



2.11.2015

עדכון לגבי משא ומתן לגיבוש מתווה הסכמות עם הנושים הפיננסיים של החברה

החברה מתכבדת לעדכן כי במסגרת משא ומתן שהיא מנהלת עם נציגות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ועם הבנקים הנושים של החברה, גובשו אמש בין נציגי החברה, מחזיקי אגרות החוב ונציגי מרבית הבנקים המהווים את הנושים הגדולים של החברה, עקרונות למתווה לפריסה וארגון מחדש של החוב הפיננסי של החברה, המפורטים במסמך המצורף כנספח "א" לדיווח זה (להלן: "המתווה").

יובהר כי עקרונות המתווה המפורטים בנספח "א" אינם סופיים, המתווה טרם נחתם על ידי הצדדים והוא כפוף, בין היתר, לדיונים נוספים וכן לאישור כלל האורגנים הרלבנטיים ובהם החברה, הבנקים ואסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפיכך יודגש כי במתווה הסופי, אם וככל שיאושר, יתכנו שינויים מהותיים ביחס לעקרונות המפורטים בנספח "א".

מודל מוצע להסדר כולל - הרבוע הכחולרקע

הערה: כל הסכומים שלהלן הינם בסדרי גודל.

1. לחברת הרבוע הכחול (להלן: "החברה" או "הרבוע") חוב בנקאי בסכום כולל של כ-520 מיליון ש"ח וכן חוב למחזיקי אג"ח בסכום כולל של כ-380 מיליון ש"ח. קרן החוב המדויק לבנקים הינו לפי ספרי הבנקים וקרן החוב המדויק למחזיקי אגרות החוב הינו לפי שטר הנאמנות, הכל למועד קובע שיוסכם. להלן, הבנקים בעלי החוב (כמפורט להלן) ומחזיקי האג"ח: "הנושים הפיננסיים". החוב הבנקאי מורכב בחלקו מחוב ישיר (כולל חשבונות משותפים) בסכום כולל של כ-300 מיליון ש"ח, ויתרתו בסך של כ-220 מיליון ש"ח הינה חוב נערב שרובו הגדול בגין מניה ויתרתו בגין עדן ("החוב הנערב").

מיון החוב הבנקאי - חוב ישיר וחוב נערב:

בנק	חוב ישיר (כולל חשבונות משותפים עם מניה)	חוב נערב
בנק מזרחי	75 מיליון ש"ח (חשבון משותף)	71 מיליון ש"ח (מניה)
בנק הפועלים	142 מיליון ש"ח	80 מיליון ש"ח (מניה) 28 מיליון ש"ח (עדן)
בנק לאומי		35 מיליון ש"ח (מניה / עדן)
בנק דיסקונט	50 מיליון ש"ח	
הבנק הבינ"ל	40 מיליון ש"ח (חשבון משותף)	

- בנוסף, לחברה חובות בגין תווי קנייה נטו (סכום מוערך של כ-80 מיליון ש"ח)¹, חובות קטנים בגין קבוצת בי וכן עליה להמשיך את הזרמת הכספים למניה בהתאם להסדר שאושר בבית המשפט המחוזי.
2. על מנת לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות, פועלת החברה למכירת אחזקותיה בדיינרס לשותף (חברת כאל). הליך מכירה זה ימשך כסדרו ולפי הלו"ז המתוכנן. בכוונת החברה לקבל מימון ביניים מרוכש דיינרס כנגד שעבוד מניות דיינרס לאחר חתימת העסקה ועד להשלמתה. פירטי עיסקת המימון כאמור ידווחו על ידי החברה 14 ימים מראש לפני התקשרות מחייבת של החברה.
 3. בנוסף, החברה פועלת למכירת אחזקותיה בחברה הציבורית דור אלון. התהליך מרוכז בידי בנקאי השקעות (לאומי ושות').
 4. החברה מצהירה כי תמכור חלק מחבילת המניות בדור אלון בעסקה מזכה לאלון ישראל או לבעלי מניותיה, תמורת סכום של 50 מיליון ש"ח².

