

קרבן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

בהמשך למפורט בסעיף 14.3 וסעיף 9.15 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (מספר אסמכתא 012750-01-2014), בקשר עם מסגרות אשראי ואגרות חוב שקרבן נדל"ן הגדירה כמהותיות עבורה, מתכבדת החברה למסור דוח מיידי כדלקמן:

בעקבות שינויים שחלו בסך המאזן של החברה ליום 31 במרס 2014, הפכו מסגרות האשראי הבנקאיות שהועמדו לרמט בע"מ (להלן: "רמט") ואל-הר הנדסה ובנין בע"מ ("אל-הר"), חברות בנות של החברה (בשיעור של 66.7%), למהותיות בחברה. יצוין כי ליום 31 במרס 2014 ולמועד הדוח לאל-הר ורמט אין יתרות הלוואות מלבד מסגרות אשראי המנוצלות לצורך ערבויות. להלן נתונים אודות מסגרות האשראי:

התאגיד הלווה	המלווה	יתרת החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) ליום 31 במרס 2014 (במיליוני ש"ח), הרכב האשראי ותנאיו	בטחונות וערבויות	התחייבויות פיננסיות ואחרות וחישוב אופן עמידת החברה בהן ועילות מהותיות להעמדה לפירעון מיידי
(א) אל-הר	בנק אגוד לישראל בע"מ	מסגרת אשראי בסך 54.5 מ' שם המורכבת מאשראי כספי בסך 11 מ' שם אשר אינו מנוצל ליום 31 במרס 2014 ולמועד הדוח ומסגרת ערבויות בסך 43.5 מ' שם אשר מתוכן ניצלה אל-הר ליום 31 במרס 2014 סך של 34.6 מ' שם ולמועד הדוח סך של 32.1 מ' שם. ערבויות ביצוע בסך כולל של כ- 26.1 מש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור 1.8% וערבויות טיב בהיקף של 6 מש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור 1.35%. הריבית משולמת לשנה מראש. מתוך סך הערבויות שהועמדו, ערבויות בסך של 10.3 מש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן וערבויות בסך 21.8 מליוני שם צמודות למדד תשומות הבניה. הערבויות ניתנות לתקופה של עד שנה והן מחודשות מפעם לפעם על ידי הבנק בהתאם לדרישת הלקוח.	להבטחת האשראי הועמדה ערבות מתמדת של בעלי המניות באל הר, ללא הגבלה בסכום, על פי חלקו היחסי של כל בעל מניות בהזקתו באל הר.	אל-הר התחייבה כלפי כל אחד מהבנקים כדלקמן: כל חלוקת דיבידנד מרווחיה החל משנת 2010 תהא בשיעור מקסימאלי של 50% מהרווח בשנה שבה יחולק הדיבידנד. בנוסף, התחייבה אל-הר כלפי הבנק לשמור על הון עצמי מוחשי שלא יפחת מסך של 25,000 אלפי שם נכון ליום 31.3.2014 עמד הונה העצמי המוחשי של אל הר על סך של 45,147 אלפי ש"ח; היחס שבין הונה העצמי לחובותיה של אל הר, לא יפחת משיעור של 50% נכון ליום 31.3.2014 עמד היחס הנ"ל על 115.4%; שהיחס שבין הונה העצמי לסך מאזן (סולו) לא יפחת משיעור של 30% נכון ליום 31.3.2014 עמד היחס הנ"ל על 35.6%; וכי סך ערבויותיה יהיה עד פי 2.5 מהונה העצמי המוחשי נכון ליום 31.3.2014 עמד היחס הנ"ל על 1.7. כן, התחייבה אל-הר כלפי הבנק, שלא יהיה בתשלום דיבידנד ו/או דמי ניהול כדי להפחית את יתרת העודפים של אל-הר מסך של 3,400 אלפי ש"ח על-פי הדוחות הכספיים שלה נכון ליום 31.3.2014 עמדה יתרת העודפים של אל הר על 24,724; שלא להחזיר, לא לשלם ולא לפרוע לבעלי מניותיה הלוואה ו/או כספים שבעלי המניות הלוו ו/או ילוו לה וכן כספים שבעלי המניות השקיעו ו/או ישקיעו בה; ולא לתת לבעלי מניותיה הלוואה ו/או אשראי כלשהם. בנוסף, התחייבו אל-הר ובעלי מניותיה כלפי הבנק, שיפעלו לכך שמבנה הבעלות והשליטה באל-הר לא ישתנה. ליום 31 במרס 2014 ולמיטב ידיעת אל-הר למועד הדוח, אל-הר עומדת בכל המגבלות החלות עליה כאמור.

