



## דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

### תוכן העניינים:

- פרק א':** דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה  
**נספח א' –** גילוי בדבר הלוואות מהותיות (אשראי בר דיווח)  
**נספח ב' –** נדל"ן להשקעה  
**נספח ג' –** נדל"ן יזמי
- פרק ב':**
1. דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של התאגיד ליום 31 במרץ 2018 ;
  2. דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית של החברה, ליום 31 במרץ 2018 – EX/CPS ; Holdings LLC
- פרק ג':** דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי



## פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2018 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח" או הדוח" לפי העניין). הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה המדווחת שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2017, אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017<sup>1</sup> (להלן: "הדוח התקופתי") מצוי בפני קוראו. הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018, המצורפים לדוח זה להלן, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS (להלן: "הדוחות הכספיים").

החברה מצרפת את דוחותיה הכספיים של החברה הכלולה, EX/CPS Holding LLC, בהתאם לסעיף 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. לעניין זה יצוין כי החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016, הפסיקה החברה את האיחוד של הנכסים וההתחייבויות של EX/CPS Holding LLC וממועד זה מטופלת החברה האמורה לפי שיטת השווי המאזני. יצוין כי הדוחות הכספיים המצורפים של EX/CPS Holding LLC וחברות בנות שלה נערכו בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים בארצות הברית "US GAAP". החברה ביצעה התאמה של הדוחות הכספיים של EX/CPS Holding LLC בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה. הדוחות הכספיים של EX/CPS כאמור, כוללים את הפעילות הקשורה להחזקה בפרויקט הידוע בשם 14<sup>th</sup> Street. יש לציין שלחברה אין כל זכויות וחובות בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של הפרויקט הידוע בשם 14<sup>th</sup> Street.

1 מספר אסמכתא: 2018-01-027756, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

## 1. מבוא

1.1 נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד הדוח, החברה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים, כמפורט להלן:

1. ייזום ופיתוח של נדל"ן למכירה בניו יורק - פיתוח ובניה של נדל"ן המיועד בעיקר למגורים וכן למסחר ולמלונאות;
2. נדל"ן להשקעה בניו יורק - רכישה, החזקה והשבחה של נכסי נדל"ן לרבות קרקעות וכן רכישה והפעלה של נדל"ן מניב;

כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות חברה כלולה (60%) בנכס הידוע בשם מלון Intercontinental Boston בבוסטון, המסווג בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה כנכס פיננסי, כמפורט בסעיף 1.10 לפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

**לפרטים בקשר עם פרויקטי הנדל"ן היזמי של החברה ונכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ראו בטבלה בסעיף 1.1.8 לפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי (להלן בס"ק זה: "הטבלה" ו-"פרק תיאור עסקי התאגיד" לפי העניין) וכן פרק תיאור עסקי התאגיד בכללותו. יצוין כי הטבלה כוללת מידע תמציתי על כל אחד מהפרויקטים של החברה הנמצאים בביצוע וכן על כל נכסיה המניבים ונכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה של החברה.**

**לפרטים בקשר עם מבנה תחום פעילות הנדל"ן היזמי של החברה והשינויים החלים בו, ראו בסעיף 1.7.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד.**

1.2 החברה הוקמה ביום 10 בפברואר 2014, כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות 2004 BVI Business Companies Act, לצורך גיוס אגרות חוב (שאינן המירות למניות) בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביום 29 במאי 2014, הוצעו לראשונה לציבור 1,050,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה א')"). ביום 2 באפריל 2015 הנפיקה החברה סדרה נוספת של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 600,000,000 ש"ח ע.נ. (להלן: "אגרות החוב (סדרה ב')").

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב'), ראו בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בסעיף 9 להלן.

## 2. אירועים נבחרים בתקופת הדוח ולאחריו

### 2.1 אירועים בקשר עם נכסי החברה

2.1.1 בחודשי אפריל ומאי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקת המכירה (closing) של 11 דירות הראשונות בפרויקט The Kent. עם השלמת עסקאות המכירה האמורות, הושלם תשלום מלוא תמורת הרכישה על ידי כל רוכש וחזקה בדירות נמסרה לכל רוכש כאמור, במחיר כולל של כ-33.74 מיליון דולר.

2.1.2 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, נחתמו 5 חוזי מכירה של דירות בפרויקט הידוע בשם One 57 במחיר מכירה כולל של כ-73 מיליון דולר. כמו כן, במהלך חודש מאי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגיעה החברה להסכמות עם המלווה בפרויקט לעדכון הסכם ההלוואה הבכירה הקיימת בקשר עם הפרויקט כך שזו תוגדל לסך של 100 מיליון דולר (חלף כ-83 מיליון דולר נכון למועד הדוח).

לאחר השלמת המכירות כאמור, עדכון הסכם ההלוואה כאמור וביצוע חלוקות לשותף של החברה בפרויקט (בהתאם למנגנון מפל הרווחים), החברה צופה כי ינבע לחברה סך של כ-18 מיליון דולר שינבעו מהמכירות כאמור וזאת במהלך הרבעון השני של שנת 2018. לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027762), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.1.3 בהמשך לדיווח החברה מיום 1 באפריל 2018 בעניין ניהול משא ומתן למימון מחדש של הלוואה הבכירה והלוואת ה-Mezz בנכס Boston Intercontinental (להלן בס"ק זה: "הנכס"), חברה מוחזקת של החברה צופה כי תשלם בשבועות הקרובים במערך הסכמי מימון כדלקמן:

- הלוואה בכירה בסך של כ-175 מיליון דולר, אשר תובטח כמקובל בהלוואות מסוג זה, בין היתר, בשעבוד ראשון על הזכויות בנכס. ההלוואה האמורה תישא ריבית משתנה בשיעור של "שיעור ריבית משתנה ל-10 שנים" + 2%, תישא תשלומי ריבית חודשיים בלבד ומועד פירעונה יחול בחלוף 10 שנים ממועד העמדת הלוואה;

- הלוואת Mezz בסך של כ-90 מיליון דולר, אשר תובטח כמקובל בהלוואות מסוג זה, בין היתר, בשעבוד זכויות החברה המחזיקה בנכס. ההלוואה האמורה תישא ריבית בשיעור של 6.5%, היא תישא תשלומי ריבית חודשיים בלבד ומועד פירעונה יחול בחלוף 10 שנים ממועד העמדת הלוואה;

להערכת החברה עם השלמת המימון מחדש כאמור, ינבע לחברה סך של כ-27 מיליון דולר שמקורם מהמימון מחדש כאמור (זאת לאחר שקלול תשלום בגין פירעון מוקדם בסך של כ-20 מיליון דולר).

2.1.4 למועד הדוח, החברה מנהלת משא ומתן (ואף נחתם מזכר כוונות לא מחייב) עם תאגיד בנקאי ותאגיד פיננסי, לפי העניין, בהלוואת בנייה בסכום של כ-425 מיליון דולר והלוואת Mezzanine בסכום של כ-98 מיליון דולר. להערכת החברה, הסכמים כאמור יחתמו במהלך הרבעון השני של שנת 2018.

2.1.5. ביום 9 במרץ 2018, התקשרה החברה, באמצעות התאגיד המשותף בדוח ההפנייה, במערך הסכמים עם משקיעים צד ג' להקצאת מניות בכורה סדרה B ללא זכויות הצבעה, בפרויקט הידוע בשם Central Park Tower למשקיעים האמורים, בתמורה כוללת של כ-107,000 אלפי דולר ארה"ב, שהתקבלה ביום 9 במרץ 2018 ואשר הניבה לחברה בסולו תזרים של כ-94 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019131), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה (לעיל ולהלן בס"ק זה בלבד: "דוח ההפנייה").

2.1.6. ביום 1 באפריל 2018, הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן אקטיבי עם תאגיד פיננסי אמריקאי לקבלת אשראי בסך של כ-500,000 אלפי דולר, אשר יובטח בזכויות בפרויקטים של החברה הידועים בשם 45st, 54st ו-125th וכן במניות סוג C בפרויקט Central Park Tower. לאחר מחזור חוב קיים בנכסים אשר ישמשו כבטוחות כאמור לעיל, יוותר לחברה סך של כ-100,000 אלפי דולר מתוך ההלוואה האמורה, חלף סך של כ-125 מיליון דולר עליהם דווח על ידי החברה בדוח ההפנייה. זאת, לאור שינוי בסכומי הפקדונות הנדרשים על ידי המלווה ממשא ומתן המתנהל בעניין הלוואה האמורה ושינוי הרכב סכומי ההלוואה המיוחסים לנכסים המגבים השונים הצפויים לשמש כבטוחה להלוואה. לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027762), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה (לעיל בס"ק זה בלבד: "דוח ההפנייה").

2.1.7. כאמור בדוח התקופתי, החברה מחזיקה ביחד עם Kushner Companies (50%-50%) (להלן: "קבוצת קושנר") בקרקע לפיתוח בניו ג'רזי בפרויקט הידוע בשם The Lofts at Pier Village, עליה צפויים להיבנות מתחם מגורים, מלון, שטחי מסחר (retail) וחניון (להלן בס"ק זה: "הנכס").

ביום 4 במאי 2018, חתמה החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, על הסכם לחלוקת זכויות בין החברה לבין קבוצת קושנר בקשר עם הנכס, לפיו, לאחר חלוקת הזכויות כאמור, החברה תחזיק במלוא זכויות מתחם המגורים והחניון שצפויים להיבנות בנכס ואילו קבוצת קושנר תחזיק במלוא זכויות המלון ושטחי המסחר שצפויים להיבנות בנכס (להלן בס"ק זה: "ההסכם").

על פי ההסכם, הזכויות בחלקה שבה צפוי להיבנות המלון תועברנה לקבוצת קושנר, ואילו יתר הזכויות בנכס יועברו לתאגיד משותף (להלן בס"ק זה: "התאגיד המשותף"). התאגיד המשותף יוחזק על ידי החברה וקבוצת קושנר, באופן שבו קבוצת קושנר תחזיק במלוא הזכויות וההתחייבויות בקשר עם שטחי המסחר שצפויים להיבנות (להלן בס"ק זה: "שטחי המסחר") ואילו החברה תחזיק ביתר הזכויות וההתחייבויות בנכס, לרבות בקשר עם מתחם יחידות המגורים ושטחי חניון שצפויים להיבנות. על פי ההסכם, החברה תפרע סך של מיליון דולר מתוך החוב הבכיר הקיים בנכס לצורך שחרור חלקת המלון מהשעבוד הראשון הרובץ עליה מכוח הלוואה זו וכן תשא במלוא יתרת החוב הבכיר האמור בסך של כ-11 מיליון דולר. במקביל, חתמו החברה וקבוצת קושנר על הסכם פיתוח ובנייה לפיו החברה תבנה את שטחי המסחר בנכס עבור קבוצת קושנר בתמורה לסך של כ-2 מיליון דולר (מיליון דולר ישולמו לחברה במועד סגירת ההסכם האמור והיתרה תשולם לחברה במועד השלמת בניית שטחי המסחר). עם השלמת הבנייה כאמור, יועברו מלוא זכויות שטחי המסחר לקבוצת קושנר בתמורה למלוא החזקותיה בתאגיד המשותף. בתוך כך, תעמיד החברה ערבויות והתחייבויות

לשיפוי מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה, לרבות: ההתחייבות לשפות את קבוצת קושנר בגין כל נזק שיגרם לה בקשר עם הבנייה; ערבות כלפי העירייה בקשר עם פיתוח האזורים הציבוריים בנכס; ערבות של החברה לתשלום פיצויי ההפרה ככל שחברות הפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהן כלפי קבוצת קושנר; התחייבות לשפות את קבוצת קושנר בגין כל הוצאה בקשר עם החוב הבכיר בנכס; וכן התחייבות למתן כל ערבות עתידית נדרשת, ככל שתדרש, בגין החוב האמור. החברה צופה כי העסקה האמורה תושלם בחודשים הקרובים בכפוף לתשלום הסך של מיליון דולר, קבלת אישור המלווה הבכיר בנכס ושחרור חלקת המלון מהשעבוד הראשון, כאמור לעיל.

לפרטים בקשר עם הנכס ראו בסעיף 1.10.1ב' לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

**צפי החברה להשלמת העסקה האמורה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס בין היתר על מצגים שקיבלה החברה מן הגורמים המעוברים בעסקה האמורה ומניסיון העבר של החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה והעסקה האמורה לא תבשיל לכדי עסקה מחייבת, בין היתר כלל שלא יתקבל אישור המלווה הבכיר וככל שיתממשו גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 1.18 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.**

## 2.2. חלוקת דיבידנד

ביום 12 במרץ 2018, הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-75,000 אלפי דולר ועל כך שה"ה דוד ברוך ויהלי שפי, דח"צ ודירקטור בלתי תלוי (בהתאמה) התפטרו אגב החלוקה כאמור – התפטרות אשר נכנסה לתוקף לאחר אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017. לפרטים ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 12 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 01-019134-2018), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

## 2.3. מינוי דח"צ ודירקטור בלתי תלוי

ביום 1 באפריל 2018, מונו ה"ה מאיר יעקובסון ואודי ארז, כדירקטור חיצוני וכדירקטור בלתי תלוי, בהתאמה בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו בדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2018, מס' אסמכתא: 01-023151-2018 ודוח מיידי מיום 1 באפריל 2018, מס' אסמכתא: 01-028011-2018, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

3. חלק א'

הסברי הדירקטוריון בנוגע למצבה הכספי של החברה, תוצאות פעילותה, הונה ותזרים המזומנים שלה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (כל הסכומים הינם באלפי דולר, אלא אם מצוין אחרת);

3.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 במרץ		סעיף
			2017 (מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)	2018	
אלפי דולר					
הנכסים הלא שוטפים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2018 מורכבים בעיקר מנדל"ן להשקעה בסך של כ-394,379 אלפי דולר והשקעה בחברות כלולות בסך של כ-878,892 אלפי דולר. הקיטון בנכסים הלא שוטפים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 בסך של כ-7,071 אלפי דולר נבע בעיקר מחלקה של החברה בהשקעה של חברות כלולות בסך של כ-5,545 אלפי דולר.	(7,071)	1,317,632	1,416,033	1,310,561	נכסים לא שוטפים
הנכסים השוטפים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2018 מורכבים בעיקר ממזומנים בסך של כ-134,577 אלפי דולר, מזומנים מגבלים בסך של כ-241,202 אלפי דולר ומלאי בסך של כ-1,260,361 אלפי דולר. העלייה בנכסים השוטפים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 בסך של כ-88,629 אלפי דולר נבעה בעיקר מ:	88,629	1,658,823	1,115,165	1,747,452	נכסים שוטפים
(1) תוספת למלאי בסך של כ-127,241 אלפי דולר בקשר עם בהשקעות נוספות בנכסים Central Park Tower -1 Brooklyn Point. (2) קיטון במלאי בסך של כ-19,470 אלפי דולר, בקשר עם הכרה בהכנסת עסקת Nordstrom; (3) קיטון בנכסים בגין חוזים מעסקת Nordstrom.					
	81,558	2,976,455	2,531,198	3,058,013	סה"כ נכסים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 במרץ		סעיף
			2017 (מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)	2018	
<b>אלפי דולר</b>					
ההון של החברה ליום 31 במרץ 2018 מורכב מסך של כ-419,726 אלפי דולר בגין הון מניות והון נפרע, יתרת רווח בסך של כ-613,401 אלפי דולר, קרן הון מגידור תזרים מזומנים בסך של כ-9,851 אלפי דולר וכ-104,355 אלפי דולר המיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה.					
הקיטון בהון החברה לתקופה של שלושה חודשים שהתיימה ביום 31 במרץ 2018 בסך של כ-48,990 נובע בעיקרו מ:	(48,990)	1,196,323	1,119,672	1,147,333	סה"כ הון
(1) קיטון ביתרת רווח בסך של כ-91,589 אלפי דולר מהפסד שוטף בסך של 16,589 אלפי דולר וחלוקת דיבידנד בסך של 75,000 אלפי דולר; (2) גידול בסך של כ-40,838 אלפי ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה הנובע בעיקרו מסיווג השקעות EB-5 מהתחייבות שוטפת לזכויות שאינן מקנות שליטה.					
ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרץ 2018 מורכבות בעיקר מכ-314,046 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הלוואות בסך של 106,493 אלפי דולר המתיחסות לנכסים הידועים בשם Ring Properties, 54th holdings, 45 <sup>th</sup> street, Riverside Retail One - 57 Retail.	(60,738)	481,286	547,144	420,548	התחייבויות לא שוטפות
הירידה בהתחייבויות הלא שוטפות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 בסך של כ-60,738 אלפי דולר נובע בעיקר מסיווג מחדש בסך של כ-59,986 דולר בהלוואה הקשורה לנכס הידוע בשם W Hotel.					
ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרץ 2018 מורכבות מהלוואות בסך של כ-970,648 אלפי דולר בגין הנכסים הידועים בשם W Hotel, Central Park Tower, 125th St/Lexington ו-Brooklyn Point, אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-146,070 אלפי דולר, התחייבות אחרות בסך של כ-243,980 אלפי דולר וסך של כ-112,460 אלפי דולר בגין יתרות זכאים שטרם שולמו.					
העלייה בהתחייבויות השוטפות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 בסך של כ-191,286 אלפי דולר נובעת בעיקר מ:	191,286	1,298,846	864,382	1,490,132	התחייבויות שוטפות
(1) גידול של כ-101,480 אלפי דולר בהתחייבויות אחרות כתוצאה ממקדמות ממשקיעי הון מועדף (Preferred Equity) בנכס הידוע בשם Central Park Tower בסך של כ-107,260 אלפי דולר. (2) גידול בסך של כ-70,505 בהלוואות כתוצאה מסיווג מחדש סך של כ-59,986 אלפי דולר בקשר עם נכס הידוע בשם W Hotel. (3) גידול בסך של כ-20,953 בגין יתרות זכאים שטרם שולמו.					
	81,558	2,976,455	2,531,198	3,058,013	סה"כ התחייבויות והון

3.2. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לרבעון שנסתיים ביום 31 במרץ		סעיף
			2017 (מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)	2018	
			אלפי דולר		
הכנסות לתקופה של 3 חודשים שהתסיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבות בעיקר ממכירת שטחי מסחר בנכס הידוע בשם Central Park Tower.	(1,481)	84,127	21,359	19,878	הכנסות
עלות ההכנסות לתקופה של 3 חודשים שהתסיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבת בעיקר ממכירת שטחי מסחר בנכס הידוע בשם Central Park Tower.	473	(82,495)	(20,630)	(20,157)	עלות ההכנסות
	(1,008)	1,632	729	(279)	רווח (הפסד) גולמי
	-	41,033	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	7,247	40,800	(10,473)	(3,226)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו
הוצאות הנהלה וכלליות לתקופה של שלושה חודשים שהתסיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבים בעיקר מדמי ניהול, בהתאם להסכם הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 30 במאי 2014.	(2,825)	(31,947)	(7,091)	(9,916)	הנהלה וכלליות
	(204)	(1,090)	204	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
	3,210	50,428	(16,631)	(13,421)	רווח תפעולי
	711	4,040	562	1,273	הכנסות מימון
הוצאות המימון לתקופה של שלושה חודשים שהתסיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבות בעיקר מ: (1) 4,469 אלפי דולר ממימון הוצאות בקשר עם הלוואות בעניין נכסים הידועים בשם Times Square Portfolio, 125 St. Lexington, Ring Properties ו-One 57 Retail, 45 <sup>th</sup> , 54 <sup>th</sup> street, Riverside Retail Holdings; (2) סך של כ-2,979 אלפי דולר ממימון הוצאות בקשר עם אגרות החוב של החברה (סדרה א' ו-סדרה ב').	(1,699)	(22,033)	(5,749)	(7,448)	הוצאות מימון
	(1,352)	504	2,130	778	שינוי נטו בשווי הוגן של נגזרים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לרבעון שנסתיים ביום 31 במרץ		סעיף
			2017 (מתואם לאחר אימץ IFRS 15)	2018	
			אלפי דולר		
הפרשי המטבע לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבים בעיקר מרווח בגין התאמות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א' ו- סדרה ב') של החברה. כל פעילות מטבע החוץ קשורה לשינויים בין שער השקל/דולר ארה"ב.	10,989	(16,589)	(8,779)	2,210	הפרשי מטבע
	11,859	16,350	(28,467)	(16,608)	סה"כ רווח (הפסד)
	2,067	(3,972)	(306)	1,761	רווח (הפסד) כולל אחר
	13,926	12,378	(28,773)	(14,847)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

3.3. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לרבעון שנסתיים ביום 31 במרץ		סעיף
			2017	2018	
אלפי דולר					
תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבים בעיקר מ : (1) סך של כ-95,141 אלפי דולר עלייה בסעיף המלאי ; (2) סך של כ-19,470 אלפי דולר קיטון בסעיף המלאי כתוצאה מסיווג לעלות המכר והכרה בהכנסה בהקשר למכירת שטח למסחר בנכס הידוע בשם Central Park Tower.	(40,490)	(225,508)	(14,639)	(55,129)	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
תזרימי המזומנים מפעילות השקעה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבים בעיקר מגידול נטו של 158,993 אלפי דולר במזומנים מוגבלים.	(131,158)	176,046	(25,919)	(157,077)	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
תזרימי המזומנים מפעילות השקעה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 מורכבים בעיקר מ : (1) תשלום דיבידנד בסך של 75,000 אלפי דולר ; (2) סך של כ-99,060 אלפי דולר ממקדמות ממשקיעי הון מועדף (Preferred Equity) בקשר עם הנפקת יחידות מסדרה B בנכס הידוע בשם Central Park Tower ; (3) 32,500 אלפי דולר מקדמה ממשקיעי EB-5.	19,592	299,461	22,882	42,474	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

**4. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 לתקנות זוחות תקופתיים ומיידיים וגילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה**

4.1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018, מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל-1970, עקב גרעון בהון החוזר המאוחד לתקופה של 12 חודשים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (הנובע בעיקרו מהשקעות במלאי פרויקטים בהקמה).

