



רבע כחול נדל"ן בע"מ

22 בספטמבר 2020

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: דיווח מיידי בדבר הנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה

כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-097029), התקבלו בידי החברה התחייבויות של מספר משקיעים שהצהירו כי הם מנויים עם סוגי המשקיעים הכלולים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לפיהן התחייבו המשקיעים האמורים לרכוש אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, אשר יונפקו על ידי החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה במסגרת הנפקה פרטית (להלן: "**הרחבת הסדרה**" ו-"**ההנפקה הפרטית**"), בהתאמה, זאת בהיקף כולל של כ-110 מיליוני ש"ח (להלן: "**התחייבות המשקיעים**").

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ובכפוף להתקיימות התנאים כמפורט בסעיף 2 להלן, החברה מתכבדת לדווח על ההנפקה הפרטית בדרך של הרחבת סדרה, לפיה ירכשו הניצעים 111,700,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם ("**אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות**" או "**אגרות החוב המוצעות**"), והכל כמפורט להלן:

1. תנאי אגרות החוב (סדרה ח')

1.1. כאמור ההנפקה הפרטית תבוצע בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**"), על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 באפריל 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-034344) ("**דוח הצעת המדף**"), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.¹

1.2. לפרטים אודות הנפקה פרטית שבוצעה אף היא על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') במהלך חודש אפריל 2020 ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-038412) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

1.3. לפרטים אודות אגרות החוב, תנאיהן, מועדי התשלום והנכסים ששועבדו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף, וכן שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') – רזניק פז נבו נאמנויות

¹ יצוין כי דוח הצעת המדף האמור פורסם מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2016 נושא תאריך 31 במאי 2016 אשר הוגדל ביום 21 במאי 2018 עד ליום 30 במאי 2019 על פי היתר רשות ניירות ערך (ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה במועדים כאמור (אסמכתאות מס': 2016-01-038412 ו-2018-01-049855)).

בע"מ ("הנאמן"), שצורף כנספח לדוח הצעת המדף ("שטר הנאמנות"). שטר הנאמנות נכלל בדוח זה על דרך הפניה לדוח הצעת המדף.

1.4. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ח') לרבות אודות הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ראו האמור בחלק הרביעי לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס' 029926-01-2020) וכן האמור בסעיף 1.6 ובחלק השלישי לדוח הדירקטוריון הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 כפי שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מס' : 01-2020-069609) ובסעיף 1.6 ובחלק השלישי לדוח הדירקטוריון הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, כפי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' : 01-2020-095886), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה.

1.5. קרן אגרות החוב (סדרה ח') עמדה ועומדת לפרעון בתשעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, כאשר התשלום הראשון של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שולם ביום 31 באוקטובר 2019 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 באוקטובר 2028. קרן אגרות החוב (סדרה ח') נושאת ריבית צמודה למדד היסודי (כהגדרתו וכמפורט בדוח הצעת המדף ובשטר הנאמנות) בשיעור של 1.42% לשנה אשר שולמה ומשולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 באוקטובר 2019 וכן ביום 30 באפריל וביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2028 (כולל), כאשר התשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 באוקטובר 2109 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 באוקטובר 2028.

יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות, אשר יוקצו בהנפקה הפרטית כמפורט בדוח זה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלומי קרן ו/או ריבית כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות, אשר המועד הקובע לתשלומם חל לפני הנפקתן בפועל של אגרות החוב המוצעות על ההנפקה הפרטית כמפורט בדוח זה.

1.6. תנאי אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות בהנפקה פרטית על פי דוח זה זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות יהיו ממועד הנפקתן סדרה אחת לכל דבר וענין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור ותרשמנה למסחר בבורסה.

1.7. אגרות החוב המוצעות תעמודנה יחד עם אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, בדרגת ביטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני האחרת.

1.8. על פי התחייבויות המשקיעים, אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות תונפקנה במחיר של 1.005 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') מוצעות ("המחיר בהנפקה הפרטית").

המחיר בהנפקה הפרטית נמוך בכ-0.0141 משער הנעילה של אגרות החוב (סדרה ח') ביום 21 בספטמבר 2020 (יום המסחר האחרון שקדם למועד פרסום דוח זה) אשר עמד על 1.0191 ש"ח, לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח').

בהתאם, סך התמורה ברוטו שאמורה להתקבל בידי החברה מההנפקה הפרטית של אגרות החוב המוצעות, ללא ניכוי הוצאות הנפקה שהינם בסכום לא מהותי, תסתכם בכ-112,259 אלפי ש"ח.

1.9. אם וככל שההנפקה הפרטית תושלם כאמור בדוח הצעה פרטית זה, יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה תעמוד על 637,150,000 ש"ח.

1.10. אגרות החוב המוצעות תרשמנה על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ.

2. התנאים הנדרשים לביצוע ההנפקה הפרטית

ההנפקה הפרטית של אגרות החוב המוצעות, כמפורט בדוח זה, כפופה להתקיימות כל התנאים כמפורט להלן עד ליום 15 באוקטובר 2020 או מועד מאוחר יותר שיוסכם בין החברה לבין הניצעים ("התנאים המתלים"):

2.1. לא תיגרם ירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ח') כפי שהיה ערב הרחבת הסדרה - דירוג סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ ("מעלות") של (AA-)il. החברה תפרסם את אישור מעלות כאמור לכשיתקבל בידיה.

2.2. החברה תעמוד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות ובכלל זה, יימסרו לנאמן אישורי נושא המשרה בחברה הבכיר בתחום הכספים כנדרש על-פי שטר הנאמנות.

2.3. השווי הבטוחתי² של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה (ככל שנדרש לצורך עמידה בהוראות סעיף 7.6.1 לשטר הנאמנות) לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה לרבות אגרות החוב המוצעות (אם וככל שתונפקנה), כאשר לצורך עמידה בשווי הבטוחתי החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה לפי שטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות נכסים אשר יכול, לפי שיקול דעת החברה, שישועבדו לטובת הנאמן במסגרת הרחבת הסדרה ראו סעיף 3 להלן.

2.4. חתימת החברה והנאמן על תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות בקשר עם הנכסים הנוספים.

2.5. אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב המוצעות. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרישומן למסחר של אגרות החוב המוצעות בסמוך לפרסום דוח זה.

