

Delshah Capital Limited

("החברה")

3 בינואר 2021

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ,

הנדון: דוח מיידי

1. השלמת מימון מחדש בנכס DS 30 Morningside Drive

בהמשך לאמור בסעיף 1.3 לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי לשנת 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-130323) ("דוח רבעון שלישי לשנת 2020") בדבר כוונתה של החברה להתקשר עם Arbor Realty SR, Inc ("המלווה") בהסכם להעמדת אשראי, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 31 בדצמבר 2020 הושלמה העסקה כאמור.

במסגרת הסכם ההלוואה, יועמד לטובת החברה סכום של עד 180 מיליון דולר אשר יישא ריבית בשיעור של $Libor + 4\%$ (עם ריצפת Libor של 0.25%) למשך 24 חודשים. לחברה עומדות שלוש אופציות הארכה בנות שנה כל אחת, בתמורה לתשלום של 0.25% מיתרת החוב הבלתי מסולקת וכן בכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו (שיעור LTV ותשואה מינימלית לחוב). תנאי העמדת האשראי והבטוחות אשר הועמדו לטובתו הינם כפי שנקבעו במוזכר ההבנות שנחתם בין החברה לבין המלווה, כמפורט בסעיף 1.3 לדוח רבעון שלישי לשנת 2020, למעט עדכון לפיו עתודת ה-DSCR שתופקד תהיה בסך של 7 מיליון דולר עד ליום 28 בפברואר 2021 (חלף 10 מיליון דולר, כפי שפורט בדוח רבעון שלישי לשנת 2020) ולאחר מכן, ככל שהחברה לא תעמוד בתנאים הקבועים בהסכם (אשר החברה אינה צופה כי תעמוד בהם לפני הרבעון השלישי של שנת 2021) תגדיל החברה את סכום עתודת ה-DSCR כאמור, ל-10 מיליון דולר.

בנוסף, קיבלה החברה כ-8.5 מיליון דולר ממשקיע ה-HTC שלה בגין התשלום השלישי של תשלומי ה-HTC. כמו כן, לאחר שתשיג החברה הלוואה קבועה לנכס והנכס יציג יחס כיסוי ההלוואה כאמור של 1.25, צפויות להתקבל השקעות ממשקיע ה-HTC בסך נוסף של כ-15 מיליון דולר. משקיע ה-HTC מחזיק בכ-1.5 מיליון דולר מהתשלום השלישי כאמור על מנת לממן את יתרת עבודות הבנייה הנדרשות בנכס.

יצוין כי החברה גם קיבלה בסוף חודש דצמבר את אישורי התפוסה הזמניים (TCO) בכל 204 יחידות המגורים בנכס וחיברה את כל התשתיות (utilities) בנכס.

החברה השתמשה באשראי כאמור לביצוע מימון מחדש של ההלוואה הבכירה בנכס DS 30 Morningside Drive ("הנכס"), אשר עמדה, ערב המימון מחדש, על כ-130 מיליון דולר, וכן לפרעון אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ולפיכך ביום 31 בדצמבר 2020 הופקדו בידי הנאמן כ-51 מיליון דולר אשר חושבו סמוך למועד המימון כאמור בהתאם לסכום הקרן והריבית בגין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') במועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') הצפוי להיות ביום 28 בפברואר 2021 ("מועד הפירעון"). מהחישוב האמור נוכו אגרות החוב (סדרה ג') אשר נרכשו על-ידי חברה בת של החברה אשר בגין יוגש כתב ויתור על זכויות לתשלום, וכן בניכוי כרית ההוצאות המופקדת בידי הנאמן. באותו מועד הפקיד הנאמן בנאמנות בידי סוכן הסגירה (escrow agent) את מסמכי שחרור הבטוחות של אגרות החוב (סדרה ג'). בהתאם לתנאי הסכם הנאמנות עם סוכן הסגירה, מסמכי שחרור הבטוחות ישוחררו לידי המלווה רק במועד בו יאשר הנאמן כי הוא מחזיק בידיו סכום בשקלים חדשים השווה למלוא הסכום שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במועד הפירעון הסופי. כן מורה הסכם הנאמנות עם סוכן הסגירה כי היה ועד למועד הפירעון לא יאשר הנאמן כי בידיו מצוי סכום כאמור בשקלים חדשים, יושבו מסמכי שחרור הבטוחות לנאמן. למיטב ידיעת החברה, הנאמן יהיה רשאי להשתמש בכספים שהופקדו אצלו רק לצורך המרתם לש"ח, רכישת גידור להמרה לש"ח, לרכוש מחדש את אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות החברה או לפדות את אגרות החוב (סדרה ג') במועדן, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ובכפוף לכל דין.

