

16 במאי, 2020

לכבוד
רו"ח דורון תורג'מן
נציגות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')
סטרווד ווסט לימיטד ("החברה")
באמצעות הדוא"ל

דורון שלום,

בהמשך לשיחות ולדיונים בינינו, להלן הצעתנו למתן שירותי ניהול (asset-management), ניהול-נכסים (property-management) ושירותים נוספים, בקשר עם נכסי הנדל"ן של החברה וחברות הבת שלה ("הנכסים"), כדלקמן:

אודות *Global Fund Investments* ("גלובל")

גלובל עוסקת ברכישה, פיתוח, ניהול והשכרה של נכסים מניבים בארה"ב, ובעיקר של מרכזים מסחריים מעוגני מרכולים ובתי מרקחת.

קבוצת גלובל נוסדה בשנת 2007 ע"י דורון ולרו ורפי ציטבר. קודם להקמת גלובל שימש דורון ולרו כנשיא ומנהל התפעול של חברת Equity One Inc. (אשר נסחרה בעבר בבורסת ניו-יורק תחת הסימול: EQY) ("אקוויטי וואן"). במהלך 15 שנות כהונתו באקוויטי וואן דורון הוביל את צמיחתה מחברה פרטית המונה מספר נכסים בודדים, ל-רייט (REIT) נסחרת בשווי של כ-3 מיליארד דולר ארה"ב, עם תיק נכסים של למעלה מ-200 מרכזים מסחריים בשטח בנוי כולל של כ-20 מיליון רגל רבוע ("ר"ר"). קודם להיותו שותף ליסוד גלובל, שימש רפי ציטבר כ- Director of Capital Markets באקוויטי וואן.

מאז היווסדה, רכשה גלובל ביחד עם שותפים פרטיים ומוסדיים, 49 מרכזים מסחריים בהיקף כולל של כ-5.6 מיליון ר"ר. לאחר מספר מימושים מוצלחים, הפרוטפוליו הנוכחי שבבעלות גלובל כולל 30 מרכזים מסחריים, בשטח כולל של כ-3.4 מיליון ר"ר.

לגלובל יש שותפויות ארוכות שנים (שחלקן החלו בשנת 2011) עם רבים מהגופים המוסדיים המובילים בישראל לרבות: **מנורה מבטחים, מגדל, הפניקס ואלטשולר שחם.**

להנהלה הבכירה של גלובל יש ניסיון מצטבר ברכישה של נכסים מסחריים בודדים בשווי של למעלה מ-2 מיליארד דולר ארה"ב, בניהול שטחי-מסחר בשטח של למעלה מ-25 מיליון ר"ר, בהשלמה של למעלה מ-5,000 עסקאות השכרה, בפיתוח מרכזי קניות חדשים בעלות בניה מצרפית של למעלה מ-150 מיליון דולר ארה"ב, בהשכחה (redevelopment) של מרכזי קניות בשטח בנוי של למעלה מ-6 מיליון ר"ר, וכן בייצוג שוכרים שהינם רשתות אמריקאיות בפריסה ארצית.

להנהלה הבכירה של גלובל יש קשרים מסחריים ארוכי שנים עם מספר רב של רשתות ריטייל אמריקאיות, הפרוסות בכל רחבי ארה"ב.

השירותים

מתן השירותים מטעמנו יותנה בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("המחזיקים") בהתאם להוראות החוק, בהשלמה של בדיקת נאותות על מנת ללמוד את מצבה של החברה ובהתקשרות בהסכמים מפורטים מחייבים עם הנאמן למחזיקים ("הנאמן") או בעל התפקיד שימונה על ידם ("ההסכמים המפורטים").

למען הסר ספק מובהר, כי כל הזכויות והתביעות שיש למחזיקים, כלפי החברה ו/או נושאי משרה, ככל שיש, לרבות זכויות לכספים מכח פוליסת ביטוח נושאי משרה יישארו בידי המחזיקים, ולא יועברו לנו. בהתאם לכך, השירותים המוצעים להלן אינם כוללים את מעורבותנו בהליכים מעין אלה.

