



## אקסטל לימיטד (החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות הערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

15 בדצמבר 2019

### הנדון: דוח מיידי - התקשרות בהסכמי מימון מחדש והשלמת תרומת הנכס ברחוב 14 לחברה

עניינו של דוח מיידי זה הינו התקשרות בהסכמי מימון מחדש (בסך כולל של 700 מיליון דולר), בנכס החברה TEN 555 ובנכס ברחוב 14 אשר השלמת תרומתו לחברה התבצעה סימולטנית (לאחר קבלת אישור בעלת הקרקע)<sup>1</sup> כמפורט בדוח מיידי זה להלן:

יצוין כי כאמור בדוח מיידי זה להלן ולאחר ההתקשרות בהסכמי המימון כאמור, יתרת הלוואות RXR למועד דוח זה עומדת על כ-90 מיליון דולר. בתוך כך, החברה צופה לפרוע את יתרת הסכום כאמור באמצעות שימוש בכספי מכירת דירות ושטחים מסחריים וכן רווחים הנובעים מעודף זכויות אוויר בפרויקט החברה OMS (כ-81 מיליון דולר) והיתר מתוך כספים אשר ינבעו מ-tax credits ורווחים נוספים מפרויקט החברה TEN 555.

עוד יצוין כי החברה משכה כ-78 מיליון דולר מתוך קו האשראי (שהינו חלק מהלוואה בת 500 מיליון דולר שנטלה בשנת 2018). עם קבלת סכום זה (כ-78 מיליון דולר), **לחברה יהיו כ-245 מיליון דולר מזומן זמין בקופתה**. לאחר תשלום מלוא קרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') במועדן, ביום 31 בדצמבר 2019 וכן לאחר תשלום ריבית עבור אגרות (סדרה ב') במועד זה, **יוותרו בקופת החברה סך מזומן זמין בסך של כ-95 מיליון דולר. בנוסף לזאת, לחברה יכולת למשוך סכום נוסף של כ-75 מיליון דולר מתוך קו האשראי כאמור לעיל.**

### א. השלמת עסקת הנכס ברחוב 14

בהמשך לדיווח החברה מיום 31 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-028971) בדבר תרומת הנכס הידוע בשם The EVGB – 510 East 14<sup>th</sup> Street (להלן: "**הנכס ברחוב 14**" ו-"**דוח תרומת הנכס לחברה**"), לפי העניין) לחברה, על ידי בעל השליטה בחברה מר גארי ברנט, החברה מעדכנת כי יחד עם השלמת מימון מחדש לנכס זה, כפי שיפורט להלן וכן לאחר קבלת אישור הבעלים של הקרקע בנכס ברחוב 14 (אשר הבעלות בה היא מסוג חכירה לדורות), הועברו זכויות בעל השליטה בחברה בנכס ברחוב 14 לחברה. כאמור בדוח תרומת הנכס לחברה, העברת הנכס ברחוב 14 לחברה, אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון

<sup>1</sup> אשר הבעלות בה היא מסוג חכירה לדורות.

החברה בימים 19 במרץ 2019 ו-31 במרץ 2019, בהתאמה, כעסקה חריגה בין החברה ובין בעל השליטה בחברה לאור מהותיותה ומבלי להידרש לסוגיית העניין האישי של בעל השליטה בחברה וכן כעסקה אשר אין בה אלא כדי לזכות את החברה. לפרטים בדבר הנימוקים לאישור העסקה כזאת, ראו בסעיף ה' לדוח תרומת הנכס לחברה. עוד יצוין לעניין זה כי דירקטוריון החברה וחברי ועדת הביקורת רואים בעסקה כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה על כל רכיביה, שכן תרומת הנכס ברחוב 14 לחברה, תגדיל את ההון של החברה, תהווה חיזוק לתחום הנדל"ן המניב בדמות נכס מניב במיקום אטרקטיבי אשר יתרום לחיזוק תזרים המזומנים של החברה בעתיד הקרוב.

לפרטים נוספים אודות עסקת הנכס ברחוב 14 ראו דוח תרומת הנכס לחברה, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

#### **ב. התקשרות בהסכם מימון מחדש בנכס ברחוב 14**

בהמשך לאמור בסעיפים 4.5.2 ו-6 לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, בדבר צפי החברה להשלמת מימון מחדש בנכס ברחוב 14 (הידוע גם כ- EVGB), השלימה החברה הליך מימון מחדש בנכס באמצעות התקשרות בהסכם מימון בכיר בסכום של כ- 85 מיליון דולר והסכם הלוואת mezzanine בסכום של כ-75 מיליון דולר אשר עיקר תנאיהם מובאים **בנספח א'** להלן.

