



דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

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 2019 ;

2. דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית של החברה, ליום 30 בספטמבר 2019 –

; 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 לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2019 (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 2018, אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018¹ (להלן: "הדוח התקופתי") מצוי בפני קוראו.

הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019, 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. 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 שנכון ליום 30 בספטמבר 2019 לחברה אין כל זכויות וחובות בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של הפרויקט הידוע בשם 14th Street. יצוין כי ביום 19 במרץ 2019 וביום 31 במרץ 2019, אישרו (בהתאמה) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עסקה בין החברה לבעל השליטה (מותנית בקבלת אישור בעלי הקרקע, אשר טרם התקבל למועד פרסום דוח זה), לפיה בעל השליטה בחברה יעביר לחברה את החזקותיו בפרויקט הידוע בשם 14th Street וזאת כמפורט בהרחבה בסעיף 2 להלן.

1. מבוא

1.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2019 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 התקופתי.

1 מספר אסמכתא: 2019-01-029103, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

1.2. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2019, החלה החברה בקידום מודל שכירות בנכס החברה הידוע בשם OMS במסגרתו מוצעות יחידות בנכס להשכרה בדרך של "Rent to Own". על פי מודל שכירות זה, ככל ושוכרים בנכס יתקשרו בהסכם לרכישת יחידת הדיוור (Purchase and Sale Agreement) אותה הם שוכרים בתוך תקופה של 9 חודשים ממועד תחילת השכירות, אזי סכום דמי השכירות לתקופה של 12 חודשי השכירות הראשונים ינוכה ממחיר רכישת יחידת הדיוור. ככל ושוכרים כאמור לא יתקשרו בהסכם רכישה בתקופה האמורה, תעמוד לרשותם האפשרות להמשיך ולשכור את יחידת הדיוור עד למכירתה לרוכש אחר (המשך תקופת השכירות ותנאיה יקבעו במקרה זה, בהתאם למשא ומתן בין הבעלים החדשים של יחידה הדיוור והשוכרים). יצוין כי עד למכירת יחידות הדיוור המושכרות על פי מודל זה, תנוהל השכירות בנכס על ידי המחלקה הייעודית לכך בקבוצת Extell (כמתואר בסעיף 1.9.5.1 לדוח התקופתי) וזאת בדומה לנכסיה האחרים של החברה המיועדים למגורים להשכרה (Rental Buildings) דוגמת הנכס הידוע בשם 555 Tenth Ave.

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.

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

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

1.4. יצוין כי ביום 3 בדצמבר 2018, שילמה החברה בתשלום מוקדם (חלף יום 31 בדצמבר 2018, מועד התשלום המקורי על פי הוראות שטר הנאמנות של אג"ח א') את מלוא סכום תשלום הקרן הראשון בגין אג"ח א' (525 מיליון ש"ח המהווים 50% מסך קרן אג"ח א') וכן את מלוא סכום הריבית הצבורה בגין סכום הקרן האמור (כאילו הייתה משלמת ביום 31 בדצמבר 2018). לפרטים אודות התשלום המוקדם האמור ראו דיווחים של החברה מהימים 8 בנובמבר (מס' אסמכתא לדוח מתקן, 2018-01-101809), 15 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: מס' אסמכתא 2018-01-103543 ו-13 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-111316) אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפנייה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב'), ראו בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בסעיף להלן.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