כמו כן מובהר, כי אין ולא תהיינה לנו זכויות אקוויטי או בעלות בנכסים ו/או בחברה או בחברות הבת שלה.

להלן פירוט השירותים המוצעים:

שירותי ניהול (asset-management)

- ייצוג אינטרס המחזיקים מול נציגי המלווים הבכירים ושאר הגורמים הרלבנטיים מטעמם. לגלובל ניסיון עשיר בהתנהלות ובניהול מו"מ מול מלווים בכירים ובעבודה מול גורמים רלבנטיים דומים, לרבות בהלוואות מסוג CMBS;
- פיקוח על ניהול הנכסים (ככל שייעשה ע"י צדדים שלישיים), לרבות, נוכחות פיזית בנכסים, אישור פעולות מהותיות, הטויות עקרונות ומדיניות הסכמי השכירות, פיקוח וניהול פעילות המו"מ על מכתבי כוונה (LOI) והסכמי שכירות מהותיים עם דיירים פוטנציאליים ודיירים קיימים בחידושי שכירות, וכו"ב;
- ניהול מכירת נכסים (אם וככל שימכרו);
- הנפקת דוחות ברמת הפורטפוליו וקיום קשר רציף ושקוף עם נציגי המחזיקים;
- ייעוץ שוטף לנציגי המחזיקים או בעל התפקיד מטעמם, בכל הנוגע למגמות השוק, עריכת מחקרים ואנליזות בנוגע לשווקים ולאזורים הגיאוגרפים הרלבנטיים, וייעוץ בכל הנוגע לעסקאות רכישה/מיזוג (M&A), מימון ומימון מחדש (refinance);

שירותי ניהול נכסים (property-management)

- גביית דמי שכירות;
- ניהול תחזוקת הנכסים;
- הנה"ח של הנכסים, כולל הפקת דוחות רו"ה, מאזנים, התאמות בנקים, דוחות השכרה (rent-roll) וכו' על בסיס חודשי;
- הכנה וניהול תקציב שנתי של הנכסים;
- ניהול הקשרים עם השוכרים וניהול תיקי השכירות;
- פיקוח על עבודות בניה ו/או שיפוץ המתבצעת בנכסים מטעם המחזיקים כבעלי הנכסים (ככל שתהיינה) ו/או עבור הדיירים;

שירותי השכרה (leasing)

- איתור שוכרים פוטנציאליים עבור שטחים פנויים/שעתידיים להתפנות;
- ניהול המו"מ בקשר למכתבי כוונה (LOI) והסכמי שכירות עם דיירים פוטנציאליים ודיירים קיימים בחידושי שכירות;
- מתן שירותי אדמיניסטרציה של הסכמי השכירות (lease administration);
- ניהול הסבות של הסכמי שכירות ו/או השכרות משנה;

צרכי התפעול של החברה וקופת המזומן

- נמסר לנו על ידכם, כי בידי החברה ו/או חברות הבת שלה יתרות מזומן, שאינן מוגבלות בשימוש, בהיקף של כ- 46 מיליון דולר ארה"ב ("הקופה הקיימת"), המורכבות מכ- 27 מיליון דולר "מזומן בלתי-מוגבל" (unrestricted cash) בחשבונות בנק בארה"ב וכ- 19 מיליון דולר ארה"ב בחשבון בישראל המצוי בידי הנאמן.
- יובהר, כי נסיבות משבר נגיף הקורונה משפיעות לרעה באופן מהותי וחסר תקדים על יכולתם של בעלי נכסים, ובפרט בעלי קניונים, לגבות שכר דירה, ובהתאם מאלצות אותם להחזיק יתרות מזומן גבוהות משמעותית מהרגיל לצורך התפעול השוטף של הנכסים.
- להערכתנו המקדמית והבלתי מחייבת, יש לשמור בקופת הנכסים סך כולל של לפחות 10 מיליון דולר ארה"ב לצורך תפעולם השוטף, ומבלי לקחת בחשבון שיקולים נוספים שעשויים להצריך כרית ביטחון גבוהה יותר, הכוללים בין

