



דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2018 ;

2. דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית של החברה, ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 2017¹ (להלן: "הדוח התקופתי") מצוי בפני קוראו.

הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 14th Street. יש לציין שלחברה אין כל זכויות וחובות בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של הפרויקט הידוע בשם 14th Street.

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

1. מבוא

1.1. נכון ליום 30 בספטמבר 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.ג. 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.ג. (להלן: "אגרות החוב (סדרה ב')"). כאמור בסעיף 2.1.1 להלן, מועד התשלום הראשון של קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית הצבורה בגינן, הוקדם ליום 3 בדצמבר 2018 חלף 31 בדצמבר 2018.

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. ביום 8 בנובמבר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה את הקדמת

מועד תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסך של 525 מיליון ש"ח (50% מסך קרן אגרות החוב) אשר מועד תשלומה המקורי על פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן בס"ק זה: "שטר הנאמנות") נקבע ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן בס"ק זה: "מועד התשלום המקורי"). יחד עם הקדמת התשלום כאמור, הוחלט גם כי יוקדם תשלום מלוא הריבית הצבורה בגין הקרן של אגרות החוב (סדרה א'), אשר מועד תשלומה המקורי על פי שטר הנאמנות הינו מועד התשלום המקורי, ויחושב כאילו היתה משלמת במועד התשלום המקורי (להלן בס"ק זה: "התשלום המוקדם").

יצוין כי עם קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביום 14 בנובמבר 2018, נקבע כי התשלום המוקדם ישולם ביום 3 בדצמבר 2018. לפרטים ראו בדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-103543, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.1.2. ביום 1 בנובמבר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה רכשה את מלוא החזקות השותפים המרכזיים של החברה בנכס הידוע בשם Carlton House בתמורה לסך של כ-18.8 מיליון דולר וכתוצאה מכך, עלה אחוז החזקתה בנכס ל-52.45%.

2.1.3. ביום 7 בנובמבר 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, EX/CPS Holding LLC, חברה כלולה של החברה (להלן בס"ק זה: "EX/CPS Holding"), המחזיקה בנכס הידוע בשם One Manhattan Square לרבות בחלק המוחזק תחת התאגיד 229Cherry Street LLC (המחזיקה בבניין לדיוור בר השגה בפרויקט כאמור), חלקה את החזקותיה בעין באופן שלאחר החלוקה כאמור, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בבניין לדיוור בר ההשגה. משכך, הבניין לדיוור בר ההשגה כאמור שוחרר משעבוד הלוואת ה-Mezzanine של RRR.

2.1.4. בהמשך לאמור בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2018 בקשר עם ניהול ומשא ומתן להתקשרות בהסכמי מימון בעניין פרויקט Brooklyn Point (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"), ביום 27 ביולי 2018, התקשרו חברות מאוחדות של החברה בהסכם מימון בכיר מסוג הלוואת בנייה (Construction Loan) בסך כולל של 425 מיליון דולר ארה"ב וכן בהסכם מימון מסוג Mezzanine בסכום של 105 מיליון דולר ארה"ב (ההלוואה הבכירה יחד עם הלוואת ה-Mezzanine, תקראנה להלן יחדיו בס"ק זה: "ההלוואות" או "ההסכמי המימון").

עם ההתקשרויות בהסכמי המימון האמורים, הפרויקט מומן במלואו.

כמו כן, כתוצאה מההתקשרויות בהסכמי המימון הועלו לחברה (סולו) מזומנים חופשיים בסך של כ-74 מיליון דולר ארה"ב.

עוד יצוין כי כתוצאה מההתקשרויות בהסכמי המימון, לחברה יש את כל הסכום הדרוש (ולמעלה מכך) לתשלום מלוא סכום הקרן הראשונה והריבית של אגרות החוב סדרה א' בחודש דצמבר

2018². ראו גם בדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביולי 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-070846, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.1.5. החברה מתכבדת לדווח כי ביום 23 באוגוסט 2018, התקשרו חברות מאוחדות של החברה בהסכם מימון עם התאגיד הבנקאי JP Morgan Chase Bank, National Association (להלן: "התאגיד הבנקאי" או "JP Morgan") בהיקף כולל של כ- 500 מיליון דולר (בחלוקה כמפורט להלן), המובטח בארבעה נכסים של החברה הידועים בשמות:

(1) st54 (להלן: "הנכס ברחוב 54") (2) 45st (3) 125th St. Lexington Av. מניות סוג C מפרויקט Central Park Tower (להלן: "מניות C"³ ויחדיו: "הפרויקטים המשועבדים"), אשר ימשך כדלקמן (להלן: "ההלוואה"):

א. סך של 332 מיליון דולר ימשך במועד העמדת ההלוואה וישמש למימון מחדש של הלוואות הרובצות על הנכסים (1) עד (3) מתוך הפרויקטים המשועבדים לעיל (לרבות עלויות עסקה בגין המימון מחדש כאמור);

ב. סך של 69.5 מיליון דולר ישמש ככרית ריבית להלוואה, אשר ממנה תשולם הריבית בגין ההלוואה;

ג. 98.5 מיליון דולר יועמדו כקו אשראי אשר יהיה זמין לשימוש שוטף של החברה בהתאם לצרכיה;

עם השלמת ההלוואה ולאחר פירעון ההלוואות אשר רבצו על הנכסים המשועבדים⁴, לפי העניין ולאחר שחרור פקדונות אשר היו חלק מאותן הלוואות שנפרעו, יועלו לחברה (סולו) מזומנים חופשיים בסך של כ-65.7 מיליון דולר. זאת בנוסף לקו האשראי בסך של 98.5 מיליון דולר כאמור לעיל שהועמד לחברה לשימוש שוטף ולצרכיה. ראו גם בדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-078049, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.1.6. בקשר עם הנכס ברחוב 54 ואגב אישור המימון כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל, יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו כי בעל השליטה בחברה יתרום לחברה ללא תמורה במזומן את חלקו בנכס הידוע ברחוב 54, כך שלאחר ביצוע ההעברה כאמור תחזיק החברה בכ- 93% מהזכויות בנכס האמור (להלן: "הזכויות הנתרמות"). יתרת הזכויות מוחזקות על ידי שותף צד ג'.

ביום 2 באוגוסט 2018 וביום 22 באוגוסט 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את העסקה המתוארת בסעיף 2.1.2 לעיל כעסקה עם בעל שליטה אשר יש לו עניין אישי בה ונימקו את אישורם בכך כי תרומת חלקו של בעל השליטה בחברה בנכס תגדיל את ההון העצמי של החברה בכ-120 מיליון דולר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), תגרום לכך כי החברה תחזיק באחוז החזקה משמעותי בנכס עם שיעור מינוף נמוך מאוד שכן שווי של הנכס האמור, ליום 30 ביוני 2018 (יחד עם הזכויות הנתרמות), עמד על 425 מיליון דולר והחוב עליו (לאחר העמדת ההלוואה נשוא דוח זה) הינו 119 מיליון דולר. כמו כן ציינו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי העסקה היא לטובת החברה.

2 יצוין כי ביום 31 בדצמבר 2018 חל מועד התשלום הראשון (מתוך שניים) של אגרות החוב סדרה א' של החברה.
3 מניות בכורה ללא זכויות הצבעה סדרה C – מוחזקות 100% בידי Extell Rock. לפרטים ראו בסעיף 1.7.4.1 א' לפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
4 בנכס הידוע בשם הנכס ברחוב 54, נפרעה חלק מההלוואה שהייתה על הנכס ונותר סך של כ-56,000 אלפי דולר. אגב פירעון חלקי זה, הוארכה תקופת ההלוואה כאמור בכ-3 שנים.

- 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 מחזיקה במלוא זכויות מתחם המגורים והחניון שצפויים להיבנות בנכס, נטלה על עצמה את ההלוואה הקיימת על הנכס ואילו קבוצת קושנר מחזיקה במלוא זכויות המלון ושטחי המסחר שצפויים להיבנות בנכס (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"). ביום 11 ביוני 2018 הושלמה העסקה כאמור.
- לפרטים אודות ההסכם האמור ראו בדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (להלן: "**דוח רבעון שני 2018**") המופיע בפרק ב' לדוח זה.
- 2.1.8. בהמשך לאמור בדוח דירקטוריון החברה ליום 31 במרץ 2018, בקשר עם עדכון והארכת הסכם הלוואה בכירה הרובצת על נכס הידוע בשם One 57 (להלן בס"ק זה: "**הפרויקט**" ו- "**ההסכם ההלוואה**" בהתאמה), ביום 15 ביוני 2018 התקשרה החברה בתיקון להסכם ההלוואה במסגרתו, בין היתר, הוארך מועד הפירעון האחרון ליום 16 ביולי 2019 חלף יום 16 ביולי 2018, ניתנה לחברה אפשרות הארכה לתקופה נוספת בת חצי שנה וכן הגיעה החברה להסכמות עם המלווה בדבר שחרור כספי מכירת דירות בפרויקט לחברה אשר יאפשרו לחברה לקבל חלוקות ברמת הסולו של מזומנים חופשיים בסך של כ-18.75 מיליון דולר (9.5 מיליון דולר מתוכם התקבלו אצל החברה במהלך חודש יוני 2018). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביוני 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-058171, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 2.1.9. בהמשך לדיווח החברה מיום 1 באפריל 2018 ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2018, בקשר עם ניהול משא ומתן למימון מחדש של הלוואה בנכס החברה הידוע בשם Boston InterContinental, המוחזק באמצעות חברה כלולה של החברה (להלן בס"ק זה: "**המלון**"), ביום 13 ביוני 2018 התקשרו החברות המחזיקות במלון בהסכם מימון בכיר (Senior Loan) בסך של 175 מיליון דולר ארה"ב וכן בהסכמי מימון מסוג Mezzanine בסכום כולל של 90 מיליון דולר ארה"ב. כתוצאה מההתקשרויות בהסכמי המימון האמורים, הועלו לחברה (סולו) מזומנים חופשיים בסך של כ-31 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 ביוני 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-057703 המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 2.1.10. ביום 28 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים ראו דוח מיידי בדבר החלוקה כאמור מיום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-079618, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 2.1.11. ביום 22 באוגוסט 2018 התקשרה החברה בהסכם מימון בקשר לנכס הידוע בשם Street 54 Portfolio, בסכום של כ-56 מיליון דולר, אשר ישא ריבית שנתית של Libor+4%, לצורך מימון מחדש של הלוואה קיימת על הנכס. לפרטים אודות הסכם המימון כאמור ראו סעיף 1 לנספח א' לדוח זה.
- 2.1.12. במהלך הרבעון השלישי החלה החברה בגיוס משקיעים מסוג EB-5 בהיקף של עד 10 מיליון דולר להשקעות בנכס הידוע בשם Brooklyn Point. נכון ליום 30 בספטמבר 2018 גייסה החברה כ-1 מיליון דולר משני משקיעים.

3. חלק א'

הסברי הדירקטוריון בנוגע למצבה הכספי של החברה, תוצאות פעילותה, הונה ותזרים המזומנים שלה לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (כל הסכומים הינם באלפי דולר, אלא אם מצוין אחרת);

3.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017			
	(מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)				
אלפי דולר					
נכסים לא שוטפים	1,539,807	1,265,816	1,317,632	222,175	הנכסים הלא שוטפים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2018 מורכבים בעיקר מנדל"ן להשקעה בסך של כ-819,868 אלפי דולר והשקעה בחברות כלולות בסך של כ-692,256 אלפי דולר. הגידול בנכסים הלא שוטפים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-222,175 אלפי דולר נבע בעיקר מ: (1) גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-425,861 אלפי דולר הנובע בעיקרו מאיחוד נכס הידוע בשם 54 th Street. (2) קיטון נטו בהשקעות בחברות כלולות בסך של כ-192,181 אלפי דולר אשר עיקרו נבע מהחזר הון ודיבידנדים אשר קיבלה החברה מחברות כלולות שונות ומאיחוד נהכס הידוע בשם 54 th Street שעבר מהצגה כחברה כלולה לחברה מאוחדת.
נכסים שוטפים	1,978,758	1,360,065	1,658,823	319,935	הנכסים השוטפים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2018 מורכבים בעיקר ממזומנים בסך של כ-241,463 אלפי דולר ומלאי בסך של כ-1,560,163 אלפי דולר. העלייה בנכסים השוטפים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-319,935 אלפי דולר נבעה בעיקר מ: (1) תוספת למלאי בסך של כ-28,932 אלפי דולר בקשר עם איחוד הנכסים וההתחייבויות של הנכס Pier Vilaage III; (2) תוספת למלאי בסך של כ-413,549 אלפי דולר בקשר עם השקעות נוספות בנכסים Pier Village Lofts ו-Brooklyn Point, Central Park Tower; (3) קיטון במלאי בסך של כ-34,908 אלפי דולר, בקשר עם הכרה בהכנסת עסקת Nordstrom.

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017			
	(מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)				
אלפי דולר					
נדל"ן להשקעה מיועד למכירה	-	30,500	-	-	
סה"כ נכסים	3,518,565	2,656,381	2,976,455	542,110	
סה"כ הון	1,223,736	1,102,126	1,196,323	27,413	ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 מורכב מסך של כ-502,862 אלפי דולר בגין הון מניות והון נפרע, יתרת רווח בסך של כ-550,151 אלפי דולר, קרן הון מגידור תזרים מזומנים בסך של כ-3,846 אלפי דולר וכ-166,877 אלפי דולר המיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה.
					הגידול בהון החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-27,413 נובע בעיקרו מ:
התחייבויות לא שוטפות	651,304	489,480	481,286	170,018	(1) גידול בסך של כ-83,136 אלפי דולר בהון מניות הנובע מתרומת בעל השליטה את חלקו בנכס הידוע בשם 54 th Street.
					(2) קיטון ביתרת רווח בסך של כ-154,839 אלפי דולר מהפסד שוטף וחלוקת דיבידנד בסך של 125,000 אלפי דולר;
התחייבויות לא שוטפות	651,304	489,480	481,286	170,018	(3) גידול בסך של כ-103,360 אלפי דולר ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה הנובע בעיקרו מסיווג השקעות של משקיעי EB-5 שאושרו מהתחייבות שוטפת לזכויות שאינן מקנות שליטה וכן מתרומת זכויות שאינן מקנות שליטה כתוצאה מאיחוד נכס הידוע בשם 54 th Street.
					ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2018 מורכבות בעיקר מכ-305,228 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הלוואות בסך של 346,066 אלפי דולר המתחייבות לנכסים הידועים בשם 45 th Street, 54 th Street, 125 th Street, W Hotel, One 57 Retail.
התחייבויות לא שוטפות	651,304	489,480	481,286	170,018	הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-170,018 אלפי דולר נובע בעיקר מסיווג מחדש בסך של כ-60,000 דולר בהלוואה הקשורה בנכס הידוע בשם W Hotel וכן מאיחוד נכסים והתחייבויות בקשר עם הנכס הידוע בשם 54 th Street.