המזומנים שנבעו כתוצאה ממימון מחדש כאמור שימשו לפירעון הלוואה קיימת בנכס וכן לפירעון (pay down) סכום של כ- 11 מיליון דולר בקשר עם הלוואת RXR.

#### **ג. התקשרות בהסכם מימון מחדש בנכס 555 TEN**

בהמשך לאמור בסעיפים 4.5.2 ו-6 לדוח הרבעוני של החברה לדוח רבעון 3 2019, בדבר צפי החברה להשלמת מימון מחדש בנכס 555 TEN, השלימה החברה הליך מימון מחדש בנכס באמצעות התקשרות בהסכם מימון בכיר בסכום של כ-400 מיליון דולר והסכם הלוואת mezzanine בסכום של כ-140 מיליון דולר, אשר עיקר תנאיהם מובאים **בנספח ב'** להלן.

המזומנים שנבעו כתוצאה ממימון מחדש כאמור, וכן מזומנים נוספים, שימשו לפירעון הלוואה קיימת בנכס וכן לפירעון (down pay) סכום של 81 מיליון דולר בקשר עם הלוואת RXR.

כאמור בראשית הדוח, לאחר התקשרות בהסכמי מימון מחדש כמפורט לעיל, עומדת יתרת הלוואת RXR נכון למועד דוח זה על סך של כ- 90 מיליון דולר.

בכבוד רב,  
אקסטל לימיטד

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

## נספח א'

### פרטי הסכם המימון לנכס ברחוב 14

| הלוואה הבכירה                                        | הלוואת ה-Mezzanine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התאגיד הלווה                                         | East Village 14 Owner LLC<br>East Village 14 TRS LLC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | East Village 14 LLC                                                                                                                                                 |
| המלווה                                               | תאגיד פיננסי זר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | תאגיד פיננסי זר                                                                                                                                                     |
| תאריך נטילת ההלוואה                                  | 12 בדצמבר 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12 בדצמבר 2019                                                                                                                                                      |
| סכום מסגרת ההלוואה המקורי                            | 85,000 אלפי דולר ארה"ב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 75,000 אלפי דולר ארה"ב                                                                                                                                              |
| תשלומי הקרן והריבית על ההלוואה                       | תשלומי ריבית בלבד ; הריבית תשולם מדי חודש. סכום הקרן ישולם במועד הפירעון האחרון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | תשלומי ריבית בלבד ; הריבית תשולם מדי חודש. סכום הקרן ישולם במועד הפירעון האחרון.                                                                                    |
| מועד הפירעון                                         | 6 בדצמבר 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6 בדצמבר 2029                                                                                                                                                       |
| אפשרויות הארכה                                       | ללא אפשרות להארכה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ללא אפשרות להארכה.                                                                                                                                                  |
| בטוחות בגין ההלוואה                                  | שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | שעבוד מדרגה ראשונה על מלא הזכויות בחברות הנכס ( East Village 14 Owner LLC ו-East Village 14 TRS LLC )                                                               |
| שיעור הריבית על ההלוואה                              | 2.92%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5.5%                                                                                                                                                                |
| ערבויות                                              | ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse, למעט ערבויות מקובלות מסוג Bad Boy שהועמדו על ידי החברה ובעל השליטה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse, למעט ערבויות מקובלות מסוג Bad Boy שהועמדו על ידי החברה ובעל השליטה.                                                                 |
| התחייבויות לאמות מידה פיננסיות וכן התחייבויות נוספות | א. על הלווה לעמוד ביחס כיסוי חוב (Debt Service cover Ratio) משולב: מינימלי של 1.10:1.00.<br>הפרת התחייבות כאמור תהווה טריגר להעברת תזרים ההכנסות הנובע מהנכס לחשבון פיקדון ייעודי מסוג Sweep Cash.<br>נכון למועד הדוח, עומדת החברה ביחס כיסוי החוב האמור.<br>ב. כמו כן, החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נזילים מינימלי של 15 מיליון דולר ושווי נכסים מינימלי של 100 מיליון דולר. נכון למועד הדוח עומדת ביחס הנדרש. | החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נזילים מינימלי של 15 מיליון דולר ושווי נכסים מינימלי של 100 מיליון דולר. נכון למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה האמורות.   |
| פירעון מיידי                                         | בהלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי. יצוין כי ההלוואה הבכירה אינה צלובה עם הלוואת ה-Mezzanine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | בהלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי. יצוין כי אירוע העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה הבכירה יהווה אירוע להעמדה לפירעון מיידי של הלוואת ה-Mezzanine (ולא הפוך). |

