

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 30.6.2024

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: זוח מייד

בהמשך לדיווח מייד של החברה מיום 5.1.2022 (אסמכתא 2022-01-002398) בדבר הלוואה לזמן ארוך (לתקופה של 10 שנים) בסך כולל של 185 מיליון ש"ח ("ההלוואה הקיימת"), אשר הועמדה לחברה ביום 4.1.2022 על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק") שיתרתה נכון להיום כ- 145 מיליון ש"ח, מתכבדת החברה להודיע כי לבקשת החברה, ביום 27.6.2024 התקשרו החברה והבנק בתיקון להלוואה הקיימת, לפיו העמיד הבנק לחברה אשראי כולל בסך 220 מיליון ש"ח, באמצעות שתי הלוואות לזמן ארוך (לתקופה של 10 שנים החל ממועד העמדתה יום 27.6.2024) בסך 110 מיליון ש"ח כל אחת ("האשראי החדש" או "ההלוואות החדשות"), אשר תשמנה לפירעון ההלוואה הקיימת וכן לצרכים נוספים של החברה כמפורט להלן, וזאת במסגרת האסטרטגיה של החברה לפיתוח עסקי החברה, הקטנת עלויות המימון, והצמדת חלק מההלוואה למדד המחירים לצרכן, התואם את הכנסות החברה.

להלן עיקרי תנאי האשראי החדש (אשר זהים בעיקרם לתנאי ההלוואה הקיימת, למעט התאמות ושינויים כאמור להלן):

סך כולל של 220 מיליון ש"ח, אשר הועמד לחברה על ידי הבנק ביום 27.6.2024 חלף ההלוואה הקיימת, באמצעות שתי הלוואות החדשות בסך 110 ש"ח כל אחת.	סכום האשראי החדש ומטרתו
סכום ההפרש שבין האשראי החדש לבין יתרת ההלוואה הקיימת (בסך של כ- 74 מיליון ש"ח) עתיד לשמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת ומימוש האסטרטגיה העסקית שלה, כפי שייקבע דירקטוריון החברה מעת לעת ובהתאם לאמור לעיל.	
לא חל שינוי באמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד בקשר עם ההלוואה הקיימת, אשר הינם, בין היתר, כלהלן (יצוין כי כמפורט בהערות שוליים 2 ו-3, אמות המידה הפיננסיות מתייחסות ליתרת האשראי החדש וכן לנתונים הקשורים בדלק ישראל ובדלק נכסים):	תניות פיננסיות מרכזיות
1. יחס כיסוי החוב הכולל לא יעלה על 1.5 ¹ .	
2. יחס שירות החוב לא יפחת מ- 2.1.1 ² .	
בהתאם להסכם ההלוואה שנחתם מול הבנק בקשר עם העמדת ההלוואה הקיימת כפי שתוקן בקשר	

¹ בעניין זה, המונח "יחס כיסוי החוב", משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן: (i) הסכום המצטבר של: (א) היתרה הבלתי מסולקת בגין ההלוואות החדשות, כאשר סכום זה מחולק בשיעור החזקתה של החברה בדלק ישראל, ו-(ב) החוב הפיננסי נטו של דלק ישראל (כהגדרתו להלן); חוב פיננסי נטו של דלק ישראל, משמעו – הסכום המצטבר של יתרת התחייבויות דלק ישראל כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אג"ח ומלווים אחרים, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים שלא נחתמו בגינם כתבי קיזוז/שטרי משכון לטובת צד שלישי כלשהו, ובניכוי יתרת הלקוחות על פי דוחותיה הכספיים של דלק ישראל.

(ii) סכום ה- EBITDA המצטבר של דלק ישראל (על פי הגדרתו בהסכם ההלוואה) על פי ארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.

² המונח "יחס שירות החוב", משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן: (i) הסכום המצטבר של (א) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל בשיעור החזקתה של החברה בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקתה של החברה בדלק נכסים.

(ii) שירות החוב של החברה, אשר משמעו – הסכום המצטבר של תשלומי החלויות השוטפות והריבית, בגין ההלוואה החדשה, שהחברה הייתה אמורה לשלם בגין ארבעת הרבעונים הקלנדריים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים.

<p>עם האשראי החדש ("הסכם ההלוואה"), עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תבחן פעמיים בשנה, לאחר פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6 ו-31.12 של כל שנה רלוונטית, כאשר אי עמידת באמות המידה הפיננסיות לעיל לא תהווה עילה לפירעון מידי ככל שתוקנה בהתאם למנגנון "ריפוי" שנקבע בהסכם ההלוואה.</p> <p>יצוין כי בבחינה האחרונה שביצעה החברה על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות (כאשר תוצאת החישוב עבור אמת המידה הראשונה עמדה על -0.54 ובאמת המידה השנייה על 1.84).</p>	
<p>לא חל שינוי במגבלות המרכזיות שהסכימה החברה לקבל בקשר עם ההלוואה הקיימת, אשר הינם: הגבלה על זכותה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה או לבצע רכישה עצמית לסכום של עד ל- 32.5% מהרווח הנקי של החברה בגין השנים שתחילתם ב- 2021 או 50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה קלנדרית (בכפוף לתנאים נוספים שנקבעו בהסכם ההלוואה).</p> <p>כמו כן, עוד התחייבה החברה כי שיעור ההחזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור ההחזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל)³ ("ב.ג.מ."), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור ההחזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל, אלא אם כן קיבלה לכך את הסכמת הבנק מראש.</p>	<p>מגבלות מרכזיות נוספות</p>
<p>שתי ההלוואות החדשות הועמדו לחברה על ידי הבנק לתקופה של 10 שנים ("תקופת ההלוואות"). מתוך האשראי החדש: (א) הלוואה ראשונה, בסך 110 מיליון ש"ח הועמדה בשיעור שנתי של ריבית הפריים פלוס 0.6% (ריבית הפריים עומדת, נכון למועד זה, על פי נתוני בנק ישראל על שיעור של 6%) ("הלוואה הראשונה"); ו- (ב) הלוואה שנייה, בסך 110 ש"ח הועמדה על בסיס ריבית בשיעור שנתי של 3.98% הצמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ("הלוואה השנייה").</p> <p>ההלוואות החדשות, הקרן והריבית, ייפרעו לאורך תקופת ההלוואה ב- 40 תשלומים רבעוניים רצופים. יצוין כי החברה רשאית לפרוע את ההלוואות החדשות בכל עת לאורך תקופת ההלוואה, כאשר ביחס להלוואה הראשונה פירעון מוקדם יהיה ללא עמלה כלל.</p> <p>לא חל שינוי בשעבודים שהבטיחו את ההלוואה הקיימת, וימשיכו להבטיח גם את האשראי החדש, שהינם כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שעבוד החזקותיה של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים; 2. שעבוד של זכויות החברה כלפי ב.ג.מ. בקשר עם הסכמי השליטה המשותפת שנחתמו בין הצדדים בקשר עם דלק ישראל ודלק נכסים. 	<p>תקופת ההלוואות החדשות; תשלומי ריבית וקרן; בטחונות</p>
<p>ההסכם עם הבנק כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי, בין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה בהסכם כמפורט לעיל וכיו"ב.</p>	<p>עילות פירעון מוקדם</p>

³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27.10.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-116292).

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

איליק (הלל) רוז'נסקי, דירקטור ומנכ"ל

דותן אלנתן, סמנכ"ל יועץ משפטי