2.1. כמפורט בדוחתיה התקופתיים של החברה, מתקשרת החברה כחלק ממהלך עסקיה בהסכמי השקעות בתצורת Eb-5. תכנית ה-Eb-5 (EB-5 Immigrant Investor Program) הינה תכנית במסגרתה משקיעים זרים (שאינם אמריקאים) המשקיעים מכספם, זכאים לאחר תקופה לגרין קארד שהינה מעמד של "תושבות קבע" בארה"ב (להלן: "משקיעי Eb-5"). ביום 21 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, נכנסו לתוקפם בארצות הברית תיקונים לתכנית ה-Eb-5 אשר עיקריהם כוללים את הארכת תוקפה של תכנית ה-Eb-5 בשש שנים נוספות (עד ליום 30 בספטמבר 2025), קביעת אמות מידה אחידות להגדרת האזורים בהם תחול תכנית ה-Eb-5, הגדלת סכומי ההשקעה המינימליים להשתתפות בתכנית³ החל ממועד כניסתם לתוקף של התיקונים, הקלות בקבלת אשרות עבודה בארה"ב למשקיעים משתתפי התוכנית עד לקבלת גרין קארד (בכפוף לעמידה בתנאים רגולטורים שונים), חידוד והבהרת סמכויות המרכזים האזוריים (Regional Centers)⁴ לדחות בקשות השתתפות משקיעים בתכנית מטעמים שונים לרבות מעשי מרמה וטעמי בטחון לאומי וכן הקניית כלים חקירתיים משופרים למרכזים אזוריים כאמור בכדי לוודא שמקורם של כספי השקעת משקיעי ה-Eb-5 הינו חוקי ולגיטימי (legitimate and lawful sources).

למידע נוסף אודות השקעות בתוצרת Eb-5 וכן לפרטים אודות השקעות בתצורת Eb-5 בנכסי החברה ראו בסעיף 1.11.1.3 לדוח התקופתי (אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה) וכן בנספח א' לדוח זה, לפי העניין.

לעמדת החברה, אין בתיקונים לתכנית ה-Eb-5 כאמור בכדי להשפיע באופן מהותי על החברה לאור העובדה כי גייסה זה מכבר את מלוא סכום השקעות ה-Eb-5 האפשרי עבור נכסיה 555TEN One Manhattan Square ו-Brooklyn Point וכי להשלמת סך סכום הגיוס האפשרי של השקעות Eb-5 בנכס Central Park Tower חסרים, נכון למועד הדוח, כ-4 מיליון דולר (מתוך תקרת גיוס של 340 מיליון דולר).

2.2. ביום 28 באוגוסט 2019, התקשרו חברות כלולות של החברה בהסכם הלוואה בכירה בסך של 553,500 אלפי דולר וכן בהסכם מימון מסוג Mezzanine בסכום של 138,375 אלפי דולר וזאת במסגרת מימון מחדש בנכס החברה הידוע בשם One Manhattan Square (להלן: "הסכמי המימון" ו-"כספי הסכמי המימון"). מתוך כספי הסכמי המימון, הועברו לחברה סך של כ-664,000 אלפי דולר במועד ההתקשרות כאמור כאשר סכום של כ-560,000 אלפי דולר שימש לפירעון הלוואת הבנייה אשר הייתה קיימת בנכס עד לאותו מועד וסך של כ-47,000 נותר זמין לתשלומי ריבית עתידיים לאורך חיי הלוואה.

2 לדוגמה, סיווגם של אזורים עירוניים כ-"Targeted Employment Area" ייעשה מעתה על פי האופן בו מסווג ה-U.S. Treasury Department אזורים עירוניים כאזורי-"Qualified Opportunity Zone" על פי הוראות ה-Tax Cuts and Jobs Act.
3 הגדלת הסכום המינימלי ב-800,000 דולר (לסך של 1.8 מיליון דולר) או ב-400,000 דולר (לסך של 900,000) כתלות במסלול ההשקעה בתכנית.

4 גוף פרטי, האמון על איתור המשקיעים, טיפול בבקשותיהם וליווי התהליך מול רשויות ההגירה בארה"ב לעניין הרגולציה הסובבת את התכנית, לרבות לעניין הגשת בקשות המשקיעים לקבלת אשרת תושב קבע

תמורת כספי הסכמי המימון נטו, כמו גם כספים ממקורות אחרים, שמשו לפירעון מוקדם של הלוואת ה-Mezzanine של RXR בסכום של כ- 292,000 אלפי דולר כך שיתרתה נכון לסמוך מועד הדוח עומדת על כ- 196 אלפי דולר.

