

בעניין:

Related Commercial Portfolio, Ltd.

באמצעות ב"כ אהרן מיכאלי ו/או יהודה
רוזנטל ו/או עוז סאסי ו/או דניאל מנשה
ממשרד גולדפרב זליגמן ושות', עורכי-דין
מרח' יגאל אלון 98 (מגדל אמפא),
תל אביב 6789141
טל: 03-6089999; פקס: 03-6089909

"החברה"ו/או "המבקשת";ובעניין:

שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ
בתוקף תפקידה כנאמן למחזיקי אגרות חוב
(סדרה א') של החברה
באמצעות ב"כ עוה"ד עופר צור ו/או מאיה
צברי ו/או עומר רזין ממשרד גורניצקי ושות',
שד' רוטשילד 45, תל אביב 65784
טל: 03-7109191; פקס: 03-5606555

"הנאמן" ו/או"נאמן אגרות החוב";ובעניין:

הממונה על ניהול הליכי חדלות פירעון
מרח' השלושה 2, תל אביב 61090
טל: 073-3923222; פקס: 02-6462502

"הממונה";ובעניין:

רשות ניירות ערך
ע"י ב"כ עו"ד ליאב וינבאום
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי) מדרך
מנחם בגין 154 (בית קרדן),
ת"ד 33051, תל אביב,
טל: 073-3736229/2; פקס: 073-3736490/1

"הרשות";

בקשה דחופה מטעם החברה ובהסכמת נאמן אגרות החוב¹ להורות על

כינוס אסיפת נושים לצורך אישור הסדר חוב מכוח סעיפים 321 ו-322

לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לעשות שימוש בסמכותו מכוח סעיפים 321 ו-322 לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק") ולהורות על כינוס דחוף של אסיפה אחת של כל מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "מחזיקי אגרות החוב") של המבקשת, חברת **Related Commercial Portfolio, Ltd.** (להלן: "החברה" ו/או "המבקשת") – לצורך דיון והחלטה בעניין אישור הסדר בין החברה לבין כלל מחזיקי אגרות החוב (להלן: "ההסדר"), שתקיים בתוך 7 ימים ממועד הגשת בקשה זו באמצעות היוועדות חזותית או בכל דרך אחרת שעליה יחליט הנאמן. בית המשפט הנכבד יתבקש ליתן צווים וסעדים ולהורות כדלקמן:

1. להורות על כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב החברה, לצורך דיון וקבלת החלטה מיוחדת בדבר אישור ההסדר המוצע (להלן - "אסיפת אגרות החוב");
2. להורות, כי אישור ההסדר באסיפת אגרות החוב, יהיה רוב מספרם של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים, ברוב של 75% מסך כל הערך המיוצג באסיפת הנושים;
3. להורות, כי המועד לכינוסה של האסיפה, יהיה בתוך 7 ימים ממועד פרסום מודעות בעיתונים בדבר כינוס האסיפה;
4. להפעיל את הסמכות הנתונה לו בתקנה 8 לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), תשס"ב-2002, ולפטור את החברה מהגשת המסמכים המפורטים בתקנות 7(א)(3) - (4) ו- 7(א)(10) לתקנות ההסדר;
5. ליתן כל הוראה אחרת ככל שבית המשפט הנכבד ימצא לנכון בקשר להסדר המוצע.

בשים לב למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2020 הצפוי ביום 30.6.2020 והשלכות פרסום דוחות אלה על שטר הנאמנות אשר עלול להקים למחזיקי אגרות החוב עילה לפירעון מיידי, וכן לאור הוראות ההסדר אליו הגיעו הצדדים (אותו מבקשים הצדדים לאשר במסגרת אסיפת מחזיקי אגרות החוב שכינוסה מתבקש בבקשה זו), קיימת חשיבות ודחיפות גבוהה בהכרעה בבקשה זו, בכינוס האסיפה וסיום הליך אישור ההסדר מוקדם ככל הניתן.

כן יצוין, כי לאור מועד הגשת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2020 הצפוי עד ליום 31.8.2020 (להלן: "הדוחות הכספיים לרבעון השני"), קיימת חשיבות רבה לקידום ההסדר והוצאתו לפועל בטרם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השני. על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדון ולהכריע בבקשה זו בדחיפות המירבית ככל הניתן.

ואלה נימוקי הבקשה:

¹ הנאמן מסכים לכינוס האסיפה לצורך אישור הסדר חוב, אולם לא בדק, ומשכך גם אינו מחווה דעה, לגבי תכני הבקשה והפירוטים העובדתיים והמשפטיים המופיעים ביחס לעסקי החברה, נכסיה, שעבודיה, חובותיה מצבה והסיבות בגינן נקלעה לקשיים שהביאו בתורם לצורך בהסדר חוב זה כמפורט בבקשה זו (עניינים שמובאים על ידי החברה), וזאת מבלי לגרוע מכך שהנאמן סבור, כמפורט להלן, שהסדר החוב הינו לטובת מחזיקי אגרות החוב ושומר על זכויותיהם.

א. פתח דבר

6. בקשה זו מוגשת בהתאם לסעיפים 321 ו-322 לחוק, לכינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב שבה יובא לדיון והחלטה ההסדר, אשר גובש בעמל רב בין החברה, נאמן אגרות החוב ונציגות מחזיקי אגרות החוב בסיומו של משא ומתן ארוך, ענייני וממצה שנוהל ביניהם במהלך החודשים האחרונים.
7. הבקשה מוגשת בהמשך ובהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 14.6.2020, במסגרתה **נעתר** לבקשה המוסכמת שהגיש הנאמן לפטור ממינוי מומחה כאמור בסעיף 329(ג) לחוק – וזאת לאחר שהוגשה עמדת הממונה ורשות ניירות ערך שלא התנגדו לה – והורה לצדדים להגיש בקשה לכינוס אסיפת נושים לצורך אישור הסדר חוב בהתאם להוראות סעיף 322 לחוק.
8. החברה הינה חברה פרטית, שהתאגדה ביום 17.11.2014 באיי הבתולה הבריטיים (the British Virgin Islands), בהתאם להוראות ה-BVI Business Companies Act, 2004 והיא פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב.
9. ביום 10.3.2015 הנפיקה החברה בישראל אגרות חוב (סדרה א) בסך של כ-847 מיליון ש"ח (נכון למועד ההנפקה), בהתאם לתשקיף השלמה אשר פורסם על ידי החברה ביום 26.2.2015 (להלן, בהתאמה - **"תשקיף 2015"** ו-**"אגרות החוב"**). במסגרת התשקיף מונתה שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן לאגרות החוב.
10. בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, פירעון אגרות החוב יתבצע בחמישה תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30.9.2018, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 5% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב. כן נקבע, כי **התשלום האחרון ישולם ביום 30.9.2020 ויעמוד על סך 80% מגובה הקרן**.
11. החברה עמדה בתשלום ארבעת התשלומים הראשונים, כל אחד מהם בשיעור 5% מגובה הקרן. ואולם, נוכח משבר הקורונה הגלובאלי אשר פרץ בעולם בתחילת שנת 2020, והשלכותיו המשמעותיות על השווקים העולמיים ועל פעילותה של החברה, היא נקלעה לסיטואציה מורכבת, בה היא חווה קשיי נזילות.
12. בעקבות האמור, החלו מגעים שתכליתם להגיע להסדר מוסכם, שיאפשר פירעון מלוא החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים.
13. לצורך כך, נאמן אגרות החוב פעל לצורך מינוי נציגות למחזיקי אגרות החוב, שהם הנושים היחידים של החברה בישראל. בתחילה מונתה מגדל חברה לביטוח בע"מ כנציגת מחזיקי אגרות החוב, ובהמשך, באסיפת מחזיקי אגרות חוב שהתקיימה ביום 6.4.2020 מונה עו"ד עודד גולדשטיין כחבר נציגות נוסף, ומשרד עו"ד גורניצקי ושות' עורכי דין, באמצעות עו"ד עופר צור, נבחרו לשמש כיועצים המשפטיים.
14. לאחר משא ומתן שהתנהל בין החברה לבין נציגות מחזיקי אגרות החוב ולנאמן – אשר שנמשך מספר חודשים ואשר במהלכו לוו הצדדים במומחים ויועצים מקצועיים כלכליים פנימיים וחיצוניים – הגיעו הצדדים לכדי הסדר מוסכם לפירעון יתרת חובה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, **במסגרתו יפרע מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב ללא "תספורת" כספית**. זהו ההסדר אשר את אישורו מבקשים הצדדים להביא במסגרת כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב, המבוקשת במסגרת בקשה זו.

15. ואלה הם עיקרי ההסדר:²

- 15.1. פידיון מוקדם של קרן אגרות החוב (סדרה א') בסך בש"ח של 74.5 מיליון דולרים בתוספת ריבית אשר ישולמו במועד כניסת ההסדר לתוקף, המורכבים מ: (א) הזרמה בסך של 12,500,000 דולרים על ידי בעל השליטה; (ב) מימון מחדש לנכס (TWC), שהתאפשר באמצעות העמדת ערבות של בעל השליטה לטובת החברה בסכום של 35 מיליון דולרים; (ג) שימוש באמצעים כספיים נזילים של החברה.
- 15.2. דחיית מועד תשלום יתרת סכום החוב למחזיקי אגרות החוב העומד נכון למועד הגשת בקשה זו³ (בהנחת הפדיון כמפורט בסעיף 15.1 לעיל) על סך בש"ח של כ-121.5 מיליון דולרים, בשנה אחת ממועד הפירעון הקבוע בשטר, קרי ליום 30.9.2021.
- 15.3. הגדלת שיעור הריבית כך שתעמוד על 7% לשנה. במקרה של אי תשלום במועד יועלה שיעור הריבית ב-3% נוספים באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.7.2020.
- 15.4. במידה ולא יהיו לחברה האמצעים המספיקים לפירעון מלוא יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב, התחייב בעל השליטה לרכוש מהחברה, סמוך לפני מועד הפירעון של החוב, זכויות השתתפות של החברה בחברות בת שלה המחזיקות (בשרשור) בשני נכסים **בתמורה בסך השווה לגובה היתרה הבלתי מסולקת (כהגדרתה בשטר הנאמנות) בניכוי כספים המוחזקים בידי הנאמן לטובת פרעון אגרות החוב ובתוספת יתר התחייבויות החברה כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ("תמורת המכירה של TWC ו-BTM" כהגדרתה בסעיף 10.1 לתיקון לשטר הנאמנות).**
- 15.5. החברה תמחה לנאמן על דרך של שעבוד והמחאה בלתי חוזרת את זכותה כלפי בעל השליטה לקבלת מלוא "תמורת המכירה של TWC ו-BTM".
- 15.6. בעל השליטה יפקיד בידי הנאמן פסק דין מוסכם, Confession of Judgment (להלן: "**פסק הדין המוסכם**"), המאפשר הליך גביה מיידי כנגד בעל השליטה, על מלוא "תמורת המכירה של TWC ו-BTM".
- 15.7. החברה תחתום על כתב המחאה בלתי חוזרת לפיו כל זכויותיה לפי פסק הדין המוסכם מומחים באופן בלתי חוזר לנאמן.
- 15.8. לא נפרעו אגרות החוב במועדן ובעל השליטה לא העביר את "תמורת המכירה של TWC ו-BTM" – החברה תמחה ללא תנאי ותעביר לידי הנאמן את יחידות ההשתתפות אותן התחייב בעל השליטה לרכוש בהסכמי המכר, המחזיקות (בשרשור) בנכסים "TWC" ו-"BTM", והכל מבלי לגרוע מכל יתר התחייבויות החברה והביטחונות שניתנו על פי תנאי שטר הנאמנות והתיקון לו.

² להרחבה בדבר ההסדר ראה פרק ה' להלן.

³ על פי שער החליפין ש"ח-דולר נכון למועד 31.12.2019 ומבלי להביא בחשבון את שוויין של עסקאות לגידור שער החליפין – ש"ח-דולר, אשר נכון ליום 31.12.2019, עומד על כ-8,800,000 דולרים; אולם כפוף לשינויים במקרה של פידיונות מוקדמים שיבוצעו, ככל שיהיו, עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.

15.9. ההסדר נבחן על ידי פירמת הייעוץ הפיננסי Duff & Phelps (להלן: "DP") אשר ליוותה את הנאמן והנציגות במו"מ. כאמור בחוות הדעת, DP סבורה כי מדובר בהסדר אשר מספק תוצאה חיובית ועדיפה למחזיקי אגרות החוב אל מול החלופות וכן מאפשרת להם פירעון מלא של קרן וריבית בסבירות גבוהה ובסיכון נמוך להפסד כספי.

"1" חוות דעתה של פירמת הייעוץ הפיננסי Duff & Phelps, מצורפת **כנספת 1** לתצהיר התומך בבקשה זו. 16. החברה סבורה, כי הסדר זה מהווה הבעת אמון בחברה, בנכסיה וביכולותיה, ויוצר תאימות בין מבנה ההון והחוב של החברה ובין צרכי הפעילות הנדרשת בעת הזאת. בנסיבות אלה, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על כינוס אסיפת הנושים כמפורט בבקשה זו שלהלן.

פטור מצירוף מסמכים

17. מרבית פרטי המידע והמסמכים הרלוונטיים הנדרשים בתקנות ההסדר מצורפים לבקשה זו. ואולם, חלק מהמסמכים הנדרשים לא צורפו מפאת היקפם והעובדה כי הם מפורסמים בציבור ופומביים, או לחלופין מאחר שאינם רלוונטיים לבקשה דנא.

18. אשר על כן, ולאור מכלול הנסיבות המיוחדות המתוארות לעיל, מתבקש בזאת בית המשפט הנכבד לעשות שימוש בסמכות המוקנית לו בתקנה 8 לתקנות ההסדר ולפטור את המבקשת מצירוף מלוא המסמכים הנדרשים על-פי תקנה 7(ב) לתקנות ההסדר, מעבר למצורף לבקשה זו.

19. ככל ובית המשפט הנכבד ימצא להורות על הגשת מסמך נוסף כלשהו, תדאג החברה להמציא מסמך זה כפי שתידרש ובהתאם להוראות בית המשפט הנכבד.

ב. החברה

ב(1) כללי

20. רילייטד פורטפוליו מסחרי לימיטד (Related Commercial Portfolio, Ltd.) (להלן: "החברה") התאגדה ביום 17.11.2014 באיי הבתולה הבריטיים (the British Virgin Islands) על-ידי The Related Companies, LP (להלן: "בעל השליטה" או "רילייטד"), וביחד עם חברות בשליטתה: "קבוצת רילייטד", כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות ה-BVI Business Companies Act, 2004. כתובתה הרשומה של החברה היא:

C/o Maples Corporate Services (BVI) Limited, PO Box 173, Kingston Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

21. נכון למועד זה, מלוא הון מניות החברה מוחזק בידי רילייטד הינה שותפות מוגבלת פרטית המאוגדת תחת חוקי מדינת ניו-יורק, שכתובתה הרשומה היא: 60 Columbus Circle, New York, NY 10023. השותף הכללי היחיד בשותפות הינו The Related Realty Group, Inc., אשר בעל המניות היחיד בה הוא מר סטפן מ. רוס (Stephen M. Ross).⁴

⁴ בעלי עניין נוספים ברילייטד כוללים, בין היתר, את מר ג'ף ת. בלאו (Jeff T. Blau), יו"ר דירקטוריון החברה.

22. כאמור לעיל, ביום 10.3.2015 הנפיקה החברה לראשונה ניירות ערך לציבור בישראל (אגרות חוב (סדרה א')) מכוח תשקיף 2015. החל ממועד ההנפקה לראשונה כאמור ועד למועד הגשת בקשה זו, מלוא פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב.

ב(2) תחום הנדל"ן להשקעה ולמסחר וקמעונאות

23. החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב (בעיקר בניו-יורק ובמטרופולין שלה ושיקגו), במסגרתו מבצעת החברה **השקעה בנכסי נדל"ן למגורים** (בנייני דירות) (תחת מגזר פעילות חשבונאי "נדל"ן למגורים") **ובנדל"ן ל-'מסחר וקמעונאות' (מרכזים מסחריים) ולמשרדים** (הכל תחת מגזר פעילות חשבונאי "נדל"ן מסחרי"), לרבות באמצעות ייזום, רכישה, פיתוח, הקמה, ניהול, מימון ו/או השקעה (לרבות על דרך העמדת מימון לצדדים קשורים ואחרים), שיווק ומכירה של נכסי נדל"ן בארה"ב. כל אחד מענפי הפעילות האמורים יוצג כתת-תחום פעילות נדל"ן להשקעה, לפי העניין.

24. כאמור לעיל, החברה מחזיקה בנכסי הנדל"ן להשקעה האמורים באמצעות חברות הנכס אשר הינן חברות מאוחדות או כלולות של החברה (לרבות בשליטה משותפת, המוצגות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בשיטת השווי המאזני), לפי העניין.

25. אחזקותיה של החברה **בתת-תחום הנדל"ן להשקעה למגורים** כוללות ארבעה בנייני מגורים (Multifamily Rental Buildings), כדלקמן: (1) 500 Lake Shore Drive (שיקגו, אילינוי) – 500 יח"ד (יוקרה), אשר אכלוסו החל בחודש מאי 2013; (2) Abington House (ניו-יורק, ניו-יורק) – 390 יח"ד (יוקרה), אשר אכלוסו החל בחודש אפריל 2014; (3) 529 West 29th (ניו-יורק, ניו-יורק) – 139 יח"ד, אשר אכלוסו החל בחודש ספטמבר 2014; ו- (4) 530 West 30th (ניו-יורק, ניו-יורק) – 179 יח"ד (יוקרה), אשר אכלוסו החל בחודש אוגוסט 2017.

26. אחזקותיה של החברה **בתת-תחום הנדל"ן המניב ל-'מסחר וקמעונאות' ולמשרדים** כוללות ארבעה מרכזים מסחריים, כדלקמן: (1) Gateway (phase II) (ברוקלין, ניו-יורק) – כ-600 אלפי ר"ר, אשר נפתח באוגוסט 2014; (2) Clifton Commons (phases I & II) (קליפטון, ניו-ג'רסי) – כ-187 אלפי ר"ר, אשר נפתחו בשנת 1999 ו-2003, בהתאמה; (3) Bronx Terminal Market (ניו-יורק (ברונקס), ניו-יורק) – כ-912 אלפי ר"ר (וחניון בן 6 קומות), אשר נפתח בשנת 2009; ו- (4) Union Square Retail (ניו-יורק (מנהטן), ניו-יורק) – כ-236 אלפי ר"ר, אשר נפתח בשנת 1996; וכן יחידת משרדים (office condominium) אחת: 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19) (ניו-יורק (מנהטן), ניו-יורק) – כ-73.4 אלפי ר"ר שטח בר השכרה.

27. הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בתחומי הנדל"ן להשקעה למגורים והנדל"ן להשקעה ל-'מסחר וקמעונאות' ולמשרדים כוללים, בין היתר, את מיקום הנכס, איכות הבנייה וגיל המבנה, חנייה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי התחזוקה, גובה המיסוי העירוני וקירבה לצירי תנועה ותחבורה ציבורית. כמו-כן, בתחום הנדל"ן המניב ל-'מסחר וקמעונאות' ולמשרדים הביקוש מושפע גם מהסביבה העסקית הכוללת של הנכס וקרבתו לגופי עוגן ולמקורות תעסוקה.

ב(3) תמהיל שוכרים

28. **שוכרים במחירי שוק** – כארבעים אחוזים (40%) משוכרי יחידות הדיור של החברה (500 יחידות דיור, כולן בפרויקט 500 Lake Shore Drive), וכן כל שוכרי שטחי המסחר והמשרדים של החברה, הינם שוכרים בשכירות במחירי שוק – קרי, אין כל מגבלה רגולטורית על גובה דמי השכירות שחברות הנכס יכולות לגבות מהם (להלן: "**שוכר במחיר שוק**"). יצוין, כי שמונים אחוזים (80%) מיחידות הדיור בפרויקט Abington House מושכרות גם הן במחירי שוק, אם כי שכירות כאמור כפופה למגבלות פיקוח מסוימות. ככלל, לקוחותיה של החברה בתת-תחום הנדל"ן להשקעה למגורים הינם על-פי רוב זוגות, משפחות או יחידים בעלי הכנסה בינונית-גבוהה.

29. **בתת-תחום הנדל"ן להשקעה למסחר וקמעונאות**, חלק משמעותי מהשטחים של נכסי החברה מושכר לשוכרי עוגן, שהם על-פי רוב רשתות קמעונאיות, בתי קולנוע וכדומה, אשר מהווים מוקדי משיכה של קונים. שוכרי עוגן כאמור שוכרים שטחי מסחר גדולים באופן יחסי ולתקופות ארוכות (מעבר לתקופות הנהוגות ביחס ללקוחות שאינם שוכרי עוגן). עם זאת, שוכרי עוגן כאמור נהנים על-פי רוב מדמי שכירות נמוכים לעומת דמי השכירות המקובלים באותו נכס. כמו-כן, **ביחס לתת-תחום הנדל"ן להשקעה למשרדים**, נכון למועד הגשת הבקשה מחזיקה החברה בנכס אחד בלבד (60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19) אשר מושכר במלואו לרילייטד.

30. נכון למועד הגשת הבקשה, לחברה אין תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

31. **שכירות מפקחת (מגורים)** – נכון למועד הגשת הבקשה, בגין כשישים אחוזים (60%) מיחידות הדיור של החברה (סך הכל כ-710 יחידות דיור, כולן בפרויקטים: (א) Abington House, (ב) 529 West 29th ו-ו (ג) 530 West 30th), חלות על החברה מחויבויות רגולטוריות מסוימות, כגון החזקת הנכסים במצב תקין, בטוח וסניטארי והעברת מידע ומסמכים לרשויות הרגולטוריות; וכן מגבלות שונות הנוגעות, בין היתר, לדמי השכירות אותם יכולה החברה לגבות, וביחס לעשרים אחוזים (20%) מיחידות הדיור בפרויקט Abington House ולכל יחידות הדיור בפרויקט 529 West 29th – סוג הדיירים להם ניתן להשכיר יחידות דיור, זאת לצד הטבות מסוימות להן זכאית החברה.⁵

ב(4) נכסיה המרכזיים של החברה

32. 500 Lake Shore Drive (מבנה מניב מהותי) – מבנה מגורים להשכרה הכולל 500 יחידות דיור, הממוקם בשיקגו, אילינוי. בנייתו של הנכס החלה בחודש אוגוסט 2011, אכלוס יחידות הדיור החל בחודש מאי 2013 ואישורי איכלוס אחרונים התקבלו בחודש ספטמבר 2013. חברת הנכס, Related BIT, 500 Lake Shore Owner, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).

⁵ לפירוט אודות ההטבות להן זכאית החברה ראו פרק א' לדוח השנתי לשנת 2019, שפורסם ביום 24.3.2020. מפתת גודלו של המסמך ועל מנת שלא להכביד על תיק בית המשפט, הוא לא מצורף לבקשה דנא. המסמך מופיע בקישור להלן – <https://maya.tase.co.il/reports/details/1285641/2/0?view=reports&q=%7B%22DateFrom%22:%222015-01-01T22:00:00.000Z%22,%22DateTo%22:%222020-06-21T21:00:00.000Z%22,%22Page%22:1,%22entity%22:%221638%22,%22events%22:%225B%5D,%22subevents%22:%225B%5D%7D>

33. Abington House (מבנה מניב שאינו מהותי) – מבנה מגורים להשכרה הכולל 390 יחידות דיור, הממוקם בניו-יורק, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש פברואר 2012, אכלוס יחידות החל בחודש אפריל 2014 והיתרי אכלוס ל-2 הקומות האחרונות התקבלו בחודש דצמבר 2014. חברת הנכס, 500 West 30th, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).
34. 529 West 29th (מבנה מניב שאינו מהותי) – מבנה מגורים להשכרה הכולל 139 יחידות דיור, הממוקם בניו-יורק, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש אוגוסט 2012 והושלמה בחודש אוגוסט 2014. השכרת הנכס החלה בחודש ספטמבר 2014 ובאותו מועד אכלס הדייר הראשון את הנכס. חברת הנכס, 529 West 29th, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).
35. 530 West 30th (מבנה מניב מהותי) – מבנה מגורים להשכרה הכולל 179 יחידות דיור, הממוקם בניו-יורק, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש דצמבר 2014. השכרת הנכס החלה בחודש אוגוסט 2017 ובאותו מועד אכלס הדייר הראשון את הנכס. חברת הנכס, West 30th HL, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).
36. Clifton Commons (phases I & II) (מבנה מניב שאינו מהותי) – שני נכסים להשכרת שטחי מסחר הממוקמים בקליפטון, ניו ג'רסי. נכסים אלה מוצגים להלן כנכס אחד. חברות הנכס, Clifton Commons I, LLC ו-Clifton II, LLC, מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
37. 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19) (מבנה מניב מהותי) – יחידת משרדים (office condominium) הכוללת את הקומות ה-18 וה-19 במגדל הצפוני של ה-Time Warner Center בעיר ניו-יורק. חברת הנכס, TWC Office Associates, LLC, מאוחדת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כמפורט בסעיף 1.3.3 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, רכישת הנכס הושלמה בחודש אפריל 2016 והחל מאותו מועד הוא מושכר לרילייטד.
38. Gateway (phase II) (מבנה מניב מהותי מאוד) – נכס מסחרי להשכרה הממוקם בברוקלין, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש פברואר 2013 והושלמה בחודש ספטמבר 2014.
39. Bronx Terminal Market (מבנה מניב מהותי מאוד) – מרכז מסחרי קמעונאי (Retail Power Center) הממוקם בניו-יורק (ברונקס), ניו-יורק, אשר נרכש על-ידי החברה ביום 5.8.2015.
40. Union Square Retail (מבנה מניב מהותי מאוד) – מרכז מסחרי קמעונאי (Retail Condominium Unit) הממוקם בניו-יורק (מנהטן), ניו-יורק, אשר נרכש על-ידי החברה ביום 5.8.2015.

ב(5) מאפיינים ייחודיים וגורמי סיכון

41. בפעילות החברה ישנם גורמי סיכון רבים, אשר עלולים להשפיע על תוצאות פעילותה ועל יכולתה לממש את תוכניותיה.

42. גורמי הסיכון מפורטים בהרחבה בדו"ח השנתי של החברה, עיקרם יובא בפירוט כאן. **פעילותה של החברה מאופיינת בגורמי הסיכון הבאים:**

ב(5)(1) סיכונים מאקרו

43. **ריכוז גיאוגרפי** – עיקר נכסי החברה ממוקמים באזור מטרופולין ניו-יורק (למעט פרויקט Lake Shore Drive הממוקם בשיקגו), כאשר שלושה (3) מהם ממוקמים בבלוק אחד במנהטן. החמרה במצב הכלכלי, בתנאי השוק, במזג האוויר ובגורמים דומים נוספים בארה"ב בכלל ובמטרופולין ניו-יורק בפרט, עלולים להשפיע לרעה (לרבות באופן מהותי) על עסקי החברה, לרבות לירידה בפעילותה ולפגיעה בתוצאותיה, במצבה הכספי ובתזרימי המזומנים שלה.

44. **שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי** – הביקושים וההיצעים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מהתפתחויות ומגמות מאקרו-כלכליות בארה"ב העשויות לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של שוכרי הדירות והשטחים המסחריים. כמו-כן, שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי בארה"ב, כגון ירידה בקצב הצמיחה במשק ועליה בשיעורי האבטלה, עלולים לגרום, בין היתר, לירידה בפעילות הנדל"ן ולירידה בביקושים ולפיכך להשפיע, בין היתר, על נזילותה של החברה, על ההון העצמי ועל שווי הנכסים שלה ועל יכולתה לממש את נכסיה. בנוסף, ענף הנדל"ן עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

45. **שווקים פיננסיים** – תנודתיות ומשברים בשווקים הפיננסיים בארה"ב ובעולם עלולים להקשות על הערכת הנכסים של החברה, ולהשפיע לרעה על שווי הנכסים של החברה ותזרימי המזומנים מהם.

46. **סיכונים מימון** – החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית הפדראלית בארה"ב, המשפיעים באופן ישיר ועקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה.

47. **זמינות ועלות אשראי** – עיקר מימון פעילותה של החברה נעשה באמצעות מימון חיצוני (בנקאי וחוז' בנקאי). הקשחת מדיניות הגורמים המממנים בארה"ב במתן אשראי בכלל ולענף הנדל"ן בפרט, והידרדרות בשווקי האשראי, עלולות להביא להאטה כלכלית (בין אם במשק בכללותו ובין אם בענף הנדל"ן באופן ספציפי) ולקושי בקבלת אשראי ו/או לגידול בעלותו. ייקור הריבית עלול להקשות על החברה לממן או לממן מחדש נכסים שבבעלותה, ובהתאם לכך עלול להשפיע לרעה על כמות הנכסים אשר החברה תרכוש, להגדיל את סכומי החובות שעל החברה לפרוע ולהשפיע לרעה על תזרימי המזומנים שלה ותוצאות פעילותה. היה ועל החברה יהיה לפרוע חוב קיים בתקופות של עלייה בריבית, היא עלולה להידרש למכור את השקעתה בנכס אחד או יותר באופן שלא יאפשר מקסום התשואה על השקעה כאמור. כמו-כן, להקשחת מדיניות מתן אשראי ולעלייה בעלותו עלולה להיות השפעה לרעה על יכולתם של השוכרים (הן בענף הדיור והן בענפי המסחר והקמעונאות) לממן את השכירות בנכסי החברה וכתוצאה מכך לירידה בביקוש ו/או הפחתה בדמי השכירות, ובהתאם לפגיעה בתוצאות פעילות

החברה וברווחיותה.

48. **משבר בריאות הציבור** – מגיפות כלל עולמיות (Epidemics ו-Pandemics), כמו אלה הנגרמות על-ידי הנגיף החדש "קורונה" (COVID-19), עלולות להשפיע לרעה על הכלכלות העולמיות, הלאומיות והמקומיות ועל השוכרים של החברה. קיים קושי לחזות את ההשפעה הפוטנציאלית השלילית על הכלכלה כתוצאה ממשבר בריאות הציבור והיא עלולה להשפיע על השוויים ועל תזרימי המזומנים מהנכסים של החברה.

ב(5)(2) סיכונים ענפיים

49. **חוסן פיננסי ומוסר תשלומים בעייתי של שוכרים** – כחברה אשר מלוא הכנסותיה תלויות בשוכרים איתם היא מתקשרת, חשופה החברה לשינוי לרעה בחוסנם הפיננסי של השוכרים ובאי עמידתם בתנאי התשלום המוסכמים עימם בהסכמי השכירות, דבר אשר עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.

50. **סיכוני פניות (Vacancy) והוצאות אחזקת נכסים** – תזרימי המזומנים של החברה תלויים ביכולתה של החברה לייצר הכנסות מחד ולהגביל את הוצאותיה מאידך בקשר עם הנדל"ן שבבעלותה. אחזקת נכסי נדל"ן להשכרה כרוכה בהוצאות קבועות מסוימות (כגון מיסוי מוניציפאלי וביטוח), אשר החובה או הצורך בביצועם חלים ללא תלות בשיעורי האכלוס של הנכסים המושכרים (קרי, בין אם הנכס מניב לחברה הכנסה כלשהי ובין אם לאו). מצב של אכלוס חלקי לאורך זמן בנכסי החברה, עלול להביא לשחיקה ברווחיות החברה ואף להפסד, וזאת אם כנגד ההוצאות הקבועות בנכסי החברה לא יהיו הכנסות מספקות מדמי שכירות. בנוסף, ערכם של נכסים כאמור עלול לרדת שכן ערך השוק של נכסים מניבים מושפע, בין היתר, ממספר השכירויות הקיימות ומשך הזמן שנותר בכל אחת מהן. יצוין, כי הוצאות תפעוליות מסוימות, כגון הוצאות ההחזקה, שכר עבודה והוצאות מיסים כפופות לגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון מו"מ עם ארגוני עובדים והשלטון המקומי. השכירויות של בנייני המגורים של החברה הינן לתקופות קצרות באופן יחסי (שנה עד שנתיים) ובהתאם, נכסים אלו הינם חשופים יותר לסיכון זה מאשר הנכסים המסחריים, בהם השכירויות הינן לתקופות שנוות בין חמש (5) עד עשרים (20) שנים.

51. **סיכון נזילות** – נזילותן של השקעות במקרקעין הינה נמוכה באופן יחסי, דבר העלול לפגוע ביכולת של החברה לממש נכסים. היה והחברה תידרש לממש את מי מנכסיה במימוש מהיר, התמורה בגין אותו נכס עלולה להיות נמוכה משווי ההוגן ובהתאם תיפגע רווחיותה של החברה. לאור הסביבה הכלכלית הנוכחית אשר מושפעת מהתפשטות נגיף הקורונה החדש (COVID-19) קיים סיכון נזילות פוטנציאלי נוסף, כפי שתואר בדוחות הכספיים.

52. **תחרות** – תחרות עלולה לייקר באופן משמעותי את המחירים שהחברה תידרש לשלם עבור נכסים שהיא תבקש לרכוש, ובהתאם להגביל את יכולת החברה לרכוש הזדמנויות השקעה אטרקטיביות. יתרה מכך, ירידה במחירי השכירות בנכסים דומים המתחרים בנכסי החברה, או בנייה לרבות בנייה מוגברת של נכסים כאמור, עלולות לפגוע ביכולת החברה להשכיר את נכסיה או לשמור על רמת מחירי השכירות או להעלות את מחירי השכירות.

53. **מזג אוויר וסיכוני שינוי אקלים** – החברה חשופה לסיכוני אסונות טבע כגון הוריקנים ומזג אוויר קיצוני, אשר עלולים לגרום נזקים כבדים לנכסיה. סיכון זה יכול ויגבר כתוצאה משינויי אקלים. על-פי רוב, מבטחת החברה את נכסיה מפני סיכונים כאמור, אך במקרים מסוימים החברה עשויה שלא להיות מבטחת כנגד נזקים קטסטרופאליים מסוימים. במקרים כאמור ייתכן ולחברה לא יהיו מקורות לממן את תיקון הנזקים. מימון תיקון ושיקום נכסים בגין נזקים אלו עלול להיות בהיקף משמעותי עבור החברה. יתרה מזו, שינויים בחקיקה פדראלית ומדינתית ותקנות לגבי שינויי אקלים עלולים לגרום לעליה בהוצאות הוניות על מנת לשפר יעילות אנרגטית, שיחייבו את החברה להשקיע בפיתוח נכסיה, וזאת מבלי שתהיה עליה מקבילה בהכנסות.

54. **סיכוני רגולציה** – בהיותה הבעלים והמתפעלת של נכסי נדל"ן שונים, החברה חשופה לחבות אפשרית בגין דינים שונים העוסקים בנדל"ן, בריאות הציבור, בטיחות ובאיכות סביבה, וזאת לרבות בגין עלויות ניקיון סביבתיות ונזקים עקב זיהום (בהווה או בעבר) הקשורים לנכסיה ובקשר לצבע מבוסס עופרת, אסבסט, איכות אוויר תוך-מבני, גז רדון וחדירת ריחות והתפשטות עובש.

55. **קיטון בשווי נכסים כתוצאה מעליה בשיעור הריבית** – שיעורי הריבית ירדו והם נמוכים באופן יחסי לשיעורי הריבית ההיסטוריים, ומשפיעים לחיוב על שווי נכסי הנדל"ן של החברה. עליות בשיעורי הריבית עלולות להקטין את שווי הנכסים כאמור ובמקרים מסוימים, לשווי הנמוך משווי ההלוואה על הנכס.

ב(5)(3) סיכונים מיוחדים

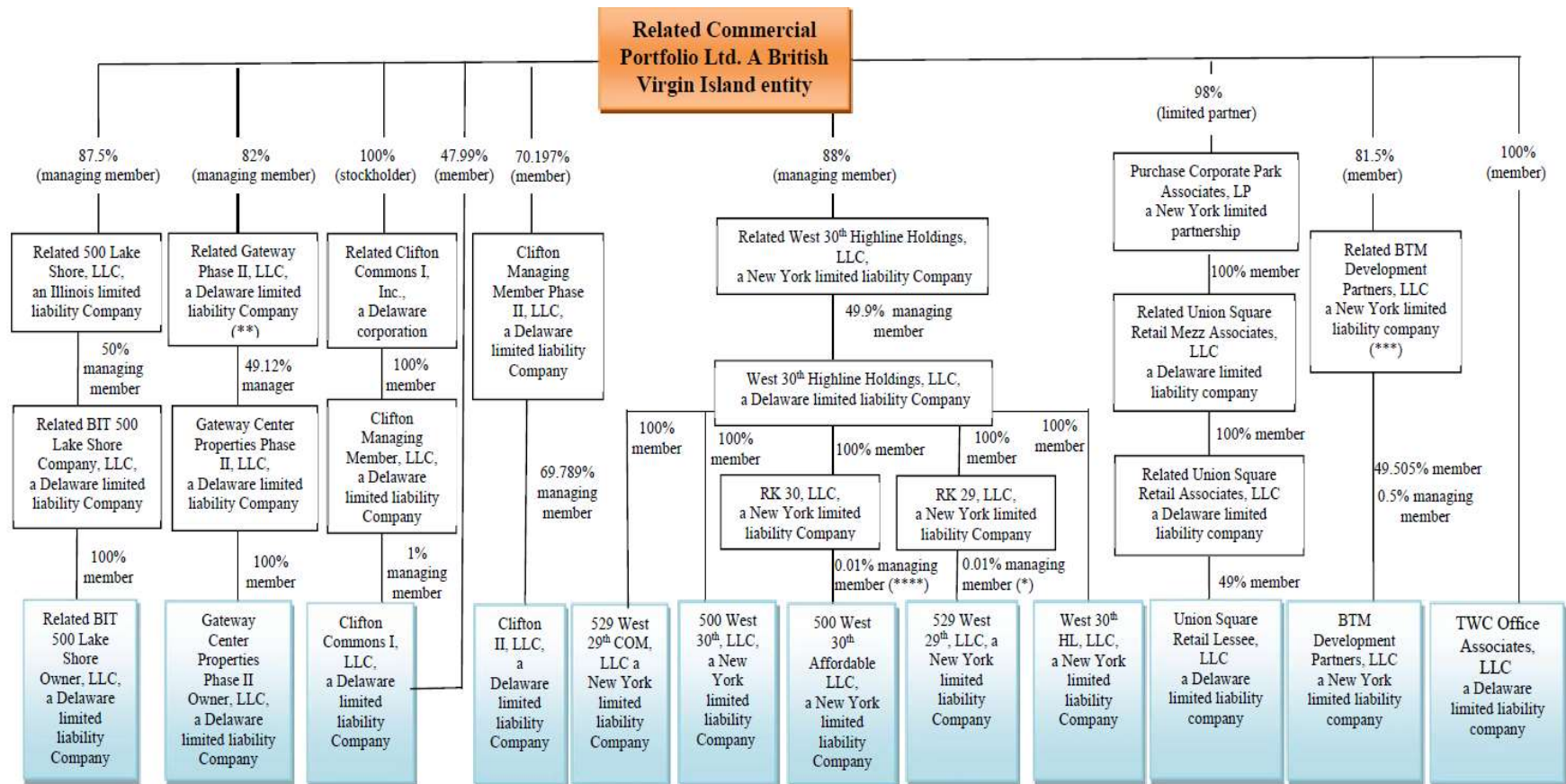
56. **ליקויי בנייה** – אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים באיזה מנכסי החברה, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה (לאור הוצאות אשר החברה תידרש לשלם) ועל המוניטין שלה.

57. **סיכוני מיזמים משותפים** – בעלותה המשותפת של החברה בנכסים מסוימים עלולה לגרום לסיכונים אשר אינם קשורים באופן ישיר לבעלותה של החברה באותם נכסים, כגון: סירובם של שותפי החברה (להלן בסעיף זה: "השותפים") לבצע השקעות הון במיזם; סמכות משותפת של החברה ושל השותפים בקבלת החלטות על ענייני הנכס, כאשר עשויים להיות לשותפים יעדים שאינם עולים בקנה אחד עם יעדיה של החברה; קיומן של זכויות של השותפים למכור את חלקם במיזם המשותף, בכפוף לתנאים מסוימים וללא קבלת הסכמתה של החברה; מכוח הסכמי מיזמים משותפים מסוימים, החברה עלולה להיות מוגבלת ביכולתה לרכוש או למכור זכויות בנכס המשותף, ו/או כפופה לזכות סירוב ראשונה של השותפים, וייתכן ותאלץ לממש זכויות כאמור בזמן שהדבר אינו מעשי או אינו משרת את האינטרסים שלה ועוד.

58. **טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט** – לצורך ייזום פרויקט נדרשת החברה, בין היתר, להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט עבודה. טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות הבנייה, עלולות לפגוע ברווחיות הפרויקט עבור החברה או אף לגרום להפסד וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות. כמו-כן, רכישת קרקעות ו/או מבנים מניבים נעשית לאחר חישוב אומדנים בדבר ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות וכנגזרת מהן הרווח הצפוי ושווי הקרקע או הנכס. טעות או הערכת חסר בחישוב אומדנים כאמור, עלולות לפגוע ברווחיות הפרויקט עבור החברה או אף לגרום להפסד וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

59. **סיכוני שער חליפין** – למועד הדוח, פעילותה העסקית של החברה מרוכזת בארה"ב ונעשית בדולרים בלבד. לאור העובדה שהנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה נעשתה בישראל בש"ח, עלולה החברה להיות חשופה לייסוף של הש"ח אל מול הדולר, וכתוצאה מכך רווחיותה של החברה עלולה להיפגע. יצוין, כי החברה עשויה, מעת לעת, לגדר את חשיפתה לתנודות בשערי החליפין כאמור על-ידי רכישת הגנה (SWAP) ומכשירי גידור אחרים.
60. **אי עמידה בהתחייבויות מכוח הסכמי מימון** – ככלל, בהתאם להסכמי המימון הרלוונטיים לנכסי הנדל"ן של החברה, חלות על חברות הנכס מגבלות שונות. מגבלות כאמור, כוללות, בין היתר, התחייבויות לפירעון ההלוואה; לתשלום הוצאות תפעוליות ומיסים; לא להעביר את זכויותיהן בנכסים; להתמיד ולפעול כחברות ייעודיות (SPC); להחזיק בפוליסות ביטוח מסוימות; וכיו"ב. אי עמידה בהתחייבויות כאמור עלולה לגרום להעמדה לפירעון מידי של יתרת סכומי ההלוואה, בהתאם לתנאיה, וכן להעברת זכויותיה של החברה בנכסי הנדל"ן האמורים לידי הגורם המממן (בדרך של עיקול).
61. **דיני חדלות פירעון ותביעה שתוגש על-ידי נושה זר** – החברה התאגדה ונרשמה מחוץ לישראל על-פי הדין החל באיי הבתולה הבריטיים, והציעה תעודות התחייבות (לא המירות) לציבור בישראל לראשונה על-פי תשקיף להשלמה הנושא תאריך 27.2.2015 והודעה משלימה מיום 8.3.2015. לפיכך ובהתאם להוראות סעיף 39 לחוק ניירות ערך, חלות על החברה הוראות שונות של חוק החברות (ובכלל זה הוראות לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, מבקר פנים וועדת ביקורת) וכן החברה החילה על עצמה הוראות בקשר עם פשרה או הסדר לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 וההוראות הללו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.
62. כמו כן, החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה נטלו על עצמם התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות המפורטות בפרק 4 לתשקיף המדף, שעניינן תחולת הדין הישראלי והתחייבויות שונות הקשורות בהליכי חדלות פירעון אשר עיקרן התחייבויות שלא להתנגד לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב אשר תוגש לבית משפט בישראל בהליך שיוגש כנגד החברה, להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה או הסדר וחדלות פירעון בקשר עם החברה, ועוד התחייבויות רלבנטיות המנויות בפרק 4 כאמור.
63. על אף האמור לעיל, לעניין דיני חדלות פירעון, תיתכן תחולה של הדינים בכל אחת משלוש הטריטוריות, ישראל, איי הבתולה הבריטים וארה"ב (הן לעניין סמכות מקומית והן לעניין סמכות עניינית). עם זאת, לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה (בהווה ובעתיד, לפי העניין), אזי הליך של חדלות פירעון, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט לא ישראליים, יכול לנבוע רק מתביעה של נושה זר. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון כנגד החברה, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, התחייבה החברה כי תעשה כמיטב יכולתה ותטען ל"פורום לא נאות" והכל בכפוף לכל דין.
64. כמו כן, לעניין נושה זר, יצוין כי החברה התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות כי לא תיטול אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים ולא להעניק שעבודים למוסדות פיננסיים שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על-ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן תנפיק החברה וזאת באמצעות העמדת שעבודים ספציפיים להבטחת אותן מסגרות אשראי. יובהר, כי החברה רשאית להעמיד ערבויות בקשר לפעילותה בחברות המוחזקות.

ב(6) תרשים מבנה אחזקות



(*) מייצג את שיעור הזכויות של RK 29, LLC בהון של 529 West 29th, LLC כחלק מהסכמות בין RK 29, LLC ושותפיה ב-529 West 29th, LLC, חלקה של RK 29, LLC בחלוקות מ-529 West 29th, LLC. חזכויות ברכיב המסחרי בנכס זה הינן בבעלות מלאה (100%) של 529 West 29th COM, LLC.

(**) בנוסף, Related Gateway Phase II, LLC מחזיקה ב-49.5% ב-Gateway Leverage Lender LLC.

(***) managing membership המוחזק באמצעות תאגיד בבעלות מלאה.

(****) מייצג את שיעור הזכויות של RK 30, LLC בהון של 500 West 30th Affordable, LLC כחלק מהסכמות בין RK 30, LLC ושותפיה ב-500 West 30th Affordable, LLC, חלקה של RK 30, LLC בחלוקות מ-500 West 30th Affordable, LLC.

ג. החוב מושא ההסדר – אגרות החוב

65. כאמור בפתח הדברים, ביום 10.3.2015 הנפיקה החברה בישראל אגרות חוב (סדרה א) בסך של כ-847 מיליון ש"ח (נכון למועד ההנפקה), בהתאם לתשקיף 2015 אשר פורסם על ידי החברה ביום 26.2.2015.⁶
66. יודגש, כי אגרות חוב סדרה א' הן אגרות החוב היחידות שהונפקו על ידי החברה בישראל ואין לחברה נושים נוספים בישראל.
67. עוד כאמור, במסגרת התשקיף מונתה שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן אגרות החוב. בהתאם לתנאי שטר הנאמנות (הנכלל במסגרת התשקיף), פירעון אגרות החוב יתבצע בחמישה תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30.9.2018, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 5% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב. התשלום האחרון ישולם ביום 30.9.2020 והוא יהיה בשיעור של 80% מגובה הקרן.
68. החברה עמדה בארבעת התשלומים הראשונים בשיעור מצטבר של 20% מגובה הקרן. ואולם, נוכח משבר הקורונה הגלובאלי אשר פרץ בכל העולם בתחילת שנת 2020 והשלכותיו המשמעותיות, נקלעה החברה לסיטואציה בה היא נדרשת לדחות את מועד פירעון התשלום האחרון, הקבוע לחודש ספטמבר 2020.

ד. הרקע העובדתי והנסיבות שהובילו לצורך בהגשת בקשה זו

69. ביום 24.3.2020 פרסמה החברה את דוחותיה לשנת 2019. במסגרת דוחות אלה נכללה הערת "עסק חי" בדוח רואי החשבון החיצוניים של החברה, וזאת לאור משבר הקורונה, אשר פרץ בעולם בתחילת שנת 2020 והשפיע על חברות ותאגידים רבים, בהם גם החברה.
70. לאור השלכותיו ההרסניות של משבר הקורונה על הכלכלה העולמית, הפחיתה חברת מעלות את דירוג החוב של החברה מדירוג ilA+ לדירוג ilBBB, ואגרות החוב הוכנסו לרשימת מעקב (CreditWatch) שלה השלכות שליליות.
71. בנסיבות אלה, הודיע נאמן אגרות החוב ביום 25.3.2020 על כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, שעל סדר יומה קבלת דיווח מהחברה והתייעצות לגבי הצעדים הנדרשים על מנת להגן על זכויות מחזיקי אגרות החוב.
72. בהמשך לכך, מינה נאמן אגרות החוב בהתאם לסמכותו את מגדל חברה לביטוח בע"מ כנציגת מחזיקי אגרות החוב, וביום 30.3.2020 זומנה אסיפת מחזיקי אגרות חוב, שעל סדר יומה מינוי נציג נוסף למחזיקי אגרות החוב ומינוי יועץ משפטי.
73. ביום 6.4.2020 התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב במסגרתה מונה עו"ד עודד גולדשטיין כחבר נציגות נוסף, והח"מ, משרד עו"ד גורניצקי ושות' עורכי דין, באמצעות עו"ד עופר צור, נבחרו לשמש כיועצים המשפטיים מגדל חברה לביטוח בע"מ ועו"ד עודד גולדשטיין יקראו להלן, ביחד – "הנציגות").

⁶ להלן קישור למערכת "המאיה" בו מצוי נוסחו המלא – <https://maya.tase.co.il/reports/details/951285>

74. בין החברה לבין הנאמן והנציגות התנהלו מגעים לצורך גיבוש מסמך התחייבות המכונה: "Stand Still". ביום 23.4.2020, חתמה החברה על מסמך התחייבות "Stand Still" במסגרתו התחייבה החברה, בין היתר, להעביר לנאמן ולנציגות מידע ומסמכים, וכן התחייבה שלא לנקוט פעולות מסוימות, לתקופה של 45 יום ממועד חתימת ההתחייבות.
- "2" מסמך התחייבות ה-Stand Still, מצורף **כנספת 2** לתצהיר התומך בבקשה זו.
75. בהמשך לכך, העבירה החברה מידע ומסמכים לנאמן ולנציגות. במקביל, לאור העובדה שהנכסים המוחזקים על ידי החברה (בעקיפין) ממוקמים במדינות שונות בארה"ב, ולאחר שנבחנו הצעות שונות, התקשרו הנאמן והנציגות עם פירמת עו"ד האמריקאית Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP (להלן: "Cleary"), על מנת לקבל ליווי משפטי לצורך שמירת זכויותיהם.
76. בנוסף, הנאמן והנציגות בחנו מועמדים מתאימים (גורמים מקומיים וכן בינלאומיים) על מנת שאלה יעניקו להם ייעוץ כלכלי לליווי המו"מ להסדר חוב עם החברה ולהבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב. בשים לב לכך שהחברה היא חברת חוץ הרשומה באיי הבתולה; אין לה נכסים בישראל; כל נכסיה מצויים בארה"ב; נכסי החברה משועבדים בשעבדים ראשוניים למוסדות פיננסיים בארה"ב, וחלק מהנכסים הם בבעלות משותפת של החברה עם שותפים זרים; וכן בשים לב לצורך במומחיות ספציפית בשוק הנדל"ן, המימון והכלכלה האמריקאית בכלל ובימות השפעת קורונה בפרט, ולחשיבות של סמיכות גיאוגרפית לנכסים – נשכרו גם שירותיה של פירמת הייעוץ הפיננסי הבינלאומית בשם Duff & Phelps, שבסיסה בארה"ב.
77. הנאמן ונציגות מחזיקי אגרות החוב, הבהירו לחברה כי הם עומדים על פירעון מלא של כל התשלומים והזכויות המגיעים במועד, וכי יהיו מוכנים לשקול הסדר אך ורק בתנאי שלא יפגעו זכויות בעל אגרות החוב כאמור.
78. בנסיבות אלה החל להתנהל מו"מ בין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב, לצורך גיבוש הסדר חוב.
79. בצד זאת, ובשים לב לנסיבות המיוחדות של המקרה הנוכחי וכן לאור הבנת הצדדים כי פניהם להסכמה, פנה נאמן אגרות החוב לבית המשפט הנכבד (בהסכמת החברה) בבקשה משותפת לפטור ממינוי מומחה מכוח החרג הקבוע סעיף 329(ג) לחוק.
80. בין נימוקי הבקשה מנה הנאמן את העובדות הבאות: (1) לחברה אין נכסים בישראל וכלל נכסיה ממוקמים בארה"ב; (2) בחינת חוסנה של החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב מחייבת הבנה והיכרות עם השוק האמריקאי; (3) הנציגות התקשרה עם יועצים משפטיים וכלכליים מן השורה הראשונה בארה"ב; (4) פירמת הייעוץ הפיננסי הבינלאומית DP התחייבה להעמיד חוות דעת בהתאם להוראות סעיפים 1330(1) ו-1330(2) לחוק; (5) המשא ומתן בין הצדדים אינו מכוון להפחתת החוב אלא להקדמת פירעון של חלק מהחוב ודחיית פירעון של יתרתו; (6) החברה הנפיקה סדרת אג"ח אחת ומחזיקי האג"ח הם הנושים היחידים של החברה בישראל; (7) רוב רובה של סדרת האג"ח מוחזק על ידי משקיעים מוסדיים מיומנים הכפופים למנגנוני בדיקה והכרעה קפדניים ביחס לשאלה האם להצביע בעד או נגד הסדר החוב; (8) כן ציין הנאמן כי בכוונת הצדדים להגיע להסדר בזמן הקרוב ומשכך איתור מומחה ומינויו עלול לעכב את המגעים בין הצדדים.

81. ביום 20.5.2020 ניתנה החלטתו של בית המשפט הנכבד לפיה הוא מבקש להביא את הבקשה בפני הממונה על הליכי חדלות פרעון ושיקום כלכלי (להלן: "הממונה") ורשות ניירות ערך לצורך קבלת עמדתם עד ליום 10.6.2020.

