

לכבוד רשות ניירות ערך
לכבוד הבורסה לניירות ערך בת"א
באמצעות המגנ"א באמצעות המגנ"א

ג.א.ג.,

הנדון: אפקון החזקות בע"מ ("החברה") - דוח מיידי

בהמשך לפניית החברה לבנקים המממנים את פעילות החברה והחברות הבנות שלה (יחד: "הקבוצה") בבקשה כי הסדרי אמות המידה הפיננסיות שנחתמו בעבר עם הבנקים על-ידי החברה וחברות הקבוצה (ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013) ("אמות המידה הפיננסיות הקיימות") יוחלפו בהסדר אמות מידה פיננסיות חדש שיחול על החברה בלבד, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 16.3.2015 חתמה החברה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק הפועלים בע"מ, בנק דיסקונט לישראל בע"מ והבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (יחד: "הבנקים") על כתב התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ("כתב ההתחייבות החדש"), אשר מחליף ומבטל את כל אמות המידה הפיננסיות הקיימות של הקבוצה.

להלן עיקרי הוראות כתב ההתחייבות החדש:

1. החברה תעמוד בכל עת בכל אמות המידה הפיננסיות שלהלן, אשר תיבדקנה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, רבעונים ושנתיים, של החברה¹ (יחד: "אמות המידה הפיננסיות"):

1.1. סכום ההון העצמי המוחשי² של החברה לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח (בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2014 ההון העצמי המוחשי של החברה הינו כ-160 מיליון ש"ח).

1.2. סכום ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מסכום השווה ל-18.0% מסך המאזן המוחשי³ של החברה (בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2014 שיעור זה כאמור הינו 19.5%).

1.3. המנה המתקבלת מחלוקת החוב נטו, כולל ערבויות בשקלול⁴ בהון עצמי מוחשי, לא יעלה על 3.0 (בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2014 מנה זו כאמור הינה כ-2.0).

¹ לצורך חישוב עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, לא יבואו בחשבון חובות של חברות פרויקט שאין לגביהם זכות חזרה למי מהחברות האחרות בקבוצה (Non-recourse).

² "הון עצמי מוחשי" - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות, ובניכוי: נכסים בלתי מוחשיים (לא כולל השקעות בתוכנות מחשב); חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או שהינם חברות בנות ו/או חברות קשורות, שאינם בגין עסקאות במהלך העסקים הרגיל; ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות, שאינן במהלך העסקים הרגיל; השקעות בחברות מוחזקות וקשורות; זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות במסגרת ההון העצמי; קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות.

³ "המאזן המוחשי" - סך המאזן כמוצג בדוחות הכספיים, בניכוי כל הרכיבים שנוכו בחישוב ההון העצמי המוחשי כאמור לעיל.

⁴ "החוב נטו, כולל ערבויות בשקלול" - חוב פיננסי ברוטו בניכוי המזומנים ושווי המזומנים ושייכים משועבדים בשעבוד קבוע וספציפי לטובת צד שלישי ("חוב נטו"), בתוספת סך הערבויות הפיננסיות למועד הדוחות הכספיים וסך הערבויות שאינן פיננסיות למועד הדוחות הכספיים מוכפל ב-30%.