לפרטים נוספים אודות הסכמי מימון כאמור ראו סעיף 1 ל'**נספח א'** המצורף לדוח זה וכן לדיווח החברה מיום 29 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-074943) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

2.3. ביום 16 באוגוסט 2019 הושלמה התקשרות של חברות כלולות של החברה בעדכון להסכם קו האשראי עם JP Morgan במסגרתו הורחב סכום המימון מ-500 מיליון דולר ל-550 מיליון דולר⁵. לאחר ההרחבה כאמור, עומדת לחברה (בסולו) יתרה בסך של כ-153 מיליון דולר שטרם נמשכה מתוך ההלוואה כאמור לשימוש לצורכי הנזילות הכלליים של החברה.

לפרטים אודות קו האשראי כאמור ראו סעיף 11.1.4 לדוח התקופתי של החברה המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

2.4. בתאריך 13 באוגוסט 2019, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם רב שלבי עם צד ג' (להלן: "**המוכר**") בסכום כולל של 150,000 אלפי דולר, לפיו תרכוש החברה (בשלבים ועל פני חמש שנים) חלקות קרקע נוספות וזכויות אויר קיימות ועתידיות בצמוד לנכס החברה הידוע בשם Times Square Portfolio⁶ וכן תבצע עסקת החלפה של קרקע בבעלות החברה בתמורה לחלקת קרקע אחרת בבעלות המוכר וזאת על מנת לייצר איחוד בחלקות סמוכות. שתי החלקות שוות בגודלן ובהיקף זכויות האוויר שלהן. ההסכם יושלם בשלבים החל מחודש אוגוסט 2021 ועד חודש אוגוסט 2024 וידרוש פקדון נוסף בסך של 5,000 אלפי דולר בחודש אוגוסט 2024 בנוסף לפיקדון בסך 10,000 אלפי דולר אשר החברה הפקידה במועד ההתקשרות בהסכם כאמור. ראו גם ביאור 6ה'. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

2.5. ביום 19 במרץ 2019 וביום 31 במרץ 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) עסקה לפיה בעל השליטה בחברה יתרום לחברה את החזקותיו בנכס מניב למגורים באיסט וילג' ברחוב 14 מנהטן, הידוע בשם The EVGB – 510 East 14th Street אשר שוויו בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 275,000 אלפי דולר (להלן: "**הנכס ברחוב 14**" או "**הנכס**", לפי העניין); במקביל תמכור החברה לבעל השליטה שני נכסים בשווי לא מהותי (1 – נכס נדל"ן להשקעה הידוע בשם 200 Riverside Boulevard אשר שוויו ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 8,600 אלפי דולר; ו-2) נכס פיננסי הידוע בשם 23 West 24th Street (להלן: "**הנכס West 24th**") אשר שוויו ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 8,000 אלפי דולר (להלן: "**עסקת הנכס ברחוב 14**"). השלמת עסקת הנכס ברחוב 14 מותנית בקבלת אישור הבעלים של הקרקע בנכס ברחוב 14 (אשר הבעלות בה היא מסוג חכירה לדורות), אשר טרם התקבל למועד פרסום דוח רבעוני זה. יצוין כי

⁵ לפרטים אודות התקשרות כאמור ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-070980, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

⁶ לפרטים ראו גם סעיף 1.8.4.10 לדוח תקופתי 2018.

עסקת הנכס ברחוב 14 אושרה כעסקה בין החברה ובין בעל השליטה בה, כעסקה אשר אין בה אלא כדי לזכות את החברה ואשר תוצאת השלמתה הינה גידול בהונה העצמי של החברה של כ- 53 מיליון דולר.