**נספח ב'**  
**פרטי הסכם המימון לנכס 555 Ten**

| Mezzanine – הלוואת ה- 555 Ten                                                                                                                                        | 555 Ten - ההלוואה הבכירה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Extell 4110 II LLC ; 555 Tenth Avenue II Member LLC                                                                                                                  | 555 Tenth Avenue LLC ; 555 Tenth Avenue II LLC ; 555 Tenth Avenue TRS LLC ; 555 Tenth Avenue CF LLC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>התאגיד הלווה</b>                                         |
| תאגיד פיננסי זר                                                                                                                                                      | תאגיד פיננסי זר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>המלווה</b>                                               |
| 12 בדצמבר 2019                                                                                                                                                       | 12 בדצמבר 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>תאריך נטילת ההלוואה</b>                                  |
| 140,000 אלפי דולר ארה"ב                                                                                                                                              | 400,000 אלפי דולר ארה"ב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>סכום מסגרת ההלוואה המקורי</b>                            |
| תשלומי ריבית בלבד ; הריבית תשולם מדי חודש. סכום הקרן ישולם במועד הפירעון האחרון.                                                                                     | תשלומי ריבית בלבד ; הריבית תשולם מדי חודש. סכום הקרן ישולם במועד הפירעון האחרון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>תשלומי הקרן והריבית על ההלוואה</b>                       |
| 6 בדצמבר 2029                                                                                                                                                        | 6 בדצמבר 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>מועד הפירעון</b>                                         |
| ללא אפשרות להארכה.                                                                                                                                                   | ללא אפשרות להארכה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>אפשרויות הארכה</b>                                       |
| שעבוד מדרגה ראשונה על מלא הזכויות בחברות הנכס ( Extell 4110 II LLC ו- 555 Tenth Avenue II Member LLC)                                                                | שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>בטוחות בגין ההלוואה</b>                                  |
| 5.6%                                                                                                                                                                 | 3.52%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>שיעור הריבית על ההלוואה</b>                              |
| ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse, למעט ערבויות מקובלות מסוג Bad Boy שהועמדו על ידי החברה ובעל השליטה.                                                                  | ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse, למעט ערבויות מקובלות מסוג Bad Boy שהועמדו על ידי החברה ובעל השליטה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>ערבויות</b>                                              |
| החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נזילים מינימלי של 20 מיליון דולר ושווי נכסים מינימלי של 267.5 מיליון דולר. נכון למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה האמורות.  | א. על הלווה לעמוד ביחס כיסוי חוב (Debt Service cover Ratio) משולב <sup>3</sup> מינימלי של 1.000:1.10. הפרת התחייבות כאמור תהווה טריגר להעברת תזרים ההכנסות הנובע מהנכס לחשבון פיקדון ייעודי מסוג Sweep Cash. נכון למועד הדוח, עומדת החברה ביחס כיסוי החוב האמור.<br>ב. כמו כן, החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נזילים מינימלי של 20 מיליון דולר ושווי נכסים מינימלי של 267.5 מיליון דולר. נכון למועד הדוח עומדת חברה ביחס הנדרש. | <b>התחייבויות לאמות מידה פיננסיות וכן התחייבויות נוספות</b> |
| בהלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי. יצוין כי אירוע העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה הבכירה יהווה אירוע להעמדה לפירעון מיידי של הלוואת ה- Mezzanine (ולא הפוך). | בהלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי. יצוין כי ההלוואה הבכירה אינה צלובה עם הלוואת ה-Mezzanine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>פירעון מיידי</b>                                         |

<sup>3</sup> יחס כיסוי חוב – על פי הוראות הסכם ההלוואה הנו- היחס בין הכנסות תפעוליות נטו הנובעות מהנכס לבין יתרת סכום קרן ההלוואה הבכירה והלוואת ה-Mezzanine .