82. ביום 3.6.2020 הגיש הממונה את עמדתו, לפיה לאור נימוקי הנאמן אשר הובאו בבקשתו ובהם העובדה כי ההסדר עליו שוקדים הצדדים אינו כרוך ב"תספורת" – הממונה אינו מתנגד לבקשה לפטור ממינוי מומחה מטעם בית המשפט לצורך הגנה על עניינים של בעלי אגרות החוב. כן ציין הממונה, כי להבנתו "לנוכח משבר הקורונה והמגבלות הכרוכות לעת זו בכניסה למדינות זרות, יתקשה מומחה מקומי מטעם בית המשפט לבחון מקרוב ולאמוד את נכסי הנדל"ן בארצות הברית, בהם מחזיקה החברה, באמצעות חברות מוחזקות וגם בכך טעם כדי לתמוך בבקשה".

83. ביום 10.6.2020 הוגשה עמדת רשות ניירות ערך, בה צוין כי סגל רשות ניירות ערך לא מצא מקום לנקוט עמדה בבקשה וכי הוא מותיר את ההחלטה בה להכרעתו של בית המשפט הנכבד.

84. ביום 14.6.2020 ניתנה החלטתו של בית המשפט הנכבד במסגרתה ניתן פטור כמבוקש בבקשה, ממינויו של מומחה בעניין זה. כן קבע בית המשפט כי על הצדדים לפנות בבקשה מסודרת לכינוס אסיפות נושים לצורך אישור הסדר החוב בהתאם להוראות החוק, וזאת לא יאוחר מיום 7.7.2020.

85. כאמור לעיל, לאורך כל החודשים האחרונים התנהל מו"מ מקיף, ענייני ורציני בין החברה לבין נציגות מחזיקי אגרות החוב והנאמן, לצורך גיבוש הסדר חוב. בסיומו של משא ומתן זה הגיעו הצדדים לכדי הסכמה בדבר מתווה ההסדר המוצע, אותו יש להביא לדיון ואישור באסיפת נושים אשר זימונה מתבקש בבקשה זו.

ה. ההסדר המוצע

ה(1) עיקרי ההסדר המוצע

86. ההסדר הינו פרי משא ומתן שהחברה ניהלה עם נציגות בעלי האג"ח ועם נאמן אגרות החוב, אשר לוו על ידי יועצים ומומחים פנימיים וחיצוניים כאמור, ובכללם פירמת DP.

"3" העתק התיקון לשטר הנאמנות, אשר סוכם בין החברה לנאמן ולנציגות מצורף **נספח 3** לתצהיר התומך בבקשה זו. יובהר, כי במקביל להגשת בקשה זו פונה החברה לבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") לצורך קבלת אישורה לתיקון לשטר הנאמנות. ככל והבורסה תדרוש תיקונים בתיקון לשטר, החברה תגיש הודעה מתאימה בעניין.

87. יצוין כי מפאת דחיפות הבקשה וקוצר הזמנים נספחי ההסדר (למעט התיקון לשטר) טרם הושלמו **באופן סופי** והם יסוכמו בין הצדדים עובר לקיום האסיפה ויוצגו למחזיקי אגרות החוב לקראת ההצבעה על אישור ההסדר, וככל הדרוש גם לבית המשפט הנכבד. בשלב זה מצורפות במסגרת בקשה זו טיוטות מתקדמות של הנספחים לתיקון השטר (נספחים 4-7 להלן).

88. עיקרי ההסדר המוצע הם, כדלקמן:

88.1. **כניסת ההסדר לתוקף:**

88.1.1. עד למועד הקובע (כהגדרתו השטר הנאמנות) יתקבלו אישורים ויתבצעו פעולות, שהם

תנאי לכניסתו של ההסדר לתוקף, כדלקמן:

א. יתקבל אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בהתאם להוראות פרק ג' לחלק י' לחוק, לאחר שאסיפת המחזיקים הצביעה לגביו ואישרה אותו ברוב הנדרש על פי דין.

ב. יתקבל אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו הועבר לחברה סך של 12.5 מיליון דולר על-ידי בעל השליטה ביחד עם סכום נוסף בסך כ-43 מיליון דולרים הנובע ממימון מחדש (re-finance) בנכס TWC, אשר יישמרו בפיקדון, לצורך ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 3.2 לתיקון לשטר הנאמנות (להלן: "**התיקון לשטר**").

ג. יתקבל בידי הנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר יתרת המזומנים הפנויה בחברה, בהיקף המספק (ביחד עם הסכומים כמפורט בסעיפים 2.1 ו-2.2 לתיקון לשטר) לצורך ביצוע הפדיון המוקדם החלקי כמפורט בסעיף 2.2 לתיקון לשטר, בצירוף אסמכתאות מאת הבנקים בהם מפקדים הסכומים כאמור.

88.1.2. בכפוף לקיום התנאים המתלים, ועד ולא יאוחר מהמועד הקובע, תתבצענה כל הפעולות הבאות כמקשה אחת; כאשר כל הפעולות מתבצעות בעת ובעונה אחת וייחשבו כמתרחשות בו זמנית ואף אחת מהן לא תחשב תקפה ואף מסמך לא יחשב כנמסר מבלי שבוצעו כל שאר הפעולות ונמסרו כל המסמכים או בוצעו כל הפעולות המפורטים בסעיף זה להלן:

88.1.3. התיקון לשטר ייחתם על ידי החברה ועל ידי הנאמן והעתק חתום במקור שלו יימסר לחברה ולנאמן.

88.1.4. החברה תפרסם דוח מיידי בדבר ביצוע פדיון מוקדם חלקי של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, ותפקיד באותו מועד בחשבון הנאמן סכום בש"ח השווה ל-74.5 מיליון דולר (בהתאם לשער החליפין דולר/ש"ח הידוע במועד פרסום הדוח על הפדיון המוקדם כאמור) בגין קרן אגרות החוב ובתוספת ריבית שנצברה עד אותו מועד, מחושבת לפי 365 יום בשנה כמפורט להלן:

א. שיעור הריבית השנתית ביחס לתקופה שהחל מיום 25.3.2020 ועד ה-31.3.2020 תעמוד על 1%;

ב. שיעור הריבית השנתית ביחס לתקופה שהחל מיום 1.4.2020 ועד ה-30.6.2020 תעמוד על 6.1%;

ג. שיעור הריבית השנתית ביחס לתקופה שהחל מיום 1.7.2020 ועד מועד ביצוע הפדיון המוקדם בפועל תעמוד על 7%;

סכום הפדיון המוקדם בתוספת הריבית כאמור יועבר (בשקלים חדשים) ישירות לחשבון הנאמן.

החברה תמסור לנאמן טרם ביצוע הפעולה תחשיב המפרט את הסכום הכולל לתשלום (בש"ח) במסגרת הפדיון המוקדם כאמור, לשביעות רצון הנאמן; כמו כן, בסמוך לאחר מועד ביצוע הפדיון המוקדם כאמור תפרסם החברה דוח מיידי אשר יכלול פירוט של: (א) סכום הקרן הנפדה (בש"ח) וסכום הריבית הנצברת, הנכלל במסגרת התשלום כמפורט בס"ק זה; (ב) יתרת הקרן לתשלום ולוח סילוקין מעודכן (בש"ח) בהתאם לתנאי הסדר החוב.

88.2. המסמכים שיימסרו לנאמן אגרות החוב:

88.2.1. הסכמי המכר החתומים במקור בקשר עם זכויות החברה בנכס TWC ונכס BTM (כהגדרתם להלן וכמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון לשטר).

88.2.2. כתב המחאה בלתי חוזרת ושעבוד לפיו החברה ממחה ומשעבדת לנאמן, בהסכמת בעל השליטה, את כל זכויותיה לקבלת התמורה מבעל השליטה, על פי הסכמי המכר כאמור בסעיף 3.3.1 לתיקון לשטר.

88.2.3. "הסכם ההמחאה המותנה", כהגדרתו בסעיף 10.4 לתיקון לשטר, ביחס לזכויות החברה ב"נכס TWC ובנכס BTM" (כהגדרתם להלן וכמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון לשטר).

88.2.4. פסק הדין המוסכם (Confession Of Judgment) כהגדרתו וכמפורט בסעיף 10.3 לתיקון לשטר, החתום במקור, בצירוף אישור עו"ד הדין הזר המתואר בסעיף 10.3.7 לתיקון לשטר, וכתב ההמחאה כמפורט בס' 10.3.3 לתיקון לשטר.

88.2.5. המסמכים כמפורט בסעיף 13.3 לתיקון לשטר, ובכלל זה מסמכי השעבוד, חוות הדעת והאישורים.

88.3. החברה תשלם בפועל לנאמן, לחברי נציגות מחזיקי אגרות החוב, לבאי כוחם וליועציהם, בארץ ובחור"ל, את שכר טרחתם והוצאותיהם הסבירות אשר טרם שולמו בגין התקופה שעד למועד הקובע בהתאם לאישור היקף שכר טרחה והוצאות שיועבר לחברה על ידי הנאמן.

88.4. תשלומי קרן וריבית ולוח סילוקין חדש בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב:

חלף האמור בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות ולסעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, החל ממועד כניסת הסדר החוב לתוקף (ולאחר ביצוע הפדיון המוקדם) תפרענה אגרות החוב (סדרה א') כדלקמן:

88.4.1. קרב:

התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה א') בגין יתרת הערך הנקוב של הסדרה (קרי, לאחר ביצוע הפדיון המוקדם לעיל), יידחה מיום 30 בספטמבר 2020 כאמור בתנאי שטר הנאמנות המקוריים, ליום 30 בספטמבר 2021 (להלן: "היתרה הבלתי מסולקת");

88.4.2. ריבית :

א. החל מיום 1 ביולי 2020, תישא קרן אגרות החוב (סדרה א') ריבית בשיעור שנתי של 7% (להלן: "**שיעור הריבית השנתית שנקבע בהסדר החוב**"), בכפוף להתאמות בשיעור הריבית, ככל שיבוצעו, כתוצאה מירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או כתוצאה מאופן עמידת החברה באמות מידה פיננסיות ו/או כתוצאה מרישום הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים, כמפורט בסעיפים 5.2, 5.3 ו-5.3א לשטר הנאמנות ולתיקון לשטר ומבלי לגרוע מיתר שטר הנאמנות והתיקון לו.

ב. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם בשלושה תשלומים ובמועדים כדלקמן: 1 באוקטובר 2020; 1 באפריל 2021; 30 בספטמבר 2021 (אשר ישולם ביחד עם פירעון יתרת קרן אגרות החוב). כל תשלום כאמור יחושב לפי 365 יום בשנה.

88.5. התאמת שיעור ריבית :

88.5.1. נקבע מנגנון מתוקן של התאמת שיעור הריבית כתוצאה מירידת דירוג כמפורט בסעיף 7.1 לתיקון לשטר.

88.5.2. כן נקבע מנגנון של התאמת שיעור הריבית כתוצאה מרישום הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה כמפורט בסעיף 7.4 לתיקון לשטר.

88.6. מגבלות על ביצוע חלוקה :

על אף האמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של היתרה הבלתי מסולקת של החוב (קרן וריבית), על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בשטר הנאמנות ולאחר תיקונו במסגרת התיקון לשטר, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה א'), היא לא תבצע חלוקה (כמשמעה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ולא תפרע הלוואות בעלים.

88.7. עסקאות בעלי שליטה :

88.7.1. הוראות סעיף 5.11 לשטר הנאמנות תתבטלנה ותחולנה ההוראות כדלקמן :

א. החל ממועד כניסתו לתוקף של הסדר החוב לא תבוצענה כל עסקאות של החברה (כמשמען בחוק החברות), עם בעל השליטה בה (ויובהר, כי לעניין סעיף זה "בעל שליטה" משמעו כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות), או עסקאות של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.

ב. על אף האמור לעיל, מובהר כי תותרנה עסקאות המשך שהינן אחד או יותר מסוגי העסקאות שלהלן: (1) הארכה או חידוש העסקאות המפורטות בסעיף 12 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019; (2) העמדת ערבויות על-ידי בעל השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) לטובת גופים מממנים עבור

החברה ו/או תאגידים מוחזקים על-ידי החברה, ללא חבות כלשהי לחברה; (3) התקשרות בפוליסות לביטוח נכסי החברה והתאגידים המוחזקים כנגד הסיכונים המקובלים, במסגרת פוליסות המכסות את פורטפוליו הנכסים של החברה ביחד עם נכסיו של בעל השליטה ככל שיהיו (כאשר סכומי הפרמיה מוקצים על-ידי חברת הביטוח לנכסים השונים); (4) הענקת כתב שיפוי ופטור לבעל השליטה ו/או קרובו, ככל שמי מהם יכהן כנושא משרה בחברה, בתנאים זהים לתנאי כתבי השיפוי והפטור הנהוגים בחברה ביחס ליתר נושאי המשרה באותו מועד; (5) עסקאות לרכישת נכס נדל"ן מניב כנגד הקצאת מניות בלבד (ללא תמורה כספית) ובלבד שהחוב בגין הנכס האמור הינו ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse); (67) עסקאות בעל שליטה שהינן "עסקאות חריגות" אשר לגביהן חלה תקנה 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

88.7.2. החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות והתיקון לו, היא לא תשלם לבעל השליטה תמורה כלשהי בקשר עם הסכם הניהול (כמתואר בסעיף 12[A]) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019) בו קשורה עימו החברה.

88.8. התקשרויות בהסכמים הרלבנטיים לביצוע הסדר החוב:

כתנאי לכניסתו לתוקף של הסדר החוב נחתמו המסמכים כדלקמן:

88.8.1. הסכמים מותנים כדלקמן:

א. הסכם מותנה בין החברה לבין בעל השליטה, לפיו בעל השליטה ירכוש את החזקות החברה (100%) ב-TWC Office Associates LLC (חברה המאוגדת על-פי חוקי מדינת דלאוור), אשר הינה הבעלים של נכס החברה 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18\19) בניו-יורק ("TWC"), וזאת כחלק ממנגנון הבטחת התחייבויותיה של החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א'). למען הסר ספק יובהר, כי הוראות סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות לא יחולו על מכירת נכס זה בהתאם להוראות ההסכם האמור.

ב. הסכם מותנה בין החברה לבין בעל השליטה לפיו בעל השליטה ירכוש את אחזקות החברה (עד 81.5%) ב-Related BTM Development Partners, LLC, אשר הינה בעלים (בעקיפין) של נכס החברה Bronx Terminal Market ("BTM"), וזאת כחלק ממנגנון הבטחת התחייבויותיה של החברה לפדיון אגרות החוב (סדרה א'). למען הסר ספק יובהר, כי הוראות סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות לא יחולו על מכירת נכס זה בהתאם להוראות ההסכם האמור.

התמורה בגין רכישת הזכויות נשוא ההסכמים כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון לשטר (להלן: "**הסכמי המכר**") כאמור תהיה בסך השווה לגובה היתרה

הבלתי מסולקת (כהגדרתה לעיל), בניכוי כספים המוחזקים בידי הנאמן לטובת פרעון אגרות החוב ובתוספת יתר התחייבויות החברה כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות (להלן: **"תמורת המכירה של TWC ו-BTM"**), אשר ישולם (על דרך המחאה) ישירות מבעל השליטה לנאמן.

תמורת המכירה של TWC ו-BTM תשולם על-ידי בעל השליטה במלואה במועד הנקוב בהסכמי המכר ללא תנאי, ללא עיכוב, וללא תלות בהתקיימות תנאים כלשהם וללא תלות בקיום התחייבויות החברה כלפי בעל השליטה, וכן ללא קיזוז ו/או ניכוי ו/או עכבון מכל מין וסוג שהוא, וזאת גם אם החברה לא קיימה כלפיה את תנאי מתנאי הסכם המכר ו/או לא התקיים תנאי אחר כלשהו לביצוע ו/או השלמת המכר, והסעד היחידי שיהיה לבעלת השליטה בגין כך הינו זכות תביעה נגד החברה.

88.8.2. יצוין, כי הסכמי ה-"Purchase and Sale of Membership Interest" עודנם מצויים בשלב של טיוטות מתקדמות בין הצדדים לצורך התאמתם לנוסח התיקון לשטר ומשכך אינם מצורפים לבקשה בשלב זה, והם יפורסמו טרם כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

"4" טיוטת הסכם ה-"Pledge and Security Agreement", לפיו החברה ממחה בהסכמת בעל השליטה, בהמחאה שלמה, גמורה ומוחלטת ללא זכות חזרה, וכן משעבדת, את כל זכויותיה לקבלת תמורת המכירה של TWC ו-BTM, מצורף **כנספת 4** לתצהיר התומך בבקשה זו.

88.9. **"פסק דין מוסכם" (COJ):**

88.9.1. מבלי לגרוע מתוקפה של ההמחאה והשעבוד (כמפורט בסעיף 13.1) של תמורת המכירה של TWC ו-BTM, יופקד בידי הנאמן פסק דין מוסכם, כהגדרתו בסעיף 10.3 לתיקון לשטר, כאשר הוא חתום כדין על ידי מורשי חתימה מטעם בעל השליטה, על פיו במקרה בו בעל השליטה לא ישלם לחברה במועד את תמורת המכירה של TWC ו-BTM בעל השליטה חייב ללא תנאי לחברה (ולנאמן כנהנה בפסק הדין המוסכם, על פי תנאיו) סך השווה לתמורת המכירה של TWC ו-BTM. להסרת ספק, תוקפו של פסק הדין המוסכם הינו מכניסתו לתוקף של תיקון זה, והוא יבוטל אך ורק מקום בו תפרע היתרה הבלתי מסולקת במלואה עד ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2021.

88.9.2. פסק הדין המוסכם יכלול הסכמה בלתי מותנית של בעל השליטה והחברה (הסכמת החברה ניתנת באופן בלתי חוזר גם בחתימתה על התיקון לשטר), לפיה כל זכויות החברה בהתאם לפסק הדין המוסכם מומחות באופן בלתי חוזר לנאמן.

88.9.3. החברה תחתום על כתב המחאה בלתי חוזרת לפיו כל זכויותיה לפי פסק הדין המוסכם מומחים באופן בלתי חוזר לנאמן.

88.9.4. הנאמן יהיה רשאי לעשות כל שימוש, כפי שימצא לנכון, בפסק הדין המוסכם על מנת לגבות את החוב הנקוב בו, עד לסך היתרה הבלתי מסולקת ויתר התחייבויות החברה על פי תנאי שטר הנאמנות והתיקון לשטר.

- 88.9.5. הודעת הנאמן לחברה ולבעל השליטה על סך היתרה הבלתי מסולקת והיקף יתר התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, תהווה ראיה קונקלוסיבית לגובה הסכום שניתן יהיה לגבות מכוחו של פסק הדין המוסכם.
- 88.9.6. להסרת ספק, במקרה בו תקום זכות לעשות שימוש בפסק הדין המוסכם, הנאמן (כנהנה בפסק הדין המוסכם כאמור) יהיה רשאי, ובעל השליטה והחברה מסכימים מראש לכך, לסחר את פסק הדין המוסכם לצד ג', כולו ו/או חלקו.
- 88.9.7. בפסק הדין המוסכם ייכלל נתון היתרה הבלתי מסולקת בהתאם לנתונים המופיעים באתר הבורסה, נכון למועד מסירתו לנאמן.
- 88.9.8. מובהר בזה, כי בכל מקרה, הנאמן לא יהיה רשאי לגבות מכוח פסק הדין המוסכם סכומים העולים על היתרה הבלתי מסולקת המופיעה באתר הבורסה כפי שתהא במועד הגביה ויתר התחייבויות החברה בהתאם לתנאי השטר והתיקון.
- 88.9.9. עורך הדין הזר של בעל השליטה, ימסור לנאמן אישור בדבר תקפות ואכיפות פסק הדין המוסכם והתחייבות בעל השליטה על פיו בתנאים כמתואר לעיל.
- "5" ו-"6" טיוטת פסק דין המוסכם מטעם בעל השליטה, מצורף **כנספח 5** לתצהיר התומך בבקשה זו. טיוטת כתב ההמחאה של פסק הדין המוסכם מצ"ב **כנספח 6** לתצהיר התומך בבקשה זו.
- 88.9.10. כן יובהר, כי התחייבויות בעל השליטה הן כלפי החברה בלבד, וזאת מבלי לגרוע מתוקף הסכמתו של בעל השליטה לכך שהתחייבויותיו יומחו לנאמן לאגרות החוב, באופן שהוא יוכל לאכוף אותן ישירות כלפיה מכוח ההמחאה.
- 88.10. **הסכם המחאה מותנה** (Contingent Assignment And Assumption Agreement) (להלן: "**הסכם המחאה מותנה**"), לפיו החברה מתחייבת כי במקרה שבו בעל השליטה לא ישלם את תמורת המכירה של TWC ו-BTM וכן במקרה שאגרות החוב לא נפרעו במועדן (קרי ביום 30 בספטמבר 2021), החברה תמחה ללא תנאי ותעביר לידי הנאמן את יחידות ההשתתפות אותן התחייב בעל השליטה לרכוש בהסכמי המכר, המחזיקות (בשרשור) בנכסים TWC ו-BTM, והכל מבלי לגרוע מכל יתר התחייבויות החברה והביטחונות שניתנו על פי תנאי שטר הנאמנות והתיקון לו.
- 88.11. למען הסר ספק, פסק הדין המוסכם, המחאת הזכות של פסק הדין המוסכם, המחאת הזכות על דרך שעבוד לקבלת תמורת מכירת TWC ו-BTM יעמדו בעינם ויחייבו את בעל השליטה גם מקום בו תועמד היתרה הבלתי מסולקת לפירעון מידי.
- "7" טיוטת הסכם ה-Contingent Assignment and Assumption Agreement, מצורף **כנספח 7** לתצהיר התומך בבקשה זו.

88.12. ביצוע התשלום הסופי והבטחת ביצועו :

88.12.1. החברה מתחייבת, כי לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2021 (קרי, 30 יום לפני המועד הקבוע לתשלום הסופי על חשבון קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א')) (להלן בסעיף זה: "**מועד ההודעה לנאמן**"), היא תמציא לנאמן אישור בכתב, חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי בידי החברה יתרות מזומנים בסכום השווה או העולה על יתרת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות, כפי שהנאמן יקבע אותן באותו מועד, והכל בצירוף אישור מאת הבנק שבו מתנהל פיקדון החברה ביחד עם אסמכתאות על סך יתרות המזומנים בפיקדון החברה כאמור, לשביעות רצון הנאמן. מובהר כי כספים המוחזקים בידי הנאמן (בסכומם נטו, לאחר ניכוי סכומים שעליהם להיות משולמים לנאמן או למי מטעמו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ועל פי קביעת הנאמן), יובאו בחשבון וייחשבו כחלק מהכספים שבידי החברה באותו מועד והנדרשים לשם פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפי הנאמן על פי תנאי שטר הנאמנות והתיקון לשטר.

88.12.2. היה ובמועד ההודעה לנאמן לא יהיו בידי החברה יתרות מזומנים בסכום המספיק למילוי התחייבויותיה כאמור לעיל, תודיע על כך החברה לנאמן באותו מועד ותמציא לו אישור בכתב, חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, אודות סכומי יתרות המזומנים הקיימים באותו מועד בחברה, בצירוף אישור מאת הבנק שבו מתנהל פיקדון החברה ביחד עם אסמכתאות על סך יתרות המזומנים כאמור, והכל לשביעות רצון הנאמן.

88.12.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי לא יאוחר מיום 16 בספטמבר 2021 (קרי, 14 יום לפני המועד הקבוע לתשלום הסופי על חשבון קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א')), תנקוט החברה בכל הפעולות הנדרשות לכך שיופקד בחשבון הנאמן עד לאותו מועד מלוא הסכום הנדרש באותה עת לפירעון הסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה א') על-פי תנאיהן ויתרת התחייבויותיה של החברה על-פי שטר הנאמנות, כפי שהנאמן יקבע אותן באותו מועד (והכל בניכוי סכומים אשר יהיו מופקדים אותה עת בידי הנאמן כאמור בסעיפים 5.8 ו-5.9 לשטר הנאמנות).

88.12.4. היה ובמועד כאמור (קרי, ביום 16 בספטמבר 2021) לא יהיו בידי החברה יתרות מזומנים בסכום המספיק למילוי התחייבויותיה כאמור לעיל, תודיע על כך החברה לנאמן באותו מועד

88.13. התחייבויות נוספות :

88.14. מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת בשטר, החברה מתחייבת ביחס לכל אחד מהנכסים TWC ו-BTM (כהגדרתם בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון לשטר) ובכלל כך התאגידים המחזיקים ב-TWC ו-BTM והמוחזקים על ידם (וביחס לנכסים אלו בלבד), כי לא תבוצע אף אחת מהפעולות המפורטות להלן, אלא בכפוף לקבלת אישור הנאמן מראש ובכתב:

88.14.1. הוצאה מרשותן של כספים לצדדים שלישיים ו/או לבעלי עניין, לרבות באמצעות ביצוע חלוקה שלא כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברות הבנות והחברות המוחזקות (לרבות חברות הנכס), ולרבות באמצעות החזרת הלוואת בעלים או בדרך

אחרת של משיכת כספים, למעט בקשר עם תשלום דמי ניהול נכסים ודמי פיתוח המתוארים בסעיף 12 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה;

88.14.2. ביצוע כל דיספוזיציה באיזה מהנכסים, מהתאגידים המחזיקים בהם והמוחזקים על ידם;

88.14.3. מימון מחדש ו/או שעבודים חדשים של נכסים אלו, להוציא מימון מחדש בגין נכס TWC אשר הושלם בחודש יוני 2020.

88.14.4. תשלומי קרן או ריבית מהותיים לנושים פיננסיים של החברה, למעט תשלומים לפי לוחות סילוקין.

88.15. **הבטחת אגרות החוב (סדרה א')**:

88.15.1. על אף האמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות, החברה תיצור ותרשום ו/או תגרום שייווצר וירשם לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב, שעבוד והמחאה של תמורת המכירה של TWC ו-BTM שתתקבל מבעל השליטה, כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון לשטר, בהתאם לחוקי מדינת ניו יורק והדינים הפדראליים בארה"ב הרלוונטיים וכן באיי הבתולה הבריטיים (להלן: "**הדינים הזרים**") ובהתאם למפורט להלן (להלן: "**השעבוד**").

88.15.2. לנאמן תהא הסמכות להסכים לשינויים שאינם מהותיים בנוסח מסמכי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות לגופו, בשינויים המחויבים. מובהר, כי אישורי עורך דין זר (שזהותו תהיה מקובלת על הנאמן), לרבות חוות דעתו, עשויים לכלול הנחות עובדתיות והסתיוגויות מקובלות וכן יהיה רשאי עורך הדין הזר להסתמך על הצהרות החברה ו/או אדם אחר בקשר להנחות העובדתיות (ללא בדיקה עצמאית) ככל שהדבר מקובל בדין הרלוונטי לשם ביצוע בדיקה כאמור במדינה בה מבוצע השעבוד.

מובהר בזאת, כי לאחר הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ובכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) וסילוק כל התחייבויות החברה כלפי הנאמן מכוח שטר הנאמנות ומכוח תיקון זה, יבוטל השעבוד שנוצר על-פי שטר הנאמנות, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבוד. כמו כן, לאחר השלמת פקיעת השעבוד בהתאם לייעוץ משפטי שיקבל הנאמן לעניין הביטול, לבקשת החברה (ועל חשבונה), ישלח הנאמן אישור בכתב לחברה על פקיעת השעבוד אשר נוצר לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 13.2 לתיקון לשטר.

88.15.3. רישומו, שכלולו ו/או יצירתו של השעבוד, המפורט בסעיף 13.1 לתיקון לשטר, ייעשו בהתאם להנחיות עורך דין או עורכי דין המתמצאים בדינים הזרים המייצג את החברה (להלן: "**עורך הדין הזר**"), החלים על השעבוד, באופן שעם יצירתו ועם המצאת כל המסמכים המפורטים בתיקון לשטר, בנוסח לשבועות רצונו של הנאמן, יראו את השעבוד כ-"נרשם", "השתכלל" ו/או "נוצר", לפי העניין.

88.16. פדיון מוקדם ביוזמת החברה :

88.17. על אף האמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות :

88.17.1. החברה תהיה רשאית לבצע פדיון מוקדם מלא או לחילופין פדיון מוקדם חלקי.

88.17.2. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה בסך

המשקף את הערך התחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

88.18. עילות להעמדה לפירעון מיידי :

א. במסגרת התיקון לשטר תוקנו עילות שונות שפורטו בשטר הנאמנות וכן נוספו עילות נוספות, כמפורט בסעיף 15 לתיקון לשטר.

88.19. שונות

88.19.1. מינוי משקיף מטעם הנאמן – מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות,

בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ו/או אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה החל מהמועד בו יפורסמו דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2020, וכל עוד מתקיים אירוע כאמור ו/או קיימת הערת "עסק חי" כאמור, יהיה הנאמן רשאי (אך לא חייב) למנות נציג מטעמו אשר יהיה רשאי להיות נוכח בדיוני דירקטוריון החברה (ללא זכות הצבעה), וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 31.11 לשטר הנאמנות, והחברה מתחייבת לזמנו לכל ישיבות הדירקטוריון כאמור.

88.19.2. ריבית פיגורים – חלף האמור בסעיף 3.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, ריבית

הפיגורים (בשיעור שנתי של 3%) תחול בתוקף מיום 1 ביולי 2020, באופן שבמקרה בו תשלום על פי תנאי השטר ישולם באיחור (בנסיבות כמפורט בסעיף 3.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף), הריבית השנתית על אגרות החוב ביחס לתקופה שמיום 1 ביולי 2020 ועד למועד התשלום בפועל תעמוד על 10% (בכפוף להתאמות ריבית נוספות, ככל ותחולנה, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והתיקון לשטר).

88.19.3. דירוג אגרות החוב – בהתייחס לאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת,

למען הסר ספק, כי כל החלפה או סיום התקשרות עם החברה המדרגת תתבצע אך ורק כנגד התקשרות עם חברה מדרגת אחרת (המאושרת על-ידי הממונה על שוק ההון הביטוח והחיסכון במשרד האוצר ו/או על-ידי מי שהוסמך לכך על-פי דין).

89. עקרונות ההסדר המוצע נדונו בדירקטוריון של החברה ואושרו בישיבת הדירקטוריון מיום 29 ביוני 2020 (וקודם לכן בישיבת ועדת הביקורת של החברה ביום 25 ביוני 2020), בה הוחלט גם על הגשת הבקשה דנא.

90. לפני סיום פרק זה יוער, כי בשים לב לחובתה של החברה לפרסם דוחות הרבעון הראשון לשנת 2020 עד ליום 30.6.2020 וההשפעה שיכולה להיות לפרסום דוחות אלה על החברה ונכסיה, הבקשה דנא מוגשת בשלב זה, טרם פרסום הדוחות כאמור, באופן דחוף ביותר וזאת על מנת לצמצם את הפגיעה בעסקי החברה עקב אי הוודאות בה היא שרויה.

ה(2) נימוקים לאישור ההסדר

ה(2)(1) הצורך בגיבוש ההסדר נבע מהשלכות משבר הקורונה

91. כאמור לעיל, הצורך בגיבוש ההסדר המוצע במסגרת בקשה זו, נבע כתוצאה ממשבר הקורונה אשר פרץ בעולם בתחילת שנת 2020.

92. נוכח המשבר הגלובאלי החמור והבלתי צפוי בעליל, נקלעה החברה (ובדומה לה גם חברות רבות בעולם כולו ובישראל) לקשיי נזילות אשר מקשים עליה לעמוד במועד התשלום האחרון הקבוע לתשלום קרן האג"ח שהונפקה במסגרת סדרה א' (כמפורט בהרחבה לעיל).

93. כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה, עסקים רבים אשר אלמלא פרוץ המשבר, כלל לא היו נדרשים להגיע להליכי חדלות פירעון כלשהם, כעת מוצאים עצמם תחת החשש המתהווה והממשי להימצא תחת אותם ההליכים.

94. בשים לב לכך שהחברה נקלעה למצב זה עקב משבר הקורונה, וכן משעה שעומדים בפנייה קשיי נזילות בלבד, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן משקל לנסיבות המשבר המיוחדות וזאת בפרט ובמיוחד נוכח העובדה כי **מדובר בהסדר סביר וראוי המקדם את טובת מחזיקי אגרות החוב ומשפר את מצבם באופן משמעותי**.

ה(2)(2) ההסדר מבוסס בעיקרו על "מתווה הדגל" של רשות שוק ההון, הביטוח והחסכון בישראל

95. הסדר החוב המוצע במסגרת בקשה זו מבוסס בעיקרו ובשינויים המחויבים על "מתווה הדגל" – "אספקת נזילות לחברות סולבנטיות עקב השלכות מגפת הקורונה: עקרונות מנחים מוצעים למתווה החלפה ודחייה זמנית של לוחות סילוקין של הלוואות ואגרות חוב, שהועמדו על ידי גופים מוסדיים בנסיבות אלה" אשר פורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בישראל, ביום 23.4.2020 (להלן: "מתווה הדגל").

96. "מתווה הדגל" מתבסס על העקרונות הבאים:

96.1. דחייה זמנית של עד שנה בהחזרי הקרן ו/או הריבית (לרבות אפשרות של דחייה בכל התשלומים שנותרו או רק בחלקם), וזאת ללא ביצוע תספורת לכספי ציבור החוסכים;

96.2. המתווה מיועד לתאגידים שהם סולבנטיים במובן הנכסי (מבחן הנכסים), אך נקלעו לקשיי נזילות זמניים;

96.3. המתווה ילווה בנטילה של תנאים מגבילים על ידי התאגיד הלווה, שתכליתם הגנה על כספי הנושים שחובם נדחה, בין היתר בפני מצבים של העדפת נושים אחרים;

96.4. המתווה יכלול פיצוי למלווים בדמות ריבית נוספת בשיעור הגבוה משיעור הריבית הנקובה הרגיל שנקבע, שיינתן למלווים, או פיצוי אחר המביא לתוצאה כלכלית שקולה.

97. ההסדר עומד בעקרונות לעיל אשר התווה "מתווה הדגל" ואף מיטיב ביחס אליהם. כך – הדחייה המוסכמת היא זמנית ותחומה – מדובר בדחייה של שנה בלבד בהחזרי הקרן והריביות; החברה היא תאגיד סולבנטי במובן הנכסי (כלומר מתקיים בעניין מבחן הנכסים) ומדובר בקשיי נזילות זמניים בלבד; המתווה מלווה בנטילה של תנאים מגבילים על ידי החברה – התחייבות לשמירת הון מסוימת, לקיחת ביטחונות בעל השליטה כמפורט לעיל, אי-חלוקת דיבידנדים במהלך התקופה וכיוצא"ב; המתווה כולל פיצוי למחזיקי האג"ח בדמות של העלאת שיעור הריבית לגובה של 7%; כן קובע ההסדר הגנות נוספות למחזיקי האג"ח ומנגד הגבלות נוספות על החברה (לפירוט נוסף ראה סעיף 88.6 ו-88.7 לעיל).

ה(2)(3) אין פגיעה בהיקף החזרי החוב

98. במסגרת ההסדר היקף החזרי החוב שישולם למחזיקי אגרות החוב לא יקטן לעומת התחייבויות החברה על פי תשקיף המדף, אלא דווקא להיפך.

99. לא אחת הובעו ביקורות על הסדרי חוב אשר פוגעים בנושים. עיקר הביקורת על הליכי הסדרי חוב מושמעת במקרים שבהם מתקיים ויתור של מחזיקי האג"ח על חלק מהחוב במסגרת ההסדר, אשר מכונה בעגה הבורסאית ובעיתונות הכלכלית בשם "תספורת".

100. במקרה זה, אין מדובר ב"תספורת". **מחזיקי אגרות החוב יזכו לקבלת מלוא תשלום החוב ואף לתשלום ריבית בשיעור משמעותי בגובה של 7% (במקום 5.1%) וזאת החל מיום 1.7.2020**. עוד יודגש, כפי שצוין לעיל, כי במועד אישור ההסדר יבוצע פדיון מוקדם של קרן אגרות החוב בסך בש"ח של 74.5 מיליון דולר בתוספת ריבית. גם בכך, יש כדי להיטיב את מצבם של מחזיקי אגרות החוב על פי ההסדר.

101. בעל השליטה נותן ביטחונות רלוונטיים להסדר.

ה(2)(4) ביטחונות נוספים להסדר

102. בנוסף לאמור, ההסדר מיטיב את מצבם של מחזיקי אגרות החוב בהיבט נוסף, שכן הוא מעמיד להם מנגנוני הגנה נוספים, אשר מצמצמים את הסיכון במקרה של אי מימוש ההסדר.

103. בהסדר נקבע, כי בעל השליטה יבצע הזרמה מיידית של מזומנים לחברה בהיקף של 12,500,000 דולרים.

104. בנוסף, כאמור בסעיפים 90.6 ו-90.7 לעיל, בעל השליטה התחייב כי ככל ובידי החברה לא יהיו די מזומנים על מנת לפרוע את אגרות החוב ביום 16 בספטמבר 2021 (קרי, 14 ימים לפני מועד הפרעון הסופי של אגרות החוב), בעל השליטה ירכוש את זכויות החברה בנכסים TWC ו-BTM באופן שיאפשר את פרעון אגרות החוב על-ידי החברה.

105. כלומר, בעל השליטה בחברה מעמיד לחברה התחייבויות וביטחונות רלוונטיים להסדר על מנת לתמוך במימושו של ההסדר (כמפורט לעיל), הן באמצעות הזרמת כספים לחברה באופן מידי – המאפשרת הקדמת תשלום חלק מהחוב, הן באמצעות מתן התחייבויות לביצוע התשלום הסופי (ובהם ההתחייבות לרכוש נכסים מן החברה בכדי להזרים לה כספים נוספים במידת הצורך). כל אלו נעשים בכדי להביא את הצדדים לכדי הסדר המשיא את טובת מחזיקי אגרות החוב ואת טיב ההגנות שניתן להם ובכדי להיטיב ולשפר את מצבם של מחזיקי אגרות החוב.

106. יצוין, כי החברה פנתה לרשות ניירות ערך בהתאם לתקנה 37(כ) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 בבקשה לקבל פטור מגילוי פרטים אודות בעל השליטה והיקף נכסיו וזאת ברקע ההתחייבויות שניתנות על ידיו במסגרת הצעת ההסדר. התחייבויות בעל השליטה בהסדר מותנות בקבלת פטור כאמור מהרשות.

ה(2)(5) יועצים משפטיים וכלכליים מקצועיים בחנו את ההסדר

107. ההסדר המוצג במסגרת בקשה זו, ואשר מבוקש שיובא לאישור בפני אסיפת מחזיקי אגרות החוב הובא תחילה לאישור הנציגות והנאמן וקיבל את אישורם, והוא פרי משא ומתן ארוך, ענייני ומקיף בין הצדדים המבטא הגנה רחבה למחזיקי אגרות החוב.

108. כאמור, במהלך המשא ומתן יועציה הכלכליים והמשפטיים של הנציגות – פירמת עו"ד האמריקאית Cleary ופירמת הייעוץ הפיננסי הבינלאומית DP ליוו את נציגות מחזיקי אגרות החוב והיו שותפים מלאים בגיבושו של ההסדר. חברת DP אף סיפקה לנציגות חוות דעת התומכת בקבלת ההסדר. אם כן, מדובר בהסדר שהובא בפני מספר גורמי ייעוץ שונים אשר היו שותפים לגיבושו ואף חיוו דעתם על טיבו, יתרונותיו, הוגנותו למחזיקי האג"ח וההגנות המוצעות להם במסגרתו. הנציגות ונאמן אגרות החוב סברו כי ההסדר ראוי ומשרת את אינטרסיהם של מחזיקי האג"ח בכללותם.

109. ברי כי ההסדר המוצע הוא ראוי ומשיא את טובת כלל הצדדים. משכך, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על כינוס אסיפת מחזיקי האג"ח בכדי שזו תבחן את ההסדר, כמבוקש ברישא בקשה זו.

ו. פירוט בעלי השליטה בחברה והשפעת ההסדר על זכויותיהם; ורשימת נושאי המשרה

110. כאמור בפתח בקשה זו, החברה התאגדה על-ידי בעל השליטה בה – חברת The Related Companies, LP ("רילייטד", כהגדרתה לעיל). רילייטד הינה שותפות מוגבלת פרטית, אשר מחזיקה בידיה במלוא מניות החברה.

111. השותף הכללי בשותפות זו הינה חברת The Related Realty Group, Inc., אשר בעל המניות היחיד בה הוא מר סטפן מ. רוס (Stephen M. Ross).⁷

"8" מרשם בעלי המניות של החברה, מצורף **כנספח 8** לתצהיר התומך בבקשה.

112. כאמור בפרק ה' לעיל, במסגרת הסדר זה, לקח על עצמו בעל השליטה את ההתחייבויות הבאות:

112.1. התחייבות בלתי חוזרת מצד בעל השליטה להזרמת הון מידית (עם אישור ההסדר) בסך של 12.5 מיליון דולרים – אשר תועבר ישירות לחשבון הנאמן (כאמור לעיל, הזרמת הון זו תשמש לצורך ביצוע הפירעון המוקדם של חלק מאגרות החוב, בסכום של כ-74.5 מיליון דולרים).

112.2. בעל השליטה יחתום על הסכם מותנה בין החברה לבעל השליטה, לפיו במקרה של הפרה מצד החברה, בעל השליטה ירכוש את אחזקות החברה בשני הנכסים: TWC ו-Bronx Terminal Market ("BTM"), כמפורט לעיל במסגרת סעיף 88.8 בעל השליטה התחייב כי הוא יבצע ותעביר את התשלומים (תמורת המכר) במועד שנקבע, ולא יעכב ו/או יקזז ו/או ינכה מהם, גם אם החברה לא קיימה כלפיו את תנאי הסכם המכר ו/או לא התקיים תנאי אחר כלשהו לביצוע ו/או השלמת המכר, והסעד היחידי שיהיה לבעל השליטה בגין כך הינו זכות תביעה נגד החברה.

112.3. הסכמי המכירה יכללו אישור כי בעל השליטה מתחייב לכך שהחברה תמחה לנאמן באופן בלתי חוזר את זכותה לקבל מבעל השליטה את כל הכספים בגין התחייבות בעל השליטה לרכישת נכסים, וכי המחאת זכות זו תשועבד לנאמן בשעבוד שיופעל אוטומטית אם לא נפרעה כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב עד ליום 16.9.2021.

112.4. בנוסף לכל אלו, יעמיד בעל השליטה פסק דין מוסכם, כהגדרתו בסעיף 10.3 לתיקון לשטר, ביחס להסכמי הרכישה של TWC ו-BTM, וכן כתב המחאה של פסק הדין המוסכם.

⁷ בעלי עניין נוספים ברילייטד כוללים, בין היתר, את מר ג'ף ת. בלאו (Jeff T. Blau), יו"ר דירקטוריון החברה.

- 112.5. מגבלת חלוקה – לא תתבצע כל חלוקת דיבידנד או תשלום אחר לנושאי משרה בחברה וזאת עד למועד בו יושלם הסדר החוב ויועבר התשלום הסופי למחזיקי אגרות החוב.
113. כן יש לציין, כי בכל הנוגע לשינויים ברשימת נושאי המשרה בחברה במהלך השנים האחרונות: ביום 27.12.2018 חדל לכהן מר ג'ון ברנר כדירקטור וסמנכ"ל הכספים של החברה; מונה מר דיוויד קליין זוסמן כסמנכ"ל כספים (אשר כיהן כבר כדירקטור בחברה); וכן מונה כדירקטור מר דיוויד מייקל דיסטסו.
114. להלן רשימת נושאי המשרה בחברה:
- 114.1. מר ג'ף טוד בלאו – יו"ר דירקטוריון החברה.
- 114.2. מר ריצ'ארד לורנס אוטול – מנכ"ל החברה ודירקטור.
- 114.3. מר איתן מחובר – דירקטור חיצוני.
- 114.4. גב' ורדה לוי – דירקטורית חיצונית.
- 114.5. מר דיוויד מייקל דיסטסו – דירקטור.
- 114.6. מר דיוויד קליין זוסמן – סמנכ"ל הכספים של החברה ודירקטור.
- 114.7. מר דניאל קסלר – דירקטור בלתי תלוי.
- 114.8. מר אייל בש – מבקר הפנים של החברה.

ז. הנושים המהותיים של החברה, סך כל החוב להם, הביטחונות לחובותיהם, סך כל

החוב לנושים הלא מהותיים של החברה

ז.1. נושים מובטחים

115. על פי הידוע לחברה, לחברה אין נושים מובטחים.

ז.2. נושים בדיון קדימה

116. על פי הידוע לחברה, לחברה אין נושים בדיון קדימה.

ז.3. נושים בלתי מובטחים

117. הנושים הבלתי מובטחים של החברה הם מחזיקי אגרות החוב. סך חובותיה של החברה למחזיקי האג"ח, נכון ליום 29.6.2020, עומד על סך של כ-677,600,000 ש"ח.
118. הואיל ופעילות החברה נעשית בדולרים והחוב למחזיקי אגרות החוב הינו בש"ח, כחלק ממדיניות גידור הסיכונים של החברה, התקשרה החברה בהסכמים מסוימים עם מוסדות פיננסיים בארה"ב (Goldman Sachs and Macquarie Group) (להלן: "המוסדות הפיננסיים") במטרה לגדר את השפעת השינויים בשער החליפין דולר/ש"ח על מצבת התחייבויותיה (להלן: "הסכמי גידור"). נכון למועד הגשת בקשה זו השווי ההוגן (נטו) של פעילות גידור זו הינו חיובי. ככל ויחולו תנודות בשער החליפין כאמור, עשויה להיווצר חבות לאותם מוסדות פיננסיים ובמצב זה הם יחשבו לנושים שאינם מובטחים. כאמור לעיל, נכון למועד הגשת בקשה זו אין לחברה כל חבות למוסדות הפיננסיים.

119. מלבד אותם הסכמי גידור, לחברה לא ידוע על נושים פיננסיים שהם גם בעלי מניות של החברה ולא ידוע לה על קיומם של נושים בעלי זיקה לחברה.

ח. פירוט הסכומים ששולמו עבור שירותים והוצאות והערכת העלות על השירותים

וההוצאות שיידרשו בשל הצעת ההסדר

120. במועד הגשת הבקשה, החברה אומדת את עלויות ההסדר בכ-2 מיליון ש"ח, הכוללות גם את הוצאות הנאמן, הנציגות והחברה.

ט. אסיפת הנושים

121. להלן יפורט אופן ההצבעה המתבקש באסיפה.

122. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות, כי ההצבעה על אישור ההסדר תתבצע, כדלקמן:

122.1. בכפוף להוראות כל דין, אסיפת מחזיקי האג"ח תתכנס במועדים, במקומות ובאופן שייקבעו על ידי החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, ובתיאום עם החברה, ויתקיימו בתוך 7 ימים מיום פרסום הזימון בדבר כינוס אסיפות כאמור בהתאם לצו המבוקש;

122.2. על אסיפת הנושים יחולו, בנוסף, הכללים וההוראות הבאות:

122.2.1. הנאמן יהיה הממונה על ניהול אסיפת הנושים; להלן יפורטו תפקידיו וסמכויותיו של הממונה כאמור:

א. ישמש כיו"ר אסיפת הנושים, ינהל אותה וירכז את ההצבעות בה;

ב. יקבע את זכאותו של כל מחזיק להצביע במסגרת אסיפת הנושים, בכפוף להוראות הדין והוראות פרק זה;

ג. יפרסם את תוצאות אסיפת הנושים תוך 7 ימים ממועד כינוסה.

122.2.2. המניין החוקי לקיום אסיפת הנושים יתהווה בשעה שיהיו נוכחים מחזיקים, בין בעצמם או על ידי באי כוחם ו/או נאמנים, המחזיקים או המייצגים, במצטבר, לפחות חמישים אחוזים (50%) מהחוב לנושים הפיננסיים הבלתי-מובטחים. אם תוך חצי שעה מהמועד שנקב להתחלת האסיפה לא יהא נוכח מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה למחרת היום (ובמקרה שיום זה אינו יום מסחר - ליום המסחר הבא מיד לאחריו), באותו המקום, ובאותה השעה, בלי צורך בהודעה נוספת. באם לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו מחזיקים כאמור של לפחות עשרה אחוזים (10%) מהחוב לנושים הפיננסיים הבלתי מובטחים.

122.2.3. אישור ההסדר באסיפת הנושים יתקבל ברוב של 75% מסך כל הערך המיוצג באסיפת הנושים.

123. מעבר לאמור, בכל נושא אחר הקשור לאסיפת מחזיקי האג"ח, אשר לא יינתנו לגבי הוראות מפורשות על-ידי בית המשפט הנכבד ואשר אין לגבי הוראות על פי תקנות ההסדר, ינהגו כפי שנקבע לגבי אותו נושא, או לגבי נושא דומה לו בשטר הנאמנות הרלוונטי או בדין, בשינויים המחויבים, על פי העניין.

י. פרטים נוספים על החברה בהתאם לתקנות ההסדר

י(1) אפיון הלקוחות של החברה

124. לאפיון לקוחות החברה, ראה סעיף ב(3) לעיל, הסוקר את סוגי השוכרים של הקבוצה (המהווים לקוחותיה).

י(2) נכסי החברה וחובותיה

125. ביום 24.3.2020 פורסם הדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2019 (להלן: "הדו"ח השנתי"). מעת פרסום הדוח השנתי ועד ליום הגשת בקשה זו לא חל כל שינוי מהותי בנכסי החברה ובהתחייבויותיה. "9" העתק העמודים הרלוונטיים מהדוחות הכספיים של החברה, מצורף **בנספח 9** לתצהיר התומך בבקשה. הדוחות הכספיים המלאים אינם מצורפים לבקשה זו על מנת שלא להכביד על תיק בית המשפט.⁸ ככל שיהיה צורך בצירופם אלו יצורפו בהמשך על פי החלטת בית המשפט הנכבד.

126. לפירוט נוסף אודות נכסיה המהותיים של החברה ראה פרק ב(4) לעיל.

י(3) אחזקות החברה בתאגידים מהותיים

127. למבנה אחזקות החברה, ראה תרשים אחזקות החברה בפרק ב(6) לעיל.

128. לפירוט אודות רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה, ראה להלן הביאור הרלוונטי מתוך הדוח השנתי:

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה (בהחזקה ישירה) ליום 31 בדצמבר 2019

שם החברה המוחזקת	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי דולר)	זכויות החברה בחברה המוחזקת	
		שיעור זכויות הצבעה	שיעור זכויות בהון
Clifton Commons I, LLC (*) (**)	14,046	48.99%	48.99%
Clifton Managing Member Phase II, LLC	1,027	70.197%	70.197%
Related Gateway Phase II, LLC (*)	67,793	82%	82%
Related 500 Lake Shore, LLC (*)	40,324	87.5%	87.5%
Related West 30 th Highline Holdings, (*) LLC	154,810	88%	88%
Related BTM Development Partners, LLC	111,884	81.5%	81.5%
Purchase Corporate Park Associates, LP	106,227	98%	98%
TWC Office Associates, LLC	104,141	100%	100%

(*) בחברות הנ"ל החברה הינה השותף המנהל ויש לה את מלוא הכוח בקבלת החלטות פיננסיות ותפעוליות משמעותיות.

(**) כולל 1% המוחזק בידי Clifton Managing Member, LLC (המוחזק בבעלות מלאה (100%) על-ידי החברה).

⁸ מפאת גודלו של המסמך ועל מנת שלא להכביד על תיק בית המשפט, הוא לא מצורף לבקשה דנא. מצ"ב קישור לדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2019, כפי שהוגש במערכת "המאיה" ביום 24.3.2020 –

<https://maya.tase.co.il/reports/details/1285641/2/0?view=reports&q=%7B%22DateFrom%22:%222015-01-01T22:00:00.000Z%22,%22DateTo%22:%222020-06-21T21:00:00.000Z%22,%22Page%22:1,%22entity%22:%221638%22,%22events%22:%225B%5D,%22subevents%22:%225B%5D%7D>

129. יובהר, כי לא חל כל שינוי ברשימת השקעות החברה בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה מעת פרסום הדוח השנתי ועד למועד הגשת בקשה זו.

י(4) ההסכמים המהותיים שהחברה צד להם

130. במסגרת הדו"ח השנתי דיווחה החברה כי במהלך שנת 2019 ועד למועד פרסום הדוח השנתי לא התקשרה החברה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

131. ממועד פרסום הדוח השנתי ועד ליום הגשת בקשה זו, לא התקשרה החברה בהסכמים מהותיים נוספים מלבד ההסדר אל מול מחזיקי אגרות החוב – הסכם המתואר בהרחבה במסגרת בקשה זו; וזאת למעט המימון מחדש לנכס TWC אשר התזרים הפנוי הנובע מהעסקה ישמש לפדיון המוקדם כמתואר לעיל⁹.

י(5) רשימת ההליכים המשפטיים המהותיים שהחברה צד להם

132. כפי הידוע לחברה – לא מתנהלים כנגדה הליכים משפטיים נוספים בישראל.

