

מהות האירוע: נכסים ובנין - הסכם הלוואה עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים

בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.א. לדוחות הכספיים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה") ליום 31.3.2022, בדבר עסקה שבה התקשרה חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") לרכישת מניות המהוות כ-37.22% מהונה המונפק של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (חברה בשליטת נכסים ובנין אשר נכסים ובנין מחזיקה בכ-49.50% מהונה המונפק, "גב-ים"), בתמורה לסך של 3.1 מיליארד ש"ח (כפוף להתאמות) ("עסקת גב-ים"), מעדכנת החברה, כי ביום 2.6.2022 דיווחה נכסים ובנין, כי התקשרה עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים בהסכם הלוואה ("הגורמים המממנים" ו-"הסכם הלוואה", בהתאמה), לנטילת הלוואה בסך של 950 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), לצורך השלמת עסקת גב-ים.

להלן עיקריו של הסכם הלוואה:

- א. **סכום ההלוואה:** 950 מיליון ש"ח.
- ב. **תקופת ההלוואה:** 12 חודשים ממועד העמדתה ("מועד הפירעון הסופי"), כשלנכסים ובנין תינתן האפשרות לדחות את מועד הפירעון הסופי, כמפורט בס"ק (ה) להלן.
- ג. **ריבית:** ריבית משתנה בשיעור שנתי שיהיה שווה לפריים (כפי שיהיה מעת לעת) בתוספת של 2.5% (לא צמוד).
- ד. **תוספת ריבית:** בקרות אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם הלוואה וכמתואר בס"ק (יב) להלן) וכל עוד לא הועמדו סכומי הלוואה לפירעון מיידי, לריבית המפורטת בס"ק (ג) לעיל, תתווסף תוספת ריבית בשיעור של 2%.
- ה. **פירעון:** קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד. יחד עם זאת, מועד הפירעון הסופי יידחה לבקשת נכסים ובנין ובכפוף להתקיימות התנאים בהסכם הלוואה, עד למועד המוקדם מבין: (1) תום ששה חודשים ממועד הפירעון הסופי; או (2) 31.12.2023 ("מועד הפירעון הסופי הנדחה"). ריבית ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים, החל ממועד תשלום הריבית הראשון שיחול לאחר מועד העמדת הלוואה ועד למועד הפירעון הסופי.
- ו. **בטוחות:** (1) נכסים ובנין תיצור משכון ושעבוד קבוע וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה על 79,827,858 מניות גב-ים, המהוות 37.22% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים (בדילול מלא) שיירכשו על-ידיה בעסקת גב-ים, וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים ("מניות גב-ים המשועבדות"); ו-(2) נכסים ובנין תיצור שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה על חשבון הלוואה (כהגדרתו בהסכם הלוואה) ועל כל הזכויות, הכספים והנכסים בקשר לחשבון הלוואה.
- ז. **אמות מידה פיננסיות:** הסכם הלוואה כולל התחייבות של נכסים ובנין לעמידה באמות מידה פיננסיות שעניינן התחייבות להון עצמי מינימלי של 900 מיליון ש"ח; יחס בין חוב פיננסי נטו לסך מאזן נטו לא יעלה על 75%; יחס בין חוב פיננסי נטו לבין ה-EBITDA לא יעלה על 17. לפרטים בדבר אמות המידה האמורות של נכסים ובנין ראו באור 2.ב.2. לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.
- ח. **מגבלות על חלוקה:** נכסים ובנין תהא רשאית לבצע חלוקה ולהעמיד הלוואות בעלים בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח בשנה קלנדרית, וכן לשלם דמי ניהול (כהגדרת מונחים אלו בהסכם הלוואה), בכפוף לכך שלא אירע אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם הלוואה) לרבות בעקבות ביצוע הפעולה ו/או החלוקה, ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הלוואה.

ט. התחייבויות נוספות: הסכם ההלוואה כולל הסדרים נוספים ובכלל זה הצהרות והתחייבויות מצדה של נכסים ובנין כמקובל בהסכמים מסוג זה, וכן התחייבות נכסים ובנין להחזיק, בכל עת, ב-45.01% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים (ויתר אמצעי השליטה בה) בדילול מלא. כמו-כן, נכסים ובנין התחייבה כי בכל עת יהיו בבעלותה מניות גב-ים, שאינן מניות גב-ים המושעבדות, בהיקף המהווה לפחות 8% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים (בדילול מלא), אשר הן נקיות וחופשיות.