4.2 נכון ליום 31 במרץ 2018, לחברה הון חוזר במאוחד בסך של כ- 257 מיליון דולר. ההון החוזר כולל נכסים והתחייבויות שמחזורם עולה על 12 עשר חודשים. יצויין כי נכון למועד הדוח לחברה גרעון בהון חוזר המאוחד, לתקופה של שניים עשר חודשים, בסך של כ-87 מיליון דולר.

לעניין זה ראו גם הטבלה להלן:

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכן ליום 31.3.2018	(באלפי דולר)
359,753	(1,387,699)	1,747,452	נכסים שוטפים
447,445	(1,042,687)	1,490,132	התחייבויות שוטפות
(87,692)	(345,012)	257,320	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות
* לא נלקחו בחשבון התאמות בגין משקיעי EB-5, אשר הכללתם היתה מביאה את ההון החוזר הכלכלי לחיובי בסך של 49 מיליון דולר.			

4.3 דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים הצפוי של החברה לשנתיים הקרובות (להלן: "תזרים המזומנים החזוי") וקבע כי על בסיס הפרמטרים המצטברים הבאים: (א) יחס חוב לשווי נכסים של החברה; (ב) קשרי החברה עם גופים מממנים, לרבות משאים ומתנים המתנהלים עם גורמים מממנים למימון מחדש של חלק מהלוואות החברה וכן מנסיון העבר; (ג) המוניטין של החברה ובעל השליטה – כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ובהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי להערכתו, על בסיס האמור לעיל, אין לחברה בעיית נזילות.

**4.4 להלן הנחות העבודה העיקריות שעמדו בבסיס תזרים המזומנים החזוי המובא להלן:**

4.4.1 לחברה במאוחד אשראים מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסים המהווים מקור מימון כנגד שעבוד נכסי מקרקעין (לרבות פרויקטי מלאי ונדל"ן להשקעה בפיתוח). להערכת הנהלת החברה, ניתן יהיה, במידת הצורך, להאריך את מועד פרעונם של אשראים אלה או לבצע לגביהם הליך מימון מחדש לפני הגיע מועד פרעונם.

4.4.2 החברה במאוחד מעורבת במספר פרויקטי ייזום ולקחה בחשבון את סך ההון העצמי שיידרש עבור כל פרויקט בשנתיים הקרובות. בפרויקטים בהם החברה מחזיקה בבעלות

מלאה, הוצגו המקורות והשימושים בברוטו ובפרויקטים אותם מחזיקה החברה ו/או צפויה להחזיק עם שותפים, הוצגו המקורות והשימושים בהתאם לתזרים הצפוי של מהפרויקט (נטו).

4.4.3 תזרים המזומנים החזוי המובא להלן מתייחס למצבת הפרויקטים בפיתוח הקיימת בחברה נכון למועד הדוח זה.

4.4.4 הטבלה שלהלן כוללת חלוקת רווחים (distribution) מחברות כלולות, הן מעודפים והן מהחזרי השקעות הון, אשר בהתבסס על הסכמי התפעול של אותן חברות כלולות, עודפי כספים מחולקים לשותפים בהתאם למנגנון חלוקת רווחים שנקבע בהסכמי התפעול.

#### 4.5 להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

לתקופה מ-1/2020 עד 3/2020	לשנה מ-1/2019 עד 12/2019	לתקופה מ- 4/2018 עד 12/2018	
234	174	122	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
			מקורות מחברות מוחזקות
257	320	45	חלוקות מפעילות שוטפת (הערה ס' 4.5.1)
-	5	219	חלוקות שמקורן מקבלת הלוואות (הערה ס' 4.5.2)
			פעילות שוטפת בסולו
(1)	(1)	(1)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	(20)	(15)	דמי ניהול לחברת הניהול
			שימושים לחברות מוחזקות
(44)	(87)	(38)	השקעות בחברות מוחזקות (הערה ס' 4.5.3)
			פעילות מימון בסולו
-	(145)	(138)	פרעון אגרות החוב
-	6	5	מזומנים מוגבלים בשימוש
-	(18)	(25)	תשלומי ריבית בגין אגרות חוב
			סה"כ תזרים נטו בתקופה
207	60	52	
441	(** )234	174	יתרת מזומנים לסוף תקופה

\* יצוין כי נתוני תזרים המזומנים החזוי לעיל, מורכבים מנתוני סולו של החברה. \*\* יצוין כי החברה עדכנה את יתרת המזומנים לסוף תקופה (31 בדצמבר 2019) ביחס ליתרה שהוצגה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, שם יתרת המזומנים לסוף תקופה (31 בדצמבר 2019) עמדה על 537 מיליון דולר, זאת לאור העובדה כי החברה האריכה את תקופת הסגירה (Closing Period) עבור 815 יחידות הדיור בפרויקט OMS ברבעון אחד (שלושה חודשים) – זאת לאור גודלו של הפרויקט.

#### חלוקה מתפעול נוכחי מורכבת מהרכיבים הבאים:

4.5.1 חלוקות מפעילות שוטפת מורכבות מהאמור להלן:

1) נכס One57 - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ- 45,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018, עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-45,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019 וכן עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 16,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 במרץ 2020. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-78 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

נכון ליום 31 במרץ 2018, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח כולל של 304,000 ר"ר (91 מתוך 132 יחידות).

(2) נכס Carlton House - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-26,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-13 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

נכון ליום 31 במרץ 2018, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 144,000 ר"ר (63 מתוך 68 יחידות).

(3) נכס The Kent - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-105,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018 וכן להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-105,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-26 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

(4) פרויקט One Manhattan Square - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-43,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018, עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-516,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019 וכן עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-129,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 במרץ 2020. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-485 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

(5) נכס 555 Tenth Avenue - החברה צופה להשלים את מכירת הנכס במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018. תמורת המכירה תשמש לפרעון הלוואת RXR.

(6) One57 Retail ו-Pier Village - החברה צופה תזרים מזומנים נטו צפוי המבוסס על הסכם השכירות הקיים.

#### 4.5.2 חלוקות שמקורן בקבלת הלוואות מורכבות מהאמור להלן:

(1) פרויקט Central Park Tower - החברה צופה כי במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018, תתקשר בהסכם הלוואה בסכום של כ-100 מיליון דולר (כחלק מ-500 מיליון דולר קו אשראי הכולל פרויקטים אחרים) כנגד מניות Class C preferred. החברה צופה כי סך של כ-133 מיליון דולר יהיו פנויים לחלוקה מתקבולי ההלוואות האמורות וכן מעודפי הון הנובעים מגיוס השקעות EB-5 נוספות.

(2) פרויקט Brooklyn Point - החברה צופה כי תתקשר בהלוואת בנייה בסכום של כ-425 מיליון דולר והלוואת Mezzanine בסכום של כ-98 מיליון דולר במהלך הרבעון השני

של שנת 2018. הלוואות אלו, יאפשרו החזר הון לחברה בסכום של כ-52 מיליון דולר. כמו כן, החברה צופה גיוס של כ-5 מיליון דולר מהשקעות EB-5.

(3) הנכס Boston InterContinental - החברה צופה להשלים את המימון מחדש של הלוואות קיימות בנכס זה באמצעות הלוואה בכירה בסכום של כ-175 מיליון דולר והלוואות mezzanine בסכום של כ-90 מיליון דולר. בניכוי עלויות פרעון הלוואות קיימות בהנכס, עמלות פרעון מוקדם ומימון פקדונות יעודיים (reserves) החברה צופה חלוקה בסכום של 27 מיליון דולר.

#### 4.5.3. השקעות בחברות מוחזקות מורכבות מהאמור להלן:

- (1) הפרויקט The Lofts at Pier Village<sup>3</sup> - כ-14 מיליון דולר למימון חלק החברה בהמשך פעילויות הפיתוח ועלויות ריבית.
- (2) הנכסים 45th Street, 125th Street ו- 54th Street - כ-73 מיליון דולר למימון חלק החברה ברכישות, ריבית ועלויות שונות נוספות.
- (3) הנכס W Hotel - כ-65 מיליון דולר להחזר הלוואות mezzanine כולל סכומי הריבית.
- (4) הנכס Central Park Tower - כ-17 מיליון דולר למימון ריבית עבור הלוואות שהועמדו כנגד מניות בכורה סדרה B ו-C של החברה.

**ההנחות ותזרים המזומנים החזוי כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה תלויה אך ורק בחברה, אלא בגורמים רבים נוספים.**

המידע צופה פני העתיד מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה במועד עריכת דוח זה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מצב השווקים בהם פועלת החברה, רמות הביקוש ומחירי השוק של נכסי הנדל"ן של החברה, לרבות בסקטור היוקרה, עלויות תשומות בנייה וקבלני משנה, התפתחויות מאקרו כלכליות עתידיות וכן על התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים ועל השתלבותן של התפתחויות כאמור אלה באלה.

המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך הינם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת הקבוצה, לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל והתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה. לפרטים בדבר גורמי הסיכון החלים על החברה, ראו 7.18 לפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

## 5. מימון ונזילות

5.1. רגישות למקורות מימון – לחברה תלות בשוק המימון הבנקאי ובמיוחד בפלח הלוואות הבניה (Construction Loans), אשר נמצא בהאטה בעת האחרונה. על אף האמור לעיל, יצוין כי החברה השלימה מימונים בנקאיים וחוץ בנקאיים להלוואות בניה לפרויקט Central Park Tower. נכון ליום 31 במרץ 2018, לפי לוחות הסילוקין הקיימים, 5.8% מהתחייבויות ייפרעו תוך פחות משנה וזאת בהתבסס על היתרה של ההתחייבויות כפי שמשקפת בדוחות הכספיים. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון מבוססות על קשרי החברה ושיחות שוטפות שמקיימת החברה עם גופים מממנים ומניסיון העבר.

### 5.2. צפי החברה לתשעת החודשים הקרובים עד מועד התשלום הראשון של קרן אגרות החוב (סדרה א')

5.2.1. החברה צופה כי במהלך התקופה של שלושת החודשים הקרובים, היא תוכל להשלים מימון בנייה בפרויקט Brooklyn Point אשר יניב לה סך של כ- 52,000 אלפי דולר. החברה מתכוונת למחזר הלוואות קיימות בפרויקט Boston InterContinental, אשר צפויה להניב לה תזרים של כ-27,000 אלפי דולר.

5.2.2. כמו כן, החברה מנהלת משא ומתן אקטיבי עם תאגיד פיננסי לקבלת אשראי של כ- 500,000 אלפי דולר, אשר יובטח בזכויות בפרויקטים הידועים בשם 45st, 54st ו-125th וכן במניות סוג C של פרויקט CPT. מתוך סכום זה סך של כ- 400,000 אלפי דולר ישמשו לצורך מחזור הלוואות קיימות בנכסים אשר ישמשו כבטוחות כאמור לעיל ויתרת הסכום בסך של 100,000 אלפי דולר תשמש את החברה לצרכיה השוטפים ולפירעון התחייבויותיה. החברה מעריכה כי במצטבר העסקאות הנ"ל וכן עסקאות נוספות יניבו לה תזרים כולל בסך של כ- 264,000 אלפי דולר לצורך פרעון התחייבויותיה ופעילותה השוטפת.

5.2.3. החברה ו- Extell Development Company (להלן: "חברת הניהול") הגיעו להסכמה לדחיית תשלומי דמי הניהול וזאת עד אשר לחברה יהיו מקורות מימון מספקים לפרעון התשלום הראשון לאגרות החוב שמועד פרעונן הראשון חל בחודש דצמבר 2018.

5.2.4. בהתבסס על האמור לעיל, החברה והדירקטוריון שלה בדעה כי יש ביכולתם להאריך, לפרוע, או למחזר את כל התחייבויותיה שעומדות לפרעון בעתיד הנראה לעין. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון מבוססות על יחסי המינוף של החברה, על בסיס קשרי החברה ושיחות שוטפות שמקיימת החברה עם המלווים ומלווים פוטנציאליים. לפרטים ראו גם ביאור ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018.

**לפרטים נוספים בקשר עם מצב נזילות החברה ראו בביאור ג' לדוחות הכספיים של החברה המצ"ב.**

## 6. חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר גארי ברנט, יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה. להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים להלן:

### 6.1 סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

6.1.1 שינוי בשער ריבית דולר - החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדראלית בארה"ב.

עלייה בשיעור הריבית האמורה עשויה לצמצם את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה דרך מחזור הלוואות קיימות בריבית גבוהה להלוואות חדשות בריבית נמוכה יותר. הסיכון הינו בכך, ככל ששיעור הריבית יעלה, כך במחזור הלוואות, החברה תידרש לשלם ריבית גבוהה יותר.

6.1.2 מחירי נדל"ן - למחירי נדל"ן עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

מחירים אלו נתונים לתנודתיות עקב שינוי במשתנים מאקרו כלכליים כגון שיעורי הריבית, האינפלציה והצמיחה.

6.1.3 סיכון שער חליפין - כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרה א') בסך של 1,050,000 אלפי

ש"ח ומהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') בסך של 600,000 אלפי ש"ח, החברה חשופה לשינויים בשער החליפין שקל/דולר.

במהלך שנת 2015 התקשרה החברה בארבעה חוזי החלפת מטבע. כל חוזה החלפה מחייב את החברה להחליף סך של 138,167 אלפי דולר ב- 525,000 אלפי ש"ח. מועד הפרעון הינו 27 בדצמבר 2018 ושער החוזה העתידי הוא כ-3.8 שקל/דולר. החברה ייעדה חוזי החלפה אלה כהגנה על תזרים המזומנים, במטרה לצמצם את סיכון המטבע הקשור לפרעון הראשון של קרן אגרות החוב (סדרת א') שאמור להיפרע ביום 27 בדצמבר 2018 בסך של 525,000 אלפי ש"ח.

כמו כן, במהלך שנת 2015 התקשרה החברה בחוזה החלפת מטבע נוספים. חוזה ההחלפה מחייב את החברה להחליף סך של 145,078 אלפי דולר ב- 525,000 אלפי ש"ח. מועד הפרעון הינו 27 בדצמבר 2019 ושער החוזה העתידי הוא כ-3.62 שקל/דולר. החברה ייעדה חוזי החלפה אלה כהגנה על תזרים המזומנים, במטרה לצמצם את סיכון המטבע הקשור לפרעון הראשון של קרן אגרות החוב (סדרת א') שאמור להיפרע ביום 27 בדצמבר 2019 בסך של 525,000 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2018, לחברה בטחונות בסך של כ- 10,750 אלפי דולר לגידור השפעות המט"ח בגין חוזים אלו.

נכון ליום 31 במרץ 2018, חוזי ההחלפה נרשמו לפי שווי השוק ההוגן שלהם בסך של כ- 28,715 אלפי דולר. סך של כ- 4,050 אלפי דולר הוכר כהפסד בדוח רווח והפסד בהפרשי שער וסך של כ- 1,761 אלפי דולר הוכר כהכנסה בדוח על הרווח הכולל.

## 6.2 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה טרם קבע מדיניות לניהול סיכוני השוק.

## 6.3 אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים ומדווחת לדירקטוריון החברה בדבר מידת החשיפה הקיימת.

## 6.4 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 31 במרץ 2018

6.4.1 להלן טבלאות המרכזות את השינויים בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הרגישים לשינויים בשיעורי הריבית (באלפי דולר):

### שינויים בשווי ההוגן של ההלוואות:

-10%	-5%		+5%	+10%
3,116,047	3,101,448	3,087,038	3,072,812	3,058,767

### שינויים בשווי הוגן של אגרות חוב:

-10%	-5%		+5%	+10%
430,767	426,417	422,134	417,919	413,769

6.4.2 להלן טבלאות המרכזות את השינויים ביתרה של המכשירים הפיננסיים הרגישים לשינויים בשער החליפין של הדולר (באלפי דולר):

### שינויים ביתרת מזומן:

-10%	-5%		+5%	+10%
5,885	5,575	5,297	5,044	4,815

### שינויים ביתרת אגרות החוב:

-10%	-5%		+5%	+10%
472,793	462,808	453,822	445,691	438,299

## 6.5 דוח בסיסי הצמדה

כל פעילותה של החברה נעשית בדולר ועל כן נכסיה והתחייבויותיה של החברה (למעט אגרות החוב שלה) מושפעים בעיקר ממטבע הדולר. לפרטים אודות סיכון שער החליפין, ראו בחלק זה לעיל.

## 7. חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 7.1. כללי

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך (להלן: "סעיף 39א"), הוראות חוק החברות ותקנות לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), חלות על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ואשר הציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך. הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף, ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות כאמור על החברה לעיל, הוראות סעיף 39א וכפועל יוצא חלות עליה הוראות שונות של חוק החברות (ובכלל זה הוראות לענין מינוי דירקטורים חיצוניים, מבקר פנים וועדת ביקורת) כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וההוראות הללו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

### 7.2. דירקטוריון החברה

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

ביום 25 במרץ 2018, הודיעה החברה על מינויים של ה"ה מאיר יעקובסון ואהוד (אודי) ארז (להלן: "הדירקטורים הממונים") לכהונת דירקטור חיצוני ודירקטור בלתי תלוי, בהתאמה חלף ה"ה דוד ברוך ויהלי שפי (להלן: "הדירקטורים המתפטרים").

