



רבע כחול נדל"ן בע"מ

6 בדצמבר 2020

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון: סיכום עקרוני לתנאי מימון מחדש – הסכם מימון קניון TLV

רבע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") מתכבדת להודיע בזאת כי החברה וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (חברה בת המוחזקת, בעקיפין, ב-100% על ידי החברה) ("חברת הקניון"),¹ שהינה בעלת הזכויות בקניון TLV שהוקם על ידה במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב ("הקניון"), הגיעו לסיכום עקרוני, לא מחייב, עם התאגידים הבנקאיים ("המלווים") עמם התקשרה חברת הקניון בהסכם המימון הקשור לקניון ("הסכם המימון"), על תנאים למימון מחדש ופירעון חלקי של ההלוואה על פי הסכם המימון ("ההלוואה הנוכחית") ו-"הסיכום העקרוני", בהתאמה.

כמפורט להלן, הסיכום העקרוני כפוף, בין היתר, לחתימת הצדדים על הסכם מחייב.

לפרטים אודות הסכם המימון ותנאיו ראו האמור בסעיף 8.8.2 ו' לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2019, שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-029926) ("הדוח התקופתי לשנת 2019"), וכן העדכונים ביחס לסעיף זה על פי דוחות הביניים שפרסמה החברה לאחריו, אשר נכללים בדוח זה על דרך הפניה.² ההלוואה הנוכחית, מהווה אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (אירוע אשראי בר דיווח). ליום 30 בספטמבר 2020, יתרת ההלוואה הנוכחית הינה כ-868 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות הקניון ראו סעיף 8.8.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וכן העדכונים ביחס לסעיף זה על פי דוחות הביניים שפרסמה החברה לאחריו, אשר נכללים בדוח זה על דרך הפניה.³ יצוין, כי הקניון הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה (תיקון), התשע"ד-2013.⁴

להלן יפורטו בתמצית עיקרי הסיכום העקרוני:

1. חברת הקניון תפרע סך של 260 מיליון ש"ח, מההלוואה הנוכחית, ללא עמלת פרעון מוקדם.
2. המלווים יעמידו הלוואה חדשה לחברת הקניון בגובה יתרת ההלוואה הנוכחית בניכוי סכום הפירעון המוקדם כאמור ובסך כולל של כ- 600 מיליון ש"ח, לתקופה של עד כ-13 שנים ("ההלוואה החדשה").

¹ החל מיום 31 בדצמבר 2019, עת הושלמה עסקה לרכישת חברות השוק הסיטונאי ובהן חברת הקניון (כמפורט בסעיף 17.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (כהגדרתו להלן)), ולמועד פרסום דיווח זה.

² בכלל זה, האמור בסעיף 3.2.2 לפרק א' לדוח הביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2020, כפי שפרסמה החברה ביום 30.11.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-130395).

³ בכלל זה, האמור בסעיף 3.2 לפרק א' לדוח הביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30.09.2020, כפי שפרסמה החברה ביום 30.11.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-130395).

⁴ כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.

3. חברת הקניון תהא רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את ההלוואה החדשה, כולה או חלקה (לבחירתה ולשיקול דעתה הבלעדי) עד דצמבר 2021, ללא עמלת פירעון מוקדם.
4. ההלוואה החדשה תישא ריבית שנתית בשיעור כדלהלן: בשנה הראשונה - ריבית פריים + 0.5% או בשיעור ריבית פריים + 1%. ככל שה- NOI של הקניון יעלה על 55 מיליוני ש"ח לתקופה של 12 חודשים שקדמו למועד הבדיקה, שיעור הריבית שתישא ההלוואה החדשה יהא שיעור ריבית הפריים + 0.5% ובמידה שה- NOI של הקניון יהיה שווה או יפחת מ- 55 מיליוני ש"ח, שיעור הריבית האמור יהא שיעור ריבית הפריים + 1%. הבחינה תהיה רבעונית. מהשנה השנייה - ריבית שלא תעלה על ריבית פריים + 1.4% בכפוף ליחסים פיננסיים שיסוכמו בהסכם הסופי.
- יצוין, כי ההלוואה הנוכחית נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים + 2.4%.
- עוד יצוין, כי ה- NOI של הקניון ל-12 החודשים שקדמו ליום 30 בספטמבר 2020 עומד על כ-70 מיליון ש"ח.
5. חברת הקניון לא מחויבת בפרעון קרן של ההלוואה החדשה במהלך תקופה של כשנה ממועד כניסתו לתוקף של הסכם מימון חדש.
6. ההלוואה החדשה תובטח בשעבודים הקיימים על הקניון;
7. השעבוד שניתן על ידי מגדלי לב תל אביב בע"מ ("**חברת המגורים**")⁵ על נכסיה להבטחת חובות חברת הקניון וערבות חברת המגורים עבור חברת הקניון, יתבטלו.
8. הצדדים לסיכום העקרוני – המלווים, חברת הקניון והחברה, יקיימו מגעים בקשר לנוסחו של הסכם מפורט מחייב אשר יסדיר את תנאי המימון מחדש וההלוואה החדשה, על בסיס העקרונות שפורטו לעיל ("**ההסכם המחייב**").
- בנוסף יצוין כי החברה נמצאת במו"מ עם מוסד פיננסי לקבלת מסגרת אשראי של כ-300-450 מיליון ש"ח בריבית של כ-1%.
- נכון למועד פרסום דיווח זה אין כל וודאות שהצדדים יגיעו להבנות ושתנאי הסיכום העקרוני יבשילו לכדי הסכם מחייב. ההתקשרות בהסכם מחייב כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים באורגני המלווים. בנוסף, נכון למועד פרסום דיווח זה אין כל וודאות באשר למועד ההתקשרות בהסכם מחייב כאמור (אם וככל שייחתם). כמו-כן, אין וודאות באשר לתנאים הסופיים של ההסכם המחייב כאמור, אשר עשויים להיות שונים מהותית מהתנאים על-פי הסיכום העקרוני, לרבות (אך לא רק) ביחס לתנאיה המסחריים של ההלוואה החדשה, והאמור מושפע מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה.

בכבוד רב,

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
על ידי מר מיכאל (מיקי) זיסמן
ממלא מקום מנכ"ל החברה

⁵ חברה בת המוחזקת, בעקיפין, ב-100% על ידי החברה.