יכלול תיקון אמות מידה פיננסיות ושינוי לוח הסילוקין.**

דירקטוריון החברה סבור כי בשיתוף מחזיקי אגרות החוב, החברה תוכל להגיע להסדר אשר יאפשר לחברה אורך נשימה באמצעותו תוכל החברה להשלים את העסקאות האמורות לעיל או עסקאות דומות להן, בתנאים המיטביים ביותר כלפי החברה, מבלי לאבד ערך משמעותי של נכסים, לטובת נושיה ובעלי מניותיה. הסדר כאמור, ימתן באופן משמעותי את השלכותיו האפשריות של המשבר על החברה.

הנהלת החברה ממשיכה לשקוד על מימוש עסקאות באופן שיאפשר את המשך התשלומים כסידרם, וזאת בין אם במקביל תגובש הסכמה להסדר מיטיב לחברה ולמחזיקי אגרות החוב ובין אם על פי התנאים הנוכחיים של שטרי הנאמנות.

להלן יובאו בתמצית פרטים אודות השפעת המשבר על המהלכים שקידמה החברה והנסיבות שקדמו להחלטת הדירקטוריון:

א. **עיכוב בביצוע עסקות עליהן דווח דירקטוריון החברה** – להחלטת הדירקטוריון קדמו מספר ישיבות בהן דווח הדירקטוריון על ידי הנהלת החברה כי החברה נמצאת על סף חתימת מספר עסקאות משמעותיות למכירת נכסים בחברה, אשר תזרמנה לחברה תזרים משמעותי לרבות העמדת פקדונות קשיחים (hard) ותוריד את יחסי המינוף בחברה עד ליום 31 בדצמבר 2020, ובכך תאפשרנה לחברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, ובכך לאיין את החשש להערת עסק חי בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, וכן להפיג את החשש כי חברת הדירוג תוריד את דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג המקנה למחזיקי אגרות החוב של החברה בסדרות השונות עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בין העסקאות עליהן דווח הדירקטוריון רק לאחרונה, ואשר אמורות היו להחתם עובר לכניסת השבת, ביום שישי, 27 בנובמבר 2020, נכללת עסקת-בזק למכירת זכויות החברה בתאגידים המחזיקים בנכס הידוע בשם דניזן-בושוויק. עסקה נוספת עליה דווחה הנהלת החברה הינה הצעה למכירת מלוא החזקותיה בשישה נכסים של החברה. בחתימת עסקאות צפתה החברה לקבל לחברה מקדמות בסכומים משמעותיים. **יחד עם זאת, נכון למועד פרסום דוח מיידי זה, דירקטוריון החברה לא דווח על חתימת הסכמים לביצוע עסקאות כאמור או על הפקדת סכומי המקדמות האמורים לעיל.**

כמו כן, דירקטוריון החברה דווח כי הנהלת החברה פועלת להכנסת שותפים (עד 49%) במספר נכסים מהותיים של החברה. **יחד עם זאת, נכון למועד פרסום דוח מיידי זה, דירקטוריון החברה לא דווח על חתימת הסכמים לביצוע עסקאות כאמור לעיל.**

**ב. התמשכות השלמת המימון מחדש לפרויקט בושוויק ונכסים נוספים<sup>3</sup> – התמשכות המשבר הובילה להתארכות המגעים למימון מחדש של פרוייקט דניזן-בושוויק ועשרה נכסים נוספים (להלן: "המימון מחדש" או "ההלוואה"), אשר צפוי היה להניב לחברה תזרים משמעותי, ובכלל זה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לאור המשבר, הוקשחו תנאי ההלוואה ובפרט נדרשו על ידי המלווים פקדונות לתקופת המשבר אשר מצמצמים את התזרים הפנוי מההלוואה. כמו כן, לאור העובדה שאגרות החוב (סדרה ה') של החברה נקובות בשקלים, לירידה בשער החליפין של הדולר ביחס לשקל השפעה מהותית על התזרים הפנוי מההלוואה. השלמת המימון מחדש בנסיבות כאמור, מבלי שתבוצענה עסקאות משמעותיות למכירת נכסים, היתה צפויה להשפיע לרעה על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2020. יצוין כי השלמת עסקת מכירת זכויות בדניזן-בושוויק ו-6 נכסים כמפורט בסעיף א' לעיל תביא לביטול המימון מחדש.**