י(6) ערבויות שניתנו לחברה

133. ככלל, כחלק מהסכמי המימון בהם מתקשרות החברות הלוות עם התאגידים המלווים, נדרש רילייטד, בעל השליטה בחברה,¹⁰ להעמיד ערבויות להבטחת התחייבויות מסוימות של החברות הלוות, בהתאם לשלבי הפיתוח של הנכס (יובהר, כי החברה לא נותנת ערבויות, אלא בעל השליטה, וזאת לטובת מלווים של חברות הנכס), כמפורט בתמצית להלן:¹¹

134. **ערבות Bad Acts** – ככלל, על-פי תנאי ערבות זו, הערב מקבל על עצמו כי יחוב להתחייבויות החברה הלווה בגין כל הפסד, הוצאה או נזק שייגרמו למלווה כתוצאה, בין היתר, מהפעולות הבאות, ובמקרים מסוימים אף למלווה חוב החברה הלווה כלפי המממן: (1) מצג שווא או הונאה של החברה הלווה או הערב; (2) אי שימוש ראוי ו/או מעילה בכספי הפיקדונות של השוכרים; (3) אי שימוש ראוי ו/או מעילה בתקבולים שנתקבלו מהביטוח ו/או אי תשלום פרמיית הביטוח; (4) השחתה פיזית של הנכס; (5) רשלנות רבתי או מעשה פלילי בקשר עם הנכס המשועבד; (6) אי תשלום מיסי מקרקעין ו/או הוצאות הקשורות בנכס המשועבד; (7) העברה לא מורשית של זכויות הבעלות בנכס; (8) עיסוק בפעילות שאינה הפעילות הייעודית של החברה הלווה; או (9) הגשת בקשה או גרימה להגשת בקשה, לפשיטת רגל של החברה הלווה.

⁹ לפרטים נוספים אודות העסקה למימון מחדש לנכס TWC ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27.6.2020, אסמכתא מספר 2020-01-067176.

¹⁰ במקרים מסוימים העמדת הערבויות הינה על-ידי רילייטד בלבד ובמקרים אחרים יחד עם שותפיה בחברת הנכס הרלוונטית, תוך שרילייטד ושותפיה מסדירים את חלקו של כל אחד בחיובים מכוח הערבויות במסגרת מערכת הסכמית ביניהם.

¹¹ ערבויות כאמור עשויות להיות מועמדות לטובת הגורם המממן העיקרי של החברה הלווה ו/או לטובת גורם אחר שהעמיד ערבות לטובת הגורם המממן בקשר עם המימון שהועמד על-ידו לחברה הלווה.

135. **ערבות סביבתית (Environmental Guaranty)** – ערבות (הערב והחברה הלווה) לתשלומי תיקון נזקים סביבתיים שהתגלו בנכס (כנדרש על מנת להעמידו על שוויו אלמלא הנזקים כאמור). חלק מן הערבויות הסביבתיות כאמור מכסות גם תיקונים הנדרשים לצורך עמידת הנכס בתקני ה-ADA. "10" העתק העמודים הרלוונטיים אודות הערבויות שהועמדו לטובת כל אחת חברות הנכס, מצורפים **כנספח 10** לתצהיר התומך בבקשה.

136. **ערבויות של בעלי השליטה** – רילייטד עשויה להעמיד ערבויות לטובת צדדים שלישיים, להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה על-פי הסכמי מימון בהם מתקשרות חברות הקבוצה. יודגש, כי לא משולמת כל תמורה על-ידי החברה כנגד קבלת הערבויות המפורטות להלן. נכון למועד הבקשה, קיימות הערבויות הבאות אשר הוצאו על-ידי רילייטד להבטחת התחייבויות גופים המוחזקים על-ידי החברה:

פריקט	Bad Acts guarantee	ערבות סביבתית	אחרים
Clifton	✓	✓	ערבות תשלום תקרת ביטוח ¹²
Gateway	✓	✓	-
Lakeshore	✓	✓	-
Abington House	✓	✓	-
529 West 29 th	✓	✓	-
530 West 30 th	✓	✓	-
Bronx Terminal Market	✓	✓	-
Union Square Retail	✓	✓	-
60 Columbus Circle	✓	✓	ערבות המוגבלת בסכום של 35 מיליון דולר

להרחבה אודות הערבויות השונות שהועמדו לטובת חברות הנכס, בין היתר ערבויות בעלי השליטה, ראה נספח 10 לתצהיר התומך בבקשה

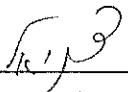
137. רילייטד ערבה להתחייבויות החברה לשיפוי יועציה המשפטיים החיצוניים בקשר עם תשקיף 2015, בקשר עם תשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 24 במאי 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-032406) ובקשר עם תשקיף 2019.

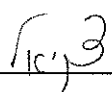
138. בכל הקשור להסדר מושא בקשה זו לא ניתנו על ידי החברה ערבויות נוספות. כן יובהר, כאמור לעיל, כי הן החברה והן בעל השליטה נתנו ביטחונות נוספים להבטחת עמידת החברה בהסדר החוב המוצע. להרחבה אודות ביטחונות אלה, ראה פרק ה' שלעיל.

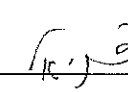
¹² על-פיה, לערב לא תהיה כל חבות על-פי הערבות אלא אם: (1) אירע נזק; וכן (2) לאחר אירוע הנזק לא ניתן להקים את המבנה בשל נסיבות מעבר לשליטתו של הלווה; וכן (3) אחריות הערב על-פי ערבות זו תופחת בסכום השווה לתקבולים נטו הקשורים לנזק אשר התקבלו בפועל על-ידי המלווה והוחלו על החוב.

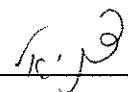
יא. סיכום

139. המבקשת ונאמן אגרות החוב סבורים, כי ההסדר המוצע הוא הדרך הטובה ביותר לפתרון בעיית קשיי הנזילות בפניה היא עומדת, וזאת בצורה המיטבית ביותר לטובת מחזיקי אגרות החוב והחברה.
140. על יסוד האמור בבקשה זו, המבקשת ונאמן אגרות החוב בדעה כי ראוי ליתן אישור לכינוס האסיפה כמבוקש, על מנת לאפשר למחזיקי אגרות החוב לשקול את ההסדר המוצע ולהביע עמדתם באשר לו.
141. בקשה זו נתמכת בתצהירו של מר ריצ'ארד לורנס אוטול, מנכ"ל החברה ודירקטור, המצורף לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.¹³
142. לבית משפט נכבד זה סמכות עניינית ומקומית לדון בבקשה זו.
143. על יסוד האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להפעיל את סמכותו לפי סעיף 322 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי ולהורות כמבוקש בבקשה זו.


דניאל מנשה, עו"ד


כ/ עוז סאסי, עו"ד


כ/ יהודה רוזנטל, עו"ד


כ/ אהרן מיכאלי, עו"ד

גולדפרב זליגמן ושות'

Related Commercial Portfolio, Ltd. ב"כ

היום, 29 ביוני, 2020.

¹³ מפאת דחיפות הבקשה ומגבלות נגיף הקורונה, ובשל העובדה שמקום מושבו של המצהיר הוא בארצות הברית, התצהיר המצורף מאומת בשלב זה על ידי נוטריון מקומי. ככל שיידרש, יצורף נוסח מאומת כדיון בהמשך.

תצהיר

Affidavit

I, the undersigned, Mr. Richard Lawrence O'Toole, holder of passport number 220600469, after I have been cautioned that I must state the truth and that I will be liable for the penalties prescribed at law if I shall fail to do so, hereby declare as follows:

1. I make this affidavit in support of a Motion for the convening of an assembly of creditors for purposes of approval of a debt settlement (hereinafter: “**the Motion**”), which is submitted on behalf of Related Commercial Portfolio Limited (hereinafter: “**the Company**” and/or “**the Movant**”) in Insolvency Proceeding 43430-05-20 in the Tel Aviv District Court (Economic Division) before the Honorable Judge Orenstein.
2. I serve as the CEO and as a director of the Company and I am authorized to issue an affidavit on its behalf. I was fully involved in the entire process of decision making which preceded the reaching of the settlement with the bondholders, the approval of which is sought in the framework of the convening of the assembly of creditors in question in this Motion.
3. The facts specified in this, my affidavit, are known to me personally and/or are to the best of my knowledge and belief, originating from information which has reached me and/or been delivered to me in the framework of my position and/or from documents which I have reviewed in the framework of my position, and the legal contentions included herein are correct in accordance with legal advice which I have received from the legal advisors of the Company.

A. Opening Remarks

4. As I was informed by the legal advisors of the Company, this Motion is submitted in accordance with Sections 321 and 322 of the Insolvency and Economic Rehabilitation Law, 2018 (hereinafter: the “**Law**”), for the convening of an assembly of bondholders in which the settlement shall be presented for discussion and resolution, after much work between the Company, the Trustee for the Bonds and Representatives of the bondholders, at the end of extended, substantive and exhaustive negotiations between them in recent months.
5. The Motion is submitted further to and in accordance with a decision of the Honorable Court of 14.6.2020 in which it is **accepted** an agreed motion submitted by the Trustee for exemption from the appointment of an expert as stated in Section 329(c) of the Law - and this, after the position of the Supervisor and the Securities Authority was submitted whereby they would not oppose same. Said court decision further directed the parties to submit a motion for the convening of an assembly of creditors for purposes of approving the debt settlement in accordance with the provisions of Section 322 of the Law.
6. The Company is a private company, incorporated on 17.11.2014 in the British Virgin Islands in accordance with the provisions of the BVI Business Companies Act, and it operates in the field of real estate investment in the United States.
7. On 10.3.2015, the Company issued Bonds (Series A) in Israel in an amount of NIS 847 million (as of the date of the issue) in accordance with a supplementary prospectus published by the Company on 26.2.2015 (hereinafter, respectively - “**the 2015 Prospectus**” and “**the Bonds**”). In the Prospectus, Strauss Lazar Trust Company (1992) Ltd. was appointed as Trustee for the Bonds.

8. Pursuant to the terms of the trust deed, repayment of the Bonds will be carried out in five semiannual payments, starting on 30.9.2018, in such manner that each of the four initial payments shall be at a rate of 5% of the original principal of the Bonds. It was further determined **that the final payment to be paid on 30.9.2020 would be 80% of the principal.**
9. The Company executed the payment of the four initial payments, each one of them at a rate of 5% of the principal. However, in light of the global coronavirus which erupted in early 2020, and its significant implications on global markets and upon the activity of the Company, it has found itself in a complex situation, with liquidity difficulties.
10. Subsequent to that stated, contacts began with the purpose of reaching an arrangement which would enable full discharge of the debt of the Company to the bondholders, in accordance with the terms which shall be concluded between the parties.
11. For such purpose, the Trustee for the Bonds acted for the appointment of Representatives for the bondholders, who are the sole creditors of the Company in Israel. Initially, Migdal Insurance Company, Ltd. was appointed as a representative of the bondholders, and further, at an assembly of bondholders held on 6.4.2020, Attorney Oded Goldstein was appointed as an additional representative, and the Office of Attorney Gornitzky & Co. Law Office, by means of Attorney Ofer Tzur, were selected to serve as legal advisors.
12. After negotiations which were held among the Company and the Representatives of the bondholders and the Trustee - which continued for a number of months and during the course of which the parties were accompanied by professional internal and external economic advisers - the parties reached an agreed settlement for the discharge of the balance of the debt of the Company towards the bondholders. Pursuant to the proposed settlement, **the entirety of the debt to the bondholders will be discharged without any financial "haircut".**
13. The parties seek to obtain the approval thereof in the framework of the convening of the assembly of bondholders, which is requested in the framework of this Motion.
14. The following are the principal points of the settlement:¹
 - 14.1 Early redemption of the principal of the Bonds (Series A) in an amount in NIS of \$74.5 million, together with interest, which shall be paid on the date of the entry into force of the settlement, consisting of: (A) an amount of \$12,500,000 in cash from the controlling shareholder. (B) the re-financing of the TWC property, which was possible due to the provision of a guarantee by the controlling shareholder in favor of the Company in an amount of \$35 million. (C) use of liquid monetary means of the Company.
 - 14.2 Postponement of the payment for the bondholders of the balance of the amount of the debt towards the debtholders (as of this date,² according to the prepayment mention in Para. 14.1 above) an amount in NIS of \$121.5 million by one year from the date of repayment set forth in the trust deed, to 30.9.2021.

¹ For more information concerning the settlement, see Section E below.

² According to the NIS-dollar exchange rate which as at December 31, 2019 and without taking into account the value of transactions to hedge the NIS-dollar exchange rate, which as at December 31, 2019, is about \$ 8,800,000, subject to changes in the event of early redemptions being made, until the final repayment date of the debt.

- 14.3 Increase of the rate of interest to 7% per annum from 5.1% per annum. In the event of non-payment of the debt at the time specified in the settlement, the interest rate will be increased retroactively by 3% starting on 1.7.2020.
- 14.4 If, the Company will not have sufficient means to repay the entire outstanding balance to the bondholders, the controlling shareholder undertook to purchase from the Company, prior to the maturity of the Debt, the Company's participation rights in its subsidiaries holding (concatenated) in two properties in the amount of , the entire outstanding balance (as defined in the trust deed) offset by amounts held by the trustee in favor of repayment of the debt and the Company's other obligations towards the trustee and the bondholders in accordance with the terms of the trust deed (the "**proceeds of the sale of TWC and BTM**", as defined in section 10.1 of the amendment to the trust deed).
- 14.5 The Company has assigned to the Trustee, by way of irrevocable pledge and assignment, its rights to receive the entirety of the 'proceeds from the sale of TWC and BTM '.
- 14.6 The controlling shareholder will deposit with the Trustee a confession of judgment (agreed judgment) (hereinafter: "**COJ**"), which allows a immediate collection procedure against the controlling shareholder, for the entirety of 'proceeds of the sale of TWC and BTM'.
- 14.7 The Company will execute an irrevocable assignment pursuant to which all the rights under the COJ will be irrevocably assigned to the trustee.
- 14.8 If the debentures are not repaid on time and the controlling shareholder does not transfer the "proceeds from the sale of TWC And BTM", the Company shall unconditionally assign and transfer to the Trustee the membership units which the controlling shareholder undertook to acquire in the sales agreements in respect of the TWC and BTM properties (indirectly) without derogating from all other Company obligations and security given under the terms of the trust deed and the amendment thereof
- 14.9 The settlement was reviewed by the financial advisory firm Duff & Phelps (hereinafter: the "DP"), which accompanied the trustee and the representatives in the negotiations. As stated in the opinion,³ DP believes that this is an arrangement that offers a positive result to the bondholders and that it is better than failing to make such arrangement, as well as allowing them full financing of principal and interest at high probability and low risk of financial loss

"1" The opinion of the financial consulting firm Duff & Phelps is attached **as Appendix 1** to this affidavit.

15. The Company believes that this arrangement constitutes an expression of faith in the Company, its assets and its abilities, and creates alignment between the structure of the capital and the debt of the Company and between the operational requirements in the current times. In these circumstances, the Honorable Court is requested to direct the convening of the assembly of creditors as specified in this Motion below.

B. The Company

B (1) General

16. Related Commercial Portfolio Limited (hereinafter: "**the Company**") incorporated on 17.11.2014 in the British, Virgin Islands by the Related Companies, LP (hereinafter: "**the Controlling**

Shareholder” or “Related”, and jointly with companies under its control: “the Related Group”), as a private company, limited in shares, in accordance with the provisions of the BVI Business Companies Act of 2004, , whose registered address is: c/o Maples Corporate Services (BVI) Limited, PO Box 173, Kingston Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands..

17. Currently, the entirety of the share capital of the Company is held by Related. Related is a private limited partnership incorporated under the laws of the State of New York, whose registered address is: 60 Columbus Circle, New York, NY 10023. The sole general partner of the partnership is the Related Realty Group, Inc., the sole shareholder of which is Mr. Stephen M. Ross.⁴
18. As stated above, on 10.3.2015 the Company initially issued securities to the public in Israel (Bonds (Series A)) under the 2015 Prospectus. Starting on the date of the initial issue as stated, and until the date of submission of this Motion, the entirety of the activity of the Company is in the field of investment real estate in the United States

B (2) The Field of Commercial, Retail and Investment Real Estate

19. The Company operates in the field of investment real estate in the US (principally in New York and its metropolitan area, and in Chicago), in the framework of which the Company carries out **investment in residential real estate** (apartment buildings)(under the “residential real estate” accounting activity sector) **and in real estate for commerce and retail (commercial centers) and offices** (all under the “commercial real estate” accounting activity sector), including by means of initiation, acquisition, development, establishment, management, financing and/or investment (including by way of provision of financing to affiliated parties and others), marketing and sale of real estate assets in the US. Each one of the aforementioned sectors of activity will be presented as a sub-sector of investment real estate activity, as the case may be.
20. As stated above, the Company holds the aforementioned real estate investment assets by means of asset companies which are consolidated or included by the Company (including by joint control, which are presented in the consolidated financial reports of the Company using the balance sheet value method), as the case may be.
21. The holdings of the Company **in the residential investment real estate sub-sector** include four multi-family rental buildings as follows: (1) 500 Lakeshore Drive (Chicago, Illinois) – 500 residential units (Luxury) which were occupied starting in May 2013; (2) Abington House (New York, New York) 390 residential units (Luxury) which were occupied starting in April 2014; (3) 529 West 29th (New York, New York) – 139 residential units, which were occupied starting in September 2014; and (4) 530 West 30th (New York, New York) – 179 residential units (Luxury) which was occupied starting in August 2017.
22. The holdings of the Company **in the income-producing real estate sub-sector of commercial and retail and offices** include four commercial centers as follows: (1) Gateway (Phase II) (Brooklyn, New York) – 600,000 square feet which was opened in August 2014; (2) Clifton Commons (Phases I and II) (Clifton, New Jersey) – 187,000 square feet, opened in 1999 and 2003, respectively; (3) Bronx Terminal Market (Bronx, New York) – 912,000 square feet (and six-story parking), opened in 2009; (4) Union Square Union Retail (Manhattan, New York) – 236,000 square feet, opened in 1996; and (5) a single office condominium: 60 Columbus Circle, office unit A-1 (Floors 18/19) (Manhattan, New York) – 73,400 rentable square feet.

⁴ Additional parties at interest in Related include, inter alia, Mr. Jeff T. Blau, Chairman of the Board of Directors of the Company.

23. The factors which influence demand and occupancy rates in the field of residential investment real estate and commercial and retail and office investment real estate include, inter alia, the location of the property, the quality of construction and the age of the structure, parking, rental terms and rental rates, the level of services and maintenance, the level of municipal taxation and proximity to traffic arteries and public transportation. Furthermore, in the field of income-producing real estate for commerce and retail and for offices, the demand is impacted also from the general business environment of the properties, and its proximity to anchor entities and employment sources.

B (3) Tenant Mix

24. **Tenants at market price** – approximately forty percent (40%) of the residential units of the Company (500 Residential Units, all in the 500 Lakeshore Drive Project), and all of the tenants in the commercial and office areas of the Company, are tenants at market price rents, - there is no regulatory limitation to the rate of rental fees which the asset companies may collect from them (hereinafter: “**Market Price Tenant**”). It is noted that eighty percent (80%) of the residential units in the Abington House Project are also rented at market prices, but said rentals are subject to certain supervisory limitations. As a rule, the customers of the Company in the residential investment real estate sub-sector are generally couples, families or individuals with medium - high incomes.
25. **In the commercial and retail investment real estate sub-sectors**, a significant portion of the areas of the assets of the Company are rented to anchor tenants, who are generally retail chains, movie theaters and so forth, and who constitute centers of attraction for buyers. Such anchor tenants rent proportionately large commercial areas and for long periods (beyond the periods which are customary with respect to customers who are not anchor tenants). However, anchor tenants as stated usually benefit from reduced rental fees compared with rental fees which are customary in such property. In addition, **with respect to the office investment real estate sub-sector**, as of the date of submission of the Motion, the Company holds only one property (60 Columbus’ Circle, Office Unit A-1 (Floors, 18/19)) which is rented in entirety to Related.
26. As of the date of the submission of the Motion, the Company is not reliant upon a sole tenant or a limited number of tenants the loss of whom will materially impact the field of activity.
27. **Regulated tenancy (residential)** - as of the date of submission of the Motion, certain regulatory obligations apply to the Company with respect to sixty percent (60%) of the residential units of the Company (a total of 710 residential units, all of them in the projects: (A) Abington House, (B) 529 West 29, and (C) 530 West 30, such as maintenance of the properties in sound, safe and sanitary condition and transfer of information and documents to regulatory authorities, and various limitations, which relate, inter alia, to the rental fees, which the Company may collect, and with respect to twenty percent (20%) of the residential units in the Abington House project, and all of the residential units in the 529 West 29th Project - the type of tenants to whom the residential units may be rented, and this alongside certain benefits to which the Company is entitled.⁵

⁵ For details concerning the benefits to which the Company is entitled see section A of the annual report for 2019, published on 24.3.2020. Due to the size of the document and in order not to encumber the court file, it is not attached to the motion in question. The document appears at the following link-
<https://maya.tase.co.il/reports/details/1285641/2/0?view=reports&q=%7B%22DateFrom%22:%222015-01-01T22:00:00.000Z%22,%22DateTo%22:%222020-06-21T21:00:00.000Z%22,%22Page%22:1,%22entity%22:%221638%22,%22events%22:%5B%5D,%22subevents%22:%5B%5D%7D>

B(4) The Principal Properties of the Company

28. **500 Lake Shore Drive (Material Income-Producing Structure)** - A residential structure for rent, comprising 500 residential units, located in Chicago, Illinois. Construction of the property commenced in August 2011, with occupancy of the units commencing in May 2013 and final occupancy permits received in September 2013. The asset company is Related BIT 500 Lake Shore Owner LLC. It is presented in the consolidated financial reports of the Company as an included company (joint ownership).
29. **Abington House (Non-Material Income-Producing Structure)** - Residential structure for rent comprising 390 residential units, located in New York, New York. The construction of the property commenced in August 2012 and was completed in August 2014. The rental of the first property commenced in September 2014 and on such date the first tenant occupied the property. The Asset Company, 529 West 29, LLC, is presented in the consolidated financial reports of the Company as an included Company (joint control).
30. **529 West 29th (Non-Material Income-Producing Structure)** - A residential structure for rent comprising 139 residential units, located in New York, New York. The construction of the structure commenced in August 2012 and was completed in August 2014. The rental of the property commenced in the month of September 2014, and on such date the first tenant occupied the property. The Asset Company, 529 West 29th, LLC is presented in the consolidated financial reports of the Company as an included company (joint control).
31. **530 West 30th (Material Income-Producing Structure)** - A residential structure for rent comprising 179 residential units, located in New York, New York. The construction of the structure commenced in December 2014. The rental of the first property commenced in the month of August 2017 and on such date the first tenant occupied the property. The Asset Company, West 30 HL, LLC is presented in the consolidated financial reports of the Company as an included company (joint control).
32. **Clifton Commons (Phases I and II) (Non-Material Income-Producing Structure)** - Two properties for the rental of commercial space located in Clifton, New Jersey. These properties are presented below as a single asset. The Asset Company, Clifton Commons I and Clifton Commons II, LLC are consolidated in the consolidated financial reports of the Company.
33. **60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19)** - Office condominium including floors 18 and 19 in the Northern Time Warner Center Tower in the city of New York. The Asset Company, TWC Office Associates, LLC, is consolidated in the consolidated financial reports of the Company. As specified in clause 1.3.3 in part A of the periodic report of the Company for the year 2017, the acquisition of the asset was completed in April 2016 and from such date it has been rented to Related.
34. **Gateway (Phase II) (Very Material Income-Producing Structure)** - A commercial property for rent located in Brooklyn, New York. Construction of the property commenced in February 2013 and was completed in September 2014.
35. **Bronx Terminal Market (Very Material Income-Producing Structure)** - Retail Commercial Center (Retail Power Center) located in New York (Bronx), New York, which was purchased by the Company on 5.8.2015.

36. **Union Square Retail (Highly Material Income-Producing Structure)** - Retail condominium unit located in New York (Manhattan), New York, which was acquired by the Company on 5.8.2015.

B(5) Unique Characteristics and Risk Factors

37. The activity of the Company involves many risk factors, which may impact the results of its activity and its ability to realize its plans.
38. The risk factors are specified expansively in the annual report of the Company, the principal ones of which will be detailed here. **The activity of the Company is characterized by the following risk factors:**

B(5)(1) Macro Risks

39. **Geographic Concentration** - The majority of the assets of the Company are located in the New York Metropolitan area (save for **Lakeshore Drive** which is located in Chicago), when three (3) of them are located on a single block in Manhattan. A deterioration in the economic situation, market conditions, weather, and similar factors in the U.S. in general and in the New York Metropolitan area in particular, may detrimentally impact (including materially) the business of the Company, including a reduction in its activity and harm to its results, its financial condition and cash flows.
40. **Changes and/or Deterioration in the Economic Situation** - The demand and the supply in the real estate sectors are influenced, inter alia, by macroeconomic developments and trends in the U.S. which may cause a slowdown in the market in general and in the real estate sector in particular. Generally, an economic slowdown and a recession may cause, inter alia, harm to the income of households and the economic activity of the business sector, an increase in the rates of unemployment and harm to the payment capacity of the tenants of the apartments and the commercial areas. Furthermore, changes and/or deterioration in the economic situation in the U.S., such as a drop in the growth rate of the markets and an increase in unemployment rates, may cause, inter alia, a reduction in real estate activity and a reduction in demand and accordingly impact, inter alia, the liquidity of the Company, its equity and the value of its assets and its ability to realize its assets. In addition, the real estate sector may be influenced in periods of recession by a reduction in financing sources, difficulty in obtaining bank financing, reduction in the ability to carry out refinancing of projects, and an increase in financing expenses and a drop in demand. Such factors may bring about an increase in competition and a reduction in profits and thus harm the financial results of the Company.
41. **Financial Markets** - Fluctuation and crisis in financial markets in the U.S. and in the world may hinder the appraisal of the assets of the Company, and detrimentally impact the value of the assets of the Company and the cash flows therefrom.
42. **Financing Risks** - The Company is exposed to changes in the U.S. federal interest rates, which directly and indirectly influence its financial results and the value of its liabilities.
43. **Availability and Cost of Credit** - The principal financing for the activity of the Company is carried out by means of external financing (bank and non-bank). A tightening of policies of financing entities in the U.S. in the provision of credit in general and to the real estate sector in particular, and a deterioration in the credit markets, may bring about an economic slowdown (whether in the market in entirety or in the real estate sector specifically) and a difficulty in obtaining credit and

increasing its cost. An interest increase may make it difficult for the Company to finance or refinance assets which it owns, and accordingly may detrimentally impact the number of assets which the Company shall acquire, increase the amount of the debt which the Company must discharge and detrimentally impact its cash flows and the result of its activity. In the event that the Company shall be required to discharge an existing debt in a period of increased interest, it may be required to sell its investment in one or more assets in such a manner which shall not enable maximization of yield upon such investment. Furthermore, the tightening of credit provision policy and an increase in its cost may detrimentally impact the ability of tenants (both in the residential sector and in the commercial and retail sector) to finance the rents in the assets of the Company and as a result thereof, cause a decrease in demand and/or a reduction in rental fees, and consequently, harm to the results of the activity of the Company and its profitability.

44. **Public Health Crisis** - Global pandemics and epidemics such as those caused by the novel “coronavirus” (COVID-19), may detrimentally impact global, national and local economies and the tenants of the Company. It is difficult to forecast the potential negative impact on the economy as a result of a public health crisis and it may impact to the values and the cash flows from the assets of the Company.

B(5)(2) Sectorial Risks

45. **Financial Fortitude and Problematic Payment Ethic of Tenants** - As a company where the entirety of its assets are reliant upon tenants with which it engages, the Company is exposed to detrimental changes in the financial fortitude of the tenants and their failure to fulfill the terms of payment agreed with them in the rental agreements, which may impact the financial results of The Company.
46. **Vacancy Risks and Property Maintenance Expenses** - The cash flow of the Company is reliant upon the ability of the Company to create income on the one hand and to limit expenses on the other, in connection with the real estate which it owns. The maintenance of rental real estate involves certain fixed expenses (such as municipal taxes and insurance). The obligation or necessity thereof apply independently of the occupancy rates (meaning, whether an asset produces any income for the Company or not). A situation of partial occupancy over time, in assets of the Company, may compress profitability of the Company and even cause a loss, if rental income is insufficient to counter the fixed expenses in the assets of the Company. Furthermore, the value of said assets may drop, since the market value of income producing assets is influenced, inter alia, from the number of existing tenancies and the remaining duration of each of them. It is noted that certain operating expenses, such as maintenance expenses, labor costs and tax expenses are subject to external factors, which are not under the control of the Company such as negotiations with labor organizations and the local government. The tenancies in the residential buildings of the Company are for relatively short term (one to two years) and accordingly, these assets are more exposed to these risks than commercial assets, in which tenancies are for periods which range between five (5) years to twenty (20) years.
47. **Liquidity Risk** - The liquidity of the investment in real estate is relatively low, which may harm the ability of the Company to realize assets. In the event that the Company shall be required to realize any of its assets by quick sale, the proceeds in respect of such asset may be lower than its fair value and consequently, the profitability of the Company shall be harmed. In light of the current economic environment, which is influenced by the spread of COVID-19, there exists an additional potential liquidity risk, as was described in the financial reports.

48. **Competition** - Competition may significantly increase the prices which the Company shall be required to pay for assets which it shall seek to acquire, and accordingly limit the ability of the Company to acquire attractive investment opportunities. Furthermore, a reduction in rental prices in similar assets which compete with the assets of the Company, or construction, including increased construction of such assets, may harm the ability of the Company to rent its assets or to maintain a level of rental prices or to increase the rental prices.
49. **Weather and Climate Change Risks** - The Company is exposed to the risks of natural disasters such as hurricane and extreme weather, which may cause serious damage to its assets. These risks may increase as a result of climate change. Generally, the Company insures its assets against such risks, but in certain instances the Company may be uninsured against certain catastrophic damages. In such instances, it is possible that the Company shall not have resources to finance the repair of the damages. Financing of repair and rehabilitation of assets from these damages may be at a significant scope for the Company. Furthermore, changes in federal and state legislation and regulations concerning climate change may cause an increase in capital expenses in order to improve energy efficiency, which shall require the Company to invest in development of its assets, and this without a parallel increase in its income.
50. **Regulation Risks** - As the owner and operator of various real estate assets, the Company is exposed to possible liability in respect of various laws dealing with real estate, public health, safety and environment, including with regard to the costs of environmental cleanup and pollution damages (present or past) related to its assets and in connection with lead-based paint, asbestos, intra-structure air quality, radon gas, the penetration of smells and the spread of mold.
51. **Reduction in the Value of Assets as a Result of Interest Rate Increase** - Interest rates have dropped and they are low relative to historic interest rates, and positively impact the value of the real estate assets of the Company. An increase in the interest rates may reduce the value of such assets in certain instances, to a value which is lower than the loan against the asset.

B(5)(3) Special Risks

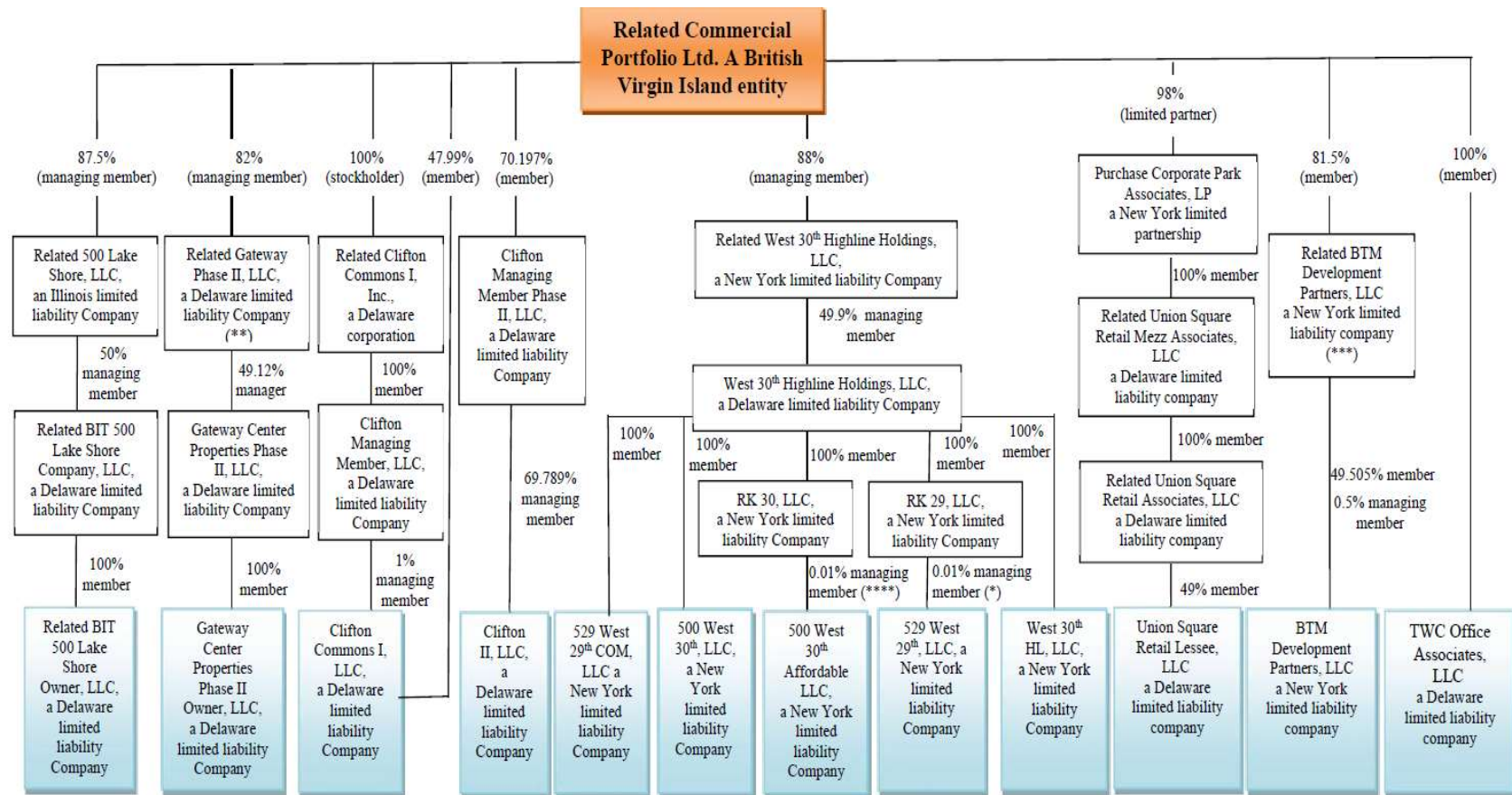
52. **Construction Defects** - If material construction defects are discovered in any of the assets of the Company, this may detrimentally impact the profitability of the Company (in light of the expenses which the Company shall be compelled to bear) as well as its good will.
53. **Joint Venture Risks** - The joint ownership of the Company in certain assets may cause risks which are not directly related to the ownership of the Company in such assets, such as: The refusal of the Partners of the Company (hereinafter in this clause “**Partners**” to carry out capital investments in the venture; joint authority of the Company and the Partners in the making of decisions concerning affairs of the assets, when the Partners may have goals which are not in accordance with the goals of the Company; the existence of rights of the Partners to sell their share in the joint venture, subject to certain terms and without the consent of the Company; under certain joint venture agreements, the Company may be limited in its ability to purchase or sell rights in the joint asset and/or be subject to a right of first refusal of the Partners, and it is possible that it shall be compelled to exercise such rights at a time when it is not practical or does not serve its interest and so forth.
54. **Errors or Underestimates in Calculation of the Costs of the Project** - For purposes of development of a project, the Company is required, inter alia, to estimate its costs for execution of the project. An error or an underestimation in calculation of the costs of construction, may harm the profitability of the project for the Company or even cause a loss and consequently, may harm its financial results. Furthermore, the purchase of properties and/or income producing structures is

carried out after calculation of estimates concerning the anticipated income, the anticipated costs and as a result thereof, the anticipated profit and the value of the land or the property. An error or an underestimation in the calculation of these estimates may harm the profitability of the project for the Company or even cause a loss and consequently harm its financial results.

55. **Exchange Rate Risks** - As of the date of the report, the business activity of the Company is concentrated in the US and carried out in US dollars. In light of the fact that the issue of the Bonds of the Company (Series A) was made in Israel in NIS, the Company may be exposed to an appreciation of the NIS versus the USD, and as a result, the profitability of the Company may be harmed. It is noted that the Company may, from time to time, hedge its exposure to such interest rate fluctuations by using Swaps and other hedge instruments.
56. **Non-Fulfillment of Undertakings Pursuant to Financing Agreements** - As a rule, in accordance with the financing agreement which are relevant to the real estate assets of the Company, various restrictions apply to the asset companies. Such restrictions include, inter alia, undertakings to discharge the loan; payment of operating expenses and taxes; not to transfer the rights in the assets; to adhere to operating as special purpose corporations; to maintain certain insurance policies; and so forth. Failure to comply with said undertakings may cause an immediate calling of the balance of the loan, in accordance with its terms, and a transfer of the rights of the Company in the real estate assets as mentioned, to the financing entity (by way of a lien).
57. **Insolvency Laws and a Claim Which Shall be Submitted by a Foreign Creditor** - the Company incorporated and registered outside of Israel in accordance with the law applying to the British Virgin Islands, and offered bonds (non-convertible) to the Israeli public, initially in accordance with a supplementary Prospectus dated 27.2.2015 and a supplementary notice of 8.3.2015. Accordingly, and in accordance with the provisions of Section 39A of the Securities Law, various provisions of the Companies Law apply to the Company (including provisions concerning the appointment of external directors, an internal auditor and an audit committee) and furthermore the Company has undertaken the application of provisions in connection with a compromise or a settlement pursuant to the Insolvency and Economic Rehabilitation Law-2018 and these provisions apply in addition to the provisions of the documents of incorporation of the Company and the British Virgin Island laws.
58. Additionally, the Company, the controlling shareholders and the officers have undertaken irrevocable prospectus undertakings set forth in section 4 of the shelf prospectus, concerning the application of the Israeli Law, and various undertakings concerning insolvency proceedings, the prominent of which is an undertaking not to object to a motion of a Trustee and/or bondholders which shall be submitted to a court in Israel in proceedings submitted against the Company for the application of the Israeli Law concerning a compromise or a settlement, and insolvency, in connection with the Company, and additional relevant undertakings set forth in section 4 as stated.
59. Notwithstanding that stated above, with respect to the Insolvency Laws, it is possible that there shall be applicability of laws in each of the three territories, Israel, British Virgin Islands and USA (both with respect to local jurisdiction and with respect to substantive jurisdiction). However, in light of that stated above and subject to fulfillment of the undertakings of the Company, of the controlling interest and of the officers (present and future, as the case may be), insolvency proceedings other than under the Israeli Law and/or in non-Israeli courts, may arise only from a claim submitted by a foreign creditor. In this matter it is noted that to such extent as insolvency proceedings shall be commenced against the Company, other than in accordance with the Israeli Law and/or in a foreign court, arising from the claim of a foreign creditor, the Company has committed to making best efforts to contend "forum non conveniens", subject to applicable law.

60. Furthermore, with respect to a foreign creditor, it is noted that the Company has undertaken in the framework of the trust deed that it shall not undertake credit from financial institutions which are not Israeli, and shall not grant pledges to non-Israeli financial institutions, other than in the framework of credit which may be provided by US financial institutions for performance of exchange rate hedge transactions of the NIS versus the USD with respect to the bonds which the Company shall issue, and this by means of provision of specific pledges to secure such credit facility. It is clarified that the Company may provide guarantees in connection with its activity in the held companies.

B(6) Holding Structure Diagram



(*) Represents the rate of holdings of RK29, LLC in the capital of 529 West 29th, LLC, as of the date of the report.

(**) Furthermore, Related Gateway Phase II, LLC, holds 49.5% of Gateway Leverage Lender, LLC.

(***) Managing membership is held by means of a wholly owned corporation.

(****) Represents the rate of the rights of RK30, LLC in the capital of 500 West 30th Affordable, LLC as of the date of the report.

C. The Debt in Question in the Settlement - Bonds

61. As stated in the opening remarks, on 10.3.2015, the Company issued Bonds (Series A) in Israel in an amount of NIS 847 million (as of the date of the issue), pursuant to the 2015 Prospectus which was published by the Company on 26.2.2015.⁶
62. It is emphasized that the Series A Bonds are the sole bonds issued by the Company in Israel and that the Company has no additional creditors in Israel.
63. It is further stated that in the framework of the Prospectus, Strauss Lazar, Trust Company (1992) Ltd. was appointed as Trustee for the Bonds. Pursuant to the terms of the trust deed (included in the Prospectus), repayment of the debt will be carried out in five semi-annual payments, starting on 30.9.2018, whereby each of the four initial payments shall be at a rate of 5% of the original principal of the bond. The final payment will be paid on 30.9.2020 at a rate of 80% of the principal.
64. The Company has fulfilled the four initial payments at a cumulative rate of 20% of the principal. However, in light of the global corona crisis, which erupted throughout the world in early 2020, and due to its significant ramifications, the Company has found itself in a situation where it is required to postpone the date of discharge of the final payment, which is set for September 2020.

D. The Factual Background and the Circumstances Leading to the Need for Submission of this Motion

65. On 24.3.2020, the Company published its reports for the year 2019. In the framework of these reports a “going concern” remark was included in the external accountant’s report of the Company, in light of the corona crisis, which erupted throughout the world in early 2020, and impacted many companies and corporations, included the Company.
66. In light of the devastating consequences of the Corona crisis on the global economy, Maalot downgraded the debt rating of the Company from ilA+ to a rating of ilBBB, and the Bonds were included in its CreditWatch list, with negative consequences.
67. In these circumstances, on 25.3.2020 the Trustee for the Bonds notified of the convening of an assembly of bondholders, on agenda of which were the receipt of a report from the Company and a consultation concerning the steps required in order to protect the rights of the bondholders.
68. Further, in accordance with his authority, the Trustee for the Bonds appointed Migdal Insurance Company, Ltd. as representative of the bondholders, and on 30.3.2020 an assembly of bondholders was convened, on the agenda of which were the appointment of an additional representative for the bondholders and the appointment of a legal advisor.
69. On 6.4.2020, an assembly of bondholders was held in which Adv. Oded Goldstein was appointed as an additional representative, and the firm of Gornitzky & Co. Attorneys, by means of Adv. Ofer Tzur, was selected to serve as legal advisors. Migdal Insurance Company, Ltd. and Adv. Oded Goldstein (hereinafter jointly, “**the Representatives**”).

⁶ The following is a link to the MAYA system with the full text thereof -
<http://maya.tase.co.il/reports/details/951285>

70. The Company and the Trustee and the Representatives engaged in contacts in order to prepare a document of undertaking called a “Standstill” document. On 23.4.2020, the Company signed upon the Standstill undertaking in the framework of which the Company undertook, inter alia, to transfer information and documents to the Trustee and to the Representatives, and undertook not to take certain steps, for a period of 45 days from the date of the signature upon the undertaking.⁷

“2” The Standstill undertaking document is attached **as Appendix 2** hereto.

71. Further, the Company provided information and documents to the Trustee and the Representatives. At the same time, in light of the fact that the assets which are held by the Company (indirectly) are located in various states in the U.S., and after various proposals were examined, the Trustee and the Representatives engaged the U.S. law firm of Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton, LLP (hereinafter: “**Cleary**”), in order to receive legal services for the purpose of safeguarding their rights.
72. In addition, the Trustee and the Representatives examined suitable candidates (local and international) in order to provide economic consultancy to accompany the negotiations for the settlement of the debt with the Company and to safeguard the rights of the bondholders. In light of the fact that the Company is a foreign company registered in the Virgin Islands, it has no assets in Israel, all of its assets are located in the U.S., the assets of the Company are pledged with senior pledges to financial institutions in the U.S., and some of the assets are under joint ownership of the Company with foreign partners, and in light of the need for specific expertise in the real estate market, finance and the U.S. economy in general and under the days of the influence of the corona in particular, and the importance of geographical proximity to the assets - the services of the international financial consulting firm Duff & Phelps, which is based in the U.S., were retained.
73. The Trustee and the Representatives of the bondholders clarified to the Company that they insist on full discharge of all of the payments and the rights due on time, and that they shall be prepared to consider a settlement solely and exclusively provided that it shall not prejudice the rights of the bondholders as stated. In these circumstances, negotiations were commenced between the Company and the bondholders for the formulation of a debt settlement.
74. In parallel, in light of the special circumstances of the particular instance and in light of the understanding of the parties that they are seeking agreement, the Trustee for the Bonds submitted to the Honorable Court (with the consent of the Company) a joint motion for exemption from the appointment of an expert by virtue of the exception set forth in Section 329(c) of the Law.
75. Among the grounds of the Motion, the Trustee for the bonds included the following facts - 1) the Company has no assets in Israel and all of its assets are located in the U.S.; 2) Examination of the financial fortitude of the Company and its ability to meet its liabilities towards the bondholders requires understanding and familiarity with the American market. ; 3) The Representatives have engaged with top-tier legal and economic advisors in the U.S; 4) The international financial consulting firm DP has undertaken to provide an Opinion in accordance with the provisions of Section 330(1) and 330(2) of the Law.; 5)Negotiations between the parties are not aimed at reducing the debt but rather advancing the discharge of some of the debt and postponing the discharge of the balance thereof.; 6) The Company has issued a single series of Bonds and the bondholders are the sole creditors of the Company in Israel; 7)The overwhelming majority of the Series of Bonds is held by seasoned institutional investors who are subject to strict examination
-

and decision-making mechanisms with respect to the question of whether to vote in favor or against the debt settlement.; 8)The Trustee further noted that the parties intend to reach a settlement in the near future and accordingly the locating an expert and his appointment may delay the negotiations between the parties.

76. As I was informed by the legal advisors of the Company, on 20.5.2020, the Honorable Court issued a decision whereby it wishes to present the Motion to the Supervisor of Insolvency and Economic Rehabilitation Proceedings (hereinafter: **“the Supervisor”**) and the Securities Authority in order to receive their position by 10.6.2020.
77. On 3.6.2020, the Supervisor submitted his position whereby in light of the grounds of the Trustee which are presented in the Motion and including the fact that the settlement upon which the parties are laboring does not involve “a haircut”, the Supervisor does not object to the Motion for an exemption from the appointment of an expert on behalf of the Court for the safeguarding of the affairs of the bondholders. The Supervisor further noted that to his understanding “in light of the corona crisis and the limitations involved at this time upon the entry into foreign countries, a local expert on behalf of the Court would face obstacles in closely examining and assessing of the real estate assets in the U.S. which the Company holds, by means of held companies, and this as well supports the Motion”.
78. On 10.6.2020, the position of the Securities Authority was submitted, in which the staff of the Authority noted that it found no grounds to adopt a position in the Motion and that it leaves the decision therein to the decision of the Honorable Court.
79. On 14.6.2020, a decision was issued by the Honorable Court granting the exemption requested in the Motion, from the appointment of an expert in this matter. The Court further held that the parties must file an orderly motion for the convening of a creditors assembly to approve the debt settlement in accordance with the provisions of the Law, not later than 7.7.2020.
80. As stated above, throughout all of the recent months, comprehensive, focused and serious negotiations were conducted between the Company and between the Representatives of the bondholders and the Trustee, for conclusion of the debt settlement. At the end of the negotiations, the parties have reached agreement concerning the outline of the proposed settlement, which must be presented for discussion and approval at the creditors assembly, the convening of which is requested in this Motion.

E. The Proposed Settlement

E(1). The Principal Points of the Proposed Settlement

81. The settlement is a result of negotiations which the Company conducted with the Representatives of the bondholders and with the Trustee for the Bonds, who were accompanied by internal and external consultants and experts as stated, including the firm DP.

“3” The copy of the amendment to the Deed of Trust, which was agreed between the Company, the Trustee and the Representative is attached **as Appendix 3** to this affidavit. It is hereby clarified, that in parallel to the submission of the motion the Company is approaching the TASE in order to obtain its approval to the amendment of the deed of trust. Should the TASE require any amendments, the Company will submit the appropriate notice.

82. It should be noted that due to the urgency of the request and the timelines, the settlement appendices have not yet been finalized (apart of the amendment of the deed of trust) and will be finalized between the parties until the bondholders' meeting. the settlement appendices will be presented to the bondholders for voting on the approval of the arrangement and if necessary, also to the Honorable Court. At this stage, an advanced draft of the appendices for the amendment of the deed of trust is attached (appendices 4-7 below).

83. The principal points of the proposed settlement are as follows:

83.1. **Entry of the Settlement into Force:**

83.1.1. By the record date (as defined in the trust deed), the approvals shall be obtained and the actions shall be carried out which are a precondition to the entry into force of the settlement, as follows:

- A. The approval of the District Court of Tel Aviv-Jaffa will be received in accordance with the provisions of chapter C of section J of the Law, after the assembly of holders has voted with regard thereto and approved it by the majority required by law.
- B. A signed confirmation will be received from the senior finance officer at the Company whereby an amount of \$12.5 million has been transferred to the Company by the controlling shareholder together with an additional amount of approximately \$43 million arising from the refinancing of the TWC, which shall remain in a deposit for purposes of partial early redemption of the Series A Bonds as specified in clause 2.2 of the amendment to the trust deed (hereinafter: **"the Amendment to the Deed"**).
- C. The Trustee shall receive confirmation from the CEO of the Company or a senior finance officer in the Company concerning the available cash balance in the Company, at a sufficient amount (together with the amounts set forth in clauses 2.1 and 2.2 of the Amendment to the Deed) for performance of the partial early redemption as specified in clause 3.2 of the Amendment to the Deed, together with written confirmations from the banks in which said amounts are deposited.

83.1.2. Subject to fulfillment of the conditions precedent, and not later than the record date, all of the following actions shall take place at once, when each action is carried out at the same time and shall be deemed to have taken place simultaneously and none of them shall be deemed valid nor shall any documents be deemed delivered without performance of the entirety of the remainder of the actions and delivery of all the documents or performance of all of the actions set forth in this clause below:

83.1.3. The Amendment to the Deed will be signed by the Company and by the Trustee and an original signed copy thereof shall be delivered to the Company and to the Trustee.

83.1.4. The Company will issue an immediate report regarding the partial early redemption of the outstanding balance of the Bonds (Series A), and deposit at that date in the Trustee's account, an amount of NIS equal to \$74.5 million (based on

the USD / NIS exchange rate known at the date of publication of the aforesaid early redemption report)) for the principal of the Bonds and interest accrued to that date, calculated based on a year of 365 days as follows::

- A. The annual interest rate with respect to the period starting on 25.3.2020 and until 31.3.2020 shall be 1%.
- B. The annual interest with respect to the period starting on 1.4.2020 and until the period 30.6.2020 shall be 6.1%.
- C. The annual interest with respect to the period starting on 1.7.2020 and until the date of performance of the actual early redemption shall stand at 7%.

The amount of early redemption together with interest as stated will be transferred (in NIS) directly to the account of the Trustee.

The Company will deliver to the Trustee, prior to performance of the action, a detailed calculation of the total amount for payment (in NIS) in the framework of the aforementioned early redemption, to the satisfaction of the Trustee. Furthermore, immediately after the date of performance of the early redemption as stated, the Company shall publish an immediate report which shall include details of: (a) the amount of the principal redeemed (in NIS) and the amount of the accrued interest which is included in the framework of the payment as specified in this ; and (b) the balance of the principal for payment and the revised repayment schedule (in NIS) in accordance with the terms of the debt settlement.

83.2. The Documents which shall be Delivered to the Trustee for the Bonds:

- 83.2.1. The originally signed sale agreements with respect to the Company's rights in the TWC and BTM properties (as defined below and as set forth in Sections 10.1.1 and 10.1.2 to the Amendment to the Deed).
- 83.2.2. An irrevocable deed of assignment and pledge whereby the Company assigns and pledge to the Trustee, by assignment by way of pledge and with the consent of the controlling shareholder, the entirety of its rights to receive the proceeds from the controlling shareholder, in accordance with the sale agreements as stated in clause 3.3.1 of the Amendment to the Deed.
- 83.2.3. The contingent assignment agreement, as defined in clause 10.4 of the Amendment to the Deed, with respect to the rights of the Company in the TWC and BTM properties (as defined below and as specified in clauses 10.1.1 and 10.1.2 of the Amendment to the Deed).
- 83.2.4. A confession of judgement, as defined and specified in clause 10.3 of the Amendment to the Deed, signed in the original, together with the confirmation of the Foreign Attorney as described in clause 10.3.7 in the Amendment to the Deed, and the deed of assignment as specified in clause 10.2.3 of the Amendment to the Deed.
- 83.2.5. The documents specified in clause 13.3 of the Amendment to the Deed, including the pledge documents, the opinions and the confirmations.

- 83.3. The Company shall pay the reasonable fees and expenses of the Trustee, the Representatives, their agents and consultants both in Israel and abroad, which have yet to be paid for the period until the record date pursuant to the approval of the scope of fees and expenses provided to the Company by the Trustee.

83.4. **Payments of Principal and Interest and New Repayment Schedule in Respect of the Undischarged Balance of the Bonds:**

In lieu of that stated in Section 2.1 of the trust deed and Sections 2 and 3 of the terms in the overleaf, starting on the date of the entry of the debt settlement into force (and after performance of the early redemption), the Series A Bonds shall be repaid as follows:

83.4.1. **Principal**

The final payment on account of the principal of the Series A Bonds in respect of the balance of the nominal value of the series (meaning, after performance of the early redemption above) shall be postponed from September 30, 2020 as stated in the original terms of the trust deed to September 30, 2021 (hereinafter: **“the Undischarged Balance”**).

83.4.2. **Interest**

A. Starting as of July 1, 2020, the principal of the Debentures (Series A) shall carry a fixed annual interest rate of 7%, (hereinafter: **“the annual interest rate set in the debt settlement”**) subject to adjustments of the interest rate, if applicable, resulting from an additional change in the rating of the Bonds (Series A) and/or the manner of the Company’s compliance with financial covenants and/or from the recording of a “Going Concern” note in its financial statements, all as set forth in Sections 5.2, 5.3 and 5.3A of the trust deed and the Amendment to the Deed and without derogating from the remainder of the trust deed and the amendment thereto.