- 1.4. יחס שירות חוב⁵ לא יפחת מ- 1.2 (בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2014 יחס זה הינו 2.5).
- 1.5. יחס כיסוי החוב⁶ לא יעלה על 4.5 (בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2014 יחס זה הינו 2.4).
- 1.6. אשראי זמן קצר לא יעלה על סכום השווה ל- 70% מההון החוזר התפעולי⁷ (בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2014 שיעור זה הינו 8.8%).
- 1.7. הרווח הנקי הרבעוני לא יהיה שלילי במשך 6 רבעונים רצופים.
2. כאמור, למועד דיווח זה עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.
3. בנוסף לאמות המידה הפיננסיות כאמור, כתב ההתחייבות החדש כולל את ההסכמות והתחייבויות המהותיות שלהלן⁸:
- 3.1. בכל שנה קלנדרית, החברה תהיה רשאית לחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה, ללא הסכמת הבנקים, בסכום שאינו עולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (לא כולל רווחי שערור נכסים), ובלבד שבעקבות התשלום כאמור ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ₪.
- 3.2. החברה וחברות הקבוצה לא תבצענה תשלומים לבעלי עניין ובעלי שליטה, שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, בהיקף כספי שנתי העולה על 2 מיליון ₪, בתוספת מע"מ, ללא הסכמת הבנקים. לא תידרש הסכמת הבנקים לגבי תשלום או עסקה במהלך העסקים הרגיל של החברה, זאת ללא קשר להיקף העסקה ו/או בקשר עם תשלומים במהלך העסקים הרגיל לנושאי משרה בקבוצה, שאינם נמנים עם בעלי השליטה.
- 3.3. החברה תהיה רשאית, ללא קבלת הסכמת הבנקים, לשלם לבעלת השליטה בחברה ו/או לבני משפחתה ו/או לחברות בשליטתה, תשלום בקשר עם כהונתם של גורמים אלה כנושאי משרה ו/או בעלי תפקידים בקבוצה, עד לסך מצטבר של 5 מיליון ₪ בשנה.
- 3.4. החברה לא תמכור, תעביר או תעשה דיספוזיציה כלשהי באחזקותיה (במישרין ובעקיפין) בכל אחת מחברות הקבוצה, ללא הסכמת הבנקים.
- 3.5. אם ארע מאורע אשר בקורותו רשאים מוסד פיננסי ו/או מחזיקי אג"ח של החברה להעמיד לפירעון מיידי את חובות החברה ו/או חברות הקבוצה, הבנקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את כל חובות הקבוצה כלפיהם.
- 3.6. הבנקים יהיו רשאים להעמיד את האשראי לפירעון מיידי במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנקים, לרבות על-פי כתב ההתחייבות, ובכלל זה במקרה שגב' עתליה שמלצר תחדל מלהחזיק לפחות 50.01% ממניות החברה, ללא הסכמת הבנקים

⁵ "יחס שרות חוב" - המנה המתקבלת מחלוקת "הרווח התפעולי לשרות חוב" (הסכום המצטבר של הרווח לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים לארבעת הרבעונים העוקבים שמועד סיומם הנו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים, בתוספת הוצאות מימון נטו, הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה ודיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות (לא כולל רווחי/הפסדי שיערוך של נדלן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערור השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי; הכנסות/הוצאות חד פעמיות אחרות וחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני), בתוספת המזומנים ושווי מזומנים, ב- "שירות חוב" (הסכום המצטבר על פי הדו"ח הכספי לארבעת הרבעונים העוקבים שמועד סיומם הנו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים, של תשלומי הריבית בתוספת סכום תשלומי החלויות השוטפות בגין החלואות לזמן ארוך שהחברה היתה אמורה לשלם במהלך התקופה).

⁶ "יחס כיסוי חוב" - המנה המתקבלת מחלוקת החוב נטו, ב- EBITDA.

⁷ "הון חוזר תפעולי" - הסכום המצטבר של לקוחות, מלאי ומקדמות ספקים בניכוי ספקים ומקדמות לקוחות.

⁸ התחייבויות החברה בכתב ההתחייבות החדש בקשר עם חברות הקבוצה, אינן חלות על חברות בשליטה משותפת.

(האמור לא יחול על העברת שליטה כתוצאה מירושה על-פי דין או על העברה לבני משפחה גב' שמלצר או לתאגידים בשליטת מי מבני המשפחה).

4. בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אמות המידה הפיננסיות החדשות של החברה כלפי הבנקים כאמור לעיל, יחולו גם כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

5. מערך הבטוחות הקיים של הקבוצה כלפי הבנקים (ראה באור 24א לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013), יישאר ללא שינוי, למעט השלמת רישום שעבודים שוטפים על חברות בנות, ככל שלא נרשמו בעבר, חידוש מסמכי השעבוד הקיימים (רישום מחדש) והסרת השעבודים הקבועים לטובת הבנקים על נכסי המקרקעין של הקבוצה. בנוסף, הסדר הערביות הצולבות בין חברות הקבוצה (ראה באור 24ב לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013), יורחב באופן שיכלול את כלל חברות הקבוצה.

6. כן יצוין כי למועד זה פועלת החברה להסדרה מחדש של מסגרות האשראי הבנקאי של הקבוצה, כאשר למועד זה אין שינוי מהותי באשראי הבנקאי של הקבוצה ביחס ליום 30.9.2014.

בכבוד רב,

גיל ברק, עו"ד
היועץ המשפטי ומזכיר החברה
אפקון החזקות בע"מ

