



רבע כחול נדל"ן בע"מ

19 באוגוסט, 2021

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון: התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ בתל-אביב

בהמשך לאמור בדיווחים קודמים,¹ מתכבדת רבע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") להודיע כי דירקטוריון החברה, אישר את התקשרות החברה ביחד עם חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה ("חברת המגורים תוצרת הארץ")² וביחד עם השותפים (כהגדרתם להלן) מצד אחד, עם סינדיקט מממנים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ ("המלווים") מצד שני, בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, שהינו פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב ("הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).

לפרטים אודות הפרויקט וזכויות החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ בפרויקט ראו סעיף 9.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, אשר האמור בו מובא בדיווח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי הזכויות בפרויקט נרכשו על פי עסקאות שהושלמו במהלך שנת 2017, על ידי החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ וצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים") וכי על פי הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים ("הסכם השיתוף") יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה, שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט, ואילו לחברת המגורים תוצרת הארץ ביחד עם השותפים יוחדו בחלקים שווים (היינו מחצית לחברת המגורים בתוצרת הארץ ומחצית לשותפים) שטחי המגורים בבניין הצפוני ובבניין הדרומי, שטחי יחידות הדיור להשכרה, שטחי המסחר בבניין הצפוני וכן שטחים מסוימים בחניון הפרויקט.

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם:

1. הצדדים להסכם הינם החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים ("הלווים") מצד אחד, והמלווים אשר יעמידו את המימון לפרויקט על פי ההסכם מצד שני.
2. על-פי ההסכם סכום מסגרת המימון הכולל שיוקצה על ידי המלווים למימון ההקמה של הפרויקט, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, מסגרת ערבויות מכר וערבויות אחרות הינו 1,500,000,000 ש"ח, מזה סך של 1,180,000,000 ש"ח למסגרת המימון לשטחי הדיור בפרויקט וסך של 320,000,000 ש"ח למסגרת המימון לשטחי המשרדים ("האשראי" או "המימון"). המימון כולל סך של כ- 409,000,000 ש"ח שיועמד לצורך פרעון אשראי קיים שהועמד בקשר עם הפרויקט.³
3. תנאי הפרעון של האשראי והריבית - האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט.

¹ בכלל זה האמור בסעיף 9.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד (פרק א') לדוח התקופתי לשנה שהתסיימה ביום 31.12.2020, שפרסמה החברה ביום 16 במרץ, 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-035379) ("הדוח התקופתי לשנת 2020") וכן דיווח מיידי מיום 30.06.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-110031), אשר האמור בהם מובא בדיווח זה על דרך הפניה.

² רבע נדל"ן היצירה בע"מ.

³ כמפורט בסעיף 9.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 ובביאור 4 לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2020, האשראי הקיים ניטל לצורך ביצוע תשלומי התמורה בגין הקרקע של הפרויקט ותשלומי מס רכישה.

תנאי מסגרת המימון ביחס לשטחי הדיור הינם תנאים נהוגים בהסכמי מימון מסוג זה.

האשראי יישא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים⁴ בתוספת 0.4%, אשר לא תפחת משיעור של 1.9%.

4. בטוחות וערבויות – הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן: (1) משכנתה מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט; (2) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כלל הנכסים והזכויות בפרויקט; (3) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווים בהתאם להסכם השיתוף והסכמי החכירה שנחתמו בקשר עם הפרויקט לרבות זכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לחברת המגורים בתוצרת הארץ ולשותפים; (4) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווים בהסכמי השכירות והסכמי המכר; (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הון המניות המונפק והנפרע והמוניטין של חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים.

בנוסף, הועמדה לטובת המלווים על-ידי החברה ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת המגורים תוצרת הארץ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים ("הערבויות").

כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברת המגורים תוצרת הארץ ולשותפים. סמוך למועד הדיווח יתרת הלוואות הבעלים האמורה שהועמדה על ידי החברה הינה כ-274 מיליוני ש"ח.

5. אחריות הדדית והסדרי גביה – המימון ניתן ללווים ביחד ולחוד, בערבות הדדית ביניהם כך שכל אחד מהלווים אחראי למלוא יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין המימון וללא אבחנה בין המימון לשטחי הדיור ולמימון לשטחי התעסוקה או כל אבחנה אחרת. ההסכם כולל הוראות לגבי הסדרי הגביה לפיהם לאחר פרעון יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין המימון מתוך תמורת מימוש בטוחות (שאינן ערבויות), ומבלי לגרוע מהתחייבויות הערבים על פי הערבויות, השיעור היחסי המקסימלי מיתרת החוב האמורה אשר החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ יידרשו לשאת בו יהא 26.62% ו-36.69%, בהתאמה.

6. תנאים מוקדמים להעמדת המימון ולמשיכת כספים – משיכת כספים כלשהם והתחייבות המלווים להעמדת המימון על פי ההסכם מותנות בהתקיימות תנאים מקובלים שנקבעו בהסכם, עד למועד האחרון שנקבע בהסכם לביצוע משיכת האשראי הראשונה וכן בהמשך התקיימותם של תנאים אלו בכל עת לאחר מכן ("התנאים המוקדמים"). אי קיום תנאי מהתנאים המוקדמים או הפסקת התקיימותם לאורך תקופת מסגרת האשראי יהווה עילה לביטול התחייבותם של המלווים למתן המימון וכן לדרישת פירעון מיידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין המימון בצירוף פיצוי ועמלות בגין פירעון מוקדם.

7. ההסכם כולל הסדרים, הצהרות והתחייבויות המקובלים בהסכמי ליווי פיננסי ובכלל זה לעניין עמידה בדוח האפס של הפרויקט, בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, בתקציב הפרויקט וכו'.

8. ההסכם כולל הוראות המאפשרות למלווים להעמיד את האשראי לפרעון מיידי, בקרות אירועים מסוימים, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, ובהם כל אחד מהאירועים הבאים: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הלווים ו/או ביטול ו/או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהלווים ו/או הטלת עיקולים על מי מהלווים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישרין) במי מהלווים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבוע כחול ישראל בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה יחדלו להיסחר בבורסה לניירות

⁴ הריבית הבסיסית לגבי יתרות חובה בחשבונות עובר ושב כפי שתקבע מעת לעת על ידי התאגיד הבנקאי שהינו מנהל הקונסורציום של המלווים.

ערך בתל-אביב בע"מ ; או החברה תועבר לרשימת שימור ; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ההסכם טרם נחתם על ידי הצדדים והוא צפוי להחתם בימים הקרובים. השלמתו כפופה להתקיימות התנאים המוקדמים כאמור לעיל.

בכבוד רב,

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