

Related Commercial Portfolio, Ltd. ("החברה")

25 ביוני 2020

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם מימון מחדש בנכס 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19)

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 25 ביוני 2020, השלימה חברת הנכס TWC Office Associates, LLC ("חברת הנכס"), המוחזקת במלואה (100%) על-ידי החברה, התקשרות בהסכם מימון מחדש לנכס 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19) שהינו יחידת משרדים (office condominium) הכוללת את הקומות ה-18 וה-19 במגדל הצפוני של ה-Time Warner Center בעיר ניו-יורק ("הנכס"), כמפורט להלן:

שם הנכס	60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19)
הלווה	TWC Office Associates, LLC
המלווה	First Republic Bank
מועד העמדת הלוואה	25 ביוני 2020
סכום הלוואה (אלפי דולר)	75,000
ריבית שנתית (אפקטיבית)	ריבית שנתית פריים (נכון למועד העמדת הלוואה, 3.25%), משתנה על בסיס חודשי, ולא פחות מ-3%
מועדי פירעון קרן וריבית	תשלומי ריבית בלבד; הריבית תשולם מדי חודש; סכום הקרן ישולם במועד הפירעון הסופי; פירעון מוקדם: בשנה הראשונה של תקופת הלוואה, תשלום של עמלת פירעון מוקדם בשיעור של 2% מהחלק הנפדה בפירעון מוקדם. לאחר מכן, לחברה זכות פירעון מוקדם ללא תשלום של עמלת פירעון מוקדם.
מועד פירעון סופי	1 ביולי 2023
בטחונות	שעבוד מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה בנכס
אמות מידה פיננסיות	-
ערבויות	The Related Companies, L.P. ערבה לסכום קרן של 35 מיליון דולר והתחייבה לשמור על שווי נקי בסך של 300 מיליון דולר ונוזלות בסך 75 מיליון דולר ¹ , ובנוסף ערבות מסוג Bad Acts וערבות סביבתית (environmental guarantee) – לפרטים אודות ערבויות אלה ראה סעיפים 11.2 בחלק א' ו-12 [ז] (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (אסמכתא מספר: 2020-01-025414)

תמורת הלוואה תשמש לפירעון הלוואה הקיימת בנכס והוצאות עסקה. לאחר פירעון הלוואה, תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-43 מיליון דולר יהיה זמין לחברה. יצוין כי החברה השאירה את התזרים הפנוי בחשבון נאמנות (escrow) בידי המלווה ובכוונתה לעשות שימוש בסכום זה על מנת לפרוע חלק מקרן אגרות החוב (סדרה א').

בנוסף, החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 25 ביוני 2020, התקבל אישור ועדת הביקורת של החברה, כי הנכס ימשיך להיות מושכר על-ידי חברת הנכס ל-The Related Companies, LP, בעלת השליטה בחברה, בתנאים זהים, למעט תוספת בדמי השכירות החודשיים החל מחודש אפריל 2023 אשר יסתכמו לסך של 7,500 אלפי דולר².

בכבוד רב,

Related Commercial Portfolio, Ltd.

נחתם על-ידי: מר ריצ'רד או'טול, דירקטור ומנכ"ל החברה

¹ יצוין, כי ועדת הביקורת, לאחר ששקלה פרמטרים שונים, לרבות תנאי הערבות ומהותיותה, סיווגה את הערבות של בעלת השליטה כעסקה חריגה בהתאם לסעיף 5.11 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') שנחתם ביום 26 בפברואר 2015 בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("שטר הנאמנות") וכעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה לפי סעיף 2(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

² יצוין, כי ועדת הביקורת, לאחר ששקלה פרמטרים שונים, לרבות תנאי הסכם השכירות ומהותיותו, סיווגה את הסכם השכירות כעסקה חריגה בהתאם לסעיף 5.11 לשטר הנאמנות וכעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה לפי סעיף 2(1) לתקנות ההקלות.