3. הנכסים הנוספים וגילוי אודותיהם

לצורך עמידה בשווי הבטוחתי כמפורט בסעיף 2.3 לעיל, החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם להוראות סעיפים 7.4 ו- 7.6 לשטר הנאמנות (להלן: "הנכסים הנוספים").

מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את הנכסים הנוספים במסגרת הרחבת הסדרה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד נכס או מספר נכסים אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות), בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה וזאת ככל שיידרש שעבוד של נכסים נוספים במסגרת הרחבת הסדרה. הנכסים שישועבדו, ככל שישועבדו, מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש כאמור.

² בהתאם לסעיפים 7.2 ו-7.6 לשטר הנאמנות השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יהיה שווה לשווי הנכסים כשהוא מוכפל ב-0.8.

לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים כאמור והשווי הבטוחתי של אגרות החוב ראו האמור בחלק הרביעי לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2019 שפרסמה החברה 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס' 029926-01-2020), האמור בסעיף 1.6 ובחלק השלישי לדוח הדירקטוריון הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 כפי שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-069609), וכן האמור בסעיף 1.6 ובחלק השלישי לדוח הדירקטוריון הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, כפי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-095886), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה.

יצוין, כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות דירקטוריון החברה אישר כי רמת הסיכון של הנכסים הנוספים, דומה או לא שונה באופן מהותי ובכל מקרה אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכסים המשועבדים כיום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לפני הרחבת הסדרה. הואיל והנכסים הנוספים לא היו מנויים במסגרת דוח הצעת המדף, מצ"ב כנספחים א' עד ג' לדוח זה המסמכים כדלהלן:

- א. **נספח א'** – טיוטת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות ("התוספת לשטר הנאמנות");
 - ב. **נספח ב' 1** – גילוי אודות הנכס באופנהיימר תל אביב אשר השווי ההוגן שלו, נכון ליום 30 ביוני 2020, גבוה מעשרה אחוזים מסך אגרות החוב (סדרה ח') לאחר הרחבת הסדרה, ויכול שישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב.
 - ג. **נספח ב' 2** – גילוי אודות הנכס בגיבורי ישראל, אשר השווי ההוגן שלו, נכון ליום 30 ביוני 2020, גבוה מעשרה אחוזים מסך אגרות החוב (סדרה ח') לאחר הרחבת הסדרה, ויכול שישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב.
 - ד. **נספח ג'** – גילוי מצרפי אודות ארבעה מבין הנכסים הנוספים, כדלהלן: הנכס במרכז רעננה, הנכס במתחם אדמירלטי, חיפה, הנכס בבת גלים, חיפה והנכס בקרית גת;
- יובהר כי הנוסח המצורף (נספח א') של התוספת לשטר הנאמנות הינה טיוטה בלבד והיא עשויה להשתנות. התוספת לשטר הנאמנות שתחתם תהא בנוסח שיוסכם בין החברה לבין הנאמן. ככל שיחול שינוי מהותי בין הטייטה האמורה לנוסח תוספת שטר הנאמנות שתחתם תפורסם תוספת שטר הנאמנות שתחתם כאמור.

4. **ניכיון**

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת המדף בערך הנקוב. ביום 3 בנובמבר 2019, קיבלה החברה את אישור רשות המיסים להסדר ב"מסלול הירוק", לפיו ייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') שיעור ניכיון משוקלל לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בהם הונפקו ויונפקו אגרות החוב (סדרה ח') ("שיעור הניכיון המשוקלל לסדרה ח'"). במסגרת הנפקה פרטית מחודש אפריל 2020 (כמפורט בדוח מיידי מיום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 12020-01-038412)), הורחבה סדרת אגרות החוב ונוצר לראשונה ניכיון כאשר הניכיון המשוקלל ערב ההנפקה הפרטית כמפורט בדוח זה הינו 0.54%.

הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ח') ליום 21 בספטמבר 2020 (יום המסחר האחרון שקדם לפרסום דוח זה), הינו 1.0055 ש"ח ל-1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח').

אגרות החוב המוצעות, כמפורט בדוח זה מונפקות כאמור במחיר של 1.005 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב, שהינו נמוך מערך המתואם (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור, ערב פרסום דוח זה. בהתאם לכך אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות, מונפקות בניכיון.

שיעור הניכיון של אגרות החוב המוצעות (אם וככל שתונפקנה) יהא 0.05%. אגרות החוב המוצעות (אם וככל שתונפקנה) תונפקנה בניכיון ושיעור הניכיון המשוקלל של אגרות החוב (סדרה ח') לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כמפורט בדוח זה (אם וככל שתושלם) הינו 0.46%.

5. **מניעה או הגבלה בביצוע פעולות באגרות החוב המוצעות שתונפקנה לניצעים**

על אגרות החוב המוצעות תחולנה מגבלות על מכירה חוזרת על פי סעיף 15 ג לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15 ג לחוק), התש"ס-2000

אשר למועד זה הינן כדלקמן:

חל איסור להציע תוך כדי המסחר בבורסה את אגרות החוב המוצעות משך ששה חודשים ממועד הנפקתן ("תקופת החסימה המוחלטת").

במהלך ששת הרבעונים העוקבים לתקופת החסימה המוחלטת ניתן למכור חלק מאגרות החוב המוצעות במהלך המסחר בבורסה וזאת בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בחוק ניירות ערך ובתקנות האמורות.

6. מועד הנפקת אגרות החוב המוצעות לניצעים

אגרות החוב המוצעות תונפקנה לניצעים בכפוף ובסמוך להשלמת התנאים המתלים, כמפורט לעיל. העברת תמורת ההנפקה לחברה תעשה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות.