לפרטים נוספים אודות עסקת הנכס ברחוב 14 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-028971) אשר המידע על פיו מובר בדיווח זה בדרך של הפנייה.

יצוין כי בחודש מאי 2019, לאחר אישור עסקת הנכס ברחוב 14 התקשרה חברה בת של החברה המחזיקה בנכס West 24th יחד עם תאגידים אחרים בשליטת בעל השליטה בחברה בהסכם הלוואה אשר כתוצאה ממנו נרשמה יתרת חוב של החברה לבעל השליטה בסך של 1.3 מיליון דולר. היתרה האמורה תיפרע במועד השלמת עסקת הנכס ברחוב 14. לפרטים נוספים, לרבות סכום ההלוואה הכולל ראו באור 6-ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 המצורפים **לפרק ב'** בדוח זה.

2.6. ביום 29 במרץ 2019, התקשרה חברה מאוחדת של החברה, המחזיקה בנכס הידוע בשם 1710 Broadway, בהסכם הלוואה למימון מחדש של הלוואה הרובצת על הנכס שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ-56 מיליון דולר. ההלוואה החדשה נשוא המימון מחדש הינה בסך של כ-122,400 אלפי דולר ארה"ב (להלן: "**הסכם המימון**" ו- "**סכום ההלוואה**", לפי העניין) ותחליף את ההלוואה הרובצת על הנכס כאמור. כתוצאה מההתקשרות בהסכם המימון, הועלו לחברה (סולו) מזומנים חופשיים נטו בסך כ- 55 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-028971) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

2.7. במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 מסרה החברה דירות (closing) בפרוייקטים One Manhattan Square, One The Kent ו-One 57. לפרטים ראו סעיפים 1.2, 1.3 ו-2.1 בנספח ב' לדוח זה.

חלק א'

הסברי הדירקטוריון בנוגע למצבה הכספי של החברה, תוצאות פעילותה, הונה ותזרים המזומנים שלה לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (כל הסכומים הינם באלפי דולר, אלא אם מצוין אחרת);

1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018			
	אלפי דולר				
נכסים לא שוטפים	1,645,241	1,539,807	1,589,147	56,094	הנכסים הלא שוטפים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2019 מורכבים בעיקר מנדל"ן להשקעה בסך של כ-884,526 אלפי דולר והשקעה בחברות כלולות בסך של כ-666,913 אלפי דולר. הגידול בנכסים הלא שוטפים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 בסך של כ-56,094 אלפי דולר נבע בעיקר מגידול במזומנים מוגבלים.
נכסים שוטפים	2,467,939	1,978,758	1,994,868	473,071	הנכסים השוטפים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2019 מורכבים בעיקר ממלאי בסך של כ-2,206,401 אלפי דולר, נכסים בגין חוזים (contract assets) בסך של כ-51,600 אלפי דולר ומזומנים מוגבלים בסך של כ-100,575 אלפי דולר. הגידול בנכסים השוטפים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 בסך של כ-473,071 אלפי דולר נבע בעיקר מגידול במלאי בסך של כ-496,009 אלפי דולר בקשר עם השקעות נוספות בנכסים הידועים בשם Pier Village Lofts ו-Brooklyn Point ,Central Park Tower.
סה"כ נכסים	4,113,180	3,518,565	3,584,015	529,165	--
סה"כ הון	1,210,203	1,223,736	1,318,866	(108,663)	ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 מורכב מסך של כ-502,862 אלפי דולר בגין הון מניות והון נפרע, יתרת רווח בסך של כ-432,835 אלפי דולר, קרן הון מגידור תזרים מזומנים בסך של כ-9,094 אלפי דולר וכ-283,600 אלפי דולר המיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה. הקיטון בהון החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 בסך של כ-108,663 אלפי דולר נובע בעיקרו מ: (א) קיטון ביתרת עודפים בסך של כ-100,938 אלפי דולר הנובע מהפסד מפעילות שוטפת; (ב) קיטון בקרן הון מגידור תזרים מזומנים בסך של כ-2,981 אלפי דולר; (ג) קיטון בסך של כ-4,744 אלפי דולר ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה הנובע בעיקרו מחלקם בהפסד לתקופה.
התחייבויות	401,685	651,304	534,416	(132,731)	ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 מורכבות מהלוואות בסך של