¹ תווי הקנייה החדשים עומדים כעקרון כנגד התחייבויות תשלום בגין כך שניתן לנטרלן לצרכי מסמך זה.
² כמפורט בדיווחי החברה.

ההסדר המוצע

5. העיקרון המנחה בהצעה הנוכחית הוא שימור עקרון השוויון בין נושים וחובות, ותשלום פרו-רטה (בכל תשלום מכל סוג). יחסי הפרו רטה בין הנושים הפיננסיים לפי החלוקה הנ"ל מצביעים על יחס חלוקה כדלקמן: המערכת הבנקאית כ- 57%, מחזיקי האג"ח כ- 43%. האחוזים בפועל ייקבעו לפי יתרות מדוייקות כאמור בסעיף 1 לעיל. ריבית חריגה לא תחול החל מיום 1.7.15

6. ההסדר המוצע הינו כדלקמן:

6.1 לוחות הסילוקין של כל הנושים הפיננסיים יתוקנו ויושוו, כדלקמן:

6.1.1 תשלומי קרן - תשלום קרן בשיעור 2% ב-1 בנובמבר 2017, 1 בנובמבר 2018 ו-1 בנובמבר 2019.

יתרת הקרן (94%) - בתשלום אחד ב-1 בנובמבר 2020. סכומי הקרן יהיו צמודים למדד.

6.1.2 כל החובות ישאו החל מיום 1.11.15 ריבית בשיעור של 5% לשנה צמוד למדד מתוכם 4% ישולמו באופן שוטף בתשלומים חצי שנתיים ב-1.5 ו-1.11 בכל שנה ו-1% תצבר ותשולם בתשלום הקרן האחרון. הריבית ההסכמית שלא שולמה על ידי החברה עד ליום 1.11.15 תשולם על ידי החברה לפי מועדי התשלום המקוריים לתשלומה. בעת גיבוש ההסדר המפורט תדון תוספת תמורה נוספת שתשולם ב-2020 בשיעור של 1% במצב של אפסייד.

6.2 כל תקבול נטו (היינו, בניכוי הוצאות מכירה ומס החל על המכירה) שיווצר ממכירת נכסי החברה למעט שימושים מוסכמים כאמור בסעיף 6.2.4 להלן, ישמש לפדיון/פירעון מוקדם של קרן וריבית לפי הסדר כדלקמן:

6.2.1 ריבית שוטפת למועד הפרעון המוקדם על קרן החוב.

6.2.2 ריבית צבורה על יתרת הקרן שתפרע בפרעון מוקדם.

6.2.3 קרן החוב מתוך יתרת קרן החוב האחרונה לתשלום.

והכל פרו רטה לכל הנושים הפיננסיים. בהסדר המפורט ידונו הצדדים בשאלת עמלת הפרעון המוקדם במקרה כאמור. מובהר כי בכוונת החברה למכור את החזקותיה בדור אלון במהלך 2016 או 2017 ולבצע פרעון מוקדם ממכירה זו.

6.2.4 שימושים מוסכמים ייקבעו בהסכמה בין הצדדים בהסדר המפורט ויכללו בין היתר את יתרת התמיכה במגה עד לסכום התחייבות החברה כלפי מגה לפי הסדר מגה (320 מיליון ₪). נכון למועד זה תמיכת החברה במגה מסתכמת במזומן ובערבויות בסכום של כ-230 מיליון ₪.

6.3 כל תשלום קרן לבנק בעל חוב נערב ייזקף ראשית לחוב הישיר של החברה כלפיו ולאחר מכן לחוב הנערב. למען הסר ספק בנק שכל חובו מורכב מחוב נערב יקבל תשלומים בגין חוב נערב זה לפי חלקו בפרו רטה.