בכבוד רב,

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

על ידי מר מיכאל (מיקי) זיסמן, מ"מ מנכ"ל

נספח א' – טיוטת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות

תוספת מס' 1 לשטר נאמנות מיום 15 באפריל 2019

שנערכה ונחתמה בתל אביב, ביום _ בחודש ספטמבר 2020

בין

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מס' חברה: 51-376585-9

מרחוב: מרכז עזריאלי 1, מגדל עגול, תל אביב

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מספר חברה: 51-368347-4

מרחוב: יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

והואיל: וביום 31 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר על פי היתר רשות ניירות ערך הוארך תוקפו עד ליום 30 במאי 2019, מכוחו פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף ביום 15 באפריל 2019 לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה ח') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ח')") או "אגרות החוב";

והואיל: והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של אגרות החוב (סדרה ח') בשטר נאמנות אשר נחתם ביום 15 באפריל 2019 (להלן: "שטר הנאמנות") בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה ח');

והואיל: והחברה ביצעה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ח'), בדרך של הצעה פרטית מחודש אפריל 2020;

והואיל: והחברה פרסמה תשקיף מדף נוסף נושא תאריך 1 בינואר 2020 ("תשקיף המדף");

והואיל: והחברה בוחנת אפשרות לבצע הנפקה פרטית ו/או לפרסם דו"ח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתם יונפקו אגרות החוב (סדרה ח') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "הרחבת הסדרה") ולשם כך, החברה נדרשת (או עשויה להידרש) להעמיד בטוחות נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ובמסגרת זו, החברה תשעבד את זכויותיה הנכסיות המפורטים בסעיף 2 להלן, כולם או חלקם (להלן: "הנכסים הנוספים") והכל כמפורט בתוספת מס' 1 זו;

והואיל: וביום [__] בספטמבר 2020, פרסמה החברה דוח מיידי הכולל מידע עדכני אודות הנכסים הנוספים, לרבות טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בנכסים הנוספים ובדבר קבלת אישור דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של הנכסים הנוספים אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות);

והואיל ובמסגרת הרחבת הסדרה החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב בנוסף להתחייבויותיה על פי הוראות שטר הנאמנות והכל כמפורט להלן בתוספת זו ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

1. מבוא פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא דלעיל מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת מס' 1 זו.
- 1.2. עם חתימתה תהווה תוספת מס' 1 זו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות, וכל מונחיה של תוספת מס' 1 זו יפורשו כמשמעותם בשטר הנאמנות, לפי העניין, אלא אם כן נאמר אחרת בתוספת מס' 1 זו.
- 1.3. פרט לאמור במפורש בתוספת מס' 1 זו, לא יחול כל שינוי ביתר הוראות שטר הנאמנות, וכל הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן אלא אם נאמר במפורש אחרת בתוספת מס' 1 זו.
- 1.4. הוראות תוספת מס' 1 זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת מס' 1 זו לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת תוספת מס' 1 זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

2. לאחר סעיף 7.1.1.17 לשטר הנאמנות יתווספו סעיפים 7.1.1.18 – 7.1.1.23 כדלקמן :

7.1.1.18 הנכס באופנהיימר, תל-אביב

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כנתת חלקה 8 בחלקה 561 בגוש 6630 וכן ההצמדות לה והחלק ברכוש המשותף, ברח' הרב אשי 16-18 פינת רח' אופנהיימר 9-13, שכונת "נווה אביבים", תל אביב - יפו. הנכס האמור הינו יחידה בקומת קרקע של מרכז מסחרי, בשטח רשום של 828 מ"ר¹ (בתוספת הצמדות כדלקמן : (1) 25 מקומות חניה (עיליים בחצר) ; (2) שטח לפריקה וטעינה ; (3) חדר אשפה, ו-82/202 חלקים ברכוש המשותף) המשמשת לסופרמרקט (להלן : "הנכס באופנהיימר, תל אביב").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס באופנהיימר, תל אביב אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות ;
2. שעבוד שוטף² ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באופנהיימר, תל אביב ;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באופנהיימר, תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

¹ בהתאם לשומת מקרקעין שנמסרה לחברה השטח לשיווק בנכס באופנהיימר, תל אביב הינו 876 מ"ר.
² בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, נושה המובטח בשעבוד צף רשאי להיפרע את החוב המובטח מנכסי השעבוד הצף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה מממוש נכסי השעבוד הצף. האמור הינו גם ביחס לסעיפים 7.1.1.18, 7.1.1.19, 7.1.1.20, 7.1.1.21, 7.1.1.22 ו-7.1.1.23. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.

ג. בקשר עם הנכס באופנהיימר, תל אביב מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס באופנהיימר, תל אביב מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.
2. כחלק מהוראות תקנון הבית המשותף נקבע כי בעלי הדירה ביחידת משנה 561/8 מתחייבים לנהל בדירה זו עסק של סופרמרקט לרבות מוצרים שנהוג למוכרם מזמן לזמן בסופרמרקט בישראל.

7.1.1.1.19 הנכס במרכז רעננה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה ב- 1000/23016 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כחלקה 23, בגוש 6580 בצומת הרחובות אחוזה 114 ורחוב אליעזר יפה, רעננה (להלן בס"ק זה: "**מקרקעי מרכז רעננה**").

על המקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 6580, הכוללים גם את מקרקעי מרכז רעננה, חלה גם תכנית רע/197 (להלן בס"ק זה: "**התכנית**"), אשר חילקה את חלקה 23 למספר מגרשים. בהתאם להסכם הקו אופ (כהגדרת מונח זה להלן), לקו אופ יוחד מגרש שמספרו הזמני הינו 2069 לפי התכנית ושטחו הינו כ- 1,045 מ"ר, המהווה את מקרקעי מרכז רעננה.

המבנה הבנוי על מקרקעי מרכז רעננה, הינו מבנה בשטח כולל של כ- 1,684 מ"ר סה"כ הכולל שטחי שירות ו- 3 (שלוש) יחידות כלהלן:

1. יחידה מספר 1: יחידה מסחרית בשטח של כ- 850 מ"ר המשמשת לסופרמרקט;
 2. יחידה מספר 2: יחידה מסחרית בשטח של כ- 384 מ"ר;
 3. יחידה מספר 3: יחידה מסחרית בשטח של כ- 330 מ"ר.
- כמו כן, קיים שטח שירות בשטח של כ- 195 מ"ר.

(מקרקעי מרכז רעננה והמבנה הבנוי על מקרקעי מרכז רעננה יקראו להלן יחד: "**הנכס במרכז רעננה**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס במרכז רעננה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד שוטף³ ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במרכז רעננה;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במרכז רעננה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס במרכז רעננה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בהתאם להסכם שנחתם ביום 20.4.1997 בין קו אופ רעננה אגודה צרכנית שיתופית בע"מ (בסעיף זה להלן: "**הקו אופ**") לבין אלון רבוע כחול, הקו אופ מכרה לאלון רבוע כחול את מלוא זכויותיה במקרקעי מרכז רעננה. במסגרת

³ ראו הערת שוליים 2.

