



אקסטל לימיטד (החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות הערך
www.isa.gov.il

29 באוגוסט 2019

הנדון : דוח מיידי - התקשרות בהסכם מימון מחדש בקשר עם הפרויקט

One Manhattan Square

בהמשך לאמור בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2019¹ בקשר עם צפי החברה להתקשר בהסכם מימון מחדש בקשר עם היחידות שטרם נמכרו בנכס הידוע בשם One Manhattan Square (להלן : "הנכס"), החברה מתכבדת לדווח כי ביום 28 באוגוסט 2019 התקשרו חברות כלולות של החברה בהסכם מימון מסוג הלוואת מלאי (inventory loan), בסך של 553.5 מיליון דולר וכן בהסכם מימון מסוג Mezzanine בסכום של 138.2 מיליון דולר כמפורט בדוח מיידי זה להלן.

(להלן בהתאמה : "ההלוואה הבכירה", "הלוואת ה-Mezzanine", וביחד "ההלוואות" או "הסכמי המימון")

כספי ההלוואות עתידיים לשמש לפירעון הלוואת הבנייה הקיימת בנכס, אשר יתרתה נכון למועד הסמוך לפרסום דוח זה הינה כ-556.7 מיליון דולר וכן לפירעון (pay down) סכום של 62 מיליון דולר מתוך הלוואת RXR². בנוסף, פירעון הלוואת הבנייה הקיימת בנכס כאמור איפשר שחרור של כ-180.2 מיליון דולר של כספי מכירות של דירות בנכס אשר הוחזקו בפקדון במסגרת ההלוואה, כספים אשר ישמשו גם הם לפירעון הלוואת RXR כך שיתרת הלוואת RXR לאחר הפירעונות האמורים תעמוד על כ-202.1 מיליון דולר.

לפרטים אודות עיקרי תנאי ההלוואות, ראו בנספח א' להלן.

בכבוד רב,

אקסטל לימיטד

על ידי : מר גארי ברנט, יו"ר ונשיא החברה

¹ כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-074202), המובא בדוח מיידי זה על דרך ההפניה.
² לפרטים אודות הלוואת RXR, ראו סעיף 1.11.2 לדוח השנתי לשנת 2018 של החברה כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-029103), המובא בדוח מיידי זה על דרך ההפניה.

נספח א'

Mezzanine - One Manhattan Square - ההלוואה ה-Mezzanine	One Manhattan Square - ההלוואה הבכירה ³	
OMS Borrower LLC	CPS Fee Company LLC	התאגיד הלווה
תאגיד פיננסי זר	תאגיד פיננסי זר	המלווה
28 באוגוסט 2019	28 באוגוסט 2019	תאריך נטילת ההלוואה
כ-138,375 דולר.	כ-556,672 אלפי דולר.	סכום מסגרת ההלוואה המקורי
תשלום ריבית בלבד; תשלומי הקרן של ההלוואה ישולמו (פרו-רטה בין ההלוואה הבכירה לבין הלוואות ה-Mezzanine) מתוך תקבולי המכירות של יחידות הנכס הבלתי מכורות נכון ליום 15 ביוני 2019 ואשר נחתם בגינם הסכם מכירה לאחר תאריך זה (Unsold Units) (להלן: "הדירות הבלתי מכורות"). תקבולים ממכירה של יחידות שנמכרו טרם תאריך זה ישמשו את החברה לתשלום עלויות בנייה נותרות בפרויקט והיתרה תשמש להמשך פירעון הלוואות RXR.	תשלום ריבית בלבד; תשלומי הקרן של ההלוואה ישולמו (פרו-רטה בין ההלוואה הבכירה לבין הלוואות ה-Mezzanine) מתוך תקבולי המכירות של יחידות הנכס הבלתי מכורות נכון ליום 15 ביוני 2019 ואשר נחתם בגינם הסכם מכירה לאחר תאריך זה (Unsold Units) (להלן: "הדירות הבלתי מכורות"). תקבולים ממכירה של יחידות שנמכרו טרם תאריך זה ישמשו את החברה לתשלום עלויות בנייה נותרות בפרויקט והיתרה תשמש להמשך פירעון הלוואות RXR.	תשלומי הקרן והריבית על ההלוואה
9 בספטמבר 2022	9 בספטמבר 2022	מועד הפירעון
קיימת אופציה להארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת בכפוף לתנאים המנויים בהסכם ההלוואה לרבות הארכת הלוואות RXR (אלא אם נפרעה קודם לכן)	קיימת אופציה להארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת בכפוף לתנאים המנויים בהסכם ההלוואה לרבות הארכת הלוואות RXR (אלא אם נפרעה קודם לכן).	אפשרויות הארכה
שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות חברת נכס (CPS Fee Company LLC).	שעבוד מדרגה ראשונה על יחידות הנכס One Manhattan Square הבלתי מכורות נכון ליום ה- 15 ביוני 2019 (Unsold Units).	בטוחות בגין ההלוואה
LIBOR + 4%	LIBOR + 4%	שיעור הריבית על ההלוואה
החברה העמידה ערבויות סטנדרטיות להלוואות מסוג זה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Non-Recourse Carve-out וערבות (Carry) לתשלום הוצאות הריבית. כמו כן, החברה העמידה ערבות פיננסית מוגבלת לסך כ-30 מיליון דולר ⁴ אשר תפקע כאשר יחס ההלוואות לבטוחה שניתנו בגין ההלוואות ישקף מחיר של כ-1,100 דולר לר"ר.	החברה העמידה ערבויות סטנדרטיות להלוואות מסוג זה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Non-Recourse Carve-out וערבות (Carry) לתשלום הוצאות הריבית. כמו כן, החברה העמידה ערבות פיננסית מוגבלת לסך כ-30 מיליון דולר ⁴ אשר תפקע כאשר יחס ההלוואות לבטוחה שניתנו בגין ההלוואות ישקף מחיר של כ-1,100 דולר לר"ר.	ערבויות
החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נזילים מינימלי של 35 מיליון דולר ושווי נכסים מינימלי של 500 מיליון דולר. החברה עומדת בדרישות האמורות נכון למועד הדוח.	החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נזילים מינימלי של 35 מיליון דולר ושווי נכסים מינימלי של 500 מיליון דולר. החברה עומדת בדרישות האמורות נכון למועד הדוח.	התחייבויות לאמות מידה פיננסיות וכן התחייבויות נוספות
בהלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי. כמו יצוין כי אירוע של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב של החברה יהווה אירוע הפרה בהלוואה הבכירה. יצוין כי ההלוואה הבכירה אינה צלובה עם הלוואות ה-Mezzanine.	בהלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי. כמו יצוין כי אירוע של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב של החברה יהווה אירוע הפרה בהלוואה הבכירה. יצוין כי ההלוואה הבכירה אינה צלובה עם הלוואות ה-Mezzanine.	פירעון מיידי

³ ההלוואה האמורה הינה חלף הלוואות בנייה קיימת בנכס אשר נפדתה כחלק ממימון זה.

⁴ יצוין כי הערבות הינה מוגבלת לסך של 30 מיליון דולר עבור הלוואה הבכירה והלוואה ה-Mezzanine יחד.