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017			
	(מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)				
אלפי דולר					
התחייבויות השוטפות	1,643,525	1,064,775	1,298,846	344,679	ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2018 מורכבות מהלוואות בסך של כ- 1,111,029 אלפי דולר בגין הנכסים הידועים בשם Brooklyn Point ו- Central Park Tower , אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ- 141,437 אלפי דולר, מקדמות ממשקיעי הון מועדף (Preferred Equity) בקשר עם נכס הידוע בשם Central Park Tower בסך של כ- 107,260 אלפי דולר, מקדמות ממשקיעי EB-5 בסך של כ- 127,466 אלפי דולר וסך של כ-131,844 אלפי דולר בגין יתרות זכאים שטרם שולמו. העלייה בהתחייבויות השוטפות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-344,679 אלפי דולר נובעת בעיקר מ: (1) גידול של כ-93,227 אלפי דולר בהתחייבויות אחרות בעיקר 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- 210,886 בהלוואות כתוצאה מקבלת הלוואות בסך של כ-244,422 בקשר עם נכסים הידועים בשם Brooklyn Point ו- Central Park Tower, נטילת התחייבות בסך של כ-10,970 כתוצאה מפירוק השותפות והתחלת איחוד של החברה אשר מפתחת את נכס Pier Village Lofts וסיווג מחדש של 64,457 אלפי דולר בקשר עם נכס הידוע בשם 125 th Street. (3) גידול בסך של כ-40,337 בגין יתרות זכאים שטרם שולמו.
סה"כ התחייבויות והון	3,518,565	2,656,381	2,976,455	542,110	

3.2. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017 (מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)	2018	2017 (מתואם לאחר אימוץ IFRS 15)			
	אלפי דולר						
הכנסות	45,845	63,425	4,349	20,939	84,127	(17,580)	הכנסות לתקופה של תשעה חודשים שהתסיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבות בעיקר ממכירת שטחי מסחר בנכס הידוע בשם Central Park Tower וההכרה בהכנסות נדחות בקשר עם נכס הידוע בשם Kent.
עלות ההכנסות	(37,206)	(61,933)	(5,618)	(20,657)	(82,495)	24,727	עלות ההכנסות לתקופה של תשעה חודשים שהתסיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבת בעיקר ממכירת שטחי מסחר בנכס הידוע בשם Central Park Tower.
רווח (הפסד) גולמי	8,639	1,492	(1,269)	282	1,632	7,147	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	150	4,278	-	(353)	41,033	(4,128)	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו	(734)	(4,760)	(1,387)	(1,707)	40,800	(4,026)	
הנהלה וכלליות	(32,747)	(22,255)	(11,407)	(8,368)	(31,947)	(10,492)	הוצאות הנהלה וכלליות לתקופה של תשעה חודשים שהתסיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבים מדמי ניהול, בהתאם להסכם הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 30 במאי 2014, דמי ניהול הקשורים במשקיעי EB-5, הוצאות שיווק ומכירות.
הכנסות (הוצאות) אחרות	(23)	(171)	3	181	(1,090)	148	
רווח תפעולי	(24,715)	(21,416)	(14,060)	(9,965)	50,428	(3,299)	
הכנסות מימון	6,251	2,467	3,172	1,083	4,040	3,784	

הוצאות המימון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבות בעיקר מ:							
(1) 16,483 אלפי דולר ממימון הוצאות בקשר עם הלוואות בעניין נכסים הידועים בשם Times Square Portfolio, 125 St./ Lexington, Ring Properties, One 57 Retail, 45 th street, Riverside Retail ו-54 th Holdings	(6,950)	(22,033)	(5,269)	(9,562)	(16,416)	(23,366)	הוצאות מימון
(2) סך של כ- 6,883 אלפי דולר ממימון הוצאות בקשר עם אגרות החוב של החברה (סדרה א' ו- סדרה ב').							
	(3,847)	504	(1,342)	(329)	1,546	(2,301)	שינוי נטו בשווי הוגן של נגזרים
הפרשי המטבע לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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.	22,979	(16,589)	1,457	853	(13,767)	9,212	הפרשי מטבע
	12,667	16,350	(14,036)	(19,926)	(47,586)	(34,919)	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
הוצאות מס הכנסה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבים ממיסים לעריית ניו-יורק (NYC) בגין רווח הנובע ממכירת שטחי מסחר בנכס הידוע בשם Central Park Tower.	(167)	-	-	(167)	-	(167)	הוצאות מיסוי
	12,500	16,350	(14,036)	(20,093)	(47,586)	(35,086)	סה"כ רווח (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכב מהתאמות הקשורות לחוזי החלפת מטבע לשם גידור אגרות החוב (סדרה א') של החברה.	(11)	(3,972)	(2,260)	(2,867)	(4,233)	(4,244)	רווח (הפסד) כולל אחר
	12,489	12,378	(16,296)	(22,960)	(51,819)	(39,330)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

3.3. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017	2018	2017			
			אלפי דולר				
תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבים בעיקר מ:							
(1) סך של כ-311,448 אלפי דולר עלייה בסעיף המלאי בקשר עם נכסים הידועים בשם Brooklyn, Central Park Tower, Pier Village ו-Point ;	(240,037)	(151,567)	(117,181)	(63,854)	(225,508)	(88,470)	
(2) סך של כ-33,539 אלפי דולר ממכירת שטחי מסחר בנכס הידוע בשם Central Park Tower ;							
(3) סך של כ-43,326 אלפי דולר מדבידנדים שמקורם בנכסים הידועים בשם Pier Village, One57 ו-Boston InterContinental.							
תזרימי המזומנים מפעילות השקעה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבים בעיקר מ:							
(1) קיטון של כ-28,439 אלפי דולר במזומנים מוגבלים.	41,232	132,509	99,934	16,226	176,046	(91,277)	
(2) סך של כ-17,581 אלפי דולר החזר הון מכלולות בנכס הידוע בשם One57 ומהמיזם המשותף עם RXR.							
תזרימי המזומנים מפעילות השקעה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 מורכבים בעיקר מ:							
(1) תשלום דיבידנד בסך של 125,000 אלפי דולר ;	128,208	98,517	104,293	34,318	299,461	29,691	
(2) סך של כ-102,260 אלפי דולר ממקדמות ממשקיעי הון מועדף (Preferred Equity) בקשר עם הנפקת יחידות מסדרה B בנכס הידוע בשם Central Park Tower ;							
(3) סך של כ-52,000 אלפי דולר מקדמה ממשקיעי EB-5 ;							
(4) סך של כ-89,608 אלפי דולר תשלומי ריבית ;							
(5) סך של כ-187,899 תקבולי הלוואה נטו.							

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

4.1. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018, מתקיים סימן אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970, עקב תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (הנובע בעיקרו מהשקעות במלאי פרויקטים בהקמה).

4.2. יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2018, לחברה הון חוזר במאוחד בסך של כ- 335 מיליון דולר. ההון החוזר כולל נכסים והתחייבויות שמחזורם עולה על 12 עשר חודשים. יצוין כי נכון למועד הדוח לחברה הון חוזר מאוחד, לתקופה של שניים עשר חודשים, בסך של כ-71 מיליון דולר.

לעניין זה ראו גם הטבלה להלן:

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכן ליום 30.9.2018	(באלפי דולר)
418,595	(1,560,163)	1,978,758	נכסים שוטפים
347,403	(1,296,122)	1,643,525	התחייבויות שוטפות
71,192	(264,041)	335,233	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 197 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 9/2020	לשנה מ-1/2019 עד 12/2019	לתקופה מ- 10/2018 עד 12/2018	
54	65	230	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
			מקורות מחברות מוחזקות
547	95	11	חלוקות מפעילות שוטפת (הערה ס' 4.5.1)
-	92	18	חלוקות שמקורן מקבלת הלוואות (הערה ס' 4.5.2)
			פעילות שוטפת בסולו
(1)	(2)	-	הוצאות הנחלה וכלליות
(15)	(20)	(5)	דמי ניהול לחברת הניהול
			שימושים לחברות מוחזקות
(70)	(19)	(32)	השקעות בחברות מוחזקות (הערה ס' 4.5.3)
			פעילות מימון בסולו
-	(145)	(145)	פרעון אגרות החוב
-	6	-	מזומנים מוגבלים בשימוש
(5)	(18)	(12)	תשלומי ריבית בגין אגרות חוב
456	(11)	(165)	סה"כ תזרים נטו בתקופה
510	54	65	יתרת מזומנים לסוף תקופה
-	74	50	יתרת קו אשראי זמין

* יציגו כי נתוני תזרים המזומנים החזוי לעיל, מורכבים מנתוני סולו של החברה.

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- 13,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018, עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-49,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019 וכן עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 24,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2020. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-61 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח כולל של 326,000 ר"ר (99 מתוך 132 יחידות).

2) נכס Carlton House - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-4,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018 וכן עסקאות למכירת 18,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-32 מיליון דולר) הינה חלקה

של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 148,000 ר"ר (64 מתוך 68 יחידות).

(3) נכס The Kent - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ- 14,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018, עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-130,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019 וכן להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 31,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2020. 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.

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 34,000 ר"ר (19 מתוך 83 יחידות).

(4) פרויקט One Manhattan Square - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-408,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019 וכן עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-306,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2020. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-323 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

(5) נכס Central Park Tower - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-166,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2020. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-121 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

(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 Brooklyn Point - החברה צופה כי תשלים גיוס השקעות EB-5 נוספות אשר יניבו לה כ-8 מיליון דולר מזומנים חופשיים.

(2) הנכס Central Park Tower - החברה צופה כי תשלים גיוס השקעות EB-5 נוספות אשר יניבו לה כ-44 מיליון דולר מזומנים חופשיים נטו לאחר מימון הוצאות הריבית של ההלוואה שהועמדה כנגד מניות מסוג Class B Preferred בנכס.

(3) הנכס 555TEN - החברה צופה כי תשלים מימון מחדש לנכס במהלך השנה המסיימת ביום 31 בדצמבר 2019. המזומנים שינבעו כתוצאה מהמימון מחדש האמור ישמשו לפירועון הלוואת RXR.

4) הנכס One Manhattan Square – החברה צופה כי תשלים התקשרות בהסכם מימון מסוג הלוואת מלאי (Inventory Loan) בקשר עם היחידות שטרם נמכרו בנכס, במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. כספי ההלוואה ישמשו לפירעון הלוואת RXR, פירעון אשר צפוי להניב לחברה מזומנים חופשיים בסכום של כ- 29 מיליון דולר.

5) קו אשראי JP Morgan - החברה צופה כי תמשוך סכום של כ-25 מיליון דולר מקו האשראי אשר הועמד לה על ידי JP Morgan במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019.

4.5.3. השקעות בחברות מוחזקות מורכבות מהאמור להלן:

1) הפרויקט The Lofts at Pier Village⁵ - כ-11 מיליון דולר למימון המשך פעילויות הפיתוח תוך ציפייה להתקשרות בהסכם הלוואת בנייה במהלך חודש דצמבר 2018.

2) הנכס 45th Street – כ-10 מיליון דולר למימון פקדונות חוזיים ורכישות עתידיות.

3) הנכס Carlton House - כ-20 מיליון דולר לרכישת זכויות שותפים ופרעון הלוואה קיימת.

4) הנכס W Hotel - כ-67 להחזר הלוואת mezzanine כולל סכומי ריבית.

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 וחוף בנקאיים להלוואות בניה לפרויקטים Boston InterCotinental ו- Brooklyn Point (אשר נתלה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי). נכון ליום 30 בספטמבר 2018, לפי לוחות הסילוקין הקיימים, 1.8% 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 לשלושת החודשים הקרובים עד מועד התשלום הראשון של קרן אגרות החוב (סדרה א')

5.2.1. ביום 8 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה את הקדמת מועד תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסך של 525 מיליון ש"ח (50% מסך קרן אגרות החוב) אשר מועד תשלומה המקורי על פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן בס"ק זה: "שטר הנאמנות") נקבע ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן בס"ק זה: "מועד התשלום המקורי"). יחד עם הקדמת התשלום כאמור, הוחלט גם כי יוקדם תשלום מלוא הריבית הצבורה בגין הקרן של אגרות החוב (סדרה א'), אשר מועד תשלומה המקורי על פי שטר הנאמנות הינו מועד התשלום המקורי, ויחושב כאילו היתה משלמת במועד התשלום המקורי (להלן בס"ק זה: "התשלום המוקדם").

יצוין כי עם קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביום 14 בנובמבר 2018, נקבע כי התשלום המוקדם ישולם ביום 3 בדצמבר 2018. לפרטים ראו בדוח מיידי שפרסמה הבחירה ביום 15 בנובמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-103543, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

5.2.2. 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 נוספים בקשר עם מצב נזילות החברה ראו בביאור 1' 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 חוזה 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. ביום 28 באוגוסט 2018, הסתיימו חוזי החלפת המטבע האמורים והחברה המירה דולרים אמריקאים לשקלים בשער חליפין עדיף על הקבוע בשערי אותם חוזים.