ביום 1 באפריל 2018, לאחר אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, נכנסו לתוקפן הודעות ההתפטרות של הדירקטורים המתפטרים, ונכנסו לתוקפם מינוייהם של הדירקטורים הממונים. לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-023151) ו-מיום 1 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-028011), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

נכון למועד פרסום הדוח, דירקטוריון החברה מונה 7 חברים. להלן שמות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ותפקידם בחברה:

- **גב' ג'ולי לונג**, סגנית נשיא ודירקטורית (בעלת מומחיות חשבונאית פיננסית);
- **גב' תמי גוטליב**, דח"צ – יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול (בעלת מומחיות חשבונאית פיננסית);
- **מר מאיר יעקובסון**, דח"צ (בעל מומחיות חשבונאית פיננסית)<sup>4</sup>;
- **מר אהוד (אודי) ארז**, דירקטור בלתי תלוי (בעל מומחיות חשבונאית פיננסית)<sup>5</sup>;

<sup>4</sup> מונה כדח"צ ביום 1 באפריל 2018, חלף מר דוד ברוך אשר התפטר מכהונתו כדח"צ בדירקטוריון החברה.

<sup>5</sup> מונה כדירקטור בלתי תלוי ביום 1 באפריל 2018, חלק מר יהלי שפי אשר התפטר מכהונתו כדירקטור בלתי תלוי בדירקטוריון החברה.

### מדיניות תרומות .7.3

לחברה אין מדיניות תרומות.

### תיקון פרק תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון ודוח פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2017 .7.4

בהמשך לבדיקות שביצע סגל רשות ניירות ערך בחודשים האחרונים לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולדוחות רבעונים בשנת 2017, כחלק מבדיקות שגרתיות המתבצעות לתאגידים מדווחים (להלן: "הבדיקות"), החברה תפרסם בסמוך לפרסום דוח זה תיקון לפרק תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון ודוח פרטים נוספים של הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הכוללים בין היתר, תוספות ותיקונים שעלו כחלק מהבדיקות. התיקונים וההשלמות כאמור הינם בתוספת לתיקונים ותוספות, נשוא הבדיקות, אשר נכללו כבר בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ואשר פורסמו כבר לציבור. לנוחות הקורא, הדוחות האמורים מובאים בעקוב אחר שינויים ביחס לנוסחים שפורסמו לציבור במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017.

## 8. חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 8.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018, לא היה שינוי באומדנים חשבונאיים קריטיים ביחס לאמור בדוח התקופתי.

### 8.2. שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור בבאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן.

### 8.3. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

כמפורט בביאור 3.ב.2 לדוחות הכספיים, החברה אימצה מוקדם את IFRS 15 הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות להלן: "IFRS 15" לפי גישת יישום למפרע חלקי רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון למועד היישום לראשונה (1 בינואר 2017), החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017. עיקר ההשפעה של יישום IFRS 15 לראשונה הינה בהתייחס לחוזי פיתוח של נדל"ן של החברה. על פי התקן, מכירה החברה בהכנסה מחוזים כאמור לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה בעבר לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במסירת הנכס לידי הקונה. בעקבות אימוץ IFRS 15 כאמור החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך על מנת לשקף בהם את השפעת אימוץ IFRS 15 החל מיום 1 בינואר 2017.

## 9. חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

9.1. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון ליום 31 במרץ 2018 ונכון למועד פרסום הדוח:

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
סדרה מהותית	סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970?
2 באפריל 2015	2 ביוני 2014	מועד הנפקה
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	מועדי הגדלת הסדרה
600,000	1,050,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (ש"ח)
600,000	1,050,000	שווי נקוב ליום 31 במרץ 2018 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 31 במרץ 2018
-	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31

במרץ 2018 (באלפים)	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
ערך בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018, כולל ריבית לשלם בניכוי עלויות הנפקה (באלפים)	-	-
שווי בבורסה ליום 31 במרץ 2018 (אלפי ש"ח)	969,780	513,600
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור הריבית קבוע- 4.65% עד ליום 27 באוגוסט 2017 ו-4.9% ממועד זה והילך. הריבית שולמה ביום 31 בדצמבר 2014 וכן תשולם ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (כולל), בעד התקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	שיעור הריבית קבוע- 6% עד ליום 27 באוגוסט 2017 ועידוע של 6.25% ממועד זה והילך. הריבית שולמה ביום 31 בדצמבר 2015 וכן תשולם ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2021 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון שולם ביום 31 בדצמבר 2015 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2021. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות ו/או זכאות לריבית פיגורים.
הורדת דירוג מיום 28 באוגוסט 2017	ביום 28 באוגוסט 2017 הודיעה מידרוג על הורדת הדירוג של אגרות החוב של החברה מדירוג il.A2 עם אופק דירוג יציב לדירוג il.A3 והותרת אופק דירוג יציב, החלטה שהשפיע על העלאת שיעור הריבית על אגרות החוב. לפרטים ראו בדוח מיידי שפרסמה החברה מיום 29 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא: 01-2017-087111, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.	
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תפרענה בשני (2) תשלומים שנתיים שווים לא צמודים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019 (כולל), באופן שכי"א מתשלומים יהווה 50% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	פירעון בשני (2) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021 באופן שכי"א מהתשלומים יהווה 50% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

## 9.2 פרטים בדבר הנאמן אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

שם הנאמן: רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד מיכל אבטליון.

טלפון: 03-6389200

פקס: 03-6289222

כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

**9.3. דירוג אגרות חוב:**

**9.3.1. דירוג אגרות החוב (סדרה א'): :**

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה א')	דירוג נכון ליום 31 במרץ 2018	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
מידרוג	A2 אופק יציב	A3 אופק יציב	A3 אופק יציב	ביום 13 במרץ 2018, הודיעה מדרוג כי היא מציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג אגרות החוב של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 במרץ 2018, (מס' אסמכתא: 2018-019902), אשר המידע על פיו מובע בדוח זה על דרך ההפנייה.

**9.3.2. דירוג אגרות חוב (סדרה ב'): :**

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה ב')	דירוג נכון ליום 31 במרץ 2018	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
מידרוג	A2 אופק יציב	A3 אופק יציב	A3 אופק יציב	ביום 13 במרץ 2018, הודיעה מדרוג כי היא מציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג אגרות החוב של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 במרץ 2018, (מס' אסמכתא: 2018-019902), אשר המידע על פיו מובע בדוח זה על דרך ההפנייה.

**9.4. בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות**

אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בשעבוד או בבטוחה כלשהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא לשעבד את כלל רכושה בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב') לכך בהחלטה מיוחדת. יודגש כי, החברה רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים), וכן לתת ערבויות ללא צורך בקבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב') לכך.

למען הסר ספק יובהר כי חברות בנות של החברה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקביל ו/או אגרות החוב (סדרה ב') ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

## אסיפות מחזיקי אגרות חוב .9.5

נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד הדוח, לפי העניין, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב'), ברבעון האחרון.

יצוין כי ביום 14 במרץ 2018 הודיע נאמן אגרות החוב של החברה רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה: "הנאמן") על זימון אספות דיווח והתייעצות של מחזיקי אגרות החוב של החברה על רקע ביצוע חלוקת הדיבידנד מיום 12 במרץ 2018 וביום 3 באפריל 2018 הודיע הנאמן על ביטול אספות מחזיקי אגרות החוב של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידית של החברה מיום 12 במרץ 2018 מס' אסמכתא: 2018-01-019134 ובדיווחים מיידים של הנאמן מיום 14 במרץ 2018, מס' אסמכתא: 2018-10-020178 ו-2018-10-020181 ודיווחים מיידים מיום 4 באפריל 2018 מס' אסמכתא: 2018-10-034684 ו-2018-10-034687, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

## הליכים משפטיים .9.6

ביום 13 במרץ 2018, הוגשה בקשה לבית המשפט המחוזי לגילוי מסמכים בקשר עם חלוקה. ביום 15 במרץ 2018, התקבלה אצל החברה החלטת שופטת בית המשפט המחוזי בתל אביב כי החברה תשיב לבקשה בתוך 60 יום. ביום 29 באפריל 2018, התקבלה אצל החברה החלטת שופטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בדבר קבלת בקשת החברה (בהסכמת שני הצדדים לדיון) לדחיית המועד להגשת התשובה לבקשת הגילוי ב-30 ימים, קרי עד ליום 20 ביוני 2018. לפרטים ראו בדיווחי החברה מיום 14 במרץ 2018, 18 במרץ 2018 ו-1 במאי 2018 (מספרי אסמכתא: 2018-01-020256; 2018-01-020871 ו-2018-01-034509, בהתאמה) אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

**9.7. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') ושל אגרות חוב (סדרה ב')**

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2018 ומועד הדוח, לפי העניין, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה מיום 27 במאי 2014 (להלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')"), ולפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מיום 31 במרץ 2015 (להלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')") וכן יחד: "שטר הנאמנות", לפי העניין.

**9.7.1 פרטים בדבר עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') ולשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') נכון ליום 31 במרץ 2018:**

סעיף בשטרי הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית
6.4 (1)	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 450,000 אלפי דולר בקשר עם אגרות חוב (סדרה א') ולא יפחת מסך של 500,000 אלפי דולר בקשר עם אגרות חוב (סדרה ב').	נכון ליום 31 במרץ 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,042,978 אלפי דולר.	כן
5.4 (א) <sup>o</sup>	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500,000 אלפי דולר בקשר עם אגרות חוב (סדרה א') ולא יפחת מסך של 600,000 אלפי דולר בקשר עם אגרות חוב (סדרה ב').		
6.4 (2)	יחס ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ- 25%.	נכון ליום 31 במרץ 2018, הון כולל זכויות מיעוט - 1,147,333 אלפי דולר סך מאזן - 3,058,013 אלפי דולר	כן
5.4 (ב) <sup>o</sup>	יחס ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ- 25%.	היחס הינו 37.52	
6.4 (3)	אמצעיה הנזילים של החברה בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לשני תשלומי הריבית החצי שנתית של אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור הסמוכים לאותו מועד, לפי העניין.	נכון ליום 31 במרץ 2018, אמצעיה הנזילים של החברה הינם 121,899 אלפי דולר.	כן

6 אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות עילה להתאמה בשיעור הריבית בהתאמה לתנאיי שטרי הנאמנות.

כן	נכון ליום 31 במרץ 2018, סך הנכסים המניבים בתוספת מזומן פחות שני תשלומי ריבית, מביאים לתוצאה של 481,667 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה א') ו- 485,636 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה ב').	נדליין להשקעה מנכסים מניבים (ללא קרקעות) (כולל חלק החברה בנדליין להשקעה מנכסים מניבים (ללא קרקעות) בחברות כלולות) בצירוף סך המזומן בחברה (בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה (בהתאם לתקנה 38/ג9 לתקנות הדוחות) המבוקרים/הסקורים, לפי העניין) ובניטרול סך השווה לשני תשלומי הריבית החצי שנתית של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור הסמוכים לאותו מועד, לא יפחת מ-200,000 אלפי דולר ארה"ב.	4)6.4
כן	נכון ליום 31 במרץ 2018, לא ביצע החברה חלוקות בניגוד להתחייבות זו.	החברה התחייבה כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) ההון של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-600 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד) (ביחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ולא יפחת מ-700 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד) (ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה; (2) דירוג אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') אינו נמוך מדירוג של BBB פלוס; (3) יחס חוב פיננסי נטו סולו ל-Nav (כהגדרת המונחים האמורים בס"ק (5) להלן) (בניכוי הדיבידנד שיחולק) לא יעלה על 40%; (4) סך המזומן בחברה (בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה (בהתאם לתקנה 38/ג9 לתקנות הדוחות) המבוקרים/הסקורים, לפי העניין), לאחר חלוקת הדיבידנד, לא יפחת מ-100 מיליון דולר; (5) יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) (בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק) לסך המאזן (בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק) לא יפחת מ-35%; ו- (6) לא ישולם דיבידנד מתוך כספי תמורת ההנפקה.	5)6.4
כן	נכון ליום 31 במרץ 2018, לא נטלה החברה אשראי נוסף בניגוד להתחייבות זו.	החברה התחייבה כי היא לא תיטול אשראים נוספים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור – הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות באותה עת (לרבות סדרה א' ו- ב'), הנפקת סדרות נוספות של אגרות חוב ונטילת אשראי בנקאי/חוץ בנקאי), אלא אם החוב הפיננסי נטו סולו של החברה, בטרם נטילת האשראי הנוסף, בתוספת האשראי הנוסף, לא יעלה על 45% מה-NAV.	6)6.4

כמו כן, החברה מאשרת כדלקמן, נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד פרסום הדוח:

- א. בהתאם לסעיף 5.8 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ולשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') (להלן יחד: "שטרי הנאמנות"), התחייבה החברה כי למעט אם התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (מראש) בהחלטה ברוב רגיל, אם החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטרי הנאמנות, וכל עוד הדבר לא תוקן, החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה) לא תתקשר בעסקה חריגה חדשה עם בעל השליטה בה, או בעסקה חריגה חדשה עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, והכול למעט עסקה/עסקאות אשר השלמתה/השלמתן תביא לריפוי אי העמידה באמה/ות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. (לעניין זה – "בעל שליטה" ו-"שליטה" - כמשמעותם בחוק ניירות ערך, "עסקה חריגה" – כמשמעה בחוק החברות).
- ב. בהתאם לסעיף 8.1.22 לשטרי הנאמנות, עיקר פעילותה של החברה לא השתנה.

נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב כאמור לפירעון מיידי.

מרק קוויסטל

דירקטור, סגן נשיא בכיר לענייני מימון

גארי ברנט

יו"ר הדירקטוריון ונשיא

תאריך החתימה: 31 במאי 2018

## נספח א' – הלוואות מהותיות

1. להלן פרטים עיקריים אודות הסכמי הלוואה המהותיים<sup>1</sup> שהועמדו על ידי תאגידים פיננסיים ובנקאיים ושהינם בתוקף נכון למועד הדוח.

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום מסגרת הלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 31.03.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
1.	Extell West 57th Street LLC One 57	תאגיד בנקאי	17.7.2014	337,000	83,642	תשלום קרן אחד בסוף תקופת הלוואה (בלון). תשלומי ריבית חודשיים.	16.7.2018 <sup>2</sup> (לאחר הארכת מועד הפירעון בשנה נוספת)	שעבוד ראשון בדרגה על יחידות הדירור שטרם נמכרו בכס (Unsold Units).	ליבור+4.25%	(א) ערבות לביצוע המלא של התחייבויות חברת הנכס על פי מועדן ההסכמי (עבודות הביצוע הסתיימו במלואן בשנת 2015); (ב) ערבות לתשלום מלא ומועד, של (i) כל הריבית שנצטברה וטרם שולמה על הלוואה וכל עמלה שיש לשלם על פי הסכמי הלוואה; (ג) ערבות מסוג "Bad Boy". יצוין כי החברה הכלולה התחייבה לשפות את החברה באופן מלא, בגין מתן הערבויות האמורות לעיל למלוא התחייבויות החברה הכלולה (100%).	פירעון מוקדם: כלל, הלווה יכולה בכל עת לפרוע כל או חלק מהלוואה (בכפוף למנגנונים המתוארים בהסכם). תניות מקובלות בהלוואות מסוג זה, לרבות איסור העברת זכויות בלווה ללא אישור מראש.
2.	Smitell Retail LLC and Smitell LLC Central Park Tower	קונסורציו של בנקים בהובלת JPMorgan Chase Bank.	29.12.2017	900,000	235,000	תשלומי ריבית בלבד; הקרן תשולם מתוך מכירת דירות בפרויקט. קיימת דרישה לעמוד בתשלום קרן של 300 מיליון דולר עד חלוף 4 שנים ממועד העמדת הלוואה. הריבית תשולם מדי חודש.	29 בדצמבר 2021 לתאגיד הלווה אופציה להאריך את תקופת הלוואה בשנה נוספת ובהתקיים מספר תנאים, הכוללים בין היתר: על הפרויקט להיות בשלבי השלמה מתקדמים, על התאגיד הלווה לפרוע תשלום קרן בגובה 300 מיליון דולר (מתוך מכירות יחידות דור) עד חלוף 4 שנים ממועד העמדת הלוואה כאמור לעיל וכן על התאגיד הלווה להראות מכירות בסך של כ-600 מיליון דולר או פירעונות קרן בגובה סכום זה.	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה ששעבוד על מניות חברות הפרויקט עד המועד בו תושלם בנייתה של חנות Nordstrom.	ליבור (לחודש) + 4.5%	החברה העמידה ערבויות סטנדרטיות להלוואות בנייה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Non-Recourse Carve-out וערבות (Carry) לתשלום הוצאות הריבית. כמו כן, החברה העמידה ערבות פיננסית מוגבלת, לתשלום מוגבל בגובה סכום השווה ל-10.0% מהסכומים שנלקחו (נמשכו) במסגרת הלוואה.	עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכם מסוג זה. כמו כן, קיימת עילה לפירעון מיידי ככל שהחברה לא תעמוד בהסכם עם Nordstrom.

<sup>1</sup> יצוין כי עניין המהותיות בהלוואות המצוינות בסעיף זה אינו נגזר רק ממבחן כמותי אלא לעיתים גם ממבחן איכותי.

<sup>2</sup> במהלך חודש מאי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגיעה החברה להסכמות עם המלווה בכיר בפרויקט לעדכון הסכם הלוואה הבכירה הקיימת בקשר עם הפרויקט כך שזו תוגדל לסך של 100 מיליון דולר (חלף כ-83 מיליון דולר נכון למועד הדוח) וכן להאריך את מועד פרעונה בשנה אחת. נכון למועד זה ההסכמות האמורות טרם נחתמו והחברה צופה כי הן יחתמו בשבועות הקרובות.