הסכם המכר הצהירה הקו אופ כי זכויותיה במקרקעין האמורים יוחדו למגרש זמני מספר 2069 לפי תכנית מספר רע/197/1 (להלן: "**הסכם הקו אופ**").⁴

2. טרם נרשמה תכנית איחוד וחלוקה למקרקעי מרכז רעננה. במועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, מקדמים כלל בעלי הזכויות בגוש 6580 חלקה 23 הסכם אשר יסדיר את החלוקה ביניהם במקרקעין האמורים ואת רישומה של תכנית איחוד וחלוקה מכח הסכם זה (בס"ק זה: "**ההסכם**"). על פי טיוטת ההסכם, לחברה ייוחדו הזכויות במגרש 2069 אשר מהווה את מלוא מקרקעי מרכז רעננה. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, טרם נחתם ההסכם.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הליכי איחוד וחלוקה במקרקעין ו/או רישום הערה על הסכם שיתוף ו/או רישום בית המשותף ו/או התקשרות בהסכם שיתוף עם הבעלים הרשומים של המקרקעין ורישום כאמור לעיל, ובלבד שרישום הליכי האיחוד והחלוקה ו/או הבית המשותף ו/או הסכם השיתוף לא יפגע בזכויות החברה בנכס במרכז רעננה ו/או במשכנתא שתירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

3. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, יחידה מספר 1 בנכס במרכז רעננה מושכרת למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוני ותוספותיו. כל אחת מבין יחידות מספר 2 ו-3 מושכרת לשוכר נפרד בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

7.1.1.1.20 הנכס במתחם אדמירלטי, חיפה

א. זכות חכירה רשומה על שם אלון רבוע כחול, בנכס הידוע כחלקה 46 בגוש 11636, בקרן הרחובות האצטדיון וחלוצי התעשייה, מתחם אדמירלטי, חיפה לפי חוזה חכירה מיום 2.6.2020 עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הנכס באדמירלטי, חיפה**"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים אשר החלה ביום 21.2.2010 ומסתיימת ביום 20.2.2059.

בהתאם להסכמים מיום 2.4.2006 ומיום 21.6.2006 שנחתמו בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כחוכרת של הנכס באדמירלטי, חיפה.

הנכס באדמירלטי, חיפה, הינו מבנה חד קומתי (עם גלריה) בייעוד מסחרי בשטח לשיווק של כ- 5,300 מ"ר, וכן תחנת תדלוק זעירה.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו ויירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אלון רבוע כחול בנכס באדמירלטי, חיפה, אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם המשכנתא כאמור במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 והסכם מיום 21.6.2006 בין החברה

⁴ ביום 02.04.2006, נחתם הסכם בין אלון רבוע כחול לבין החברה במסגרתו אלון רבוע כחול העבירה לחברה גם את הנכס במרכז רעננה.

לבין אלון רבוע כחול על הנכס באדמירלטי, חיפה אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף⁵ ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באדמירלטי, חיפה;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באדמירלטי, חיפה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הנכס באדמירלטי, חיפה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות של החברה.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים ו/או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומים לטובתו על זכויות אלון רבוע כחול בנכס באדמירלטי, חיפה ובלבד שכנגד מחיקת המשכנתה שתירשם לטובת הנאמן על זכויות אלון רבוע כחול בנכס באדמירלטי, חיפה והסרת השעבודים שנרשמו על זכויות אלון רבוע כחול ירשמו משכנתה ושעבודים זהים על זכויות החברה בנכס באדמירלטי, חיפה.

ג. בקשר עם הנכס באדמירלטי, חיפה מבהירה החברה כדלקמן:

1. הסכם החכירה בקשר עם הנכס באדמירלטי אשר נחתם ביום 2 ביוני 2020 ("הסכם החכירה"), נחתם כדין על ידי החברה בשם אלון רבוע כחול מכח ייפוי כח שנמסר לחברה על ידי אלון רבוע כחול.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס באדמירלטי, חיפה מושכר לשוכרים שונים בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

3. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, רשומה לטובת החברה הערת אזהרה לפי סעיף 126 חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, שטר מס' 43313/2020/1 בגין הסכם מיום 2.4.2006⁶ בין החברה לבין אלון רבוע כחול בקשר עם הנכס באדמירלטי חיפה.

7.1.1.1.21 הנכס בבת גלים, חיפה

א. לאלון רבוע כחול זכות להירשם כחוכרת לפי חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל מיום 18.3.2001 (תיק מנהל מס' 32473637) אליו צורף תשריט (בו מסומן חלקה של אלון רבוע כחול), ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 29 בגוש

⁵ ראו הערת שוליים מספר 2

⁶ בהערה שנרשמה בשטר מס' 43313/2020/1, בגין ההסכם מיום 2.4.2006, נפלה טעות סופר ונרשם שההסכם נחתם ביום 3.4.2006.

10817⁷, ברחוב העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (להלן: **"חוזה החכירה של בת גלים"**).

על חלקות 29, 30 ו- 31 בגוש 10817, נבנה מרכז מסחרי ובנייני מגורים בבניה רוויה כאשר זכויות החכירה של החברה הינן ביחס לשטח של כ- 1,640 מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט בחוזה החכירה של בת גלים ובתשריט) (שטח לשיווק 1,502 מ"ר), המורכב משתי יחידות וחניה במרתף (שאינה בשימוש); האחת משמשת כיום לסופרמרקט והשנייה יחידה מסחרית המשמשת כ"מרכז תעסוקה" לבעלי מוגבלויות (להלן: **"הנכס בבת גלים חיפה"**). זכויות החברה בנכס בבת גלים חיפה הינן: (1) בהתאם לחוזה החכירה של בת גלים לחכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים, אשר החלה ביום 22.2.1995 ומסתיימת ביום 21.2.2044; (2) בהתאם להסכם הרכישה של הנכס בבת גלים חיפה (כהגדרתו להלן); (3) ובהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה.