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 חוזה 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 30 בספטמבר 2018, לחברה בטחונות בסך של כ- 6,069 אלפי דולר לגידור השפעות המט"ח בגין חוזים אלו.

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, חוזי ההחלפה נרשמו לפי שווי השוק ההוגן שלהם בסך של כ- 4,182 אלפי דולר. סך של כ- 19,268 אלפי דולר הוכר כהפסד בדוח רווח והפסד בהפרשי שער וסך של כ- 4,244 אלפי דולר הוכר כהפסד 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 30 בספטמבר 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%
3,424,650	3,406,301	3,388,210	3,370,373	3,352,783

שינויים בשווי הוגן של אגרות חוב:

-10%	-5%		+5%	+10%
443,400	440,911	438,453	436,025	433,626

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%
170,665	161,683	153,599	146,285	139,635

שינויים ביתרת אגרות החוב:

-10%	-5%		+5%	+10%
466,883	457,209	448,502	440,625	433,463

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 לעניין 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. 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 הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול (בעלת מומחיות חשבונאית פיננסית);
- **מר מאיר יעקובסון**, דח"צ (בעל מומחיות חשבונאית פיננסית);
- **מר אהוד (אודי) ארז**, דירקטור בלתי תלוי (בעל מומחיות חשבונאית פיננסית);

7.3. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות תרומות.

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

8.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 התקן החשבונאי IFRS 15 כאמור החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופה של תשעה 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 30 בספטמבר 2018 ונכון למועד פרסום הדוח:

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	
סדרה מהותית	סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
2 ביוני 2014	2 באפריל 2015	מועד הנפקה
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	מועדי הגדלת הסדרה
1,050,000	600,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (ש"ח)
1,050,000	600,000	שווי נקוב ליום 30 בספטמבר 2018 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 30 בספטמבר 2018
3,540	2,580	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפים)
291,234	165,695	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, כולל ריבית לשלם בניכוי עלויות הנפקה (באלפים)
1,040,130	550,140	שווי בבורסה ליום 30 בספטמבר 2018 (אלפי ש"ח)
שיעור הריבית קבוע - 4.65% 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 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.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
ביום 28 באוגוסט 2017 הודיעה מידרוג על הורדת הדירוג של אגרות החוב של החברה מדירוג il.A2 עם אופק זירוג יציב לדירוג il.A3 והותרת אופק זירוג יציב, החלטה שהשפיע על העלאת שיעור הריבית על אגרות החוב. לפרטים ראו בדוח מידי שפרסמה החברה מיום 29 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא: 01-087111, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.	הורדת דירוג מיום 28 באוגוסט 2017	
אגרות החוב (סדרה א') תפרענה בשני (2) תשלומים שנתיים שווים לא צמודים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019 (כולל), באופן שכ"א מתשלומים יהווה 50% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	פירעון בשני (2) תשלומים שנתיים שווים לא צמודים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021 באופן שכ"א מתשלומים יהווה 50% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').	מועדי תשלום הקרן

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה
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.	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.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה

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 30 בספטמבר 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
מידרג	A2 אופק יציב	A3 אופק יציב	A3 אופק יציב	ביום 5 בספטמבר 2018, מידרג הוציאה מבחינה את דרוג אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה, הותירה על כנו את דירוג A3 והציבה אופק דירוג יציב. לפרטים ראו בדוח מיידי שפרסמה החברה מיום 05 בספטמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082879, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.3.2. דירוג אגרות חוב (סדרה ב'):

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה ב')	דירוג נכון ליום 30 בספטמבר 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 5 בספטמבר 2018, מידרוג הוציאה מבחינה את דירוג אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה, הותירה על כנו את דירוג A3 והציבה אופק דירוג יציב. לפרטים ראו בדוח מיידי שפרסמה החברה, מיום 05 בספטמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082879, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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.

9.5. אסיפות מחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 30 בספטמבר 2018 ולמועד הדוח, לפי העניין, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב'), ברבעון האחרון.

9.6. הליכים משפטיים

ביום 31 ביולי 2018, נערך דיון קדם משפט בבית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין בקשה לגילוי מסמכים שהוגשה בקשר עם חלוקת הדיבידנד שבצעה החברה בחודש מרץ 2018. לפרטים אודות הבקשה לגילוי מסמכים כאמור 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,056,859 אלפי דולר.	כן
5.4 (א) ⁶	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 30 בספטמבר 2018, הון כולל זכויות מיעוט - 1,223,736 אלפי דולר סך מאזן - 3,518,565 אלפי דולר היחס הינו 34.78%	כן
5.4 (ב) ⁶	יחס ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ- 25%.		

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

כ	נכון ליום 30 בספטמבר 2018, אמצעיה הנזילים של החברה הינם 229,781 אלפי דולר.	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.	6.4(3)
כ	נכון ליום 30 בספטמבר 2018, סך הנכסים המניבים בתוספת מזומן פחות שני תשלומי ריבית, מביאים לתוצאה של 1,097,028 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה א') ו- 1,100,874 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה ב').	נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים (ללא קרקעות) (כולל חלק החברה בנדל"ן להשקעה מנכסים מניבים (ללא קרקעות) בחברות כלולות) בצירוף סך המזומן בחברה (בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה (בהתאם לתקנה 138/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.	6.4(4)
כ	נכון ליום 30 בספטמבר 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 138/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.	6.4(5)
כ	נכון ליום 30 בספטמבר 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.	6.4(6)

כמו כן, החברה מאשרת כדלקמן, נכון ליום 30 בספטמבר 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).

החברה מאשרת כי לא התקשרה בעסקאות בניגוד להתחייבות זו.

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: 29 בנובמבר 2018

נספח א' – הלוואות מהותיות

1. להלן פרטים עיקריים אודות הסכמי הלוואה המהותיים¹ שהועמדו על ידי תאגידים פיננסיים ובנקאיים ושהינם בתוקף נכון למועד הדוח.

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.09.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבדים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
1.	Extell West 57th Street LLC One 57	תאגיד בנקאי	17.7.2014	337,000	24,938	תשלום קרן אחד בסוף תקופת ההלוואה (בלון). תשלומי ריבית חודשיים.	16.7.2019 (קיימת אפשרות לתקופת הארכה בת חצי שנה)	שעבוד ראשון בדרגה על יחידות הדירור שטרם נמכרו בנכס (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 ובמועד, של (i) כל הריבית שנצטברה וטרם שולמה על ההלוואה וכל עמלה שיש לשלם על פי הסכמי ההלוואה; (ג) ערבות מסוג "Bad Boy". ציון כי החברה הכלולה התחייבה לשפות את החברה באופן מלא, בגין מתן הערבויות האמורות לעיל למלוא התחייבויות החברה הכלולה (100%). במסגרת הערבויות האמורות, החברה התחייבה להחזיק בנכסים נזילים בשווי שלא יפחת מ- 20 מיליון דולר וכן התחייבה לשווי נקי (NAV) שלא יפחת מסך של 275 מיליון דולר. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחייבות זו.	פירעון מוקדם: כלל, הלווה יכולה בכל עת לפרוע כל או חלק מההלוואה (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 ם של בנקים בהובלת JPMorgan Chase Bank.	29.12.2017	900,000	235,000	תשלומי ריבית בלבד; הקרן תשולם מתוך דירות בפרויקט. קיימת דרישה לעמוד בתשלום קרן של 300 מיליון דולר עד חלוף 4 שנים ממועד העמדת ההלוואה. הריבית תשולם מדי חודש.	29 בדצמבר 2021 לתאגיד הלווה אופציה להאריך את תקופת ההלוואה 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 בפרויקט. כמו כן, יינתן שעבוד 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 ההלוואה. החברה התחייבה לשמור על שווי נכסי מינימלי (Net worth) של 500 מיליון דולר ונזילות של 75 מיליון דולר, אשר תפחת ל-50 מיליון דולר, בכפוף להשלמת בנייה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. כמו כן, החברה התחייבה להתקשר בחוזי מכירה בסכום כולל של 500 מיליון דולר עד חלוף 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה.	עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכם מסוג זה. כמו כן, קיימת עילה לפירעון מיידי ככל שהחברה לא תעמוד בהסכם עם Nordstrom.

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

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.09.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / 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 (בלון); 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 ההלוואה). יובהר כי 11 המניות סוג B האמורות, הועמדו כבטוחה בלבד ואינן ניתנות להמרה לדירות בפרויקט אלא בכפוף להליך מימוש כמקובל בחלוואות מסוג זה.	11% (שוטף)	החברה העמידה ערבויות סטנדרטיות להלוואות בנייה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Carve-out Non-Recourse (אין ערבות לתשלום ההלוואה). 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 ההלוואה.	עילות מקובלות לפירעון מידי 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.	1.11.2049	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות החכירה מכוח הסכם החכירה לטובת התאגיד המלווה.	LIBOR + 2.68%	החל מחודש ספטמבר 2018, ובמועדים מאוחרים נוספים המפורטים בהסכם ההלוואה, 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 ההלוואה; (4) ערבות ביצוע להשלמת חלק משמעותי של בניית הפרויקט, בתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם ההלוואה; (5) התחייבות לשיפוי בגין הפרת דיני איכות הסביבה.	עילות מקובלות להעמדת ההלוואה לפירעון מידי, לרבות העברת זכויות בנכס או בלווה שלא בהתאם להסכם ההלוואה, אי-עמידה בהתחייבויות מצד הערבים וכן אי- עמידה באמות המידה הפיננסיות.
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	750,000	486,835	תשלום קרן אחד (בלון). 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 בונה בניין הדיוור בר השגה) לטובת התאגיד המלווה.	LIBOR + 3% ; 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.	במשך 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.

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.09.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
6.	95th and Third LLC The Kent	קונסורציו ם של בנקים בהובלת Capital One Bank	27.10.2016	245,000	146,813	הלוואת הבניה הינה הלוואת בלון 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 דיור בפרויקט וזאת טרם מועד הפירעון האחרון. פירעון חלקי כאמור יאפשר שחרור חלקי של שעבוד ההלוואה על הפרויקט, בהתאם לתנאי ההלוואה.	27.10.2019 קיימות שתי תקופות הארכה בנות חצי שנה כל אחת.	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בפרויקט, לרבות מחוברים, תקבולים ועתידיים משפטיים.	ליבור + 3.75%	החברה והשותף בהחזקת הפרויקט ² , 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.
7.	1710 BWAY LLC 54 Street Portfolio	תאגיד בנקאי	22.8.2018	56,000	56,000	הלוואת בלון אשר תיפרע בתשלום אחד בסוף חיי ההלוואה. הלווה יישא בתשלומי ריבית חודשיים בלבד.	18.9.2021	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס, לרבות מחוברים, תקבולים עתידיים וזכויות משפטיות.	ליבור + 4%	החברה העמידה ערבויות כדלקמן: (1) ערבות מסוג Carve Out; (2) ערבות פיננסית מוגבלת; (3) ערבות לתשלום הוצאות הפרויקט; (4) עברות 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.
8.	Extell Times Square Hotel LLC W Hotel	תאגיד פיננסי	28.3.2001	145,000	93,164	תשלומי קרן וריבית חודשיים לכל תקופת ההלוואה, באופן שבכל 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, שעבוד 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.	-
9.			15.6.2001	10,000							
10.			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.	ההלוואה תפרע בתום 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% ורבית 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.

² השותף כאמור הינו תאגיד אמריקאי, שלמיטב ידיעת החברה נמצא בשליטתו של אזור סיני ומחזיק בשרשרת ב-80% מהזכויות בפרויקט.

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.09.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
12	Extell Boston Atlantic LLC Extell Boston Mez LLC Extell Boston Mez II LLC Boston InterContine ntal	תאגיד בנקאי	13.6.2018	175,000 הלוואה בכירה 60,000 הלוואת Mezz A 30,000 הלוואת Mezz B	ההלוואה בכירה : 175,000 מרכיב הלוואת Mezz A : 60,000 מרכיב הלוואת Mezz B : 30,000	ריבית משולמת בתשלומים חודשיים. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון.	13 ביוני 2028	מרכיב הלוואה בכירה : שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס, לרבות מחוברים, תקבולים עתידיים וזכויות משפטיות. מרכיב הלוואת Mezz A : שעבוד מלוא זכויות חברת הנכס. מרכיב הלוואת Mezz B : שעבוד מלוא זכויות חברת הנכס.	מרכיב הלוואה בכירה : 4.87% מרכיב הלוואת Mezz A : 6.15% מרכיב הלוואת Mezz B : 7.2%	ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse, למעט ערבויות מקובלות מסוג Bad Boy שהועמדו על ידי החברה.	יצוין כי סכום של 10 מיליון דולר הופקדו בפקדון מיוחד לטובת המלווה הבכיר. סכום זה ישוחרר לחברה הלווה ב-40 תשלומים שווים בני סכום של 250 אלף דולר כל אחד, החל מהשנה השנייה להלוואה הבכירה. חלק החברה בסכום זה כחלקה בהחזקה במלון (כ-66.7%).
13	Willoughby1 38LLC Willoughby Mezz LLC Brooklyn Point	תאגיד בנקאי	27.7.2018	425,000 הלוואה בכירה 105,000 הלוואת Mezz	ההלוואה בכירה : 35,781 מרכיב הלוואת Mezz : 83,680	בנוגע ההלוואה הבכירה : תשולם בתשלומים חודשיים מתוך סכום ההלוואה. יתרת סכום הקרן ישולם הפירעון ³ . בנוגע להלוואת ה-Mezz : ריבית משולמת בתשלומים חודשיים מיד חודש ⁴ . הקרן תשולם במועד הפירעון האחרון.	27.7.2022 בנוגע למרכיב ההלוואה הבכירה : לחברה ניתנה אופציה להארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת בכפוף לעמידתה ביעדי המכירות דלעיל וכן בכפוף לפירעון 100 מיליון דולר כאמור לעיל. בנוגע למרכיב הלוואת ה- Mezz : קיימת אפשרות להאריך את הסכם ההלוואה לתקופה של 15 חודשים.	מרכיב הלוואה בכירה : Libor+4% (וכן תוספת של 0.25% בגין כל סכום לא משוך מתוך סכום מסגרת ההלוואה וזאת עד למשיכת סך של 100 מיליון דולר ארה"ב). מרכיב הלוואת Mezz : שעבוד מלוא זכויות חברת הנכס. מרכיב הלוואת Mezz : 10%	החברה העמידה ערבויות סטנדרטיות להלוואות בנייה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Non-Recourse Carve-out וערבות (Carry) לתשלום הוצאות הריבית. כמו כן, העמידה החברה ערבות מוגבלת לתשלום התחייבויות המלווה במסגרת הסכם ההלוואה הבכירה בסכום של עד 25% מסכום יתרת הקרן.	החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נוזילים מינימלי (Unencumbered Liquidity) של 50 מיליון דולר ארה"ב, שווי נכסים מינימלי (Net worth) של 500 מיליון דולר ארה"ב, יחס התחייבויות מותנות לשווי נקי (Contingent Liabilities Ratio) אשר לא יעלה על 50% וכן על יחס התחייבויות ישירות (בניכוי contingent liabilities) לשווי נקי אשר לא יעלה על 55%. פירעון מיידי : עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכמי מימון מסוג זה וכן, בעניין מרכיב הלוואת Mezz, אירוע פירעון מיידי ככל ואגרות החוב של החברה (סדרה א' ו-ב') תעמדה לפירעון מיידי גם הן.	