במקרה בו מגה תכנס (חלילה) להליך של חדלות פירעון, החברה תהא רשאית להגיש תביעת חוב בגין כל חוב נערב ומשותף שפרעה למי מהנושים הפיננסיים בעלי הערבות ו/או החוב המשותף וזאת חלף הבנק הנפרע בגין הסכום שנפרע לו כאמור ובמעמד שווה לחובות מגה לבנקים ולא יחולו ההוראות בהסדר מגה בענין זה. מובהר, כי בהליכי חדלות פירעון ייזקפו הכספים שתפרע מגה לבנקים פרו רטה על החוב הישיר והחוב הנערב.

במקרה ומגה לא תכנס להליכי חדלות פרעון יחול האמור בענין זה בהסדר מגה. כל חוב נערב ומשותף שפרעה מגה למי מהבנקים יפחת מהחלק היחסי בפרו רטה של אותו בנק בחברה החל מהפרעון בפועל אך לעניין זה מובהר כי כספים שתפרע מגה למי מהבנקים יזקפו ראשית על חשבון החוב שאינו נערב על ידי החברה כלפיהם למעט בהליכי חדלות פרעון שאז ייזקפו הכספים שתפרע מגה פרו רטה על החוב הישיר והחוב הנערב. הליכי חדלות פרעון משמע – הליכי פירוק או הסדר נושים במסגרתו תוגש תביעת חוב חדשה.

6.4 לנושים הפיננסיים יוקצו מניות לפי חלקם בפרו רטה שיהוו לאחר ההקצאה 10% מהון החברה וזאת לאחר ביצוע הנפקת הזכויות בחברה שלא בדילול מלא.

7. קובננטים

8. החברה תיצור לטובת כלל הנושים הפיננסיים - בגין החובות להסדר - שעבודים ראשוניים קבועים על מניות מגה, דור אלון, 50.1% ממניות ריבוע נדל"ן (למעט מניות ריבוע נדלן המשועבדות לריבוע נדלן שישועבדו עם שחרורן משעבוד לריבוע נדלן) ומניות דיינרס (ככל שלא תמכרנה עד 31.3.16 וככל שאין מניעה בדין לשעבודן), פרו רטה (להלן: "**המניות המשועבדות**"). החברה לא תסרב למכור איזה מהמניות המשועבדות בתמורה שרוב מהנושים הפיננסיים לפי ערך הנשייה החליט שנכון לקבלה. במסגרת ההסדר המפורט יידון בין הצדדים אפשרות מתן שעבוד שוטף על נכסי החברה.
9. בכפוף להסכמת בנק הפועלים קבוצת בי תפוק בהליכי פירוק מרצון. מובהר כי אין בפירוק מרצון כאמור להוסיף או לגרוע מזכויות בנק הפועלים בטרם הפירוק מרצון.
10. מכירה של המניות המשועבדות תהיה טעונה את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ואת הסכמת הבנקים ברוב של 75% מנשיית הבנקים. תמורות המכירה ישמשו לתשלומים כאמור בסעיף 6.2 לעיל.
11. החברה תוכל למכור מניות ריבוע נדל"ן ובלבד שהחזקתה לא תפחת מ-50.1% לפי שיקול דעתה.
12. החברה לא תיטול התחייבויות נוספות מעבר לקיימות (לרבות לא תוכל להרחיב את אג"ח ג' ו/או ליטול אשראים מובטחים ו/או להנפיק אג"ח חדש), אלא אם נועדו לפרוע חובות קיימים פרו רטה.
13. החברה לא תשקיע במגה סכומים נוספים מעבר לסכומים להם היא מחוייבת עפ"י הסדר מגה.
14. החברה תנקוט במהלכים לצמצום הוצאות ההנהלה והכלליות ובכלל זה הפסקת הדואליות והכל באופן שהחל מ-2017 הוצאות הנהלה וכלליות לא תעלנה על 10 מיליון ש"ח. בהסדר המפורט ידונו על הגבלת סכום לשנת 2016 של הוצאות ההנהלה והכלליות.
15. החברה לא תחלק דיבידנדים ולא תשלם דמי ניהול לבעלת השליטה.
16. בהסדר המפורט ידונו הצדדים בקובננטים נוספים.
17. יופסק דירוגן של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.