ב. לאחר העברת הזכויות בנכס בבת גלים חיפה על שם החברה, החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בנכס בבת גלים חיפה, אשר יכלול שעבוד על: (א) מלוא זכויות החכירה של החברה על פי חוזה החכירה של בת גלים; (ב) מלוא זכויות החברה על פי הסכם הרכישה של הנכס בבת גלים (מכח ההסכם עם אלון רבוע כחול מיום 2.4.2006); (ג) מלוא זכויות החברה על פי ההסכם עם אלון רבוע כחול מיום 2.4.2006 ביחס לנכס בבת גלים חיפה, כמפורט להלן;
 2. שעבוד שוטף,⁸ ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבת גלים חיפה;
 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבת גלים חיפה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;
 4. החברה תגרום לכך שתיתן על ידי, דיור ופיתוח חברה לבנין בע"מ (לעיל ולהלן: **"דיור ופיתוח"**), המשמשת כחברה המשכנת בקשר עם הנכס בבת גלים חיפה, התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי דיור ופיתוח. מובהר כי לא תירשם התחייבות לרישום משכנתא בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן;
 5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בנכס בבת גלים חיפה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.
- הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם החברה לרבות רישום בית משותף, ייחוד הערות אזהרה וכל מסמך אחר שיידרש.

⁷ על פי חוות דעת שמאית שקיבלה החברה הנכס בבת גלים חיפה בנוי על חלק מחלקות 29, 30 ו-31, אולם בחוזה החכירה נפלה טעות סופר ונרשמה רק חלקה 29.

⁸ ראו הערת שוליים מספר 2.

ג. בקשר עם הנכס בבת גלים חיפה, מבהירה החברה כדלקמן:

1. ביום 19.4.1998, נחתם הסכם בין דיור ופיתוח לבין אלון רבוע כחול, במסגרתו רכשה אלון רבוע כחול מדיור ופיתוח את מלוא הזכויות בנכס בבת גלים חיפה (לעיל ולהלן: **"הסכם הרכישה של הנכס בבת גלים חיפה"**);
2. ביום 02.04.2006, נחתם הסכם בין אלון רבוע כחול לבין החברה, במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את כל זכויותיה והתחייבויותיה בנכס בבת גלים חיפה;
3. ביחס לחלקות 29, 30 ו-31 בגוש 10817 בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל – 1969, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית חיפה, בהתאם לשטר מס' 30040/1997/1 מיום 15.8.1997. החברה מציינת כי ההערה הנ"ל רשומה על החלקות הנ"ל ומתייחסת לשימוש המותר במרתף אשר אמור להירשם כרכוש משותף של כל רוכשי השטחים המבונים, כאשר השימוש במרתף הנ"ל הינו לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד, ולמיטב ידיעתה אינה מתייחסת לנכס בבת גלים חיפה;
4. ביחס לחלקה 31 בגוש 10817, מובהר בזאת כי בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, בהתאם לשטר מס' 4486/2016/5 מיום 26.1.2016.
- ההפקעה נרשמה בגין רצועת קרקע בתחום חלקה 31 המסומנת כ"דרך מוצעת" בהתאם לתב"ע חפ/במ/1949. רצועת הקרקע אינה נכללת בתחום המגרש בתחומו מצוי המרכז המסחרי בו מצוי הנכס בבת גלים חיפה.
5. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס בבת גלים חיפה מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו, וכן לשוכר נוסף בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

7.1.1.1.22 הנכס בקרית גת

- א. זכות בעלות שתירשם על שם החברה⁹ במקרקעין הידועים כיום כחלקים בלתי מסוימים מחלקה 7, בגוש 1907 בדרך הדרום 10 פינת שדרות ישראל פולק, קרית גת ואשר יירשמו (לאחר רישום תצ"ר קרית גת, כהגדרתה להלן) כחלקות (ארעיות זמניות) 1 ו-3 בגוש 1907 (להלן בס"ק זה ובהתאמה: **"מקרקעי קרית גת"**, **"חלקה ארעית 1"** ו- **"חלקה ארעית 3"**)¹⁰.
- על מקרקעי קרית גת בנויים כיום שני מבנים, כאשר על חלקה ארעית 1 בנוי מבנה בשטח של כ- 15,777 מ"ר שחלקו משמש כיום לסופרמרקט וחלקו ריק ועל חלקה ארעית 3 בנוי מבנה בשטח של כ- 525 מ"ר שהינו נכס ריק (להלן: **"הנכס בקרית גת"**).

⁹ נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, החברה טרם נרשמה כבעלת הזכויות במקרקעי קרית גת וזכות הבעלות רשומה על שם צד שלישי שהתקשר בהסכם מכר עם מגה, אשר העבירה את כל זכויותיה והתחייבויותיה בנכס בקרית גת לחברה במסגרת הסכם מיום 31.3.2009.

¹⁰ מאחר ומדובר בחלקות ארעיות והליכי הרישום של תצ"ר קרית גת (כהגדרתה בתוספת זו) בלשכת רישום המקרקעין טרם הושלמו, ייתכן ומספרי החלקות הארעיות ישתנו במועד הרישום הסופי של החלקות הארעיות בלשכת רישום המקרקעין.

נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס בקרית גת מושכר לשוכרים שונים בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את השעבודים שלהלן וזאת לאחר רישום תצ"ר קרית גת (כהגדרתה להלן) ולאחר שהחברה תירשם כבעלת הזכויות במקרקעי קרית גת:

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בקרית גת אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף¹¹ ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקרית גת;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקרית גת כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בקרית גת מבהירה החברה כדלקמן:

1. במועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, החברה וצד שלישי שאינו קשור לחברה מקדמים הליך לרישום תכנית לצורכי רישום מספר 1729/2019 (לעיל ולהלן: **"תצ"ר קרית גת"**), אשר במסגרתו מקרקעי קרית גת יחולקו לשלוש חלקות ארעיות (עד לרישום החלקות הארעיות כחלקות סופיות). לאחר רישום תצ"ר קרית גת, החברה צפויה להירשם כבעלים של חלקה ארעית 1 בשטח של 28,600 מ"ר וחלקה ארעית 3 בשטח של 2,486 מ"ר.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס בקרית גת משועבד לטובת תאגיד בנקאי בשעבוד המסומן כשעבוד מס' 16 במרשמי החברה ברשם החברות (**"השעבוד לטובת התאגיד בנקאי"**); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבוד לטובת התאגיד הבנקאי.

3. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, טרם הושלם הליך רישום התצ"ר במקרקעי קרית גת, והחברה טרם נרשמה כבעלים של מקרקעי קרית גת. לאור האמור, מובהר כי מקרקעי קרית גת והנכס בקרית גת ישועבדו כמפורט לעיל, רק לאחר רישום התצ"ר בקרית גת ולאחר רישום החברה כבעלים של מקרקעי קרית גת.

כאמור יצירת ורישום שעבוד על הנכס בקרית גת תתבצע רק בכפוף ולאחר השלמת רישום התצ"ר בקרית גת ולאחר רישום החברה כבעלים של מקרקעי קרית גת, אשר להערכת החברה יושלמו, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו יושלמו הפעולות האמורות (אם וככל שתושלמנה). הערכת החברה כאמור מתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות. הערכה זו יכולה

¹¹ ראו הערת שוליים 2.

שלא להתממש בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולות האמורות כרוכה בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בקרית גת במסגרת הרחבת סדרה, הרי שרק לאחר שהפעולות האמורות תושלמנה ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין הנכס בקרית גת - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יוותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

7.1.1.1.23 הנכס בגיבורי ישראל

א. זכות החברה להירשם כחוכרת של יחידה הבנויה במקרקעין הידועים כגוש 7108 חלקה 54 ברחוב יגאל אלון בתל אביב, מכוח חוזה חכירה שייחתם בין החברה לבין עיריית תל אביב – יפו (להלן: **"עיריית תל אביב"**) שהינה הבעלים הרשום של כל המקרקעין הנ"ל (להלן: **"המקרקעין בגיבורי ישראל"**).

על המקרקעין בגיבורי ישראל בנוי כיום מבנה הידוע כבית סלע הלוויל (לשעבר בית אשדר 2000) כאשר זכויות החברה במקרקעין בגיבורי ישראל הינן ביחס ליחידה בשטח של 3,851 מ"ר, המשמשת כיום לסופרמרקט, וכן זכויות בגג בית סלע הלוויל, רמפת הכניסה בחזית הצפונית של בית סלע הלוויל ו- 335 חניות בתת הקרקע אותה זכאית החברה לחכור מאת עיריית תל אביב כאמור וזאת על פי חוזה החכירה עם עיריית תל אביב כאמור ומכוח הסכם הקומבינציה (כהגדרתו להלן), הסכם הפשרה בגיבורי ישראל (כהגדרתו להלן) והסכם ההעברה (כהגדרתו להלן) (להלן: **"הנכס בגיבורי ישראל"**). מובהר כי לחברה יש זכויות מעבר בחניון התת קרקעי הבנוי במקרקעין בגיבורי ישראל אל החניות שבנכס בגיבורי ישראל וזכויות מעבר לחניות אחרות שבחניון הבנוי כאמור.

ב. החברה תרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את השעבודים שלהלן וזאת בכפוף ולאחר חתימה על חוזה חכירה בין החברה לבין עיריית תל אביב:

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בנכס בגיבורי ישראל אשר יכלול שעבוד על פי: (א) חוזה החכירה שייחתם עם עיריית תל אביב בקשר לנכס בגיבורי ישראל; (ב) זכויות החברה מכח הסכם הקומבינציה והסכם הפשרה בגיבורי ישראל כהגדרת מונחים אלו להלן; (ג) זכויות החברה על פי ההסכם עם אלון רבוע כחול מיום 2.4.2006, ביחס לנכס בגיבורי ישראל; (ד) זכויות החברה על פי הסכם ההעברה (כהגדרתו להלן);
2. שעבוד שוטף¹² ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בגיבורי ישראל;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בגיבורי ישראל כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

¹² ראו הערת שוליים מספר 2.

4. החברה תגרום לכך שתינתן על ידי החברה המשכנתא, אשר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשר חברה לבניה") התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי אשר חברה לבניה המשמשת כחברה משכנתא. בנוסף, החברה תפנה לעיריית תל אביב יפו לשם קבלת התחייבות לרישום משכנתא מעיריית תל אביב וכן לשם הסכמתה לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא בפנקס הזכויות על זכות הבעלות של עיריית תל אביב, וככל שעיריית תל אביב תסכים למסור התחייבות לרישום משכנתא וכן לרישום הערת האזהרה, החברה תרשום את הערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא כאמור;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בנכס בגיבורי ישראל בלשכת רישום המקרקעין על שמה, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם החברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לרבות חתימה על מסמכי בית משותף ו/או מחיקת הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא ו/או ייחוד הערות אזהרה ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי עיריית תל אביב ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שיירשמו או נרשמו לטובתו יירשמו לטובת הנאמן שעבודים זהים על ידי החברה.

כאמור, יצירת שעבוד על הנכס בגיבורי ישראל תבוצע רק בכפוף ולאחר חתימה על חוזה חכירה בין החברה לבין עיריית תל אביב, אשר להערכת החברה תושלם, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו יחתם חוזה החכירה כאמור (אם וככל שייחתם). הערכת החברה כאמור, מתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות. הערכה זו יכולה שלא להתממש, בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולה כרוכה בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בגיבורי ישראל במסגרת הרחבת סדרה, הרי שרק לאחר חתימה על חוזה חכירה עם עיריית תל אביב ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין נכס זה - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בגיבורי ישראל מבהירה החברה כדלקמן:

1. המקרקעין בגיבורי ישראל הינם בבעלות רשומה של עיריית תל אביב - יפו, אשר הוחכרו (בחכירה שהסתיימה) חלקם לרשת הרבוע הכחול (היפר) היפר) בע"מ אשר התמזגה ונקלטה על ידי מגה וחלקם לקו - אופ הריבוע

כחול אגודה לשירותים בע"מ (בסעיף זה להלן: **"הקו - אופ"**) (לשם הנוחות בס"ק זה מגה והקו-אופ יוגדרו: **"כחוכרות הרשומות"**).