³ יצוין כי הקרן תשולם מתוך מכירת דירות בפרויקט וכי קיימת דרישה לעמוד בתשלום קרן של לפחות 100 מיליון דולר ארה"ב עד חלוף 42 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.

⁴ יצוין כי סכום של 22 מיליון דולר ארה"ב מתוך סכום מסגרת ההלוואה ייועד להחזר תשלומי הריבית ויופקד בפקדון ייעודי לשם כך.

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.09.2018 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
14	חברות כלולות של החברה 54st; 45st; 125th St. Lexington Av; Central Park Tower	JP Morgan Chase Bank, National Association	23.8.2018	500,000	332,000	ריבית משולמת בתשלומים חודשיים. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון. תשלומי הריבית ישולמו מתוך כרית הריבית (סכום של 69.5 מיליון דולר ארה"ב מתוך מסגרת ההלוואה).	22.8.2020	שעבוד ראשון בדרגה על הפרויקטים המשועבדים (צלוב); (שעבוד בדרגה ראשונה על זכויות התאגידים המחזיקים בפרויקטים המשועבדים; שעבוד בדרגה ראשונה על זכויות התאגיד המחזיק במניות C בפרויקט CPT.	Libor + 5.15%	החברה העמידה ערבויות מקובלות להלוואות נדל"ן מסוג זה, הכוללות ערבויות Non-Recourse (Carve-outs, וערבויות להשלמת פעולות הריסה (completion of demolition work guarantees). בנוסף, החברה העמידה ערבות פיננסית מוגבלת בסכום השווה ל-25% מסכום ההלוואה המיוחס לפרויקטים המשועבדים (לא כולל מניות C בפרויקט CPT) ו-100% מסכום ההלוואה המיוחס למניות C בפרויקט CPT.	החברה התחייבה לשמור על (1) שווי נכסים מיימלי (Net worth) של 500 מיליון דולר; (2) נזילות של 75 מיליון דולר, אשר תופחת ל-50 מיליון דולר כאשר דרישת הנזילות הקבועה בהלוואת הבנייה שניטלה בקשר עם פרויקט CPT תופחת ל-50 מיליון דולר. עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכם מסוג זה וכן אירוע פירעון מיידי ככל ואגרות החוב של החברה (סדרה א' ו-ב') תעמדנה לפירעון מיידי גם הן ואירוע פירעון מיידי בהלוואת הבנייה של CPT.
15	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.					
16	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.					

2. הסכמי השקעה מהותיים בתצורת Eb-5

להלן פרטים עיקריים אודות הסכמי השקעה מהותיים⁵ בתצורת Eb-5 ושהינם בתוקף נכון למועד הדוח:

#	שם הנכס בו הועמדה ההשקעה	המשקיע	מועד העמדת ההשקעה	סכום מסגרת המקסימאלי על פי תכנית ה-Eb-5 (באלפי דולר)	סך ההשקעה של משקיעי EB-5 ליום 30.09.2018 (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	190,000	השקעה אשר תחזיר בתשלום אחד בסוף חיי ההלוואה. תשלומי ריבית חודשיים בלבד.	מועד החזר ההשקעה 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 בממוצע תוך 8 עד 10 שנים ממועד הגשת בקשה לתושבות קבע (שהינו מועד השקעת הכספים על ידי משקיע ה-Eb-5) (להלן: "המועד הפירעון הסופי").	השקעה בתוצרת Eb-5 אינה מובטחת בשעבודים	שיעור התשואה המשולמת 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 Regional Center-ה (מועד השקעת הכספים על ידי משקיע ה-Eb-5 – להלן בס"ק זה: "מועד ההשקעה").	ערבות פיננסית של החברה להחזר השקעת משקיעי ה-Eb-5 בתקופת הביניים.	תשלום דמי ניהול בשנה לחברה קשורה של החברה – Extell New York Regional Center, LLC כדלקמן, כאחוז מתוך קרן ההלוואה: ממועד ההשקעה ועד לחלוף 3 שנים – 4.75%; מחלוף 3 שנים ממועד ההשקעה ועד לחלוף 5 שנים – 4.25%; מחלוף 5 שנים ממועד ההשקעה ועד לחלוף 6 שנים – 1.25%; מחלוף 6 שנים ממועד ההשקעה ועד לחלוף 10 שנים – 1%;	
2.	Brooklyn Point		28.6.2018	עד 120,000	1,000							
3.	"Central Park Tower		14.2.2017	עד 300,000	229,000							
4.	555 Tenth Avenue		18.9.2015	100,000	99,500							
										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 העמדה.

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

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	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה - 44.56%)
795,000	801,140	807,000	808,448	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי דולר)
5,686	3,394	7,493	11,825	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)
134,896	181	6,339	6,509	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
58%	66%	78%	84%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) – יחידות דיור בשוק החופש
38%	45%	71%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) – יחידות דיור "בר השגה"
0.72%	1.69%	1.86%	1.95%	שיעור תשואה (%)*
85	85	85	85	דמי שכירות ממוצעים ל-SF לחודש (בדולר) - יחידות דיור בשוק החופש
15	15	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	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה - 41.18%)
620,000	620,000	629,000	629,000	שווי הנכס הוגן בסוף התקופה (באלפי דולר)
16,343	4,087	8,172	12,257	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)*
15,000	-	9,000	9,000	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2.64%	2.64%	2.60%	2.60%	שיעור תשואה (%)**
46	46	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	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	נתונים לפי 100% (חלק החברה-50%)
180,000	180,123	180,467	180,755	שווי הנכס הוגן בסוף התקופה (באלפי דולר)
12,785	2,882	6,042	9,035	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)*
7,743	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
93%	95%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.10%	6.40%	6.70%	6.66%	שיעור תשואה (%)**
36	32	34	36	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.

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 66.57%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שנת 2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	עלויות שהושקעו:	
251,628	251,628	251,628	251,628	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
157,804	162,402	165,940	172,988	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
600,178	669,815	737,552	796,317	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
242,465	270,119	297,745	327,006	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
1,252,075	1,353,964	1,452,865	1,547,939	(א)+(ג) (ב)+(ד) (ד)+	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
71,291	74,153	80,285	76,306	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
765,968	679,032	604,700	542,595	(ז)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
471,951	443,722	401,198	396,615	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,309,210	1,196,907	1,086,183	1,015,516	(ה)+(ז) (ו)+(ח) (ח) +	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
43%	48%	53%	56%	--	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
נובמבר 2020	נובמבר 2020	נובמבר 2020	נובמבר 2020	--	מועד השלמת בנייה צפוי

בהמשך לאמור בסעיף 1.7.4.1 ג' לדוח התקופתי בקשר עם מפל התשלומים בנכס האמור, להלן עדכון לגילוי שניתן בדוח התקופתי ואשר החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים, במתכונת האמורה, החל מהדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2018.

א. אופן חלוקת כספים פנויים בתאגיד המשותף⁶
למונחים בטבלה זו תהא המשמעות אשר נתנה להם בדוח התקופתי זולת אם נאמר מפורשות אחרת.

הנתונים בטבלה זו הינם באלפי דולר ארה"ב נכון ליום 30 בספטמבר 2018			
סך הסכומים שיחולקו	סך הסכומים שיחולקו ל- Extell Rock ⁷ LLC (החברה)	סך הסכומים יחולקו לשותף (SMI)	רכיב החלוקה
902,992	902,992	-	1. תזרים מזומנים נטו ממכירת מניות Class B
(237,350)	(237,350)	-	2. החזר הלוואה שנטלה כנגד מניות Class B ¹ , כולל עמלת ייזום.
665,642	665,642	-	תזרים מזומנים נטו לאחר החזר הלוואה שנטלה כנגד מניות Class B
34,276		34,276	3. תשואה בשיעור של 4.5% על השקעות במניות Class A
34,276	34,276	-	4. תשואה בשיעור של עד כ-6% על השקעות במניות Class C
426,656	426,656	-	5. תשואה בשיעור של עד כ-12% על יתרת ההשקעה של Extell Rock (החברה) במניות מסוג C שטרם נפדתה. פדיון מלא של יתרת ההשקעה של Extell Rock במניות Class C
515,041	-	515,041	6. תשואה בשיעור של 10.5% על יתרת ההשקעה של SMI במניות מסוג A שטרם נפדתה. פדיון מלא של יתרת ההשקעה של SMI במניות Class A ⁸
733,443	733,443	-	7. תשואה בשיעור של 15% על יתרת ההשקעה של Extell Rock במניות מסוג A שטרם נפדתה. פדיון מלא של יתרת ההשקעה של Extell Rock במניות Class A
263,839	211,071	52,768	8. חלוקת על פי אחוזי החזקה בחון בהתאם ליחס חלוקה של 80% ל- Extell Rock ו-20% ל-שותף
2,007,531	1,405,446	602,085	9. תזרים מזומנים נטו ממכירת דירות רגילות
(154,548)	(154,548)	-	10. החזר הלוואה שנטלה כנגד מניות Class C ²
1,852,983	1,250,898	602,085	תזרים מזומנים נטו לאחר החזר הלוואה שנטלה כנגד מניות Class C
2,518,625	1,916,540	602,085	סה"כ רכיבי חלוקה
-	(239,844)	-	11. ניכוי חלקם של שותפים*
-	1,676,696	-	סה"כ בניכוי חלקם של שותפים*

1. יתרת סכום ההלוואה האמורה נכון ליום 30 בספטמבר 2018, עומד על סך של כ-235 מיליון דולר.
2. סכום זה משקף את יתרת סכום ההלוואה במועד החלוקה בהתאם למפל החלוקה כאמור לעיל. יתרת סכום ההלוואה נכון ליום 30 בספטמבר 2018 המיוחס ל-Class C עומד על סך של כ-124,961 אלפי דולר, אשר עשוי לגדול לסך של עד כ-188,000 אלפי דולר, בכפוף למשיכת יתרת הקרן בגין ההלוואה האמורה על ידי החברה.
- * שותפים המחזיקים בזכויות שאינן מקנות שליטה בנכס יחד עם החברה ואשר זכאים ל-13% מחלק החברה כאמור.

⁶ כהגדרת המונח בדוח התקופתי.

⁷ חברה מאוחדת של החברה המחזיקה בנכס. יצוין כי לחברה שותפים המחזיקים יחד איתה (13%).

⁸ יצוין כי הכספים שהועמדו על ידי SMI מסווגים בדוחות החברה כחוב ולפיכך, התשואה האמורה מסווגת כריבית.

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.

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט –59.21%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שנת 2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	עלויות שהושקעו:	
153,500	153,500	153,500	153,500	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
83,052	96,297	97,015	102,407	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
581,526	637,380	700,256	745,766	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,803	61,925	71,394	81,821	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
871,881	949,102	1,022,165	1,083,494	(א)+(ב)+ (ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת (אלפי דולר)
-	-	-	(40,715)	-	ניכוי עלויות הקשורות בנכס 229 Cherry Street אשר סווג מחדש כנדל"ן להשקעה
949,102	949,102	1,022,165	1,042,779	-	סה"כ עלות מצטברת המיוחסת למלאי
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
74,756	66,698	70,954	51,587	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
310,119	253,395	189,077	144,178	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
75,510	68,020	54,482	38,631	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
460,385	388,113	314,513	234,396	(ה)+(ו)+ (ז)+(ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
61%	67%	73%	80%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ספטמבר 2019	ספטמבר 2019	ספטמבר 2019	ספטמבר 2019	--	מועד השלמת בנייה צפוי
הכנסות צפויות מהפרויקט:					
1,993,878	1,993,173	1,922,474	1,932,138	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי דולר)

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו בפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 18.74%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שנת 2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	עלויות שהושקעו:	
129,076	129,076	140,282	140,301	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
27,942	28,619	29,745	31,901	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
143,276	152,790	159,672	163,884	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
20,624	24,897	29,276	30,485	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
320,918	335,382	358,975	366,571	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
14,353	14,353	3,147	3,128	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,722	7,962	14,279	16,032	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
36,131	26,738	18,183	12,948	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,789	13,614	13,772	14,317	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
76,995	62,667	49,381	46,425	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
75%	81%	83%	84%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
יולי 2018	יולי 2018	נובמבר 2018	נובמבר 2018	--	מועד השלמת בנייה צפוי
הכנסות צפויות מהפרויקט:					
560,285	560,587	561,281	559,252	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי דולר)

ב. שיווק הפרויקט

יצוין כי במהלך הרבעון השלישי 2018, הושלמה עסקת המכירה (closing) של 7 דירות בפרויקט⁹. עם השלמת עסקאות המכירה האמורות, הושלם תשלום מלוא תמורת הרכישה על ידי כל רוכש וחזקה בדירות נמסרה לכל רוכש כאמור.