B. The interest on the Undischarged Balance of the principal of the Series A Bonds shall be paid in three payments on dates as follows: October 1, 2020, April 1, 2021, September 30, 2021 (which shall be paid together with discharge of the balance of the Bonds). Each payment as stated shall be calculated based on a year of 365 days.

83.5. **Interest Rate Adjustments**

- 83.5.1. An amended mechanism was determined for adjustment of the interest rate as a result of a downgrading, as specified in clause 7.1 of the Amendment to the Deed.

83.5.2. A mechanism was also determined for adjustment of the interest rates as a result of the recording of an “going concern” remark in the financial reports of the Company as specified in clause 7.3 of the Amendment to the Deed.

83.6. Restrictions on Performance of a Distribution:

Notwithstanding Section 5.5 of the trust deed, the Company undertakes that until the full final and exact repayment of the Undischarged Balance of the debt (principal and interest) and pursuant to the terms of the Bonds (Series A) as set forth in the trust deed, as amended by the Amendment to the trust deed, as well as the fulfillment of all of the Company’s undertakings towards the holders of the Bonds (Series A) pursuant to the trust deed and to the terms of the Bonds (Series A), it shall not make any distribution (as defined in the Companies Law) whatsoever, including that it shall not declare, pay or distribute any dividend or repay any shareholder loan.

83.7. Transactions with Controlling Shareholder:

83.7.1. The provisions of Section 5.11 of the trust deed shall be cancelled and the following provisions shall apply:

- A. Starting on the date of the entry into force of the debt settlement, no transactions of the Company shall be carried out (as per the meaning thereof in the Companies Law) with the controlling shareholder therein (and it is clarified that with respect to this clause “controlling shareholder” shall be as this term is defined in Section 268 of the Companies Law) or transactions of the Company with another person in which the controlling shareholder has a personal interest.
- B. Notwithstanding that stated above, it is clarified that follow-on transactions shall be permitted, which are one or more of the following types of transactions: (1) Extension or renewal of transactions set forth in Section 12 (Regulation 22) in Section D of the periodic report of the Company for the year 2019; (2) Provision of guarantees by the controlling shareholder (directly and/or indirectly) to financing entities on behalf of the Company and/or corporations held by the Company, without any liability to the Company; (3) Engagement in policies to insure the assets of the Company and the held corporations against customary risks, in the framework of the policies which cover the portfolio of assets of the Company together with the assets of the controlling shareholder to such extent as exist (where the amounts of the premiums are allocated by the insurance company to the various assets); (4) The granting of an indemnification and release deed to the controlling shareholder and/or his relatives, to such extent as any of them serve as officer holders in the Company, under terms which are identical to the deeds of indemnification and exemption customary with the Company with respect to the other officer holders at such time; (5) Transactions for the purchase of income producing real estate assets against the issuance of shares alone (without monetary consideration) and provided that the debt in respect of said assets is non-recourse to the Company; and (6) Transactions of the controlling shareholder which are “extraordinary transactions” with regard to which Regulation 1(2) of the Companies Regulations (Deviations in Transactions with Interest Parties), 2000, apply.

83.7.2. The Company undertakes that until the date of the full, final and precise discharge of the debt in accordance with the terms of the Series A Bonds, and fulfillment of all of the remainder of the undertakings of the Company towards the holders of the Series A Bonds in accordance with the trust deed and the amendment thereto, it shall not pay any consideration to the controlling shareholder in connection with the management agreement to which the Company is party (as described in Section 12[A] of Part D of the periodic report of the Company for 2019).

83.8. **Engagement in Agreements which are Relevant to Performance of the Debt Settlement:**

As a condition to the entry into force of the debt settlement, the following documents were signed:

83.8.1. Contingent agreements as follows:

- A. A contingent agreement between the Company and the controlling shareholder whereby the controlling shareholder shall purchase the holdings of the Company (100%) in TWC Office Associates, LLC (a company incorporated under the laws of the State of Delaware) which is the owner of the asset of the Company, 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19), in New York (“TWC”), which is part of the mechanism to secure the undertakings of the Company for discharge of the Series A Bonds . For the avoidance of doubt, it is clarified that the provisions of Section 8.1.24 of the trust deed shall not apply to the sale of this asset in accordance with the provisions of said agreement.
- B. A contingent agreement between the Company and the controlling shareholder whereby the controlling shareholder shall purchase the holdings of the Company (up to 81.5%) in Related BTM Development Partners, LLC, which is the (indirect) owner of the Bronx Terminal Market asset of the Company (“BTM”), which is part of the mechanism to secure the undertakings of the Company to redeem the Series A Bonds. For the avoidance of doubt, it is clarified that the provisions of Section 8.1.24 of the trust deed shall not apply to the sale of this asset in accordance with the provisions of said agreement.

The consideration for the purchase of rights subject to the agreements set forth in Sections 10.1.1 and 10.1.2 of the Amendment to the Deed (the “**Sale Agreements**”) shall be equal to the amount of the Undischarged Balance (as previously defined), offset by the funds held by the Trustee for the repayment of the Bonds and plus the other undertakings made the Company towards the Trustee and bondholders pursuant to the trust deed (hereinafter: “**the Sale Consideration for TWC and BTM**”), which shall be paid (by way of assignment) directly from the controlling shareholder to the Trustee.

The consideration for the sale will be paid by the controlling shareholder in full on the date determined in the Sale Agreements without contingency or delay, and without contingency on the fulfilment of any conditions and without contingency

on the fulfilment of obligations of the Company towards the controlling shareholder, and furthermore without set off and/or deduction and/or withholding of any type or kind whatsoever, even if the Company does not fulfill any term of the Sale Agreement or of any other condition for the performance or consummation of the sale, and the sole remedy that the controlling shareholder would have for that would be the right to sue the Company.

83.8.2. It should be noted that the Purchase and Sale of Membership Interest agreements are still in the stage of advanced drafts between the parties, for their conformity with the wording of the amendment of the deed of trust, and are therefore not attached to this motion at this stage, and will be published prior to convening the bondholders' meeting.

83.8.3. The Assignment and Pledge Agreement whereby the Company assigns, with the consent of the controlling shareholder, by full, complete, absolute and irrevocable assignment, and also pledges, all of its rights to receive the Proceeds of the Sale of TWC and BTM, as specified above.

“4” The draft of the Assignment and Pledge Agreement is attached **as Appendix 4** to this affidavit.

83.9. **“Confession of Judgement” (COJ):**

83.9.1. . Without derogating from the validity of the assignment and pledge (as set forth in Section 12.1 of the Amendment to the Deed) of the sale consideration for TWC and BTM, a Confession of Judgment (as defined in Section 10.3 of the Amendment to the Deed) shall be deposited with the Trustee which shall be duly signed by the controlling shareholder’s authorized signatories, according to which in the event that the controlling shareholder shall not pay the Company when due the consideration for the sale of TWC and BTM, the controlling shareholder shall unconditionally owe to the Company (and to the Trustee as a beneficiary in the Confession of Judgment) an amount equal to the consideration of the sale of TWC and BTM. For the avoidance of doubt, the Confession of Judgment shall enter into effect upon the Amendment to the Deed entering into effect and shall be cancelled only upon the full repayment of the Undischarged Balance no later than September 30, 2021.

83.9.2. The Confession of Judgment shall include an unconditional agreement by the controlling shareholder and the Company (the Company’s consent is granted irrevocably also upon the signing of the Amendment to the Deed) according to which all of the Company’s rights pursuant to the Confession of Judgment are irrevocably assigned to the Trustee.

83.9.3. . The Company shall sign the irrevocable letter of assignment according to which all its rights pursuant to the Confession of Judgment are irrevocably assigned to the Trustee.

- 83.9.4. . The Trustee shall be entitled to make any use, as it deems fit, of the Confession of Judgment in order to collect the debt set forth therein, up to the amount of the Undischarged Balance and the other obligations of the Company pursuant to the terms of the trust deed and to the Amendment to the Deed.
- 83.9.5. The Trustee's notification to the Company and to the controlling shareholder regarding the amount of the Undischarged Balance and the scope of the other obligations of the Company pursuant to the trust deed shall constitute conclusive evidence of the amount that could be collected by force of the Confession of Judgment.
- 83.9.6.. For the avoidance of doubt, should there be right to exercise the Confession of Judgment, the Trustee (as a beneficiary of said Confession of Judgment) shall be entitled, and the controlling shareholder and the Company hereby grant their consent in advance, to assign the Confession of Judgment to a third party in whole and/or in part.
- 83.9.7. The Confession of Judgment shall include the Undischarged Balance based on the information appearing on the Stock Exchange website, as of the date in which it was delivered to the Trustee.
- 83.9.8. It is hereby clarified that in any case, the Trustee shall not be entitled to collect by force of the Confession of Judgment amounts exceeding the Undischarged Balance appearing on the Stock Exchange website, as it shall be upon the date of collection, and the other obligations of the Company pursuant to the terms of the trust deed and of the Amendment to the Deed
- 83.9.9. The foreign lawyer of the controlling shareholder shall provide the Trustee with a confirmation on the validity and enforceability of the Confession of Judgment and the controlling shareholder's obligation thereto, as described above.

"5" The draft of the COJ on behalf of the controlling shareholder is attached **as Appendix 5** to this affidavit. "6" The draft of the deed of assignment of the COJ is attached **as Appendix 6** to this affidavit.

- 83.9.10. It is further clarified that the undertakings of the controlling shareholder are towards the Company only, and this without derogating from the validity of the consent of the controlling shareholder that its undertakings will be assigned to the Trustee for the Bonds, in such manner that it shall be able to enforce same directly towards it by virtue of the assignment.

83.10. **Contingent Assignment and Assumption Agreement** (hereinafter: "**the Contingent Assignment Agreement**"), whereby the Company undertakes that in the event where the controlling shareholder shall not pay the consideration of the sale of TWC and BTM and in the event where the Bonds shall not be repaid upon time (meaning on September 30, 2021), the Company shall unconditionally assign and shall deliver to the Trustee the membership units in the TWC and BTM assets (indirectly) which the controlling shareholder has undertaken to purchase in the sale agreements, without derogating from

the other undertakings of the Company and the security given pursuant to the terms of the trust deed and the Amendment to the Deed.

83.11. For the avoidance of doubt, the COJ, the assignment of the rights of the COJ, the assignment of the rights by way of pledge to receive the consideration of the sale of TWC and BTM, shall remain in force and shall bind the controlling shareholder also in the event where the Undischarged Balance shall be called for immediate repayment.

“7” The draft of the contingent assignment and assumption agreement is attached as Appendix 7 to this affidavit.

83.12. Performance of the Final Payment and Securing of its Performance

83.12.1. The Company undertakes that not later than August 31, 2021 (meaning 30 days prior to the date fixed for the final payment on account of the principal and interest of the Bonds (Series A) (hereinafter in this clause “**the Date of the Notification of the Trustee**”), it shall provide confirmation in writing to the Trustee, signed by the CEO of the Company or a senior financial officer in the Company, that the Company possesses a cash balance in an amount equal to or exceeding the balance of its liabilities towards the Series A bondholders pursuant to the trust deed, as the Trustee shall determine them on such date, together with confirmation from the bank in which the deposit of the Company is maintained, together with written confirmations of the amounts of the cash balance in the deposit of the Company as stated, to the satisfaction of the Trustee. It is clarified that funds held by the Trustee (in net amounts, after deduction of amounts which must be paid to the Trustee or to any parties on its behalf in accordance with the provisions of the trust deed and as determined by the Trustee), shall be taken into account and calculated as part of the funds in the possession of the Company at such time and which shall serve for full discharge of the obligations of the Company towards the Trustee in accordance with the trust deed and the Amendment to the Deed.

83.12.2. In the event that on the date of the notice to the Trustee, the Company shall not have a cash balance in an amount sufficient to fulfill its obligations as stated above, the Company shall notify the Trustee thereupon at such time and shall produce confirmation in writing to the Trustee, signed by the CEO of the Company or by a senior finance officer therein, concerning the existing cash balance at such time with the Company, together with confirmation from the bank in which the deposit of the Company is maintained, together with written confirmations of the amount of the cash balance as stated, all to the satisfaction of the Trustee.

83.12.3. Without derogating from the foregoing, the Company undertakes that no later than September 16, 2021 (i.e., 14 days prior to the date fixed for the final repayment (principal and interest) of the Bonds (Series A)), it shall take all necessary actions in order to ensure that the full amount required at said time for the final repayment of the Bonds (Series A) according to their terms and the Company’s other obligations pursuant to the trust deed, as determined by the Trustee at said date, will be deposited in the Trustee’s account (offset by the amounts deposited at said time with the Trustee as set forth in Sections 5.8 and 5.9 of the trust deed).

83.12.4. If at the said date (September 16, 2021) the Company will not have sufficient cash balances to comply with its obligations as described above, it shall notify the Trustee in writing at that time.

83.13. **Additional Undertakings:**

83.14. Without detracting from any other undertaking in the trust deed, the Company undertakes with respect to each of the TWC and BTM assets (as defined in clauses 10.1.1 and 10.1.2 in the Amendment to the Deed) and including the entities which hold TWC and BTM and which are held by them (and with respect to these assets only), that it shall not carry out any of the actions set forth below, without the approval of the Trustee in advance and in writing:

83.14.1. The removal of funds from its possession to third parties and/or interested parties, including by means of distribution other than as part of the ordinary course of business of the subsidiaries and the held companies (including the asset companies), including by means of a repayment of shareholder loans or by any other means of withdrawal of funds, save in connection with the payment of asset management fees and development fees described in Section 12 (Regulation 22) in Section D of the periodic report of the Company for the year 2019.

83.14.2. Performance of any disposition in any of the assets from the entities which hold them and held by them.

83.14.3. Refinancing and/or repplinging of these assets, save for refinancing in respect of the TWC asset which was completed in the month of June 2020.

83.14.4. Payment of material principal or interest to financial creditors of the Company, save for payments under the amortization schedule.

83.15. **Security for the Bonds (Series A):**

83.15.1. Notwithstanding that stated in Section 6 of the trust deed, the Company shall create and shall record and/or shall cause the creation and recording in favor of the Trustee on behalf of the bondholders, a pledge and assignment for the consideration of the sale of TWC and BTM which shall be received from the controlling shareholder, as specified in Sections 10.1.1 and 10.1.2 of the Amendment to the Deed, in accordance with the applicable laws of the State of New York and the U.S. federal laws, and those of the British Virgin Islands (hereinafter: “**the Foreign Laws**”), and in accordance with that specified below (hereinafter: “**the Pledge**”).

83.15.2. The Trustee shall have the authority to consent to non-material changes in the text of the pledge documents, at the same terms under which the Trustee is entitled to consent to changes to the trust deed itself, mutatis mutandis. It is clarified that the confirmation of the Foreign Attorney (whose identity shall be acceptable to the Trustee), including his opinion, may include customary factual assumptions and reservations and the Foreign Attorney shall be entitled to rely upon the declarations of the Company and/or other persons in connection with the factual assumptions (without independent verification) to such extent as this is customary

in the relevant law, for performance of an inquiry as stated, in the state in which the Pledge is executed.

It is clarified hereby that after discharge of the final payment in respect of the principal and the interest in respect of the Series A Bonds, and subject to full repayment or discharge of the Undischarged Balance of the Bonds (Series A) in any manner whatsoever (including by way of buyback and/or early redemption) and discharge of all of the obligations of the Company towards the Trustee by virtue of the trust deed and the amendment thereto, the Pledge which was created pursuant to the trust deed shall be canceled, and the Trustee shall sign upon any document required for cancelation of the Pledge. Furthermore, after completion of the expiry of the Pledge, in accordance with legal advice which the Trustee has received concerning the matter of the cancelation, at the request of the Company (and at its expense) the Trustee shall send confirmation in writing to the Company upon the expiry of the Pledge which was created in favor of the Series A bondholders as stated in Section 13.2 of the Amendment to the Deed.

- 83.15.3. The registration, perfection and/or creation of the Pledge, specified in Section 13.1 of the Amendment to the Deed, shall be made in accordance with the opinion of an attorney or attorneys representing the Company (hereinafter: “**the Foreign Attorney**”), versed in the foreign laws that apply to the Pledge, such that upon the creation and delivery of all the documents described in the Amendment to the Deed, in a form satisfactory to the Trustee, the Pledges shall be deemed to have “registered”, “perfected” and/or “created”, as applicable.

83.16. **Early Redemption at the Initiative of the Company:**

- 83.17. Notwithstanding that stated in clause 17.2 of the trust deed:

83.17.1. The Company shall be entitled to carry out full early redemption or in the alternative, partial early redemption.

83.17.2. The amount which shall be paid to the Series A bondholders in the event of early redemption shall be an amount which reflects the liability value of the Bonds in circulation that are being redeemed, meaning principal together with interest, until the date of the actual early redemption.

83.18. **Grounds for Acceleration:**

- A. In the framework of the Amendment to the Deed, the various events set forth in the trust deed were amended, and additional events were added, as specified in Section 15 of the Amendment to the Deed.

83.19. **Miscellaneous**

- 83.19.1. **Appointing an observer on behalf of the Trustee** – Without derogating from the other provisions of Section 8.2 of the trust deed, upon the occurrence of

whichever of the events set forth in Section 8.1 to the trust deed and/or if a “Going Concern” note is recorded in the Company’s financial statements starting from the date on which the Company’s financial statements for the second quarter of 2020 are published and for as long as said event persists and/or the “Going Concern” note is still recorded as aforesaid, the Trustee shall be entitled (but not obligated) to appoint a representative on its behalf who shall be allowed to participate in the Board of Directors’ discussions (without a voting right), subject to the undertaking of confidentiality set forth in Section 31.11 of the trust deed, and the Company undertakes to invite him to all meetings of the Board of Directors.

83.19.2. Default Interest -

Despite what has been set forth in Section 3.4 to the Terms and Conditions Overleaf, default interest (at an annual rate of 3%) will apply from July 1, 2020, such that in the event that payment under the terms of the trust deed is made late (in the circumstances as specified in Section 3.4 of the Overleaf), the annual interest rate on the Bonds for the period from July 1, 2020 to the date of the actual payment will be 10% (subject to additional interest adjustments, as and when applicable, in accordance with the terms of the trust deed and the amendment of the deed of trust).

83.19.3. The Rating of the Bonds – with respect to what has been stated in Section 5.4 to the trust deed, the Company undertakes that, for the avoidance of doubt, any replacement or termination of the engagement with the rating agency shall be made on only against the engagement with another rating agency (approved by the Commissioner of the Capital Market, Insurance and Savings in the Ministry of Finance and/or by whomever has been authorized to do so by law).

84. The principles of the proposed settlement were discussed with the board of directors of the Company and approved at the meeting of the board of directors on June 29, 2020 (and earlier at the Company’s audit committee meeting on June 25, 2020), in which it was resolved also to submit the Motion in question.
85. Before ending this section, it should be noted that taking into account the obligation of the Company to publish reports for the first quarter of 2020 by 30.6.2020, and the impact which publication of such reports may have upon the Company and its assets, the Motion in question is submitted at the current stage, prior to the publication of said reports, in the most urgent manner, in order to minimize the harm to the business of the Company from the uncertainty which currently prevails.

E(2). Grounds for Approval of the Settlement

E(2)(1). The Need for the Settlement Arose from the Consequences of the Corona Crisis

86. As stated above, the need for the settlement which is proposed in the Motion arose as a result of the corona crisis which erupted globally in early 2020.
87. In light of the grave and completely unexpected global crisis, the Company found itself with liquidity difficulties (as did many other companies throughout the world and in Israel) which hinder its ability to meet the deadline for the final payment determined for repayment of the principal of the Bonds which were issued in the framework of Series A (as described in detail above).
88. As a result of the consequences of the corona crisis, numerous businesses, which, were it not for the outbreak of the crisis, would not have needed to enter any insolvency proceedings whatsoever, now find themselves at real risk of entering such proceedings.
89. In light of the fact that the Company found itself in this situation due to the corona crisis, and since it faces liquidity difficulties alone, the Honorable Court is requested to accord weight to the special circumstances of the crisis, and in particular, and especially, in light of the fact **this is a reasonable and appropriate settlement which promotes the welfare of the bondholders and improves their situation significantly.**

E(2)(2). The Settlement is Based Principally on the “Flagship Model” of the Capital Markets, Security and Savings Authority in Israel

90. As I was informed by the legal advisers of the Company, the debt settlement proposed in the Motion is based principally, mutatis mutandis, on the “Flagship Model” – “provision of liquidity to solvent companies due to the corona pandemic: Guiding principles proposed for a model for exchange and temporary postponement of repayment schedules of loans and bonds provided by institutional entities, in these circumstances” which was published by the Capital Markets, Insurance and Savings Authority in Israel on 23.4.2020 (hereinafter: **“the Flagship Model”**).
91. The Flagship Model is based on the following principles:
- 91.1 Temporary postponement of up to one year of repayment of principal and/or interest (including the possibility to postpone all the payments which remain or only part thereof), without a “haircut” to the funds of the saving public.
 - 91.2 The model is intended for corporations which are solvent from an asset perspective (the Asset Test) but are in temporary liquidity difficulties.
 - 91.3 The model will be accompanied by the undertaking of restricting terms by the borrowing corporation, the purpose of which is to protect the funds of the debtors whose debt was postponed, inter alia from situations of preference of other creditors.
 - 91.4 The model will include compensation for lenders in the form of additional interest at a rate that is higher than the ordinary indicated rate of interest that was established, or other compensation which results in a similar economic outcome.

92. The settlement exceeds the flagship outline in favor of bondholders, including - the agreed postponement is temporary and limited - this is the postponement of one year alone in the repayment of principal and interest. The Company is a solvent corporation from an asset perspective (meaning it fulfills the Asset Test) and one is speaking of temporary liquidity difficulties only. The settlement includes the undertaking of restrictive conditions by the Company - a certain undertaking for preservation of capital, undertaking of controlling shareholder guarantees as specified above, non-distribution of dividends throughout the period and so forth. The settlement includes compensation to the bondholders in the form of increase of the annual interest rate from 5.1% to 7%. Furthermore, the settlement determines additional protections for the bondholders as well as additional limitations upon the Company (for additional details see Section 14 above).

E(2)(3). There is No Harm to the Amount of the Repayment of the Debt

93. In the framework of the settlement, the amount of the repayment of the debt which shall be made to the bondholders shall not be reduced in comparison to the commitment of the Company pursuant to the shelf prospectus, on the contrary.
94. There have been numerous critiques of debts settlements which harm creditors. The majority of the criticism over debt settlement proceedings is heard in instances where there is a waiver by the bondholders of part of the debt in the framework of the settlement, which is called in stock market and economic media parlance “a haircut”.
95. In the instance in question, there is no “haircut”. **The bondholders will receive the entirety of the payment of the debt and even payment of interest at a significantly high rate of interest of 7% (instead of 5.1%), starting from 1.7.2020. It should also be emphasized,** as noted above, that upon approval of the settlement a prepayment of USD 74.5 million principle plus interest will be made. All of those benefits the situation of the bondholders in accordance with the settlement.
96. The controlling shareholder gives relevant collateral to the settlement.

E(2)(4). Security from the Controlling Shareholder

97. In addition to that stated, the settlement benefits the situation of the bondholders from an additional aspect, since it provides to the company protective mechanisms and security, which mitigate the risk in the event of non-performance of the settlement.
98. It was determined that the controlling shareholder would immediately inject cash into the Company in an amount of \$12.5 million.
99. In addition, as stated in section 14.4 above, the controlling shareholder undertook that to the extent that the Company holds insufficient cash to repay the Bonds on September 16, 2021 (i.e., 14 days before the final repayment date of the bonds), the controlling shareholder would acquire the rights that the company owns in the TWC and BTM properties in a way that will enable the Company to repay the Bonds.
100. Meaning, the controlling shareholder of the Company provides to the company a number of securities in order to support the performance of the settlement (as specified above), both by means of the injection of funds to the Company immediately - which enables the advancement of the repayment of

part of the debt, and by means of the granting of undertakings for performance of the final payment (including an undertaking to purchase properties from the Company in order to inject additional funds to it as needed). All of these are done in order to bring the parties to a settlement which maximizes the benefits for the bondholders and the nature of the protections granted to them, which themselves also benefit and improve the situation of the bondholders.

101. It should be noted, the Company approached the ISA in accordance to Regulation 37 to the Securities regulations (current and immediate reports) in order to receive an exemption from disclosing details on the controlling shareholder and his assets, in light of the undertakings provided by it in the arrangement. The controlling shareholder's undertakings described in the arrangement are conditioned on obtaining the said exemption from the ISA.

E(2)(5). Professional Legal and Financial Advisors have Examined the Settlement

102. The settlement presented in the Motion, and which is sought for presentation for approval before the assembly of bondholders, was initially presented for approval of the Representatives and of the Trustee and received their approval. Furthermore, it is the result of extended, substantive and comprehensive negotiations between the parties and expresses broad protection for the bondholders.
103. As stated, during the course of the negotiations, the financial and legal advisors of the Representatives - the US law firm Cleary and the international financial consultancy DP - accompanied the Representatives of the bondholders and were full partners in the preparation of the settlement. DP even provided the Representatives with a professional opinion in support of acceptance of the settlement. Another positive opinion on the settlement was also provided by the law firm LEVITT & BOCCIO, LLP.
104. Therefore, one is speaking of a settlement which was presented to a number of various consultants who were involved in its preparation and even expressed their opinion on its nature, advantages, fairness to the bondholders and the protections which are offered to them in the framework thereof. The Representatives and the Trustee for the Bonds believe that the settlement is appropriate and serves the entire interests of the bondholders.
105. It is clear that the proposed settlement is appropriate and maximizes the benefits to all of the parties. Accordingly, the Honorable Court is requested to direct the convening of the assembly of bondholders in order that it examine the settlement, as is requested in the heading to the Motion.

F. Details of the controlling shareholders in the Company and the influence of the settlement upon their rights, and the list of officer holders.

106. As stated above, the Company was incorporated by its controlling shareholder - Related Companies LP ("**Related**", as defined above). Related is a private limited partnership, which holds the entirety of the shares of the Company.
107. The general partner in this partnership is the company The Related Realty Group Inc., the sole shareholder of which is Mr. Stephen M. Ross.⁸

"8" The registry of shareholders of the Company is attached as Appendix 8 to this affidavit.

⁸ Additional parties at interest in Related include, inter alia, Mr. Jeff T. Blau, chairman of the Board of Directors of the Company.

108. As stated in Section E(2)(4)above, the controlling shareholder has undertaken the following commitments in the framework of this settlement:
- 108.1. Irrevocable undertaking on the part of the controlling shareholder to immediately inject (upon approval of the settlement) an amount of \$12.5 million - which shall be transferred directly to the account of the Trustee (as stated above, this injection shall serve for performance of early redemption of part of the Bonds, in an amount of approximately \$74.5 million).
 - 108.2. The controlling shareholder will sign a contingent agreement between the Company and the controlling shareholder whereby in the event of breach of the Company, the controlling shareholder will purchase the holdings of the Company in two properties: TWC and Bronx Terminal Market (“BTM”), as specified above in Section 14.4. The controlling shareholder has undertaken that it shall carry out and transfer the payment (the Consideration for the Sale) on the date determined, and shall not withhold and/or set off and/or deduct from them, even if the Company has not fulfilled the terms of the sale agreement with it and/or any other condition has not been fulfilled for performance and/or completion of the sale, and the sole relief which shall be available to the controlling shareholder in respect thereof is a right of legal action against the Company.
 - 108.3. It was further agreed that the signature upon the sale agreements shall include a confirmation that the controlling shareholder undertakes that the Company shall irrevocably assign to the Trustee its right to receive all of the funds from the controlling shareholder in respect of the commitment of the controlling shareholder to purchase the properties, and that this assignment shall be pledged to the Trustee, by pledge which shall automatically be exercised if the entirety of the Undischarged Balance of the Bonds shall not be repaid by September 16, 2021.
 - 108.4. In addition to all of the foregoing, the controlling shareholder will provide a COJ (as defined in section 10.3 to the amendment of the deed of trust) document with respect to the purchase agreements of TWC and BTM, as well as a deed of assignment of the COJ.
 - 108.5. Limitation on distributions - no distribution of a dividend or any other payments to officer holders in the Company shall be carried out until the date in which the debt settlement is completed and the final payment has been delivered to the bondholders.
109. It must be noted, that regarding changes in the list of officers in the company: On Dec. 27th 2018 Mr. Michael John Brenner ended his term as Director and CFO; Mr. David Klein Zussman (which was already serving as a Director) has been appointed as CFO; Mr. David Michael DiStaso has been appointed as a Director.
110. The following is a list of officers in the Company:
- 110.1. Mr. Jeff Todd Blau - Chairman of the Board of Directors of the Company.
 - 110.2. Mr. Richard Lawrence O’Toole - CEO of the Company and Director.
 - 110.3. Mr. Eitan Machover - External Director.

110.4. Mrs. Varda Levy - External Director.

110.5. Mr. David Michael DiStaso - Director.

110.6. Mr. David Klein Zussman - CFO of the Company and Director.

110.7. Mr. Daniel Kessler - Independent Director.

110.8. Mr. Eyal Bash - Internal Auditor of the Company.

G. The Material Creditors of the Company, the Total of the Debt to them, the Collateral for their Debt, the Total Debt to the Non-Material Creditors of the Company

G(1). Secured Creditors

111. To the knowledge of the Company, the Company has no secured creditors.

G(2). Preferential Creditors

112. To the knowledge of the Company, the Company has no preferred creditors.

G(3). Unsecured Creditors

113. **The unsecured creditors of the Company are the bondholders. The total of the debt of the Company to the bondholders, as of 29.6.2020, stands at NIS 677,600,000.**

114. Since the activity of the Company is carried out in dollars and the debt to the bondholders is in NIS, as part of the risk hedge policy of the Company, the Company has entered into certain agreements with US financial institutions (Goldman Sachs and Macquarie Group) (hereinafter: “**the Financial Institutions**”), with the purpose of hedging the influence of NIS/USD exchange rate variances with respect to its liabilities (hereinafter: “**the Hedging Agreements**”). As of the date of submission of the Motion, the fair value (net) of these hedging activities is positive. To such extent as exchange rate fluctuations shall occur, a liability may arise to such financial institutions and in such case, they shall be considered unsecured creditors. As stated above, as of the date of submission of the Motion, the Company has no debt to the financial institutions.

115. To the best of my knowledge, other than the aforementioned hedge agreements, the Company is unaware of any financial creditors of the and is not aware of the existence of creditors with a connection to the Company.

H. Details of the Amounts which were Paid on Behalf of Services and the Expenses, and the Estimate of the Cost of the Services and the Expenses which shall be Required With Respect to the Settlement Proposal.

116. On the date of submission of the Motion, the Company estimates the costs of the settlement at NIS 2 million, which also includes the expenses of the Trustee, the Representatives and the Company.

I. Assembly of Creditors

117. Pursuant to information provided to me by the legal advisers of the Company, I shall set out below the manner of the vote which is requested at the assembly.

118. The Honorable Court is requested to direct that the vote upon approval of the settlement shall be carried out as follows:

118.1 Subject to the provisions of applicable law, the assembly of bondholders shall convene on the dates, in the places and in the manner as shall be determined by the Company and/or the Trustee, as the case may be, in coordination with the Company, and it shall take place within seven days from the date of publication of the notice concerning the convening of the assembly as stated in accordance with the order being sought.

118.2 The following rules and instructions shall further apply to the assembly of creditors:

118.2.1 The Trustee shall be responsible for the conduct of the assembly of creditors. The following are the details of the functions and authorities of the Trustee in such capacity:

- A. It shall serve as chairman of the assembly of creditors, shall manage it and shall coordinate the vote therein.
- B. It shall determine the entitlement of every holder to vote in the framework of the assembly of creditors, subject to the provisions of the law and of this section.
- C. it shall publish the results of the assembly of creditors within seven days from the date of its convening.

118.2.2. The legal quorum for the conduct of the assembly of creditors will be fulfilled at such time when holders shall be present, themselves or by their legal representatives and/or trustees, which hold or represent, cumulatively, at least fifty percent (50%) of the debt to the unsecured financial creditors. If within half an hour from the time indicated for commencement of the assembly there shall not be present a legal quorum as stated, the assembly shall be postponed to the following day (and in the event that such day is not a trading day - to the following trading day immediately thereafter), at the same place and at the same hour, without necessitating additional

notice. In the absence of legal quorum at the aforementioned postponed assembly, the holders as stated of at least ten percent (10%) of the debt to the unsecured financial creditors shall constitute legal quorum.

118.2.3. Approval of the settlement at the assembly of creditors shall be by a majority of 75% of the total of the value represented at the assembly of creditors.

119. Beyond that stated, in every other matter related to the assembly of bondholders, for which express instructions shall not have been issued by the Honorable Court and which does not have a provision in accordance with the Settlement Regulations, the parties shall conduct themselves with respect to such matter or a similar matter, in the relevant trust deed, or the law, mutatis mutandis, as the case may be.

J. Additional Details Concerning the Company in Accordance with the Settlement Regulations

J (1). Characterization of the Customers of the Company

120. For a characterization of the customers of the Company, see Section B(3) above, which sets out the types of tenant of the group (who constitute its customers).

J(2). The Assets of the Company and its Debts

121. On 24.3.2020, the periodic and annual report of the Company for 2019 was published (hereinafter: “**the Annual Report**”). From the time of publication of the Annual Report and until the date of submission of the Motion, there has been no material change to the assets of the Company or its liabilities.

“9” A copy of the relevant pages from the financial reports of the Company, is attached **as Appendix 9 to this affidavit**. The full financial reports are not attached hereto in order to not encumber the court file.⁹ To such extent as these shall be required, they shall be attached further in accordance with the decision of the Honorable Court.

For expansion concerning the assets of the Company, see that specified above in Section B(4).

J(3). The Holdings of the Company in Material Entities

122. For the holding structure of the Company, see the holding structure diagram of the Company in Section B(6) above.

⁹ Due to the size of the document and in order not to encumber the court file, it is not attached to this Motion. Attached hereto is a link to the periodic and Annual Report of the Company for 2019, as was submitted in the “MAYA” system on 24.3.2020 - <https://maya.tase.co.il/reports/details/1285641/2/0?view=reports&q=%7B%22DateFrom%22:%222015-01-01T22:00:00.000Z%22,%22DateTo%22:%222020-06-21T21:00:00.000Z%22,%22Page%22:1,%22entity%22:%221638%22,%22events%22:%225B%5D,%22subevents%22:%225B%5D%7D>

123. For details concerning the list of investments in the subsidiaries and in the material included companies of the Company, see below the relevant clarification from the Annual Report:

List of investments in subsidiaries and in material included companies of the Company (direct holdings) as at December 31, 2019.

Name of included company	The Company (in USD thousands)	Rights of the Company in the included companies	
		Percentage of voting rights	Percentage of equity rights
Clifton Commons I, LLC (*) (**)	14,046	48.99%	48.99%
Clifton Managing Member Phase II, LLC	1,027	70.197%	70.197%
Related Gateway Phase II, LLC (*)	67,793	82%	82%
Related 500 Lake Shore, LLC (*)	40,324	87.5%	87.5%
Related West 30 th Highline Holdings, LLC (*)	154,810	88%	88%
Related BTM Development Partners, LLC	111,884	81.5%	81.5%
Purchase Corporate Park Associates, LP	106,227	98%	98%
TWC Office Associates, LLC	104,141	100%	100%

(*) In these companies, the Company is the managing partner and has the entirety of the authority in significant financial and operating decisions.

(**) Including 1% held by Clifton Managing Member, LLC (which is wholly owned (100%) by the Company).

124. It is clarified that there has been no change in the list of investments of the Company in subsidiaries and in material included companies of the Company, since publication of the Annual Report and until the date of submission of this Motion.

J(4). The Material Agreements to which the Company is a Party

125. In the framework of the Annual Report, the Company reported that during the course of 2019 and until the date of the publication of the Annual Report, the Company has not engaged in any material agreements which are not in the ordinary course of business.

126. From the date of the publication of the Annual Report and until the date of submission of the Motion, the Company has not entered into additional material agreements other than the settlement with the bondholders - an agreement described expansively in the framework of this affidavit; except for the refinance of TWC of which the free cashflow deriving from the transaction will be used for the prepayment described above.¹⁰

J(5). List of Material Legal Proceedings to which the Company is a Party

127. To the knowledge of the Company, no additional legal proceedings are conducted against it in Israel.

J(6). Guarantees Provided to the Company

¹⁰ For additional details see the company's report of June 28, 2020.

128. In general, as part of the financing agreements the “subsidiaries of the Company borrow funds from third-party lenders,”. Related, the controlling shareholder of the Company,¹¹ is requested to provide guaranties to secure certain undertakings of the borrowing companies, in accordance with the stages of development of the property (it is clarified that the Company does not issue guarantees, but rather the controlling shareholder, to lenders of the asset companies), as specified briefly below.¹²

129. **Bad Act Guarantee** - In general, in accordance with the terms of this guarantee, the guarantor undertakes to be liable for liabilities of the borrowing company in respect of any loss, expense or damage caused to the lender as a result of, inter alia, the following acts and in certain instances even for the entirety of the debt of the borrowing company towards the financier: (1) misrepresentation or fraud of the borrowing company or the guarantor; (2) Improper use and/or embezzlement of deposit funds of the tenants; (3) Improper use and/or embezzlement of insurance proceeds and/or non-payment of insurance premiums; (4) Physical destruction of the properties; (5) Gross negligence or criminal act in connection with the pledged assets; (6) Non-payment of property taxes and/or expenses related to the pledged assets; (7) Unauthorized transfer of ownership rights in the asset; (8) Engagement in activity which is not the designated activity of the borrowing company; or (9) the causing of the submission of a motion for bankruptcy of the borrowing company.

130. **Environmental Guarantee** - Guarantee (the guarantor and the borrowing company) for the payment for remediation of environmental damages discovered at the property (as required in order to return it to the same value had there been no such damages). Some of the environmental guarantees also cover repairs required for compliance of the property with ADA Regulations.

“10” A copy of the relevant pages concerning the guarantees provided for each one of the asset companies is attached as **Appendix 10** to this affidavit.

131. **Guarantees of the Controlling Shareholder** - Related may provide guarantees to third parties to secure the undertakings of companies of the Related Group in accordance with finance agreements in which companies of the Related Group have engaged. It is emphasized that **no consideration is paid by the Company for receipt of the guarantees specified below**. As of the date of the Motion, there exist the following guarantees which were issued by Related to secure the undertakings of entities which are held by the Company:

Project	Bad Acts guarantee	Environ mental guarantee	Others
Clifton	✓	✓	Insurance limit payment guarantee ¹³

¹¹ In certain instances, the provision of guarantees is not by Related alone and in other instances together with its partners in the relevant asset companies, while Related and its partners regulate the share of each of them in the obligations by virtue of the guarantees in the framework of a system of agreements between them.

¹² Such guarantees may be provided to the principal financing entity of the borrowing company and/or another entity which has provided a guarantee to the financing entity in connection with the financing provided by it to the borrowing company.

¹³ In accordance therewith, the guarantor shall have no liability in accordance with the guarantees unless: (1) Damage has occurred; and (2) after the damage event, it is not possible to restore the structure due to circumstances beyond the control of the borrower.; and (3) the liability of the

Gateway	✓	✓	-
Lakeshore	✓	✓	-
Abington House	✓	✓	-
529 West 29 th	✓	✓	-
530 West 30 th	✓	✓	-
Bronx Terminal Market	✓	✓	-
Union Square Retail	✓	✓	-
60 Columbus Circle	✓	✓	Limited guaranty of USD 35 million.

For more information on the various guarantees made in favor of the property companies, including the guarantees of the controlling shareholder, see Appendix 10 to this affidavit.

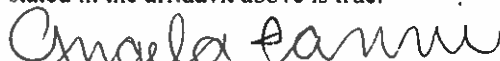
132. Related is a guarantor of the undertaking of the Company to indemnify its external legal advisers in connection with the 2015 Prospectus and in connection with the shelf Prospectus which the Company published on May 24, 2016 (Reference No.: 2016-01-032406) and in connection with the 2019 Prospectus.
133. In everything related to the settlement in question in the Motion, the Company has not issued any additional guarantees. It is further clarified, as stated above, that both the Company and the controlling shareholder have issued additional guarantees to secure the fulfillment of the compliance of the Company with the proposed debt settlement. For expansion concerning these securities, see Section E above.

guarantor in accordance with the guarantee shall be reduced in an amount equal to the net proceeds related to the damage which have actually been received by the borrower and applied to the debt.

I hereby declare that this is my name, this is my signature and all of that stated above is true.


Mr. Richard Lawrence O'Toole

I the undersigned ^{Angela} ~~John~~, Adv., license number ^{01IA6345506} _____, hereby confirm that on ^{6/29/2020} there appeared before me Mr. Richard Lawrence O'Toole, bearer of passport number 220600469 and after I have cautioned him that he must state the truth and that he shall be liable to the penalties prescribed at law if he shall fail to do so, he declared before me that this is his name and this is his signature and all of that stated in the affidavit above is true.


^{01IA6345506}, ADV

ANGELA IANNI
NOTARY PUBLIC, STATE OF NEW YORK
Registration No. 01IA6345506
Qualified in New York County
Commission Expires July 25, 2020

נספחים - תוכן עניינים

מס'	שם הנספח
1	חוות דעתה של פירמת הייעוץ הפיננסי Duff & Phelps
2	מסמך התחייבות ה- Stand Still
3	העתק התיקון לשטר הנאמנות, אשר סוכם בין החברה לנאמן ולנציגות
4	טיוטת הסכמי ה- "Purchase and Sale of Membership Interest"
5	טיוטת פסק דין המוסכם מטעם בעל השליטה
6	טיוטת כתב המחאה של פסק הדין המוסכם
7	טיוטת הסכם ה- "Contingent Assignment and Assumption Agreement"
8	מרשם בעלי המניות של החברה
9	העתק העמודים הרלוונטיים מהדוחות הכספיים של החברה
10	העתק העמודים הרלוונטיים מהדוח הכספי של החברה אודות הערבויות שהועמדו לטובת כל אחת מחברות הנכס

נספח 1

חוות דעתה של פירמת הייעוץ
הפיננסי Duff & Phelps

**Declaration and Opinion of James S. Feltman
Managing Director, Duff & Phelps LLC**

**In Support of Related Company Portfolio Ltd. Bondholders
Proposed Debt Restructuring**

June 27, 2020

Table of Contents

I.	SUMMARY OF ISSUES AND OPINION	2
A.	Duff & Phelps, LLC Retention; Role, Team, Independent	2
B.	James S. Feltman Work History and CV	3
C.	Background and Transaction Profile	3
D.	Covid-19 Environment and Observable Market Impacts, Tenants / Commercial Lenders	4
E.	Opinion and Support for Opinion	5
II.	INFORMATION SOURCES	6
A.	TRC Data Room for RCP	6
B.	TRC NDA	6
III.	NEGOTIATIONS	7
IV.	PROPOSED DEBT RESTRUCTURING	8
A.	RCP's Offer	8
B.	Additional Modifications to Advantage the Bondholders in an Event of Default	10
V.	ALTERNATIVE COURSE OF ACTION	11
VI.	CONCLUSION	12
	EXHIBIT REGISTER	13

I, James S. Feltman, hereby swear and affirm under penalty of perjury as follows:

I. SUMMARY OF ISSUES AND OPINIONS

A. Duff & Phelps, LLC Retention; Role, Team, Independent

1. Duff and Phelps LLC (hereafter ‘D&P’) was retained on or about May 11, 2020 by Straus Lazar, Trustee for Bondholders and representative Committee (hereafter ‘Client’) D&P’s is informed that the Client is the duly authorized representative of Related Company Portfolio Ltd.’s Bondholders (hereafter ‘Bondholders’) and that the Client is acting on their behalf in connection with a debt restructuring.
2. D&P’s was retained by the Client to:
 - (a) consult and advise the Client on an ongoing bond debt restructuring of Related Company Portfolio, Ltd., (hereafter ‘RCP’) and as more specifically set forth in the engagement letter, and
 - (b) provide an expert opinion (the ‘Opinion’) in support of the proposed restructured bond debt or decline to do so.
 - (c) A and B together hereafter is referred as ‘Engagement.’
3. D&P is an independent party in connection with the Bondholders of bond debt restructuring in RCP.
4. D&P has no connections to RCP or the parent organization, The Related Company (‘TRC’).
5. Further, D&P has no relationship with the Bondholders or the Client which pre-date the Engagement.

B. James S. Feltman Work History and CV

6. James S. Feltman, a Managing Director of D&P, (‘Declarant’) is one of the two-person team who represented D&P throughout the Engagement. The Declarant has

direct and personal knowledge of the facts set forth in this Declaration. The Declarant's curriculum Vitæ and testimonial history are attached as part of Exhibit Register #1 and Exhibit Register #2.

7. The Declarant has been qualified as an Expert Witness in restructuring, business and financial matters in state and US district court and bankruptcy court proceedings.
8. The Declarant also provides his opinion in support of the proposed bond debt restructuring for the reasons set forth in this Declaration and based on his training, skill and experience in such matters.

C. Background and Transaction Profile

9. As of January 1, 2020, RCP owed the Bondholders \$207,440,000 in USD (all values in this opinion are referenced in USD for sake of convenience; actual indebtedness is owed in ILS). This Bond debt is a listed security and trades on the Israeli stock exchange identified as Bonds Series A. As of March 31, 2020, RCP owed the Bondholders \$182,000,000 in principal.
10. RCP is a corporation organized in the British Virgin Islands. RCP's assets comprise nine separate interests in commercial real estate located in the United States.
11. A detailed description of RCP's economic interests can be found at Part A and at Figures 1.4. and 1.6 in the Exhibit Register #3.
12. During 2019 and periods prior to March 18, 2020, the Bond debt traded in a price range at or above par value. The pre-March 18, 2020 trading value reflects that Bondholders did not view a default in payment as material risk.
13. On March 19, 2020 and thereafter the Bond debt has traded in a price range below par, with closing prices in the 80's (See Exhibit Register #4 for trading information sourced from the TASE site).

-
14. A sharp decrease in the trading price of the Bond debt relates to RCP's release of the 2019 audited financial statement which was released on March 22, 2020.
 15. RCP's 2019 audited financial statements and the related audit opinion are found in Exhibit Register #3 at Part C.
 16. RCP's auditor includes the following language in the audit opinion of RCP's 2019 financial statements, "Without qualifying our above opinion, we draw attention to Note 1 to the financial statements.....raise substantial doubt about the Company's ability to continue as a going concern" (Ibid- page 96 of 210)
 17. The basis for "going concern" opinion is referenced to RCP's Financial Statement Note #1.
 18. Among other things, Note #1 references that RCP has a working capital deficiency of \$127,701,000.
 19. Working capital is the difference between an entity's current assets and its current liabilities.
 20. RCP's working capital deficiency is attributable to treatment of the September 2020 bond debt maturity as a current obligation.
 21. RCP's was unable to satisfy its auditors that RCP could access sufficient liquidity to meet its bond debt upon maturity, as discussed in Footnote #1.

D. Covid-19 Environment and Observable Market Impacts, Tenants / Commercial Lenders

22. The business environment in the United States has been negatively impacted by the onset of the Covid-19 pandemic. On March 9, 2020 and again on March 12, 2020, each of the three major securities exchanges in the US experienced sharp drops in the trading values of equity securities. As of this date, the three exchanges have since recovered most of the equity value lost in the period prior to March 12, 2020.

-
23. As a result of the Covid-19 pandemic, many businesses have reduced activities or closed. One significant consequence of the business closures has been a sharp rise in unemployment rates.
 24. Beginning in February 2020 and thereafter, I have that observed a number of pending business transactions in the US have been deferred or terminated.
 25. It has become a common occurrence after February 2020 for US based borrowers to seek short term forbearance arrangements with their lenders.
 26. It has also become common, after February 2020, that tenants are seeking rent abatements or other forms of concessions from landlords.
 27. In my current experience, US commercial lenders are taking a “wait and see” position with most borrowers.
 28. Beginning in March 2020, a wave of large and international businesses and middle market companies that have sought protection from creditors under Chapter 11 of the US bankruptcy code.

E. Opinion and Support for Opinion

29. For the reasons set forth in this Declaration, and based on my training, skills and experience, I opine that the proposed debt restructuring along with the supporting conditions offered by TRC are demonstrably favorable to the Bondholders and present a minimal risk of default.
30. Declarant’s opinion is based not only on the terms of the proposed economics of the restructured debt, but taking into account all of the changed terms and conditions.
31. In substantial measure, the Declarant’s opinion is predicated on the fact that TRC, and not just RCP, is offering direct support for the full satisfaction of the Bondholder debt.
32. The Section titled “Proposed Debt Restructuring” includes Declarant’s analysis.

II. INFORMATION SOURCES

A. TRC Data Room for RCP

- 33. Both RCP and TRC are private companies whose equity shares are not listed in any stock exchange.
- 34. RCP's bond debt, but not its equity, is publicly traded.
- 35. RCP publishes business and financial information to support its traded Bond debt.
- 36. An example of information published by RCP would include annual audited financial statements, a general business conditions review and a discussion from RCP's Directors (see Exhibit Register #3).
- 37. In connection with restructuring RCP's bond debt, TRC created a data room for RCP.
- 38. D&P, among others, were granted access to the data room subject to a Non-Disclosure Agreement ("NDA").
- 39. As relates to 2020, information in the RCP data room confirms that:
 - (a) through March 31, 2020, RCP was operating on parity with its business plan;
 - (b) as of April 2020, and May 2020, there had been no materials events of tenant defaults in properties managed by RCP; and
 - (c) RCP's satisfaction of the September 30, 2020 Bondholder debt maturity would require source(s) of cash in excess of RCP's cash on hand plus the expected net operating income through September 30, 2020.

B. TRC Information

- 40. Subject to a second NDA, TRC also provided D&P (and only D&P) with certain financial information about TRC.

41. A discussion regarding TRC and its financial condition is provided in the section of the Declaration identified as Proposed Debt Restructuring
42. As a private company, TRC company does not publish its financial information in the public domain and keeps such strictly confidential. TRC agreed to share its confidential and private information with D&P as an accommodation to address this Declarant's inquiry as to TRC's financial capacity to perform under the supporting conditions.

III. NEGOTIATIONS

43. Following the issuance of RCP's 2019 audited financial statements on March 22, 2020, the Bondholders organized and began discussion with RCP's principals through the Client.
44. During weeks of discussions, RCP's principals made several offers, to which the Client, and D&P in consultation with the Client, made several counteroffers.
45. Numerous negotiating sessions resulted in an offer by RCP dated June 4, 2020 which is reflected in the Exhibit Register #5.

	Updated Proposal (June 4 th)
Controlling Shareholder Support	An immediate injection of <u>\$12.5m</u> in cash to RCP from the controlling shareholder In the scenario that RCP does not have sufficient liquidity 1 week prior to Series A's final maturity (as extended below), the controlling shareholder will commit to acquire interests in the Company's assets (including TWC 18-19) based on at least the current fair market value per the 12/31/19 financial statements, generating cash equal to the full outstanding net bond amount at this time (net of RCP parent level cash available to pay the bonds at this time)
Immediate Repayment at Par	~\$74.5mm (combination of RCP cash, TWC 18-19 refinancing proceeds and the \$12.5mm contribution from the controlling shareholder)
Extended Bond Balance	~\$107.5mm
Net Exposure at Maturity	\$0m – driven by controlling shareholder asset purchase commitments
Extended Maturity	1 year extension to September 2021
Interest Rate Increase	The interest rate will be increased to 7% starting on July 1 st (an increase of 1.9% compared to Series A's coupon) <i>This is in excess of the suggested increase per the "Flagship Outline" published by Israeli Capital Market Insurance and Saving Authority on 4.23.20 (based on 30 day average spread of 1.83% (before March 1st) a rate increase of 1%)</i>
Amortization	One payment (bullet) at maturity
Prepayment Penalty	None – prepayable (whole or in part) without penalty at any time
Additional Restrictions	No distributions of dividends or payment of BVI level management fees until the final maturity of Series A
Other Terms	Based on Series A's Deed of Trust

-
46. Following the June 4, 2020 offer, RCP and the Client conducted further negotiations resulting in the 1st Amendment to the Deed of Trust of February 26, 2015, presented in the Exhibit Register #6
47. Negotiations and discussions took place contemporaneously at a business level between the Client and the Company and as between attorneys so as to create a set of legally sufficient executable documents.
48. Throughout the negotiation's, the Client was represented by both financial and legal advisors.

IV. PROPOSED DEBT RESTRUCTURING

A. RCP's Offer

49. RCP's June 04, 2020 ("Offer") proposes to satisfy \$74,500,000 of the current Bondholders debt maturity upon attaining requisite approvals including court approval and defers \$107,500,00 of the debt to September 30, 2021. The interest rate on the deferred debt obligation is proposed to increase from 5.1% to 7.0% effective July 1, 2020. In case of a payment default, the interest rate will be increased to 10% retroactively starting at July 1, 2020.
50. RCP's Offer identifies the specific means in which the current and deferred Bondholders debt maturities are to be satisfied.
51. Prior to these negotiations, the Bondholders debt was uncollateralized and their status as creditors appears to be that of a general unsecured creditor of RCP.
52. It is clear to the Declarant, that RCP's financial resources alone, in the current economic environment and standing without credit support from TRC, are insufficient to provide reasonable certainty of RCP's meeting its current debt obligations to the Bondholders.

53. By contrast however, RCP's Offer provides specific sources of payment proceeds to amortize debt maturities, but more importantly, obligates TRC in a number of critical ways.