**מודגש כי אין וודאות כי המו"מ להשלמת המימון מחדש אכן יבשיל לכדי הסכמים מחייבים, ומה תהיינה השפעותיו על תזרים המזומנים של החברה ועל דוחותיה הכספיים של החברה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי של החברה להשלמת הליך נטילת ההלוואה במסגרת המימון מחדש ו/או לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה').**

**ג. התמשכות השלמת העסקה למכירת פורטפוליו נכסים – התמשכות המשבר הובילה להתארכות המגעים להשלמת מכירת פורטפוליו נכסי נדל"ן מניב למגורים (להלן: "העסקה"), הכולל 74 מבני נדל"ן מניב למגורים ששווים הכולל בספרי החברה עומד על סך של כ-346 מיליון דולר ארה"ב ברובע Brooklyn בעיר ניו יורק (להלן: "פורטפוליו הנכסים"), ניו יורק, בתמורה כוללת של 344 מיליון דולר ארה"ב (לא כולל עלויות עסקה ונלוות), ובכפוף להתאמות (להלן: "ההסכם").**

**נכון למועד דוח מיידי זה, טרם הושלמה העסקה.**

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 8 במרץ 2020, 6 במאי 2020, 10 במאי 2020, 19 במאי 2020, 27 במאי 2020, 11 ביוני 2020, 1 ביולי 2020, 16 ביולי 2020, 28 ביולי 2020 ו-30 באוגוסט 2020, מספרי אסמכתא: 2020-01-022041, 2020-01-044472, 2020-01-041134, 2020-01-049686, 2020-01-054429, 2020-01-061083, 2020-01-061621, 2020-01-075876, 2020-01-073420 ו-2020-01-085810, בהתאמה, וביאור 8.ב לדוחות הכספיים לרבעון השני, אשר המידע על פיהם מובא בדיווח מיידי זה בדרך של הפניה.

<sup>3</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי משלים של החברה מיום 21 בפברואר 2020, מספרי אסמכתא: 2020-01-015352, דיווחים מיידיים של החברה מהימים 11 ביוני 2020 ו-1 ביולי 2020 ו-16 ביולי 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-061083, 2020-01-061621 ו-2020-01-075876, בהתאמה, וביאור 8א לדוחות הכספיים לרבעון השני, אשר המידע על פיהם מובא בדיווח מיידי זה בדרך של הפניה.

ד. **הורדת דירוג אגרות החוב עם השלכות שליליות** – ביום 6 בספטמבר 2020 פרסמה חברת הדירוג מידרוג בע"מ דוח דירוג עדכני (להלן: **"חברת הדירוג"** ו-**"דוח הדירוג"**, לפי העניין)<sup>4</sup> במסגרתו הודיעה על הורדת דירוג לאגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ד') מדירוג A3.il בבחינת דירוג עם השלכות שליליות לדירוג Baa2.il בבחינת דירוג עם השלכות שליליות, ועל הורדת דירוג לאגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה מדירוג A3.il בבחינת דירוג עם השלכות שליליות לדירוג Baa1.il בבחינת דירוג עם השלכות שליליות, והכול כמפורט בדוח הדירוג.

חברת הדירוג ציינה כי הורדת דירוג אגרות החוב נעשתה על רקע השחיקה ביחסים הפיננסיים של החברה אשר התרחשה, בין היתר, לאור התארכות המגעים להשלמת העסקה למכירת פורטפוליו הנכסים כמפורט בסעיף קטן ג' לעיל, באופן שבו אי השלמת השלב הראשון של העסקה האמורה עד ליום 30 בספטמבר 2020 עלול להוביל להפרת אמות מידה פיננסיות שהפרתן במשך שני רבעונים רצופים מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (להלן: **"היחסים הפיננסיים"** ו-**"אמות המידה הפיננסיות"**, לפי העניין).