⁹ 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.

2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 19.68%)
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
-	-	12	7	יחידות דיור (#)
-	-	18,623	15,187	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):				
-	-	2,026	2,267	יחידות דיור
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
-	-	12	19	יחידות דיור (#)
-	-	18,623	33,810	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				
-	-	2,026	2,134	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט (%): *				
-	-	561,281	559,252	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א) (באלפי דולר)
-	-	37,765	72,291	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
-	-	6.73%	12.93%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב) חלקי (א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
-	-	71	64	יחידות דיור (#)
-	-	191,248	176,061	יחידות דיור (ר"ר)
-	-	333,780	363,223	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
-	-	3	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
-	-	2,246	2,304	מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בדולר)

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שנת 2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	עלויות שהושקעו:	
121,541	121,514	121,514	121,541	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
19,023	22,246	24,830	29,791	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
34,980	52,644	75,606	109,746	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
1,290	1,567	1,845	4,674	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו))
176,834	197,998	223,822	265,752	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
3,224	3,224	3,224	3,224	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
54,426	56,681	53,759	48,422	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
345,420	331,451	308,650	273,091	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
73,437	73,828	72,831	69,913	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
476,507	465,184	438,014	394,650	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
10%	14%	19%	27%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
אוקטובר 2020	אוקטובר 2020	אוקטובר 2020	אוקטובר 2020	--	מועד השלמת בנייה צפוי
הכנסות צפויות מהפרויקט:					
933,601	933,601	933,601	933,601	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט

¹⁰ לשעבר City Point.

ב. שיווק הפרויקט

יצוין כי שיווק הפרויקט החל במהלך רבעון 3 לשנת 2018.

2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)
חוזים שנחתמו¹ בתקופה השוטפת:				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):				
-	-	-	-	יחידות דיור
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				
-	-	-	-	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט (%): *				
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א) (באלפי דולר)
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב) חלקי (א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בדולר)

1.5. פרויקט הידוע בשם The Lofts at Pier Village

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100% (50% לפני הרבעון השני 2018). נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שנת 2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	עלויות שהושקעו:	
20,648	24,598	16,113	16,113	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,085	6,927	8,267	9,573	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
308	1,595	6,090	16,901	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
349	527	881	1,076	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונות)
27,390	33,647	31,351	43,663	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
3,800	-	8	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
13,696	13,820	11,665	10,058	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
108,916	115,032	124,146	120,514	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
13,102	15,173	10,643	11,438	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
139,514	144,025	146,462	142,010	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
5%	6%	9%	16%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
יוני 2020	יוני 2020	ספטמבר 2020	ספטמבר 2020	--	מועד השלמת בנייה צפוי
הכנסות צפויות מהפרויקט:					
280,644	262,072	272,256	271,308	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט

ב. שיווק הפרויקט

יצוין כי שיווק הפרויקט החל במהלך רבעון 3 לשנת 2018.

2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100% (50% לפני הרבעון השני 2018). נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)
חוזים שנחתמו ¹ בתקופה השוטפת:				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):				
-	-	-	-	יחידות דיור
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				
-	-	-	-	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט (%): *				
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א) (באלפי דולר)
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)

2017	רבעון 1 - 2018	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100% (50% לפני הרבעון השני 2018). נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)
-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב) חלקי (א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בדולר)

2. פרטים אודות פרויקט 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	רבעון 2 - 2018	רבעון 3 - 2018	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 16.20%)
עלויות שהושקעו				
568,459	568,459	568,459	568,459	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (אלפי דולר) (א)
163,125	163,275	164,415	165,020	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אלפי דולר) (ב)
650,961	651,010	650,860	651,205	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה (אלפי דולר) (ג)
214,886	214,886	214,886	214,886	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (אלפי דולר) (ד)
1,597,431	1,597,630	1,598,620	1,599,570	סה"כ עלות מצטברת (אלפי דולר) (א)+(ב)+(ג)+(ד)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:				
-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר) (ה)
79	91	90	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר) (ו)
1,290	1,286	1,807	1,184	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר) (ז)
-	-	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (אלפי דולר) (ח)
1,369	1,377	1,897	1,184	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (אלפי דולר) (ה)+(ו)+(ז)+(ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) --
נובמבר 2015	נובמבר 2015	נובמבר 2015	נובמבר 2015	מועד השלמת בנייה צפוי --

ב. שיווק הפרויקט

2017	רבעון 1- 2018	רבעון 2- 2018	רבעון 3- 2018	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 15.60%)
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
7	-	5	3	יחידות דיור (#)
9,192	-	16,062	5,311	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):				
3,439	-	4,560	3,446	יחידות דיור
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
88	88	93	96	יחידות דיור (#)
290,315	290,315	306,377	311,688	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				
5,948	5,948	5,875	5,834	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט (%): *				
2,552,639	2,531,360	2,534,329	2,535,481	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א)
2,114,933	2,114,933	2,188,183	2,206,483	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
82.85%	83.55%	86.34%	87.02%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
41	41	36	33	יחידות דיור (#)
106,204	106,204	90,142	84,831	יחידות דיור (ר"ר)
280,773	280,820	234,675	224,569	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
--	3	2	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
--	4,027	3,520	3,088	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.

ג. אופן חלוקת כספים פנויים בחברה המשותפת בהתאם להסכם בין החברה לשותף בנכס¹¹

בהמשך לאמור בסעיף 1.7.4.6 לדוח התקופתי בקשר עם מפל התשלומים בנכס האמור, להלן עדכון לגילוי שניתן בדוח התקופתי ואשר החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים, במתכונת האמורה, החל מהדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2018.

הנתונים בטבלה זו הינם באלפי דולר ארה"ב נכון ליום 30 בספטמבר 2018				
סך הסכומים שיחולקו	סך הסכומים שיחולקו לחברה	סך הסכומים שיחולקו לשותף (Investor)	רכיב החלוקה	
24,009	5,986	18,023	בקשר עם 24,009 אלפי דולר הבאים לחלוקה על פי מנגנון ה-Promote, תבוצע חלוקה בהתאם ליחס חלוקה של 24.93% לחברה ו-75.07% לשותף.	1.
196,077	56,734	139,343	בקשר עם 200,000 אלפי דולר הבאים לחלוקה על פי מנגנון ה-Promote, תבוצע חלוקה בהתאם ליחס חלוקה של 29.35% לחברה ו-70.65% לשותף.	2.
-	-	-	יתרת חלוקת מזומן על פי אחוזי החזקה בהון בהתאם ליחס חלוקה של 50.1% לחברה ו-49.9% לשותף	2.
220,086	62,720	157,366	סה"כ	
-	(1,837)	-	ניכוי חלוקה לשותפים המחזיקים בזכויות שאינן מקנות שליטה בנכס	
-	60,883	-	סה"כ	

¹¹ כפי שתואר בסעיף 1.7.4.6 לדוח התקופתי.



Extell Limited

אקסטל לימיטד

(**"החברה"**)

פרק ב – דוחות כספיים

Extell Limited

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018

בלתי מבוקרים

באלפי דולר

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-25	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 30 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 מבידור, 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 IAS 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
29 בנובמבר 2018

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

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים לא שוטפים			
394,007	364,202	819,868	נדל"ן להשקעה
884,437	846,776	692,256	השקעה בחברות כלולות
13,036	11,918	10,513	רכוש קבוע
5,996	5,950	6,138	חייבים בשל חכירה מימונית
15,501	26,219	4,963	נגזרים פיננסיים
4,655	10,751	6,069	מזומן מוגבל בשימוש
<u>1,317,632</u>	<u>1,265,816</u>	<u>1,539,807</u>	
נכסים שוטפים			
31	31	781	הלוואות לחברות כלולות
5,055	9,579	18,235	הוצאות מראש ונכסים אחרים
1,152,590	1,067,141	1,560,163	מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
18,129	-	3,170	נגזרים פיננסיים
96,382	77,735	96,757	נכסים בגין חוזים
82,209	71,894	58,189	מזומן מוגבל בשימוש
304,427	133,685	241,463	מזומנים
<u>1,658,823</u>	<u>1,360,065</u>	<u>1,978,758</u>	
-	30,500	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
<u><u>2,976,455</u></u>	<u><u>2,656,381</u></u>	<u><u>3,518,565</u></u>	סה"כ נכסים

(*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2017 (*)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	

הון

419,726	419,726	502,862	הון מניות ופרמיה על מניות
704,990	642,349	550,151	יתרת רווח
8,090	7,829	3,846	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים
1,132,806	1,069,904	1,056,859	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
63,517	32,222	166,877	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,196,323	1,102,126	1,223,736	סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות לא שוטפות

163,440	29,269	346,066	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
317,836	460,201	305,228	אגרות חוב
10	10	10	התחייבויות אחרות
481,286	489,480	651,304	

התחייבויות שוטפות

91,507	82,176	131,844	זכאים ויתרות זכות
-	-	16,988	התחייבויות בגין חוזים
900,143	840,751	1,111,029	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
147,775	-	141,437	אגרות חוב
4,868	4,817	5,029	חכירה מימונית
12,053	15,031	1,471	הכנסות נדחות
142,500	122,000	235,727	התחייבויות אחרות
1,298,846	1,064,775	1,643,525	
1,780,132	1,554,255	2,294,829	סה"כ התחייבויות
2,976,455	2,656,381	3,518,565	סה"כ הון והתחייבויות

(*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 בנובמבר 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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2017	(* 2017)	2018	(* 2017)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
84,127 (82,495)	20,939 (20,657)	4,349 (5,618)	63,425 (61,933)	45,845 (37,206)
1,632	282	(1,269)	1,492	8,639
41,033	(353)	-	4,278	150
40,800 (31,947) (1,090)	(1,707) (8,368) 181	(1,387) (11,407) 3	(4,760) (22,255) (171)	(734) (32,747) (23)
50,428	(9,965)	(14,060)	(21,416)	(24,715)
4,040 (22,033) 504 (16,589)	1,083 (5,269) (1,342) 1,457	3,172 (9,562) (329) 853	2,467 (16,416) 1,546 (13,767)	6,251 (23,366) (2,301) 9,212
16,350 -	(14,036) -	(19,926) (167)	(47,586) -	(34,919) (167)
16,350	(14,036)	(20,093)	(47,586)	(35,086)
16,351 (1)	(13,208) (828)	(14,729) (5,364)	(46,290) (1,296)	(29,839) (5,247)
16,350	(14,036)	(20,093)	(47,586)	(35,086)

הכנסות
עלות ההכנסות

רווח (הפסד) גולמי

שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות
כלולות, נטו
הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
שינוי נטו בשווי נגזרים
הפרשי שער, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
2017	(* 2017)	2018	(* 2017)	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
16,350	(14,036)	(20,093)	(47,586)	(35,086)	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(3,972)	(2,260)	(2,867)	(4,233)	(4,244)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
12,378	(16,296)	(22,960)	(51,819)	(39,330)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
12,379	(15,468)	(17,596)	(50,523)	(34,083)	בעלי מניות החברה
(1)	(828)	(5,364)	(1,296)	(5,247)	זכויות שאינן מקנות שליטה
12,378	(16,296)	(22,960)	(51,819)	(39,330)	

(* יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

הון מניות ופרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u> <u>(מבוקר)</u>	419,726	704,990	8,090	1,132,806	1,196,323
הפסד לתקופה	-	(29,839)	-	(29,839)	(35,086)
הפסד כולל אחר	-	-	(4,244)	(4,244)	(4,244)
סה"כ הפסד כולל	-	(29,839)	(4,244)	(34,083)	(39,330)
השקעות הון	83,136	-	-	83,136	192,485
החזר הון	-	-	-	-	(429)
דיבידנדים	-	(125,000)	-	(125,000)	(125,313)
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2018</u>	<u>502,862</u>	<u>550,151</u>	<u>3,846</u>	<u>1,056,859</u>	<u>1,223,736</u>
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2017 - ראה באור 2ב'	-	18,853	-	18,853	21,191
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)	419,726	688,639	12,062	1,120,427	1,148,445
הפסד לתקופה	-	(46,290)	-	(46,290)	(47,586)
הפסד כולל אחר	-	-	(4,233)	(4,233)	(4,233)
סה"כ הפסד כולל	-	(46,290)	(4,233)	(50,523)	(51,819)
השקעות הון	-	-	-	-	5,500
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2017</u>	<u>419,726</u>	<u>642,349</u>	<u>7,829</u>	<u>1,069,904</u>	<u>1,102,126</u>