התאגיד הלווה	המלווה	יתרת החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) ליום 31 במרס 2014 (במיליוני ש"ח), הרכב האשראי ותנאיו	בטחונות וערבויות	התחייבויות פיננסיות ואחרות וחישוב אופן עמידת החברה בהן ועילות מהותיות להעמדה לפירעון מידי
(ב) אל- הר	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	מסגרת אשראי בסך 46 מ' ש' המורכבת מאשראי כספי בסך 6 מ' ש' אשר אינו מנוצל ליום 31 במרס 2014 ולמועד הדוח. ומסגרת ערבויות בסך 40 מ' ש' אשר מתוכן ניצלה אל-הר ליום 31 במרס 2014 ולמועד הדוח סך של 43.6 מ' ש' ¹ . הערבויות נושאות ריבית שנתית בשיעור 1.25% המשולמת לשנה מראש. מתוך סך הערבויות שהועמדו, ערבויות בסך של 4.8 מ"ש צמודות לדולר וערבויות בסך 38.8 מליוני ש' צמודות למדד תשומות הבניה או תשומות הסלילה. הערבויות ניתנות לתקופה של עד שנה והן מחודשות מפעם לפעם על ידי הבנק בהתאם לדרישת הלקוח.	להבטחת האשראי הועמדה ערבות מתמדת של בעלי המניות באל הר, ללא הגבלה בסכום, על פי חלקו היחסי של כל בעל מניות בהחזקתו באל הר. בנוסף, שעבדה אל הר לטובת הבנק פקדון בסך 0.5 מ' אירו (כ- 2.4 מ' ש').	אל הר התחייבה כלפי הבנק בהתחייבויות זהות לאלה המפורטות בסעיף (א) לעיל. כמו כן, התחייבה אל הר כלפי הבנק כי לא ישתנה ניהול החברה על ידי יוסי נתיב.
(ג) רמט	בנק מזרחי טפחות בע"מ	מסגרת אשראי בסך 58.3 מ' ש' המורכבת מאשראי כספי בסך 1 מ' ש' אשר אינו מנוצל ליום 31 במרס 2014 ולמועד הדוח ומסגרת ערבויות בסך 57.3 מ' ש' אשר מתוכן ניצלה רמט ליום 31 במרס 2014 ולמועד הדוח סך של 44.7 מ' ש'. ערבויות בסך כולל של כ- 29.3 מ"ש, נושאות ריבית שנתית בשיעור 1.25% וערבויות בהיקף של 15.4 מ"ש נושאות ריבית שנתית בשיעור	להבטחת האשראי הועמדה ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום של חברת האם – אל הר לכל התחייבויות רמט לבנק. כמו כן, הועמדה ערבות של בעלי המניות באל הר, על פי חלקו היחסי של כל בעל מניות	רמט התחייבה כלפי הבנק כי הונה העצמי המוחשי בתוספת הלוואות בעלים שקיבלה מאל-הר בסך של 30,000 אלפי ש"ח, לא יפחת מסך של 2,800 אלפי ש' נכון ליום 31.3.2014, עומד ההון העצמי המוחשי כאמור על 33.8 מ' ש', וכי היחס שבין הונה העצמי (בתוספת הלוואות בעלים כאמור) לבין סך המאזן שלה לא יפחת משיעור של 6% נכון ליום 31.3.2014 עומד היחס האמור על 51.7%. בנוסף, בד בבד עם ההתחייבות האמורה, התחייבה רמט כלפי הבנק שלא לפרוע סכומי אשראי שהועמדו לרמט על-ידי אל-הר כך שבכל עת סכום התחייבויותיה של רמט כלפי אל-הר לא יפחת מסך של 30,000 אלפי ש"ח וכן, כי כל התחייבויותיה של רמט בקשר עם כל הלוואה או כספים או אשראי שהועמדו ו/או יועמדו לה על-ידי אל- הר, יהיו כפופות ונחותות להתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי ² . בנוסף התחייבה

¹ החריגה ממסגרת הערבויות הינה על חשבון מסגרת האשראי. מתוך הערבויות הנ"ל הועמדו ערבויות בסך 8.2 מיליוני ש' לטובת פרויקטים בביצוע רמט.