#	שם הלוואה התאגיד	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום מסגרת הלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 31.03.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שבועים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
3.	ER PE Class B LLC Central Park Tower	קרן גידור הלוואה מסוג Preferred	29.12.2017	235,000	235,000	תשלומי ריבית בלבד (בלוף); כאשר במועד ההשלמה יופקד חשבון כרית ריבית לשנה אשר מחשבון זה תשולם הריבית בשנה הראשונה. לאחר מכן תשלומי ריבית חודשיים ממקורות התאגיד הלווה.	31 בדצמבר 2021 לתאגיד הלווה אופציה להאריך את תקופת ההלוואה בשנה נוספת.	כבטוחה להבטחת התחייבויות הלווה בהלוואה, למלווה ניתנו זכויות הון מועדף ב-11 מניות סוג B (נכון למועד העמדת הלוואה). יובהר כי 11 המניות סוג B האומורות, הועמדו כבטוחה בלבד ואינן ניתנות להמרה לדירות בפרויקט אלא בכפוף להליך מימוש כמקובל בהלוואות מסוג זה.	11% (שוטף)	החברה העמידה ערבויות סטנדרטיות להלוואות בנייה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Carve-out Non-Recourse (אין ערבות לתשלום הלוואה). החברה התחייבה לשמור על שווי נכסי מינימלי (Net worth) של 500 מיליון דולר ונזילות של 75 מיליון דולר, אשר תפחת ל-50 מיליון דולר. כמו כן, החברה התחייבה לתקשר בחוזי מכירה בסכום כולל של 500 מיליון דולר עד חלוף 3 שנים ממועד העמדת הלוואה.	עילות מקובלות לפירעון מייד בהסכמים מסוג זה.
4.	555 Tenth Avenue, LLC & 555 Tenth Avenue II, LLC 555 Tenth Avenue	תאגיד פיננסי (הסוכנות למימון דיוור של עיריית ניו יורק)	26.3.2015	325,000	325,000	תשלומי קרן שנתיים החל משנת 2019 (מחושבים לפי אמורטיזציה של 30 שנה). תשלומי ריבית חודשיים.	25.3.2025	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות החכירה מכוח הסכם החכירה לטובת התאגיד המלווה.	LIBOR + 2.68%	החל מחודש ספטמבר 2018, ובמועדים מאוחרים נוספים המפורטים בהסכם הלוואה, על הלווה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות (להלן: "אמות המידה הפיננסיות"): (1) שמירה על יחס כיסוי חוב (Debt service coverage ratio) של הלווה שלא יפחת מ-1.25; (2) יחס החוב אל מול שווי הנכס (LTV) בשיעור של שלא יעלה על שיעור של 65%. החברה העמידה ערבויות מקובלות, אשר יגובו בערבות בעל השליטה, ככל שהחברה לא תעמוד בהן, כגון: ערבות מסוג 1 Bad Boy; (2) ערבות פיננסית מוגבלת; (3) ערבות לתשלום ריבית הלוואה; (4) ערבות ביצוע להשלמת חלק משמעותי של בניית הפרויקט, בתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם הלוואה; (5) התחייבות לשיפוי בגין הפרת דיני איכות הסביבה.	עילות מקובלות להעמדת הלוואה לפירעון מייד, לרבות העברת זכויות בנכס או בלווה שלא בהתאם להסכם הלוואה, אי-עמידה בהתחייבויות מצד הערבים וכן אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות.

#	שם התאגיד שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 31.03.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
5	CPS Fee Company LLC  One Manhattan Square	קונסורציו ם של בנקים בראשות Deutsche Bank AG New York Branch Commercial Bank of China and Natixis Real Estate Capital LLC	1.9.2016	<sup>3</sup> 750,000	350,856	תשלום קרן אחד (בלו). תשלומי ריבית חודשיים.  הלווה יפרע את קרן ההלוואה בד בבד עם קבלת התקבולים בגין מכירת יחידות בפרויקט, ובלבד שהלווה יפרע תשלומי קרן בסך של 300 מיליון דולר לפחות בתקופה של 4 שנים מיום נטילת ההלוואה.	30.8.2019 קיימות שתי תקופות הארכה בנות שנה כל אחת.	שעבוד יחיד וראשון בדרגה על מלוא זכויות הלווה בנכס (ללא חלק הנכס עליו נבנה בניין הדיוור בר השגה) לטובת התאגיד המלווה.	LIBOR + 3% ; החל משיכת הסכומים הממלווה לטובת בניית הפרויקט (מעל 150 סכום של מיליון דולר) יועלה שיעור הריבית לשיעור של LIBOR + 4.5%.	החברה העניקה מספר ערבויות מקובלות בהלוואות בניה מסוג זה, ובין השאר ערבות להשלמה (Completion), ערבות בלתי מוגבלת ל- carveout וערבות (carry). בנוסף, העניקה החברה למלווה ערבות פיננסית מוגבלת, עד לגובה מקסימלי של 150 מיליון דולר במשך תקופת הלוואת הקרקע, אשר תופחת לגובה מקסימלי של 100 מיליון דולר במשך תקופת הלוואת הבניה של הנכס. הערב (החברה) התחייב לשמור על שווי נקי מינימלי שלא יפחת מסך של 500 מיליון דולר, וכן ישמור על שווי נכסים נזילים שלא יפחת מסך של 20 מיליון דולר בתקופת הלוואת הקרקע, ולא יפחת מסך של 50 מיליון דולר לאחר משיכת הסכומים מהמלווה לטובת בניית הפרויקט.	ממשך תקופת ההלוואה לרכישת הקרקע הריבית על ההלוואה תשולם ממקורותיה השוטפים של הלווה; החל מתחילת משיכת הסכומים מהמלווה לטובת בניית הפרויקט תשולם הריבית מתוך מקורות ההלוואה.
6	95th and Third LLC  The Kent	קונסורציו ם של בנקים בהובלת Capital One Bank	27.10.2016	<sup>4</sup> 245,000	178,988	הלוואת הבניה הינה הלוואת בלוין אשר תיפרע בתשלום אחד בסוף חיי ההלוואה. הלווה יישא בתשלומי ריבית חודשיים בלבד. באפשרות הלווה לפרוע חלקים של הלוואת הבניה עם קבלת תקבולים בגין מכירת יחידות דיוור בפרויקט וזאת טרם מועד הפירעון האחרון. פירעון חלקי כאמור יאפשר שחרור חלקי של שעבוד ההלוואה על הפרויקט, בהתאם לתנאי ההלוואה.	27.11.2019 קיימות שתי תקופות הארכה בנות חצי שנה כל אחת.	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה לרבות בפרויקט, מחוברים, תקבולים עתידיים וזכויות משפטיות.	ליבור + 3.75%	החברה והשותף בהחזקת הפרויקט <sup>5</sup> , ביחד ולחוד, העניקו מספר ערבויות מקובלות בהלוואות בניה מסוג זה: ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות בלתי מוגבלת ל-Carve-out, ערבות (Carry) לתשלום הוצאות הריבית והוצאות אחרות של ההלוואה וערבות תשלום, מוגבלת עד לסך מקסימלי של 49 מיליון דולר או 4% מקרן ההלוואה, ככל שהסכום הנוסף יתווסף להלוואת הבניה. לעניין זה יצוין כי החברה והשותף התקשרו בהסכם לפיו החברה תהא אחראית עד ל-20% מנזקים והוצאות שיגרמו כתוצאה ממימוש הערבויות המתוארות לעיל ועד ל-50% כתוצאה ממימוש ערבות השלמת הפרויקט (Completion).	החברה התחייבה לשמור לאורך חיי ההלוואה, על שווי נקי מינימלי שלא יפחת מסך של 300 מיליון דולר, ושווי נכסים נזילים שלא יפחת מסך של 30 מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבות זו.

<sup>3</sup> לחברה ניתנה היכולת, בתקופה של 9 חודשים לאחר מועד החתימה על ההלוואה, קרי עד ליום 1.6.2017, להגדיל את מסגרת ההלוואה המקורית (500 מיליון דולר) בכ-250 מיליון דולר נוספים (כך שסכום ההלוואה הכולל יהיה 750 מיליון דולר), וזאת ממלווים נוספים, בתנאים זהים (שעבודים פרי-פסו, ריבית זהה וכד'). בהתאם לאמור, נכון למועד פרסום הדוח, סכום מסגרת ההלוואה הינו 600 מיליון דולר ובאפשרות החברה להגדיל את מסגרת ההלוואה ב-150 מיליון דולר נוספים (עד לסכום הלוואה כולל של 750 מיליון דולר).

<sup>4</sup> יצוין כי בתקופה של 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, ללווה ניתנה האפשרות להתקשר עם מלווה נוסף ולהרחיב את מסגרת ההלוואה הקיימת בסך של 14 מיליון דולר נוספים (להלן "בס"ק זה: "הסכום הנוסף"), בתנאים זהים להלוואה זו ובהתאם לתנאי הסכם הלוואת הבניה. יובהר, כי נכון למועד הדוח, החברה טרם קיבלה התחייבות ממלווה כלשהו להעמדת הסכום הנוסף.

<sup>5</sup> השותף כאמור הינו תאגיד אמריקאי, שלמיטב ידיעת החברה נמצא בשליטתו של אזרח סיני ומחזיק בשרשר ב-80% מהזכויות בפרויקט.

#	שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 31.03.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
7.	201 W 54 LLC 1710 BWAY LLC 846 7 LLC  54 Street Portfolio	תאגיד בנקאי	9.12.2015	143,384 הלוואה בכירה  33,922 הלוואת Mezz	מרכיב הלוואה בכירה: 143,319  מרכיב הלוואת Mezz: 33,922	הלוואת בלון אשר תיפרע בתשלום אחד בסוף חיי ההלוואה. הלוואה יישא בתשלומי ריבית חודשיים בלבד.	8.12.2018 בחודש דצמבר 2017, החברה האריכה את ההלוואה בשנה נוספת. בתוך כך, לחברה ניתנה אופציית הארכה נוספת של שנה עד לשנת 2019, על מרכיב הלוואה בכירה.	מרכיב הלוואה בכירה: ליבור + 4.4%  מרכיב הלוואת Mezz: ליבור (רף) תחתון +0.25% 12.5%	מרכיב הלוואה בכירה: ליבור + 4.4%  מרכיב הלוואת Mezz: ליבור (רף) תחתון +0.25% 12.5%	החברה העמידה ערבויות כדלקמן: (1) ערבות מסוג Carve Out; (2) ערבות פיננסית מוגבלת; (3) ערבות לתשלום הוצאות הפרויקט; (4) ערבות ביצוע להשלמת עבודות ההריסה בפרויקט; (5) התחייבות לשיפוי בגין הפרת רגולציה סביבתית. בעל השליטה בחברה יחליף את החברה כערב במקרה שהחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן.	החברה נדרשת לשמור על שווי נקי (Net worth) שלא יפחת מ-250 מיליון דולר ולשמור על נכסים נזילים בשווי שלא יפחת מסך של 20 מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבות זו.  הפרה צולבת: הפרת תנאי ההלוואה על ידי אחד מהתאגידים המרכיבים את הלווה, תיחשב כהפרה של כלל הלוואה.
8.	Extell Times Square Hotel LLC  W Hotel	תאגיד פיננסי	28.3.2001	145,000	97,260	תשלומי קרן וריבית חודשיים לכל תקופת ההלוואה, באופן שכל חודש התאגיד הלווה משלם למלווה סך כולל של קרן וריבית העומד על כ-1,363 אלפי דולר.	1.8.2026	שעבוד בדרגה ראשונה על זכויות התאגיד הלווה במלון. כמו כן, שעבד התאגיד הלווה לטובת המלווה את זכויותיו מכוח הסכם השכירות, לרבות הרווחים, תמלוגים והכנסות.	8.538%	במסגרת ההלוואה, הועמדו ערבויות Bad-Boy והתחייבויות לשיפוי סביבתי כמקובל בהלוואות מסוג זה.	-
15.6.2001			10,000								
8.8.2001			13,922								
11	EX/CPS Holding, LLC	RXR	3.9.2016	463,200	463,200	ריבית משולמת בתשלומים חודשיים. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד (בולט) במועד הפירעון	5 שנים לאחר מועד נטילת ההלוואה. קיימת תקופת הארכה בת שנה (1) אחת (בכפוף לדמי הארכה בסכום השווה ל-0.25% מיתרת הקרן באותה עת).	החברה המשותפת שיעבדה לטובת RXR את זכויותיה בנכסים המגבים. החברה תעניק ערבויות ביצוע וערבות להבטחת תשלומי הריבית וערבות מסוג Bad-Boy.	ריבית משולמת בשיעור 6.0% וריבית נצברת בשיעור 2.0% לתשלום במועד הפירעון הסופי	לפרטים ראו בסעיף 1.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.	יצוין כי בדוחות EX/CPS Holding LLC (המצורפים לדוח זה להלן) מסווגת הלוואה זו כמכשיר פיננסי מורכב. כתוצאה מכך, פוצלה ההלוואה בין מרכיב חוב למרכיב הון על בסיס השווי ההוגן של מרכיב ההלוואה. לפרטים ראו דוחות הכספיים של החברה.
12	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	29.5.2014	1,050,000 אלפי ש"ח	1,050,000 אלפי ש"ח	לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב סדרה א' של החברה, ראו בשטר הנאמנות שצורף לתשקיף 2014 וכן בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב המצורף לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.					
13	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	27.5.2014	600,000 אלפי ש"ח	600,000 אלפי ש"ח	לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב סדרה א' של החברה, ראו בשטר הנאמנות שצורף לתשקיף 2015 וכן בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב המצורף לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.					

להלן פרטים עיקריים אודות הסכמי השקעה מהותיים<sup>6</sup> בתצורת Eb-5 ושהינם בתוקף נכון למועד הדוח:

#	שם הנכס בו הועמדה ההשקעה	המשקיע	מועד העמדת ההשקעה	סכום מסגרת ההשקעה המקסימאלי על פי תכנית ה-Eb-5 בפרויקט (באלפי דולר)	סך ההשקעה של משקיעי EB-5 ליום 31.03.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד החזר ההשקעה	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
1.	*One Manhattan Square	יחידים משקיעי Eb-5 באמצעות Extell New York Regional Center, LLC	29.9.2016	עד 225,000	נכון לסמוך למועד פרסום הדוח: 161,500	השקעה אשר תוחזר בתשלום אחד בסוף חיי תשלומי ריבית חודשיים בלבד.	מועד החזר ההאחרון של השקעה בתצורת Eb-5, הינו במועד קבלת אשרת תושב קבע, סופית ובלתי מותנית על ידי משקיע ה-Eb-5. אשרת תושב קבע, סופית ובלתי מותנית כאמור מתקבלת במוצע תוך 8 עד 10 שנים ממועד הגשת בקשה לתושבות קבע (שהינו מועד השקעת הכספים על ידי משקיע ה-Eb-5) (להלן: "המועד הפירעון הסופי").	שיעור התשואה המושלמת למשקיעי Eb-5, נקבע בהתאם למועד השקעת הכספים על ידי כל משקיע Eb-5 בנפרד. כמו כן, תשלום התשואה האמורה בפועל הינו מתוך מזומנים פנויים בפרויקט ובהחלטת מנהל ה-Regional Center. (מועד השקעת הכספים על ידי משקיע ה-Eb-5 – להלן בס"ק זה: "מועד ההשקעה")	ממועד ההשקעה ועד להחזר ההלוואה- ריבית שנתית למשקיעי Eb-5 בשיעור של 0.25% מ-500,000 אלפי דולר סכום ההשקעה.	ערבות פיננסית של החברה להחזר השקעת משקיעי ה-Eb-5 למשך התקופה שבין מועד הגשת בקשת אשרת תושב קבע על ידי משקיע ה-Eb-5 לבין סוף התקופה בה הבקשה יכולה להידחות על הסף על ידי רשויות ההגירה. מניסיון העבר של הקבוצה, תקופה זו אורכת כ-3 שנים ממועד השקעת הכספים על ידי משקיע ה-Eb-5 (להלן בס"ק זה: "תקופת הביניים").	תשלום דמי ניהול בשנה לחברה קשורה של החברה – Extell New York Regional Center, LLC כדלקמן, כאחוז מתוך קרן ההלוואה:
			14.2.2017	עד 300,000	210,500 נכון לסמוך למועד פרסום הדוח	יצוין כי אין באפשרות החברה להחזיר את ההשקעה במועד מוקדם ממועד הפירעון הסופי, לאור זאת שבהתאם לתכנית ה-Eb-5, על כספי משקיע ה-Eb-5 להיות מושקעים בתחום היוצר מקומות עבודה, לכל אורך תקופת התכנית עד לקבלת אשרת תושב קבע סופית ובלתי מותנית.	ממועד ההשקעה ועד להחזר ההלוואה- ריבית שנתית למשקיעי Eb-5 בשיעור של 0.25% מ-500,000 אלפי דולר סכום ההשקעה.	ערבות פיננסית של החברה להחזר השקעת משקיעי ה-Eb-5 בתקופת הביניים.	תשלום דמי ניהול בסך של 4.75% בשנה מסך ההשקעה לחברה קשורה של החברה – Extell New York Regional Center, LLC, לתקופה של 10 שנים ממועד ההעמדה.		
			18.9.2015	100,000	100,000	עם זאת יצוין כי החברה רשאית לעשות שימוש בכספים בפרויקט אחר תחת תנאים דומים.	ממועד ההשקעה ועד לחלוף 4 שנים – 0%; מחלוף 4 שנים ממועד ההשקעה ועד לחלוף 5 שנים – 0.5%; מחלוף 5 שנים ממועד ההשקעה ועד לחלוף 6 שנים – 5%; מחלוף 6 שנים ממועד ההשקעה ועד לחלוף 7 שנים – 7%; מחלוף 7 שנים ממועד ההשקעה – 10%;	ערבות פיננסית של Extell Development להחזר השקעת משקיעי ה-Eb-5 בתקופת הביניים.	תשלום דמי ניהול בסך של עד 6% בשנה מסך ההשקעה לחברה קשורה של החברה – Extell New York Regional Center, LLC, לתקופה של 3 שנים ממועד ההעמדה.		

\* בפרויקט CPT ו-OMS משקיעי ה-Eb-5 מקבלים תשלום שנתי של 0.25% על השקעתם. ב- 555 Tenth, אין תשלום שנתי.

<sup>6</sup> יצוין כי עניין המהותיות כאמור אינו נובע רק ממבחן כמותי אלא לעיתים גם ממבחן איכותי.

## נספח ב' – פרויקטים המסווגים כנדל"ן להשקעה – נכסים מניבים

להלן יובאו פרטים אודות נכסים אשר נכללו בדוח התקופתי האחרון והוגדרו כ"נכסים מהותיים מאוד":

### 1. הנכס הידוע בשם - 555 Tenth Avenue

הנכס 555 Tenth Avenue, הינו בית דירות להשכרה Rental House, מסוג Multifamily אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2016.

לפרטים נוספים אודות הנכס, לרבות פרטים אודות היציאה מאיחוד של הפרויקט כתוצאה מהשלמת עסקת RXR, ראו בסעיף 1.1.4 ו- 1.8.5.2 לחלק א' בדוח התקופתי.

מספרי השוואה 31.12.2017	רבעון 1 - 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה - 44.83%)
795,000	801,140	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי דולר)
5,686	3,394	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)
134,896	181	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
58%	66%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) – יחידות דיור בשוק החופש
38%	45%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) – יחידות דיור "בר השגה"
0.72%	1.69%	שיעור תשואה (%)*
85	85	דמי שכירות ממוצעים ל-SF לחודש (בדולר) - יחידות דיור בשוק החופש
15	15	דמי שכירות ממוצעים ל-SF לחודש (בדולר) - יחידות דיור "בר השגה"

\* מחושב כיחס שבין ה- NOI השנתי (מנורמל על בסיס תוצאות הרבעון הרלוונטי) חלקי שווי הנכס לתום התקופה הרלוונטית.

### 2. הנכס הידוע בשם - W Hotel

מספרי השוואה 31.12.2017	רבעון 1 - 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה - 41.18%)
620,000	620,000	שווי הנכס הוגן בסוף התקופה (באלפי דולר)
16,343	4,087	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)*
15,000	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2.64%	2.64%	שיעור תשואה (%)**
46	46	דמי שכירות ממוצעים ל-SF לחודש (בדולר)

\* מחושב כהכנסות בניכוי הוצאות תפעול.

\*\* מחושב כיחס שבין ה- NOI השנתי (מנורמל על בסיס תוצאות הרבעון הרלוונטי) חלקי שווי הנכס לתום התקופה הרלוונטית.

**3. הנכס הידוע בשם - Pier Village I & II**

מספרי השוואה 31.12.2017	רבעון 1 - 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה-50%)
180,000	180,123	שווי הנכס הוגן בסוף התקופה (באלפי דולר)
12,785	2,882	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)*
7,743	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
93%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.10%	6.40%	שיעור תשואה (%)**
36	32	דמי שכירות ממוצעים ל- SF לחודש (בדולר)

\* מחושב כהכנסות בניכוי הוצאות תפעול.