2. ביום 6.10.1993, נחתם הסכם קומבינציה (**"הסכם הקומבינציה"**) בין החוכרות הרשומות לבין אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן בס"ק זה: **"הקבלן"**) ואח', במסגרתו נקבע, כי הקבלן ייבנה בעבור החוכרות הרשומות את הנכס בגיבורי ישראל ובתמורה לכך הקבלן ייבנה על יתרת המקרקעין בגיבורי ישראל בנין משרדים ושטחי מסחר הידוע כיום כבית סלע הלוויל (לשעבר בית אשדר 2000) אשר ממוקם ברחוב יגאל אלון 53 – 57 בתל אביב.

3. ביום 30.6.1996, נחתם הסכם בין הקו - אופ לבין אלון רבוע כחול במסגרתו העבירה הקו - אופ לאלון רבוע כחול את מלוא זכויותיה בנכס בגיבורי ישראל.

4. בין הקבלן לבין רשת הרבוע הכחול (היפר היפר) בע"מ ואלון רבוע כחול התגלעו מחלוקות שהוסדרו במסגרת הסכם פשרה שנחתם ביום 8.8.2004, במסגרתו הגדירו גם את אופן חלוקת השטחים בניהם בקשר עם המקרקעין בגיבורי ישראל, כך שזכויות אלון רבוע כחול יוחזרו לנכס בגיבורי ישראל לפי תשריט שצורף להסכם הפשרה הנ"ל (לעיל ולהלן: **"הסכם הפשרה בגיבורי ישראל"**).

5. ביום 02.04.2006, נחתם הסכם בין אלון רבוע כחול לבין החברה במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לישראל לחברה את כל זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין בגיבורי ישראל ובנכס בגיבורי ישראל, לרבות מכח הסכם הקומבינציה והסכם הפשרה בגיבורי ישראל.

6. ביום 31.3.2009, נחתם הסכם בין מגה לבין החברה, במסגרתו העבירה מגה לחברה את כל זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין בגיבורי ישראל ובנכס בגיבורי ישראל מכח הסכם הקומבינציה והסכם הפשרה בגיבורי ישראל (לעיל: **"הסכם ההעברה"**).

3. בסוף סעיף 7.9 לשטר הנאמנות, לאחר סעיף 7.9.18, יתווסף כדלקמן:

"7.9.19 ביחס לנכסים הנוספים כמפורט בסעיף 2 לתוספת 1 שטר הנאמנות, אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד - החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

א. הזכויות בנכסים הנוספים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.18 עד (כולל) 7.1.1.1.23 הן כמפורט בסעיפים האמורים.

ב. במסגרת הסכם אלון העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בנכסים הכוללים, בין היתר, חלק מהנכס כמפורט בסעיף 7.1.1.1.20 לעיל וכן את הנכס כמפורט בסעיף 7.1.1.1.21 לעיל ובחלק מהנכס כמפורט בסעיף 7.1.1.1.23 לעיל.

ביום 21.6.2006 נחתם הסכם בין החברה לבין אלון רבוע כחול (להלן: **"הסכם אלון 2"**) במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בנכסים, הכוללים בין היתר, את יתרת הנכס שבסעיף 7.1.1.1.20. החברה מצהירה כי הסכם אלון 2 הושלם, הינו בלתי הדיר ואינו ניתן לביטול וכי אין מניעה מכוח הסכם אלון 2 להעברת הזכויות בנכס שבסעיף 7.1.1.1.20 הרשום על שם אלון רבוע כחול כאמור לעיל, על שם החברה.

כמו כן, החברה קיבלה את אישורי מיסוי מקרקעין [שבח ורכישה] הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם החברה, בנכסים האמורים. כמו כן, אין מניעה הנובעת מהחברה להעברת הזכויות בנכסים אלו על שם החברה במרשמים הרלוונטיים, למעט דרישות פרוצדוראליות של הרשויות הרלוונטיות ותשלומים שוטפים המשולמים כעניין שבשגרה.

ג. בקשר עם הנכס באדמירלטי, חיפה, החברה מצהירה כי, השימוש בנכס תואם את היעוד על פי הוראות הסכם החכירה.

ד. למען הסר ספק, מובהר כי הוראות סעיף 7.9.4 לעיל יחולו גם לגבי הנכס באדמירלטי, חיפה.

ה. החברה מאשרת כי ההצהרות שבסעיפים 7.9.6, 7.9.7 (למעט זכויות עיריית תל אביב שיוקנו לה מכח חוזה חכירה בנכס בגיבורי ישראל), 7.9.8 (למעט מס רכישה אשר ישולם במועד הקבוע בדין (וקבלת אישור על תשלום מס שבח מאת העירייה), ביחס לרכישת זכויות החכירה מאת עיריית תל אביב בנכס בגיבורי ישראל תל אביב, כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל; וכן בסעיפים 7.9.9 עד 7.9.14 (כולל) לעיל, תקפות ונכונות נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, ביחס לכל אחד מהנכסים הנוספים, אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד.

ו. החברה מאשרת ומתחייבת כי הוראות סעיפים 7.9.15 עד (כולל) 7.9.18 לעיל תחולנה גם ביחס לנכסים הנוספים אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד.

4. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כל הנכסים המפורטים בסעיף 2 לתוספת מס' 1 זו לעיל במסגרת הרחבת הסדרה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד מספר נכסים (ובהם יכול שיכללו הנכסים כמפורט בסעיף 2 לתוספת מס' 1 זו לעיל) אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות), בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה וזאת ככל שיידרש שעבוד של נכסים נוספים במסגרת הרחבת הסדרה. הנכסים שישועבדו, ככל שישועבדו, מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש.

5. עוד מובהר, למען הסרת ספק בלבד, כי האמור בסעיף 7.3.9 לשטר הנאמנות יחול גם על הנכסים הנוספים המפורטים בסעיף 2 לתוספת זו.

6. בסעיף 23.2 לשטר הנאמנות, לאחר המילים "סך של 30,000 ש"ח" יתווסף: "ככל שלאחר ההנפקה המקורית של סדרת אגרות החוב תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, יגדל השכר השנתי, פרו-ראטה, לשיעור הגידול בסך הערך הנקוב של אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה, לעומת סך הערך הנקוב של אגרות החוב ערב הרחבת הסדרה."

7. להסרת ספק, כלל הנכסים הנוספים מבין הנכסים המפורטים בסעיפים 2 לתוספת מס' 1 זו לעיל אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לאמור בסעיף זה יכללו תחת הגדרת "הנכסים המשועבדים" בשטר הנאמנות וכל הוראות שטר הנאמנות בקשר עם הנכסים המשועבדים תחולנה גם ביחס לנכסים אלו.