54. First, TRC has agreed to purchase two specific assets from RCP, in a defined time period and for defined net proceeds:

- a) RCP's holdings (100%) in TWC Office Associates LLC (a company incorporated under the laws of the State of Delaware) which owns RCP's property 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18\19) in New York ("TWC") and
- b) RCP's ownership interest (up to 81.5%) in Related BTM Development Partners LLC which owns (indirectly) the Company's property Bronx Terminal Market New York ("BTM").

55. TRC is agreeing to purchase these two RCP properties for not less than the amount of the final Principal payment of the bonds (Series A) for the balance of the par value of the Series and the other undertakings made by the RCP towards the Trustee and Bondholders pursuant to the Provisions of the deed of trust ("Sale Consideration for TWC and BTM").

56. TRC's commitments, which are central to creating a source of debt repayments, are further supported by:¹

- a) a pledge and assignment agreement according to which RCP, with the consent of the TRC, fully, completely definitively and irrevocably assigns and pledges its rights to receive the Sale Consideration for TWC and BTM and
- b) a contingent assignment and assumption agreement according to which RCP undertakes that should TRC not pay the Sale Consideration for TWC and

¹ The following is a brief summary, which does not include the full terms of TRC's supporting commitments, which are set in the amendment of the deed of trust.

BTM and should the bonds not be repaid when due (i.e., September 30, 2021) RCP shall irrevocably assign and transfer to the trustee the membership interest TRC undertook to purchase under the sale Agreements of TWC and BTM; all, without derogating from the remaining undertakings made by RCP and from the collaterals granted pursuant to the terms of the Deed of Trust and its amendment. and

c) a confession of judgment which shall be deposited with the trustee, duly signed by TRC's authorized signatories, according to which, should TRC not pay RCP when due the Sale Consideration for TWC and BTM, TRC shall owe, unconditionally, to RCP (and to the trustee as a beneficiary in the confession of judgment) on behalf of the bondholders, an amount equal to the consideration of the sale.

d) Hereafter ("Supporting Commitments")

57. Taking the TRC purchase obligations and the Supporting Commitments into account, the Bondholders have negotiated conditions which detail how their debt will be repaid, from what sources, along with several separate means of enforcing payment from TRC and RCP.

B. Additional Modifications to Advantage the Bondholders in an Event of Default

58. Further, according to Declarant's discussions with the Bondholders Counsel, the Proposed Debt Restructuring affords the Bondholders actionable rights in the United States.

59. Furthermore, in order to address the question of TRC's financial capacity to perform under the Proposed Debt Restructuring, TRC agreed to share confidential financial information with D&P, subject to an NDA.

60. TRC represents that the financial information shared with D&P was prepared in the ordinary course of its business activities and expressly was not prepared in connection with negotiations between TRC, RCP and its Bondholders.

61. Assuming that TRC's financial conditions, as shared with D&P remain stable, then TRC would be both sufficiently capitalized and possess sufficient liquidity to satisfy its purchase commitments to RCP's Bondholders under the Proposed Debt Restructuring.

V. ALTERNATIVE COURSE OF ACTION

62. The Client also asked D&P to consider the economic outcome, timing and cost alternative of foregoing negotiations and commencing legal proceeding to enforce their rights as creditors of RCP, as contrasted with the Proposed Debt Restructuring.

63. Based on the Declarant experience bringing and settling claims as a court appointed fiduciary, commencing litigation against a BVI limited company would be both expensive and time consuming. It has been my experience that judgments and court orders obtained outside of the United States require US based court proceedings to be actionable, thus triggering more costs and delays.

64. RCP's property interests are encumbered by commercial loans. A legal review would be required to determine if collection actions by the Bondholders would trigger defaults and/or accelerations of RCP's commercial loans. I have been informed by the Client's counsel that several commercials loans include default provisions.

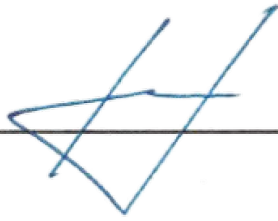
65. All but one of the property interests held in RCP are partnership or joint venture interests, so each such interest would have to be analyzed to determine what legal consequence would occur should the Bondholders bring an action to acquire RCP's equity rights in property. I have been informed by Client's counsel that several Joint Venture agreements include mechanisms to protect partners, such as rights of first refusal.

-
66. Since the Proposed Debt Restructuring offers to pay principal, interest and professional fees in full, a litigation outcome would need to produce not only the same results but also create a recovery sufficient to compensate the Bondholders for their professional fees, the time value of money, and the risks that such an undertaking was economically sound.
67. In this context, it does not appear that a litigation alternative merits any consideration when contrasted with the economic benefits and risk profile afforded in RCP's Offer as presented in this Declaration.

VI. CONCLUSION

68. For the reasons stated herein, based on the information received and reviewed, it is this Declarant's opinion that the Proposed Debt Restructuring provides a demonstrably favorable outcome for the Bondholders. The Proposed Debt Restructuring identifies specific sources of repayment, along with financial commitments from a new party (TRC) with credible means to procuring funding accompanied with several separate means of enforcement (Supporting Commitments) which were not formerly available to the Bondholders. In this Declarant's opinion, there is a high likelihood that the Bondholders will recover their principal and interest and a low risk of a default with a monetary loss.

Submitted by:



/s/ James S. Feltman
James S. Feltman
June 27, 2020

Exhibit Register

Exhibit #1 – James S. Feltman CV

Exhibit #2 – James S. Feltman Testimonial Experience

Exhibit #3 – Received full translation of the Related Commercial Portfolio, Ltd. 2019 financial statements, the financial statements are public information

Exhibit #4 – TASE – Tele Aviv Stock Exchange

Exhibit #5 – Related Commercial Portfolio Offer on June 4, 2020

Exhibit #6 – Draft of 1st Amendment to the Deed of Trust of February 26, 2015

נספח 2

מסמך התחייבות ה- Stand Still

לכבוד

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("מחזיקי אגרות החוב"), נציגות מחזיקי אגרות החוב, באמצעות עו"ד עודד גולדשטיין ומר אסף גרמן ("הנציגות") והנאמן לאגרות החוב שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן")

ג.א.ג.,

הנדון: Stand Still

בהמשך לדיונים בקשר לאגרות החוב שהונפקו על ידי חברת Related Commercial Portfolio, Ltd. ("אגרות החוב" ו- "החברה"), ועל מנת לאפשר דיון כאמור, אני מודיעים לכם שהחברה מוכנה לקחת על עצמה, לתקופה של 45 ימים, החל ממועד מכתב זה ("תקופת הדיון") את התחייבויות כדלקמן:

1. שיתוף פעולה, שקיפות מלאה ומסירת מידע

1.1. החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה ובשקיפות עם הנציגות והנאמן, ובמסגרת זו תעביר לנציגות, לנאמן ליועציהם ולבאי כוחם את המידע, הנתונים והמסמכים (וכן לבקשתה הסבירה של הנציגות, טבלאות המרכזות את המידע ו/או הנתונים האמורים) שיתבקשו באופן סביר על ידם בקשר לחברה, זכויותיה בחברות אחרות (במישרין או בעקיפין), ונכסיה (במישרין ו/או בעקיפין) וזאת לא יאוחר מ- 10 ימים ומבלי לגרוע מחובותיה של החברה בהתאם לשטר הנאמנות ובכפוף להוראות הדין והוראות כתב הסודיות.

1.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור החברה מתחייבת להעביר לנאמן, לנציגות, ולנציגיהם:

(א) מידע מפורט אודות ההתפתחויות שאירעו בכל אחד מהנכסים הנזכרים במצגת לשוק ההון שפורסמה על ידי החברה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 26.3.2020 ("המצגת") ו/או כל נכס אחר ו/או נוסף שבבעלות החברה, במישרין ו/או בעקיפין ("הנכסים"), לרבות: למסור מידע (ככל שלא פורט עדיין) ביחס לזכויות הקיימות לחברה בנכסים; שותפים; הסכמי המימון בקשר עם הנכסים; ומצבת החובות, תנאי התחייבויות הפיננסיות והבטוחות בקשר עם כל נכס.

(ב) סטטוס עכשווי של הסכמי השכירות בנכסים (Rent Roll) וכן שינויים שיהיו (ככל שיהיו) בכל הסכמי השכירות המהותיים בהם התקשרה החברה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשכירה, לרבות: העתק של הסכמי השכירות, דמי השכירות המשולמים, בטוחות מהותיות שניתנו לחברה על ידי שוכרים, תזרים מזומנים קיים וצפוי (לרבות פירוט דמי השכירות ששולמו בפועל), הפרות מהותיות קיימות ו/או צפויות של הסכמי השכירות (לרבות בגין משבר הקורונה), תכתובות מהותיות עם שוכרים, והודעות על אי תשלום ו/או הפחתה ו/או עיכוב של דמי שכירות.

(ג) מידע מפורט אודות חשבונות הבנק של החברה, בארץ ובח"ל, לרבות בקשר עם פיקדונות, יתרות, ניירות ערך והתחייבויות.

(ד) מידע אודות כל מו"מ למכירת הנכסים על ידי החברה, לרבות פרטים מהותיים ממנו וזהות הצד הרוכש.

- (ה) מידע אודות הפרות קיימות ו/או צפויות של הסכמי המימון בהם התקשרה החברה, במישורין או בעקיפין, בגין משבר ה-"קורונה" (Covid 19).
- (ו) מסמכי עקרונות (term sheet), מזכרים והודעות פורמליות בין החברה ו/או מי מטעמה עם מממנים.
- (ז) צווים שהוצאו ו/או שלמיטב ידיעת החברה יש כוונה להוציא מכוח סמכויות חירום ו/או מכוח כל דין אחר בקשר עם Covid 19 ואשר יש בהם כדי לפגוע ו/או להגביל את זכויות החברה בנכסיה.
- (ח) מסמכי התאגדות, הסכמי תפעול ו/או שותפות של חברות הבנות של החברות המחוזקות על-ידי החברה (לרבות חברות הנכסים) ופרטי מנהלים ונושאי משרה בחברות אלו.
- (ט) ככל שיידרש אימות של מידע שיש למסור בהתאם לתנאי מסמך זה, החברה תעביר אותו יחד עם אישור לנכונותו, החתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה.
- 1.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור גם כל מידע מהותי נוסף בנוגע לחברה, אף אם לא התבקש, ומתחייבת כי המידע האמור יהיה מאומת ולא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה בו פרט חסר ביחס לנושאים לגביהם נדרש המידע, וידוע לחברה שהנאמן, הנציגות, שלוחיהם ובאי כוחם מסתמכים על המידע כאמור.
- 1.4 ככל שהחברה תחא מנועה מחעברת מידע כלשהו בשל מגבלות סודיות החלות עליה מכח הסכמים עם צדדים שלישיים, או מכח כל דין, תעשה החברה מאמצים סבירים על מנת לקבל את הסכמת הצד השלישי להעביר מידע כאמור ותודיע לנאמן על כל מניעה כאמור, בצירוף העתק סעיף הסודיות או כתב הסודיות, תוך השחרת פרטים שהחברה אינה רשאית לחשוף. בנוסף החברה לא תדרש לחשוף מידע או נתונים הכפופים לחסיון על-פי דין. החברה מצהירה כי כל המסמכים הנדרשים בס' 1.2 לעיל ושהחברה מסכימה להעבירם, אינם כפופים לחיסיון לפי דין.
- 1.5 החברה מודיעה בזאת לנאמן ולנציגות כי יתכן שהמידע והנתונים שיועברו על ידה כוללים מידע לא פומבי אודות החברה, כהגדרתו בדיני ניירות ערך.

2. נשיאה בהוצאות

החברה תישא בהוצאות הסבירות של הנאמן ו/או הנציגות בהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') או הוצאות שיאושרו מראש על-ידי החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה בחתימתה על כתב התחייבות זה, מאשרת בשלב זה השתתפות בהוצאות הנאמן והנציגות לצורך תשלום לבאי כוחם ו/או יועצים, בסך של 125 אלפי דולר בתוספת מע"מ (אשר יועברו לנאמן בתוך 5 ימים ממועד חתימת מסמך זה) לתקופה של 45 ימים מחתימת כתב התחייבות זה. למען הסר ספק, סכום זה הינו נוסף (מצטבר) לסכום אשר מופקד במסגרת כרית ההוצאות הקבועה בס' 5.9 לשטר הנאמנות, וכן הוא איננו מהווה הסכום הסופי אשר החברה עשויה להידרש לשלם בהתאם לסעיף זה, ואין באישור החברה האמור בכדי להגביל את הסכומים אשר עשויים להידרש בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן הרישא לסעיף זה. ההתחייבות המפורטת בס' 2 זה לתשלום ההוצאות הסבירות של הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות, תעמוד בתוקפה גם מקום בו יבוטל כתב התחייבות זה או יבוא לסיומו.

3.1. מבלי לגרוע מכל התחייבות בהתאם לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת בזאת כי במהלך תקופת הדיונים, לא יבוצעו הפעולות המפורטות להלן, אלא בכפוף לקבלת אישור הנאמן מראש ובכתב:

(א) ביצוע חלוקה לרבות חלוקת דיבידנד בתברה בין במזומן ובין בעין וכל פעולה אחרת הנחשבת לחלוקה תחת חוק החברות, תשנ"ט-1999. למען חסר ספק הוראה זו לא תחול על חלוקה על ידי חברות בנות;

(ב) החברות הבנות והחברות המוחזקות (לרבות חברות הנכס) של החברה לא יוציאו מרשותן כספים לצדדים שלישיים ו/או לבעלי עניין, לרבות באמצעות ביצוע חלוקה שלא כחלק ממחלק העסקים הרגיל של החברות הבנות והחברות המוחזקות (לרבות חברות הנכס), ולרבות באמצעות החזרת הלוואת בעלים או בדרך אחרת של משיכת כספים;

(ג) ביצוע ו/או התחייבות לביצוע תשלומים כלשהם לבעלי השליטה ו/או לקרוביהם ו/או לגופים שבשליטת מי מהם, במישרין או בעקיפין. להסרת ספק, התחייבות זו נוגעת לדמי הניהול המשולמים על ידי החברה לחברת האם (בהתאם להסכם הניהול המתואר בתשקיף אגרות החוב) ולא לדמי ניהול נכסים או פיתוח או תשלומים אחרים המשולמים ברמת הנכסים המתוארים בסעיף 12 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה. להסרת ספק, לא יוקדמו תשלומי דמי ניהול כאמור;

(ד) ביצוע כל דיספוזיציה באיזה מהנכסים;

(ה) נטילת אשראי חדש על-ידי החברה או הגדלת אשראי בחברה;

(ו) החברה תוכל לבצע מימון מחדש ו/או שעבודים חדשים של נכסים קיימים, ככל שמטרת המימון מחדש ו/או השעבוד החדש, כאמור הינה לשרת את החוב למחזיקי אגרות החוב. בכל מקרה - החברה לא תבצע מימון מחדש ו/או שעבודים חדשים על נכסים קיימים בטרם הועבר על ידי החברה מסמכי עקרונות (term sheet) בקשר למימון מחדש ו/או השעבוד החדש, והחברה הודיעה לנאמן ולנציגות, מראש ובכתב 7 ימים בטרם ביצוע המימון מחדש ו/או השעבוד החדש, על כוונתה לעשות כן;

(ז) נטילת התחייבות מהותית חדשה מכל סוג, אשר למי מבעלי השליטה בחברה, יש בחן ענין אישי. מובהר, כי האמור לא יחול על התקשרויות שתוארו בתשקיף והחברה ודיווחיה הפומביים, לרבות התקשרויות בפוליסות ביטוח נושאי משרה, התחייבויות לשיפוי, וכיו"ב;

(ח) תשלומי קרן או ריבית מהותיים לנושים פיננסיים של החברה, למעט תשלומים לפי לוחות סילוקין כמפורט בדו"ח הכספי התקופתי של החברה.

3.2. החברה תדווח לנאמן ולנציגות באופן שוטף על כל הליך משפטי בארץ ו/או בעולם, שהחברה צד לו, בהיקף העולה 500,000 דולר, או הליך משפטי אחר, שיש בהם כדי לפגוע בזכויותיה של החברה באיזה מהנכסים וכן תדווח על כל דרישה מהותית או איום בהליך משפטי או נקיטת פעולות כנגד החברה מצדדים שלישיים, לרבות איום בהעמדת חוב של החברה לפירעון מידי מצד נושים של החברה, לרבות נושים מובטחים;

3.3. החברה לא תתקשר בעסקאות ולא תבצע פעולות עסקיות החורגות ממהלך העסקים הרגיל שלה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רכישה ו/או מכירה ו/או שעבוד של נכסי מקרקעין וכן רכישה ו/או מכירה ו/או שעבוד ני"ע כלשהם במסגרת המסחר בבורסה ו/או בעסקאות מתואמות ו/או בעסקאות מחוץ לבורסה..

3.4. החברה לא תבצע כל פעולה במעשה ו/או במחדל שתפגע ו/או תגרע מתקפותו של כתב Stand Still זה.

3.5. להסרת ספק, אין בכל האמור בכתב התחייבות זה בכדי לגרוע ו/או לפגוע מכל התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות.

4. תנאים

4.1. החברה תנהל עם הנאמן והנציגות מו"מ במטרה להגעה להבנות ביחס למצבה של החברה ופרעון אגרות החוב.

4.2. מכתב זה יעמוד בתוקפו במהלך תקופת הדיונים. עם פקיעת תקופת הדיונים, מכתב זה וכל ההתחייבויות האמורות בו, למעט ההתחייבות בסעיף 2 לעיל, יפקעו מאליהם ויראו בטלים ומבוטלים ולא תהא לאיש זכות ו/או תביעה מכוחם כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

4.3. לחברה זכות לבטל מכתב זה ככל שיופר כתב ההתחייבות לסודיות, בהודעה בכתב שתומצא לנאמן ולנציגות, הודעה כאמור תומצא באמצעות הודעת דוא"ל לידי עו"ד עופר צור וכן במסירה על-ידי שליח עם אישור מסירה למשרד גורניצקי, לידי עו"ד עופר צור. ביטול זה ייכנס לתוקפו בתום 7 ימים מן המועד בו הודעת הביטול הומצאה לנאמן ולנציגות.

5. שונות

5.1. מובהר, כי אין באמור במכתב זה או בכל תכתובת או מגעים שקדמו לו או שיבואו לאחריו, כדי לחייב את מי מהצדדים להתקשר בהסכם כלשהו או כדי לחייב את מי מהצדדים להגיע להסכמה כלשהי או כדי למנוע ממי מהצדדים מלנקוט בכל צעד אחר לשמירה על זכויותיהם על פי דין ו/או, ואין בהם כדי לגרוע מאיזו מהזכויות המוקנות למי מהם, בין היתר, על פי דין או על פי תנאי אגרות החוב, ובכלל זה:

(א) אין בהם משום הסכמה לשינוי ו/או ויתור על איזה מתנאי אגרות החוב, לרבות בהתייחס לביצוע התשלומים הקבועים באגרות החוב בסכומים ובמועדים שנקבעו באגרות החוב;

(ב) אין בהם משום ויתור על כל טענה, תביעה או סעד המגיעים למחזיקי אגרות החוב, כולם או חלקם, כלפי החברה, והיא לא תחווה בסיס לטענות השתק או מניעות מסוג כלשהו או כל טענה מסוג אחר כלפי מחזיקי אגרות החוב או הנאמן או הנציגות;

(ג) אין בהם כדי למנוע ממחזיקי אגרות החוב, כולם או חלקם, מהנאמן, מהנציגות, או מי מטעמם מלנקוט, בכל עת ועל פי שיקול דעתם, בכל פעולה אשר יראו לנכון, על מנת לאכוף ו/או לשמר את זכויותיהם.

(ד) ואין בהם כדי להוות ויתור, מניעות או השתק ביחס לכל טענה, של מי מהצדדים.

- 5.2. "החברה" לעניין מסמך זה - החברה וכן כל זכויות החברה בחברות המפורטות בתרשים מבנה החברות המופיע בס' 1.6 לדוח התקופתי שפורסם על ידי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019.
- 5.3. אם ייקבע כי הוראה מהוראות כתב זה בלתי אכיפה או בטלה מסיבה כלשהי, לא יהיה בכך כדי לפגוע ביתר הוראותיו של כתב זה, והצדדים יפעלו על מנת ליישם את כתב ההתחייבות במלואו.
- 5.4. חתימת החברה על כתב התחייבות זה אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים שלה, ההתחייבויות בכתב התחייבות זה תקפות ואכיפות, ומחזיקי אגרות החוב, הנאמן, הנציגות, שלוחיהם ונציגיהם (לרבות באי כוחם), רשאים להסתמך על האמור בכתב התחייבות זה.
- 5.5. נוסח כתב התחייבות זה הוא המחייב את הצדדים, ומוסכם כי טיוטות של כתב התחייבות זה לא יישמשו לצרכי פרשנותו.
- 5.6. מכתב זה יחתם בשפה העברית וכן יחתם תרגום נוחות בשפה האנגלית, בכל מקרה של סתירה הנוסח בשפה העברית יגבר.

ולראיה באנו על החתום,

Related Commercial Portfolio Ltd.

4 ביוני 2020

לכבוד

מתחיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("מתחיקי אגרות החוב"), נציגות מחזיקי אגרות החוב, באמצעות עו"ד עודד גולדשטיין ומר אסף גרמן ("הנציגות") והנאמן לאגרות החוב שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן")

ג.א.ג.

הנדון: Stand Still

בהמשך לדיונים בקשר לאגרות החוב שהונפקו על ידי חברת Related Commercial Portfolio, Ltd. ("אגרות החוב" ו- "החברה") ובהמשך להתחייבות Standstill עליה חתמה החברה ביום 23 באפריל 2020, ועל מנת לאפשר דיון כאמור, אני מודיעים לכם שהחברה מוכנה לקחת על עצמה, לתקופה של עד יום 30 ביוני 2020 ("תקופת הדין") את התחייבויות כדלקמן:

1. שיתוף פעולה, שקיפות מלאה ומסירת מידע

- 1.1. החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה ובשקיפות עם הנציגות והנאמן, ובמסגרת זו תעביר לנציגות, לנאמן וליועציהם ולבאי כוחם את המידע, הנתונים והמסמכים (וכן לבקשתה הסבירה של הנציגות, טבלאות המרכזות את המידע ו/או הנתונים האמורים) שיתבקשו באופן סביר על ידם בקשר לחברה, זכויותיה בחברות אחרות (במישרין או בעקיפין), ונכסיה (במישרין ו/או בעקיפין) וזאת לא יאוחר מ-10 ימים ומבלי לגרוע מחובותיה של החברה בהתאם לשטר הנאמנות ובכפוף להוראות הדין והוראות כתב הסודיות.
- 1.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור החברה מתחייבת להעביר לנאמן, לנציגות, ולנציגיהם:

- (א) מידע מפורט אודות ההתפתחויות שאירעו בכל אחד מהנכסים הנזכרים במצגת לשוק ההון שפורסמה על ידי החברה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 26.3.2020 ("המצגת") ו/או כל נכס אחר ו/או נוסף שבבעלות החברה, במישרין ו/או בעקיפין ("הנכסים"), לרבות: למסור מידע (ככל שלא פורט עדיין) ביחס לזכויות הקיימות לחברה בנכסים; שותפים; הסכמי המימון בקשר עם הנכסים; ומצבת החובות, תנאי ההתחייבויות הפיננסיות והבטחות בקשר עם כל נכס.
- (ב) סטטוס עכשווי של הסכמי השכירות בנכסים (Rent Roll) וכן שינויים שיהיו (ככל שיהיו) בכל הסכמי השכירות המהותיים בהם התקשרה החברה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשכירה, לרבות: העתק של הסכמי השכירות, דמי השכירות המשולמים, בטוחות מהותיות שניתנו לחברה על ידי שוכרים, תזרים מזומנים קיים וצפוי (לרבות פירוט דמי השכירות ששולמו בפועל), הפרות מהותיות קיימות ו/או

צפויות של הסכמי השכירות (לרבות בגין משבר הקורונה), תכתובות מהותיות עם שוכרים, והודעות על אי תשלום ו/או הפחתה ו/או עיכוב של דמי שכירות.

(ג) מידע מפורט אודות חשבונות הבנק של החברה, בארץ ובחו"ל, לרבות בקשר עם פיקדונות, יתרות, ניירות ערך והתחייבויות.

(ד) מידע אודות כל מו"מ למכירת הנכסים על ידי החברה, לרבות פרטים מהותיים ממנו וזהות הצד הרוכש.

(ה) מידע אודות הפרות קיימות ו/או צפויות של הסכמי המימון בהם התקשרה החברה, במישרין או בעקיפין, בגין משבר ה-"קורונה" (Covid 19).

(ו) מסמכי עקרונות (term sheet), מזכרים והודעות פורמליות בין החברה ו/או מי מטעמה עם מממנים.

(ז) צווים שהוצאו ו/או שלמיטב ידיעת החברה יש כוונה להוציא מכוח סמכויות חירום ו/או מכוח כל דין אחר בקשר עם Covid 19 ואשר יש בהם כדי לפגוע ו/או להגביל את זכויות החברה בנכסיה.

(ח) מסמכי התאגדות, הסכמי תפעול ו/או שותפות של חברות הבנות של החברות המוזקות על-ידי החברה (לרבות חברות הנכסים) ופרטי מנהלים ונושאי משרה בחברות אלו.

(ט) ככל שיידרש אימות של מידע שיש למסור בהתאם לתנאי מסמך זה, החברה תעביר אותו יחד עם אישור לנכונותו, החתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה.

1.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור גם כל מידע מהותי נוסף בנוגע לחברה, אף אם לא התבקש, ומתחייבת כי המידע האמור יהיה מאומת ולא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה בו פרט חסר ביחס לנושאים לגביהם נדרש המידע, וידוע לחברה שהנאמן, הנציגות, שלוחיהם ובאי כוחם מסתמכים על המידע כאמור.

1.4 ככל שהחברה תהא מנועה מהעברת מידע כלשהו בשל מגבלות סודיות החלות עליה מכה הסכמים עם צדדים שלישיים, או מכח כל דין, תעשה החברה מאמצים סבירים על מנת לקבל את הסכמת הצד השלישי להעביר מידע כאמור ותודיע לנאמן על כל מניעה כאמור, בצירוף העתק סעיף הסודיות או כתב הסודיות, תוך השחרת פרטים שהחברה אינה רשאית לחשוף. בנוסף החברה לא תדרש לחשוף מידע או נתונים הכפופים לחסיון על-פי דין. החברה מצהירה כי כל המסמכים הנדרשים בס' 1.2 לעיל ושהחברה מסכימה להעבירם, אינם כפופים לחסיון לפי דין.

1.5 החברה מודיעה בזאת לנאמן ולנציגות כי יתכן שהמידע והנתונים שיועברו על ידה כוללים מידע לא פומבי אודות החברה, כהגדרתו בדיני ניירות ערך.

החברה תישא בהוצאות הסבירות של הנאמן ו/או הנציגות בהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') או הוצאות שיאושרו מראש על-ידי החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה בחתימתה על כתב התחייבות זה, מאשרת בשלב זה השתתפות בהוצאות הנאמן והנציגות לצורך תשלום לבאי כוחם ו/או יועצים, בסך של 125 אלפי דולר בתוספת מע"מ (אשר יועברו לנאמן בתוך 5 ימים ממועד חתימת מסמך זה) לתקופה של 45 ימים מחתימת כתב התחייבות זה. למען הסר ספק, סכום זה הינו נוסף (מצטבר) לסכום אשר מופקד במסגרת כרית ההוצאות הקבועה בס' 5.9 לשטר הנאמנות, וכן הוא איננו מהווה הסכום הסופי אשר החברה עשויה להידרש לשלם בהתאם לסעיף זה, ואין באישור החברה האמור בכדי להגביל את הסכומים אשר עשויים להידרש בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן הרישא לסעיף זה. ההתחייבות המפורטת בס' 2 זה לתשלום ההוצאות הסבירות של הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות, תעמוד בתוקפה גם מקום בו יבוטל כתב התחייבות זה או יבוא לסיומו.

3. התחייבויות החברה

3.1. מבלי לגרוע מכל התחייבות בהתאם לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת בזאת כי במהלך תקופת הדיונים, לא יבוצעו הפעולות המפורטות להלן, אלא בכפוף לקבלת אישור הנאמן מראש ובכתב:

(א) ביצוע חלוקה לרבות חלוקת דיבידנד בחברה בין במזומן ובין בעין וכל פעולה אחרת הנחשבת לחלוקה תחת חוק החברות, תשנ"ט-1999. למען הסר ספק הוראה זו לא תחול על חלוקה על ידי חברות בנות;

(ב) החברות הבנות והחברות המוחזקות (לרבות חברות הנכס) של החברה לא יוציאו מרשותן כספים לצדדים שלישיים ו/או לבעלי עניין, לרבות באמצעות ביצוע חלוקה שלא כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברות הבנות והחברות המוחזקות (לרבות חברות הנכס), ולרבות באמצעות החזרת הלוואת בעלים או בדרך אחרת של משיכת כספים;

(ג) ביצוע ו/או התחייבות לביצוע תשלומים כלשהם לבעלי השליטה ו/או לקרוביהם ו/או לגופים שבשליטת מי מהם, במישרין או בעקיפין. להסרת ספק, התחייבות זו נוגעת לדמי הניהול המשולמים על ידי החברה לחברת האם (בהתאם להסכם הניהול המתואר בתשקיף אגרות החוב) ולא לדמי ניהול נכסים או פיתוח או תשלומים אחרים המשולמים ברמת הנכסים המתוארים בסעיף 12 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה. להסרת ספק, לא יוקדמו תשלומי דמי ניהול כאמור;

(ד) ביצוע כל דיספוזיציה באיזה מהנכסים;

(ה) נטילת אשראי חדש על-ידי החברה או הגדלת אשראי בחברה;

(ו) החברה תוכל לבצע מימון מחדש ו/או שעבודים חדשים של נכסים קיימים, ככל שמטרת המימון מחדש ו/או השעבוד החדש, כאמור הינה לשרת את החוב למחזיקי אגרות החוב. בכל מקרה - החברה לא תבצע מימון מחדש ו/או שעבודים חדשים על נכסים קיימים בטרם הועבר על ידי החברה מסמכי עקרונות (term sheet) בקשר למימון מחדש ו/או השעבוד החדש, והחברה הודיעה לנאמן ולנציגות, מראש ובכתב 7 ימים בטרם ביצוע המימון מחדש ו/או השעבוד החדש, על כוונתה לעשות כן;

(ז) נטילת התחייבות מהותית חדשה מכל סוג, אשר למי מבעלי השליטה בחברה, יש בהן ענין אישי. מובהר, כי האמור לא יחול על התקשרויות שתוארו בתשקיף והחברה ודיווחיה הפומביים, לרבות התקשרויות בפוליסות ביטוח נושאי משרה, התחייבויות לשיפוי, וכיו"ב;

(ח) תשלומי קרן או ריבית מהותיים לנושים פיננסיים של החברה, למעט תשלומים לפי לוחות סילוקין כמפורט בדו"ח הכספי התקופתי של החברה.

3.2. החברה תדווח לנאמן ולנציגות באופן שוטף על כל הליך משפטי בארץ ו/או בעולם, שהחברה צד לו, בהיקף העולה 500,000 דולר, או הליך משפטי אחר, שיש בהם כדי לפגוע בזכויותיה של החברה באיזה מהנכסים וכן תדווח על כל דרישה מהותית או איום בהליך משפטי או נקיטת פעולות כנגד החברה מצדדים שלישיים, לרבות איום בהעמדת חוב של החברה לפירעון מידי מצד נושים של החברה, לרבות נושים מובטחים;

3.3. החברה לא תתקשר בעסקאות ולא תבצע פעולות עסקיות החורגות ממהלך העסקים הרגיל שלה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רכישה ו/או מכירה ו/או שעבוד של נכסי מקרקעין וכן רכישה ו/או מכירה ו/או שעבוד ני"ע כלשהם במסגרת המסחר בבורסה ו/או בעסקאות מתואמות ו/או בעסקאות מחוץ לבורסה.

3.4. החברה לא תבצע כל פעולה במעשה ו/או במחדל שתפגע ו/או תגרע מתקפותו של כתב Stand Still זה.

3.5. להסרת ספק, אין בכל האמור בכתב התחייבות זה בכדי לגרוע ו/או לפגוע מכל התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות.

4. תנאים

4.1. החברה תנהל עם הנאמן והנציגות מו"מ במטרה להגעה להבנות ביחס למצבה של החברה ופרעון אגרות החוב.

4.2. מכתב זה יעמוד בתוקפו במהלך תקופת הדיונים. עם פקיעת תקופת הדיונים, מכתב זה וכל ההתחייבויות האמורות בו, למעט ההתחייבות בסעיף 2 לעיל, יפקעו מאליהם ויראו בטלים ומבוטלים ולא תהא לאיש זכות ו/או תביעה מכוחם כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

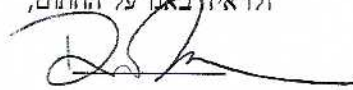
4.3. לחברה זכות לבטל מכתב זה ככל שיופור כתב ההתחייבות לסודיות, בהודעה בכתב שתומצא לנאמן ולנציגות, הודעה כאמור תומצא באמצעות הודעת דוא"ל לידי עו"ד עופר צור וכן במסירה על-ידי שליח עם אישור מסירה למשרד גורניצקי, לידי עו"ד עופר צור. ביטול זה ייכנס לתוקפו בתום 7 ימים מן המועד בו הודעת הביטול הומצאה לנאמן ולנציגות.

5. שונו

- 5.1. מובהר, כי אין באמור במכתב זה או בכל תכתובת או מגעים שקדמו לו או שיבואו לאחרי, כדי לחייב את מי מהצדדים להתקשר בהסכם כלשהו או כדי לחייב את מי מהצדדים להגיע להסכמה כלשהי או כדי למנוע ממי מהצדדים מלנקוט בכל צעד אחר לשמירה על זכויותיהם על פי דין ו/או, ואין בהם כדי לגרוע מאיזו מהזכויות המוקנות למי מהם, בין היתר, על פי דין או על פי תנאי אגרות החוב, ובכלל זה:
- (א) אין בהם משום הסכמה לשינוי ו/או ויתור על איזה מתנאי אגרות החוב, לרבות בהתייחס לביצוע התשלומים הקבועים באגרות החוב בסכומים ובמועדים שנקבעו באגרות החוב;
- (ב) אין בהם משום ויתור על כל טענה, תביעה או סעד המגיעים למחזיקי אגרות החוב, כולם או חלקם, כלפי החברה, והיא לא תהווה בסיס לשענות השתק או מניעות מסוג כלשהו או כל טענה מסוג אחר כלפי מחזיקי אגרות החוב או הנאמן או הנציגות;
- (ג) אין בהם כדי למנוע ממחזיקי אגרות החוב, כולם או חלקם, מהנאמן, מהנציגות, או מי מטעמם מלנקוט, בכל עת ועל פי שיקול דעתם, בכל פעולה אשר יראו לנכון, על מנת לאכוף ו/או לשמר את זכויותיהם.
- (ד) ואין בהם כדי להוות ויתור, מניעות או השתק ביחס לכל טענה, של מי מהצדדים.
- 5.2. "החברה" לעניין מסמך זה - החברה וכן כל זכויות החברה בחברות המפורטות בתרשים מבנה החברות המופיע בס' 1.6 לדוח התקופתי שפורסם על ידי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019.
- 5.3. אם ייקבע כי הוראה מהוראות כתב זה בלתי אכיפה או בטלה מסיבה כלשהי, לא יהיה בכך כדי לפגוע ביתר הוראותיו של כתב זה, והצדדים יפעלו על מנת ליישם את כתב ההתחייבות במלואו.
- 5.4. חתימת החברה על כתב התחייבות זה אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים שלה, ההתחייבויות בכתב התחייבות זה תקפות ואכיפות, ומחזיקי אגרות החוב, הנאמן, הנציגות, שלוחיהם ונציגיהם (לרבות באי כוחם), רשאים להסתמך על האמור בכתב התחייבות זה.
- 5.5. נוסח כתב התחייבות זה הוא המחייב את הצדדים, ומוסכם כי טיוטות של כתב התחייבות זה לא יישמשו לצרכי פרשנותו.

5.6. מכתב זה יחתם בשפה העברית וכן יחתם תרגום נוחות בשפה האנגלית, בכל מקרה של סתירה הנוסח בשפה העברית יגבר.

ולראיה באנו על החתום,



Related Commercial Portfolio Ltd.

נספח 3

**העתק התיקון לשטר הנאמנות,
אשר סוכם בין החברה לנאמן
ולנציגות**

תיקון לשטר נאמנות מיום 26 בפברואר 2015 **שנערך ונחתם בתל-אביב ביום [] בחודש [] בשנת 2020**

ב ין :

Related Commercial Portfolio, Ltd.

שכתובתה בישראל הינה רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב

אצל משרד עורכי דין גולדפרב זליגמן ושות'

טלפון : 03-6089999 פקס : 03-6089909

(להלן : "החברה")

מצד אחד ;

ל ב ין :

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

מרחוב יצחק שדה 17, תל-אביב

טלפון : 03-6237777 פקס : 03-5613824

(להלן : "הנאמן")

מצד שני ;

הואיל : וביום 26 בפברואר 2015 נחתם שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות" או "השטר") ;

והואיל : וביום 26 בפברואר 2015 פרסמה החברה תשקיף, על-פיו היא הציעה לראשונה אגרות חוב (סדרה א') שלה, אשר רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;

והואיל : וביום [] 2020 הגישה החברה בקשה לאישור הסדר בינה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי פרק ג' לחלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("ההסדר" או "הסדר החוב") הכולל תיקון של שטר הנאמנות כמפורט להלן (להלן תיקון זה לשטר הנאמנות, על נספחיו, יכונה : "התיקון" או "תיקון זה") ;

וההסדר אושר על-ידי בית המשפט ביום [] 2020.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

כללי 1.

- 1.1. המבוא לתיקון והנספחים הרצופים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת התיקון לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, אין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בתיקון בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בתיקון הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.4. כל מונח שלא הוגדר מפורשות בתיקון, תהא לו המשמעות המיוחסת לו בשטר הנאמנות.

1.5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין הוראות התיקון, תגברנה הוראות התיקון. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תיקון זה לבין הוראות נספח(ים) לתיקון זה, תגברנה הוראות התיקון.

1.6. הוראות שטר הנאמנות ככל שלא תוקנו מפורשות על פי התיקון יישארו בתוקף מלא ללא כל שינוי להן.

1.7. החברה מאשרת בזאת כי אין לה ו/או לכל מי מטעמה, כל מניעה או מגבלה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרות בתיקון זה וביצועו.

2. תנאים מתלים לכניסתו של ההסדר לתוקף

עד ולא יאוחר מיום [] (להלן: "המועד הקובע") יתקבלו אישורים ויתבצעו פעולות, שהם תנאי לכניסתו של ההסדר לתוקף, כדלקמן:

2.1. יתקבל אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בהתאם להוראות פרק ג' לחלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, לאחר שאסיפת המחזיקים הצביעה לגביו ואישרה אותו ברוב הנדרש על פי דין.

2.2. יתקבל בידי הנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לפיו הועבר לחברה סך של 12.5 מיליון דולר על-ידי בעל השליטה ביחד עם סכום נוסף בסך של כ-43 מיליון דולר הנובע ממימון מחדש (re-finance) בנכס TWC (כהגדרתו להלן), אשר יישמרו בפיקדון, לצורך ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 3.2 לתיקון זה להלן.

2.3. יתקבל בידי הנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר יתרת המזומנים הפנויה בחברה, בהיקף המספק (ביחד עם הסכומים כמפורט בסעיפים 2.2 לתיקון זה לעיל) לצורך ביצוע הפדיון המוקדם החלקי כמפורט בסעיף 3.2 לתיקון זה להלן, בצירוף אסמכתאות מאת הבנקים בהם מופקדים הסכומים כאמור.

3. השלמה וכניסה לתוקף

בכפוף לקיום התנאים המתלים, ועד ולא יאוחר מהמועד הקובע, תתבצענה כל הפעולות הבאות כמקשה אחת; כאשר כל הפעולות מתבצעות בעת ובעונה אחת וייחשבו כמתרחשות בו זמנית ואף אחת מהן לא תחשב תקפה ואף מסמך לא יחשב כנמסר מבלי שבוצעו כל שאר הפעולות ונמסרו כל המסמכים או בוצעו כל הפעולות המפורטים בסעיף זה להלן:

3.1. תיקון זה ייחתם על-ידי החברה ועל-ידי הנאמן והעתק חתום במקור שלו יימסר לחברה ולנאמן.

3.2. החברה תפרסם דוח מידי בדבר ביצוע פדיון מוקדם חלקי של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, ותפקיד באותו מועד בחשבון הנאמן סכום בש"ח השווה ל-74.5 מיליון דולר (בהתאם לשער החליפין דולר/ש"ח הידוע במועד פרסום הדוח על הפדיון המוקדם כאמור) בגין קרן אגרות החוב ובתוספת ריבית שנצברה עד אותו מועד, מחושבת לפי 365 יום בשנה כמפורט להלן:

3.2.1. שיעור הריבית השנתית ביחס לתקופה שהחל מיום 25.3.2020 ועד ה-31.3.2020 תעמוד על 1%;

3.2.2. שיעור הריבית השנתית ביחס לתקופה שהחל מיום 1.4.2020 ועד ה-30.6.2020 תעמוד על 6.1% ;

3.2.3. שיעור הריבית השנתית ביחס לתקופה שהחל מיום 1.7.2020 ועד מועד ביצוע הפדיון המוקדם בפועל תעמוד על 7% ;

סכום הפדיון המוקדם בתוספת הריבית כאמור יועבר (בשקלים חדשים) ישירות לחשבון הנאמן.

החברה תמסור לנאמן טרם ביצוע הפעולה תחשיב המפרט את הסכום הכולל לתשלום (בש"ח) במסגרת הפדיון המוקדם כאמור, לשביעות רצון הנאמן; כמו כן, בסמוך לאחר מועד ביצוע הפדיון המוקדם כאמור תפרסם החברה דוח מיידי אשר יכלול פירוט של: (א) סכום הקרן הנפדה (בש"ח) וסכום הריבית הנצברת, הנכלל במסגרת התשלום כמפורט בס"ק זה; (ב) יתרת הקרן לתשלום ולוח סילוקין מעודכן (בש"ח) בהתאם לתנאי הסדר החוב.

3.3. יימסרו לנאמן:

3.3.1. הסכמי המכר החתומים במקור בקשר עם זכויות החברה בנכס TWC ונכס BTM (כהגדרתם להלן וכמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון זה).

3.3.2. כתב המחאה בלתי חוזרת ושעבוד לפיו החברה ממחה ומשעבדת לנאמן, בהסכמת בעל השליטה, את כל זכויותיה לקבלת התמורה מבעל השליטה, על פי הסכמי המכר כאמור בסעיף 3.3.1 לעיל.

3.3.3. הסכם ההמחאה המותנה (כהגדרתו בסעיף 10.4 לתיקון זה להלן), ביחס לזכויות החברה בנכס TWC ונכס BTM (כהגדרתם להלן וכמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון זה).

3.3.4. פסק הדין המוסכם (Confession Of Judgment) כהגדרתו וכמפורט בסעיף 10.3 לתיקון זה, החתום במקור, בצירוף אישור עו"ד הדין הזר המתואר בסעיף 10.3.9 לתיקון זה, וכתב ההמחאה כמפורט בס' 10.3.3 לתיקון זה.

3.3.5. התקבלו המסמכים כמפורט בסעיף 13.3 לתיקון זה, ובכלל זה מסמכי השעבוד, חוות הדעת והאישורים.

3.4. החברה תשלם בפועל לנאמן, לחברי נציגות מחזיקי אגרות החוב, לבאי כוחם וליועציהם, בארץ ובחו"ל, את שכר טרחתם והוצאותיהם הסבירות אשר טרם שולמו בגין התקופה שעד למועד הקובע בהתאם לאישור היקף שכר טרחה והוצאות שיועבר לחברה על-ידי הנאמן.

4. תשלומי קרן וריבית ולוח סילוקין חדש בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב

חלף האמור בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות ולסעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, החל ממועד כניסת הסדר החוב לתוקף (ולאחר ביצוע הפדיון המוקדם) תפרענה אגרות החוב (סדרה א') כדלקמן:

4.1. קרן:

התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה א') בגין יתרת הערך הנקוב של הסדרה (קרי, לאחר ביצוע הפדיון המוקדם לעיל), יידחה מיום 30 בספטמבר 2020 כאמור בתנאי שטר הנאמנות המקוריים, ליום 30 בספטמבר 2021 ("היתרה הבלתי מסולקת");

4.2. ריבית:

4.2.1. החל מיום 1 ביולי 2020, תישא קרן אגרות החוב (סדרה א') ריבית בשיעור שנתי

של 7% ("שיעור הריבית השנתית שנקבע בהסדר החוב"), בכפוף להתאמות בשיעור הריבית, ככל שיבוצעו, כתוצאה מירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או כתוצאה מאופן עמידת החברה באמות מידה פיננסיות ו/או כתוצאה מרישום הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים, כמפורט בסעיפים 5.2, 5.3 ו-5.3.א לשטר הנאמנות ולתיקון זה, ומבלי לגרוע מיתר שטר הנאמנות ותיקון זה.

4.2.2. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם

בשלושה תשלומים ובמועדים כדלקמן: 1 באוקטובר 2020; 1 באפריל 2021; 30 בספטמבר 2021 (אשר ישולם ביחד עם פירעון יתרת קרן אגרות החוב). כל תשלום כאמור יחושב לפי 365 יום בשנה.

4.3. לוח סילוקין לאגרות החוב על פי תנאי תיקון זה מצ"ב **כנספח 4.3**.

5. המועד הקובע לזכאות לתשלומי קרן או ריבית

5.1. כל מי ששמו יהיה רשום במרשם (כהגדרתו בסעיף 1 לשטר הנאמנות) בימים 19 בספטמבר

2020 ו-20 במרס 2021, בהתאמה (כל אחד מהמועדים כאמור: "היום הקובע"), יהיה זכאי לתשלומים על חשבון ריבית אגרות החוב (סדרה א') הקבועים לימים 1 באוקטובר 2020 ו-1 באפריל 2021, לפי העניין.

5.2. כל מי ששמו יהיה רשום במרשם (כהגדרתו בסעיף 1 לשטר הנאמנות) ביום 18 בספטמבר 2021

יהיה זכאי לתשלום האחרון על חשבון קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א'), המשולמת ביום 30 בספטמבר 2021, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

6. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') והנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים

6.1. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') - על אף האמור בסעיף 4.1 לשטר הנאמנות, החל ממועד

כניסת הסדר החוב לתוקף החברה לא תהיה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת).

6.2. הנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים המיועדים לפרוע את מלוא היתרה הבלתי

מסולקת ויתר התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות -

בכפוף להוראות סעיף 4.2 לשטר הנאמנות ועל אף האמור בו, הנפקה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת) של סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או של ניירות ערך נוספים, כפי שהחברה תמצא לנכון, תתבצע בכפוף לכך שמלוא תמורת ההנפקה שתתקבל בידי החברה תשמש לביצוע פדיון מוקדם מלא בד בבד עם ביצוע ההנפקה (באופן שהתמורה כאמור תועבר ישירות מרכז ההנפקה, או מהגורם המרכז את ההנפקה, ישירות לחשבון הנאמן), ולסילוק כל יתרת התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות.

6.3. הנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים שאינם מיועדים לפרוע את מלוא היתרה

הבלתי מסולקת ויתר התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות - טעונה הסכמת הנאמן -

למרות האמור בסעיף 6.2 לעיל, תהיה החברה רשאית לבצע הנפקה נוספת של סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך נוספים שאינה מיועדת לפרוע את מלוא היתרה הבלתי מסולקת ויתר התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות ותיקון זה בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן בכתב ומראש, אשר תינתן מקום בו יתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

- 6.3.1. סדרה נוספת לא תהיה מגובה בביטחונות;
- 6.3.2. זכויות הסדרה הנוספת יהיו נחותות בפירוק מאלה של אגרות החוב (סדרה א'), ותשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב נשוא הסדרה הנוספת יבוצעו רק לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות ותיקון זה;
- 6.3.3. מלוא תמורת ההנפקה שתתקבל בידי החברה תשמש לביצוע פדיון מוקדם חלקי (של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב) בד בבד עם ביצוע ההנפקה, באופן שהתמורה כאמור תועבר ישירות מרכז ההנפקה, או מהגורם המרכז את ההנפקה, ישירות לחשבון הנאמן;
- 6.3.4. דירוג אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג עלה חזרה לדירוג - ilA (לפחות) והנפקה נוספת של אגרות חוב לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א'), כפי שיהיה הדירוג באותו מועד (קרי, הדירוג ערב ביצוע ההנפקה הנוספת);
- 6.3.5. במועד ההנפקה הנוספת, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד ההנפקה הנוספת, ומיד לאחר ביצוע ההנפקה הנוספת החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות כאמור בשטר הנאמנות;
- 6.3.6. במועד ההנפקה הנוספת לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. החברה תמסור לנאמן טרם ביצוע ההנפקה הנוספת בהתאם לסעיף 6.3 לתיקון זה, אישורים מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימותם של התנאים המפורטים בסעיף 6.3 לעיל (למעט התנאי המסומן בס"ק 6.3.4 לעיל, לגביו תמציא החברה את אישורה של חברת הדירוג). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם ביצוע ההנפקה הנוספת וכן יצורף לאישור החברה לנאמן. החברה תודיע לנאמן בכתב וכן תפרסם דוח מיד, עוד קודם לביצוע ההנפקה הנוספת, באם ההנפקה הנוספת עומדת (או לא עומדת, לפי העניין) בתנאים האמורים לעיל.

7. התאמת שיעור ריבית

- 7.1. התאמת שיעור הריבית כתוצאה ירידת דירוג – התיבה בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות תתוקן באופן שייכתב: "אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על-פי המנגנון המתואר בסעיף 5.3 ו/או 5.4 להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.4 לתנאים שמעבר לדף) השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על 1.75% מעל שיעור ריבית שנתית של 7% כפי שנקבע בהסדר החוב ("מגבלת עליית הריבית המקסימלית")."
- 7.2. הגדרת המונח "דירוג הבסיס" בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות תתוקן באופן שייכתב: "דירוג A מינוס".

7.3. הגדרת המונח "שיעור הריבית הנוסף" בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות תתוקן באופן שייכתב: "החל מהמועד האחרון (כהגדרתו להלן), שיעור של 0.25% לשנה, בגין כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס שהוא דירוג A מינוס (קרי, בגין ירידה לדירוג BBB פלוס) ושיעור של 0.25% לשנה, בגין כל דרגה (Notch) נוספת מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר (קרי, עד ירידה לדרגת דירוג BB פלוס) ("מגבלת שיעור הריבית הנוסף"). למען הסר ספק (ולשם הדוגמא) יובהר כי (א) היה ובמועד האחרון (כהגדרתו להלן; ומבלי לגרוע מכל מועד אחר החל מהמועד האחרון, כפי שיהיה מעת לעת) יעמוד דירוג אגרות החוב על דירוג BBB פלוס, יתווסף לריבית כפי שנקבעה בהסדר החוב (ריבית שנתית של 7%) ריבית בשיעור של 0.25%, כך שהריבית השנתית על אגרות החוב תעמוד על 7.25% (בכפוף להתאמות בשיעור הריבית, ככל שיבוצעו, על פי תנאי שטר הנאמנות והתיקון); (ב) היה ובמועד האחרון (כהגדרתו להלן; ומבלי לגרוע מכל מועד אחר החל מהמועד האחרון, כפי שיהיה מעת לעת) ייוותר דירוג אגרות החוב על דירוג BBB, יתווסף לריבית כפי שנקבעה בהסדר החוב (ריבית שנתית של 7%) שיעור בשיעור של 0.50%, כך שהריבית השנתית על אגרות החוב תעמוד על 7.50% (בכפוף להתאמות בשיעור הריבית, ככל שיבוצעו, על פי תנאי שטר הנאמנות והתיקון)."

7.4. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מרישום הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה – לאחר סעיף 5.3 לשטר הנאמנות, יתווסף לשטר הנאמנות סעיף 5.3א' כדלקמן:

"(א) החל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 (דוחות הרבעון השני לשנת 2020), היה ותירשם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (סקורים או מבוקרים) הערת "עסק חי", יותאם שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף זה להלן.
לעניין סעיף זה:

יובהר כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה וכן על-פי המנגנונים המתוארים בסעיפים 5.2 ו-5.3 לשטר הנאמנות, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.4 לתנאים שמעבר לדף) השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על מגבלת עליית הריבית המקסימלית.

"שיעור הריבית הנוסף" – שיעור של 0.25%. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין רישום הערת "עסק חי", ככל שתהא, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהערת "העסק החי" תימשך.

"מועד החריגה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים בהם נרשמה הערת "עסק חי", ובמידה שלא פורסמו דוחות כספיים, המועד האחרון שבו אמורים היו להתפרסם הדוחות הכספיים לפי דין, מקום בו אי פרסומם מהווה, לפי תנאי שטר הנאמנות, עילה להעמדה לפירעון מידי

(ב) לא פורסמו הדוחות הכספיים של החברה עד למועד האחרון לפי דין, ולחלופין, ככל שתירשם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (סקורים או מבוקרים) הערת "עסק חי" ("החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של

אגרות החוב (סדרה א') או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם חדלה החריגה, לפי המוקדם, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית.

(ג) היה ותתקיים חריגה כאמור, תפרסם החברה דוח מידי, בו תציין: (א) את דבר פרסום הערת "העסק החי"; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.3 א זה: "ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.3 א זה: "הריבית המעודכנת"), וזאת בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; ו-(ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

(ד) היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (בסעיף 5.3 א זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

(ה) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של רישום הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור.