היתר, את הצורך לשרת תשלומים בקשר עם החוב הבכיר, נראות במו"מ מול המלווים הבכירים, שיקולי חדלות פירעון של הישויות המשפטיות וכיו"ב. ברצוננו להגדיר כי ההערכה זו היא מקדמית ובלתי מחייבת והיא עלולה להשתנות באופן מהותי לאחר שנשלים את בדיקת הנאותות של כל אחד מהנכסים ועריכת תקציבים תפעוליים ברמת הנכס.

- בכל מקרה, ההחלטה בדבר היקף החלוקה מתוך הקופה הקיימת תהיה בהתאם להחלטת המחזיקים ועל אחריותם ("החלוקה הראשונית").
- לאחר ביצוע החלוקה הראשונית, לא תבוצע חלוקה נוספת עד לצבירה מתוך ההכנסות שינבעו לחברה של כרית ביטחון לצרכים תפעוליים בסכום כולל (כולל הכספים שיוותרו לאחר החלוקה הראשונית) של 30 מיליון דולר ("הכרית התפעולית"), ולאחר מכן לא יחולקו למחזיקים סכומים אשר יביאו להפחתת הכרית התפעולית מתחת לסכום האמור כל עוד לא הסתיימה הפעילות העסקית של החברה, דהיינו, נכסי החברה נמכרו או ממושו ע"י בעלי החוב הבכיר. מובהר כי הכרית התפעולית תוכל לשמש לצורך ביצוע התשלומים בגין השירותים אשר נעמיד כאמור לעיל. גובה הכרית התפעולית יוכל להתעדכן כלפי מטה בהסכמה בין המחזיקים וגלובל לאחר סיום משבר הקורונה, במקרה של שיפור מהותי בעסקי החברה ו/או במקרה של מכירה של חלק מנכסי החברה או השבה של חלק מנכסי החברה לבעלי החוב הבכירים. הכרית התפעולית תחולק למחזיקים (וגלובל בהתאם לתחשיב דמי ההצלחה להלן) לאחר מכירת כל נכסי החברה או השבתם לבעלי החוב הבכיר.

התמורה

כנגד השירותים שנעמיד, נהיה זכאים לתמורה, כדלקמן:

- עבור שירותי הניהול (asset-management) נהיה זכאים לסכומים, כדלקמן:
 - סך השווה ל- 1% מדמי השכירות ברוטו (gross rent) שיגבו בפועל בנכסים. התמורה כאמור תשולם על בסיס חודשי. על אף האמור, נוכח הפגיעה המהותית בהיקף הגבייה עקב משבר נגיף הקורונה, הסכום החודשי המינימלי יעמוד על 1% מדמי השכירות ברוטו שנגבו בפועל בחודש פברואר 2020 (בסמוך לתחילת השפעת נגיף הקורונה בארה"ב).
 - סך השווה ל- 1% מסכום ההלוואה, בהקשר עם הארכת תקופת הלוואה קיימת או נטילת הלוואה חדשה בעלת תקופת פרעון מינימלית של 3 שנים. הסכום כאמור יופחת ע"ב יחסי במקרה של הארכת הלוואה קיימת או נטילת הלוואה חדשה לתקופת פרעון קצרה מ-3 שנים.
 - דמי הצלחה: 40% מכל חלוקה עתידית למחזיקים לאחר ביצוע חלוקה מצטברת כוללת למחזיקים (לרבות החלוקה הראשונית), בגובה הקופה הקיימת, כפי שהוגדרה לעיל.
 - יובהר כי כל חלוקה למחזיקים של תמורות הנובעות מתביעות שיש למחזיקים, כלפי החברה ו/או נושאי משרה, ככל שיש, לרבות תמורות מכח פוליסת ביטוח נושאי משרה, לא יכלול בחישוב סך החלוקות לצורך בחינת הגעה לחלוקה למחזיקים בגובה הקופה הקיימת, ולא יזכו את גלובל בדמי הצלחה כלשהם.
- עבור שירותי ניהול הנכסים (property-management), ככל שנתבקש לספקם, נהיה זכאים לסכומים, כדלקמן:
 - סך השווה ל- 2.5% מדמי השכירות ברוטו (gross rent) שייגבו בפועל בנכסים. התמורה כאמור תשולם על בסיס חודשי. על אף האמור, נוכח הפגיעה המהותית בהיקף הגבייה עקב משבר נגיף הקורונה, דמי השכירות החודשיים המינימליים שבגינם יחושבו שיעורי העמלה לעיל יעמדו על דמי השכירות ברוטו שנגבו בפועל בחודש פברואר 2020 ("דמי השכירות המינימליים").
 - כמו כן, בשל העלות הראשונית הגבוהה הכרוכה בהערכות למתן השירות בנכסים הספציפיים, ככל שתקופת מתן שירותי ניהול הנכסים תפחת מ- 24 חודשים, אזי במועד סיום מתן השירותים כאמור נהיה זכאים להשלמת התמורה בסך של 2.5% מדמי השכירות המינימליים כפול מספר החודשים הנוותרים להשלמת התקופה ל- 24 חודשים.
 - החזר הוצאות תפעול סבירות ומקובלות בהתאם לנהג, כפי שיפורט בהסכם מחייב, ככל שיחתם, הכוללות עלויות עובדים של חברת התפעול המוצבים באופן קבוע בנכסי החברה ומשרתים אותם באופן בלעדי.
 - שירותי ניהול בינוי עבור שוכרים (עבור בניה שהיא באחריות המשכיר בהתאם להסכם השכירות) או בהקשר להשבחת הנכסים - סך השווה ל- 3% מהוצאות הבניה הכוללות.

• עבור שירותי ההשכרה, ככל שנתבקש לספקם, נהיה זכאים לסכומים, כדלקמן:

- שכירויות חדשות: הגבוה מבין 3 דולר ארה"ב לר"ר או 3% משכר הדירה הבסיסי שעל השוכר לשלם בתקופת השכירות הראשונית (הכוונה לתקופת השכירות המחייבת את השוכר על פי הסכם השכירות שייחתם, ללא מימוש אופציות שיינתנו לו להארכת השכירות). 50% מתמורה זאת תשולם במועד חתימת הסכם השכירות והיתרה תשולם במועד מסירת החזקה או תחילת תשלום דמי השכירות, לפי המאוחר.
- חידוש שכירויות: במקרה של חידוש שכירות לתקופה של לפחות 3 שנים תשולם עמלה בסכום השווה ל- 3 דולר ארה"ב לר"ר. במקרה של חידוש שכירות לתקופה של פחות מ- 3 שנים, תופחת העמלה ע"ב יחסי.
- התשלומים כאמור אינם כוללים תשלום עמלות לסוכני השוכרים אשר על פי הנוהג משולמות ע"י המשכיר, עמלות אלה ישולמו בנפרד ע"י המשכיר.

הצעתנו כאמור תפקע אם וככל שעד ליום 15 ביוני 2020, לא תתקבל החלטה סופית ומחייבת באסיפת המחזיקים המאשרת ההצעה כאמור ומסמיכה את הנאמן לנהל איתנו מו"מ ולהתקשר בהסכמים המפורטים ו/או אם וככל שעד ליום 30 ביוני 2020 לא ייחתמו ההסכמים המפורטים.

בברכה,



דורון ולרו,

שותף מנהל