י. פירעון מוקדם: לנכסים ובנין תעמוד הזכות לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם בהתאם למועד הפירעון, כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, כאשר, בין היתר נקבע, כי נכסים ובנין לא תידרש לשלם את עמלת הפירעון המוקדם בגין פירעון מוקדם שיבוצע החל מ-30 ימים לפני מועד הפירעון הסופי, או החל מ-60 ימים לפני מועד הפירעון הסופי הנדחה.

יא. פירעון מוקדם מנדטורי: (1) האצת פירעונות: תקבולים שיתקבלו מגב-ים בשל מניות גב-ים המושעבדות יופקדו בחשבון הלווה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) וישמשו: ראשית, לביצוע תשלום הריבית הקרוב; שנית, לבחירת הלווה: (i) לפירעון מוקדם על חשבון קרן ההלוואה או (ii) להפקדה בחשבון הלווה המושעבד ומבלי שתהיה לנכסים ובנין האפשרות למשוך את הסכומים האמורים, אשר יוכלו לשמש לתשלומי הריבית השוטפים; (2) LTV: אם יחס ה-LTV (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) יהיה גבוה מ-60% או אם יחס ה-LTV היומי (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) יהיה גבוה מ-70% אזי נכסים ובנין תפרע את ההלוואה, כולה או חלקה, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם באופן ששיב את יחס ה-LTV ליחס של 50% ומטה; או שנכסים ובנין תפקיד פיקדון כספי בסכום הנדרש להעמדת יחס ה-LTV על 50% - והכל בתוספת עמלת פירעון מוקדם.

יב. אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי: הסכם ההלוואה כולל אירועי הפרה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) אם יחול שינוי שליטה בנכסים ובנין¹, ללא הסכמת המממנים, מראש ובכתב; (2) אם יחול שינוי מבנה (כהגדרתו בהסכם) בנכסים ובנין או בגב-ים; (3) אם יופרו איזו מאמות המידה הפיננסיות או התחייבות נכסים ובנין האמורות לעיל; (4) אם דירוג החוב של הלווה יהיה נמוך מדירוג BBB (בסולם הדירוג של מעלות S&P) או מדירוג Baa2.IL (בסולם הדירוג של מידרוג); (5) אם נכסים ובנין יבצע שינוי מהותי בתחום פעילותה העיקרי או אם תחום פעילותה העיקרי של גב-ים יחדל להיות תחום נכסי הנדל"ן המניבים; (6) אם חל שינוי מהותי לרעה בבטוחות (ובלבד שירידה בשווי מניות גב-ים המושעבדות לא תהווה שינוי מהותי לרעה לעניין זה), או ביחס לזכויות שהן מקנות למממנים לעומת מצבן ביום יצירתן, ולרבות אם קיים סיכון לפגיעה בזכויות שמקנות הבטוחות למממנים לעומת מצבן ביום יצירתן כאמור; (7) אם אירע אירוע המקנה לנושה של נכסים ובנין זכות להעמיד לפירעון מיידי חוב של נכסים ובנין בסך של (מצטבר) של 50 מיליון ש"ח, או - אם נושה פיננסי של גב-ים העמיד לפירעון מיידי חוב שלה כלפיו בסך של למעלה מ-100 מיליון ש"ח.

נכסים ובנין הבהירה בדיווחה, כי אין ודאות כי עסקת גב-ים תושלם, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בה, ולפיכך אין ודאות באשר להעמדה בפועל של המימון המפורט בדיווח זה.

1. אם: (א) החברה תחדל להיות בעלת השליטה בנכסים ובנין בעצמה ולבדה, או תחדל להחזיק בעצמה ולבדה, במישרין, לפחות 50.01% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובנין (בדילול מלא) או תחדל להיות בעלת היכולת למנות עצמאית ולבד את רוב חברי הדירקטוריון של נכסים ובנין; או (ב) אם אדם או גוף אחר שאינו מי מבין מגה אור החזקות בע"מ או אלקו בע"מ החל להיות בעל השליטה בחברה או להחזיק, בעצמו או יחד עם אחר, 50% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ולדעת המממנים יש בכך כדי לגרום למי מהם לאירוע אי חוקיות או לאי עמידה בהוראות, כללים, נהלים או מדיניות שעניינם ציות ומוניטין.