\*\* מחושב כיחס שבין ה- NOI השנתי (מנורמל על בסיס תוצאות הרבעון הרלוונטי) חלקי שווי הנכס לתום התקופה הרלוונטית.

## נספח ג' - פרויקטים המסווגים כנדל"ן יזמי

### 1. פרטים אודות פרויקטי נדל"ן יזמי אשר בנייתם טרם הושלמה

יצוין כי בקשר לשאר הפרויקטים היזמיים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון או ביצוע ראשוניים, טרם החל הליך שיווק ו/או מכירות.

#### 1.1 הפרויקט הידוע בשם - Central Park Tower:

יצוין כי שיווק הדירות בפרויקט טרם החל נכון למועד הדוח.

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 80.78% נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	
<b>עלויות שהושקעו:</b>			
251,628	251,628	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
157,804	162,402	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
600,178	669,815	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
242,465	270,119	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
1,252,075	1,342,770	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</b>			
-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
71,291	74,153	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
765,968	679,032	(ז)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
471,951	443,722	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,309,210	1,196,907	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
43%	48%	--	<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>
נובמבר 2020	נובמבר 2020	--	מועד השלמת בנייה צפוי

1.2 פרויקט הידוע בשם - (OMS) One Manhattan Square

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, לרבות פרטים אודות היציאה מאיחוד של הפרויקט כתוצאה מהשלמת עסקת RXR, ראו בסעיף 1.7.4.2 לחלק א' בדוח התקופתי.

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 70.80% נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	
<b>עלויות שהושקעו:</b>			
153,500	153,500	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
83,052	96,297	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
581,526	637,380	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,803	61,925	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
871,881	949,102	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת (אלפי דולר)
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</b>			
-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
74,756	66,698	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
310,119	253,395	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
75,510	68,020	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
460,385	388,113	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
61%	67%	--	שיעור השלמה [כספית] (לא כולל קרקע) (%)
ספטמבר 2019	ספטמבר 2019	--	מועד השלמת בנייה צפוי
<b>הכנסות צפויות מהפרויקט:</b>			
1,993,878	1,993,173	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי דולר)

1.3. פרויקט הידוע בשם – The Kent

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו בפרויקט

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 20% נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	
<b>עלויות שהושקעו:</b>			
129,076	129,076	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
27,942	28,619	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
143,276	152,790	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
20,624	24,897	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
320,918	335,552	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</b>			
14,353	14,353	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקע (אומדן)
9,722	7,962	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
36,131	26,738	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,789	13,614	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
76,995	62,667	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
75%	81%	--	<b>שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>
יולי 2018	יולי 2018	--	מועד השלמת בנייה צפוי
<b>הכנסות צפויות מהפרויקט:</b>			
560,285	560,587	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי דולר)

ב. שיווק הפרויקט

יצוין כי בחודשי אפריל ומאי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקת המכירה (closing) של 11 דירות הראשונות בפרויקט<sup>7</sup>. עם השלמת עסקאות המכירה האמורות, הושלם תשלום מלוא תמורת הרכישה על ידי כל רוכש וחזקה בדירות נמסרה לכל רוכש כאמור.

1.4 פרויקט הידוע בשם - Brooklyn Point<sup>8</sup>

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט - 100% נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	
<b>עלויות שהושקעו:</b>			
121,541	121,514	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
19,023	22,246	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
34,980	52,644	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
1,290	1,567	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
176,834	197,998	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</b>			
-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
54,426	56,681	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
345,420	331,451	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
73,437	73,828	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
476,507	465,184	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
10%	14%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
אוקטובר 2020	אוקטובר 2020	--	מועד השלמת בנייה צפוי
<b>הכנסות צפויות מהפרויקט:</b>			
933,601	933,601	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט

<sup>7</sup> יצוין כי החל מהדוח התקופתי של שנת 2014, החברה שינתה את מתכונת הגילוי (להלן: "מתכונת הגילוי הנוכחית") בהשוואה לתשקיף 2014 בקשר עם מספר חוזי מכירה מחייבים. הנתונים כאמור בטבלה זו לעיל במתכונת הגילוי הנוכחית, משקפים את מספר הדירות אשר נמסרו לרוכשיהם ו/או שרוכשיהם הודיעו כי בכוונתם להשלים את הרכישה. יצוין כי רוכשים המתקשרים בחוזי רכישה מחייבים בניו יורק, רשאים עד למועד מסירת הדירה לבטל את ההתקשרות בכפוף לחילוט הפיקדון אשר הופקד על ידיהם במועד הרכישה. על פי הסכמי הרכישה מפקידים הרוכשים לרוב פיקדון בגובה 10% - 25% ממחיר הדירה הנרכשת. הפיקדון מוחזק בנאמנות אצל עורך דין/ חברה לנאמנות עד מועד מסירת הדירה לרוכש וכאמור לעיל, מוחזר לקונים אם ההצעה לא נכנסת לתוקף בפרק הזמן הקבוע על פי דין. יצוין כי בתקופה זו, החברה לא יכולה לעשות כל שימוש בכספי הפיקדון כאמור.

<sup>8</sup> לשעבר City Point.

1.5 פרויקט הידוע בשם - The Lofts at Pier Village

יצוין כי הפרויקט הינו בשלבי ביצוע ראשוניים ושיווק הדירות בפרויקט טרם החל נכון למועד הדוח.

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 50% נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	
<b>עלויות שהושקעו:</b>			
20,648	24,598	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,085	6,927	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
308	1,595	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
349	527	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
27,390	33,647	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</b>			
3,800	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
13,696	13,820	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
108,916	115,032	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
13,102	15,173	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
139,514	144,025	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
5%	6%	--	<b>שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>
יוני 2020	יוני 2020	--	מועד השלמת בנייה צפוי
<b>הכנסות צפויות מהפרויקט:</b>			
280,644	262,072	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט

2. פרטים אודות פרויקטי נדל"ן יזמי אשר בנייתם הושלמה

2.1 פרויקט הידוע בשם - One 57

יצוין כי בניית הפרויקט הושלמה בשנת 2015.

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 15.60%)	
<b>עלויות שהושקעו</b>			
568,459	568,459	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (אלפי דולר)
163,125	163,275	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אלפי דולר)
650,961	651,010	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה (אלפי דולר)
214,886	214,886	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (אלפי דולר)
1,597,431	1,597,630	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת (אלפי דולר)
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</b>			
-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר)
79	91	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר)
1,290	1,286	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר)
-	-	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (אלפי דולר)
1,369	1,377	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנתרה להשלמה (אלפי דולר)
100%	100%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
נובמבר 2015	נובמבר 2015	--	מועד השלמת בנייה צפוי

ב. שיווק הפרויקט

2017	רבעון 1 - 2018	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 15.60%)
<b>חוזים שנחתמו<sup>1</sup> בתקופה השוטפת:</b>		
7	-	יחידות דיור (#)
9,192	-	יחידות דיור (ר"ר)
<b>מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):</b>		
3,439	-	יחידות דיור
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>		
88	88	יחידות דיור (#)
290,315	290,315	יחידות דיור (ר"ר)
<b>מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):</b>		
5,948	5,948	יחידות דיור
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%):*</b>		
2,552,639	2,531,360	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א) (באלפי דולר)
2,114,933	2,114,933	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
82.85%	83.55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)(ב) חלקי (א)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>		
41	41	יחידות דיור (#)
106,204	106,204	יחידות דיור (ר"ר)
280,773	280,820	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
--	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
--	4,027	מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בדולר)

1. יצוין כי החל מהדוח התקופתי של שנת 2014, החברה שינתה את מתכונת הגילוי (להלן: "מתכונת הגילוי הנוכחית") בהשוואה לתשקיף 2014 בקשר עם מספר חוזי מכירה מחייבים. הנתונים כאמור בטבלה זו לעיל במתכונת הגילוי הנוכחית, משקפים את מספר הדירות אשר נמסרו לרוכשיהם ו/או שרוכשיהם הודיעו כי בכוונתם להשלים את הרכישה. יצוין כי רוכשים המתקשרים בחוזה רכישה מחייבים בניו יורק, רשאים עד למועד מסירת הדירה לבטל את ההתקשרות בכפוף לחילוט הפיקדון אשר הופקד על ידיהם במועד הרכישה. על פי הסכמי הרכישה מפקידים הרוכשים לרוב פיקדון בגובה 10%-25% ממחיר הדירה הנרכשת. הפיקדון מוחזק בנאמנות אצל עורך דין/ חברה לנאמנות עד מועד מסירת הדירה לרוכש וכאמור לעיל, מוחזר לקונים אם ההצעה לא נכנסת לתוקף בפרק הזמן הקבוע על פי דין. יצוין כי בתקופה זו, החברה לא יכולה לעשות כל שימוש בכספי הפיקדון כאמור. ראו סעיף זה לעניין חוזים מחייבים שנחתמו במתכונת המניחה חוזים מחייבים כחוזים אשר נחתמו וטרם הושלמו בסעיף 7.7.6.1 ד' לתשקיף 2014.

יצוין כי בפרויקט One 57, בשנת 2015 ו-2016, חלה ירידה בקצב המכירות של דירות בפרויקט המאפיינת את כל שוק מגורי היוקרה בניו יורק. כתוצאה מהירידה האמורה במכירה, החברה עדכנה את תחזיות הרווח שלה מהפרויקט. להערכת החברה, לירידה האמורה במכירות אין השפעה מהותית על החברה.

\*סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

EXTELL

**Extell Limited**

**אקסטל לימיטד**

(“החברה”)

**פרק ב – דוחות כספיים**

Extell Limited

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2018

בלתי מבוקרים

באלפי דולר

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Extell Limited

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Extell Limited (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**  
**באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת**

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		
	2017 (*)	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
394,007	386,336	394,379	<b>נכסים לא שוטפים</b>
884,437	977,453	878,892	נדל"ן להשקעה
13,036	13,344	12,720	השקעה בחברות כלולות
5,996	5,858	6,043	רכוש קבוע
15,501	22,291	13,872	חייבים בשל חכירה מימונית
4,655	10,751	4,655	נגזרים פיננסיים
			מזומן מוגבל בשימוש
<u>1,317,632</u>	<u>1,416,033</u>	<u>1,310,561</u>	
31	31	31	<b>נכסים שוטפים</b>
5,055	10,400	13,943	הלוואות לחברות כלולות
1,152,590	930,586	1,260,361	הוצאות מראש ונכסים אחרים
18,129	-	18,247	מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
96,382	35,443	79,091	נגזרים פיננסיים
82,209	102,046	241,202	נכסים בגין חוזים
304,427	36,659	134,577	מזומן מוגבל בשימוש
			מזומנים
<u>1,658,823</u>	<u>1,115,165</u>	<u>1,747,452</u>	
<u>2,976,455</u>	<u>2,531,198</u>	<u>3,058,013</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
419,726	419,726	419,726	<b>הון</b>
704,990	660,618	613,401	הון מניות ופרמיה על מניות
8,090	11,756	9,851	יתרת רווח
			קרן הון מגידור תזרימי מזומנים
<u>1,132,806</u>	<u>1,092,100</u>	<u>1,042,978</u>	<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
63,517	27,572	104,355	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,196,323</u>	<u>1,119,672</u>	<u>1,147,333</u>	<b>סה"כ הון</b>
163,440	101,491	106,493	<b>התחייבויות</b>
317,836	445,643	314,036	התחייבויות לא שוטפות
10	10	9	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
			אגרות חוב
<u>481,286</u>	<u>547,144</u>	<u>420,548</u>	התחייבויות אחרות
91,507	82,549	112,460	<b>התחייבויות שוטפות</b>
900,143	736,096	970,648	זכאים ויתרות זכות
147,775	-	146,070	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
4,868	4,684	4,921	אגרות חוב
12,053	12,053	12,053	חכירה מימונית
142,500	29,000	243,980	הכנסות נדחות
			התחייבויות אחרות
<u>1,298,846</u>	<u>864,382</u>	<u>1,490,132</u>	
<u>1,780,132</u>	<u>1,411,526</u>	<u>1,910,680</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>2,976,455</u>	<u>2,531,198</u>	<u>3,058,013</u>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>

(\*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במאי 2018.

Mark Heller  
Chief Financial Officer

Marc Kwestel  
Vice President and Director

Gary Barnett  
President and Chairman of the Board

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד  
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	(* 2017)	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
84,127 (82,495)	21,359 (20,630)	19,878 (20,157)	הכנסות עלות ההכנסות
1,632	729	(279)	רווח (הפסד) גולמי
41,033 40,800 (31,947) (1,090)	- (10,473) (7,091) 204	- (3,226) (9,916) -	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
50,428	(16,631)	(13,421)	רווח (הפסד) תפעולי
4,040 (22,033) 504 (16,589)	562 (5,749) 2,130 (8,779)	1,273 (7,448) 778 2,210	הכנסות מימון הוצאות מימון שינוי נטו בשווי נגזרים הפרשי שער, נטו
16,350	(28,467)	(16,608)	רווח (הפסד) לתקופה
16,351 (1)	(28,021) (446)	(16,589) (19)	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
16,350	(28,467)	(16,608)	

(\* יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל  
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017 (*)	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
16,350	(28,467)	(16,608)	רווח (הפסד) לתקופה
			רווח כולל אחר:
			סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(3,972)	(306)	1,761	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
12,378	(28,773)	(14,847)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
12,379	(28,327)	(14,828)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(1)	(446)	(19)	בעלי מניות החברה
12,378	(28,773)	(14,847)	זכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון  
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה על מניות	
בלתי מבוקר						
1,196,323	63,517	1,132,806	8,090	704,990	419,726	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u> <u>(מבוקר)</u>
(16,608)	(19)	(16,589)	-	(16,589)	-	הפסד לתקופה
1,761	-	1,761	1,761	-	-	רווח כולל אחר
(14,847)	(19)	(14,828)	1,761	(16,589)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
40,950	40,950	-	-	-	-	השקעות הון, נטו
(75,093)	(93)	(75,000)	-	(75,000)	-	דיבידנדים
<u>1,147,333</u>	<u>104,355</u>	<u>1,042,978</u>	<u>9,851</u>	<u>613,401</u>	<u>419,726</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2018</u>
סה"כ הון (*)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה על מניות	
בלתי מבוקר						
1,127,254	25,680	1,101,574	12,062	669,786	419,726	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u> <u>(מבוקר)</u>
21,191	2,338	18,853	-	18,853	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2017 - ראה באור 2'
1,148,445	28,018	1,120,427	12,062	688,639	419,726	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)
(28,467)	(446)	(28,021)	-	(28,021)	-	הפסד לתקופה
(306)	-	(306)	(306)	-	-	הפסד כולל אחר
(28,773)	(446)	(28,327)	(306)	(28,021)	-	סה"כ הפסד כולל
<u>1,119,672</u>	<u>27,572</u>	<u>1,092,100</u>	<u>11,756</u>	<u>660,618</u>	<u>419,726</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2017</u>

(\*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון  
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה על מניות	
מבוקר						
1,127,254	25,680	1,101,574	12,062	669,786	419,726	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u>
						השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2017 - ראה באור 2'
21,191	2,338	18,853	-	18,853	-	
1,148,445	28,018	1,120,427	12,062	688,639	419,726	יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)
16,350	(1)	16,351	-	16,351	-	רווח (הפסד) לשנה
(3,972)	-	(3,972)	(3,972)	-	-	הפסד כולל אחר
12,378	(1)	12,379	(3,972)	16,351	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
35,500	35,500	-	-	-	-	השקעות הון, נטו
<u>1,196,323</u>	<u>63,517</u>	<u>1,132,806</u>	<u>8,090</u>	<u>704,990</u>	<u>419,726</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח (הפסד) לתקופה
16,350	(28,467)	(16,608)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(41,033)	-	-	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
3,097	-	1,192	הוצאות פחת
(40,800)	10,473	3,226	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות כלולות, נטו
(323)	(46)	(25)	מיצוע הכנסות שכירות
(4,040)	(562)	(1,273)	הכנסות מימון
22,033	5,749	7,448	הוצאות מימון
(504)	(2,130)	(778)	שינוי נטו בשווי נגזרים
16,589	8,779	(2,210)	הפרשי שער, נטו
(44,981)	22,263	7,580	התאמות להון חוזר:
(197,192)	(47,963)	(75,671)	עלייה במלאי מקרקעין ומלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
5,953	608	(682)	ירידה (עלייה) בהוצאות מראש ונכסים אחרים
(37,168)	25,652	17,291	עלייה (ירידה) בנכסים בגין חוזים
29,312	13,141	12,562	עלייה בזכאים ויתרות זכות
2	2	(1)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
(199,093)	(8,560)	(46,501)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות
2,216	125	400	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(225,508)	(14,639)	(55,129)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(21,661)	(16,181)	-	רכישה של נדל"ן להשקעה
(1,563)	(608)	(347)	הוצאות הוניות
37,600	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(3,909)	(1,120)	(876)	תוספות לרכוש קבוע
(21,558)	(3,715)	(5,981)	השקעה בחברות כלולות
163,333	2,776	7,900	החזר הון מחברות כלולות
124	124	-	פרעון הלוואות לחברות כלולות
6,160	1,218	1,220	ריבית שהתקבלה
17,520	(8,413)	(158,993)	שינוי במזומן מוגבל בשימוש, נטו
176,046	(25,919)	(157,077)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	-	(75,000)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	2,450	דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה
-	-	(93)	השקעות הון של זכויות שאינן מקנות שליטה
493,626	13,688	-	דיבידנדים ששולמו לזכויות שאינן מקנות שליטה
(251,962)	(16)	(156)	תקבולים מהלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(3,318)	-	-	פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
-	-	99,060	רכישה עצמית של אגרות חוב
178,000	29,000	32,500	מקדמות ממשקיעים בהון מועדף
-	-	(123)	מקדמות ממשקיעי EB-5
(2,872)	-	-	תשלומים למשקיעי EB-5
(114,013)	(19,790)	(16,164)	השקעות בנגזרים פיננסיים
299,461	22,882	42,474	ריבית ששולמה
123	30	(118)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
250,122	(17,646)	(169,850)	הפרשי שער, נטו
54,305	54,305	304,427	שינוי במזומנים, נטו
304,427	36,659	134,577	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים לסוף התקופה

(\*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		(א) פעילויות שאינן במזומן
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
-	2,474	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
35,500	-	38,500	סיווג מחדש של מקדמות ממשקיעי EB-5 לזכויות שאינן מקנות שליטה
133,045	132,529	-	העברת נכסים והתחייבויות להשקעה בחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

Extell Limited והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד - הקבוצה ו/או החברה) פועלות בארה"ב ועוסקות בעיקר בפעילויות הבאות: (1) השקעה, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן מניבים וכן (2) פיתוח והקמה של בניינים הכוללים יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצנת ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ג. מצב עסקי החברה

נכון ליום 31 במרס 2018, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 55,129 הנובע בעיקר מהשקעות בנכסי נדל"ן בפיתוח בסך של כ- 75,671. לחברה אגרות חוב (סדרה א') בסך של 283,000 (קרן 303,000 בניכוי 20,000 בגין עסקאות הגנה) אשר מועד פרעון יחול בשני תשלומים בימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2019 (סך של כ- 138,000 וסך של כ- 145,000, בהתאמה לאחר שקלול הסכמי הגנת מטבע).