(*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

(*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

- 8 -

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

הון מניות ופרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר					
419,726	669,786	12,062	1,101,574	25,680	1,127,254
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u>					
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2017 - ראה באור 22'					
-	18,853	-	18,853	2,338	21,191
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)</u>					
419,726	688,639	12,062	1,120,427	28,018	1,148,445
רווח (הפסד) לשנה הפסד כולל אחר					
-	16,351	-	16,351	(1)	16,350
-	-	(3,972)	(3,972)	-	(3,972)
סה"כ רווח (הפסד) כולל השקעות הון					
-	16,351	(3,972)	12,379	(1)	12,378
-	-	-	-	35,500	35,500
419,726	704,990	8,090	1,132,806	63,517	1,196,323
<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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2017	(* 2017)	2018	(* 2017)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
16,350	(14,036)	(20,093)	(47,586)	(35,086)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח (הפסד) לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
(41,033)	353	-	(4,278)	(150)
3,097	1,408	1,498	1,909	4,127
(40,800)	1,707	1,387	4,760	734
(323)	(107)	(19)	(197)	(69)
(4,040)	(1,083)	(3,172)	(2,467)	(6,251)
22,033	5,269	9,562	16,416	23,366
(504)	1,342	329	(1,546)	2,301
16,589	(1,457)	(853)	13,767	(9,212)
-	-	167	-	167
(44,981)	7,432	8,899	28,364	15,013
5,953	544	(2,907)	1,429	(6,285)
(197,192)	(35,830)	(112,246)	(136,184)	(277,909)
(37,168)	(20,264)	(6,149)	(15,123)	(375)
29,312	(4,878)	6,209	12,637	25,040
-	-	5,988	-	6,988
-	2,978	(18)	2,978	(10,582)
2	-	-	2	-
(199,093)	(57,450)	(109,123)	(134,261)	(263,123)
2,216	200	3,303	1,916	43,326
-	-	(167)	-	(167)
2,216	200	3,136	1,916	43,159
(225,508)	(63,854)	(117,181)	(151,567)	(240,037)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(21,661)	-	-	(21,661)	-
(1,563)	(547)	13	(1,264)	(462)
37,600	-	-	-	-
(3,909)	(214)	(308)	(1,603)	(1,213)
(21,558)	(7,207)	(672)	(20,129)	(8,178)
163,333	9,013	6,321	153,789	17,581
-	-	(750)	-	(750)
124	-	-	124	-
6,160	154	2,890	1,514	5,815
17,520	15,027	92,440	21,739	28,439
176,046	16,226	99,934	132,509	41,232
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
רכישה של נדל"ן להשקעה				
הוצאות הוניות				
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה				
תוספות לרכוש קבוע				
השקעה בחברות כלולות				
החזר הון מחברות כלולות				
הלוואות לחברות כלולות				
פרעון הלוואות לחברות כלולות				
ריבית שהתקבלה				
שינוי במזומן מוגבל בשימוש, נטו				

(* יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2017	(* 2017)	2018	(* 2017)	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
-	-	29	-	29
-	-	(50,000)	-	(125,000)
-	-	13	-	2,463
-	-	(266)	-	(429)
-	-	(44)	-	(313)
493,626	-	507,461	21,792	507,461
(251,962)	(48)	(318,234)	(80)	(319,562)
(3,318)	-	-	-	(675)
-	-	-	-	102,260
178,000	52,500	9,000	127,500	52,000
-	-	14	-	(102)
(2,872)	-	(316)	-	(316)
(114,013)	(18,134)	(43,364)	(50,695)	(89,608)
299,461	34,318	104,293	98,517	128,208
123	(5)	7,821	(79)	7,633
250,122	(13,315)	94,867	79,380	(62,964)
54,305	147,000	146,596	54,305	304,427
304,427	133,685	241,463	133,685	241,463
-	275	-	275	-
35,500	5,500	24,000	5,500	69,000
133,045	-	-	-	-
-	-	7,282	-	7,282
-	-	-	132,529	-
-	-	425,180	-	425,180
-	-	726	-	726
-	-	4,568	-	4,568
-	-	(1,022)	-	(1,022)
-	-	(177,023)	-	(177,023)
-	-	252,429	-	252,429
-	-	(131,436)	-	(131,436)
-	-	120,993	-	120,993

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

השקעות הון של בעלי מניות החברה

דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה

השקעות הון של זכויות שאינן מקנות שליטה

החזר הון לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנדים ששולמו לזכויות שאינן מקנות שליטה

תקבולים מהלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים

פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים

רכישה עצמית של אגרות חוב

מקדמות ממשיקיעים בהון מועדף

מקדמות ממשיקיעי EB-5

תשלומים למשיקיעי EB-5

השקעות בנגזרים פיננסיים

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי שער, נטו

שינוי במזומנים, נטו

יתרת מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים לסוף התקופה

(א) פעילויות שאינן במזומן

השקעה בנדל"ן להשקעה

סיווג מחדש של מקדמות ממשיקיעי EB-5

לזכויות שאינן מקנות שליטה

העברת נכסים והתחייבויות להשקעה בחברות

כלולות

החזר הון מחברות כלולות

השקעה בחברה כלולה

העברה וכניסה לאיחוד של 54 Ventures LLC

נדל"ן להשקעה

הוצאות מראש ונכסים אחרים

מזומנים מוגבלים בשימוש

זכאים ויתרות זכות

הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים

נכסים נטו

בניכוי השקעה בחברה כלולה

השקעות הון

(*) יישום לראשונה של IFRS 15, ראה באור 2.

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 מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 בספטמבר 2018, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-240,037 הנובע בעיקר מהשקעות במלאי מקרקעין ומלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה בסך של כ-277,909. לחברה אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-284,000 (קרן בסך של 289,000 בניכוי סך של 5,000 בגין עסקת הגנה) אשר מועד פרעון יחול בשני תשלומים בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2019 (סך של כ-145,000 וסך של כ-139,000, בהתאמה). למועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה קיימים מקורות מספקים כדי לפרוע את התשלום הראשון של אגרות החוב (סדרה א') ביום 31 בדצמבר 2018. החברה בחרה להקדים את התשלום כאמור ליום 3 בדצמבר 2018 (למידע נוסף ראה באור 17).

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: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים עם אלה שיושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

מכשירים פיננסיים

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

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017 בגין מכשירים פיננסיים, ראה בבאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים. המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. 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 הונניים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכויות 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.

2. 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. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות ולפיכך מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

3. גריעת נכסים פיננסיים

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

4. 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.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי ותקני חשבונאות חדשים ותיקונים לתקנים קיימים

1. 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 לראשונה של התקן החדש לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

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 לראשונה של התיקונים לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

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

בהמשך לאמור בבאור 2 כג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, החברה אימצה מוקדם את IFRS 15 - "הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות" (להלן - התקן), לפי גישת יישום למפרע חלקי רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון למועד היישום לראשונה (1 בינואר 2017), החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר ההשפעה של היישום לראשונה של התקן הינה בהתייחס לחוזי פיתוח 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 התקן כאמור החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך על מנת לשקף בהם את השפעת אימוץ התקן 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	
			ליום 1 בינואר 2017
688,639	18,853	669,786	יתרת רווח
28,018	2,338	25,680	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הטבלאות להלן מרכזות את ההשפעות על הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 ועל הדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של תשעה 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 30 בספטמבר 2017</u>
<u>77,735</u>	<u>77,735</u>	<u>-</u>	נכסים בגין חוזים
<u>1,067,141</u>	<u>(301,434)</u>	<u>1,368,575</u>	מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
<u>-</u>	<u>(248,500)</u>	<u>248,500</u>	מקדמות מלקוחות
<u>642,349</u>	<u>21,959</u>	<u>620,390</u>	יתרת רווח
<u>1,069,904</u>	<u>21,959</u>	<u>1,047,945</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>32,222</u>	<u>2,842</u>	<u>29,380</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה

דוח מאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

כפי שמוצג בדוחות אלה בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>9-חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017</u>
63,425 (61,933)	61,529 (59,829)	1,896 (2,104)	הכנסות עלות ההכנסות
1,492	1,700	(208)	רווח גולמי
4,278	-	4,278	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
(4,760)	-	(4,760)	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(22,255) (171)	-	(22,255) (171)	
(21,416)	1,700	(23,116)	רווח (הפסד) תפעולי
2,467 (16,416)	1,910 -	557 (16,416)	הכנסות מימון הוצאות מימון
1,546 (13,767)	-	1,546 (13,767)	שינוי נטו בשווי נגזרים הפרשי שער, נטו
(47,586)	3,610	(51,196)	רווח (הפסד) לתקופה
			מיוחס ל:
(46,290) (1,296)	3,106 504	(49,396) (1,800)	בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(47,586)	3,610	(51,196)	
(47,586)	3,610	(51,196)	רווח (הפסד) לתקופה הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(4,233)	-	(4,233)	
(51,819)	3,610	(55,429)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
(50,523) (1,296)	3,106 504	(53,629) (1,800)	בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(51,819)	3,610	(55,429)	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. יישום לראשונה של IFRS 3 – צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תטופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

1. הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות.
2. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נרכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
3. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
4. שינוי הגדרת "תפוקה" ו-"עסק" כך שהגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
5. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

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 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-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018

סה"כ	סכומים	פיתוח	נדל"ן
	שאינם	נדל"ן	להשקעה
	מיוחסים		
	בלתי מבוקר		

הכנסות 1,724 44,121 - 45,845

רווח (הפסד) תפעולי (* (6,496) (1,631) (16,588) ** (24,715)

הוצאות מימון, נטו והפרשי שער (10,204)

הפסד לתקופה (34,919)

(* כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות בעיקר דמי ניהול. **

10,215

ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017

סד"כ	שאינם מיוחסים	פיתוח נדל"ן	נדל"ן להשקעה
בלתי מבוקר			
63,425	-	61,529	1,896
(21,416)	(**)(16,399)	(15,050)	(* 10,033
(26,170)			
(47,586)			
			5,353

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון, נטו והפרשי שער

הפסד לתקופה

(*) כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

(**) בעיקר דמי ניהול.

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018

סד"כ	שאינם מיוחסים	פיתוח נדל"ן	נדל"ן להשקעה
בלתי מבוקר			
4,349	-	3,725	624
(14,060)	(** (5,457)	(8,035)	(* (568)
(5,866)			
(19,926)			
			170

הכנסות

הפסד תפעולי

הוצאות מימון, נטו והפרשי שער

הפסד לתקופה

(*) כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

(**) בעיקר דמי ניהול.

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017			
ס"ה	סכומים שאינם מיוחסים	פיתוח נדל"ן	נדל"ן להשקעה
בלתי מבוקר			
20,939	-	20,265	674
(9,965)	(5,350) **	(4,690)	75 *
(4,071)			
(14,036)			
			5,353

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון, נטו והפרשי שער

הפסד לתקופה

(*) כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

(**) בעיקר דמי ניהול.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
ס"ה	סכומים שאינם מיוחסים	פיתוח נדל"ן	נדל"ן להשקעה
בלתי מבוקר			
84,127	-	81,611	2,516
50,428	(21,711) **	(22,545)	94,684 *
(34,078)			
16,350			
			62,052

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון, נטו והפרשי שער

רווח לשנה

(*) כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

(**) בעיקר דמי ניהול.

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	30 בספטמבר		
2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,017,286	903,942	1,216,201	נכסים שוטפים
1,180,133	978,598	1,254,004	נכסים לא שוטפים
(580,383)	(485,815)	(715,812)	התחייבויות שוטפות
(941,271)	(916,407)	(987,724)	התחייבויות לא שוטפות
675,765	480,318	766,669	הון
(84,365)	1,934	(95,958)	הון מיוחס ל- EVGB
591,400	482,252	670,711	הון מיוחס ל- One Manhattan Square ו- 555 Tenth
349,053	326,993	342,712	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 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
9,488	2,553	7,323	5,252	19,094	הכנסות
5,645	3,232	4,958	865	12,967	רווח גולמי
180,527 (78,802)	(8,052) 2,048	(7,771) 2,215	(14,643) 5,514	(6,145) (5,362)	רווח נקי (הפסד) (רווח) הפסד מיוחס ל- EVGB
101,725	(6,004)	(5,556)	(9,129)	(11,507)	רווח (הפסד) מיוחס ל- 555 One Manhattan Tenth Square
30,535	(3,941)	(2,706)	(10,999)	(4,341)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה כלולה (בהתאם למפל הרווחים)
הדוחות הכספיים של EX/CPS שנערכו בהתאם ל-US GAAP כוללים את הפעילות הקשורה ל-EVGB. יש לציין שלחברה אין זכויות וחובות בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של EVGB.					
להלן ההתאמות הנדרשות לצורך התאמת הדוחות הכספיים של EX/CPS הערוכים לפי US GAAP, ל- IFRS:					
287,282 4,265	הון שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC בהתאם ל-US GAAP ליום 30 בספטמבר 2018 הון מיוחס ל- EVGB				
291,547	הון מיוחס ל- 555 Tenth One Manhattan Square בהתאם ל-US GAAP התאמות:				
383,300 (4,136)	נדל"ן להשקעה (1) רכוש קבוע				
670,711	הון שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC המיוחס ל- 555 Tenth One Manhattan Square בהתאם ל- IFRS				
(37,187) 11,543	הפסד שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC בהתאם ל-US GAAP ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 הפסד מיוחס ל- EVGB				
(25,644)	הפסד מיוחס ל- 555 Tenth One Manhattan Square בהתאם ל-US GAAP התאמות:				
15,794 (1,657)	נדל"ן להשקעה (1) רכוש קבוע				
(11,507)	הפסד שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC המיוחס ל- 555 Tenth One Manhattan 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, שש 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 ביום 12 במרס 2018.

ג. בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018 רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה אגרות חוב (סדרה א') של החברה בנות ע.ג. כולל של 2,500 ש"ח לפי מחיר ממוצע של 0.95 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. החברה שילמה סך של כ-675 עבור אגרות החוב והכירה ברווח של כ-29 בדוח רווח או הפסד המאוחד.

ד. ביום 4 במאי 2018, חתמו החברה ושותף שלה (להלן - שותף PV) על הסכם לפירוק עסקה משותפת שהוקמה במקור כדי לפתח את הנכס של Lofts at Pier Village (Pier Village III JV LLC). לאחר סגירת העסקה ביום 11 ביוני 2018, הפכה החברה לבעלים היחיד של שטחי המגורים והחניות בפרויקט ונטלה על עצמה את ההלוואה הקיימת על הנכס בעוד שהשותף PV הפך לבעלים היחיד של שטחי המסחר בפרויקט ושטח המלון. כמו כן, החברה מחויבת לבנות את החלק המסחרי של הפרויקט בשם השותף PV תמורת סך של 2,000. ליום 11 ביוני 2018, מועד הסגירה, החלה החברה לאחד את הנכסים, ההתחייבויות ותוצאות הפעילות של הנכס של Lofts at Pier Village.