לראיה באו הצדדים על החתום ביום [__] בספטמבר 2020:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשרת כי תוספת זו נחתמה על ידי _____, וחתימתם בצרף
חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל"ן בע"מ בקשר עם תוספת זו.

עו"ד, _____

נספח ב'1 – גילוי אודות הנכס באופנהיימר, תל-אביב

נספח ב'1 – פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ¹		פריט מידע													תקופה	שם הנכס ומאפייניו	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה / Cap Rate] ; שיעור היוון] ; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס הנכס לחוב (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור תשואה מותאם ^{(א),(ב)} (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(א)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
שיעור היוון עיקרי – 6%			251	100%	250	10%	27.4%	6%	3.9%	1,311	1,311	1,320	66,867	66,867	30.6.2020	אזור	ישראל
מספר נכסי השוואה - 29																המטבע המסחרי	ש"ח
שיעור היוון עיקרי – 6%			252	100%	9,908	10%	27.7%	6%	4%	2,646	2,646	2,645	66,815	66,815	2019	שימוש עיקרי	מסחרי
מספר נכסי השוואה - 29	שקלול של גישת היוון הכנסות וגישת הנדסה	האושר מלול הנדסה															
שיעור היוון עיקרי – 7%			238	100%	838	9%	26.1%	7%	4.4%	2,641	2,500	2,505	56,907	56,907	2018	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	9,564
מספר נכסי השוואה - 27	השוואה לצורך הערכת שווי הקרקע.	ושמאות מקרקעין בע"מ. ^(א)															
שיעור היוון עיקרי – 7%			225	100%	120	9%	24.7%	7%	4.2%	2,594	2,360	2,365	56,069	56,069	2017	חלק התאגיד [%]	100%
מספר נכסי השוואה - 36																שטח [מ"ר]	876

הנכס באופנהיימר, תל-אביב (סעיף 7.1.1.18 לשטר הנאמנות)

(א) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפרשה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

(ב) בטרוול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ולמגורים ליום 30.6.2020 הינו כ- 23 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2018 כ- 20 מיליון ש"ח וליום 31.12.2017 כ- 19 מיליון ש"ח.

(ג) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2019.

נספח ב'2 – גילוי אודות הנכס בגיבורי ישראל

נספח ב'2 – פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו	תקופה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ^(א)	
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי השווי מעריך (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה / Cap Rate] שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
אזור המטבע המסחרי שימוש עיקרי הנכס בגיבוי ישראל (סעיף 7.1.1.23 לחוקר הנאמנות)	ישראל	72,590	72,590	2,162	2,148	2,148	5.9%	5.9%	16.7%	11%	(200)	100%	94			שיעור היוון עיקרי – 6.25%
	ש"ח	72,590	72,590	2,162	2,148	2,148	5.9%	5.9%	16.7%	11%	(200)	100%	94			מספר נכסי השוואה - 16
	מסחרי	72,790	72,790	4,320	4,278	4,278	5.9%	5.9%	16.6%	11%	8,449	100%	93	האושנר מלול הנדסה ושמהאות בע"מ ^(א)	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי – 6.25%
	מסחרי	62,270	62,270	4,194	4,160	4,266	6.7%	6.9%	16.2%	10%	770	100%	91			מספר נכסי השוואה - 10
	מסחרי	61,500	61,500	4,106	4,074	4,279	6.6%	7%	15.8%	10%	330	100%	89			מספר נכסי השוואה - 15
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר]	25,704	62,270	62,270	4,194	4,160	4,266	6.7%	6.9%	16.2%	10%	770	100%	91			שיעור היוון עיקרי – 7.25%
	100%	61,500	61,500	4,106	4,074	4,279	6.6%	7%	15.8%	10%	330	100%	89			מספר נכסי השוואה - 10

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2019.

נספח ג' – גילוי מצרפי אודות ארבעה מבין הנכסים הנוספים

נספח ג' – פרטים בדבר נכסים משועבדים לא מהותיים

פרטים בדבר ארבעה נכסי מקרקעין אחרים

פריט מידע												תקופה	שם הנכס (כולל 4 נכסים) ומאפייניהם (א)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם מותאם (א), (ב), (ג) (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (ב)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
55	100%	(1,887)	22%	7.7%	7.4%	5.7%	4,212	3,935	3,984	137,790	137,790	30.6.2020	אזור	ישראל
57	100%	11,968	22%	8%	7.1%	5.9%	8,459	8,181	8,207	138,490	138,490	2019	המטבע המסחרי	ש"ח
56	96%	4,073	20%	7.7%	7.6%	6.2%	8,435	7,854	7,935	126,490	126,490	2018	שימוש עיקרי	מסחרי
54	96%	2,930	19%	6.2%	7.8%	5.2%	8,386	6,307	7,723	122,410	122,410	2017	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	102,007
													חלק התאגיד [%]	100%
													שטח [מ"ר]	11,836

(א) כולל 4 נכסים ששווי כל אחד מהם נמוך מ-10% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח'), הצפוי לאחר השלמת הרחבת הסדרה נשוא ההנפקה וכן מסך הנכסים המשועבדים להבטחת הסדרה, ושטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה לפי שטח של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לצורך פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: (1) הנכס במרכז רעננה (סעיף 7.1.1.19 לשטר הנאמנות); (2) הנכס במתחם אדמירלטי, חיפה (סעיף 7.1.1.20 לשטר הנאמנות); (3) הנכס בבת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.21 לשטר הנאמנות); (4) הנכס בקרית גת (סעיף 7.1.1.22 לשטר הנאמנות). הנכסים האמורים אינם משועבדים בשעבוד קודם לטובת צד ג למעט הנכס בקרית גת, אשר הזכויות בו משועבדות למוסד בנקאי. שעבוד זה יוסר טרם רישום השעבוד על פי שטר הנאמנות (אם וככל ישועבד בפועל).

יצוין, כי מרבית הנכסים מושכרים בעיקר לשימוש סופרמרקטים.

(ב) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה, ליום 30.6.2020 הינו כ- 24 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2019 הינו כ- 19 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2018 כ- 16 מיליון ש"ח וליום 31.12.2017 כ- 15 מיליון ש"ח.