החברה בתהליך למימון פרויקט Brooklyn Point (נחתם Term sheet בקשר להלוואות Senior ו- Mezz) אשר יניב לה סך של כ- 52,000. בנוסף, החברה בתהליך למחזר הלוואות קיימות בפרויקט Boston InterContinental (אשר בגינו נחתם Term sheet בקשר להלוואות Senior ו- Mezz) אשר יניבו לה סך של כ- 27,000. בנוסף, החברה צופה להמשיך לגייס משקיעי EB-5 לפרויקט Central Park Tower אשר יניבו לחברה סך של כ- 33,000 (סך של כ- 9,500 התקבל במהלך חודשים אפריל ומאי 2018). החברה גם הגיעה להסכמות עם המלווה בפרויקט One57 להגדלת והארכת ההלוואה הקיימת, אשר יניב לה סך של כ- 18,000 לנזילות החברה. עוד יצוין כי החברה מנהלת משא ומתן אקטיבי עם תאגיד פיננסי לקבלת אשראי של כ- 500,000 בקשר עם מספר פרויקטים. מתוך סכום זה סך של כ- 400,000 ישמשו לצורך מחזור הלוואות קיימות ויתרת הסכום בסך של 100,000 תשמש את החברה לצרכיה השוטפים ולפירעון התחייבויותיה. החברה מעריכה כי במצטבר העסקאות הנ"ל וכן עסקאות נוספות יניבו לה תזרים כולל בסך של כ- 264,000 לצורך פרעון התחייבויותיה ופעילותה השוטפת. החברה צופה בהתבסס על הפעולות שתוארו לעיל וכן על המקורות הקיימים, כי עד לסוף יוני 2018 יהיו בידיה כל הסכומים הדרושים לתשלום הקרן הראשון של אגרות חוב (סדרה א').

בנוסף החברה ו- Extell Development Company (להלן: "חברת הניהול") הגיעו להסכמה לדחיית תשלומי דמי הניהול וזאת עד שלחברה יהיו מקורות מימון מספקים לפרעון אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2018.

בהתבסס על האמור לעיל, החברה והדירקטוריון שלה בדעה כי יש ביכולתם להאריך, לפרוע, או למחזר את כל התחייבויותיה שעומדות לפרעון בעתיד הנראה לעין. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון מבוססות על יחסי המינוף של החברה, על בסיס קשרי החברה ושיחות שוטפות שמקיימת החברה עם המלווים ומלווים פוטנציאליים.

א. מתכונת העריכה של דוחות כספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים עם אלה שיושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים למעט לאמור להלן:

מכשירים פיננסיים

כמפורט בבאור 3' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין ההכרה בהכנסה – ראה סעיף יח' בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים המהווים השקעות במכשירים הוניים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשיר חוב יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

ב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים1. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 פרסם ה- IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 – מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. ליישום התקן החדש אין השפעה מהותית על דוחות כספיים אלה.

2. יישום לראשונה של תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה – העברות של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה- IASB תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה (להלן: "התיקונים"). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות מנדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש. ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

3. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

בהמשך לאמור בביאור 2 כג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, החברה אימצה מוקדם את IFRS 15 הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (להלן IFRS 15), לפי גישת יישום למפרע חלקי רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון למועד היישום לראשונה (1 בינואר 2017), החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017. עיקר ההשפעה של יישום IFRS 15 לראשונה הינה בהתייחס לחוזי פיתוח של נדל"ן של החברה. על פי התקן, כאמור לעיל, מכירה החברה בהכנסה מחוזים כאמור לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה בעבר לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במסירת הנכס לידי הקונה. בעקבות אימוץ IFRS 15 כאמור החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך על מנת לשקף בהם את השפעת אימוץ IFRS 15 החל מיום 1 בינואר 2017.

להלן ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התקן על ההון (יתרת רווח) ליום 1 בינואר 2017 בגין חוזים שטרם הושלמו:

כפי שמוצג בדוחות אלה בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ליום 1 בינואר 2017</u>
688,639	18,853	669,786	יתרת רווח
28,018	2,338	25,680	זכויות שאינן מקנות שליטה

הטבלאות להלן מרכזות את ההשפעות על הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2017 ועל הדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה שהמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופות אלה:

דוח מאוחד על המצב הכספי

כפי שמוצג בדוחות אלה בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ליום 31 במרס 2017</u>
35,443	35,443	-	נכסים בגין חוזים
930,586	(261,549)	1,192,135	מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
-	(248,500)	248,500	מקדמות מלקוחות
660,618	19,888	640,730	יתרת רווח
1,092,100	19,888	1,072,212	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
27,572	2,506	25,066	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

דוח מאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

כפי שמוצג בדוחות אלה בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017</u>
21,359 (20,630)	20,753 (19,943)	606 (687)	הכנסות עלות ההכנסות
729	810	(81)	רווח גולמי
(10,473) (7,091) 204	- - -	(10,473) (7,091) 204	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
(16,631)	810	(17,441)	רווח תפעולי
562 (5,749) 2,130 (8,779)	393 - - -	169 (5,749) 2,130 (8,779)	הכנסות מימון הוצאות מימון שינוי נטו בשווי נגזרים הפרשי שער, נטו
(28,467)	1,203	(29,670)	רווח (הפסד) לתקופה
(28,021) (446)	1,035 168	(29,056) (614)	מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(28,467)	1,203	(29,670)	
(28,467) (306)	1,203 -	(29,670) (306)	רווח (הפסד) לתקופה הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(28,773)	1,203	(29,976)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(28,327) (446)	1,035 168	(29,362) (614)	מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(28,773)	1,203	(29,976)	

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות

כאמור בבאור 4 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, החברה בוחנת את התוצאות העסק לפי מגזרי הפעילות הבאים:

- נדל"ן להשקעה - רכישה ופיתוח של נכסים לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם.

- פיתוח נכסי נדל"ן - רכישה של נדל"ן, זכויות אוויר (air rights) וזכויות בנייה אחרות ליצירת מכלול של זכויות לצורך מימוש הפוטנציאל הטמון בנכסים אלה באמצעות פיתוחם.

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018

סה"כ	סכומים שאינם מיוחסים	פיתוח פרויקטים למכירה	נדל"ן להשקעה	
19,878	-	19,331	547	הכנסות
(13,421)	(5,488)	(8,396)	463	רווח (הפסד) תפעולי, נטו
(3,187)				הוצאות מימון, נטו והפרשי שער
(16,608)				הפסד לתקופה

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017

סה"כ	סכומים שאינם מיוחסים	פיתוח פרויקטים למכירה	נדל"ן להשקעה	
21,359	-	20,753	606	הכנסות
(16,631)	(5,863)	(4,263)	(6,505)	הפסד תפעולי, נטו
(11,836)				הוצאות מימון, נטו והפרשי שער
(28,467)				הפסד לתקופה

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
סה"כ	סכומים שאינם מיוחסים	פיתוח פרויקטים למכירה	נדל"ן להשקעה	
מבוקר				
84,127	-	(** 81,611)	2,516	הכנסות
50,428	(21,711)	(22,545)	(*94,684)	רווח (הפסד) תפעולי, נטו
(34,078)				הוצאות מימון, נטו והפרשי שער
16,350				רווח לשנה
			62,052	(* כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות
				(** כל ההכנסות הינן מלקוח אחד.

באור 4: - גילוי בדבר חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת המדווחות לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי על חברות כלולות

מידע תמציתי על הדוח על המצב הכספי ודוח רווח והפסד של חברת EX/CPS Holding LLC (100%)

31 בדצמבר 2017	31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,017,286	785,221	1,084,102	נכסים שוטפים
1,180,133	941,209	1,189,572	נכסים לא שוטפים
(580,383)	(442,804)	(609,259)	התחייבויות שוטפות
(941,271)	(721,607)	(957,474)	התחייבויות לא שוטפות
675,765	562,019	706,941	הון
(84,365)	4,820	(83,628)	הון מיוחס ל- EVGB
591,400	566,839	623,313	הון מיוחס ל- One Manhattan Square ו- 555 Tenth
349,053	465,482	344,590	הון המיוחס לבעלי מניות החברה (בהתאם למפל הרווחים)

באור 4: - גילוי בדבר חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת המדווחות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
9,488	1,110	5,561	הכנסות
5,645	(1,284)	3,666	רווח (הפסד) גולמי
180,527 (78,802)	(10,697) 1,608	(7,561) 2,358	רווח נקי (הפסד) הפסד (רווח) מיוחס ל- EVGB
101,725	(9,089)	(4,999)	רווח (הפסד) מיוחס ל- One Manhattan 555 Tenth ו- Square
30,535	(9,089)	(2,463)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה (בהתאם למפל הרווחים)
<p>הדוחות הכספיים של EX/CPS שנערכו בהתאם ל US GAAP כוללים את הפעילות הקשורה ל- 14th Street. יש לציין שלחברה אין זכויות וחובות בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של 14th Street.</p> <p>להלן ההתאמות הנדרשות לצורך התאמת הדוחות הכספיים של EX/CPS הערוכים לפי US GAAP, ל- IFRS:</p>			
256,276 (515)	הון שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC בהתאם ל- US GAAP ליום 31 במרס 2018		הון מיוחס ל- EVGB
255,761	הון מיוחס ל- One Manhattan Square ו- 555 Tenth US GAAP בהתאם ל-		התאמות: נדל"ן להשקעה (1) רכוש קבוע
370,638 (3,086)	הון שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC המיוחס ל- One Manhattan 555 Tenth ו-		Square בהתאם ל- IFRS
623,313	הפסד שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC בהתאם ל- US GAAP ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018		הפסד מיוחס ל- EVGB
(9,882) 2,358	הפסד מיוחס ל- One Manhattan Square ו- 555 Tenth US GAAP בהתאם ל-		התאמות: נדל"ן להשקעה (1) רכוש קבוע
(7,524)	הפסד שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC המיוחס ל- One Manhattan 555 Tenth ו-		Square בהתאם ל- IFRS
3,133 (608)	הון שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC בהתאם ל- US GAAP ליום 31 במרס 2018		הון מיוחס ל- EVGB
(4,999)	הפסד שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC המיוחס ל- One Manhattan 555 Tenth ו-		Square בהתאם ל- IFRS

באור 4: - גילוי בדבר חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת המדווחות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(1) נדל"ן להשקעה

(א) בהתאם ל-US GAAP מטופל נדל"ן להשקעה לפי מודל העלות בניכוי פחת שנצבר והפרשה לירידת ערך, אם קיימת, בעוד שבהתאם ל-IFRS ובהתבסס על המדיניות החשבונאית שאימצה החברה, נדל"ן להשקעה נמדד לפי מודל השווי ההוגן. לפיכך, עיקר ההתאמה מבטאת את הפער בין השווי ההוגן לבין העלות ההיסטורית בניכוי פחת.

(ב) בהתאם ל-US GAAP, חכירה של נדל"ן מטופלת כחכירה תפעולית בעוד שבהתאם ל-IFRS מטופלת החכירה כאמור כחכירה מימונית.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 9 במרס 2018, הנפיקה החברה באמצעות חברה בת, 6 יחידות מסדרה B בפרויקט Central Park Tower, בתמורה לסך של 107,260. בעקבות הנפקת יחידות חדשות מסדרה B, חלק החברה ביחידות מסדרה B המקוריות הומר ליחידות מסדרה A שאינן מקנות זכויות הצבעה.

ב. ביום 11 במרס 2018, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 75,000, ששולם לבעל השליטה בחברה ביום 12 במרס 2018.

ג. ביום 13 במרס 2018, מחזיק באגרות חוב הגיש בקשה לבית המשפט לגילוי מסמכים מסוימים בקשר עם הדיבידנד. ביום 15 במרס 2018 התקבלה אצל החברה החלטת שופטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב כי החברה תשיב לבקשה תוך 60 יום. ביום 29 באפריל 2018 קבלה החברה את פסיקת בית המשפט לקבל את בקשת החברה (בהתאם להסכמת שני הצדדים), לדחיית המועד להגשת התשובה לגילוי מסמכים ב- 30 ימים, קרי, עד ליום 20 ביוני 2018.

באור 6: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של חוזי ההחלפה ואופציות נקבע בהתבסס על שער חליפין מיידי של הדולר-ש"ח ושער האקדמה ליום 31 במרס 2018. להלן הנתונים העיקריים ששימשו בחישוב השווי ההוגן ליום 31 במרס 2018:

שער חליפין מיידי של הדולר-ש"ח: 3.493 ש"ח  
 שער האקדמה: 3.35414-3.43577 ש"ח

ב. ההפרש בין השווי ההוגן של הלוואות לא שוטפות ממוסדות פיננסיים ואחרים לערכם הפנקסני נכון ליום 31 במרס 2018 אינו שונה מהותית מההפרש בין השווי ההוגן לערכם הפנקסני כפי שהוצג בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017. השווי ההוגן של אגרות חוב (רמה 1 במדרג השווי ההוגן) עומד על סך של 275,976 וסך של 146,158 לסדרה א ולסדרה ב', בהתאמה.

ביום 4 במאי, 2018 חתמו החברה והשותף שלה (להלן – שותף PV) על הסכם לסיום העסקה המשותפת שהוקמה במקור על מנת לפתח את הנכס של Pier Village III JV LLC) Lofts at Pier Village. לפי ההסכם, החברה תהפוך לבעלים היחידים של החלק למגורים בפרויקט ותיקח על עצמה את ההלוואה הקיימת ושותף ה-PV יהפוך לבעלים היחידים של החלק המסחרי של הפרויקט ושל שטח המלון. כמו כן, החברה תהא מחויבת לבנות את החלק המסחרי של הפרויקט בשם שותף ה-PV תמורת סכום של 2,000. מועד הסגירה הצפוי של העסקה הוא ברבעון השני של שנת 2018.

-----

F:\W2000\w2000\61093813\m\18\3-EXTELL.docx

Extell Limited

הצגת נתונים כספיים נפרדים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38 ד'
3	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
6	מידע נוסף

-----

## סקירת מידע כספי ביניים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של Extell Limited (להלן - החברה) ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה  
באלפי דולר ארה"ב**

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,385,755	1,476,761	1,301,416	<u>נכסים לא שוטפים</u>
15,484	22,288	13,810	השקעות בחברות מוחזקות
4,655	10,751	4,655	נגזרים פיננסיים
			מזומן מוגבל בשימוש
<u>1,405,894</u>	<u>1,509,800</u>	<u>1,319,881</u>	
40,029	8,441	55,373	<u>נכסים שוטפים</u>
75	51	74	הלוואות לחברות מוחזקות
16,723	-	14,905	הוצאות מראש ונכסים אחרים
6,654	534	6,647	נגזרים פיננסיים
138,337	30,970	121,899	מזומן מוגבל בשימוש
			מזומנים
<u>201,818</u>	<u>39,996</u>	<u>198,898</u>	
<u>1,607,712</u>	<u>1,549,796</u>	<u>1,518,779</u>	סה"כ נכסים
419,726	419,726	419,726	<u>הון</u>
704,990	660,618	613,401	הון מניות ופרמיה על מניות
8,090	11,756	9,851	יתרת רווח
			קרן הון מגידור תזרימי מזומנים
<u>1,132,806</u>	<u>1,092,100</u>	<u>1,042,978</u>	סה"כ הון
319,635	445,643	315,843	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
			אגרות חוב
<u>319,635</u>	<u>445,643</u>	<u>315,843</u>	
5,698	12,053	12,088	<u>התחייבויות שוטפות</u>
149,573	-	147,870	זכאים ויתרות זכות
			אגרות חוב
<u>155,271</u>	<u>12,053</u>	<u>159,958</u>	
474,906	457,696	475,801	סה"כ התחייבויות
<u>1,607,712</u>	<u>1,549,796</u>	<u>1,518,779</u>	סה"כ הון והתחייבויות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ביניים ומהמידע הכספי הנפרד.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במאי, 2018.

Mark Heller  
Chief Financial Officer

Marc Kwestel  
Vice President and Director

Gary Barnett  
President and Chairman of the Board

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה  
באלפי דולר ארה"ב**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
57,584 (21,711)	(13,807) (5,863)	(9,302) (5,487)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו הוצאות הנהלה וכלליות
35,873	(19,670)	(14,789)	רווח (הפסד) תפעולי
262 (5,067)	45 (1,752)	107 (3,023)	הכנסות מימון הוצאות מימון
1,961 (16,678)	2,134 (8,778)	(1,203) 2,319	שינוי בשווי נגזרים, נטו הפרשי שער, נטו
16,351	(28,021)	(16,589)	רווח (הפסד) לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			רווח (הפסד) כולל אחר שיסווג מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות:
(3,972)	(306)	1,761	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(3,972)	(306)	1,761	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
12,379	(28,327)	(14,828)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ביניים ומהמידע הכספי הנפרד.

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה  
באלפי דולר ארה"ב**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
16,351	(28,021)	(16,589)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(57,584)	13,807	9,302	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, נטו
4,805	1,707	2,916	הוצאות מימון, נטו
(1,961)	(2,134)	1,203	שינוי בשווי נגזרים, נטו
16,678	8,778	(2,319)	הפרשי שער, נטו
(38,062)	22,158	11,102	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(5)	19	1	ירידה (עלייה) בהוצאות מראש ונכסים אחרים
(558)	(42)	62	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(563)	(23)	63	
90,305	637	400	דיבידנדים שהתקבלו
68,031	(5,249)	(5,024)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(79,755)	(6,436)	(21,018)	השקעות
163,333	-	99,843	החזר הון
(39,998)	(8,410)	(15,344)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
124	124	-	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות
262	45	107	ריבית שהתקבלה
2,446	2,470	7	שינוי במזומן מוגבל בשימוש, נטו
46,412	(12,207)	63,595	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	(75,000)	דיבידנדים ששולמו
(24,536)	-	-	ריבית ששולמה
(24,536)	-	(75,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
34	30	(9)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים</u>
89,941	(17,426)	(16,438)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים</u>
48,396	48,396	138,337	<u>יתרת מזומנים לתחילת התקופה</u>
138,337	30,970	121,899	<u>יתרת מזומנים לסוף התקופה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ביניים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - מידע נוסף

בסיס העריכה

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך מוצג בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יש לעיין בתמצית מידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים פרפורמה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

מצב עסקי החברה

נכון ליום 31 במרס 2018, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 55,129 הנובע בעיקר מהשקעות בנכסי נדל"ן בפיתוח בסך של כ- 75,671. לחברה אגרות חוב (סדרה א') בסך של 283,000 (קרן 303,000 בניכוי 20,000 בגין עסקאות הגנה) אשר מועד פרעון יחול בשני תשלומים בימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2019 (סך של כ- 138,000 וסך של כ- 145,000, בהתאמה לאחר שקלול הסכמי הגנת מטבע).