ה. החברה זקפה את הנכסים וההתחייבויות בגין הפירוק של Pier Village III JV LLC כדלקמן:

391	רכוש קבוע
904	הוצאות מראש ונכסים אחרים
28,932	מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
1,265	מזומן מוגבל בשימוש
1,374	מזומנים
(2,246)	זכאים ויתרות זכות
(10,000)	התחייבויות בגין חוזים
(11,964)	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
<u>8,656</u>	נכסים נטו

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- ו. ביום 13 ביוני 2018, חתמה Extell Boston Holdings LLC על הסכמים לקבלת הלוואה בכירה בסך של 175,000 והלוואות מזנין בסך של 90,000, מתוכן סך של 209,253 שימש לפרעון ההלוואות הבכירות והמזנין הקיימות. יתרת הסכום שימשה לתשלום עלויות סגירה, רזרבות וחלוקות בסך של 44,140 מתוכן קיבלה החברה סך של 31,396. ההלוואה הבכירה עומדת לפרעון ביום 12 ביוני 2028 באמצעות שטר לפיו תשולם מדי חודש רק ריבית בשיעור של 4.87%. ההלוואה הבכירה מובטחת באמצעות משכנתא שנרשמה על הנכס Boston InterContinental. הלוואות המזנין עומדות לפרעון ביום 12 ביוני 2028 באמצעות שני שטרות: שטר א' בסך של 60,000 לפיו תשולם מדי חודש רק ריבית בשיעור של 6.15% ושטר ב' בסך של 30,000 לפיו תשולם מדי חודש רק ריבית בשיעור של 7.20%. הלוואות המזנין מובטחות באמצעות שעבוד על הזכויות ההוניות ב-Boston InterContinental.
- ז. ביום 6 ביוני 2014, מכרה החברה את Kent To Third Avenue Venture LLC (להלן – TAV) תמורת סך של 123,726. החברה הסכימה לפעול כדי ש-TAV תרכוש זכויות אוויר נוספות בשטח של 40,176 רגל רבוע תמורת סך של 12,053. אם החברה לא תצליח להשיג את העסקה הנ"ל, היא מחויבת להחזיר סך של 12,053 ממחיר המכירה. לאור אי הוודאות הכרוכה בהשגת העסקה הנ"ל דחתה החברה הכרה בהכנסות בסכום של 12,053 בקשר עם ההחזר הפוטנציאלי. ביום 29 ביוני 2018, רכשה TAV זכויות אוויר בשטח של 35,274 רגל רבוע. בעקבות הרכישה הנ"ל, הכירה החברה סך של 10,582 מתוך ההכנסות הנדחות.
- ח. ביום 27 ביולי 2018, חתמה חברה בת בבעלות מלאה של החברה על הסכמים לקבלת הלוואה בכירה בסך של 425,000 והלוואות מזנין בסך של 105,000 לצורכי מימון הקמת הנכס של Brooklyn Point אשר יניב לחברה סך של כ-74,000. ההלוואה הבכירה עומדת לפרעון ביום 1 באוגוסט 2022 באמצעות שטר לפיו תשולם מדי חודש רק ריבית בשיעור של ליבור + 4.00%, 0.25% על סכומים שלא יימשכו עד לסכום של 100,000 ובמקרה של מכירה של יחידת קו-אופ, תשולם קרן השווה למחיר המינימלי של יחידה כאמור כפי שהוגדר. לחברה קיימת אופציה להאריך את מועד הפרעון ב-12 חודשים בכפוף לתנאים מסוימים. ההלוואה הבכירה מובטחת באמצעות משכנתא על הנכס Brooklyn Point. החברה ערבה לסכום מקסימלי השווה ל-25.00% מהסכומים שימשכו במסגרת הלוואה כמו גם לריבית, להוצאות ולפרעון בקשר עם ההלוואה הבכירה. הלוואות המזנין עומדות לפרעון ביום 1 באוגוסט 2022 באמצעות שטר לפיו תשולם מדי חודש רק ריבית בשיעור של 10%. לחברה קיימת אופציה להאריך את מועד הפרעון ב-15 חודשים בכפוף לתנאים מסוימים. הלוואות המזנין מובטחות באמצעות שעבוד על הזכויות ההוניות ב-Brooklyn Point. החברה העמידה ערבויות בגין ריבית, הוצאות ופרעון בקשר עם הלוואות המזנין.
- ט. ביום 22 באוגוסט 2018, העביר בעל השליטה לחברה כ-38% מהזכויות ב-54 Ventures LLC (הבעלים של 54th Assemblage). בעקבות העברת הזכויות כאמור, מחזיקה החברה בכ-93% מהזכויות ב-54 Ventures LLC ויתרת הזכויות בשיעור של 7% מוחזקות על ידי צד שלישי. בקשר עם עסקה זו, יצוין כי בעל השליטה בחברה, מר גארי ברנט, מוגדר בהסכם השותפות כ"מנהל" ועל כן בסמכותו לקבוע באופן בלעדי את המדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה שמחזיקה בחברת הנכס. לאור העובדה כי לחברה יש את הזכות הבלתי מותנית להחליף את המנהל וכי החברה מחזיקה במלוא הזכויות הכלכליות של הקבוצה בחברת הנכס, קרי 93%, הגיעה החברה למסקנה כי קיימת לה שליטה בחברת הנכס ועל כן היא מאחדת את הנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות שלה החל מיום 22 באוגוסט 2018.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

החברה זקפה את העסקה כדלקמן:

425,180	נדל"ן להשקעה
726	הוצאות מראש ונכסים אחרים
4,568	מזומן מוגבל בשימוש
88	מזומנים
(1,022)	זכאים ויתרות זכות
<u>(177,023)</u>	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
<u>252,517</u>	נכסים נטו
83,136	השקעות הון של בעלי מניות החברה
37,899	השקעות הון של זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>131,482</u>	העברה מחברה כלולה
<u>252,517</u>	נכסים נטו

י. ביום 22 באוגוסט 2018, חתמו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה על הסכם למסגרת אשראי בסך של 500,000. מסגרת האשראי עומדת לפרעון ביום 22 באוגוסט 2020 ולפיה תשולם מדי חודש רק ריבית בשיעור של ליבור + 5.15%. מסגרת האשראי מובטחת באמצעות משכנתאות על החלק שמתייחס ל-54TH Street Assemblage, ל-45TH Street Assemblage ול-125TH Street Assemblage ושעבוד שנרשם על מניות בכורה סדרה ג' ב-Central Park Tower. החברה ערבה לפרעון של סכום מקסימלי השווה ל-53% ממסגרת האשראי. תקבולים בסך של 332,000 שולמו כמקדמה במועד הסגירה מתוכם סך של 267,000 שימש לפרעון של חוב קיים ולתשלום עלויות עסקה וסך של 65,000 נותר לחברה. סך של כ-69,500 ישמש לתשלום ריבית לאורך תקופת מסגרת האשראי וסך של 98,500 ישמש את החברה כמקור נזילות נוסף.

יא. ביום 28 באוגוסט 2018, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 50,000 ששולם לבעל השליטה ביום 29 באוגוסט 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 30 בספטמבר 2018. להלן הנתונים העיקריים ששימשו ליום 30 בספטמבר 2018:

שער חליפין מיידי של הדולר-ש"ח: 3.627 ש"ח
שער האקדמה: 3.51487-3.61458 ש"ח

ב. ההפרש בין השווי ההוגן של הלוואות לא שוטפות ממוסדות פיננסיים ואחרים לערכם הפנקסני נכון ליום 30 בספטמבר 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 286,774 וסך של 151,679 לסדרה א' ולסדרה ב', בהתאמה.

ביום 14 בנובמבר 2018, אישרו מחזיקי אגרות החוב תיקון לשטר הנאמנות כך שהתשלום עבור אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגיןן שצפוי לחול ביום 31 בדצמבר 2018 יוקדם ליום 3 בדצמבר 2018. התשלום יכלול ריבית עד ליום 31 בדצמבר, 2018.

F:\W2000\w2000\61093813\m\18\9-EXTELL.docx

Extell Limited

הצגת נתונים כספיים נפרדים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

"חברות מוחזקות" - כמוגדר בבאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

סקירת מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Extell Limited (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 הביניים הנפרד המצורף אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
29 בנובמבר 2018

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,385,755	1,349,188	1,274,106	<u>נכסים לא שוטפים</u>
15,484	26,219	4,819	השקעות בחברות מוחזקות
4,655	10,751	6,069	נגזרים פיננסיים
			מזומן מוגבל בשימוש
1,405,894	1,386,158	1,284,994	
40,029	28,647	3,911	<u>נכסים שוטפים</u>
75	102	102	הלוואות לחברות מוחזקות
16,723	-	-	הוצאות מראש ונכסים אחרים
6,654	549	534	נגזרים פיננסיים
138,337	126,435	229,781	מזומן מוגבל בשימוש
			מזומנים
201,818	155,733	234,328	
1,607,712	1,541,891	1,519,322	סה"כ נכסים
419,726	419,726	502,862	<u>הון</u>
704,990	642,349	550,151	הון מניות ופרמיה על מניות
8,090	7,829	3,846	יתרת רווח
			קרן הון מגידור תזרימי מזומנים
1,132,806	1,069,904	1,056,859	סה"כ הון
319,635	460,201	307,300	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
			אגרות חוב
319,635	460,201	307,300	
5,698	11,786	11,654	<u>התחייבויות שוטפות</u>
149,573	-	143,509	זכאים ויתרות זכות
			אגרות חוב
155,271	11,786	155,163	
474,906	471,987	462,463	סה"כ התחייבויות
1,607,712	1,541,891	1,519,322	סה"כ הון והתחייבויות

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 בנובמבר 2018.

Gary Barnett
President and Chairman of the Board

Marc Kwestel
Vice President and Director

Mark Heller
Chief Financial Officer

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

לשנה שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
57,584	(7,233)	(8,186)	(14,162)	(12,632)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות
(21,711)	(5,349)	(5,453)	(16,398)	(16,585)	מוחזקות, נטו
					הוצאות הנהלה וכלליות
35,873	(12,582)	(13,639)	(30,560)	(29,217)	רווח (הפסד) תפעולי
262	70	403	178	735	הכנסות מימון
(5,067)	(811)	(1,982)	(3,695)	(7,065)	הוצאות מימון
1,961	(1,342)	(312)	1,554	(3,876)	שינוי נטו בשווי נגזרים
(16,678)	1,457	801	(13,767)	9,584	הפרשי שער, נטו
16,351	(13,208)	(14,729)	(46,290)	(29,839)	רווח (הפסד) לתקופה
					הפסד כולל אחר:
					סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח
					או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(3,972)	(2,260)	(2,867)	(4,233)	(4,244)	הפסד נקי בגין עסקאות גידור תזרימי
					מזומנים
12,379	(15,468)	(17,596)	(50,523)	(34,083)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה	(29,839)	(46,290)	(14,729)	(13,208)	16,351
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, נטו	12,632	14,162	8,186	7,233	(57,584)
הוצאות מימון, נטו	6,330	3,517	1,579	741	4,805
שינוי נטו בשווי נגזרים	3,876	(1,554)	312	1,342	(1,961)
הפרשי שער, נטו	(9,584)	13,767	(801)	(1,457)	16,678
	<u>13,254</u>	<u>29,892</u>	<u>9,276</u>	<u>7,859</u>	<u>(38,062)</u>
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:					
עלייה בהוצאות מראש ונכסים אחרים	(27)	(32)	(47)	(56)	(5)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(176)	(591)	(5,102)	334	(558)
	<u>(203)</u>	<u>(623)</u>	<u>(5,149)</u>	<u>278</u>	<u>(563)</u>
דיבידנדים שהתקבלו	42,942	8,212	2,858	2,953	90,305
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	26,154	(8,809)	(7,744)	(2,118)	68,031

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 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר					בלתי מבוקר
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(79,755)	(11,706)	(150,895)	(29,024)	(186,263)	השקעות
163,333	11,787	216,497	153,787	339,482	החזר הון
(39,998)	(12,492)	(1,832)	(28,616)	(41,540)	הלוואות לחברות מוחזקות
124	-	77,658	124	77,658	פרעון הלוואות לחברות מוחזקות
262	70	403	178	735	ריבית שהתקבלה
2,446	5	4,679	2,455	4,706	שינוי במזומן מוגבל בשימוש, נטו
46,412	(12,336)	146,510	98,904	194,778	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	29	-	29	השקעות הון
-	-	(50,000)	-	(125,000)	דיבידנדים ששולמו
(24,536)	-	-	(11,977)	(12,275)	ריבית ששולמה
(24,536)	-	(49,971)	(11,977)	(137,246)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
34	(5)	7,733	(79)	7,758	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים
89,941	(14,459)	96,528	78,039	91,444	שינוי במזומנים, נטו
48,396	140,894	133,253	48,396	138,337	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
138,337	126,435	229,781	126,435	229,781	יתרת מזומנים לסוף התקופה

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 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מוצג בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

מצב עסקי החברה

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה משקפים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-240,037 הנובע בעיקר מהשקעות במלאי מקרקעין ומלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה בסך של כ-277,909. לחברה אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-284,000 (קרן בסך של 289,000 בניכוי סך של 5,000 בגין עסקת הגנה) אשר מועד פרעון יחול בשני תשלומים בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2019 (סך של כ-145,000 וסך של כ-139,000, בהתאמה). למועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה קיימים מקורות מספקים כדי לפרוע את התשלום הראשון של אגרות החוב (סדרה א') ביום 31 בדצמבר 2018. החברה בחרה להקדים את התשלום כאמור ליום 3 בדצמבר 2018. (למידע נוסף ראה ביאור 3).

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

ב. בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה אגרות חוב (סדרה א') של החברה בנות ע.ג. כולל של 2,500 ש"ח לפי מחיר ממוצע של 0.95 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. החברה שילמה סך של כ-675 עבור אגרות החוב והכירה ברווח של כ-29 בדוח רווח או הפסד המאוחד.

