

## אולייר מגיבה לתביעה: הכסף שהועבר בשוגג לא השפיע על האג"ח

חברת הנדל"ן האמריקאית טוענת כי 3.7 מיליון דולר, שהועברו לחשבון בעל השליטה במקום לחשבונה, הושבו בטרם התפרסם הדיווח על כך ברבעון השני של 2018. בתחילת דצמבר אמורה אולייר לשלם למחזיקים 111 מיליון שקל

יניב רחימי 22.10.19 07:45

חברת הנדל"ן האמריקאית אולייר, שבבעלות יואל גולדמן, מבקשת מבית המשפט לדחות את הבקשה לאישור תביעה נגזרת נגדה ונגד דירקטורים ומנהלים בכירים בה. במסמך התשובה שהגישה לבית המשפט המחוזי בתל אביב נכתב כי הטענה העומדת בבסיס בקשת האישור לתביעה, ולפיה נגרם נזק אסטרונומי של יותר מ-100 מיליון שקל בעקבות העברה בשוגג של 3.7 מיליון דולר, היא מופרכת ואבסורדית.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [האמריקאיות שוב גדולות? רק 6 מתוך 33 בתשואה דו־ספרתית](#)
- [אולייר תציג רווח שערור של 25 מיליון דולר על קרקע בברוקלין](#)
- [אולייר חתמה על הסכם לא מחייב למימון של 170 מיליון דולר לפרויקט בברוקלין](#)

לחיזוק טענותיה נעזרה אולייר בחוות דעת כלכלית שהכין מנכ"ל חברת הייעוץ MNS, שרון זאורבך, ואשר הוגשה אף היא לבית המשפט. חוות הדעת נועדה לבחון את הטענה שלפיה נגרם לבעלי איגרות החוב של אולייר נזק כספי עקב פרט מטעה, כביכול, שפורסם בדו"חות הכספיים של החברה לרבעון השני של 2018, ובהם נחשפה העובדה שהועברו לחשבוננו של בעל השליטה גולדמן 3.7 מיליון דולר, שהיו אמורים להגיע לחשבון החברה.

חוות הדעת של זאורבך גורסת כי אין קשר נסיבתי בין הפרסום המטעה לירידות שערי האג"ח. הוא מציין כי מלוא הסכום שהועבר בשוגג לבעל השליטה הוחזר לחברה בתוספת חיוב בריבית האפקטיבית הגבוהה מבין סדרות האג"ח, וזאת קודם לפרסום הטעות שנעשתה. כתוצאה מכך, טוען זאורבך, "לא היה ולו יום מסחר אחד שבו המידע על ההפרה היה ידוע בשוק לפני שהוא תוקן".

## אולייר בונה על מימוש נכסים לטובת החזרי חוב

תזרים מזומנים חזוי, במיליוני דולרים

2020	יולי-דצמבר 2019	
44.3	34.0	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
33.2	12.1	חלוקות מפעילות שוטפת
32.1	55.8	תמורה ממכירת נכסים, נטו
<b>109.6</b>	<b>101.8</b>	<b>סה"כ מקורות</b>
2.0	1.0	הוצאות הנהלה וכלליות
62.8	45.9	תשלומי קרן וריבית על אג"ח
6.0	5.0	השקעות בחברות מוחזקות
1.3	1.3	החזר הון מועדף
0.0	4.3	רכישה עצמית של אג"ח
<b>72.1</b>	<b>57.5</b>	<b>סה"כ שימושים</b>
<b>37.5</b>	<b>44.3</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף התקופה</b>

בחוות הדעת נטען כי "הסיבה לירידת שערי האג"ח נובעת מאירועים שליליים ביחס לנזילות החברה, שפורסמו לראשונה בדו"ח הכספי". זאורבך מונה שורת אירועים שליליים, שהוא מגדיר בעלי משמעות רבה לבחינת סיכון החזר האשראי של אולייר. לדוגמה, בדו"חות לרבעון השלישי של 2018 פורסם שהחברה גייסה אשראי לזמן קצר, הכולל ערבות של בעל השליטה בריבית של 9.75%, כאשר האג"ח שלה נסחרו בתשואות נמוכות יותר. כמו כן, הדו"ח הכספי כלל נתונים נוספים על אי עמידת החברה בתחזיות שניתנו בדו"חות הדירוג ועל בסיסם נקבע הדירוג של אולייר. בנוסף, אולייר פרסמה נתונים המצביעים על התקרבות לרף העמדה לפירעון מיידי לגבי אחד מהקובננטים בשטר האג"ח. לגישתו של זאורבך, בבקשה לאישור התביעה נוטרלו האירועים השליליים הללו בצורה שגויה, ולכן הערכת הסיבה לנזק והנזק הנטען עצמו שגויים.

הבקשה לאישור תביעה ייצוגית הוגשה בידי גילוי נאות - התנועה להגנה על ציבור המשקיעים - באמצעות משרד עוה"ד עמית מנור-יוקיי שמש. את הנתבעים מייצגים עורכי הדין אמיר ברטוב ולירן ספיר ממשרד שמענוב ושות', ועורכי הדין נדב ויסמן, לירן בן שלום, ורותם גלעד ממשרד מיתר ליקוורניק גבע לשם ושות'.

לאחר פרסום הדו"חות הכספיים של אולייר לרבעון השלישי של 2018 חלה ירידה חדה במחירי האג"ח שלה, בין אם

הטיבו לכן חינתו ונגלו על העבודת 7.7 מיליון דולר לחברה אחות של בעל השליטה, כפי שנטען בהנביעה, ובין אם האירועים השליילים לגבי נזילות החברה, כפי שנטען בחוות הדעת שצורפה לתשובת החברה. נקודת השפל נרשמה בפברואר השנה, כשהתשואות על האג"ח של אולייר חצו את רף ה-50%. מאז ניכרת ירידה משמעותית בסיכון שהמשקיעים מייחסים לאולייר, אולם האג"ח שלה עדיין נסחרות בתשואות זבל של 15%.



שרון זאורברך. בקשת הדחייה על בסיס חוות הדעת שלו, צילום: אוראל כהן

החוב של אולייר כלפי מחזיקי האג"ח שלה עומד על 2.4 מיליארד שקל. בתחילת דצמבר הקרוב נדרשת החברה לפרוע חמישית מהקרן של אג"ח ב', ועם הריבית שתשולם באותו מועד מסתכם הסכום לתשלום ב-111 מיליון שקל. לפי דו"ח תזרים מזומנים חזוי שצורף לדו"חות הכספיים האחרונים של אולייר, המקורות לשירות החוב ולצרכי השונים של החברה ב-2019 כוללים שלושה מרכיבים: הראשון הוא יתרת המזומנים של החברה (סולו), שהסתכמה בסוף הרבעון השני ב-34 מיליון דולר, ואשר מתוכה 4 מיליון דולר מזומנים מוחזקים בידי חברה־בת לצורך רכישות עצמיות של אג"ח; השני הוא חלוקות מפעילות שוטפת של חברות מוחזקות בסכום של 12 מיליון דולר, בעיקר מפרויקט Denizen Bushwick ומקומפלקס The William Vale; והשלישי והמשמעותי ביותר בהיקפו הוא תמורה ממכירת נכסים של 56 מיליון דולר. בדו"ח התזרים החזוי מצוין שהחברה פועלת למימוש ולהכנסת שותפים לכמה נכסים בהתאם לשווי שלהם בדו"חות הכספיים, ושהיא במגעים למכירת מקרקעין בשכונת גואנוס, המוצגת בספרים בשווי של כ-166 מיליון דולר ביחס LTV של כ-21%.