(ו) מובהר, למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), במסגרתם לא תירשם הערת "עסק חי", אזי תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה באופן ששיעור הריבית השנתית שיישאו אגרות החוב יקטן בשיעור של 0.25%, וזאת בגין התקופה בה לא קיימת הערת "עסק חי" בדוחות החברה, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על אי רישום כאמור, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.3 א לשטר במקרה של חריגה נוספת בעתיד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ג) עד (ה) לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין.

(ז) למען הסר ספק יובהר, כי בכפוף לאמור בסעיף 5.2 ו-5.3 לעיל ולמגבלת עליית הריבית המקסימלית, תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.2 לשטר ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות

כאמור בסעיף 5.3 לשטר ו/או כתוצאה ברישום הערת "עסק חיי" כאמור בסעיף 5.3 לשטר, הינם מצטברים."

8. מגבלות על ביצוע חלוקה

על אף האמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של היתרה הבלתי מסולקת של החוב (קרן וריבית) על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בשטר הנאמנות ולאחר תיקונו במסגרת תיקון זה, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה א'), היא לא תבצע חלוקה (כמשמעה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד; היא לא תפרע הלוואות בעלים.

9. עסקאות בעלי שליטה

9.1. הוראות סעיף 5.11 לשטר הנאמנות תתבטלנה ותחולנה ההוראות כדלקמן :

9.1.1. החל ממועד כניסתו לתוקף של הסדר החוב לא תבוצענה כל עסקאות של החברה (כמשמען בחוק החברות), עם בעל השליטה בה (ויובהר, כי לעניין סעיף זה "בעל שליטה" משמעו כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות), או עסקאות של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.

9.1.2. על אף האמור לעיל, מובהר כי תותרנה עסקאות המשך שהינן אחד או יותר מסוגי העסקאות שלהלן: (1) הארכה או חידוש העסקאות המפורטות בסעיף 12 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019; (3) העמדת ערבויות על-ידי בעל השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או תאגידים מוחזקים על-ידי החברה, ללא חבות כלשהי לחברה; (4) התקשרות בפוליסות לביטוח נכסי החברה והתאגידים המוחזקים כנגד הסיכונים המקובלים, במסגרת פוליסות המכסות את פורטפוליו הנכסים של החברה ביחד עם נכסיו של בעל השליטה ככל שיהיו (כאשר סכומי הפרמיה מוקצים על-ידי חברת הביטוח לנכסים השונים); (5) הענקת כתב שיפוי ופטור לבעל השליטה ו/או קרובו, ככל שמי מהם יכהן כנושא משרה בחברה, בתנאים זהים לתנאי כתבי השיפוי והפטור הנהוגים בחברה ביחס ליתר נושאי המשרה באותו מועד; (6) עסקאות לרכישת נכס נדל"ן מניב כנגד הקצאת מניות בלבד (ללא תמורה כספית) ובלבד שהחוב בגין הנכס האמור הינו ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse); (7) עסקאות בעל שליטה שהינן "עסקאות חריגות" אשר לגביהן חלה תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

9.2. החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות ותיקון זה, היא לא תשלם לבעל השליטה תמורה כלשהי בקשר עם הסכם הניהול (כמתואר בסעיף 12[א] בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019) בו קשורה עימו החברה.

10. התקשרויות בהסכמים הרלבנטיים לביצוע הסדר החוב

כתנאי לכניסתו לתוקף של הסדר החוב נחתמו המסמכים כדלקמן :

10.1. הסכמים מותנים כדלקמן :

10.1.1. הסכם מותנה בין החברה לבין בעל השליטה, לפיו בעל השליטה ירכוש את החזקות החברה (100%) ב-TWC Office Associates LLC (חברה המאוגדת על-פי חוקי מדינת דלאוור), אשר הינה הבעלים של נכס החברה 60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18\19) בניו-יורק ("TWC"), וזאת כחלק ממנגנון הבטחת התחייבויותיה של החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א'). נוסח ההסכם האמור מצורף **כנספח 10.1.1**. למען הסר ספק יובהר, כי הוראות סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות לא יחולו על מכירת נכס זה בהתאם להוראות ההסכם האמור.

10.1.2. הסכם מותנה בין החברה לבין בעל השליטה לפיו בעל השליטה ירכוש את אחזקות החברה (עד 81.5%) ב-Related BTM Development Partners, LLC, אשר הינה בעלים (בעקיפין) של נכס החברה Bronx Terminal Market ("BTM"), וזאת כחלק ממנגנון הבטחת התחייבויותיה של החברה לפדיון אגרות החוב (סדרה א'). נוסח ההסכם האמור מצורף **כנספח 10.1.2**. למען הסר ספק יובהר, כי הוראות סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות לא יחולו על מכירת נכס זה בהתאם להוראות ההסכם האמור.

התמורה בגין רכישת הזכויות נשוא ההסכמים כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 (להלן: "**הסכמי המכר**") כאמור תהיה בסך השווה לגובה היתרה הבלתי מסולקת (כהגדרתה לעיל), בניכוי כספים המוחזקים בידי הנאמן לטובת פרעון אגרות החוב ובתוספת יתר התחייבויות החברה כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ("**תמורת המכירה של TWC ו-BTM**"), אשר ישולם (על דרך המחאה) ישירות מבעל השליטה לנאמן.

תמורת המכירה של TWC ו-BTM תשולם על-ידי בעל השליטה במלואה במועד הנקוב בהסכמי המכר ללא תנאי, ללא עיכוב, וללא תלות בהתקיימות תנאים כלשהם וללא תלות בקיום התחייבויות החברה כלפי בעל השליטה, וכן ללא קיזוז ו/או ניכוי ו/או עכבון מכל מין וסוג שהוא, וזאת גם אם החברה לא קיימה כלפיה את תנאי מתנאי הסכם המכר ו/או לא התקיים תנאי אחר כלשהו לביצוע ו/או השלמת המכר, והסעד היחידי שיהיה לבעלת השליטה בגין כך הינו זכות תביעה נגד החברה.

10.2. הסכם המחאה ושעבוד בנוסח המצורף **כנספח 10.2** לתיקון זה, לפיו החברה ממחה בהסכמת בעל השליטה, בהמחאה שלמה, גמורה ומוחלטת ללא זכות חזרה, וכן משעבדת, את כל זכויותיה לקבלת תמורת המכירה של TWC ו-BTM, כמפורט בס' 10.1 לעיל וסעיף 13.1 להלן.

10.3. פסק דין מוסכם -

10.3.1. מבלי לגרוע מתוקפה של ההמחאה והשעבוד (כמפורט בסעיף 13.1 להלן) של תמורת המכירה של TWC ו-BTM, יופקד בידי הנאמן פסק דין מוסכם (Confession of Judgement) בנוסח המצ"ב **כנספח 10.3.1** חתום כדין על-ידי מורשי חתימה מטעם בעל השליטה ("**Confession Of Judgment**") ("**פסק הדין המוסכם**"), על פיו במקרה בו בעל השליטה לא ישלם לחברה במועד את תמורת

המכירה של TWC ו-BTM, בעל השליטה חייב ללא תנאי לחברה (ולנאמן כנהנה בפסק הדין המוסכם, על פי תנאיו) סך השווה לתמורת המכירה של TWC ו-BTM. להסרת ספק, תוקפו של פסק הדין המוסכם הינו מכניסו לתוקף של תיקון זה, והוא יבוטל אך ורק מקום בו תפרע היתרה הבלתי מסולקת במלואה עד ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2021.

10.3.2. פסק הדין המוסכם יכלול הסכמה בלתי מותנית של בעל השליטה והחברה (הסכמת החברה ניתנת באופן בלתי חוזר גם בחתימתה על תיקון זה), לפיה כל זכויות החברה בהתאם לפסק הדין המוסכם מומחות באופן בלתי חוזר לנאמן.

10.3.3. החברה תחתום על כתב המחאה בלתי חוזרת בנוסח המצ"ב **10.3.3 כנספח** לפיו כל זכויותיה לפי פסק הדין המוסכם מומחים באופן בלתי חוזר לנאמן.

10.3.4. הנאמן יהיה רשאי לעשות כל שימוש, כפי שימצא לנכון, בפסק הדין המוסכם על מנת לגבות את החוב הנקוב בו, עד לסך היתרה הבלתי מסולקת ויתר התחייבויות החברה על פי תנאי שטר הנאמנות ותיקון זה.

10.3.5. הודעת הנאמן לחברה ולבעל השליטה על סך היתרה הבלתי מסולקת והיקף יתר התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, תהווה ראיה קונקלוסיבית לגובה הסכום שניתן יהיה לגבות מכוחו של פסק הדין המוסכם.

10.3.6. להסרת ספק, במקרה בו תקום זכות לעשות שימוש בפסק הדין המוסכם, הנאמן (כנהנה בפסק הדין המוסכם כאמור) יהיה רשאי, ובעל השליטה והחברה מסכימים מראש לכך, לסחר את פסק הדין המוסכם לצד ג', כולו ו/או חלקו.

10.3.7. בפסק הדין המוסכם ייכלל נתון היתרה הבלתי מסולקת בהתאם לנתונים המופיעים באתר הבורסה, נכון למועד מסירתו לנאמן.

10.3.8. מובהר בזה, כי בכל מקרה, הנאמן לא יהיה רשאי לגבות מכוח פסק הדין המוסכם סכומים העולים על היתרה הבלתי מסולקת המופיעה באתר הבורסה כפי שתהא במועד הגביה ויתר התחייבויות החברה בהתאם לתנאי שטר והתיקון.

10.3.9. עורך הדין הזר של בעל השליטה, ימסור לנאמן אישור בדבר תקפות ואכיפות פסק הדין המוסכם והתחייבות בעל השליטה על פיו בתנאים כמתואר לעיל

10.4. הסכם המחאה מותנה (Contingent Assignment And Assumption Agreement) ("הסכם

המחאה מותנה") בנוסח המצורף **10.4 כנספח** לתיקון זה, לפיו החברה מתחייבת כי במקרה שבו בעל השליטה לא ישלם את תמורת המכירה של TWC ו-BTM וכן במקרה שאגרות החוב לא נפרעו במועדן (קרי ביום 30 בספטמבר 2021), החברה תמחה ללא תנאי ותעביר לידי הנאמן את יחידות ההשתתפות אותן התחייב בעל השליטה לרכוש בהסכמי המכר, בנכסים TWC ו-BTM, והכל מבלי לגרוע מכל יתר התחייבויות החברה והביטחונות שניתנו על פי תנאי שטר הנאמנות ותיקון זה.

למען הסר ספק, פסק הדין המוסכם, המחאת הזכות של פסק הדין המוסכם, המחאת הזכות על דרך שעבוד לקבלת תמורת מכירת TWC ו-BTM (כאמור בסעיף 13.1 לתיקון זה להלן) יעמדו בעינם ויחייבו את בעל השליטה גם מקום בו תועמד היתרה הבלתי מסולקת לפירעון מידי.

11. יתרות מזומנים מספקות לעמידת החברה בהתחייבויותיה

11.1. החברה מתחייבת, כי לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2021 (קרי, 30 יום לפני המועד הקבוע לתשלום הסופי על חשבון קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א')) (בסעיף זה: "**מועד ההודעה לנאמן**"), תמציא החברה לנאמן אישור בכתב מאת החברה, חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי בידי החברה יתרות מזומנים בסכום השווה או העולה על יתרת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות, כפי שהנאמן יקבע אותן באותו מועד, והכל בצירוף אישור מאת הבנק שבו מתנהל פיקדון החברה ביחד עם אסמכתאות על סך יתרות המזומנים בפיקדון החברה כאמור, לשביעות רצון הנאמן. מובהר כי כספים המוחזקים בידי הנאמן (בסכומם נטו, לאחר ניכוי סכומים שעליהם להיות משולמים לנאמן או למי מטעמו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ועל פי קביעת הנאמן) יובאו בחשבון וייחשבו כחלק מהכספים שבידי החברה באותו מועד והנדרשים לשם פרעון מלוא התחייבויות החברה כלפי הנאמן על פי תנאי שטר הנאמנות ותיקון זה.

11.2. היה ובמועד ההודעה לנאמן לא יהיו בידי החברה יתרות מזומנים בסכום המספיק למילוי התחייבויותיה כאמור לעיל, תודיע על כך החברה לנאמן באותו מועד ותמציא לו אישור בכתב, חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, אודות סכומי יתרות המזומנים הקיימים באותו מועד בחברה, בצירוף אישור מאת הבנק שבו מתנהל פיקדון החברה ביחד עם אסמכתאות על סך יתרות המזומנים כאמור, והכל לשביעות רצון הנאמן.

11.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי לא יאוחר מיום 16 בספטמבר 2021 (קרי, 14 יום לפני המועד הקבוע לתשלום הסופי על חשבון קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א')), תנקוט החברה בכל הפעולות הנדרשות לכך שיופקד בחשבון הנאמן עד לאותו מועד מלוא הסכום הנדרש באותה עת לפירעון הסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה א') על-פי תנאיהן ויתרת התחייבויותיה של החברה על-פי שטר הנאמנות, כפי שהנאמן יקבע אותן באותו מועד (והכל בניכוי סכומים אשר יהיו מופקדים אותה עת בידי הנאמן כאמור בסעיפים 5.8 ו-5.9 לשטר הנאמנות).

היה ובמועד כאמור (קרי, ביום 16 בספטמבר 2021) לא יהיו בידי החברה יתרות מזומנים בסכום המספיק למילוי התחייבויותיה כאמור לעיל, תודיע על כך החברה לנאמן באותו מועד.

12. התחייבויות נוספות

12.1. מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת בשטר, החברה מתחייבת ביחס לכל אחד מהנכסים TWC ו-BTM (כהגדרתם בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון זה) ובכלל כך התאגידים המחזיקים ב-TWC ו-BTM והמוחזקים על ידם (וביחס לנכסים אלו בלבד), כי לא תבוצע אף אחת מהפעולות המפורטות להלן, אלא בכפוף לקבלת אישור הנאמן מראש ובכתב:

12.1.1. הוצאה מרשותן של כספים לצדדים שלישיים ו/או לבעלי עניין, לרבות באמצעות ביצוע חלוקה שלא כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברות הבנות והחברות המוחזקות (לרבות חברות הנכס), ולרבות באמצעות החזרת הלוואות בעלים או בדרך אחרת של משיכת כספים, למעט בקשר עם תשלום דמי ניהול נכסים ודמי

פיתוח המתוארים בסעיף 12 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה;

12.1.2. ביצוע כל דיספוזיציה באיזה מהנכסים, מהתאגידים המחזיקים בהם והמוחזקים על ידם;

12.1.3. מימון מחדש ו/או שעבודים חדשים של נכסים אלו, להוציא מימון מחדש בגין נכס TWC אשר הושלם בחודש יוני 2020.

12.1.4. תשלומי קרן או ריבית מהותיים לנושים פיננסיים של החברה, למעט תשלומים לפי לוחות סילוקין.

13. הבטחת אגרות החוב (סדרה א')

13.1. על אף האמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות, החברה תיצור ותרשום ו/או תגרום שייווצר וירשם לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב, שעבוד והמחאה של תמורת המכירה של TWC ו-BTM שתתקבל מבעל השליטה, כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 לתיקון זה לעיל, בהתאם לחוקי מדינת ניו יורק והדינים הפדראליים בארה"ב הרלוונטיים וכן באי הבתולה הבריטיים ("הדינים הזרים") ובהתאם למפורט להלן ("השעבוד").

13.2. מסמכי השעבוד מכוחם יירשמו השעבוד כאמור לטובת הנאמן, יהיו בנוסח המצורף כנספח 13.2 לתיקון זה. לנאמן תהא הסמכות להסכים לשינויים שאינם מהותיים בנוסח מסמכי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות לגופו, בשינויים המחויבים. מובהר, כי אישורי עורך דין זר (שזהותו תהיה מקובלת על הנאמן), לרבות חוות דעתו, עשויים לכלול הנחות עובדתיות והסתייגויות מקובלות וכן יהיה רשאי עורך הדין הזר להסתמך על הצהרות החברה ו/או אדם אחר בקשר להנחות העובדתיות (ללא בדיקה עצמאית) ככל שהדבר מקובל בדין הרלוונטי לשם ביצוע בדיקה כאמור במדינה בה מבוצע השעבוד.

מובהר בזאת, כי לאחר הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ובכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) וסילוק כל התחייבויות החברה כלפי הנאמן מכוח שטר הנאמנות ומכוח תיקון זה, יבוטל השעבוד שנוצר על-פי שטר הנאמנות, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבוד. כמו כן, לאחר השלמת פקיעת השעבוד בהתאם לייעוץ משפטי שיקבל הנאמן לעניין הביטול, לבקשת החברה (ועל חשבונה), ישלח הנאמן אישור בכתב לחברה על פקיעת השעבוד אשר נוצר לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 13.2 זה.

13.3. רישומו, שכלולו ו/או יצירתו של השעבוד, המפורט בסעיף 13.1 לעיל, ייעשו בהתאם להנחיות עורך דין או עורכי דין המתמצאים/ים בדינים הזרים המייצג את החברה ("עורך הדין הזר"), החלים על השעבוד, באופן שעם יצירתו ועם המצאת כל המסמכים המפורטים להלן לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, יראו את השעבוד כ-"נרשם", "השתכלל" ו/או "נוצר", לפי העניין:

13.3.1. אישור של החברה החתום על-ידי נושא משרה בחברה (Officer Certificate) המאשר כי התקבלו ההחלטות הנדרשות לשם רישום ושכלול השעבוד ובדבר

טיוטא במסגרת מ"מ; לא מחייב עד לחתימה על ידי כל הצדדים

העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר עם יצירת ו/או רישום השעבוד וכן כי הנכס נשוא השעבוד הינו בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה (בכפוף להתחייבויות החברה כלפי הנאמן), וכן כי הדינים הזרים, חלים על השעבוד. עורך הדין הזר יאשר את האמור לעיל ואת זהות החותם והיותו נושא משרה בחברה.

13.3.2. אישור מעורך הדין הזר כי הודעת UCC-1 Financing Statement הוגשה למרשם המתאים וכי תעודת הבעלות (membership certificate) שוחררה לידי הנאמן והינה בשליטתו או לעורך דינו של הנאמן.

13.3.3. חוות דעת מאת עורך הדין הזר כי השעבוד הינו חוקי, תקף ובר אכיפה וכי עם רישומו כדין יהיה תקף גם כלפי כל צד שלישי. החברה תעשה כל הנדרש והיא מסמיכה בזאת את הנאמן להגיש הצהרות המשך של UCC-3 כפי שיידרש על-פי הדינים הזרים כדי לשמר את שלמות השעבוד.

13.3.4. לאחר שנרשמה הודעת ה-UCC-1 Financing Statement במרשם הרלוונטי - אישור מאת עורך הדין הזר לעיל על כך שכלל השעבוד שהוגשו נרשמו כדין.

13.3.5. החברה מתחייבת לחתום או לגרום לחברות בנות שלה (במישרין או בעקיפין) לחתום על כל מסמך שיידרש לשם יצירתו, רישומו, השתכללותו ומימושו (אם וככל שיידרש) של השעבוד.

14. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

על אף האמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות:

- 14.1. החברה תהיה רשאית לבצע פדיון מוקדם מלא או לחילופין פדיון מוקדם חלקי.
- 14.2. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה בסך המשקף את הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

15. עילות להעמדה לפרעון מיידי

- 15.1. העילה כמפורט בסעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות תוחלף במלל כדלקמן: "אם החברה תפר את התחייבותה שלא לבצע חלוקה".
- 15.2. העילה כמפורט בסעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות תוחלף במלל כדלקמן: "ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה א') על-ידי חברת הדירוג יופחת לאחר כניסת הסדר זה לתוקף לדירוג הנמוך מדירוג BBB או תחדלנה להיות מדורגות מכל סיבה שהיא (למעט בנסיבות שאינן בשליטת החברה. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הסבירים הנדרשים על-ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה). במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה. מובהר כי עילה זו לפרעון מיידי לא תחול עד למועד המוקדם מבין המועד בו יפורסם לראשונה דוח דירוג עדכני

המפורסם לאחר מועד אישור הדוחות הכספיים של הרבעון השני לשנת 2020 או ה-31 בדצמבר 2020 (לעיל ולהלן: "**המועד האחרון**").

15.3. העילה כמפורט בסעיף 8.1.35 לשטר הנאמנות תוחלף במלל כדלקמן: "אם החברה תפר את התחייבויותיה שלא ליצור שעבודים, כאמור בסעיף 6.2-6.1 לשטר וכמפורט בתיקון."

15.4. בכפוף לאישור ההסדר, העילה כמפורט בסעיף 8.1.36 לשטר הנאמנות תוחלף במלל כדלקמן: "אם תרשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה למשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים. מובהר כי עילה זו לפרעון מיידי לא תחול עד למועד האחרון."

15.5. תתווספה העילות כדלקמן:

8.1.37 "אם החברה תפר התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיה המפורטות בסעיפים 6,7,9,10,11,12,13,14 לתיקון."

8.1.38 אם בעל השליטה לא ישלם את תמורת המכירה של TWC ו-BTM עד ליום 16.9.2021 בהתאם להתחייבותו על פי הסכמי המכר והמחאת הזכות, כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.1.2, וסעיף 10.2 לשטר.

8.1.39 אם החברה תפר את התחייבויותיה המפורטות בסעיף 12 לתיקון בנוגע ליתרות מזומנים מספקות לפירעון אגרות החוב (סדרה א') והפקדתן בחשבון הנאמן."

16. שוונות

16.1. מינוי משקיף מטעם הנאמן - מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות, בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ו/או אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה החל מהמועד בו יפורסמו דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2020, וכל עוד מתקיים אירוע כאמור ו/או קיימת הערת "עסק חיי" כאמור, יהיה הנאמן רשאי (אך לא חייב) למנות נציג מטעמו אשר יהיה רשאי להיות נוכח בדיוני דירקטוריון החברה (ללא זכות הצבעה), וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 31.11 לשטר הנאמנות, והחברה מתחייבת לזמנו לכל ישיבות הדירקטוריון כאמור.

16.2. ריבית פיגורים - חלף האמור בסעיף 3.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, ריבית הפיגורים (בשיעור שנתי של 3%) תחול בתוקף מיום 1 ביולי 2020, באופן שבמקרה בו תשלום על פי תנאי השטר ישולם באיחור (בנסיבות כמפורט בסעיף 3.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף), הריבית השנתית על אגרות החוב ביחס לתקופה שמיום 1 ביולי 2020 ועד למועד התשלום בפועל תעמוד על 10% (בכפוף להתאמות ריבית נוספות, ככל ותחולנה, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ותיקון זה).

16.3. דירוג אגרות החוב - בהתייחס לאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת, למען הסר ספק, כי כל החלפה או סיום התקשרות עם החברה המדרגת תתבצע אך ורק כנגד התקשרות עם חברה מדרגת אחרת (המאושרת על-ידי הממונה על שוק ההון הביטוח והחיסכון במשרד האוצר ו/או על-ידי מי שהוסמך לכך על-פי דין).

17. הצהרות והתחייבויות נוספות של החברה

- 17.1. החברה מצהירה כי תיקון זה קיבל את אישור דירקטוריון החברה כדין, כי העסקאות כמפורט בסעיפים 10 (על סעיפי המשנה בו) ו-13 לתיקון זה לעיל אושרו על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה כדין, כי נמסר לחברה כי בעל השליטה אישר את העסקאות המפורטות בסעיפים 10 (על סעיפי המשנה בו) ו-13 לתיקון זה לעיל כדין, וכן התקבל אישור כדין של כל המוסדות הדרושים אצל כל תאגיד רלבנטי של החברה ו/או בשליטת החברה, ולא נדרש לאמור לעיל אישור נוסף כלשהו אצל החברה או אצל כל תאגיד אחר בשליטתה.
- 17.2. החברה מצהירה כי לשם התקשרותה בתיקון זה וביצוע התחייבויותיה על פיו ולמעט אם צוין במפורש בתיקון זה לא נדרש אישור מאת צד ג' כלשהו, בין נושה של החברה בין רשות כלשהי ובין אדם אחר או שאישור כאמור, ככל שנדרש, התקבל טרם מועד האישור.

לראיה באו הצדדים על החתום:

Related Commercial Portfolio, Ltd.

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי תיקון זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של Related Commercial Portfolio, Ltd., וחתימתם מחייבת את Related Commercial Portfolio, Ltd.

עו"ד _____

נספח 4

טיוטת הסכם
ה- "Pledge and Security
"Agreement

PLEDGE AND SECURITY AGREEMENT

PLEDGE AND SECURITY AGREEMENT (this “**Agreement**”), dated as of ____ day of June, 2020, by Related Commercial Portfolio, Ltd., a British Virgin Islands limited company, having an address c/o The Related Companies, L.P., 60 Columbus Circle, New York, New York 10023 (the “**Pledgor**”) in favor of Strauss, Laser Trusts Company (1992) Ltd., having an address at 17 Yitzhak Sade Street, Tel Aviv, Israel (“**Trustee**”).

RECITALS

WHEREAS, Pledgor has issued those certain 2015 Israeli Bonds evidenced by those certain Debentures (Series A) Deed of Trust, dated February 26, 2015 (as amended, restated, amended and restated, supplemented or otherwise modified from time to time, the “**Bonds**”);

WHEREAS, Pledgor has entered into (i) that certain Agreement of Purchase and Sale of Membership Interest dated as of [June __, 2020] between Pledgor and The Related Companies, L.P. (“**Related**”) with respect to the sale of 100% of the membership interests in TWC Office Associates LLC (the “**TWC Sale**”), and (ii) that certain Agreement of Purchase and Sale of Membership Interest dated as of [June __, 2020] between Pledgor and Related with respect to the sale of a portion of the membership interests owned by Pledgor in Related BTM Development Partners, LLC (the “**BTM Sale**”; together with the TWC Sale, the “**Membership Interest Sale**”);

WHEREAS, Pledgor desires to secure its obligations to Trustee and the holders of the Bonds the repayment of all amounts owed under the Bonds (the “**Secured Obligations**”).

NOW, THEREFORE, for valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged and in order to secure the full and punctual payment of the Secured Obligations, Pledgor hereby agrees with Trustee as follows:

1. **Defined Terms.** As used in this Agreement, the following terms have the meanings set forth in or incorporated by reference below. All other capitalized terms not otherwise defined herein shall have the respective meanings given to such terms in the hereinafter referred to Code:

“**Agreement**” means this Pledge and Security Agreement, as the same may be amended, restated, replaced, supplemented or otherwise modified from time to time.

“**Bond Documents**” means the Debentures (Series A) Deed of Trust, dated February 26, 2015 (as amended, restated, amended and restated, supplemented or otherwise modified from time to time, the “**Deed**”), the UCC-1 Financing Statement, and the other documents and instruments entered into in connection with the Bonds.

“**Bonds**” has the meaning set forth in the Recitals hereto.

“**BTM Sale**” has the meaning set forth in the Recitals hereto.

“**Code**” means the Uniform Commercial Code from time to time in effect in the State of New York.

“**Collateral**” shall have the meaning set forth in Section 2 hereof.

“**Event of Default**” shall have the meaning set forth in the Bond Documents.

“**Membership Interest Sale**” has the meaning set forth in the Recitals hereto.

“**Pledged Interests**” means any and all moneys to become due to Pledgor now or in the future in respect of the Membership Interest Sale.

“**Proceeds**” shall mean (i) Pledgor’s share, right, title and interest in and to all distributions, monies, fees, payments, compensations and proceeds now or hereafter becoming due and payable to Pledgor with respect to the Membership Interest Sale; (ii) all accounts, general intangibles, claims, powers, privileges, benefits and remedies of Pledgor relating to the foregoing; and (iii) all cash and non-cash proceeds (within the meaning of the Code), income and profits of any of the foregoing.

“**Secured Obligations**” has the meaning set forth in the Recitals hereto.

“**Trustee**” shall have the meaning set forth in the Preamble hereto.

“**TWC Sale**” has the meaning set forth in the Recitals hereto.

(i) The words “hereof”, “herein” and “hereunder” and words of similar import when used in this Agreement shall refer to this Agreement as a whole and not to any particular provision of this Agreement, and section, subsection, schedule and exhibit references are to this Agreement unless otherwise specified.

(ii) The word “including” when used in this Agreement shall be deemed to be followed by the words “but not limited to.”

2. Pledge; Grant of Security Interest. Pledgor hereby pledges and grants to Trustee, as collateral security for the prompt and complete payment and performance when due by Pledgor (whether at the stated maturity, by acceleration or otherwise) of the Secured Obligations, a first priority security interest in all of Pledgor’s right, title and interest to all Pledged Interests and Proceeds (the “**Collateral**”).

3. Assignment. Pledgor hereby irrevocably assigns the Collateral to Trustee and undertakes to instruct Related to pay such Collateral directly to Trustee, for the sole purpose of making final payment of the Bonds.

4. Representations and Warranties. Pledgor represents and warrants as of the date hereof that:

(a) no authorization, consent of or notice to any other Person that has not been obtained, is required in connection with the execution, delivery, performance, validity or

enforceability of this Agreement including, without limitation, the assignment and transfer by Pledgor of any of the Collateral to Trustee;

(b) the principal place of business and chief executive office of Pledgor is located at the address set forth on Schedule I attached hereto;

(c) the exact legal name, type and jurisdiction of organization of Pledgor is set forth on Schedule I attached hereto; and

(d) there are no options, warrants or other agreements with respect to the Collateral outstanding.

5. Covenants. Pledgor covenants and agrees with Trustee that, from and after the date of this Agreement until the Secured Obligations (exclusive of any indemnification or other obligations which are expressly stated in any of the Bond Documents to survive satisfaction of the Bonds) is paid in full:

(a) At any time and from time to time, upon the written request of Trustee, and at the sole expense of Pledgor, Pledgor shall promptly and duly give, execute, deliver, file and/or record such further instruments and documents and take such further actions as Trustee may reasonably request for the purposes of obtaining, creating, perfecting, validating or preserving the full benefits of this Agreement and of the rights and powers herein granted including without limitation filing UCC financing or continuation statements, provided that the amount of the Secured Obligations shall not be increased thereby nor any other terms or provisions of the Bonds materially altered and provided that Pledgor's obligations and liabilities under the Bonds Documents shall not be increased nor its rights under the Bonds Documents decreased. Pledgor hereby authorizes Trustee to file any such financing statement or continuation statement to the extent permitted by law. If any amount payable under or in connection with any of the Collateral shall be or become evidenced by any promissory note, other instrument or chattel paper, such note, instrument or chattel paper shall be promptly delivered to Trustee, duly endorsed in a manner satisfactory to Trustee, to be held as Collateral pursuant to this Agreement.

(b) Pledgor will furnish to Trustee from time to time statements and schedules further identifying and describing the Pledged Interests and such other reports in connection with the Pledged Interests as Trustee may reasonably request, all in reasonable detail.

(c) Pledgor will not (A) change the location of its chief executive office or principal place of business, or (B) change its name, identity or structure, or (C) reorganize under the laws of another jurisdiction, unless (i) it shall have given thirty (30) days' prior written notice to such effect to Trustee, and (ii) all action reasonably necessary or advisable, in Trustee's reasonable opinion, to protect and perfect the liens and security interests intended to be created hereunder with respect to the Pledged Interests shall have been taken.

(d) Pledgor shall pay, and save Trustee harmless from, any and all liabilities with respect to, or resulting from any delay in paying, any and all stamp, excise, sales or other taxes which may be payable or determined to be payable with respect to any of the Collateral or in connection with any of the transactions contemplated by this Agreement.

(e) Pledgor shall notify Trustee of any contemplated change to the information provided on Schedule I hereof, at least thirty (30) days prior to such change taking effect.

(f) Pledgor shall instruct Related to pay any and all Proceeds directly to Trustee, for application to the Secured Obligations, as provided in Section 5(a) herein.

6. Rights of Trustee.

(a) If an Event of Default shall occur, Trustee shall have the right to receive any and all income, distributions, proceeds or other property received or paid in respect of the Pledged Interests or other Collateral and make application thereof to the Secured Obligations, in such order as Trustee, in its sole discretion, may elect, in accordance with the Bond Documents.

(b) Except as set forth herein, the rights of Trustee under this Agreement shall not be conditioned or contingent upon the pursuit by Trustee of any right or remedy against Pledgor or any other Person which may be or become liable in respect of all or any part of the Secured Obligations or against any other security therefor, guarantee thereof or right of offset with respect thereto. To the extent permitted by applicable law, Trustee shall not be liable for any failure to demand, collect or realize upon all or any part of the Collateral or for any delay in doing so, nor shall it be under any obligation to sell or otherwise dispose of any Collateral upon the request of Pledgor or any other Person or to take any other action whatsoever with regard to the Collateral or any part thereof.

(c) Upon satisfaction in full of the Secured Obligations and payment of all amounts owed on the Bonds, Trustee's rights under this Agreement shall terminate and Trustee shall execute and deliver to Pledgor UCC-3 termination statements or similar documents and agreements to terminate all of Trustee's rights under this Agreement.

(d) Pledgor also authorizes Trustee, at any time and from time to time, to execute, in connection with the sale provided for herein, any endorsements, assignments or other instruments of conveyance or transfer with respect to the Collateral.

(e) The powers conferred on Trustee hereunder are solely to protect Trustee's interest in the Collateral and shall not impose any duty upon Trustee to exercise any such powers. Trustee shall be accountable only for amounts that it actually receives as a result of the exercise of such powers, and neither it nor any of its officers, directors, employees or Trustee shall be responsible to Pledgor for any act or failure to act hereunder, except for its or their gross negligence or willful misconduct.

(f) If Pledgor fails to perform or comply with any of its agreements contained herein and Trustee, as provided for by the terms of this Agreement, shall itself perform or comply, or otherwise cause performance or compliance, with such agreement, the reasonable expenses of Trustee incurred in connection with such performance or compliance, together with interest at the Default Rate if such expenses are not paid on demand within five (5) days of written demand therefor, shall be payable by Pledgor to Trustee on demand and shall constitute obligations secured hereby.

7. Remedies. If an Event of Default shall occur and be continuing, Trustee may exercise, in addition to all other rights and remedies granted in this Agreement and in any other instrument or agreement securing, evidencing or relating to the Secured Obligations:

(a) all rights and remedies of a secured party under the Code and such additional rights and remedies to which a secured party is entitled at law or in equity, including, without limitation, the right, to the maximum extent permitted by law, to exercise all voting, consensual and other powers of ownership pertaining to the Collateral as if Trustee were the sole and absolute owner thereof (and Pledgor agrees to take all such action as may be reasonably appropriate to give effect to such right);

(b) Trustee may make any reasonable compromise or settlement deemed desirable with respect to any of the Collateral and may extend the time of payment, arrange for payment in installments, or otherwise modify the terms of, any of the Collateral;

(c) Trustee in its discretion may, in its name or in the name of Pledgor or otherwise, demand, sue for, collect, direct payment of or receive any money or property at any time payable or receivable on account of or in exchange for any of the Collateral, but shall be under no obligation to do so.

Without limiting the generality of the foregoing, Trustee, without demand of performance or other demand, presentment, protest, advertisement or notice of any kind (except any notice required by law referred to below or otherwise required hereby) to or upon Pledgor, or any other Person (all and each of which demands, presentments, protests, advertisements and notices, or other defenses, are hereby waived to the extent permitted under applicable law), may in such circumstances forthwith collect, receive, appropriate and realize upon the Collateral, or any part thereof, and/or may forthwith sell, assign, give option or options to purchase or otherwise dispose of and deliver the Collateral or any part thereof (or contract to do any of the foregoing), in one or more parcels at public or private sale or sales, in the over-the-counter market, at any exchange, broker's board or office of Trustee or elsewhere upon such terms and conditions as it may deem advisable and at such prices as it may deem best in its sole discretion, for cash or on credit or for future delivery without assumption of any credit risk. Trustee shall have the right, without notice or publication, to adjourn any public or private sale or cause the same to be adjourned from time to time by announcement at the time and place fixed for such sale, and any such sale may be made at any time or place to which the same may be adjourned without further notice. Trustee shall have the right upon any such public sale or sales, and, to the extent permitted by law, upon any such private sale or sales, to purchase the whole or any part of the Collateral so sold, free of any right or equity of redemption of Pledgor, which right or equity of redemption is hereby waived or released (but only to the extent permitted by applicable law). Trustee shall apply any Proceeds from time to time held by it and the net proceeds of any such collection, recovery, receipt, appropriation, realization or sale, after deducting all reasonable costs and expenses of every kind incurred therein or incidental to the care or safekeeping of any of the Collateral or in any way relating to the Collateral or the rights of Trustee hereunder, including, without limitation, reasonable attorneys' fees and disbursements, to the payment in whole or in part of the Secured Obligations, in such order as specified in Section 9-615 of the Code, and only after such application and after the payment by Trustee of any other amount required by any provision of law, including, without limitation, Sections 9-610 and 9-615 of the

Code, need Trustee account for the surplus, if any, to Pledgor. To the extent permitted by applicable law, Pledgor waives all claims, damages and demands it may acquire against Trustee arising out of the exercise by Trustee of any of its rights hereunder, except for any claims, damages and demands it may have against Trustee arising from the willful misconduct, bad faith or gross negligence of Trustee or its affiliates, or any agents or employees of the foregoing. If any notice of a proposed sale or other disposition of the Collateral shall be required by law, such notice shall be deemed reasonable and proper if given at least ten (10) days before such sale or other disposition.

(d) The rights, powers, privileges and remedies of Trustee under this Agreement are cumulative and shall be in addition to all rights, powers, privileges and remedies available to Trustee at law or in equity. All such rights, powers and remedies shall be cumulative and may be exercised successively or concurrently without impairing the rights of Trustee hereunder.

8. Private Sales. (a) Pledgor recognizes that Trustee may be unable to effect a public sale of any or all of the Pledged Interests, by reason of certain prohibitions contained in the Securities Act of 1933, as amended, and applicable state securities laws or otherwise, and may be compelled to resort to one or more private sales thereof to a restricted group of purchasers which will be obliged to agree, among other things, to acquire such securities for their own account for investment and not with a view to the distribution or resale thereof. Pledgor acknowledges and agrees that any such private sale may result in prices and other terms less favorable to Trustee than if such sale were a public sale and, notwithstanding such circumstances, agrees that any such private sale shall not be deemed to have been made in a commercially unreasonable manner solely by virtue of being a private sale. Trustee shall be under no obligation to delay a sale of any of the Pledged Interests for the period of time necessary to permit Mortgage Borrower or Pledgor to register such securities for public sale under the Securities Act of 1933, as amended, or under applicable state securities laws, even if Mortgage Borrower or Pledgor would agree to do so.

(b) Pledgor further shall use its commercially reasonable efforts to do or cause to be done all such other acts as may be reasonably necessary to make any sale or sales of all or any portion of the Pledged Interests pursuant to this Section 8 valid and binding and in compliance with any and all other requirements of applicable law. Pledgor further agrees that a breach of any of the covenants contained in this Section 8 will cause irreparable injury to Trustee, that Trustee has no adequate remedy at law in respect of such breach and, as a consequence, that each and every covenant contained in this Section 8 shall be specifically enforceable against Pledgor, and Pledgor hereby waives and agrees not to assert any defenses against an action for specific performance of such covenants except for a defense that no Event of Default has occurred, or any defense relating to Trustee's willful misconduct, bad faith or gross negligence.

(c) Trustee shall not incur any liability as a result of the sale of any Collateral, or any part thereof, at any private sale conducted in a commercially reasonable manner, it being agreed that some or all of the Collateral is or may be of one or more types that threaten to decline speedily in value and that are not customarily sold in a recognized market. Pledgor hereby waives any claims against Trustee arising by reason of the fact that the price at which any of the Collateral may have been sold at such a private sale was less than the price which might have been obtained at a public sale or was less than the aggregate amount of the Secured Obligations,

even if Trustee accepts the first offer received and does not offer any Collateral to more than one offeree, provided that Trustee has acted in a commercially reasonable manner in conducting such private sale.

(d) Section 9-610 of the Code states that Trustee is able to purchase the Pledged Interests only if they are sold at a public sale. Trustee has advised Pledgor that SEC staff personnel have issued various No-Action Letters describing procedures which, in the view of the SEC staff, permit a foreclosure sale of securities to occur in a manner that is public for purposes of Article 9 of the Code, yet not public for purposes of Section 4(2) of the Securities Act of 1933. The Code permits Pledgor to agree on the standards for determining whether Trustee has complied with its obligations under Article 9. Pursuant to the Code, Pledgor specifically agrees (x) that it shall not raise any objection to Trustee's purchase of the Pledged Interests (through bidding on the obligations or other commercially reasonable means) and (y) that a foreclosure sale conducted in conformity with the principles set forth in the No-Action Letters (i) shall be considered to be a "public" sale for purposes of the Code; (ii) will be considered commercially reasonable notwithstanding that Trustee, has not registered or sought to register the Pledged Interests under the Securities Laws, even if Pledgor or Mortgage Borrower agrees to pay all costs of the registration process; and (iii) shall not be considered to be commercially unreasonable solely because Trustee purchases the Pledged Interests at such a sale.

(e) Pledgor agrees that Trustee shall not have any general duty or obligation to make any effort to obtain or pay any particular price for any Pledged Interests or other Collateral sold by Trustee pursuant to this Agreement. Trustee, may, in its sole discretion, among other things, accept the first offer received, or decide to approach or not to approach any potential purchasers. Without in any way limiting Trustee's right to conduct a foreclosure sale in any manner which is considered commercially reasonable, Pledgor hereby agrees that any foreclosure sale conducted in accordance with the following provisions shall be considered a commercially reasonable sale and hereby irrevocably waives any right to contest any such sale:

(i) Trustee conducts the foreclosure sale in the State of New York,

(ii) The foreclosure sale is conducted in accordance with the laws of the State of New York,

(iii) Not less than ten (10) days in advance of the foreclosure sale, Trustee notifies Pledgor at the address set forth herein of the time and place of such foreclosure sale,

(iv) The foreclosure sale is conducted by an auctioneer licensed in the State of New York and is conducted in front of the New York Supreme Court located in New York City or such other New York State Court located in the City of New York having jurisdiction over the Collateral on any Business Day between the hours of 9 a.m and 5 p.m.,

(v) The notice of the date, time and location of the foreclosure sale is published in the New York Times or Wall Street Journal for at least seven (7) consecutive days prior to the date of the foreclosure sale, and

(vi) Trustee sends notification of the foreclosure sale to all secured parties identified as a result of a search of the UCC financings statements in the filing offices located in the State of Delaware conducted not later than 20 days and not earlier than 30 days before such notification date.

9. Financing Statements; Other Documents. On the date hereof, Pledgor hereby authorizes Trustee to file UCC-1 financing statements with respect to the Collateral. Pledgor agrees to deliver any other document or instrument which Trustee may reasonably request with respect to the Collateral (including, without limitation, additional stock or bond powers endorsed in blank) for the purposes of obtaining or preserving the full benefits of this Agreement and of the rights and powers herein granted.

10. Attorney-in-Fact. Without limiting any rights or powers granted by this Agreement to Trustee, during the continuance of an Event of Default, Trustee is hereby appointed, which appointment as attorney-in-fact is irrevocable and coupled with an interest, the attorney-in-fact of Pledgor for the purpose of carrying out the provisions of this Agreement and taking any action in connection therewith and executing any instruments which Trustee may deem reasonably necessary or advisable to accomplish the purposes hereof including, without limitation:

(a) to ask, demand, collect, sue for, recover, compromise, receive and give acquittance and receipts for moneys due and to become due under or in respect of any of the Collateral;

(b) to receive, endorse and collect any drafts or other instruments, documents and chattel paper in connection with clause (a) above;

(c) to file any claims or take any action or institute any proceedings that Trustee may reasonably deem necessary or desirable for the collection of any of the Collateral or otherwise to enforce the rights of Trustee, with respect to any of the Collateral; and

(d) to execute, in connection with the assignment of Trustee's rights hereunder, any endorsement, assignments, or other instruments of conveyance or transfer with respect to the Collateral, including, without limitation, to transfer or cause the transfer of the Collateral, or any part thereof, on the books of the Mortgage Borrower or other entity issuing such Collateral, to the name of Trustee or any nominee.

Trustee hereby agrees only to exercise the power of attorney powers set forth in the immediately preceding sentence only upon the occurrence and continuation of an Event of Default.

If so requested by Trustee, Pledgor shall ratify and confirm any such sale or transfer by executing and delivering to Trustee at Pledgor's expense all proper deeds, bills of sale, instruments of assignment, conveyance of transfer and releases as may reasonably be designated in any such request.

11. Non-Recourse. Notwithstanding the foregoing or any other provision in this Agreement to the contrary, Trustee acknowledges and agrees that no Exculpated Party (as defined below) shall have any personal liability (whether by suit of deficiency judgment or

otherwise) under this Agreement, all such liability, if any, being expressly waived by Trustee. “Exculpated Party” shall mean, collectively, each direct and indirect shareholder, beneficiary, trustee, member, officer, partner, director, independent director, agent, manager, independent manager, employee, limited partner, investment advisor and investment manager of (i) Pledgor, and/or (ii) any affiliate of any of the foregoing.

12. Miscellaneous.

(a) Severability. Any provision of this Agreement which is prohibited or unenforceable in any jurisdiction shall, as to such jurisdiction, be ineffective to the extent of such prohibition or unenforceability without invalidating the remaining provisions hereof, and any such prohibition or unenforceability in any jurisdiction shall not invalidate or render unenforceable such provision in any other jurisdiction.

(b) Headings. The headings used in this Agreement are for convenience of reference only and are not to affect the construction hereof or be taken into consideration in the interpretation hereof.

(c) No Waiver; Cumulative Remedies. Trustee shall not by any act (except by a written instrument), delay, indulgence, omission or otherwise be deemed to have waived any right or remedy hereunder or to have acquiesced in any default or in any breach of any of the terms and conditions hereof. No failure to exercise, nor any delay in exercising, on the part of Trustee, any right, power or privilege hereunder shall operate as a waiver thereof. No single or partial exercise of any right, power or privilege hereunder shall preclude any other or further exercise thereof or the exercise of any other right, power or privilege. A waiver by Trustee of any right or remedy hereunder on any one occasion shall not be construed as a bar to any right or remedy which Trustee would otherwise have on any future occasion. The rights, remedies, powers and privileges herein provided are cumulative, may be exercised singly or concurrently and are not exclusive of any rights, remedies, powers or privileges provided by law.

(d) Waivers and Amendments; Successors and Assigns. None of the terms or provisions of this Agreement may be waived, amended, or otherwise modified except by a written instrument executed by the party against which enforcement of such waiver, amendment, or modification is sought. This Agreement shall be binding upon and shall inure to the benefit of Pledgor and the respective successors and assigns of Pledgor and shall inure to the benefit of Trustee and its successors and assigns; provided Pledgor shall not have any right to assign its rights hereunder except in accordance with the Bond Documents.

(e) Notices. Notices by Trustee to Pledgor to be effective shall be in writing, addressed or transmitted to Pledgor at the address set forth in the Bond Documents.

(f) Governing Law.

(i) **THIS AGREEMENT WAS NEGOTIATED IN THE STATE OF NEW YORK, AND MADE BY PLEDGOR AND ACCEPTED BY TRUSTEE IN THE STATE OF NEW YORK, AND THE PROCEEDS OF THE NOTE SECURED HEREBY WERE DISBURSED FROM THE STATE OF NEW YORK, WHICH STATE THE PARTIES AGREE HAS A SUBSTANTIAL**

RELATIONSHIP TO THE PARTIES AND TO THE UNDERLYING TRANSACTION EMBODIED HEREBY, AND IN ALL RESPECTS, INCLUDING, WITHOUT LIMITING THE GENERALITY OF THE FOREGOING, MATTERS OF CONSTRUCTION, VALIDITY AND PERFORMANCE, THIS AGREEMENT AND THE OBLIGATIONS ARISING HEREUNDER SHALL BE GOVERNED BY, AND CONSTRUED IN ACCORDANCE WITH, THE LAWS OF THE STATE OF NEW YORK APPLICABLE TO CONTRACTS MADE AND PERFORMED IN SUCH STATE (WITHOUT REGARD TO PRINCIPLES OF CONFLICT LAWS). TO THE FULLEST EXTENT PERMITTED BY LAW, PLEDGOR HEREBY UNCONDITIONALLY AND IRREVOCABLY WAIVES ANY CLAIM TO ASSERT THAT THE LAW OF ANY OTHER JURISDICTION GOVERNS THIS AGREEMENT AND THE NOTE, AND THIS AGREEMENT AND THE NOTE SHALL BE GOVERNED BY AND CONSTRUED IN ACCORDANCE WITH THE LAWS OF THE STATE OF NEW YORK PURSUANT TO SECTION 5-1401 OF THE NEW YORK GENERAL OBLIGATIONS LAW.

(ii) ANY LEGAL SUIT, ACTION OR PROCEEDING AGAINST TRUSTEE OR PLEDGOR ARISING OUT OF OR RELATING TO THIS AGREEMENT MAY AT TRUSTEE'S OPTION BE INSTITUTED IN ANY FEDERAL OR STATE COURT IN THE CITY OF NEW YORK, COUNTY OF NEW YORK, PURSUANT TO SECTION 5-1402 OF THE NEW YORK GENERAL OBLIGATIONS LAW, AND PLEDGOR WAIVES ANY OBJECTIONS WHICH IT MAY NOW OR HEREAFTER HAVE BASED ON VENUE AND/OR FORUM NON CONVENIENS OF ANY SUCH SUIT, ACTION OR PROCEEDING, AND PLEDGOR HEREBY IRREVOCABLY SUBMITS TO THE JURISDICTION OF ANY SUCH COURT IN ANY SUIT, ACTION OR PROCEEDING.

(g) Counterparts. This Agreement may be executed in any number of counterparts and all the counterparts taken together shall be deemed to constitute one and the same instrument.

(h) WAIVER OF JURY TRIAL, DAMAGES, JURISDICTION. PLEDGOR AND TRUSTEE EACH HEREBY AGREES TO WAIVE ITS RIGHTS TO A JURY TRIAL ON ANY CLAIM OR CAUSE OF ACTION BASED UPON OR ARISING OUT OF THIS AGREEMENT, THE TRANSACTIONS CONTEMPLATED BY THIS AGREEMENT, OR ANY DEALINGS BETWEEN PLEDGOR AND TRUSTEE. THE SCOPE OF THIS WAIVER IS INTENDED TO BE ALL-ENCOMPASSING OF ANY AND ALL DISPUTES THAT MAY BE FILED IN ANY COURT AND THAT RELATE TO THE SUBJECT MATTER OF THIS TRANSACTION, INCLUDING WITHOUT LIMITATION, CONTRACT CLAIMS, TORT CLAIMS, BREACH OF DUTY CLAIMS, AND ALL OTHER COMMON LAW AND STATUTORY CLAIMS. PLEDGOR AND TRUSTEE EACH ACKNOWLEDGES THAT THIS WAIVER IS A MATERIAL INDUCEMENT TO TRUSTEE TO ENTER INTO A BUSINESS RELATIONSHIP WITH PLEDGOR. PLEDGOR REPRESENTS AND WARRANTS THAT IT HAS REVIEWED THIS WAIVER WITH ITS LEGAL COUNSEL, AND THAT SUCH WAIVER IS

KNOWINGLY AND VOLUNTARILY GIVEN FOLLOWING CONSULTATION WITH LEGAL COUNSEL. THIS WAIVER IS IRREVOCABLE, MEANING THAT IT MAY NOT BE MODIFIED, EITHER ORALLY OR IN WRITING, AND THE WAIVER SHALL APPLY TO ANY SUBSEQUENT AMENDMENTS, RENEWALS, REPLACEMENTS, REAFFIRMATIONS, SUPPLEMENTS OR MODIFICATIONS TO THIS AGREEMENT, OR ANY OTHER DOCUMENTS OR AGREEMENTS RELATING TO THE TRANSACTIONS CONTEMPLATED BY THIS AGREEMENT. IN THE EVENT OF LITIGATION, THIS AGREEMENT MAY BE FILED AS A WRITTEN CONSENT TO A TRIAL BY THE COURT.

WITH RESPECT TO ANY ACTION ARISING OUT OF OR RELATING TO THIS AGREEMENT, PLEDGOR SHALL AND HEREBY DOES SUBMIT TO THE NON-EXCLUSIVE JURISDICTION OF THE COURTS OF THE STATE OF NEW YORK AND THE FEDERAL COURTS OF THE UNITED STATES OF AMERICA LOCATED IN THE STATE OF NEW YORK (AND ANY APPELLATE COURTS TAKING APPEALS THEREFROM). PLEDGOR HEREBY WAIVES AND AGREES NOT TO ASSERT, AS A DEFENSE IN ANY ACTION, SUIT OR PROCEEDING ARISING OUT OF OR RELATING TO THIS AGREEMENT, (A) THAT IT IS NOT SUBJECT TO SUCH JURISDICTION OR THAT SUCH ACTION, SUIT OR PROCEEDING MAY NOT BE BROUGHT OR IS NOT MAINTAINABLE IN THOSE COURTS OR THAT THIS AGREEMENT OR ANY OF THE OTHER LOAN DOCUMENTS MAY NOT BE ENFORCED IN OR BY THOSE COURTS OR THAT IT IS EXEMPT OR IMMUNE FROM EXECUTION, (B) THAT THE ACTION, SUIT OR PROCEEDING IS BROUGHT IN AN INCONVENIENT FORUM OR (C) THAT THE VENUE OF THE ACTION, SUIT OR PROCEEDING IS IMPROPER. IN THE EVENT ANY SUCH ACTION, SUIT, PROCEEDING OR LITIGATION IS COMMENCED, PLEDGOR AGREES THAT SERVICE OF PROCESS MAY BE MADE, AND PERSONAL JURISDICTION OVER PLEDGOR OBTAINED, BY SERVICE OF A COPY OF THE SUMMONS, COMPLAINT AND OTHER PLEADINGS REQUIRED TO COMMENCE SUCH LITIGATION UPON PLEDGOR AT THE ADDRESS OF PLEDGOR AND TO THE ATTENTION OF SUCH PERSON AS SET FORTH IN THIS AGREEMENT.