2. מימון מחדש בנכס DS Brooklyn Portfolio והמרת חלק מההלוואה להון מועדף

בהמשך לאמור בסעיף 7.17.6. [ה] בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, בדבר מימון מסוים בנכס DS Brooklyn Portfolio, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 31 בדצמבר 2020 השלימה החברה התקשרות עם המלווה הבכיר ומלווה המזנין בנכס ("המלווה", לפי העניין) כדלקמן:

1.1. עדכון תנאי ההלוואה הבכירה

עד ליום 10 ביוני 2021, תישא ההלוואה ריבית בשיעור שנתי של 2.45% (לעומת ריבית של 4.45% אשר משולמת כיום). החל ממועד זה ועד לחודש ספטמבר 2023, יגדל שיעור הריבית השנתי ל-3.45%. בנוסף, עד לחודש ספטמבר 2023 תשולם ריבית בלבד בגין ההלוואה. הפחתה זו בשיעור הריבית הינה כמענה לשינויים בשוק כתוצאה מנגיף הקורונה.

החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם של ההלוואה. ככל שתבצע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה עד ליום 10 בספטמבר 2022, תשלם החברה דמי פירעון מוקדם בשיעור של 1% מסך הסכום הנפרע. פירעון מוקדם לאחר מכן, עד ליום 10 בספטמבר 2023, לא יחויב בדמי פירעון מוקדם.

בעל השליטה בחברה הינו ערב לתשלום קרן ההלוואה בסכום מוגבל של עד 2.75 מיליון דולר (המשקפת את דחיית תשלומי הקרן על ההלוואה עד לספטמבר 2023), בהתאם לתנאי הערבות שנקבעו בהסכם.

1.2. המרת חלק מהלוואת המזנין להון מועדף

בהתאם להסכם בין החברה למלווה, תפרע החברה סך של 1.8 מיליון דולר מהלוואת המזנין, אשר עומדת למועד זה על סך של כ-18 מיליון דולר.

כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי 50% מיתרת הלוואת המזנין (בסך 16.2 מיליון דולר) תומר ל-"הון מועדף" בנכס (בסך כולל של כ-8.1 מיליון דולר). יתרת הסכום, בסך 8.1 מיליון דולר תישאר כהלוואת מזנין בתנאים דומים להלוואה הקיימת.

עד ליום 21 בספטמבר 2023, שיעור התשואה השנתית על ההון המועדף יעמוד על 10%, כאשר ניתן לצבור מתוכו 0.9% שנתיים. לאחר מועד זה יעודכן שיעור התשואה על ההון המועדף לגבוה מבין: (א) 10.25%; (ב) שיעור הריבית שיקבע בהלוואה הבכירה בתוספת 4.65%.

במקרה שתופר אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, הרי שהחל מיום 21 בספטמבר 2020, יעודכן שיעור התשואה בגין ההון המועדף ל: (א) 11.25%; (ב) שיעור הריבית שיקבע בהלוואה הבכירה בתוספת 5.65%, הגבוה מבניהם.