² חלק מתניות אלה סוכמו במסגרת כתב ויתור של הבנק מחודש מרס 2014, בעקבות אי עמידתה של רמט בתניות הפיננסיות הקיימות לאותו המועד. אל-הר התחייבה כלפי רמט שלא לדרוש את פירעון ההלוואות שהעמידה לרמט עד ליום 1 באפריל 2015 וכן לממן את פעילותה של רמט, ככל שיידרש, עד אותו מועד.

התאגיד הלווה	המלווה	יתרת החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) ליום 31 במרס 2014 (במיליוני ש"ח), הרכב האשראי ותנאיו	בטחונות וערבויות	התחייבויות פיננסיות ואחרות וחישוב אופן עמידת החברה בהן ועילות מהותיות להעמדה לפירעון מיידי
		1.5%. הריבית משולמת לפי דרישת הבנק לתקופות של בין 5 שנים לרבעון מראש, בהתאם להסדר עם הבנק לגבי כל ערבות וערבות ולפי אופי ותנאי הערבות. מתוך סך הערבויות שהועמדו, ערבויות בסך של 37.2 משר"ח צמודות למדד תשומות הבניה או הסלילה וערבויות בסך של כ- 7.5 משר"ח צמודות למדד המחירים לצרכן. הערבויות ניתנות לתקופה של בין 6 שנים ל- שנה וחלקן מחודשות מפעם לפעם על ידי הבנק בהתאם לדרישת הלקוח.	בהחזקתו באל הר ובתוספת 30%, למסגרת אשראי של עד 53 מ' ש"ח. חלקה של החברה בערבות הנ"ל הוגבל לסך של 45 מליוני ₪ צמוד למדד בגין ינואר 2012. בנוסף, שעבדה רמט לטובת הבנק פקדון כספי בסך של כ- 8.9 מ' ₪ (סכום הפקדון עשוי להשתנות בהתאם לניצול המסגרת ודרישת הבנק).	רמט שלא לרשום שעבוד צף על נכסיה ושלא לשעבד נכס מנכסיה ללא הסכמת הבנק (למעט שעבוד נכס לצורך מימון רכישתו עד לסכום המימון). בהתאם למסמכי העמדת האשראי, התאגיד הבנקאי האמור יהיה רשאי לפרוע בפירעון מיידי את האשראי שהעמיד לרמט כאמור, וזאת במקרה בו תפר רמט איזו מן ההתחייבויות האמורות. למיטב ידיעת רמט, החל ממועד התקשרותה במסמכי ההתחייבות המפורטים בסעיף זה לעיל, ולמועד הדוח, היא עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות. אל הר התחייבה כלפי הבנק, כי היא תעמוד בכל התחייבויותיה הפיננסיות והאחרות המפורטות בסעיף (א) ו- (ב) לעיל ובנוסף התחייבה כי: (1) כל החבויות וההתחייבויות של רמט לאל-הר יהיו כפופות ונחותות לחובות והתחייבויות רמט לבנק ויפרעו רק לאחר פירעון האשראי לבנק במלואו (2) רמט מתחייבת שלא להחזיר לאל-הר בשום אופן ודרך שהם כל אשראי שניתן לחברה מעל 30 מיליון ₪ כך שבכל עת סכום החוב של רמט לאל-הר לא יפחת מסכום של 30 מיליון ₪ בקשר עם אשראי זה התחייבה החברה כלפי הבנק כי כל עוד לא סולק לבנק האשראי במלואו, סך ההון העצמי המוחשי שלה לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן (סולו) וכן, היא לא תחלק דיבידנדים באופן שיגרום להפרת ההתחייבות הנ"ל.