

Spencer Equity Group Limited (**"החברה"**)

31 בדצמבר 2019

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון : **דיווח מיידי**

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 בדצמבר 2019 התקשר Harrison Realty LLC, תאגיד המחזיק בזכויות בקרקע הידועה בשם Harrison¹ (להלן: **"הלווה"** או **"חברת הנכס"** ו- **"הפרויקט"**, בהתאמה), המוחזק ב-97.5% על ידי Harrison NY LLC, שהינו תאגיד המוחזק (בשרשור) בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה ועל ידי שותף² (להלן: **"Harrison NY"** ו- **"השותף"**, בהתאמה), בהסכם עם תאגיד פיננסי לנטילת הלוואה בסכום של 70,500 אלפי דולר (להלן: **"ההלוואה"**, **"הסכם ההלוואה"** ו- **"המלווה"**, לפי העניין). לעיקר תנאי ההלוואה ראה **בנספח א'** לדוח מיידי זה.

בעקבות ההתקשרות בהסכם ההלוואה ובהתאם לדרישת המלווה, ביום 30 בדצמבר 2019 תוקן ה- Operating Agreement של Harrison NY (להלן: **"תיקון ה-OA"**) באופן שבו זכויות הניהול ב- Harrison NY הוקנו במשותף ל-Spencer Equity Group LLC (חברה בת בבעלות מלאה של החברה אשר החברה מחזיקה באמצעותה בחלקה ב-Harrison NY) ולשותף, ולפיו תידרש הסכמת כל החברים ב-Harrison NY בקשר עם מכירת הפרויקט או חברת הנכס, מימון מחדש בפרויקט ביחס הלוואה לבטוחה (LTV) העולה על 50%, הגשת בקשה במסגרת הליך חדלות פירעון והקצאת זכויות השתתפות ב-Harrison NY לחבר חדש. כמו כן, במסגרת תיקון ה-OA נקבע כי השותף לא יהיה רשאי להעביר את זכויות השתתפות ב-Harrison NY ללא הסכמת החברה בכתב. לאור האמור לעיל, צפויה החברה לסווג את Harrison NY כחברה כלולה (חלף חברה מאוחדת) החל מדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ההלוואה תשמש את חברת הנכס לפירעון הלוואה קודמת שנטלה בקשר עם הפרויקט ואשר הסתכמה למועד דיווח מיידי זה לסך של כ-65 מיליון דולר.

לפרטים בדבר הלוואה שהעמידה חברת בת בבעלות מלאה של החברה לשותף, אשר יתרתה עומדת נכון למועד דוח מיידי זה על סכום של 20,000 אלפי דולר (להלן: **"ההלוואה לשותף"**), ראו ביאור (2)9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 אשר צורפו כחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018 וביאור (1)7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 אשר צורפו כחלק ב' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי לשנת 2019³.

בכבוד רב,

Spencer Equity Group Limited

על ידי מר ג'ואל גלאק, יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה

¹ לפרטים אודות הקרקע Harrison ראה סעיף 1.7.7.4 לחלק א' לדוח תקופתי של החברה לשנת 2018 (להלן: **"הדוח התקופתי לשנת 2018"**) אשר פורסם ביום 31 במרץ 2019, כפי שתוקן ביום 2 באפריל 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-030516).

² לפרטים נוספים אודות השותף, ראו סעיף 1.7.7.4 ה. לדוח התקופתי לשנת 2018.

³ כפי שפורסם ביום 29 בנובמבר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-117172.

נספח א'

