

סילברסטין נכסים לימיטד
("החברה")

22 ביולי 2020

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: דיווח מידי

החברה מתכבדת לדווח כדלקמן:

1. ביום 16 ביולי 2020 התקשרו החברה וצדדים שלישיים שאינם קשורים לבעל השליטה בחברה, באמצעות תאגיד משותף בבעלותם (יחד: "**הרוכש**"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים בלוס אנג'לס (באזור הדאון טאון) המכונה US Bank Tower ("**הנכס**"), מאת צד שלישי שאינו קשור לחברה ולבעל השליטה ("**המוכר**" ו- "**העסקה**", בהתאמה).
 2. הנכס הינו בשטח של כ- 1.4 מיליון ר"ר והוא מושכר, ככלל, לשוכרים בעלי כושר אשראי גבוה ולתקופות שכירות ארוכות, אשר התקופה הממוצעת לסיומם עומדת על כ- 7 שנים.
 3. במועד השלמת העסקה, תחזיק החברה בכ- 11% ברוכש והחברה (או חברה קשורה) תהא החבר המנהל של הרוכש, כאשר החלטות מהותיות מסוימות ברוכש ידרשו קבלת הסכמת כל החברים ברוכש.
 4. בתמורה לרכישת הנכס ישלם הרוכש למוכר סך של כ- 430 מיליון דולר (המשקף כ- 300 דולר לר"ר). בנוסף, קיימת תכנית לביצוע השקעות נוספות בנכס. לצורך תשלום הסכומים האמורים לעיל צפוי הרוכש ליטול הלוואה בשיעור של כ- 55% מהסכומים הנ"ל ואילו היתרה תמומן ממקורותיו העצמיים (חלקה של החברה במקורות העצמיים במועד השלמת העסקה יעמוד על כ- 22 מיליון דולר, והיא מחויבת להשקיע סך של עד 3 מיליון דולר נוספים אם תידרש לכך). ההלוואה צפויה להיות מועמדת לתקופה של שלוש שנים, עם שתי אופציות הארכה של 12 חודשים כל אחת. שיעור הריבית של ההלוואה צפוי לעמוד על ריבית LIBOR (חודש אחד) בתוספת כ- 3.4%.
 5. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים, אשר צריכים להתקיים עד ליום 8 באוקטובר 2020 או מועד אחר שיוסכם בין הצדדים.
- לאור קיומם של תנאים מתלים להשלמת העסקה, למועד הדוח, אין כל ודאות בדבר השלמת העסקה ובדבר המועד בו היא תבוצע. בנוסף, אין ודאות בדבר תנאי ההלוואה שצפויה להיות מועמדת.**

בכבוד רב,
סילברסטין נכסים לימיטד

נחתם על-ידי:
ליאור מור, מנכ"ל