החברה בתהליך למימון פרויקט Brooklyn Point (נחתם Term sheet בקשר להלוואות Mezz -1 Senior) אשר יניב לה סך של כ- 52,000 בנוסף, החברה בתהליך למחזור הלוואות קיימות בפרויקט Boston InterContinental (אשר בגינו נחתם Term sheet בקשר להלוואות Mezz -1 Senior) אשר יניבו לה סך של כ- 27,000 בנוסף, החברה צופה להמשיך לגייס משקיעי EB-5 לפרויקט Central Park Tower אשר יניבו לחברה סך של כ- 33,000 (סך של כ- 9,500 התקבל במהלך חודשים אפריל ומאי 2018). החברה גם הגיעה להסכמות עם המלווה בפרויקט One57 להגדלת והארכת ההלוואה הקיימת, אשר יניב לה סך של כ- 18,000 לנזילות החברה. עוד יצוין כי החברה מנהלת משא ומתן אקטיבי עם תאגיד פיננסי לקבלת אשראי של כ- 500,000 בקשר עם מספר פרויקטים. מתוך סכום זה סך של כ- 400,000 ישמשו לצורך מחזור הלוואות קיימות ויתרת הסכום בסך של 100,000 תשמש את החברה לצרכיה השוטפים ולפירעון התחייבויותיה. החברה מעריכה כי במצטבר העסקאות הנ"ל וכן עסקאות נוספות יניבו לה תזרים כולל בסך של כ- 264,000 לצורך פרעון התחייבויותיה ופעילותה השוטפת. החברה צופה בהתבסס על הפעולות שתוארו לעיל וכן על המקורות הקיימים, כי עד לסוף יוני 2018 יהיו בידיה כל הסכומים הדרושים לתשלום הקרן הראשון של אגרות חוב (סדרה א').

בנוסף החברה ו- Extell Development Company (להלן: "חברת הניהול") הגיעו להסכמה לדחיית תשלומי דמי הניהול וזאת עד שלחברה יהיו מקורות מימון מספקים לפרעון אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2018.

בהתבסס על האמור לעיל, החברה והדירקטוריון שלה בדעה כי יש ביכולתם להאריך, לפרוע, או למחזר את כל התחייבויותיה שעומדות לפרעון בעתיד הנראה לעין. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון מבוססות על יחסי המינוף של החברה, על בסיס קשרי החברה ושיחות שוטפות שמקיימת החברה עם המלווים ומלווים פוטנציאליים.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 11 במרס, 2018 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 75,000 ששולם לבעלת השליטה ביום 12 במרס, 2018.

ב. ביום 13 במרס 2018, מחזיק באגרות חוב הגיש בקשה לבית המשפט לגילוי מסמכים מסוימים בקשר עם הדיבידנד. ביום 15 במרס, 2018 התקבלה אצל החברה החלטת שופטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב כי החברה תשיב לבקשה תוך 60 יום. ביום 29 באפריל, 2018 קבלה החברה את פסיקת בית המשפט לקבל את בקשת החברה (בהתאם להסכמת שני הצדדים), לדחיית המועד להגשת התשובה לגילוי מסמכים ב- 30 ימים, קרי, עד ליום 20 ביוני, 2018.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
(UNAUDITED)

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries  
Three Months Ended March 31, 2018  
Review Report of Independent Auditors

Ernst & Young LLP



Building a better  
working world

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries  
Consolidated Financial Statements (Unaudited)

Three Months Ended March 31, 2018

**Contents**

Review Report of Independent Auditors .....	1
Consolidated Financial Statements (Unaudited)	
Consolidated Balance Sheet (Unaudited) .....	2
Consolidated Statement of Operations (Unaudited) .....	3
Consolidated Statement of Changes in Members' Equity (Unaudited).....	4
Consolidated Statement of Cash Flows (Unaudited) .....	5
Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) .....	6



Ernst & Young LLP  
5 Times Square  
New York, NY 10036-6530

Tel: +1 212 773 3000  
Fax: +1 212 773 6350  
ey.com

## Review Report of Independent Auditors

To the Members of  
EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

We have reviewed the consolidated financial information of EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries, which comprise the consolidated balance sheet as of March 31, 2018, and the related consolidated statements of operations, changes in members' equity and cash flows for the three months ended March 31, 2018.

### **Management's Responsibility for the Financial Information**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the interim financial information in conformity with U.S. generally accepted accounting principles; this includes the design, implementation and maintenance of internal control sufficient to provide a reasonable basis for the preparation and fair presentation of interim financial information in conformity with U.S. generally accepted accounting principles.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to conduct our review in accordance with auditing standards generally accepted in the United States applicable to reviews of interim financial information. A review of interim financial information consists principally of applying analytical procedures and making inquiries of persons responsible for financial and accounting matters. It is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with auditing standards generally accepted in the United States, the objective of which is the expression of an opinion regarding the financial information. Accordingly, we do not express such an opinion.

### **Conclusion**

Based on our review, we are not aware of any material modifications that should be made to the consolidated financial information referred to above for it to be in conformity with U.S. generally accepted accounting principles.

May 24, 2018

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Consolidated Balance Sheet (Unaudited)  
(Amounts In Thousands)

March 31, 2018

**Assets**

Real estate held for rent	\$ 650,154
Real estate held for sale	1,008,525
Cash and cash equivalents	11,570
Restricted cash	45,432
Accounts receivable	433
Financial derivatives	2,596
Other assets	26,667
Total assets	<u>\$ 1,745,377</u>

**Liabilities and members' equity**

Liabilities:

Loans payable, net of unamortized loan costs	\$ 1,224,342
Advances from EB-5 investors	126,272
Due to Extell Limited	31
Accounts payable and accrued expenses	96,497
Other liabilities	41,959
Total liabilities	<u>1,489,101</u>

Commitments and contingencies

Members' equity:

Equity attributable to EX/CPS Holding LLC	110,776
Non-controlling interests	145,500
Total members' equity	<u>256,276</u>
Total liabilities and members' equity	<u>\$ 1,745,377</u>

*See accompanying notes.*

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Consolidated Statement of Operations (Unaudited)  
(Amounts In Thousands)

Three Months Ended March 31, 2018

Revenue:	
Base rent	\$ 5,598
Total revenue	<u>5,598</u>
Expenses:	
Operating expenses	7,107
General and administrative expenses	5,306
Total expenses	<u>12,413</u>
Operating loss	<u>(6,815)</u>
Other income (expense):	
Investment income	36
Interest expense	(4,506)
Unrealized gain on derivatives	1,414
Other income (loss), net	(11)
Total other income (expense)	<u>(3,067)</u>
Net loss	(9,882)
Net loss attributable to non-controlling interests	(888)
Net loss attributable to EX/CPS Holding LLC	<u>\$ (8,994)</u>

*See accompanying notes.*

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Consolidated Statement of Changes in Members' Equity (Unaudited)  
*(Amounts In Thousands)*

Three Months Ended March 31, 2018

	<b>Members' Equity</b>	<b>Non- Controlling Interests</b>	<b>Total Equity</b>
Balance – December 31, 2017	\$ 119,946	\$ 107,477	\$ 227,423
Contributions	7,724	39,000	46,724
Distributions	(7,900)	(89)	(7,989)
Net loss	(8,994)	(888)	(9,882)
Balance – March 31, 2018	<b><u>\$ 110,776</u></b>	<b><u>\$ 145,500</u></b>	<b><u>\$ 256,276</u></b>

*See accompanying notes.*

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Consolidated Statement of Cash Flows (Unaudited)  
(Amounts In Thousands)

Three Months Ended March 31, 2018

**Operating activities**

Net loss	\$ (9,882)
Adjustments to reconcile net loss to net cash used in operating activities:	
Depreciation expense	2,872
Amortization expense	330
Unrealized gain on derivatives	(1,414)
Net change in operating assets and liabilities:	
Real estate held for sale	(87,613)
Accounts receivable	(87)
Other assets	(5,818)
Accounts payable and accrued expenses	3,975
Other liabilities	1,492
Net cash used in operating activities	<u>(96,145)</u>

**Investing activities**

Capital expenditures	(20,109)
Net change in restricted cash	13,844
Net cash used in investing activities	<u>(6,265)</u>

**Financing activities**

Loan proceeds	84,361
Loan costs paid	(303)
Repayment of advances from EB-5 investors	(228)
Member contributions	7,724
Member distributions	(7,900)
Non- controlling interest distributions	(89)
Net cash provided by financing activities	<u>83,565</u>

Net change in cash and cash equivalents	(18,845)
Cash and cash equivalents – beginning of period	30,415
Cash and cash equivalents – end of period	<u>\$ 11,570</u>

**Supplemental disclosure of cash flow information**

Cash paid during the period for interest, net of amounts capitalized	<u>\$ 4,176</u>
--	-----------------

**Non-cash investing and financing activities**

Accrued capital expenditures	<u>\$ 7,265</u>
Reclassification of advances from EB-5 investors to non-controlling interests	<u>\$ 39,000</u>

See accompanying notes.

# EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

## Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited)

*(Amounts In Thousands)*

March 31, 2018

### **1. Formation and Business Activity**

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries (the Company) was organized for the purpose of developing three properties; One Manhattan Square, 555TEN and EVGB (individually a Property, collectively the Properties).

### **2. Organization**

EX/CPS Holding LLC was formed as a limited liability company in January 2013 under the laws of the State of Delaware and was wholly-owned by Extell Limited. On September 1, 2016, RXR EX South Street Condo LLC, RXR EX Tenth Avenue Rental REIT LLC and RXR EX East Village Rental REIT LLC (collectively referred to as the RXR Members) as well as Extell 14<sup>th</sup> Street LLC (Extell Limited and Extell 14<sup>th</sup> Street LLC are collectively referred to as the Extell Members) were admitted as members of the Company. Although limited liability companies are unincorporated associations, their members do not generally have personal liability for the obligations or debts of the entity, similar to the stockholders of a corporation; however, the entity is classified as a partnership for federal income tax purposes.

The Limited Liability Company Agreement (the LLC Agreement) specifies profit and loss sharing percentages for the allocation of taxable income or loss between the members; subject to the general rule that certain provisions of the Internal Revenue Code (IRC) may require different allocations of taxable income or loss in a particular year. Cash is distributed to the members in amounts and order of priority as specified in the Agreement. The Agreement should be referred to for a more complete description of the rights and obligations of the members.

As of March 31 2018, the members' equity percentages are as follows:

Extell Members	58.24%
RXR Members	41.76%

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### **3. Summary of Significant Accounting Policies**

##### **Consolidation Policy**

The accompanying consolidated financial statements are prepared in accordance with accounting principles generally accepted in the United States and include the accounts of EX/CPS Holding LLC and its majority owned and controlled subsidiaries. All significant intercompany transactions and accounts have been eliminated.

The Company follows the provisions pertaining to non-controlling interests of Financial Accounting Standards Board (FASB) Accounting Standards Codification (ASC) 810, *Consolidation, as amended by ASU 2015-02 and ASU 2016-17*. A non-controlling interest (previously referred to as a minority interest) is the portion of equity in a subsidiary not attributable, directly or indirectly, to a parent. Among other matters, the non-controlling interest standards require that non-controlling interests be reported as part of equity in the consolidated balance sheet (separately from the controlling interest's equity). The non-controlling interest standards also require companies to disclose the changes in the non-controlling interest in the statement of equity or in a separate note to the financial statements; and require that net income include earnings attributable to the non-controlling interest with disclosure on the face of the statement of operations of the amounts attributable to the parent and to the non-controlling interest.

##### **Real Estate**

During the development phase of each Property, all direct and indirect costs related to the acquisition and development are capitalized. Capitalized costs are allocated to individual components of each Property based on relative sales value where applicable. Capitalized carrying costs for the period ended March 31, 2018, are comprised of interest of \$22,201 and real estate taxes of \$1,731.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)

##### Fair Value

Fair value is measured under FASB ASC 820, *Fair Value Measurement*. FASB ASC 820 establishes a fair value hierarchy that prioritizes the inputs to valuation techniques used to measure fair value. The fair value hierarchy gives the highest priority to unadjusted quoted prices in active markets for identical assets and liabilities (Level 1 measurements) and the lowest priority to unobservable inputs (Level 3 measurements). The three levels of the fair value hierarchy under FASB ASC 820 are as follows:

- Level 1 – Inputs that reflect unadjusted quoted prices in active markets for identical assets or liabilities that the Company can access at the measurement date.
- Level 2 – Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable substantially for the life of the asset or liability, either directly or indirectly, including inputs in markets that are not considered to be active.
- Level 3 – Inputs that are unobservable for the asset or liability.

##### Impairment of Real Estate

FASB ASC 360, *Property, Plant, and Equipment* requires that the Company review real estate assets (held for sale or held for rent) for impairment whenever events or changes in circumstances indicate the carrying amount of the assets may not be recoverable. Impairment losses are recognized when the estimated undiscounted cash flows expected to be generated by those assets are less than the assets' carrying amounts. Impaired assets are recorded at their estimated fair value calculated based on the discounted cash flows expected to be generated by the asset. Real estate held for sale is measured at the lower of its carrying amount or estimated fair value less cost to sell. No impairment has been recorded during 2018.

##### Cash and Cash Equivalents

The Company considers highly liquid investments with an original maturity date of three months or less to be cash equivalents. Cash and cash equivalents include cash held in a bank money market account.

At times, the Company maintains cash balances with a financial institution in an amount that exceeds the federal government's deposit insurance.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) *(Amounts In Thousands)*

#### **3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)**

##### **Revenue Recognition**

Sales of real estate are accounted for under the full accrual method. Under this method, revenue and related profit are recognized when sales are closed and title passes to the buyer, the collectability of the sales price is reasonably assured and the earnings process is substantially complete.

Rental revenue on non-cancelable operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the leases. The excess of rents so recognized over amounts contractually due pursuant to the underlying leases is included in other assets on the accompanying consolidated balance sheet. Leases generally contain provisions under which tenants reimburse the Company for a portion of a property's operating expenses, real estate taxes, and other recoverable costs. Receivables for escalations and reimbursements are accrued in the period the related expenses are incurred and are included in rents receivable on the accompanying consolidated balance sheet. Rental payments received before they are recognized as income are recorded as a prepaid rent liability which is included in other liabilities.

In evaluating the collectability of accounts receivable, the Company analyzes results and identifies trends for each major payer source of revenue and for expected cost reimbursements for the purpose of estimating the appropriate amounts of the allowance for doubtful accounts and the provision for bad debts. During 2018, the Company did not record any allowance for doubtful accounts.

##### **Rent Expense**

Rental costs under operating leases are recognized on a straight-line basis over the term of the respective leases. During the development phase of each Property, such rental costs are capitalized.

##### **Amortization**

Amortization of financing costs is provided on the straight-line method over the terms of the related loans. During the development phase of each Property, such amortization charges are capitalized.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### **3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)**

##### **Sales and Marketing**

Sales and marketing costs are expensed as incurred, except for certain costs associated with the establishment of a sales office or other tangible assets. The costs for these capitalized items will be considered as a cost of each Property being sold.

Sales and marketing expenses aggregated approximately \$713,000 for the period ended March 31, 2018, which is included in general and administrative expenses on the accompanying consolidated statement of operations.

##### **Income Taxes**

No provision has been made for federal and state income taxes or income tax benefits as taxable income and losses are reported in the tax returns of the members. The Company does provide for city income taxes, as required. At March 31, 2018, the Company has unused New York City net operating loss carryforwards of approximately \$19,111, subject to certain limitations, which expire through 2036. The resulting deferred tax asset would not be significant and, therefore, has not been recorded.

The Company follows the provisions pertaining to uncertain tax positions of FASB ASC 740, *Income Taxes*, and has determined that there are no material uncertain tax positions that require recognition or disclosure in the consolidated financial statements.

In accordance with the accounting guidance for uncertainty in income taxes, the Company assessed its tax positions for all open tax years as of March 31, 2018, as follows:

Federal Year 2015 through 2018 State and local Year 2015 through 2018.

##### **Estimates**

The preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles in the United State requires management to make estimates and assumptions that affect certain amounts reported in the accompanying consolidated financial statements and notes. The consolidated financial statements include significant assumptions with regard to the development and/or sale of the Properties. The real estate industry has historically been cyclical and sensitive

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)

to changes in economic conditions, such as interest rates, credit availability and unemployment levels. Changes in these economic conditions could materially affect the Company's ability to develop and/or sell the Properties, including the nature, timing, projected sales prices, rental value, development costs and/or absorption. Accordingly, actual results could differ from the estimates used in the preparation of these consolidated financial statements.

#### Derivative Financial Instruments

The Company entered into two interest rate caps to manage its exposure to interest rate movements related to the construction loan for One Manhattan Square over its term. An interest rate cap is the right to receive the excess of the reference interest rate over a given rate and effectively limits the Company's risk associated with an increase in interest rates. The Company's maximum loss on the caps is limited to the premiums paid which were \$1,083.

#### Subsequent Events

The Company has evaluated events and transactions for potential recognition or disclosure through May 24, 2018, the date the consolidated financial statements were available to be issued.

#### Recently Issued Accounting Pronouncements

##### *Revenue Recognition*

In May 2014, the FASB issued an update, Accounting Standards Update (ASU) 2014-09, *Revenue from Contracts with Customers*, to establish ASC Topic 606, (ASC 606). ASU 2014-09 supersedes the revenue recognition requirements in ASC Topic 605, *Revenue Recognition*, most industry-specific guidance throughout the Industry Topics of the Codification, and some cost guidance included in ASC Subtopic 605-35, *Revenue Recognition – Construction-Type and Production-Type Contracts*. The core principle of the guidance is that an entity should recognize revenue to depict the transfer of promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the entity expects to be entitled in exchange for those goods or services. The guidance provides five steps for an entity to achieve that core principle and provides disclosure requirements for revenue recognition. The guidance also specifies the accounting for some costs to obtain or fulfill a contract with a customer. In August 2015, the FASB issued ASU 2015-14, *Deferral of the Effective Date*, which amended the effective date to reporting periods beginning

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)

after December 15, 2018 for nonpublic reporting entities. In March 2016, the FASB issued an update (ASU 2016-08) to ASC 606, *Principal versus Agent Considerations (Reporting Revenue Gross versus Net)*, which clarifies the guidance on principal versus agent considerations. In April 2016, the FASB issued an update (ASU 2016-10) to ASC 606, *Identifying Performance Obligations and Licensing*, which provides clarification related to identifying performance obligations and licensing implementation guidance under ASU 2014-09. In May 2016, the FASB issued an update (ASU 2016-12) to ASC 606, *Narrow-Scope Improvements and Practical Expedients*, which amends guidance on transition, collectability, noncash consideration and the presentation of sales and other similar taxes. The effective date and transition requirements are the same as those in ASU 2014-09 for all subsequent clarifying guidance discussed herein. Management is currently evaluating the impact of adopting ASC 606 and subsequent clarifying pronouncements on the Company's consolidated financial statements.

#### *Leases*

In February 2016, the FASB issued (ASU 2016-02) *Leases*, which establishes the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases for both lessees and lessors. ASU 2016-02 requires lessees to put most leases on their balance sheets but recognize expenses in the income statement in a manner similar to current treatment. The guidance also eliminates existing real estate-specific provisions and changes the guidance on sale-leaseback transactions, initial direct costs and lease executory costs for all entities. For lessors, the standard modifies the classification criteria and the accounting for sales-type and direct financing leases. All entities will classify leases to determine how to recognize lease-related revenue and expense. Classification will continue to affect amounts that lessors record on the balance sheet. ASU 2016-02 is effective for reporting periods beginning after December 15, 2019, for nonpublic reporting entities, with early adoption permitted. Management is currently evaluating the impact of adopting ASU 2016-02 on the Company's consolidated financial statements.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### **3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)**

##### *Statement of Cash Flows*

In August 2016, the FASB issued an update (ASU 2016-15) *Classification of Certain Cash Receipts and Cash Payments* to ASC Topic 230, *Statement of Cash Flows*. ASU 2016-15 provides guidance on the classification of cash payments and receipts related to the following eight cash flow issues (i) debt prepayment or debt extinguishment costs, (ii) settlement of zero-coupon debt instruments or other debt instruments with coupon interest rates that are insignificant in relation to the effective interest rate of the borrowing, (iii) contingent consideration payments made after a business combination, (iv) proceeds from the settlement of insurance claims, (v) proceeds from the settlement of corporate-owned life insurance policies, including bank-owned life insurance policies, (vi) distributions received from equity method investees, (vii) beneficial interests in securitization transactions, and (viii) separately identifiable cash flows and application of the predominance principle. In November 2016, the FASB issued an update (ASU 2016-18) *Restricted Cash* to ASC Topic 230, *Statement of Cash Flows*. ASU 2016-18 requires entities to include restricted cash or restricted cash equivalents with cash and cash equivalents balances in the statement of cash flows. ASU 2016-15 and ASU 2016-18 are effective for reporting periods beginning after December 15, 2018, for nonpublic reporting entities, with early adoption permitted. Management is currently evaluating the impact of adopting ASU 2016-15 and ASU 2016-18 on the Company's consolidated financial statements.

