



## אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

3 באוגוסט 2021

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

החברה מתכבדת לעדכן כדלקמן:

לאחר תקופה בת מספר חודשים במהלכה קיימה החברה הליך מכרזי למכירת הנכס, על שני שלביו, ולאחר טיוב ההצעות שהתקבלו בידיה לרכישת הנכס, ביום 2 לאוגוסט 2021, התקשרו שתי חברות בת של החברה, המצויות בבעלות מלאה של החברה, והמחזיקות בשני שלבי הפרויקט, בהסכם למכירת הנכס לידי צד שלישי (להלן בהתאמה: "המוכרות", "הרוכשת" ו-"הסכם המכר"), תמורת סך כולל של 506 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "התמורה").

דיווח זה הינו בהמשך לאמור בדוחות המיידים של החברה מיום 29 בנובמבר 2020<sup>1</sup>, מיום 6 בדצמבר 2020<sup>2</sup> ומיום 20 לדצמבר 2020<sup>3</sup>, ביחס להעמדת הלוואת ה-Mezzanine בסך של 65 מיליון דולר בקשר עם שלב ב' של נכס החברה הידוע בשם דניזן-בושוויק<sup>4</sup> (להלן בהתאמה: "הלוואת המזנין" ו-"הנכס"), לפירעון מיידי לאחר שהחברה הפסיקה לבצע את תשלומי הריבית בגינה החל מחודש יולי 2020, וביחס להעמדת מלוא זכויות ההשתתפות ב-Evergreen Gardens I LLC, תאגיד אשר מחזיק בשלב ב' של הנכס, למכירה פומבית על ידי מלווה המזנין; ובהמשך לאמור בדוח מיידי של החברה מיום 23 בפברואר 2021<sup>5</sup> ביחס להליך חדלות פירעון (Chapter 11) שהגישה חברת בת של החברה, Evergreen Gardens Mezz LLC, לאור הליכי המכירה הפומבית בהם נקט מלווה המזנין בגין שלב ב' של הנכס, ובהמשך לאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 1 ביוני 2021<sup>6</sup>, ביחס להתקשרות החברה עם ברוקר לשם קידום הליך מכירה סדור של הנכס, במטרה למכור את שני שלבי הפרויקט כיחידה אחת, דבר אשר החברה העריכה כי יביא למיקסום התמורה בגינם.

<sup>1</sup> מס' אסמכתא: 120652-01-2020, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>2</sup> מס' אסמכתא: 132300-01-2020, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>3</sup> מספר אסמכתא: 2020-01-130276, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>4</sup> לפרטים אודות פרויקט דניזן-בושוויק, אשר השלב הראשון שלו משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה'), ראה סעיף 7.4.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019, כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2019, מס' אסמכתא: 030969-01-2020, וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה אשר צורף כחלק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני, כפי שפורסם ביום 31 באוגוסט 2020, מספר אסמכתא: 087379-01-2020, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>5</sup> מספר אסמכתא 2021-01-022294

<sup>6</sup> מספר אסמכתא 2021-01-094359, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בהתאם להוראות הסכם המכר, הרוכשת תשלם למוכרות מקדמה בסך כולל של 20 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "המקדמה"), כאשר סך של 2.5 מיליון דולר ישולם עם החתימה על ההסכם; סך של 7.5 מיליון דולר ארה"ב ישולם לאחר ובכפוף לחתימת הסכם בין המלווים (מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה') ומלווה המזנין) המסדיר את אופן חלוקת התמורה ביניהם ובכפוף לקבלת אישור מאת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה')<sup>7</sup> להסכם המכר; ויתרת סכום המקדמה, בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב, ישולם בכפוף לקבלת צו בית המשפט בניו יורק במסגרת הליכי חדלות פירעון (Chapter 11) שהמוכרות התחייבו, במסגרת ההסכם, לנקוט, המאשר את תשלום דמי הביטול והחזר ההוצאות לרוכשת במקרים המפורטים בהסכם, כמפורט להלן ("Bid Protections Order").