תנאים נוספים	ערבויות אישיות וחבות לשיפוי	תניית שינוי שליטה	ריבית שנתית	בטחונות	מועד פירעון אחרון	תשלומים – קרן וריבית	סכום מסגרת ההלוואה (אלפי דולר)
<p>(1) הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי, ובכלל זה הפרת תנאים מהותיים על ידי מי מהערבים תחת הסכמי ההלוואה ופטירה או פשיטת רגל של מהערבים.</p> <p>(2) הלווה לא יבצע חלוקות מסוג כלשהו לבעלי הזכויות בו.</p> <p>(3) התקשרות בהסכם ניהול או הסכם שכירות חדש ו/או שינוי הסכם קיים כאמור טעונים אישור בכתב של המלווה.</p> <p>(4) <u>עמלות עיקריות נוספות:</u> עמלת הקמת הלוואה בסך של 1% מסכום ההלוואה; עמלת יציאה בסך של 0.5% מסך ההלוואה⁶.</p> <p>(5) כל חוב של הלווה כלפי מי מהערבים יהווה חוב נחות להתחייבות הערב אל המלווה.</p>	<p>(1) ערבות פיננסית של מר ג'ואל גלאק, בעל השליטה בחברה, ושל בעלי השליטה בשותף (להלן יחד: "הערבים"), ביחד ולחוד, לביצוע מלוא התחייבויות הלווה על פי הסכמי ההלוואה אשר מוגבלת לשיעור של עד 50% מסך קרן ההלוואה בתוספת ריבית ועלויות החזקת הפרויקט.</p> <p>(2) ערבות אישית של הערבים עם זכות חזרה מלאה, ביחד ולחוד, לתשלום מלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה, אשר מוגבלת לאירועי הפרה מסוימים (Bad Boy Acts) ושיפוי בגין.</p> <p>(3) התחייבויות של הערבים לשיפוי המלווה בגין הפרות של רגולציה סביבתית בקשר עם הפרויקט.</p> <p>(4) התחייבות של הלווה לשיפוי המלווה ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או הוצאה כתוצאה מאירועים הקשורים בפרויקט, שפורטו בהסכם ההלוואה.</p> <p>(5) כל עוד ההלוואה לא נפרעה הערבים יחד יחויבו לשמור על שווי נטו (Net Worth) מינימאלי כולל השווה ל-800 מיליון דולר ארה"ב ונכסים נזילים (Liquid Assets) בסך כולל של 15 מיליון דולר ארה"ב, אשר יבחנו על בסיס שנתי.</p>	<p>הסכמי ההלוואה כוללים איסור, בין היתר, על: (1) המחאת זכויות הלווה בפרויקט לרבות זכויות הלווה מתוקף הסכם ההלוואה.</p> <p>(2) העברה במישרין או בעקיפין של זכויות בלווה, למעט העברה לנעבר מורשה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה).</p>	<p>Libor + 54%</p>	<p>(1) משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הלווה בפרויקט והתחייבות לאי יצירת בטוחות נוספות מלבד לטובת המלווה במסגרת הלוואת Mezzanine.</p> <p>(2) המחאה של כל הסכמי השכירות הקיימים והעתידים, דמי השכירות והרווחים כפי שיהיו בגינם.</p> <p>(3) התחייבות הלווה להישארותו של הפרויקט נקי מכל חוב למעט במהלך העסקים הרגיל של הלווה.</p> <p>(4) שעבוד החשבונות הבאים לטובת המלווה להבטחת התחייבויות הלווה: (1) חשבון בו יופקדו כלל הכנסות מהפרויקט לרבות שכירויות, הכנסות ומכירות; (2) חשבון רזרבה לתשלום הריבית והמס בגין הפרויקט בו יופקדו מראש סכום של 4,410 אלפי דולר.</p> <p>(5) ראה עמודת "ערבויות אישיות וחבות לשיפוי" להלן.</p>	<p>30 בדצמבר 2020⁴</p>	<p>הריבית תשולם אחת לחודש עד למועד הפירעון האחרון.</p> <p>קרן ההלוואה ויתרת הריבית הנצברת בגינה תשולמנה במועד הפירעון האחרון.</p>	<p>70,500</p>

⁴ ללווה תהא האפשרות לפרוע את ההלוואה או חלק ממנה בפירעון מוקדם, בין השאר, בכפוף להודעה מראש בת 20 ימים ולתשלום הריבית שנצברה בגין הסכום שנפרע בפירעון מוקדם, בתוספת ההפרש בין הריבית שתיצבר בגין הסכום הנפרע בפירעון מוקדם עד למועד תשלום הריבית הקרוב שלאחר מועד הפירעון המוקדם בפועל (להלן: "תקופת ההשלמה") ובין הריבית שהייתה נצברת באם היה מופקד הסכום הנפרע בפירעון מוקדם בפיקדון בבנק מוביל בשוק הבין-בנקאי בלונדון בתקופת ההשלמה וכל סכום אחר המגיע למלווה מהלווה. בנוסף, ללווה זכות להאריך את מועד הפירעון האחרון ב-12 חודשים נוספים בהתקיימות התנאים שנקבעו בהסכם אשר כוללים, בין היתר, תשלום עמלה הארכה בשיעור של 0.25% ופירעון בסך 20,500 אלפי דולר מסך קרן ההלוואה.

⁵ במסגרת ההסכם נקבע כי השיעור השנתי של ריבית ה-Libor לא ירד מ-1.5% לצורך חישוב הריבית.

⁶ עמלת היציאה האמורה לא תשולם בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) התקשרות בהסכם להלוואת בניה שלב הראשון בפרויקט (להלן: "הלוואת הבניה") בסכום העולה על 115 מיליון דולר או ששיעור הריבית בגינה עולה על Libor + 3.75%; או (ב) המלווה סירב לבקשת הלווה להעמיד את הלוואת הבניה.