ג. ביום 22 באוגוסט 2018, העביר בעל השליטה לחברה כ-38% מהזכויות ב-54 Ventures LLC (הבעלים של 54TH Assemblage). בעקבות העברת הזכויות כאמור, מחזיקה החברה בכ-93% מהזכויות ב-54 Ventures LLC ויתרת הזכויות בשיעור של 7% מוחזקות על ידי צד שלישי.

ד. ביום 28 באוגוסט 2018, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 50,000 ששולם לבעל השליטה ביום 29 באוגוסט 2018.

באור 3: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

ביום 14 בנובמבר 2018, אישרו מחזיקי אגרות החוב תיקון לשטר הנאמנות כך שהתשלום עבור אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגין שצפוי לחול ביום 31 בדצמבר 2018 יוקדם ליום 3 בדצמבר 2018. התשלום יכלול ריבית עד ליום 31 בדצמבר, 2018.

F:\W2000\w2000\61093813\m\18\9-Extell-SOLO.docx

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(UNAUDITED)

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries
Nine Months Ended September 30, 2018
Review Report of Independent Auditors

Ernst & Young LLP



EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries
Consolidated Financial Statements (Unaudited)
Nine Months Ended September 30, 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

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 September 30, 2018, and the related consolidated statements of operations, changes in members' equity and cash flows for the nine months ended September 30, 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.

Ernst & Young LLP

November 28, 2018

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Consolidated Balance Sheet (Unaudited)
(Amounts In Thousands)

September 30, 2018

Assets

Real estate held for rent	\$ 689,420
Real estate held for sale	1,127,444
Cash and cash equivalents	19,747
Restricted cash	36,185
Financial derivatives	3,264
Accounts receivable	160
Other assets	38,404
Total assets	<u>\$ 1,914,624</u>

Liabilities and members' equity

Liabilities:

Loans payable, net of unamortized loan costs	\$ 1,390,912
Advances from EB-5 investors	100,364
Due to Extell Limited	781
Accounts payable and accrued expenses	88,383
Other liabilities	46,902
Total liabilities	<u>1,627,342</u>

Commitments and contingencies

Members' equity:

Equity attributable to EX/CPS Holding LLC	90,825
Non-controlling interests	196,457
Total members' equity	<u>287,282</u>
Total liabilities and members' equity	<u>\$ 1,914,624</u>

See accompanying notes.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

Nine Months Ended September 30, 2018

Revenue:	
Rental revenues	\$ 19,088
Total revenue	<u>19,088</u>
Expenses:	
Operating expenses	24,330
General and administrative expenses	<u>17,310</u>
Total expenses	<u>41,640</u>
Operating loss	<u>(22,552)</u>
Other income (expense):	
Investment income	184
Interest expense	(16,918)
Unrealized gain on derivatives	2,082
Other income (loss), net	<u>17</u>
Total other income (expense)	<u>(14,635)</u>
Net loss	(37,187)
Net loss attributable to non-controlling interests	<u>(3,838)</u>
Net loss attributable to EX/CPS Holding LLC	<u>\$ (33,349)</u>

See accompanying notes.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

Nine Months Ended September 30, 2018

	Members' Equity	Non- Controlling Interests	Total Equity
Balance – January 1, 2018	\$ 119,946	\$ 107,477	\$ 227,423
Net loss	(33,349)	(3,838)	(37,187)
Contributions	12,128	93,500	105,628
Distributions	(7,900)	(682)	(8,582)
Balance – September 30, 2018	<u>\$ 90,825</u>	<u>\$ 196,457</u>	<u>\$ 287,282</u>

See accompanying notes.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

Nine Months Ended September 30, 2018

Operating activities

Net loss	\$ (37,187)
Adjustments to reconcile net loss to net cash used in operating activities:	
Depreciation expense	11,764
Amortization expense	1,698
Unrealized gain on derivatives	(2,082)
Net change in operating assets and liabilities:	
Real estate held for sale	(241,150)
Accounts receivable	186
Other assets	(17,555)
Accounts payable and accrued expenses	1,291
Other liabilities	6,435
Net cash used in operating activities	<u>(276,600)</u>

Investing activities

Capital expenditures	(32,981)
Net change in restricted cash	23,091
Net cash used in investing activities	<u>(9,890)</u>

Financing activities

Loan proceeds	246,820
Loan costs paid	(3,659)
Advances from EB-5 investors	28,500
Repayment of advances from EB-5 investors	(135)
Advances from Extell Limited	750
Member contributions	12,128
Member distributions	(7,900)
Non-controlling interests distributions	(682)
Net cash provided by financing activities	<u>275,822</u>
Net change in cash and cash equivalents	(10,668)
Cash and cash equivalents – beginning of period	30,415
Cash and cash equivalents – end of period	<u>\$ 19,747</u>

Supplemental disclosure of cash flow information

Interest paid, net of amounts capitalized	<u>\$ 15,405</u>
---	------------------

Non-cash investing and financing activities

Accrued capital expenditures	<u>\$ 1,835</u>
Contributions from non-controlling interests	<u>\$ 93,500</u>

See accompanying notes.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

September 30, 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 14th Street LLC (Extell Limited and Extell 14th 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 September 30, 2018, the members' equity percentages are as follows:

Extell Members	80.41%
RXR Members	19.59%

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 September 30, 2018, are comprised of interest of \$69,477 and real estate taxes of \$43 (net of real estate tax refunds of 2,348).

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 \$5,588 for the period ended September 30, 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 September 30, 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 September 30, 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 November 28, 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

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. The building was substantially complete in the first quarter of 2018 and was placed in service based on the receipt of temporary certificates of occupancy.

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 September 30, 2018, the tax credit investor has contributed \$7,267, all of which was received in 2017.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

4. Real Estate Assets (continued)

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 14th 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. The building was substantially complete in the first quarter of 2018 and was placed in service based on the receipt of temporary certificates of occupancy.

One Manhattan Square is a mixed-use building consisting 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 September 30, 2018, the building is approximately 79% complete. The affordable portion of the building was substantially complete in the third quarter of 2018 and placed into service based on the receipt of temporary certificates of occupancy.

Real estate held for rent consists of 555TEN, EVGB and 229 Cherry Street at September 30:

Leasehold acquisition costs	\$ 53,715
Leasehold improvements	647,330
Tenant improvements	4,540
Leasing costs	6,932
	712,517
Accumulated depreciation	(23,097)
Total	\$ 689,420

Real estate held for sale consists of 250 South Street at September 30:

Land	\$ 153,178
Building improvements	974,266
Total	\$ 1,127,444

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

5. Restricted Cash

Restricted cash consists of the following at September 30:

Insurance escrow	\$ 13,915
Construction reserve	9,035
Tax credit reserve	6,744
Interest reserve	1,567
Other	4,924
Total	<u>\$ 36,185</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 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.

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 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.

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.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

6. Loans Payable (continued)

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 September 30, 2018, the outstanding RXR obligation is \$424,654, which includes accrued interest of \$36,744.

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 \$486,835 is outstanding at September 30, 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 \$3,264 as of September 30, 2018. A gain of \$2,083 was recorded in the consolidated statement of operations.

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 \$135,646 is outstanding at September 30, 2018 of which \$23,461 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.

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 \$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	486,835	–	1,191	135,646	–	623,672
2020	–	52	1,342	–	–	1,394
2021	–	35,463	1,512	–	424,654	461,629
2022	–	172	1,794	–	–	1,876
Thereafter	–	11,313	319,158	–	–	330,471
Total	486,835	47,000	325,000	135,646	424,654	1,419,135
Unamortized borrowing costs	(12,254)	(1,322)	(9,355)	(1,670)	(3,622)	(28,223)
	<u>\$ 474,581</u>	<u>\$ 45,678</u>	<u>\$ 315,645</u>	<u>\$ 133,976</u>	<u>\$ 421,032</u>	<u>\$ 1,390,912</u>

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 September 30, 2018, the Company has raised \$100,000 for 555TEN and \$190,000 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 September 30, 2018, 200 and 179 EB-5 investors related to 555TEN and One Manhattan Square have been accepted into the EB-5 Program and \$100,000 and \$89,500 has been reclassified to equity. During the third quarter of 2018, the Company returned \$500 to an EB-5 investor on 555TEN.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

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 September 30, 2018:

Year ending December 31:	
2018	\$ 1,500
2019	6,004
2020	6,650
2021	6,681
2022	6,773
Thereafter	211,403
	<u>\$ 239,011</u>

During 2017, the Company entered into operating leases for a portion of the retail space at 555TEN and EVGB both of which commenced during the second quarter of 2018 when the tenants took occupancy of the space.

During 2018, the Company entered into an operating lease for an additional portion of the retail space at EVGB which will commence during the first quarter of 2019.

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 September 30, 2018 is \$57,472 (including \$7,908 incurred during 2018) all of which has been capitalized. A summary of the agreements is as follows:

Related Property	Fee Basis	Amount Incurred as of September 30, 2018
555TEN	\$13,667 payable in 26 monthly instalments	\$ 13,667
One Manhattan Square – 250 South Street	\$35,050 payable in 48 monthly instalments	29,861
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	7,913
EVGB	\$6,031 payable in 24 monthly instalments	6,031
		<u>\$ 57,472</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 \$444 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 \$10,784.

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 \$375, all of which has been paid.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

9. Related-Party Transactions (continued)

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 incurred a fee of \$135 all of which has been paid.

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). \$37,859 of straight-line rent is included in other liabilities.

The future minimum rental payments are as follows:

Year ending December 31:	
2018	\$ 1,150
2019	4,840
2020	4,840
2021	4,840
2022	4,840
2023	4,862
Thereafter	844,485
	<u>\$ 869,857</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.

11. Subsequent Events

On November 7, 2018, the Company distributed a 0.1% ownership interest in 229 Cherry Street LLC to Extell Limited. 229 Cherry Street was simultaneously released from the collateral of the RXR mezzanine loan.

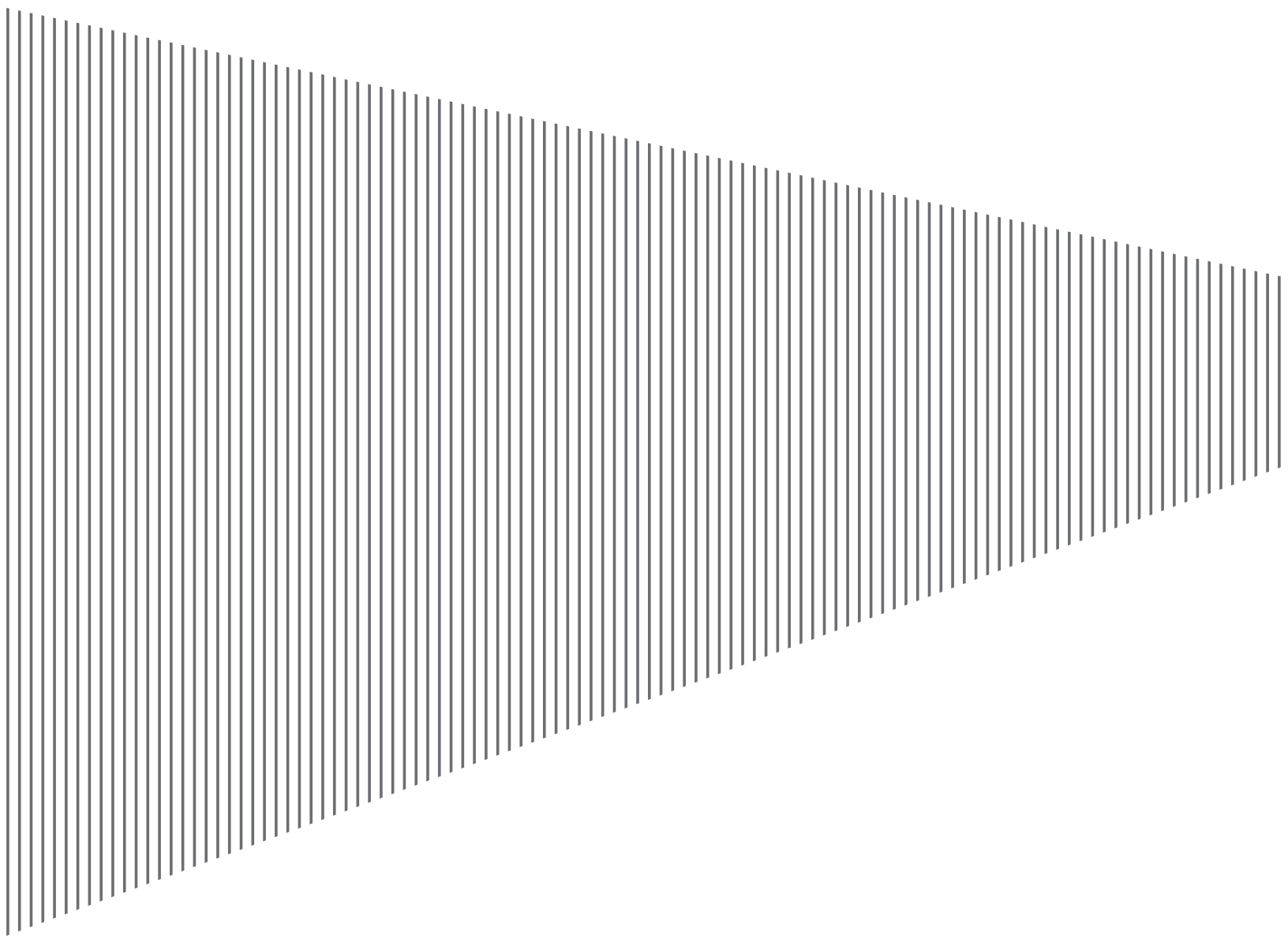
About EY

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.

© 2018 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.

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, בפקוח 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 בקורות 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, בפקוח 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, בקורות 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 שנסיימה 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 30 בספטמבר 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 השלישי 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 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 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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: 29 בנובמבר 2018

גארי ברנט,

יו"ר דירקטוריון ונשיא

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

הח"מ, מרק הלר, 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 השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 בנובמבר 2018

מרק הלר,

סמנכ"ל הכספים