[NO FURTHER TEXT ON THIS PAGE]

IN WITNESS WHEREOF, the parties have caused this Agreement to be executed by their duly authorized officers as of the date set forth above.

Related Commercial Portfolio, Ltd.

By: _____
Name:
Title:

SCHEDULE I

Pledgor	Chief Executive Office/Principal Place of Business	Type of Entity	Organizational Identification Number	Jurisdiction of Incorporation or Formation	Name under which Borrower does business, if other than its legal name	Date located at present address if less than six years
Related Commercial Portfolio, Ltd.	60 Columbus Circle New York, New York 10023	limited company	98-1206379	British Virgin Island	Related Commercial Portfolio, Ltd.	

ACKNOWLEDGMENT AND CONSENT

The Related Companies, L.P., a New York limited partnership (“**TRCLP**”) hereby acknowledges receipt of a copy of that certain Pledge and Security Agreement (the “**Pledge Agreement**”) granted by Related Commercial Portfolio, Ltd., a British Virgin Islands limited company (“**Pledgor**”), to and for the benefit of Strauss, Lazer Trust Company (1992) Ltd., having an address at 17 Yitzhak Sade Street, Tel Aviv, Israel and acknowledges that Pledgor is bound thereby. TRCLP acknowledges that the Collateral has been assigned to Trustee. In furtherance thereof, Pledgor hereby directs TRCLP to pay the Collateral directly to Trustee upon the closing of each of the Membership Interest Sale underlying sale agreements (i.e., TWC Sale and BTM Sale), on September 15, 2021. Capitalized terms used but not defined herein have the meanings provided in the Pledge Agreement.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this ACKNOWLEDGMENT AND CONSENT as of June ___, 2020.

THE RELATED COMPANIES, L.P.

By: The Related Realty Group, Inc.

By: _____
Name:
Title:

RELATED COMMERCIAL PORTFOLIO, LTD.

By: _____
Name:
Title:

Dated: June ___, 2020

נספח 5

**טיוטת פסק דין המוסכם מטעם
בעל השליטה**

AFFIDAVIT OF CONFESSION OF JUDGMENT

STATE OF NEW YORK)

) ss.:

COUNTY OF NEW YORK)

[●], being duly sworn, deposes and says:

1. I, [●], [title] of Related Realty Group, Inc., the General Partner of The Related Companies, L.P. (“**TRC**”), being duly authorized, make this Affidavit on behalf of TRC.

2. TRC is a limited partnership duly formed under the laws of the State of New York. TRC maintains a place of business at 60 Columbus Circle, New York, New York 10023 in the County of New York.

3. Related Commercial Portfolio, Ltd. (“**RCP**”), a wholly owned subsidiary of TRC, has issued those certain 2015 Israeli Bonds, as evidenced by those certain Debentures (Series A) Deed of Trust, dated February 26, 2015 (as amended, restated, amended and restated, supplemented or otherwise modified from time to time, the “**Bonds**”), by and between RCP and Strauss, Lazer Trust Company (1992) Ltd. as trustee for the holders of the Bonds (the “**Trustee**”). As consideration for the Bonds, the bondholders receiving such Bonds provided RCP with a cash amount, out of which there is an outstanding debt as of the date hereof of \$121,500,000.00.

4. TRC wishes to assure that RCP, its wholly owned subsidiary, satisfies its obligations under the Bonds.

5. RCP has direct and indirect interests in asset companies that are the subject of (i) that certain Agreement of Purchase and Sale of Membership Interest dated as of June [●], 2020 (the “**BTM Sale Agreement**”) between RCP and TRC with respect to the sale of a portion of RCP’s membership interests in Related BTM Development Partners, LLC to TRC, and (ii) that certain Agreement of Purchase and Sale of Membership Interest dated as of June [●], 2020 (the “**TWC Sale Agreement**”, and together with the BTM Sale Agreement, the “**Sale Agreements**”)

between RCP and TRC with respect to the sale of TRC's 100% of the membership interests in TWC Office Associates LLC to TRC.

6. To assure that RCP satisfies its obligations under the Bonds, TRC has entered into the Sale Agreements for the purpose of acquiring RCP assets to the extent necessary to provide RCP with the funds necessary for RCP to pay off all outstanding amounts under the Bonds due on September 30, 2021 in the event that by August 31, 2021, RCP does not provide the Trustee written proof in the form provided for in [Section 11.1] of that certain Deed of Trust Amendment, by and between RCP and Trustee, dated as of [●], that RCP has sufficient funds to do so. The aggregate Purchase Price (as such term is defined in the Sale Agreements) under the Sale Agreements is intended to provide RCP with no less than sufficient sale proceeds from TRC for the payment in full by RCP of the Bonds.

7. TRC hereby confesses judgment in favor of RCP and against TRC, in the sum of [\$●] (the "**Confessed Amount**"), payable upon the occurrence of the Trigger Event (as defined below) as determined by the Trustee in its sole discretion, and hereby authorizes RCP, or its successors, administrators or assigns to enter judgment for that sum against TRC; provided, however, in no event shall the Confessed Amount exceed the outstanding payoff amount of the Bonds as determined by the Trustee under its sole discretion.

8. TRC makes this Affidavit of confession of judgment to secure a contingent liability to RCP, which in turn has an unmatured liability to the Trustee on behalf of the holders of the Bonds.

9. Liability on the part of TRC will arise in the event that on September 16, 2021 the Confessed Amount is not deposited in the Trustee's account (the "**Trigger Event**").

10. I hereby acknowledge and agree, on behalf of TRC, that Trustee is an intended third party beneficiary of this Affidavit and all rights hereunder.

11. I understand and agree that this Affidavit authorizes that upon the Trigger Event, RCP, Trustee, or their assignees may file this affidavit in court to obtain a judgment by confession without further proceedings, notices and/or other action. TRC irrevocably submits to the jurisdiction and venue of any state or federal court of competent jurisdiction located in any

County of New York and authorizes entry of the judgment herein in such court. TRC also authorizes execution against TRC pursuant to such judgment, and that such judgment will be entitled to receive full faith and credit under the Constitution of the United States.

12. I hereby irrevocably consent, on behalf of TRC, to the assignment of this Affidavit and all rights hereunder by RCP to Trustee, and by Trustee to any third party, and to the execution of that certain Agreement for the Sale of a Contingent Claim by Seller, by and between RCP and Trustee, dated as of the date hereof. Upon such assignment, (i) TRC shall remain obligated under this Affidavit in accordance with its terms, and (ii) until all obligations under the Bonds have been performed and paid in full, all rights of RCP under this Affidavit shall inure to the benefit of Trustee to the same extent as if the Trustee were an original beneficiary of this Affidavit instead of RCP.

13. Notwithstanding anything contained herein to the contrary, the parties hereto acknowledge and agree that this Affidavit shall be null, *void ab initio* and of no force or effect upon (i) the Trustee's receipt of immediately available funds equal to the Confessed Amount in full repayment of the Bonds by no later than September 30, 2021, or (ii) the full payment of all obligations to the holders of the Bonds.

14. FURTHER AFFIANT SAYETH NOT.

THE RELATED COMPANIES, L.P.

By: The Related Realty Group, Inc.

By: _____

Name:

Title:

STATE OF)

ss.:

COUNTY OF)

On the ____ day of ____ in the year 2020 before me, the undersigned personally appeared _____, personally known to me or proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the individual whose name is subscribed to the within Affidavit of Confession Judgment and acknowledged to me that he executed the same in his capacity as [*title*] of Related Realty Group, Inc., the General Partner of The Related Companies, L.P., that by his signature on the Affidavit of Confession Judgment, The Related Companies, L.P. executed the instrument, and that such individual made such appearance before the undersigned in the City of New York, State of New York.

Notary Public

[Seal]

Commission Expires:

נספח 6

**טיוטת כתב המחאה של פסק הדין
המוסכם**

ASSIGNMENT AND ASSUMPTION OF CONFESSION OF JUDGEMENT

THIS ASSIGNMENT AND ASSUMPTION OF CONFESSION OF JUDGMENT (this “Assignment”) is executed as of ___ day of June, 2020, by Related Commercial Portfolio, Ltd., a British Virgin Islands limited company, having an address c/o The Related Companies, L.P., 60 Columbus Circle, New York, New York 10023 (the “Assignor”) in favor of Strauss, Lazer Trust Company (1992) Ltd., having an address at 17 Yitzhak Sade Street, Tel Aviv, Israel (“Trustee”).

WHEREAS, Assignor is in possession of an Affidavit of Confession of Judgment dated as of the date hereof, made by [●] on behalf of The Related Companies, L.P. in favor of Assignor, a copy of which is attached hereto as Exhibit A (the “Assigned Claim”).

WHEREAS, Assignor desires to transfer and assign to Trustee, and Trustee desires to assume as herein provided, all of Assignor’s right, title and interest in and to the Confession of Judgment.

NOW, THEREFORE, in consideration of Ten Dollars (\$10.00) and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, the parties hereto agree as follows:

1. ***Assignment of Assigned Claim.*** Upon the date of the mutual execution of this Assignment and subject to terms and conditions hereof, Assignor agrees to assign, transfer, convey, set over and deliver to Trustee, and Trustee agrees to receive and acquire from Assignor, all of Assignor’s right, title and interest in and to the Assigned Claim free and clear of any liens, charges, easements, title defects, encumbrances, encroachments, hypothecations, security interests, claims, interests, leases, pledges, options to purchase or lease or otherwise acquire any interest, rights of first refusal and of first offer, conditional sales agreements, mortgages, proxies, voting trusts or agreements, restrictions of any kind, including restrictions on title, transfer, voting, receipt of income, use or exercise of any other attribute of ownership, or adverse claims of ownership or use and adverse monetary claims of any kind (collectively, “Encumbrances”).

2. ***Warranties and Representations of Assignor.*** Assignor makes the following representations and warranties to Trustee, which shall be true as of the date hereof and as of the Closing Date (defined below):

a. ***Organization of Assignor.*** Assignor is duly organized, validly existing and in good standing under the laws of the jurisdiction of its formation.

b. ***Authorization.*** Assignor has all necessary power and authority to execute, deliver, and perform its obligations under this Assignment and each of the other documents, if any, to be executed or delivered in connection with this Assignment (the “Transaction Documents”) and to consummate the transactions contemplated hereby and thereby. This Assignment and any Transaction Documents executed prior to the date hereof have been duly authorized, executed and delivered by Assignor and, assuming due execution and delivery by Trustee, constitute legally valid and binding obligations of Assignor, enforceable against Assignor in accordance with their respective terms, except that such enforceability may be limited by bankruptcy, insolvency, reorganization, moratorium or other similar laws affecting the rights of creditors generally or by general

equitable principles. The Assignor owns the Assigned Claim free and clear of all Encumbrances and can convey and transfer to Trustee good legal title to the Assigned Claim “as is, where is” free and clear of all Encumbrances.

c. **No Violation.** The execution and delivery of this Assignment and the Transaction Documents by Assignor, and the performance by Assignor of its obligations hereunder and thereunder, will not (i) result in a breach or violation of any provision of Assignor’s organizational documents, (ii) violate or breach any statute, law, writ, order, rule or regulation of any government, governmental agency, authority, court or other tribunal (collectively, “Governmental Authority”) applicable to Assignor, or (iii) breach or result in default of any judgment, injunction, decree or determination of any Governmental Authority applicable to Assignor.

d. **Compliance with Law.**

- (i) Assignor has complied in all material respects with all Applicable Laws.
- (ii) For the purpose of Sections 2 and 3, “Applicable Laws” means for either party any law, regulation, or rule applicable to this Assignment or such party and its obligations hereunder, and with respect to Assignor it also includes any law, regulation or rule applicable to the Assigned Claim.

e. **Brokers and Finders.** Assignor has not employed any investment banker, broker or finder or incurred any liability for any investment banking fees, brokerage fees, commissions or finders’ fees in connection with this transaction, and Trustee shall not have any liability or obligation with respect to any fees, commissions or other amounts payable to Broker in connection with such retention.

f. **Entirety of Claims.** The Assigned Claim is the only claim that Assignor or any of its subsidiaries hold against TRC in connection with TRC’s obligations under the that certain Deed of Trust Amendment, by and between RCP and Trustee, dated as of [●].

3. **Warranties and Representations of Trustee.** Trustee hereby represents and warrants to Assignor, which representations and warranties are made for the express purpose of inducing Assignor to enter into this Assignment, and which representations and warranties shall be true as of the date hereof and as of the Closing Date (defined below):

a. **Organization of Trustee.** Trustee is duly organized, validly existing and in good standing under the laws of the jurisdiction of its formation.

b. **Authorization.** Trustee has all necessary power and authority to execute, deliver, and perform its obligations under this Assignment and the Transaction Documents and to consummate the transactions contemplated hereby and thereby. This Assignment and any Transaction Documents executed prior to the date hereof have been duly authorized, executed and delivered by Trustee and, assuming due execution and

delivery by Assignor, constitute legally valid and binding obligations of Trustee, enforceable against Trustee in accordance with their respective terms, except that such enforceability may be limited by bankruptcy, insolvency, reorganization, moratorium or other similar laws affecting the rights of creditors generally or by general equitable principles.

c. **No Violation.** The execution and delivery of this Assignment and the Transaction Documents by Trustee, and the performance by Trustee of its obligations hereunder and thereunder, will not (i) result in a breach or violation of any provision of Trustee's organizational documents, (ii) violate or breach any statute, law, writ, order, rule or regulation of any government, governmental agency, authority, court or other tribunal applicable to Assignor, or (iii) breach or result in default of any judgment, injunction, decree or determination of any Governmental Authority applicable to Trustee.

d. **Compliance with Law.** Trustee has complied in all material respects with all Applicable Laws.

e. **Consents and Approvals.** Neither the execution and delivery by Trustee of this Assignment, nor the performance by Trustee of its obligations under this Assignment, requires the consent, approval, order or authorization of, or registration with, or the giving notice to, any Governmental Authority, except such as have been obtained, made or given or are otherwise set forth in this Assignment.

f. **Brokers and Finders.** Neither Trustee nor any of its affiliates has employed any investment banker, broker or finder or incurred any liability for any investment banking fees, brokerage fees, commissions or finders' fees in connection with this transaction.

4. **As Is Nature of Sale.** The assignment of the Assigned Claim to the Trustee is on an "as is, where is" basis without representation or warranty other than as expressly set forth herein.

5. **Survival.** All representations and warranties made by either party in this Assignment shall survive for 24 month after the date the assignment of the Assigned Claim as contemplated in this Assignment has closed (the "Closing Date").

6. **Further Assurances; Cooperation.** Each party agrees to (i) execute and deliver, or cause to be executed and delivered, all such other and further agreements, documents and instruments and (ii) take or cause to be taken all such other and further actions as the other party may reasonably request to effectuate the intent and purposes, and carry out the terms, of this Assignment and the Transaction Documents.

7. **Miscellaneous Provisions.**

a. **Severability.** If any provision of this Assignment shall be held invalid or unenforceable, such invalidity shall attach only to such provision and shall not affect or render invalid or unenforceable any other provisions of this Assignment, and this

Assignment shall be construed as if such provision had been drawn so as not to be invalid or unenforceable.

b. **Integration.** This Assignment and all other documents, instruments or agreements delivered pursuant to the terms hereof or in connection herewith contain a complete and exclusive statement of all the arrangements between the parties hereto, and all prior negotiations, agreements, and understandings, written or oral, between the parties hereto are superseded by this Assignment.

c. **Notices.** Any notice, demand, claim, or other communication under this Assignment shall be in writing and shall be made by hand delivery, first-class mail (registered or certified return receipt requested) or overnight courier warranting next-day delivery to the following addresses:

If to Trustee:

17 Yitzhak Sade Street,
Tel Aviv,
Israel 6777517
Attention: [●]

If to Assignor:

60 Columbus Circle,
New York,
New York 10023
Attention: [●]

All such notices and communications shall be deemed to have been duly given: at the time delivered by hand, if personally delivered; two business days after being deposited in the mail, postage prepaid, if mailed; and the next business day after timely delivery to the courier, if sent by overnight air courier warranting next-day delivery. Any party may change the address to which each such notice or communication shall be sent by giving written notice to the other parties of such new address in the manner provided herein for giving notice.

d. **Attorneys' Fees.** In the event that any action, suit or arbitration is taken by any of the parties hereunder in connection with this Assignment, or any related document or matter, the losing party in such legal action, in addition to such other damages as it may be required to pay, shall pay reasonable attorneys' fees, costs and expenses to the prevailing party, including those on appeal.

e. **Successors and Assigns.** This Assignment shall inure to and be binding upon the permitted successors, transferees, heirs and assigns of the parties hereto. In no event will either party assign or transfer any of its rights or obligations hereunder without the express prior written consent of the other party.

f. **Section Headings.** The headings of the section and subsections in this Assignment are solely for convenience of reference and shall not be deemed to constitute a part thereof or affect its interpretation.

g. **Counterparts.** This Assignment may be executed in several counterparts, each of which shall be deemed an original and all of which together shall constitute one and the same agreement. This Assignment can be executed by facsimile or email.

h. **Governing Law.** This Assignment shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of New York (without regard to any conflicts of law provision that would require the application of the laws of any other jurisdiction), and each Bidder irrevocably and unconditionally submits to and accepts the exclusive jurisdiction of the United States District Court for the Southern District of New York located in the Borough of Manhattan or the courts of the State of New York located in the County of New York for any action, suit or proceeding arising out of or based upon these Sale Procedures or any matter relating to them, and waives any objection that it may have to the laying of venue in any such court or that any such court is an inconvenient forum or does not have personal jurisdiction over it.

i. **Amendment.** This Assignment may only be amended by a writing signed by each of the parties, and any term or provision of this Assignment may only be waived in a writing signed by the party to be charged with such waiver.

j. **Costs.** Each of the parties hereto shall bear its own expenses in connection with the negotiation, execution and consummation of the transactions contemplated by this Assignment.

k. **Jointly Negotiated.** Assignor and Trustee hereby agree and acknowledge that this Assignment shall be deemed to have been jointly drafted and that the rule of construction that ambiguities in an agreement or contract may be construed against the drafter shall not apply to the construction or interpretation of this Assignment.

l. **Waiver of Jury Trial.** EACH PARTY HEREBY IRREVOCABLY AND UNCONDITIONALLY WAIVES, TO THE FULLEST EXTENT PERMITTED BY APPLICABLE LAW, ANY RIGHT THAT IT MAY HAVE TO TRIAL BY JURY IN ANY LAWSUIT, ACTION OR PROCEEDING TO ENFORCE OR DEFEND ANY RIGHT UNDER THIS PURCHASE AGREEMENT OR ANY AMENDMENT, INSTRUMENT, DOCUMENT OR AGREEMENT DELIVERED OR TO BE DELIVERED IN CONNECTION WITH THIS PURCHASE AGREEMENT AND AGREES THAT ANY LAWSUIT, ACTION OR PROCEEDING WILL BE TRIED BEFORE A COURT AND NOT BEFORE A JURY.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have caused this Assignment to be duly executed as of the day and year first written above.

ASSIGNOR:

Related Commercial Portfolio, Ltd.

By: _____
Name:
Title:

TRUSTEE:

Strauss, Lazer Trust Company (1992) Ltd.

By: _____
Name:
Title:

Exhibit A
Assigned Claim

נספח 7

טיוטת הסכם

“Contingent Assignment -ה and Assumption Agreement”

CONTINGENT ASSIGNMENT AND ASSUMPTION AGREEMENT

THIS CONTINGENT ASSIGNMENT AND ASSUMPTION AGREEMENT (this “Assignment”) is effective as of June __, 2020, by and between Related Commercial Portfolio, Ltd., a British Virgin Islands limited company, having an address c/o The Related Companies, L.P., 60 Columbus Circle, New York, New York 10023 (“Assignor”) in favor of Strauss, Laser Trusts Company (1992) Ltd., having an address at 17 Yitzhak Sade Street, Tel Aviv, Israel (“Trustee”), with reference to the following recitals of fact:

RECITALS:

WHEREAS, Assignor has issued those certain 2015 Israeli Bonds, as evidenced by those certain Debentures (Series A) Deed of Trust, dated February 26, 2015 (as amended, restated, amended and restated, supplemented or otherwise modified from time to time, the “Bonds”);

WHEREAS, Assignor is a member and the owner of 100% of the limited liability company interests (collectively, the “TWC LLC Interest”) in and to TWC Office Associates LLC, a Delaware limited liability company (the “TWC Office”);

WHEREAS, the TWC Office owns Office Unit A-1 located at 60 Columbus Circle, 18th and 19th Floors, New York, New York (the “TWC Property”);

WHEREAS, Assignor is a member of and owns 81.5% of the membership interest (the “Related BTM Interest”) in Related BTM Development Partners, LLC, a New York limited liability company (the “BTM”);

WHEREAS, BTM owns a 50.005% membership interest in BTM Development Partners, LLC, a New York limited liability company (“BTM Interest”), which is the owner of the property commonly known as Bronx Terminal Market, New York, New York (the “BTM Property”);

WHEREAS, the agreed equity value for the BTM Property is the greater of (x) \$270,000,000 and (y) an amount equal to the value of the BTM Property set forth in Assignor’s June 30, 2021 financial statement less \$380,000,000 (such greater amount being referred to herein as the “BTM Property Equity Value”);

WHEREAS, solely in the event the Bonds have not been repaid in full in cash on or before the maturity date of the Bonds (as the same may be extended from time-to-time) (a “Bond Payoff Failure”), Assignor desires to assign and transfer, and Trustee desires to accept, (x) the TWC LLC Interest (the “TWC Assigned Interest”) and (y) a portion of the Related BTM Interest in an amount (expressed as a percentage) (the “BTM Assigned Interest”; together with the TWC Assigned Interest, the “Assigned Interest”) equal to (x) the Remaining Bond Payoff Amount (as defined below) divided by the BTM

Property Equity Value, divided by (y) the BTM Interest, in accordance with the terms and conditions of this Assignment.

NOW, THEREFORE, in consideration of the mutual covenants contained herein, and for other good and valuable consideration, the receipt and adequacy of which is hereby acknowledged, the parties hereto hereby agree as follows:

1. Remaining Bond Payoff Amount. As used herein “Remaining Bond Payoff Amount” shall mean an amount equal to the outstanding payoff amount of the Bonds, less (x) the TWC Assigned Interest Value (as hereinafter defined), (y) any other cash held by Assignor applied to the payoff of the Bonds, (z) less any cash held in connection with the Bonds by the Trustee applied to the payoff of the Bonds. As used herein “TWC Assigned Interest Value” shall mean the greater of (i) \$57,000,000 and (ii) an amount equal to the value of the TWC Property set forth in Assignor’s June 30, 2021 financial statement less \$75,000,000.

2. Assignment. Solely in the event of a Bond Payoff Failure, Assignor shall, effective as of the date of such Bond Payoff Failure (the “Assignment Effective Date”), be deemed to have unconditionally and irrevocably transferred, assigned and set over to Trustee all of Assignor’s right, title and interest in and to the Assigned Interest, including, without limitation, all related documents and instruments evidencing, governing or securing any or all of the Assigned Interest.

3. Assumption. From and after the Assignment Effective Date, Trustee shall accept and assume from Assignor all of Assignor’s right, title, interest and obligations in, to and under the Assigned Interest and agrees to timely keep, perform and discharge all of the duties and obligations of Assignor in connection with the Assigned Interest. Trustee hereby releases Assignor and agrees to indemnify, defend and hold Assignor harmless from any and all obligations or liability associated with the Assigned Interest and all other agreements including, without limitation, any and all obligations or liabilities that may arise subsequent to the Assignment Effective Date as a result of event occurring following such date.

4. Withdrawal. Assignor, upon the Assignment Effective Date, withdraws from TWC Office and BTM.

5. Future Cooperation. Assignor and Trustee mutually agree to cooperate from and after the date hereof with respect to the supplying of information reasonably requested by the other regarding any of the matters described in this Assignment.

6. No Representations. Except as set forth herein, this Assignment is made without recourse to, and without representation, covenant or warranty (express or implied) by Assignor.

7. Modification, Waiver or Termination. No modification, waiver or termination of this Assignment or any part hereof, shall be effective unless made in

writing signed by the party sought to be bound thereby and no failure to pursue to elect any remedy or waiver with respect to breach of any provision of this Assignment shall be deemed to be a waiver of any other subsequent similar or different breach or provision or of any election or remedies available in connection therewith. Acceptance by any party of any money or other consideration due under this Assignment, with or without knowledge, shall not constitute a waiver of any provision of this Assignment.

8. Severability. Each provision of this Assignment shall be considered separate and if, for any reason, any provision herein is determined to be invalid or contrary to any existing or future law, such invalidity shall not impair the operation of or affect those portions of this Assignment which are valid.

9. Successors and Assigns. This Assignment shall be binding upon and inure to the benefit of Assignor and Trustee and the respective heirs, legal representatives, successors and assigns of each.

10. Consideration. The parties hereto acknowledge the receipt of valuable consideration for the assignments provided for under this Assignment.

11. Government Law. This Assignment shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of New York.

12. Counterparts. This Assignment may be executed in one or more counterparts, each of which shall be deemed to be an original, but all of which together shall constitute one and the same instrument.

[The remainder of this page is intentionally left blank]

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have entered into this Assignment as of the date first written above.

ASSIGNOR/WITHDRAWING MEMBER:

Related Commercial Portfolio, Ltd.

By: _____
Name:
Title:

TRUSTEE:

Strauss, Laser Trusts Company (1992) Ltd..

By: _____
Name:
Title:

נספח 8

מרשם בעלי המניות של החברה

**REGISTER OF MEMBERS
OF
RELATED COMMERCIAL PORTFOLIO, LTD.**

30 March 2020

NAME OF MEMBER	ADDRESS	DATE OF ENTRY AS MEMBER	DATE OF RESOLUTION APPROVING ISSUE/ TRANSFER OF SHARES	CERTIFICATE NUMBER	NUMBER OF SHARES ACQUIRED	CLASS OF SHARES	VOTING RIGHTS	SOURCE OF SHARES	AMOUNT PAID THEREON	DATE OF DISPOSSESSION OF SHARES	METHOD OF DISPOSSESSION OF SHARES	NUMBER OF SHARES DISPOSSESSED
The Related Companies, L.P.	60 Columbus Circle, , New York, NY10023, USA	17 Nov 2014		1	100	Ordinary		Original Issue	In Full			
		09 Mar 2015		3	646	Ordinary		Original Issue	In Full			
		28 Jul 2015	28 Jul 2015	4	254	Ordinary		Transfer from Related Retail L.P.	In Full			
BALANCE OF SHARES			Ordinary: 1,000									
Related Retail L.P.	60 Columbus Circle, New York, New York 10023	06 Mar 2015		2	254	Ordinary		Original Issue	In Full	28 Jul 2015	Transfer to The Related Companies, L.P.	254
BALANCE OF SHARES			Ordinary: 0									

נספח 9

**העתק העמודים הרלוונטיים
מהדוחות הכספיים של החברה**

Related Commercial Portfolio, Ltd.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-51	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	באור	
			נכסים
			נכסים לא שוטפים
1,332,000	1,342,844	6	נדל"ן להשקעה
365,444	327,108	7	השקעה בחברות כלולות
29,292	29,006	10ג'	הלוואות לאחרים
2,999	-	15	נגזרים פיננסיים
400	-	8א'	מזומן מוגבל בשימוש לא שוטף
1,730,135	1,698,958		
			נכסים שוטפים
3,264	1,896		הכנסות לקבל משוכרים
4,476	4,973		הוצאות מראש ונכסים אחרים
6,000	-		השקעות לזמן קצר
67,011	63,944	8ב'	מזומנים ושווי מזומנים
11,507	13,812	8א'	מזומן מוגבל בשימוש
-	14,225		נגזרים פיננסיים
92,258	98,850		
1,822,393	1,797,808		סה"כ נכסים
			הון
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
81,109	81,127		הון מניות ופרמיה על מניות
120,811	120,811		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
280,245	254,983		יתרת רווח
482,165	456,921		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
313,424	314,152		זכויות שאינן מקנות שליטה
795,589	771,073		סה"כ הון
			התחייבויות
			התחייבויות לא שוטפות
757,946	757,753	10	הלוואות ממוסדות פיננסיים
190,723	-	4	אגרות חוב
30,501	30,501	10ג'	הלוואות מצדדים קשורים
7,713	11,930		התחייבויות אחרות
986,883	800,184		
			התחייבויות שוטפות
21,764	207,440	4	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
16,795	17,634	9	ספקים וזכאים ויתרות זכות
473	553		פקדונות משוכרים
889	924	10	חלויות שוטפות בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים
39,921	226,551		
1,026,804	1,026,735		סה"כ התחייבויות
1,822,393	1,797,808		סה"כ הון והתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים. תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 במרס, 2020.

Jeff T. Blau
Chairman of the Board

Richard O'Toole
Chief Executive Officer

David Zussman
Chief Financial Officer

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2017	2018	2019		
91,443	95,938	98,566	13א'	הכנסות משכירות
(26,063)	(28,999)	(29,179)		הוצאות תפעול נכסים
65,380	66,939	69,387		רווח גולמי
(1,087)	(969)	(1,153)		הוצאות הנהלה וכלליות
18,194	28,124	2,570	7	עליית ערך נדל"ן להשקעה
13,491	4,580	(27,552)	8	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות
95,978	98,674	43,252	13ב'	רווח תפעולי, נטו
(50,166)	(50,326)	(49,873)		הוצאות מימון
20,064	(14,191)	12,186		שינויים בשווי ההוגן של נגזרים, נטו
(19,242)	14,819	(14,665)		הפרשי שער, נטו
46,634	48,976	(9,100)		רווח נקי (הפסד)
46,634	48,976	(9,100)		סה"כ רווח (הפסד) כולל
21,958	16,534	(24,662)		רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
24,676	32,442	15,562		בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
46,634	48,976	(9,100)		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

נספח 10

**העתק העמודים הרלוונטיים
מהדוח הכספי של החברה אודות
הערבויות שהועמדו לטובת כל אחת
מחברות הנכס**

7.15 נכסים מהותיים (שאינם נכסים מהותיים מאד) ונכסים שאינם מהותיים

מבנים מניבים

7.15.1 500 Lake Shore Drive (מבנה מניב מהותי)

500 Lake Shore Drive הוא מבנה מגורים להשכרה הכולל 500 יחידות דור, הממוקם בשיקגו, אילינוי. בנייתו של הנכס החלה בחודש אוגוסט 2011, אכלוס יחידות הדיור החל בחודש מאי 2013 ואישורי איכלוס אחרונים התקבלו בחודש ספטמבר 2013. חברת הנכס, Related BIT 500 Lake Shore Owner, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).

שם הנכס ומאפייניו		תקופת הדיווח	פריט מידע										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה					
			ערך בספרים בסוף התקופה (100%)	שווי הוגן בסוף התקופה	הכנסות בתקופה (100%)	NOI בפועל בתקופה (100%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	על העלות תשואה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (100%) (באלפי דולר)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)			דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
500 Lake Shore Drive	אזור	שיקגו	2019	268,700	268,700	17,585	9,548	3.6%	3.6%	6.3%	65.1%	(11,957)	95.4%	40.10	לפרטים ראה סעיף 2.1 בנספח לדוח הדירקטוריון.			
			מטבע מסחרי	USD														
			שימוש עיקרי	מגורים														
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית	2018	280,500	280,500	17,618	8,432	3%	3%	5.6%	62.4%	3,522	95.0%	39.96					
		חלק החברה (%)	43.75% (*)															
		שטח	2017	277,000	277,000	17,591	9,752	3.5%	3.5%	6.5%	63.2%	(6,225)	95.6%	39.77				

סה"כ כ-718 אלפי ר"ר ברוטו. שטח זה מורכב מ-407 אלפי ר"ר להשכרה לצרכי מגורים (500 יחיד), כ-3 אלפי ר"ר להשכרה לצרכי מסחר ויתרת שטחי הנכס הם 12 קומות של חניון, כמו גם שטחים מכניים, שטחי נוחות ושטחים ציבוריים שאינם להשכרה

(*) לפרטים אודות האחזקה כאמור ואודות אחזקות (בעקיפין) של עובדים מקבוצת רילייטד בחברת הנכס, ראה סעיף 1.6 לחלק זה וסעיף 13[ב] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח, בהתאמה.

מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס – 43.75%		הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי(*)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	(אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	(אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)		180,656
תאריך נטילת הלוואה המקורי		28.3.2014
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		175,000
גוף מממן		Massachusetts Mutual Life Insurance Company
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.29%
מועדי פרעון קרן וריבית		ריבית: תשלום ביום העסקים הראשון של כל חודש קלנדר; קרן: 1.4.2024. ההלוואה ניתנת לפירעון מוקדם בכפוף לתשלום דמי פירעון מוקדם.
תניות פיננסיות מרכזיות		--
תניות מרכזיות אחרות ²⁶		--
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019		--
האם מסוג non-recourse		כן, למעט זכות חזרה בגין ערבות Bad Acts וערבות סביבתית (enviornmental guarantee). לפרטים נוספים אודות ערבויות ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12.2 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

(*) הואיל ו-500 Lake Shore Drive אינה ישות מאוחדת, יתרת ההלוואה המוצגת לעיל לא נכללת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. היתרה המוצגת אינה כוללת עלויות מימון נדחות.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס:

סוג	פירוט		הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
	שעבוד	דרגה ראשונה	
	שעבוד מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוואה בנכס, נכון למועד הסכם ההלוואה וכל הזכויות העתידיות, לרבות משכנתא על המקרקעין ושעבוד כל הכספים בחשבונות הבנק, כל זכויות הביטוח, דמי שכירות ופקדונות, עתודות, כל ההסכמים עם צדדים שלישיים, הטבות מס בגין הנכס, החזרי מס נדל"ן ומטלטלין.		175,000

²⁶ לעניין סעיף 7 זה, "תניות מרכזיות אחרות" משמען תניות החורגות מתנאים מקובלים בסוג זה של הסכמי מימון (כגון עזיבת שוכרים). לתניות מקובלות בהסכמי המימון בהם קשורה החברה, ראה סעיף 11.1 לחלק זה.

7.15.2 Abington House (מבנה מניב שאינו מהותי)

Abington House הוא מבנה מגורים להשכרה הכולל 390 יחידות דיור, הממוקם בניו-יורק, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש פברואר 2012, אכלוס יחידות החל בחודש אפריל 2014 והיתרי אכלוס ל-2 הקומות האחרונות התקבלו בחודש דצמבר 2014. חברת הנכס, 500 West 30th, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).

שם הנכס ומאפייניו	תקופת הדיווח	פריט מידע										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
		ערך בספרים בסוף התקופה (100%)	שווי הוגן בתקופה (100%)	הכנסות בתקופה (100%)	NOI בפועל בתקופה (100%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (100%) (באלפי דולר)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי לפי ההערכה
Abington House	2019	351,500 (**)	351,500 (**)	21,387	14,914	4.2%	4.2%	7.0%	62.9%	(19,736)	98.8%	83.31	לפרטים ראה סעיף 2.2 בנספח לדוח הדיסקטוריון.	ההערכה
		אזור	ניו-יורק	מטבע מסחרי	USD	שימוש עיקרי	מגורים	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית	213,063 אלפי דולר	81.78	98.9%	81.78		
		חלק החברה (%)	43.912% (*)	שטח	כ-268 אלפי ר"ר להשכרה למגורים (390 יחיד) וכ-8,429 ר"ר נטו שטחי מסחר להשכרה	2018	371,000	371,000	20,657	13,858	3.6%	3.6%		
	2017	369,500	369,500	20,112	13,876	3.8%	3.8%	6.5%	59.8%	(667)	94.6%	81.83		
		אזור	ניו-יורק	מטבע מסחרי	USD	שימוש עיקרי	מגורים	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית	213,063 אלפי דולר	81.78	98.9%	81.78		
		חלק החברה (%)	43.912% (*)	שטח	כ-268 אלפי ר"ר להשכרה למגורים (390 יחיד) וכ-8,429 ר"ר נטו שטחי מסחר להשכרה	2017	369,500	369,500	20,112	13,876	3.8%	3.8%		

(*) מייצג את שיעור האחזקה המשפטי (האפקטיבי) של החברה בחברת הנכס (לרבות היחידה המסחרית בנכס זה). עם זאת, הזכויות ב"יחידות הדיור ברות ההשגה לבעלי הכנסה נמוכה ב-Abington House (לרבות הטבות המס המזכות בצמודות לחן) מוחזקות על-ידי 500 West 30th Affordable, LLC, אשר הינה בבעלות של RK 30, LLC (תאגיד בבעלות West 30th Highline Holdings, LLC) כחבר מנהל (0.01% בהון ו-90% ברווחים) ועל-ידי קרן השקעות בזיכוי מס לדיור לבעלי הכנסה נמוכה (Low Income Housing Tax Credit Investment Fund) (99.99% בהון ו-10% ברווחים). בהתאם, חלקה האפקטיבי של החברה ב-ריכב בר ההשגה הינו 39.521%. לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.6 ו-7.2.2 א] לחלק זה. לפרטים אודות אחזקות (בעקיפין) של עובדים מקבוצת רילייט בחברת הנכס, ראה סעיף 13 ב] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח.

(**) כמפורט בבאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ביום 14 ביוני 2019, אושרה במדינת ניו-יורק חקיקה המכונה "The Housing Stability and Tenant Protection Act of 2019", אשר משנה היבטים מסוימים בחוקי השכירות של מדינת ניו-יורק ביחס לנכסים מסוימים. הערכת שווי זו נעשתה תוך שימוש בהנחות מתוקנות על ההעלאות העתידיות בדמי השכירות כדי לשקף את ההנחות כאמור בהן היה עושה שימוש שחקן בשוק (market participant) בעקבות החקיקה.

מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס - 43.912% (ראה ה"ש בטבלה לעיל)		הלוואות מגורים		הלוואות מסחר	
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי(*)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		ל.ר.	
	(אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		205,000	
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		ל.ר.	
	(אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		205,000	
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)		204,829		16,136	
תאריך נטילת הלוואה המקורי		18.9.2015		7 באפריל 2017	
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		205,000 (163,200 אגרות חוב פטורות ממס ו-41,800 באגרות חוב חייבות במס)		16,000	
גוף מממן		Deutsche Bank (המימון הועמד באמצעות אגרות חוב שהופקו, אשר נמכרו על-ידי ה-HFA ל-Deutsche Bank בהנפקה פרטית).		Wells Fargo Bank, National Association	
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבי) ליום 31.12.2019 (%)		עד וכולל 1 באוקטובר 2025 - בגין אגרות החוב הפטורות ממס (163,200 אלפי דולר): ריבית משתנה מסוג SIFMA ²⁷ בתוספת 0.75% וכן בתוספת עמלת שירותי HFA בשיעור של 0.35%; בגין אגרות החוב החייבות במס (41,800 אלפי דולר): ריבית משתנה מסוג LIBOR לשלושה חודשים בתוספת 1.3% וכן בתוספת עמלת שירותי HFA בשיעור של 0.35%.		3.99% (Note Rate).	
מועדי פירעון קרן וריבית		מועד הפירעון הסופי (לשני סוגי אגרות החוב) הינו 1 במאי 2045. עד ליום 1 באוקטובר 2025, ריבית בלבד משולמת בגין אגרות		ריבית: תשלום ביום	

²⁷ ריבית המתפרסמת על-ידי ה-SIFMA Securities Industry and Financial Markets Association, המבוססת על תשואות אג"ח עירוני פטור ממס העומד בקריטריונים מסוימים. ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור ריבית ה-SIFMA עמד על 1.61%.

מיומן מסוים. חלק החברה בנכס - 43.912% (ראה ה"ש בטבלה לעיל)	הלוואות מגורים	הלוואות מסחר
	החוב (בתשלומים חודשיים). בהתאם למסמכי המימון, ביום 1 באוקטובר 2025 או קודם לכן, 500 West 30 th , LLC נדרשת לגרום לכך כי אגרות החוב ישלמו ריבית בשיעור, לתקופה ותחת אותם תנאים אשר יהיו לשיעור רצון Deutsche Bank. לחלופין, 500 West 30 th , LLC עשויה לגרום ל-HFA לפרוע את אגרות החוב - ולמכור את אגרות החוב לצורך תשלום מלא ל-Deutsche Bank. לרוכש פרטי אחר, ולהשתמש בתמורה לצורך תשלום מלא ל-Deutsche Bank.	העסקים האחת-עשרה של כל חודש קלנדרי; קרן: 11.4.2027
תניות פיננסיות מרכזיות	--	--
תניות מרכזיות אחרות	--	--
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019	--	--
האם מסוג non-recourse	כן	כן

(*) הואיל ו-Abington House אינה ישות מאוחדת, יתרת ההלוואה המוצגת לעיל לא נכללת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. היתרה המוצגת אינה כוללת עלויות מימון נדחות.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס (*):

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
מגורים- משכנתא	משכנתא כנגד יחידות דיור במחירי שוק וכנגד יחידות דיור לבעלי הכנסה נמוכה בנכס (לפרטים אודות חלוקת הנכס ליחידות ראה סעיף 7.2.2 [א]) לחלק זה תחת הכותרת "תכנית 80/20".	205,000
מגורים- משכנתא	500 West 30 th , LLC ו-Deutsche Bank התקשרו בעסקת SWAP לפיה Deutsche Bank משלם ריבית קבועה ו-500 West 30 th , LLC משלמת ל-Deutsche Bank את ריבית האג"ח המשתנה של SIFMA שבועי בתוספת 0.75% (ראה לעיל תחת "שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2018 (%)). Deutsche Bank הבטיח את ה-SWAP במשכנתא שנייה בדרגה, רשומה, בסך של 5,000 אלפי דולר ומשכנתא שלישית בדרגה שאינה רשומה בסך של 200,000 אלפי דולר (המשכנתא בדרגה השלישית יכולה להירשם במקרה של אירוע הפרה על-ידי 500 West 30 th , LLC תחת הסכמי ה-SWAP). הפרה תחת המשכנתאות בדרגות השנייה או השלישית אינה הפרה תחת המשכנתא בדרגה הראשונה. עם זאת הפרה של המשכנתא בדרגה הראשונה הינה הפרה תחת המשכנתא בדרגות השנייה או השלישית.	-
מסחרי- משכנתא	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה ביחידות הקמעונאיות והגראגיים בנכס.	16,000

(*) לעניין מגבלות מהותיות בקשר עם שכירות מפותחת והסכמים רגולטורים ראה סעיף 7.2.2 [א] לחלק זה.

7.15.3 529 West 29th (מבנה מניב שאינו מהותי)

529 West 29th הוא מבנה מגורים להשכרה הכולל 139 יחידות דיור, הממוקם בניו-יורק, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש אוגוסט 2012 והושלמה בחודש אוגוסט 2014. השכרת הנכס החלה בחודש ספטמבר 2014 ובאותו מועד אכלס הדייר הראשון את הנכס. חברת הנכס, 529 West 29th, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).

שם הנכס ומאפייניו			תקופת הדיווח	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה					
				ערך בספרים בסוף התקופה (100%)	שווי הוגן בסוף התקופה	הכנסות בתקופה (100%)	NOI בפועל בתקופה (100%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על העלות	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (100%) (באלפי דולר)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)				זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
529 West 29 th	אזור	ניו-יורק	2019	146,700(**)	146,700(**)	6,899	5,366	3.7%	3.7%	9.6%	33.4%	33,563	98.3%	66.37	לפרטים ראה סעיף 2.3 בנספח לדוח הדירקטוריון.					
				מטבע מסחרי	USD	מגורים														
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית	חלק החברה (%)	2018	113,100	113,100	6,464	5,649	4.7%	4.7%	10.1%	44.1%	1,345	99.3%	65.28						
				שטח	130,590 ר"ר ; מסחר : 10,742 ר"ר ; חניה : 5,600 ר"ר	2017	111,700	111,700	6,651	5,072	4.5%	4.5%	9.1%	45.5%				(873)	98.6%	64.56

(*) מייצג את שיעור האחזקה האפקטיבי של החברה בחברת הנכס (529 West 29th, LLC) (למעט השטח המסחרי בנכס זה), לרבות לעניין חלוקות מחברת הנכס. עם זאת, שיעור האחזקה המשפטי של החברה הינו 0.004%. כמו-כן, הזכויות ברכיב המסחרי בנכס זה הינן בבעלות מלאה (100%) של West 30th Highline Holdings, LLC בה חלקה האפקטיבי של החברה הינו 43.912%. לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.6 ו-7.2.2 [ב] לחלק זה. לפרטים אודות אחזקות (בעקיפין) של עובדים מקבוצת רילייטד בחברת הנכס, ראה סעיף 13 [ב] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח.

(**) ברבעון הרביעי של שנת 2019, הסכימה החברה עם ה-HUD על התאמת שכר דירה אשר העלתה את שכר הדירה החל מיום 1 בספטמבר 2019. התאמת שכר הדירה הובילה לעליית שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2019.

מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס – 39.521% (ראה ה"ש בטבלה לעיל)		הלוואות מגורים		הלוואות מסחר	
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי(*)	31.12.2019 (אלפי דולר)	31.12.2018 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		162
			מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		6,812
			מוצג כהלוואות לזמן קצר:		156
			מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		6,974
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)			38,457	7,002	
תאריך נטילת הלוואה המקורי			25.8.2015	25.8.2015	
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)			2845,258	7,600	
גוף מממן			Wells Fargo עם ביטוח משכנתא מה-HFA		Signature Bank
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)			3.17% (Note Rate) בתוספת: פרמית ביטוח משכנתא (Mortgage Insurance Premium) בשיעור של 0.45%; עמלת שירותי HFA בשיעור של 0.25% (על סך של 45,000,000 דולר).		3.625% (Note Rate).
מועדי פרעון קרן וריבית			ריבית: תשלום ביום העסקים הראשון של כל חודש קלנדרי; קרן: 1.9.2050; אמורטיזציה: 35 שנה; לחברה זכות פירעון מוקדם ללא קנס.		ריבית: תשלום ביום העסקים העשירי של כל חודש קלנדרי; קרן: 10.9.2022; אמורטיזציה: 30 שנה; לחברה זכות פירעון מוקדם ללא קנס.
תניות פיננסיות מרכזיות			--	--	--

מיון מסוים. חלק החברה בנכס – 39.521% (ראה ה"ש בטבלה לעיל)	הלוואת מגורים	הלוואת מסחר
תניות מרכזיות אחרות	--	--
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019	--	--
האם מסוג non-recourse	כן	כן, למעט ערבות Bad Acts וערבות סביבתית (environmental guarantee). לפרטים נוספים אודות הערבויות ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12]ז] (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

(*) הואיל ו-529 West 29th אינה ישות מאוחדת, יתרת ההלוואה המוצגת לעיל לא נכללת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. היתרה המוצגת אינה כוללת עלויות מימון נדחות.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס (*):

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
שעבוד	שעבוד מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת הנכס בנכס, נכון למועד הסכם ההלוואה וכל הזכויות העתידיות, לרבות משכנתא על המקרקעין ושעבוד כל הכספים בחשבונות הבנק, כל זכויות הביטוח, דמי שכירות ופקדונות, עתודות, כל הסכמי הפיתוח וכל ההסכמים עם צדדים שלישיים, הטבות מס בגין הנכס, החזרי מס נדל"ן, זיכוי מס הכנסה פדרלי בעניין מגורים לבעלי הכנסה נמוכה, מטלטלין וכל זכות, בעלות ואינטרס בכל תוצרי עבודות הפיתוח בקשר עם הנכס.	מגורים : 41,977 דולר מסחר : 6,974 דולר

(*) לעניין מגבלות מהותיות בקשר עם שכירות מפוקחת והסכמים רגולטורים, ראה סעיף 7.2.2]ב] לחלק זה.

7.15.4 530 West 30th (מבנה מניב מהותי)

530 West 30th הינו מבנה מגורים להשכרה הכולל 179 יחידות דיור, הממוקם בניו-יורק, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש דצמבר 2014. השכרת הנכס החלה בחודש אוגוסט 2017 ובאותו מועד אכלס הדייר הראשון את הנכס. חברת הנכס, West 30th HL, LLC, מוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כחברה כלולה (שליטה משותפת).

שם הנכס ומאפייניו			תקופת הדיווח	פריט מידע										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
				ערך בספרים בסוף התקופה (100%)	שווי הוגן בסוף התקופה	הכנסות בתקופה (100%) (****)	NOI בפועל בתקופה (100%) (****)	התשואה (%)	התשואה המותאם (%)	שיעור על העלות (%)	שיעור יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (100%) (באלפי דולר)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
530 West 30 th	אזור	ניו-יורק	2019	(*)355,000	(*)355,000	18,735	13,102	3.7%	3.7%	5.0%	63.4%	(60,015)	98.3%	89.59	לפרטים ראה סעיף 2.4 בנספח לדוח הדירקטוריון.		
		מטבע מסחרי	USD														
		שימוש עיקרי	מגורים														
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית	261,654 אלפי דולר (***)	2018	414,000	414,000	13,660	6,576	1.2%	1.2%	1.9%	54.3%	5,837	98.3%	86.15			
		חלק החברה (%)	43.912% (****)														
		שטח	מגורים: 277,028 ר"ר (201,736 ר"ר להשכרה); מסחרי: 12,731 ר"ר; חניה: 11,881 ר"ר.	2017	400,000	400,000	22	(8)	(**)	(**)	(**)	48.6%	14,517	(**)			(**)

(*) כמפורט בבאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ביום 14 ביוני 2019, אושרה במדינת ניו-יורק חקיקה המכונה "The Housing Stability and Tenant Protection Act of 2019", אשר משנה היבטים מסוימים בחוקי השכירות של מדינת ניו-יורק ביחס לנכסים מסוימים. הערכת שווי זו נעשתה תוך שימוש בהנחות מתוקנות על ההעלאות העתידיות בדמי השכירות כדי לשקף את ההנחות כאמור בהן היה עושה שימוש שחקן בשוק (market participant) בעקבות החקיקה.

(**) מאחר שהנכס אוכלס לראשונה בחודש אוגוסט 2017 ושיעור תפוסה לא התייצבה עד לרבעון שני 2018, מידע כאמור אינו רלוונטי. יצוין, כי על בסיס הסכמי השכירות החתומים ביחס לנכס ליום 31 בדצמבר 2017 דמי השכירות הממוצעים לר"ר (בגין שטחי המגורים בלבד) עמדו על כ-83.84 דולר לשנה.

(***) בסכום זה נכלל סך של כ-20,000 אלפי דולר אשר נכלל בעבר בהוצאות טרום פיתוח (pre-development costs).

(****) לפרטים אודות אחזקות (בעקיפין) של עובדים מקבוצת רילייטד בחברת הנכס, ראה סעיף 13[b] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח.

(*****) NOI שנתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 כולל תקופת השכירות הראשונית בתוספת שכ"ד מופחת. הנכס הגיע לרמה יציבה של תפוסה החל מהרבעון השני של שנת 2018.

מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס - 43.912%		הלוואה 1
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (**)	31.12.2019 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: ל.ר.
	31.12.2018 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 225,000
	31.12.2019 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: ל.ר.
	31.12.2018 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 225,000
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)		225,653
תאריך נטילת הלוואה המקורי		9.4.2018
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		225,000
גוף מממן		Bayerische Landesbank ו-Landesbank Baden-Württemberg
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		ריבית משתנה המוחלפת (swap) בקבועה, כדלקמן: עד למועד ייצוב הנכס ²⁹ – 4.504% החל ממועד ייצוב הנכס – 4.254%
מועדי פרעון קרן וריבית		קרן: בתשלום אחד ביום 9 באפריל 2028, בכפוף לדרישת LTV כאמור להלן; ריבית: בתשלומים חודשיים.
תניות פיננסיות מרכזיות		– בחודש ה-60 וה-90 ממועד הסגירה, ה-LTV של הנכס לא יעלה על 60%. אי עמידה ביחס כאמור יגרור שינויים בלוח הסילוקין. – החל מתום 48 חודשים ממועד הסגירה, DSCR (debt service coverage ratio) מתחת ל-1.2 יגרור Cash Flow Sweep (*).
תניות מרכזיות אחרות		--
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019		כן
האם מסוג non-recourse		כן, למעט חריגים סטנדרטיים בגין Bad Acts וערבות סביבתית. לפרטים נוספים אודות ערבויות כאמור, ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12[ז] (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

(*) המונח "Cash Flow Sweep" מתייחס לשימוש חובה בתזרימי מזומנים חופשיים לפרעון התחייבויות קיימות בקורות אירוע מפעיל.

(**) הואיל ו-530 West 30th אינה ישות מאוחדת, יתרת ההלוואה המוצגת לעיל לא נכללת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. היתרה המוצגת אינה כוללת עלויות מימון נדחות.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס:

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
משכנתא	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס.	225,000

²⁹ התנאים להשגת ריבית מיוצבת הינם: (1) השלמת הקמת הנכס; (2) שיעור NOI לחוב (Debt Yield) של 6.75%; ו-(3) שיעור תפוסה של 92%.