- תשואת היוון (Debt Yield) מינימאלית מהנכס של 7% (תוך התחשבות בהלוואה הבכירה, הלוואת המזנין וההון המועדף).
- ההכנסה התפעולית הנקייה מהנכס ישקף יחס מינימלי של 1:10 ביחס לסכומים המשולמים (יחדיו) עבור (א) שירותי החוב הבכיר; (ב) שירותי חוב הלוואות המזנין; ו- (ג) שיעור התשואה על ההון המועדף.
- שיעור ההיוון הכולל בנכס יעמוד על 75% (תוך התחשבות בהלוואה הבכירה, הלוואת המזנין וההון המועדף).

יצוין כי בהתאם להסכם, תידרש הסכמה מראש ובכתב של המלווה (כמחזיק בהון המועדף) לקבלת ההחלטות המשמעותיות הקשורות בנכס, כמפורט בהסכם, וכן הוא יחזיק בזכויות להחלפת אנשי מפתח בנכס, כולל מנהל הנכס ואחראי שכירויות, כמפורט בהסכם.

תקופת ההסכם:

תקופת ההסכם הינה עד ליום 21 בספטמבר 2028, כאשר במהלך תקופה זו רשאית החברה בכל עת לפרוע במלואו את סכום ההון המועדף. במקרה כאמור תישמרנה למלווה הזכויות להשתתפות בקבלת ההחלטות עיקריות בנכס, כאמור לעיל, והזכויות לחלוקת התזרימים והרווחים (ביחס של 80:20), כמפורט במפל התשלומים להלן. במקרה בו פרעה החברה את סכום ההון המועדף כאמור וקודם לסיום

תקופת ההסכם, רשאית החברה למכור את אחזקותיה בנכס והתמורה תחולק בהתאם למפל התשלומים הקבוע בהסכם. לחלופין, תעמוד למלווה הזכות לרכוש את אחזקות החברה בנכס.

במועד סיום תקופת ההסכם, או במקרה בו החברה לא עמדה בתשלומי הריבית על ההון המועדף באופן שנקבע בהסכם, המלווה יהיה רשאי: (א) לכפות מכירה של הנכס והתמורה תחולק בהתאם למפל התשלומים הקבוע בהסכם, או; (ב) להעמיד לפרעון מיידי את סכום ההון המועדף (כולל סכומים שנצברו אך לא שולמו בגינו) בתוספת של 20% המהווה את הזכאות להשתתפות ברווחים של ההון המועדף בהתאם למפל התשלומים המפורט להלן.

מפל התשלומים:

המלווה יהיה זכאי לקבל 20% מסך הרווחים שנותרו לאחר ביצוע תשלומים, כמפורט להלן:

תזרים המזומנים החופשי (מעבר לשירות החוב הבכיר) יחולק מדי חודש באופן הבא:

1. הפקדות לצורכי ביטוח ומס, במידה שלא נדרש על ידי המלווה הבכיר או המלווה;
2. תשלום התשואה בגין ההון המועדף;
3. תשלום לחברה עד שסכום ההחזר בגין ההשקעה ההונית של החברה יעמוד 15%;
4. פירעון סכום ההון המועדף;
5. לאחר מכן, 80% לחברה ו-20% למלווה.

הרווח הנקי מאירועי הון (כגון מכירה של הנכס או מימון מחדש) יחולק באופן הבא:

1. שירות החוב בכיר עד לפרעון מלא שלו;
2. תשלום יתרת הלוואת המזנין;
3. תשלומי התשואה על ההון המועדף שנצבר אך טרם שולם;
4. פירעון סכום ההון המועדף;
5. תשלום לחברה בגובה 15% מהשקעת ההון של החברה בנכס;
6. לאחר מכן, 80% לחברה ו-20% למלווה.

יצוין כי החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות הקשורות לעסקאות כאמור, בפרט בקשר עם המשך איחוד הנכס בדוחותיה הכספיים.

בכבוד רב,

Delshah Capital Limited
By: **Michael Shah**
Chairman and CEO