הסכם המכר קובע כי הקלוזינג יתקיים לא יאוחר מ-150 ימים ממועד פתיחת הליכי חדלות הפירעון על ידי המוכרות, כאשר ככל שלא יתקבל אישור בית המשפט של חדלות פירעון לתכנית ה-Chapter 11 המוצעת, הכוללת בתוכה את אישור ההסכם ("Confirmation Order"), אזי לכל אחד מהצדדים תעמוד האפשרות לדחות את מועד הקלוזינג בשתי תקופות נוספות בנות 30 ימים (כלומר לכל היותר הארכה בת 60 ימים, כך שמועד הקלוזינג יחול עד 210 ימים ממועד פתיחת הליכי חדלות הפירעון על ידי המוכרות (להלן: "מועד הקלוזינג המוארך")). במידה שאישור כאמור מאת בית המשפט של חדלות פירעון לא יתקבל עד למועד הקלוזינג המוארך, אזי תעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות לבטל את ההסכם בלא שיחולו חיובים על מי מן הצדדים.

במקרים המפורטים בהסכם המכר, בהם ההסכם יבוא לידי סיום בשל פעולות שבשליטת המוכרות, לרבות במקרים בהם המוכרות יבחרו למכור את הנכס או חלק ממנו לצד שלישי; או לבצע מימון מחדש של הלוואות הרובצות על הנכס; או להשכיר את הנכס לצד שלישי ללא הסכמת הרוכשת, הרוכשת תהיה זכאית, בד בבד עם השבת המקדמה ששולמה על ידה, לדמי ביטול בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב ולהחזר הוצאות בסך של 150 אלפי דולר ארה"ב.

בשלב זה, אין באפשרות החברה להעריך את גובה התמורה נטו המדויק (לרבות לאחר הוצאות עסקה ותשלומים נדרשים) שאותה ניתן יהיה לחלק למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ככל ואכן תושלם המכירה בהתאם להוראות הסכם המכר.

**מודגש בזאת כי השלמת הסכם המכר וקבלת התמורה הקבועה בו כפופה, בין היתר, לחתימת הסכם בין המלווים, לקבלת האישורים והצווים המתאימים מאת בית המשפט של חדלות פירעון במסגרת הליכי ה-Chapter 11 בהם התחייבו המוכרות לנקוט בהתאם להוראות הסכם המכר; מאת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה'); ומאת מלווה המזנין, אשר אין כל וודאות שיתקבלו בידי החברה, ובפרט במועדים הנקובים בהסכם.**

הערכותיה של החברה בדבר השלמת העסקה במועד הצפוי ובדבר סכום התמורה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על ניסיון העבר של החברה, אינן נמצאות בשליטתה המלאה ואין כל ודאות לכך כי התחזיות המפורטות לעיל תתממשנה, כולן או חלקן. הגורמים העיקריים

---

<sup>7</sup> לפרטים בדבר הלוואת Mezzanine בסך 65 מיליון דולר שניטלה בגין הנכס הידוע בשם דניזן-בושוויק שלב ב' ראה את האמור בסעיף 1 לדיווח המיידני של החברה מיום 20 בדצמבר 2020 ולדיווח המיידני של החברה מיום 7 בפברואר 2021 מספרי אסמכתא: 130276-01-2020 ו-014713-01-2021, בהתאמה, אשר המידע על פיהם מובא בדיווח מיידני זה בדרך של הפניה.

העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד האמור לא יתממש הינם כי השלמת העסקה תלויה, כאמור, בצדדים שלישיים, ובכלל זה בחתימת ההסכם בין הלויים, בקבלת האישורים הנדרשים מבית המשפט, ממחזיקי אגרות החוב וממלווה המזנין; ברוכש וביכולתו לממן את העסקה, בפרוצדורת סגירת העסקה וכיוצ"ב.

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

נחתם על ידי: מר אסף רביד, מנכ"ל ו-Chief Restructuring Officer  
מר יזהר שמעוני, סמנכ"ל הכספים