7.15.5 Clifton Commons (phases I & II) (מבנה מניב שאינו מהותי)

Clifton Commons (phases I and II) הינם שני נכסים להשכרת שטחי מסחר הממוקמים בקליפטון, ניו ג'רסי. נכסים אלה מוצגים להלן כנכס

אחד. חברות הנכס, Clifton Commons I, LLC ו-Clifton II, LLC, מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו					
			זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	נחחות נוספות בבסיס ההערכה	פדיון ממוצע לר"ר (*)	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (100%) (באלפי דולר)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)				NOI בפועל בתקופה (100%)	הכנסות בתקופה (100%)	שווי הוגן בסוף התקופה	ערך בספרים בסוף התקופה (100%)
לפרטים ראה סעיף 2.5 בנספח לדוח הדירקטוריון.			ל.ר.	25.34	100%	570	64.6%	ל.ר.	5.7%	5.7%	4,613	9,065	80,500	80,500	2019	קליפטון, ניו-ג'רסי	אזור			
																USD	מטבע מסחרי			
																מסחר	שימוש עיקרי			
																ל.ר. (מפל 10 שנים)	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית			
																48.99% (**)	חלק החברה (%)			
																Clifton I : כ-173 אלפי ר"ר שטחי מסחר להשכרה	שטח			
Clifton II : כ-14 אלפי ר"ר שטחי מסחר להשכרה																				

(*) מספר שוכרים אינם נדרשים לדווח נתוני מכירות עושים זאת בלוחות זמנים שונים. לכן, נתונים אלו אינם זמינים באופן מצרפי לנכס זה.

(**) לפרטים אודות האחזקה כאמור ואודות אחזקות (במישרין ו/או בעקיפין) של נושאי משרה, בעל שליטה ועובדים מקבוצת רילייטד בחברות הנכס, ראה סעיף 1.6 לחלק זה וסעיף 13[ב] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח, בהתאמה.

מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס – 48.99%		הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי(**)	31.12.2019 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר : 924
	31.12.2018 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך : 51,100
		מוצג כהלוואות לזמן קצר : 889
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך : 52,024
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)		53,365
תאריך נטילת הלוואה המקורי		5.10.2012
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		53,900
גוף מממן		UBS Real Estate Securities Inc. (Securitization)
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.448%
מועדי פרעון קרן וריבית		ריבית: ביום השישי בכל חודש קלנדרי; עד חודש אוקטובר 2017 שולמה ריבית בלבד והחל מאותו מועד משולמות קרן וריבית בסכום של כ-271 אלף דולר בחודש. מועד פירעון: 6 באוקטובר 2022. פירעון מוקדם: לא יתאפשר עד 6 חודשים טרם מועד הפירעון; פדיון החוב (defease) אפשרי החל משנתיים מה-"startup day" ועד לשישה (6) חודשים טרם מועד הפירעון.
תניות פיננסיות מרכזיות		יחס DSCR פחות מ-1.15 מהווה עילה ל-Cash Flow Sweep (*).
תניות מרכזיות אחרות		שעבוד צולב בין Clifton Commons (phase I) ו-Clifton Commons (phase II) כממשכנים משותפים תחת הסכם ההלוואה והסכם המסדיר את התחייבויות הצדדים יחד ולחוד.
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019		כן
האם מסוג non-recourse		כן, למעט ערבות Bad Acts וערבות סביבתית/חומרים מסוכנים (environmental guarantee). לפרטים נוספים אודות ערבויות ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12.1 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

(*) המונח "Cash Flow Sweep" מתייחס לשימוש חובה בתזרימי מזומנים חופשיים לפירעון התחייבויות קיימות בקרות אירוע מפעיל.
(**) היתרה המוצגת לעיל אינה כוללת עלויות מימון נדחות.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
שעבוד	דרגה ראשונה	שעבוד מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוואה בנכס, נכון למועד הסכם ההלוואה וכל הזכויות העתידיות, לרבות משכנתא על זכויות החכירה והבעלות במקרקעין ושעבוד כל הכספים בחשבונות הבנק, כל זכויות הביטוח, דמי שכירות ופקדונות, עתודות, כל ההסכמים עם צדדים שלישיים, הטבות מס בגין הנכס, החזרי מס נדל"ן, מטלטלין, סימני מסחר ואופציות חכירה.	52,024

60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18/19) הינה יחידת משרדים (office condominium) הכוללת את הקומות ה-18 וה-19 במגדל הצפוני של ה-Time Warner Center בעיר ניו-יורק. חברת הנכס, TWC Office Associates, LLC, מאוחזת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כמפורט בסעיף 1.3.3 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, רכישת הנכס הושלמה בחודש אפריל 2016 והחל מאותו מועד הוא מושכר לרילייטד (*).

שם הנכס ומאפייניו			תקופת הדיווח	פרט מידע										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
				ערך בספרים בסוף התקופה (100%)	שווי הוגן בסוף התקופה	הכנסות בתקופה (100%)	NOI בפועל בתקופה (100%)	התשואה (%)	התשואה המותאם (%)	שיעור על העלות (%)	יחס הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (100%) (באלפי דולר)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (Net Lease) (בדולר)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס הערכה
				באלפי דולר													
60 Columbus Circle, Office Unit A-1 (Floors 18-29)	אזור	ניו-יורק	2019	132,000	132,000	132,000	5,740	5,740	4.3%	4.3%	5.7%	22.7%	291	100%	79.4	לפרטים ראה סעיף 2.6 בנספח לדוח הדירקטוריון.	
		מטבע מסחרי	USD	משרדים													
		שימוש עיקרי															
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית	100 מיליון דולר (כולל 30 מיליון דולר בחוב)	2018	132,000	132,000	132,000	5,558	5,558	4.2%	4.2%	5.6%	22.7%	2,283	100%	79.4		
		חלק החברה (%)	100% (*)	שטח בר השכרה של כ-73.4 אלפי רי"ר													
		שטח															
	שטח	שטח בר השכרה של כ-73.4 אלפי רי"ר	2017	130,000	130,000	130,000	5,642	5,642	4.3%	4.3%	ל.ר.	23.1%	3,831	100%	79.4		

(*) לפרטים אודות האחזקה כאמור, ראה סעיף 1.6 לחלק זה.

מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס – 100%		הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2019 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	31.12.2018 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
		מוצג כהלוואות לזמן קצר:
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)		30,295
תאריך נטילת הלוואה המקורי		3.11.2014 (*)
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		30,000
גוף מממן		First Republic Bank
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		ריבית שנתית משתנה בשיעור של Libor לחודש בתוספת 2.25%
מועדי פרעון קרן וריבית		קרן: בתשלום אחד ביום 1 בדצמבר 2021; ריבית: ביום הראשון של כל חודש קלנדרי; פירעון מוקדם: החל מחודש דצמבר 2016 לחברה זכות פירעון מוקדם ללא קנס.
תניות פיננסיות מרכזיות		--
תניות מרכזיות אחרות		--
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019		--
האם מסוג non-recourse		כן, למעט זכות חזרה בגין ערבות Bad Acts וערבות סביבתית (environmental guarantee). לפרטים נוספים אודות ערבויות ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12] (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

(*) ההלוואה המפורטת בטבלה זו ניטלה על-ידי חברת הנכס ביום 3 בנובמבר 2014. כמפורט בסעיף 1.3.3 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, בסמוך למועד השלמת רכישת הנכס על-ידי החברה בחודש אפריל 2016, לקחה על עצמה החברה (בעקיפין, שכן היא רכשה בעלות בחברת הנכס) את החוב האמור.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס:

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
שעבוד	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלוואה בנכס.	30,000

7.16 מבנים מניבים מהותיים מאד

7.16.1 Gateway (phase II)

Gateway (phase II) הוא נכס מסחרי להשכרה הממוקם בברוקלין, ניו-יורק. בנייתו של הנכס החלה בחודש פברואר 2013 והושלמה בחודש ספטמבר 2014.

[א] הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.278%)	פרטים ליום 31 בדצמבר 2019
שם הנכס	Gateway (Phase II)
מיקום הנכס	ברוקלין, ניו-יורק
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים (בר"ר)	כ-600 אלפי ר"ר מסחרי להשכרה
מבנה האחזקה בנכס	ראה תרשים אחזקות בסעיף 1.6 לחלק זה.
חלקה האפקטיבי של החברה בנכס	40.278%
ציון שמות השותפים בנכס	נושאי משרה בחברה, בעל השליטה ועובדים מקבוצת רילייטד מחזיקים במישרין ובעקיפין בכ-46.85% מחברת הנכס. לפרטים נוספים ראה סעיף 13[ב] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח.
תאריך רכישת הנכס	13.2.2013
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות (Fee Simple Ownership)
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות רשומה
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	--
נושאים מיוחדים	--
שיטת הצגה בדוחות כספיים	חברה מאוחדת
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

[ב] נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.278%)	2019	2018	2017	בתאריך רכישת הנכס
שווי הון בסוף תקופה (באלפי דולר)	475,000	470,000	465,000	עלות הרכישה / הקמה (באלפי דולר)
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי דולר)	475,000	470,000	465,000	מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערך (באלפי דולר)	4,441	3,968	(1,200)	שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי דולר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI (באלפי דולר)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי דולר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	
שטחים מושכרים בפועל לתום התקופה (בר"ר)	600,646	600,646	600,646	
סה"כ הכנסות (באלפי דולר)	34,478	33,401	32,724	
דמי שכירות ממוצעים לר"ר (לשנה) (בדולר)	42.01	41.07	41.07	
דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)	115.81	ל.ר.	ל.ר.	
NOI (באלפי דולר)	25,953	25,484	24,890	
NOI מותאם (באלפי דולר)	25,953	25,484	24,890	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.5%	5.4%	5.4%	
שיעור תשואה מותאם (%)	5.5%	5.4%	5.4%	
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח	36	36	36	
יחס דמי הפדיון הממוצע לר"ר לדמי השכירות הממוצעים לר"ר (*)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

(*) מספר שוכרים אינם נדרשים לדוח נתוני מכירות בנכס זה. השוכרים הנדרשים לדוח נתוני מכירות עושים זאת בלוחות זמנים שונים. לכן, נתונים אלו אינם זמינים באופן מצרפי לנכס זה.

[ג] הכנסות והוצאות בקשר לנכס (באלפי דולר)

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.278%)
הכנסות:			
32,724	33,401	34,478	הכנסות שכירות
32,724	33,401	34,478	סה"כ הכנסות
עלויות:			
4,217	3,758	4,173	הוצאות בגין שטחים ציבוריים
2,466	2,910	3,398	מיסי נדל"ן
651	656	660	דמי ניהול
500	593	294	הוצאות אחרות
7,834	7,917	8,525	סה"כ עלויות:
רווח:			
24,890	25,484	25,953	: NOI

[ד] שוכרים עיקריים בנכס

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (לעניין זה, "שוכר עיקרי" הינו שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים (20%) לפחות מהכנסות הנכס):

ציון מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ב-2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.278%)
	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים) (*)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (בשנים)					
ל.ר.	ערבות חברת האם של השוכר להבטחת התחייבויות השוכר על-פי חוזה השכירות	8% כל חמש שנים, החל מהשנה ה-11	אחת עשרה אופציות, כל אחת ל-5 שנים	27.8.2014-31.8.2034 (נוטרו כ-14.5 שנים)	קמעונאות	לא	כן	20.4%	JC Penney Properties, Inc
ל.ר.	אין	7% כל חמש שנים	חמש אופציות, כל אחת ל-5 שנים ואופציה נוספת של 3 שנים ו-11 חודשים	14.9.2012-31.10.2034 (נוטרו כ-14.5 שנים)	קמעונאות	לא	כן	15.0%	Wakefern Food Corp. ("Shoprite")
ל.ר.	ערבות חברת האם של השוכר להבטחת התחייבויות השוכר על-פי חוזה השכירות	10% בכל 5 שנים	שלוש אופציות, כל אחת ל-5 שנים	28.8.2014-28.2.2030 (נוטרו כ-10 שנים)	קמעונאות	לא	כן	12.3%	Burlington Coat Factory of New York, LLC

(*) הערכת השווי ביחס לנכס לוקחת בחשבון את תקופות אופציות ההארכה האמורות בטבלה לעיל (אם האופציות הינן בתוך תקופת הערכת השווי), על-ידי יישום ההסתברות לחידוש כמקובל בשוק.

[ה] הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם הנכס (*):

לשנת 2024 ואילך	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	לשנת 2020	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.278%)
באלפי דולר					
113,372	26,430	26,824	26,952	26,749	מרכיבים קבועים (דמי שכירות חוזיים על בסיס חוזי שכירות חתומים)
113,372	26,430	26,824	26,952	26,749	סה"כ

(*) להערכת החברה, הכנסותיה מרכיבים משתנים (שיעור מתוך מכירות ברוטו של השוכרים, ככל שעולות על סכום מסוים), במהלך התקופות האמורות לעיל, יהיו לא מהותיות לחברה. לא נלקחו בחשבון אופציות הארכה של השוכרים.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזה שכירות חתומים בקשר עם הנכס, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזה שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה שכירות או מיכולת עמידתם של השוכרים עימם קשורה החברה בהסכמי שכירות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 18 לחלק זה.

[ז] מימון מסוים לנכס (*)

מימון מסוים. חלק החברה בנכס – 40.278%		הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי(***)	31.12.2019 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר : ל.ר.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך : 300,000
	31.12.2018 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר : ל.ר.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך : 300,000
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)		310,424
תאריך נטילת הלוואה המקורי		14.8.2014 (מימון מחדש)
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		300,000
גוף מממן		Deutsche Bank and Wells Fargo (Securitization)
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.277%
מועדי פרעון קרן וריבית		ריבית : ביום ה-6 לכל חודש קלנדריי מועד פירעון : 6 בספטמבר 2024 פירעון מוקדם : אין לפרוע את ההלוואה לפני 6.5.2024. ניתן לפדות את החוב (defease) החל מהמועד המוקדם מבין שנתיים לאחר ה-"startup day" או שלוש (3) שנים ממועד הסכם ההלוואה.
תניות פיננסיות מרכזיות		יחס DSCR פחות מ-1.10 בין היתר מהווה עילה ל-Cash Flow Sweep (**).
תניות מרכזיות אחרות		--
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019		כן
האם מסוג non-recourse		כן, למעט ערבות Bad Acts וערבות סביבתית (environmental guarantee). לפרטים נוספים אודות ערבויות ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12j (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

- (*) בנוסף נטלה חברת הנכס מימון בסך של כ-30 מליון דולר מבעלי זכויות בה – ראה סעיף 12j (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.
- (**) המונח "Cash Flow Sweep" מתייחס לשימוש חובה בתזרימי מזומנים חופשיים לפירעון התחייבויות קיימות בקורות אירוע מפעיל.
- (***) יתרת ההלוואה המוצגת לעיל אינה כוללת עלויות מימון נדחות.

[ז] שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס (*) :

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
שעבוד דרגה ראשונה	שעבוד מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה בנכס, נכון למועד הסכם ההלוואה וכל הזכויות העתידיות, לרבות משכנתא על המקרקעין ושעבוד כל הכספים בחשבונות הבנק, כל זכויות הביטוח, דמי שכירות ופקדונות, עתודות, כל הסכמי הפיתוח וכל ההסכמים עם צדדים שלישיים, הטבות מס בגין הנכס, החזרי מס נדל"ן, זכויות בקשר עם תכנית הטבות מס למסחר ותעשייה, מטלטלין וכל זכות, בעלות ואינטרס בכל תוצרי עבודות פיתוח בקשר עם הנכס.	300,000

- (*) בנוסף מרבית זכויות הבעלות בחברת הנכס מבטיחה פירעון הלוואה בסך של כ-30 מליון דולר לבעלים אחרים של זכויות בחברת הנכס – ראה סעיף 12j (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

[ח] פירוט בדבר הערכת השווי בקשר עם הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.278%)	2019	2018	2017
השווי שנקבע (באלפי דולר)	475,000	470,000	465,000
זהות מעריך השווי	Cushman & Wakefield ³⁰		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי	גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:			
גישת היוון תזרימי מזומנים (Income Capitalization Approach)	שטר בר השכרה ברוטו שנלקח בחשבון (ר"ר)	600,646	600,646
	פניות (vacancy) והפסדי גביה	3%	3%
	שיעור היוון (Going In Capitalization Rate)	5.3%	5%
	שיעור היוון (Discount Rate)	6%	6%
	שיעור היוון טרמינלי (Terminal capitalization rate)	5.5%	5.5%
	הוצאות מכירה בסוף תקופת החזקה (Reversionary sales cost)	4%	4%
	NOI שנה 1 (אלפי דולר)	25,473	23,397
	אומדן עלויות בנייה נותרות (אלפי דולר)	-	-
	שטר בר השכרה ברוטו שנלקח בחשבון (ר"ר)	600,646	600,646
	מחיר ל"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (בדולר)	774.17	774.17
גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) (*)	טווח מחירים ל"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בדולר)	276.95-835.29	276.95-835.29
	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	10	10
	פרטים לעניין נכסים עיקריים ברי השוואה שנבחרו	Caesar's Bay Bazaar 8973 Bay Parkway Brooklyn, NY (300,000 Sqf GLA)	Caesar's Bay Bazaar 8973 Bay Parkway Brooklyn, NY (300,000 Sqf GLA)
		1100 King's Highway & 2067 Coney Island Avenue Brooklyn, NY (43,312 Sqf GLA)	1100 King's Highway & 2067 Coney Island Avenue Brooklyn, NY (43,312 Sqf GLA)
		2857 West 8th Street B/w Neptune and Surf Avenues, Brooklyn, NY (52,302 Sqf GLA)	2857 West 8th Street B/w Neptune and Surf Avenues, Brooklyn, NY (52,302 Sqf GLA)
		Harlem Center, 125 West 125th Street, Upper Manhattan, NY (126,234 Sqf GLA)	Harlem Center, 125 West 125th Street, Upper Manhattan, NY (126,234 Sqf GLA)
		Atlantic Center, 625 Atlantic Avenue, Brooklyn, NY (396,224 Sqf GLA)	Atlantic Center, 625 Atlantic Avenue, Brooklyn, NY (396,224 Sqf GLA)
		Queens Place, 88-01 Queens Boulevard, Elmhurst, NY (220,953 Sqf GLA)	Queens Place, 88-01 Queens Boulevard, Elmhurst, NY (220,953 Sqf GLA)
		Shops at Bruckner Plaza, 845 White Plains Road, Parkchester, Bronx (115,545 Sqf GLA)	Shops at Bruckner Plaza, 845 White Plains Road, Parkchester, Bronx (115,545 Sqf GLA)
		Riverdale Crossings, 184-190 West 237th Street, Riverdale, Bronx (159,137 Sqf GLA)	Riverdale Crossings, 184-190 West 237th Street, Riverdale, Bronx (159,137 Sqf GLA)
שינוי בשווי (באלפי דולר):			
עליה של 0.5%	(29,400)	(19,900)	(32,500)
ירידה של 0.5%	20,700	28,500	16,600

יצוקן, כי Cushman & Wakefield, Inc. ("Cushman & Wakefield") הינם מעריכי שווי מהותיים מאד של החברה (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאד" ב-י"עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאד לתאגיד" מחודש יולי 2015). בשנת 2019 הוערך שוויים של מלוא נכסי הנדל"ן של החברה (ליום 31 בדצמבר 2019) על-ידי Cushman & Wakefield & (כל נכס בפני עצמו) – לפרטים ראה טבלאות "פירוט בדבר הערכת השווי בקשר עם הנכס" בסעיף 7.16 לחלק זה וסעיף 2 בסנפס לדוח הדירקטוריון. סך שווי כלל נכסי הנדל"ן של החברה שהוערכו על-ידי Cushman & Wakefield בשנת 2019 כאמור, למועד תוקף הערכות השווי, עמד על כ- 2.8 מיליארד דולר.

פרטי ההתקשרות עם Cushman & Wakefield על-פי הוראות סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

למיטב ידיעת החברה, Cushman & Wakefield נחשבת לאחת מחברות שירותי הנדל"ן הגדולות והוותיקות בעולם, אשר עוסקת, בין היתר, בתחום הערכת שווי נכסי הנדל"ן, לרבות באזורים בהם מצויים נכסי החברה. בהתאם, החברה בחרה להתקשר עם Cushman & Wakefield לצורך הערכת שווי נכסיה בשל היכרותם עם שוק הנדל"ן המניב באזורי פעילות החברה, לרבות ניסיונה ומקצועיותה של הפירמה בהערכת שווי נכסי נדל"ן מניב בהיקפים הדומים לנכסי החברה. התקשרויות החברה (באמצעות מר דיוויד זסמן – דירקטור וסמנכ"ל הכספים של החברה) עם Cushman & Wakefield לצורך הזמנת הערכות השווי האמורות, בוצעה במועדים שונים במהלך חודש דצמבר 2019 כחלק מהכנת הדוחות הכספיים. במסגרת ההתקשרויות כאמור, התחייבה החברה לשפות את Cushman & Wakefield כנגד, בין היתר, נזקים, הוצאות, תביעות ועלויות בהם נשאה בקשר עם כל תביעה שנבעה מהשימוש או הסתמכות של צד שלישי על הערכות השווי האמורות, והכל בתנאים מקובלים. בהקשר זה יצוקן, כי על אף שההתחייבות לשיפוי כאמור לא הוגבלה בסכום, לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין Cushman & Wakefield לבין החברה, וזאת, בין היתר: לאור כך שהתחייבות לשיפוי כאמור מקובלת בהתקשרויות עם חברות הערכת שווי גדולות מקבילות הפועלות באזורים בהם פעילה החברה ואף נדרשת על-ידן כתנאי לעבודתן (כך שהחברה הייתה נדרשת להתחייב לשיפוי כאמור גם בהתקשרות עם מעריך שווי אחר בעל סטנדרט מקצועי מקביל לזה של Cushman & Wakefield); וכן לאור גודלה של Cushman & Wakefield וההיקף הזניח של הערכות השווי שניתנו על-ידי החברה מתוך כלל פעילותה. שכן הטרחה של Cushman & Wakefield לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

³⁰

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.278%)
(27,000)	(18,000)	(25,300)	עליה של 0.5%
7,400	23,400	13,000	ירידה של 0.5%

(*) יצוין, כי בהערכת השווי מצוטטות מכירות של נכסים ברי השוואה לנכס, אם כי הערכת השווי לא הסתמכה עליהן בקביעת הערכת השווי ההוגן של הנכס.
 (**) תגודות ברגישות מחושבות על-פי השווי המוערך הסופי (הלוך בחשבון מספר מתודולוגיות הערכה), אשר מהווה את נקודת הייחוס הראשונית. הערכים הרגילים משקפים את ההשפעה על הערכת השווי במתודולוגיית ה-DCF בלבד.

Bronx Terminal Market 7.16.2

Bronx Terminal Market הינו מרכז מסחרי קמעונאי (Retail Power Center) הממוקם בניו-יורק (ברונקס), אשר נרכש על-ידי החברה ביום 5 באוגוסט 2015.

[א] הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.754%)	פרטים ליום 31 בדצמבר 2019
שם הנכס	Bronx Terminal Market
מיקום הנכס	ניו-יורק (ברונקס), ניו-יורק
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים (בר"ר)(*)	מבנה בן ארבע קומות ושני מבנים בני קומה אחת כל אחד, הכוללים יחדיו שטח בר השכרה של כ-912 אלפי ר"ר וכן חניון בן 6 קומות.
מבנה האחזקה בנכס	ראה תרשים אחזקות בסעיף 1.6 לחלק זה.
חלקה האפקטיבי של החברה בנכס	40.754%
ציון שמות השותפים בנכס	נושאי משרה בחברה, בעל השליטה ועובדים מקבוצת רילייטד מחזיקים במישרין ובעקיפין בכ-18.5% מחברת הנכס. לפרטים נוספים ראה סעיף 13[ב] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח.
תאריך רכישת הנכס	5.8.2015 (ראה סעיף 1.3.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017)
פירוט זכויות משפטיות בנכס	כחירה (ground lease) מעריית ניו-יורק עד לשנת 2055 ו-5 אופציות הארכה בנות 10 שנים כל אחת.
מצב רישום זכויות משפטיות	רשומה
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	--
נושאים מיוחדים	--
שיטת הצגה בדוחות כספיים	חברה מאוחדת
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

(*) בעוד שלא בוצעו שיפוצים מהותיים במבנה לנכס Bronx Terminal Market, היה שדרוג לתאורה בגרם המדרגות שהושלם ברבעון הרביעי של שנת 2019. העלות הכוללת של הפרויקט הייתה כ-600,000 דולר אשר שולמה על-ידי החברה.

[ב] נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.754%)	2019	2018	2017	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי דולר)	650,000	650,000	625,000	עלות הרכישה / הקמה (באלפי דולר) כ-44,992 במזומן וכ-154,865 בחוב
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי דולר)	650,000	650,000	625,000	מועד הרכישה 5.8.2015
רווחי או הפסדי שערך (באלפי דולר)	(2,732)	23,718	11,461	שיעור תפוסה (%) 99.3%
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי דולר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI (באלפי דולר) 17,233
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי דולר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
שיעור תפוסה ממוצע (%) (*)	99%	97%	99%	
שטחים מושכרים בפועל (בר"ר)	905,281	910,364	910,085	
סה"כ הכנסות (באלפי דולר)	49,283	48,444	45,382	
דמי שכירות ממוצעים לר"ר (לשנה) (בדולר)	32.08	31.40	32.29	
דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)	43.31	32.00	55.03	
NOI (באלפי דולר)	33,110	31,145	31,208	
NOI מותאם (באלפי דולר)	33,110	31,145	31,208	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.1%	4.8%	5.1%	
שיעור תשואה מותאם (%)	5.1%	4.8%	5.1%	
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח	27	29	29	
יחס דמי הפדיון הממוצע לר"ר לדמי השכירות הממוצעים לר"ר (**)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

(*) Toys R Us פינו את השטח שלהם בסוף יוני 2018. Food Bazaar איכלסו את השטח בחודש אוקטובר 2018 לצורך ביצוע עבודות התאמה (fit-out). השכירות החלה בחודש אוקטובר 2019.

(**) מספר שוכרים אינם נדרשים לדווח נתוני מכירות בנכס זה. השוכרים הנדרשים לדווח נתוני מכירות עושים זאת בלוחות זמנים שונים. לכן, נתונים אלו אינם זמינים באופן מצרפי לנכס זה.

[ג] הכנסות והוצאות בקשר לנכס (באלפי דולר)

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 40.754%)
הכנסות:			
45,382	48,444	49,283	הכנסות שכירות
45,382	48,444	49,283	סה"כ הכנסות
עלויות:			
10,304	13,335	12,476	הוצאות בגין שטחים ציבוריים
1,805	1,827	1,870	מיסי נדל"ן
812	960	948	דמי ניהול
393	441	380	ביטוח
861	736	499	משרדיות
14,174	17,299	16,173	סה"כ עלויות:
רווח:			
31,208	31,145	33,110	:NOI

[ד] שוכרים עיקריים בנכס

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (לעניין זה, "שוכר עיקרי" הינו שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים (20%) לפחות מהכנסות הנכס):

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 40.754%)	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר ב-2019 (%)	האם הוא שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות	ציון מיוחדת
מיוחסות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים) (*)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה (בשנים)	ציון מיוחדת	מיוחסות
Target (Target Corporation)	20.8%	כן	לא	קמעונאות	15.10.2008-14.10.2033 (נותרו כ-14 שנים)	ל.ר.
BJ's Wholesale Club (BJ's Wholesale Club, Inc.)	14.4%	כן	לא	קמעונאות	2.8.2009-2.8.2029 (נותרו כ-9.5 שנים)	ל.ר.
Home Depot (The Home Depot, Inc.)	13.8%	כן	לא	קמעונאות	12.2.2009-28.2.2034 (נותרו כ-14 שנים)	ל.ר.

(*) הערכת השווי ביחס לנכס לוקחת בחשבון את תקופות אופציות ההארכה האמורות בטבלה לעיל (אם האופציות הינן בתוך תקופת הערכת השווי), על-ידי יישום ההסתברות לחידוש כמקובל בשוק.

[ה] הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם הנכס (*):

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 40.754%)	לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2024 ואילך
באלפי דולר					
מרכיבים קבועים (דמי שכירות חוזיים על בסיס חוזי שכירות חתומים)	31,619	30,864	31,002	30,604	195,161
סה"כ	31,619	30,864	31,002	30,604	195,161

(*) להערכת החברה, הכנסותיה מרכיבים משתנים (שיעור מתוך מכירות ברוטו של השוכרים, ככל שעולות על סכום מסוים), במהלך התקופות האמורות לעיל, יהיו לא מהותיות לחברה. לא נלקחו בחשבון אופציות הארכה של השוכרים.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם הנכס, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה שכירות או מיכולת עמידתם של השוכרים עימם קשורה החברה בהסכמי שכירות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 18 לחלק זה.

[ו] מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס – 40.754%			
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2019 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	ל.ר.
	31.12.2018 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	380,000
		מוצג כהלוואות לזמן קצר :	ל.ר.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	380,000
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)			
395,986			
תאריך נטילת הלוואה המקורי			
15.4.2014			
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)			
380,000			
גוף מממן			
Deutsche Bank and CCRE			
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)			
4.528%			
מועדי פרעון קרן וריבית			
ריבית: ביום השישי בכל חודש קלנדרי ; מועד פירעון: 15 באפריל 2024 ; פירעון מוקדם: לא יתאפשר עד ליום 6 בינואר 2024 ; פדיון החוב (defease) אפשרי החל משנתיים מה-"startup day" או שלוש שנים ממועד הסכם ההלוואה, לפי המוקדם.			
תניות פיננסיות מרכזיות			
יחס DSCR פחות מ-1.10 בין היתר מהווה עילה ל-Cash Flow Sweep (*).			
תניות מרכזיות אחרות			
--			
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019			
כן			
האם מסוג non-recourse			
כן, למעט זכות חזרה בגין ערבות Bad Acts וערבות סביבתית (environmental guarantee). לפרטים נוספים אודות ערבויות ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12.12 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.			

(*) המונח "Cash Flow Sweep" מתייחס לשימוש חובה בתזרימי מזומנים חופשיים לפירעון התחייבויות קיימות בקרות אירוע מפעיל.

[ז] שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס :

סוג	שעבוד	דרגה ראשונה	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
			שעבוד מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוואה בנכס.	380,000

[ח] פירוט בדבר הערכת השווי בקשר עם הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.754%)			
2017	2018	2019	השווי שנקבע (באלפי דולר)
625,000	650,000	650,000	
Cushman & Wakefield			
כן	כן	כן	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:			
918,498	918,778	918,778	שטח בר השכרה ברוטו ("GLA") שנלקח בחשבון בחישוב (בר"ר)
3%	3%	3%	פניות (Vacancy) והפסדי גביה (%)
5%	5%	5%	Income) Capitalization (Rate) (%)
6.25%	6.25%	6.25%	שער היוון (Discount Rate) (%)
5.25%	5.25%	5.25%	שער היוון טרמינלי (Terminal Capitalization Rate) (%)
4%	4%	4%	הוצאות מכירה בסוף תקופת ההחזקה (Reversionary Sales Cost) (%)
31,426	32,402	32,376	NOI לשנה 1 (באלפי דולר)
918,498	918,778	918,778	שטח בר השכרה ברוטו (GLA) שנלקח בחשבון (בר"ר)
702.23	723.79	723.79	מחיר לר"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (בדולר)
276.95-835.29	276.95-835.29	276.95-835.29	טווח מחירים לר"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בדולר)
7	10	10	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב

2017		2018		2019		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 40.754%)	
Harlem Center, 125 West 125 th Street, Upper Manhattan, NY (126,234 Sqf GLA)		Ceasar's Bay Bazaar 8973 Bay Parkway Brooklyn, NY (300,000 Sqf GLA)		Ceasar's Bay Bazaar 8973 Bay Parkway Brooklyn, NY (300,000 Sqf GLA)		פרטים לעניין נכסים עיקריים ברי השוואה שנבחנו	
Atlantic Center, 625 Atlantic Avenue, Brooklyn, NY (396,224 Sqf GLA)		1100 King's Highway & 2067 Coney Island Avenue Brooklyn, NY (43,318 Sqf GLA)		1100 King's Highway & 2067 Coney Island Avenue Brooklyn, NY (43,318 Sqf GLA)			
Queens Place, 88-01 Queens Boulevard, Elmhurst, NY (220,953 Sqf GLA)		2857 West 8th Street B/w Neptune and Surf Avenues Brooklyn, NY (52,302 Sqf GLA)		2857 West 8th Street B/w Neptune and Surf Avenues Brooklyn, NY (52,302 Sqf GLA)			
Shops at Bruckner Plaza, 845 White Plains Road, Parkchester, Bronx (115,545 Sqf GLA)		Harlem Center 125 West 125th Street Upper Manhattan, NY (126,234 Sqf GLA)		Harlem Center 125 West 125th Street Upper Manhattan, NY (126,234 Sqf GLA)			
Riverdale Crossings, 184-190 West 237th Street, Riverdale, Bronx (159,137 Sqf GLA)		Atlantic Center 625 Atlantic Avenue Brooklyn, NY (396,224 Sqf GLA)		Atlantic Center 625 Atlantic Avenue Brooklyn, NY (396,224 Sqf GLA)			
Shops @ Skyview Center, 40-24 College Point, Boulevard, Whitestone, Queens (508,817 Sqf GLA)		Queens Place 88-01 Queens Boulevard Elmhurst, NY (220,963 Sqf GLA)		Queens Place 88-01 Queens Boulevard Elmhurst, NY (220,963 Sqf GLA)			
Shops at Grand Avenue, 74-25 Grand Avenue, Maspeth, NY (99,986 Sqf GLA)		Shops at Bruckner Plaza 845 White Plains Road Parkchester, Bronx (115,545 Sqf GLA)		Shops at Bruckner Plaza 845 White Plains Road Parkchester, Bronx (115,545 Sqf GLA)			
ל.ר.		Riverdale Crossings 184-190 West 237th Street Riverdale, Bronx (159,137 Sqf GLA)		Riverdale Crossings 184-190 West 237th Street Riverdale, Bronx (159,137 Sqf GLA)			
ל.ר.		Shops @ Skyview Center 40-24 College Point Boulevard Whitestone, Queens (508,817 Sqf GLA)		Nostrand Place 3780-3858 Nostrand Avenue Sheepshead Bay, Brooklyn (700,009 Sqf GLA)			
ל.ר.		Shops at Grand Avenue 74-25 Grand Avenue Maspeth, NY (99,986 Sqf GLA)		Nostrand Avenue Shopping Center 3779-3861 Nostrand Avenue Sheepshead Bay, Brooklyn (80,991 Sqf GLA)			
שיוני בשווי (באלפי דולר)						ניתוחי רגישות לשווי (**):	
(19,900)		(24,800)		(25,200)		עליה של 0.5%	שיעור היוון (Capitalization Rate)
48,500		45,900		51,800		ירידה של 0.5%	
(18,500)		(23,500)		(18,200)		עליה של 0.5%	שיעור היוון (Discount rate)
42,400		39,800		37,800		ירידה של 0.5%	

(*) יצוין, כי בהערכת השווי מצוטטות מכירות של נכסים ברי השוואה לנכס, אם כי הערכת השווי לא הסתמכה עליהן בקביעת הערכת השווי ההוגן של הנכס.

(**) תגודות ברגישות מחושבות על-פי השווי המוערך הסופי (החלק בחשבון מספר מתודולוגיות הערכה), אשר מהווה את נקודת הייחוס הראשונית. הערכים הרגשיים משקפים את ההשפעה על הערכת השווי במתודולוגיית ה-DCF בלבד.

Union Square Retail 7.16.3

Union Square Retail הינו מרכז מסחרי קמעונאי (Retail Condominium Unit) הממוקם בניו-יורק (מנהטן), ניו-יורק, אשר נרכש על-ידי החברה ביום 5 באוגוסט 2015.

[א] הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 48.02%)	פרטים ליום 31 בדצמבר 2019
שם הנכס	Union Square Retail
מיקום הנכס	ניו-יורק (מנהטן), ניו-יורק
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים (בר"ר)(*)	מבנה מסחר וקמעונאות בן חמש קומות הכולל שטח בר השכרה של כ-236 אלפי ר"ר.
מבנה האחזקה בנכס	ראה תרשים אחזקות בסעיף 1.6 לחלק זה.
חלקה האפקטיבי של החברה בנכס	48.02%
ציון שמות השותפים בנכס	State Teachers Retirement System of Ohio (51%). נושא משרה בחברה ובעלי שליטה בה מחזיקים, בעקיפין, סך הכל בכ-2% מחברת הנכס. לפרטים נוספים ראה סעיף 13[b] (תקנה 24) בחלק ד' לדוח.
תאריך רכישת הנכס	5.8.2015 (ראה סעיף 1.3.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017)
פירוט זכויות משפטיות בנכס	חכירה (ground lease) מ-First Sterling Corporation and West Realty Co., עד לשנת 2095.
מצב רישום זכויות משפטיות	רשומה
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	--
נושאים מיוחדים	--
שיטת הצגה בדוחות כספיים	שיטת השווי המאזני
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

(*) שוכר בנכס החל בשיפוץ לשטח שלו בסוף שנת 2019 אשר צפוי להיות מושלם בשנת 2020. למיטב ידיעת החברה, העלות הכוללת הינה כ-10 מיליון דולר, אשר תשולם על-ידי השוכר.

[ב] נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 48.02%)	2019	2018	2017	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי דולר)	365,000	370,000	385,000	כ-72,481 במזומן וכ-73,500 בחוב
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי דולר)	365,000	370,000	385,000	מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערור (באלפי דולר)	(2,666)	(12,006)	2,968	שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי דולר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI (באלפי דולר)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי דולר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	
שטחים מושכרים בפועל (בר"ר)	236,215	236,215	236,215	
סה"כ הכנסות (באלפי דולר)	33,438	32,299	31,191	
דמי שכירות ממוצעים לר"ר (לשנה) (בדולר)	105.07	103.39	100.73	
דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)	124.63	ל.ר.	ל.ר.	
NOI (באלפי דולר)	20,601	21,798	21,426	
NOI מותאם (באלפי דולר)	20,601	21,798	21,426	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.6%	5.8%	5.6%	
שיעור תשואה מותאם (%)	5.6%	5.8%	5.6%	
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח	7	7	7	
יחס דמי הפדיון הממוצע לר"ר לדמי השכירות הממוצעים לר"ר (*)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

(*) מספר שוכרים אינם נדרשים לדווח נתוני מכירות בנכס זה. השוכרים הנדרשים לדווח נתוני מכירות עושים זאת בלוחות זמנים שונים. לכן, נתונים אלו אינם זמינים באופן מצרפי לנכס זה.

הכנסות והוצאות בקשר לנכס (באלפי דולר) [ג]

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 48.02%)
הכנסות:			
31,191	32,299	33,438	הכנסות שכירות
31,191	32,299	33,438	סה"כ הכנסות
עלויות:			
1,160	1,342	1,255	הוצאות בגין שטחים ציבוריים
8,130	8,664	8,991	מיסי נדל"ן
-	-	2,093	עמלות שכירות
475	495	498	דמי ניהול
9,765	10,501	12,837	סה"כ עלויות:
רווח:			
21,426	21,798	20,601	:NOI

שוכרים עיקריים בנכס [ד]

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (לעניין זה, "שוכר עיקרי" הינו שוכר עוגן או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים (20%) לפחות מהכנסות הנכס):

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר ב-2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 48.02%)
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים) (*)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה					
ל.ר.	אין	הנמוך מבין תנאי שוק ו-12%, כל 5 שנים	ארבע אופציות, כל אחת ל-5 שנים	6.4.1998-30.4.2023 (נותרו 3-כ שנים)	בידור	כן	כן	50.3%	Regal Cinemas (Regal Entertainment Group)
ל.ר.	אין	10% כל 5 שנים	ארבע אופציות, כל אחת ל-5 שנים	13.11.2009-31.1.2025 (נותרו 5-כ שנים)	קמעונאות	לא	כן	19.5%	Best buy (Best buy Co, Inc.)
ל.ר.	אין	תנאי שוק	שתי אופציות, כל אחת ל-5 שנים	9.3.2010-31.3.2028 (נותרו 8-כ שנים)	בנקאות	כן	לא	4.1%	Citibank (Citibank, N.A.)
ל.ר.	אין	8% כל 5 שנים	שלוש אופציות, כל אחת ל-5 שנים	1.5.2010-30.6.2025 (נותרו 5.5-כ שנים)	קמעונאות - אופנה	לא	כן	13.6%	Nordstrom Rack (Nordstrom, Inc.)

(*) הערכת השווי ביחס לנכס לוקחת בחשבון את תקופות אופציות ההארכה האמורות בטבלה לעיל (אם האופציות הינן בתוך תקופת הערכת השווי), על-ידי יישום ההסתברות לחידוש כמקובל בשוק.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים [ה]

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם הנכס (*):

לשנת 2024 ואילך	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	לשנת 2020	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 48.02%)
באלפי דולר					
103,377	23,684	25,249	25,218	24,905	מרכיבים קבועים (דמי שכירות חוזיים על בסיס חוזי שכירות חתומים)
103,377	23,684	25,249	25,218	24,905	סה"כ

(*) להערכת החברה, הכנסותיה מרכיבים משתנים (שיעור מתוך מכירות ברוטו של השוכרים, ככל שעולות על סכום מסוים), במהלך התקופות האמורות לעיל, יהיו לא מהותיות לחברה. לא נלקחו בחשבון אופציות הארכה של השוכרים.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם הנכס, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה שכירות או מיכולת עמידתם של השוכרים עימם קשורה החברה בהסכמי שכירות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 18 לחלק זה.

[ו] מימון מסוים לנכס

מימון מסוים. חלק החברה בנכס – 48.02% (*)			
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי(**)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	ל.ר.
	(אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	(*)75,000
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	ל.ר.
	(אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	(*) 75,000
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2019 (אלפי דולר)			
76,731			
תאריך נטילת הלוואה המקורי			
9.8.2011			
גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)			
(*) 75,000			
Ladder Capital Finance			
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)			
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.88%			
מועדי פרעון קרן וריבית			
ריבית: ביום השישי בכל חודש קלנדרי ; מועד פירעון: 6 בספטמבר 2021 ; פירעון מוקדם: לא יתאפשר עד ליום 6 ביוני 2021 ; פדיון החוב (defease) אפשרי החל משנתיים מה-"startup day" או שלוש שנים ממועד הסכם ההלוואה, לפי המוקדם.			
--			
תניות פיננסיות מרכזיות			
--			
תניות מרכזיות אחרות			
--			
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2019			
האם מסוג non-recourse			
כן, למעט ערבות Bad Acts וערבות סביבתית (environmental guarantee). לפרטים נוספים אודות ערבויות ראה סעיפים 11.2 לחלק זה ו-12[ז] (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.			

(*) בהתאם להסכם השותפות (LLC Agreement) ביחס ל-Union Square Retail Lessee, LLC (חברת הנכס), Related Union Square Retail Associates, LLC (שהינה הבעלים בשיעור של 49% בחברת הנכס) קיבלה את כל ההטבות מההלוואה של 75,000 אלפי דולר המובטחת בנכס ובהתאם הינה האחראית לכל התשלומים וההתחייבויות הקשורות בה. החברה הינה הבעלים בעקיפין בשיעור של 98% ב-Related Union Square Retail Associates, LLC.

(**) הואיל ו-Union Square Retail אינה ישות מאוחדת, יתרת ההלוואה המוצגת לעיל לא נכללת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

[ז] שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס :

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2019 (באלפי דולר)
שעבוד	שעבוד מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוואה בנכס.	75,000

[ח] פירוט בדבר הערכת השווי בקשר עם הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 48.02%)			
2017	2018	2019	השווי שנקבע (באלפי דולר)
385,000	370,000	365,000	זהות מעריך השווי
Cushman & Wakefield			
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	גישת ההשוואה (*) וגישת היוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:			
236,215	236,215	236,215	גישת היוון תזרימי מזומנים
2%	2%	2%	שטר בר השכרה ברוטו שנלקח בחשבון בחישוב (בר"ר) פניות (Vacancy) והפסדי נביה (%)
4.5%	4.8%	5%	שיעור היוון (Going In Capitalization Rate) (%)
6%	6%	6%	שיעור היוון (Discount Rate) (%)
4.75%	4.75%	5%	שיעור היוון טרמינלי (Terminal Capitalization Rate) (%)
4%	4%	4%	הוצאות מכירה בסוף תקופת ההחזקה (Reversionary Sales Cost) (%)
18,375	18,541	18,928	NOI לשנה (באלפי דולר) (**)
236,215	236,215	236,215	שטר בר השכרה ברוטו שנלקח בחשבון (בר"ר) מחיר לר"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (בדולר)
1,608.70	1,545.20	1,545.20	סווח מחירים לר"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בדולר)
2,741.72-14,675.08	2,741.72-14,675.08	2,437.84-14,675.08	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב
7	9	11	

2017	2018	2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 48.02%)	
102 Greene Street, SoHo, Manhattan (9,231 Sqf of GLA)	412-414 West 14th Street, Meatpacking, Manhattan (17,236 Sqf or GLA)	412-414 West 14th Street, Meatpacking, Manhattan (17,236 Sqf or GLA)	פרטים לעניין נכסים עיקריים ברי השוואה שנבחנו (**)	
10 Madison Square West, 1107 Broadway, Flatiron/Union Sq., Manhattan (20,609 of GLA)	766 Madison Ave, UES, Manhattan (6,024 of GLA)	766 Madison Ave, UES, Manhattan (6,024 of GLA)		
155 Mercer Street, SoHo, Manhattan (14,589 of GLA)	102 Greene Street, SoHo, Manhattan (9,231 Sqf of GLA)	102 Greene Street, SoHo, Manhattan (9,231 Sqf of GLA)		
516 Eighth Avenue, Herald Square, Manhattan (7,500 of GLA)	10 Madison Square West, 1107 Broadway, Flatiron/Union Sq., Manhattan (20,609 of GLA)	10 Madison Square West, 1107 Broadway, Flatiron/Union Sq., Manhattan (20,609 of GLA)		
123 East 86th Street, Upper East Side, Manhattan (8,936 of GLA)	155 Mercer Street, SoHo, Manhattan (14,589 of GLA)	155 Mercer Street, SoHo, Manhattan (14,589 of GLA)		
690 Madison Avenue, Upper East Side, Manhattan (7,848 of GLA)	516 Eighth Avenue, Herald Square, Manhattan (7,500 of GLA)	516 Eighth Avenue, Herald Square, Manhattan (7,500 of GLA)		
730 Lexington Avenue, East Side, Manhattan (4,100 of GLA)	123 East 86th Street, Upper East Side, Manhattan (8,936 of GLA)	123 East 86 th Street, Upper East Side, Manhattan (8,936 of GLA)		
ל.ר.	690 Madison Avenue, Upper East Side, Manhattan (7,848 of GLA)	690 Madison Avenue, Upper East Side, Manhattan (7,848 of GLA)		
ל.ר.	730 Lexington Avenue, East Side, Manhattan (4,100 of GLA)	730 Lexington Avenue, East Side, Manhattan (4,100 of GLA)		
ל.ר.	ל.ר.	250 Bowery B/w Prince and Houston Streets, Lower East Side, Manhattan (10,255 SqF GLA)		
ל.ר.	ל.ר.	212 Fifth Ave S/W/C E. 26th Street NoMad, Manhattan (4,620 SqF GLA)		
שינוי בשווי (באלפי דולר)			ניתוחי רגישות לשווי (***):	
(37,000)	(46,200)	(37,200)	עליה של 0.5%	שיעור היוון (Capitalization Rate)
13,900	2,000	8,500	ירידה של 0.5%	שיעור היוון (Discount rate)
(28,300)	(37,700)	(30,800)	עליה של 0.5%	
500	(10,900)	(1,700)	ירידה של 0.5%	

(*) יצוין, כי בהערכת השווי מצוטטות מכירות של נכסים ברי השוואה לנכס, אולם מעריך השווי הסתמך על גישת היוון תזרימי מזומנים לצורך חוות דעתו על שווי הנכס. גישת ההשוואה שימשה את מעריך השווי לבחינת הסבירות.

(**) ה-NOI לשנה ששימש את הערכת השווי לשנים 2017 עד 2019 בגישת היוון תזרימי המזומנים הינו 18,375,215, 18,541,682 ו-18,927,515 דולר, בהתאמה. ביחס ל-NOI לשנה לשנים 2017 עד 2019 לא קיימות הפחתות רלוונטיות בדמי שכירות הבסיס.

(***) תנדודות ברגישות מחושבות על-פי השווי המוערך הסופי (הלוקח בחשבון מספר מתודולוגיות הערכה), אשר מהווה את נקודת הייחוס הראשונית. הערכים הרגשיים משקפים את ההשפעה על הערכת השווי במתודולוגיית ה-DCF בלבד.

לפרטים אודות הסכמי המימון בהם קשורות חברות הנכס נכון למועד הדוח, ראה טבלאות מימון מסוים לנכס בסעיפים 7.15 ו-7.16 לחלק זה. כן ראה פרטים בבאור 10 לדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2019 ומאז אותו מועד ועד למועד סמוך למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל ההתחייבויות המהותיות מכוח הסכמי המימון בהם היא קשורה.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

11.2 ערבויות

ככלל, כחלק מהסכמי המימון בהם מתקשרות החברות הלוות עם התאגידים המלווים, נדרשת רילייטד, בעלת השליטה בחברה,³³ להעמיד ערבויות להבטחת התחייבויות מסוימות של החברות הלוות, בהתאם לשלבי הפיתוח של הנכס, כמפורט בתמצית להלן:³⁴

11.2.1 ערבות Bad Acts - ככלל, על-פי תנאי ערבות זו, הערב מקבל על עצמו כי יחוב להתחייבויות החברה הלווה בגין כל הפסד, הוצאה או נזק שייגרמו למלווה כתוצאה, בין היתר, מהפעולות הבאות, ובמקרים מסוימים אף למלוא חוב החברה הלווה כלפי המממן: (1) מצג שווא או הונאה של החברה הלווה או הערב; (2) אי שימוש ראוי ו/או מעילה בכספי הפיקדונות של השוכרים; (3) אי שימוש ראוי ו/או מעילה בתקבולים שנתקבלו מהביטוח ו/או אי תשלום פרמיית הביטוח; (4) השחתה פיזית של הנכס; (5) רשלנות רבתי או מעשה פלילי בקשר עם הנכס המשועבד; (6) אי תשלום מיסי מקרקעין ו/או הוצאות הקשורות בנכס המשועבד; (7) העברה לא מורשית של זכויות הבעלות בנכס; (8) עיסוק בפעילות שאינה הפעילות הייעודית של החברה הלווה; או (9) הגשת בקשה או גרימה להגשת בקשה, לפשיטת רגל של החברה הלווה.

11.2.2 ערבות סביבתית (Environmental Guaranty) - ערבות (הערב והחברה הלווה) לתשלומי תיקון נזקים סביבתיים שהתגלו בנכס (כנדרש על מנת להעמידו על שוויו אלמלא הנזקים כאמור). חלק מן הערבויות הסביבתיות כאמור מכסות גם תיקונים הנדרשים לצורך עמידת הנכס בתקני ה-ADA.

לפרטים נוספים אודות הערבויות שהועמדו לטובת כל אחת מחברות הנכס (ככל שהועמדו), ראה טבלאות המימון המסוים של הנכסים בסעיפים 7.15 ו-7.16 לחלק זה וכן סעיף 12[ז] (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

11.3 שעבודים להבטחת מימון

יתרת ההתחייבויות של החברה, המובטחות בשעבודים, נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2018, הסתכמה בסך של כ-1,507,000 אלפי דולר וכ-1,509,000 אלפי דולר, בהתאמה.

11.4 מעבר ריבית ה-LIBOR

רגולטורים פיננסיים, קבוצות תעשייתיות (Industry groups) ומנפיקים ממשיכים לעבוד על ניסיונות מעבר בקשר עם הפסקת השימוש הצפויה של ה-London Interbank Offered Rate ("LIBOR"). ניסיונות מעבר ה-LIBOR כללו בחינה ונקיטת צעדים בקשר עם ההשפעות הפוטנציאליות של הפסקת השימוש הצפויה של ה-LIBOR ופיתוח ושימוש במדדים חלופיים. ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הלוואות בסך 266,800 אלפי דולר אשר נמשכות מעבר לשנת 2021 (באותה עת צפוי כי ריבית ה-LIBOR כבר לא תפורסם) עם מרווחי שיעורי ריבית נקובים המשתמשים ב-LIBOR כשיעור בסיס, מתוכן 225,000 אלפי דולר של הלוואות משתנות אשר הוחלפו לתנאי שיעור ריבית קבועה עם צדדים בהסכמים מבוססי LIBOR. בעוד שהחברה מעריכה כי החשיפה להלוואות מבוססות LIBOR כאמור תהיה מהותית באופן משמעותי, היא לא יכולה לוודא או להעריך באופן סביר בעת הזו, מה, אם בכלל, ההשפעה של ביטול ה-LIBOR על הדוחות הכספיים. החברה תמשיך לעקוב אחר נושא זה ותבקש להפחית כל חשיפה פוטנציאלית הקשורה למעבר זה.

³³ במקרים מסוימים העמדת הערבויות הינה על-ידי רילייטד בלבד ובמקרים אחרים יחד עם שותפיה בחברת הנכס הרלוונטית, תוך שרילייטד ושותפיה מסדירים את חלקו של כל אחד בחיובים מכוח הערבויות במסגרת מערכת הסכמית ביניהם.

³⁴ ערבויות כאמור עשויות להיות מועמדות לטובת הגורם המממן העיקרי של החברה הלווה ו/או לטובת גורם אחר שהעמיד ערבות לטובת הגורם המממן בקשר עם המימון שהועמד על-ידו לחברה הלווה.