בישיבת הדירקטוריון שקדמה לפרסום דוח מיידי זה, ולאור המצב שתואר לעיל, לא ניתן היה להניח בוודאות סבירה כי חברת הדירוג תמנע מהורדת דירוג נוספת באופן שעלול להביא להפרה של שטרי הנאמנות ולעילה להעמדת חוב לפירעון מיידי, וזו היתה אחת מהסיבות להחלטת הדירקטוריון.

ה. **אי תשלום ריביות למלווים והעדר אסמכתאות על ויתור המלווים על ביצוע התשלומים כאמור** – כמפורט בדיווח המיידי שמפרסמת החברה במקביל לדיווח מיידי זה, נכון למועד זה החברה לא משלמת את תשלומי הריבית על השקעת ההון המועדף בסך של 35 מיליון דולר<sup>5</sup> וההלוואה בסך של 55 מיליון דולר, עליהם דיווחה החברה בסעיף 7.1. יב לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, וניהלה בחודשים האחרונים משא ומתן לשינוי מבנה ההשקעה וההלוואה האמורים, וכן לא מבצעת את תשלומי הריבית בגין הלוואת ה-Mezzanine בסך של 65 מיליון דולר בקשר עם השלב השני בפרויקט דניזן-בושוויק, לאחר שסיכמה בע"פ עם המלווה כי יפרע מכספי המימון מחדש (כהגדרתו לעיל).

**הנהלת החברה הצהירה בפני הדירקטוריון כי היא פועלת לקבלת הסכמות בכתב מאת המלווים השונים לדחיית מועדי תשלומי הריבית כאמור וכן לשינוי מבנה ההון המועדף, אולם נכון למועד פרסום דוח מיידי זה לא הוצגו בפני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון החברה ראיות על ויתור המלווים על מימוש זכויותיהם מכוח הסכמי המימון האמורים לעיל בתוקף ליום 30 בספטמבר 2020 או למועד זה, באופן שקיימת אי וודאות ביחס ליכולת החברה להשלים את עריכת דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020 במועד.**

ו. **חשש מקיומה של הערת עסק חי** – לאור כל האמור בדיווח מיידי זה, לקראת פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020 לא ניתן היה לשלול את העובדה כי בדוחות הכספיים האמורים תיכלל הערת עסק חי שעלולה כשלעצמה להוות טריגר להורדת דירוג נוספת ולפגיעה ביכולות של החברה לעמוד בתוכניותיה.

<sup>4</sup> מספר אסמכתא: 2020-01-089149, אשר המידע על פיו מובא בדיווח מיידי זה בדרך של הפניה.  
<sup>5</sup> נכון ליום 30 בספטמבר סך ההון המועדף כולל דיבידנד נצבר הינו כ-37 מיליון דולר.

**3. פניית החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב לזימון אסיפות מחזיקים**

בהתאם להחלטת הדירקטוריון דלעיל, פנתה החברה לנאמן בבקשה לזימון אסיפות של מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון ועידכון על מצב החברה, המשאים ומתנים שהיא מנהלת, תזרים מזומנים שיוצג למחזיקי אגרות החוב בהתאמה ועמידתה של החברה בקובננטים. הנאמן הודיע לחברה כי אסיפות כאמור תזומנה בהקדם האפשרי.

**4. צפי לעיכוב בפרסום הדוח העתי ליום 30 בספטמבר 2020**

לאור הנסיבות המתוארות בדיווח מיידי זה, נכון למועד פרסום דוח מיידי זה קיימת אי-וודאות גדולה לגבי יכולת החברה ורואי החשבון המבקרים של החברה להשלים את עבודת העריכה והסקירה של הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020 עד ליום שני, 30 בנובמבר 2020. לפיכך, החברה מעריכה כי לא תוכל לפרסם את דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020 עד ליום 30 בנובמבר 2020.

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

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