#### **4. Real Estate Assets**

Real estate held for rent consists of 555TEN and EVGB.

555TEN, located at 555 Tenth Avenue, is a mixed use building consisting of 476,000 of net rentable square feet of residential space (598 units of which 25% must remain affordable based on the Property's participation in the Affordable New York Housing Program), 93,000 square feet of community facility space and 6,000 square feet retail space. As of March 31, 2018, the building is substantially complete and has been placed in service based on the receipt of temporary certificates of occupancy.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 4. Real Estate Assets (continued)

On December 27, 2017, the Company admitted a tax credit investor to the subsidiary which owns 80% of the affordable portion of 555TEN (120 units). The tax credit investor will contribute up to \$27,463 in tranches as defined in the subsidiary's operating agreement in exchange for a 99.99% interest in the subsidiary. The total contribution amount will be determined based on the ultimate value of the tax credits generated by 555TEN. As of March 31, 2018, the tax credit investor has contributed \$7,267, all of which was received in 2017.

Management has determined that the Company's investment in the subsidiary is a VIE and that the Company is the primary beneficiary. As a result, the Company did not deconsolidate the subsidiary.

EVGB, located at 500 East 14<sup>th</sup> Street, is a mixed use building consisting of 147,000 net rentable square feet of residential space (160 units of which 30% must remain affordable based on the Property's participation in the Affordable New York Housing Program) and 56,000 square feet of retail space. As of March 31, 2018, the building is substantially complete and has been placed in service based on the receipt of temporary certificates of occupancy.

Real estate held for rent at March 31:

Leasehold acquisition costs	\$ 53,266
Leasehold improvements	599,961
Tenant Improvements	4,540
Leasing costs	6,932
	<hr/>
	664,699
Accumulated depreciation	(14,545)
Total	<hr/> <u>\$ 650,154</u>

Real estate held for sale consists of One Manhattan Square.

The project consists of two elements, 229 Cherry Street (affordable housing) and 250 South Street (all other components). One Manhattan Square will be a 1,042,000 square-foot building consisting of 822,000 square feet of residential space (815 units), 49,000 square feet of retail space, a 30,000 square-foot garage, and 141,000 square feet of affordable space (204 units which must remain affordable based on the entire property's participation in the Affordable New York Housing Program). As of March 31, 2018, the building is approximately 70% complete.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 4. Real Estate Assets (continued)

Real estate held for sale at March 31:

Land	\$ 153,500
Building improvements	855,025
Total	<u>\$ 1,008,525</u>

#### 5. Restricted Cash

Restricted cash consists of the following at March 31:

Insurance escrow	\$ 13,847
Construction reserve	19,214
Tax credit reserve	6,755
Other	5,616
Total	<u>\$ 45,432</u>

Pursuant to the various loan agreements, the Company was required to establish reserves to fund approved construction costs, interest costs and insurance costs in connection with the development of the Properties.

The Company entered into an Owner Controlled Insurance Program (the OCIP). The Company is responsible for a premium and a deductible in accordance with the OCIP. As security for the deductibles, the Company has provided a depleting cash collateral deposit.

#### 6. Loans Payable

##### Loans Payable – One Manhattan Square (229 Cherry Street)

On August 6, 2015, the Company entered into a \$47,000 loan with the New York State Housing Finance Authority (NYSHFA) to be issued and funded in tranches. On August 6, 2015, NYSHFA issued and sold \$11,700 of its 229 Cherry Housing Revenue Bonds, 2015 Series A (229 Tranche A) and loaned proceeds to the Company. 229 Tranche A matures on August 1, 2050 and bears interest at a rate of LIBOR (with a 1.00% floor) plus 2.25% per annum for four years and is secured by a mortgage on the affordable housing component of One Manhattan Square. Beginning

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 6. Loans Payable (continued)

on August 1, 2019, the interest rate will become fixed at 5.125%. On September 1, 2020, the Company will begin making payments of \$764 per annum consisting of principal and interest at the fixed rate. An agency fee of 0.50% will be charged on the outstanding loan balance throughout the term of the loan. On March 23, 2017, NYSHFA issued and sold \$35,300 of its 229 Cherry Street Housing Revenue Bonds, 2017 Series A (229 Tranche B) and loan the proceeds to the Company to fund the construction of the affordable component of One Manhattan Square. 229 Tranche B will mature on August 6, 2020, bear interest at a rate of LIBOR plus 2.00% per annum and be secured by a mortgage on the affordable component of One Manhattan Square.

A member of the Company has guaranteed repayment of the loan including all interest due thereunder, completion of the construction of the affordable component of One Manhattan Square, and any costs necessary to pay down the loan in order for the project to achieve stabilization. A default under this loan is considered a default under the 250 South Street Loan.

#### Loans Payable – 555TEN

On December 31, 2015, the Company assumed a \$325,000 loan with NYSHFA to be issued and funded in tranches. On March 26, 2015 NYSHFA issued and sold \$185,000 of its 555 Tenth Avenue Housing Revenue Bonds, 2015 Series A & B (555TEN Tranche A and 555TEN Tranche B) and loaned proceeds to the Company. 555TEN Tranche A in the amount of \$65,000 matures on November 1, 2049 and bears interest at SIMFA. 555TEN Tranche B in the amount of \$120,000 matures on November 1, 2049 and bears interest at LIBOR. On April 5, 2016 NYSHFA issued \$140,000 of its 555 Tenth Avenue Housing Revenue Bonds 2016 Series A (555TEN Tranche C). 555TEN Tranche C bears matures on November 1, 2049 and bears interest at LIBOR. An agency fee of 0.08% will be charged on the outstanding loan balance throughout the term of the loan as well as a fronting fee of 0.10% on funds used and 0.30% on unused funds. On December 1, 2018, the Company will begin making principal payments based on a rate of 12.00% per annum. The loan is secured by a mortgage on 555TEN.

In connection with the these NYSHFA bonds, the Company also assumed a reimbursement agreement whereby a financial institution provided a credit enhancement in the form of a letter of credit in the amount of \$325,000 that expires on March 26, 2025. The letter of credit bears a fee of 2.50% per annum on the amount of NYSHFA funds used on the project and is reduced to 1.90% upon stabilization. In addition, the letter of credit bears a fee of 0.30% on unused NYSHFA funds.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### **6. Loans Payable (continued)**

##### **Loans Payable – RXR**

On September 1, 2016, the Company entered into a mezzanine loan agreement with an affiliate of RXR Realty LLC (RXR) for an amount of \$463,200, all of which has been advanced. The loan matures on August 31, 2021 and is evidenced by a note bearing interest at 8% of which 6% is payable monthly and 2% is payable upon repayment of the loan. The loan is indirectly secured by the Properties.

In addition, RXR is entitled to participate in the profits of the Properties, if any, according to the agreement between the parties. As such, the Company has bifurcated RXR's advances based on the fair value of the loan component which was determined by discounting the future cash flows using a rate consistent with market mezzanine loans of 12.52%. As a result, \$387,910 has been recorded as a liability and \$75,290 as a member contribution. As of March 31, 2018 the outstanding RXR obligation is \$412,591, which includes accrued interest of \$24,681.

##### **Loans Payable – One Manhattan Square (250 South Street)**

Simultaneously with the closing of the RXR transaction, the Company entered into a \$750,000 construction loan facility with a consortium of banks in connection with One Manhattan Square, , of which \$350,856 is outstanding at March 31, 2018. The loan matures on August 30, 2019, and bears interest at LIBOR plus 3.00% during the land loan phase and 4.50% during the construction loan phase. The Company has the option to extend the loan for two one year periods. The loan is secured by a mortgage on One Manhattan Square, excluding the affordable housing component.

In connection with this loan, the Company purchased two interest rate caps at a cost of \$1,083 to manage its exposure to increases in the interest rate on this loan. The combined notional amount of the caps is \$598,000. The interest rate caps effectively limit the maximum interest rate on the debt to 6.50% through September 1, 2019, the date of expiration. The combined fair value of the rate caps is \$2,596 as of March 31, 2018. A gain of \$1,414 was recorded in the consolidated statement of operations.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued)  
*(Amounts In Thousands)*

**6. Loans Payable (continued)**

A member of the Company has guaranteed repayment of \$150,000 during the land loan phase, \$100,000 during the construction loan phase and completion of construction.

**Loans Payable – EVGB**

Also on September 1, 2016, the Company assumed a \$140,000 construction loan facility in connection with EVGB, of which \$121,226 is outstanding at March 31, 2018 of which \$9,042 was advanced during 2018. The loan matures on June 30, 2019, and bears interest at LIBOR plus 2.65% per annum. The Company has the option to extend the loan for two one year periods. The loan is secured by a mortgage on EVGB.

A member of the Company has guaranteed repayment of \$28,000 of the loan and completion of construction.

Aggregate future annual principal payments:

	250 South Street	229 Cherry Street	555TEN	EVGB	RXR – Mezzanine Debt	Total
2018	\$ –	\$ –	\$ 93	\$ –	\$ –	\$ 93
2019	350,856	–	1,191	121,226	–	473,273
2020	–	52	1,342	–	–	1,394
2021	–	35,463	1,512	–	412,591	449,566
2022	–	172	1,704	–	–	1,876
Thereafter	–	11,313	319,158	–	–	330,471
Total	350,856	47,000	325,000	121,226	412,591	1,256,673
Unamortized borrowing costs	(14,401)	(1,613)	(9,505)	(2,651)	(4,161)	(32,331)
	\$ 336,455	\$ 45,387	\$ 315,495	\$ 118,575	\$ 408,430	\$ 1,224,342

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 7. Advances from EB-5 Investors

During 2018, the Company did not receive advances through the Employment Based Fifth Preference Immigrant Visa Program (EB-5 Program). The US Congress established the EB-5 Program in 1990 in order to attract new investment capital into the country and to create new jobs for US workers. Pursuant to the EB-5 Program, foreign nationals who invest their capital in job-creating businesses and projects in the United States, (the EB-5 Investors) may qualify to become unconditional legal permanent residents of the United States. As of March 31, 2018 the Company has raised \$100,000 for 555TEN and \$161,500 for One Manhattan Square. The Company is required to pay a management fee to a related-party not to exceed 6% over a three-year period for 555TEN and 4.75% over a four-year period for One Manhattan Square on the aggregate dollar amount contributed by the EB-5 Investors. The Company is obligated to return an advance in the event that an EB-5 Investor's application is denied. At such time that an EB-5 Investor is admitted to the EB-5 Program their advance will be reclassified from liabilities to equity. As of March 31, 2018, 196 and 74 EB-5 investors related to 555TEN and One Manhattan Square have been accepted into the EB-5 Program and \$98,000 and \$37,000 has been reclassified to equity.

#### 8. Rental Income Under Operating Leases

Rental income is derived from residential and commercial tenants at 555TEN and EVGB.

The following is a schedule of future minimum rental income to be received under the commercial leases in effect as of March 31, 2018:

Year ending December 31:	
2018	\$ 3,165
2019	6,004
2020	6,010
2021	6,021
2022	6,094
Thereafter	198,978
	<u>\$ 226,272</u>

During 2017, the Company entered into operating leases for a portion of the retail space at 555TEN and EVGB that will commence during 2018 when the tenants take occupancy of the space.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 9. Related-Party Transactions

The Company has entered into several agreements with affiliates of Extell Development Company (Extell) to oversee the development the Properties. The aggregate amount incurred under these agreements as of March 31, 2018 is \$51,983 (including \$2,419 incurred during 2018) all of which has been capitalized. A summary of the agreements is as follows:

<u>Related Property</u>	<u>Fee Basis</u>	<u>Amount Incurred as of March 31, 2018</u>	<u>Amount Incurred as of December 31, 2017</u>
555TEN	\$13,667 payable in 26 monthly instalments	\$ 13,667	\$ 13,667
One Manhattan Square – 250 South Street	\$35,050 payable in 48 monthly instalments	25,412	23,188
One Manhattan Square – 229 Cherry Street	\$8,187 with \$2,455 payable in monthly instalments with 20% earned upon execution and the remainder based upon percentage of completion to the extent funds are available	6,873	6,678
EVGB	\$6,031 payable in 24 monthly instalments	6,031	6,031
		<u>\$ 51,983</u>	<u>\$ 49,564</u>

On August 31, 2016, the Company entered into an agreement with an affiliate of Extell to manage the operations of 555TEN. The agreement provides for a fee of 2.50% of gross receipts to be paid monthly. During 2018, the Company incurred a fee of \$123 all of which has been paid.

The Company has also entered into an agreement with an affiliate of Extell to manage the EB-5 Program investments described above. During 2018, the Company incurred fees of \$3,729.

## EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

### Notes to Consolidated Financial Statements (Unaudited) (continued) (Amounts In Thousands)

#### 9. Related-Party Transactions (continued)

On August 31, 2016, the Company entered into an agreement with an affiliate of RXR to provide advisory and other services. The agreement provides for a fee of \$500 per year to be paid quarterly. During 2018, the Company incurred a fee of \$125, all of which has been paid.

On February 26, 2018, the Company entered into an agreement with an affiliate of Extell to manage the operations of EVGB. The agreement provides for a fee of 2.75% of gross receipts to be paid monthly. During 2018, the Company did not incur a fee in connection with this agreement.

#### 10. Commitments and Contingencies

The Company leases the land element of 555TEN and EVGB under operating leases that expire on August 21, 2110 and November 1, 2111, respectively. Pursuant to the terms of the leases, the Company is required to pay all real estate taxes and other operating costs of each Property. During the development phase of each Property, all rents paid under these leases have been capitalized (\$399 of minimum rent and \$43 of real estate taxes during 2018). \$35,704 of straight-line rent is included in other liabilities.

The future minimum rental payments are as follows:

Year ending December 31:	
2018	\$ 3,547
2019	4,840
2020	4,840
2021	4,840
2022	4,840
2023	4,862
Thereafter	844,425
	<u>\$ 872,194</u>

The Company, from time to time, is subject to routine claims and lawsuits in the ordinary course of business. In the opinion of management, the ultimate disposition of these claims will not have a material adverse effect on the Company.

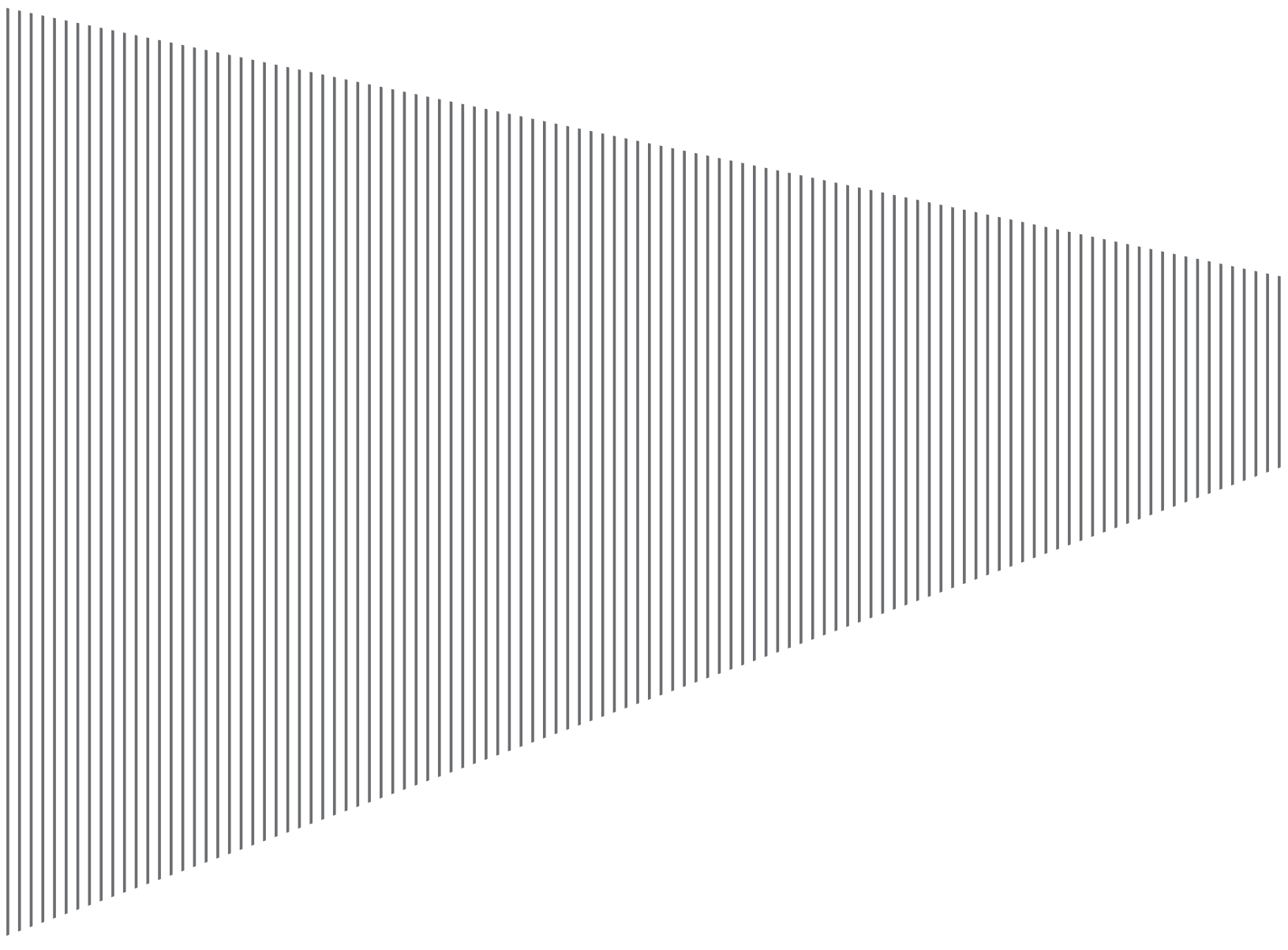
**About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit [ey.com](http://ey.com).

© 2018 Ernst & Young LLP.  
All Rights Reserved.

**[ey.com](http://ey.com)**





**Extell Limited**

**אקסטל לימיטד**

**פרק ג' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי**

- א. דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "התקנות").
- ב. הצהרת יו"ר דירקטוריון ונשיא לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות.
- ג. הצהרת סמנכ"ל הכספים של החברה לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות.

## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של Extell Limited (להלן: "התאגיד", או "החברה" לפי העניין), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. גארי ברנט, יו"ר דירקטוריון ונשיא;

2. מרק הלר, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 במרץ 2018 היא אפקטיבית.

## הצהרת יו"ר דירקטוריון ונשיא לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות

אני, גארי ברנט, המכהן כיו"ר דירקטוריון ונשיא החברה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Extell Limited (להלן: "התאגיד" או "החברה" לפי העניין) לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 במאי 2018

גארי ברנט,

יו"ר דירקטוריון ונשיא

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות

הח"מ, מרק היר, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Extell Limited (להלן: "התאגיד" או "החברה") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 במאי 2018

מרק היר,

סמנכ"ל הכספים