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018			
אלפי דולר					
לא שוטפות					כ- 160,704 אלפי דולר, בקשר עם הנכסים הידועים בשם 54 th Street ו-One 57 Retail, סך של כ- 168,669 אלפי דולר בקשר עם איגרות החוב (סדרה ב') וכן סך של כ-72,154 אלפי דולר מנגזרים פיננסיים.
					הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 בסך של כ- 132,731 אלפי דולר נובע בעיקרו מסיווג של סך של כ-214,237 אלפי דולר הלוואות בקשר עם נכסים הידועים בשם W Hotel , 45 th Street ו- 125 th Street כהתחייבויות שוטפות וסך של כ-56,977 אלפי דולר משינוי נטו בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים.
התחייבויות שוטפות	2,501,292	1,643,525	1,730,733	770,559	ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2019 מורכבות בעיקר מהלוואות בסך של כ- 1,943,055 אלפי דולר בגין הנכסים הידועים בשם Brooklyn Point ,Central Park Tower , 45 th Street , 54 th Street ו-125 th Street , W Hotel , אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסך של כ- 147,731 אלפי דולר, מקדמות ממשקיעי הון מועדף (Preferred Equity) והריבית הצבורה בעניין בקשר עם נכס הידוע בשם Central Park Tower בסך של כ-115,935 אלפי דולר, מקדמות ממשקיעי EB-5 בסך של כ-100,993 אלפי דולר וסך של כ-155,192 אלפי דולר בגין יתרות זכאים שטרם שולמו.
					העלייה בהתחייבויות השוטפות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 בסך של כ-770,959 אלפי דולר נובעת בעיקר מגידול בסך של כ-426,770 אלפי דולר בהלוואות בנייה בקשר עם נכסים הידועים בשם Brooklyn Point,Central Park Tower ו-Pier Village , סיווג של סך של כ-214,237 אלפי דולר הלוואות בקשר עם נכסים הידועים בשם W Hotel , 45 th Street ו- 125 th Street כהתחייבויות שוטפות וכן סך של כ- 47,500 מקדמוות ממשקיעי EB-5.
סה"כ התחייבויות והון	4,113,180	3,518,565	3,584,015	529,165	--

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 2018	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018			
	אלפי דולר						
הכנסות	4,184	45,845	1,619	4,349	84,314	(41,661)	--
עלות ההכנסות	(4,499)	(37,206)	(1,555)	(5,618)	(58,884)	32,707	--
רווח (הפסד) גולמי	(315)	8,639	64	(1,269)	25,430	(8,954)	--
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(3,217)	150	(3,217)	-	(1,270)	(3,367)	--
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו	15,183	(734)	(15,719)	(1,387)	(6,011)	15,917	--
הנהלה וכלליות	(34,046)	(32,747)	(11,359)	(11,407)	(44,415)	(1,299)	הוצאות הנהלה וכלליות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 מורכבות מדמי ניהול, בהתאם להסכם הניהול אשר נכנס לתוקפו ביום 30 במאי 2014, דמי ניהול הקשורים במשקיעי EB-5, הוצאות שיווק ומכירות וכן הוצאות פחת.
הכנסות (הוצאות) אחרות	179	(23)	2	3	(14)	202	--
רווח תפעולי	(22,216)	(24,715)	(30,229)	(14,060)	(26,280)	2,499	--
הכנסות מימון	6,137	6,251	2,706	3,172	7,539	(114)	--
הוצאות מימון	(26,450)	(23,366)	(9,388)	(9,562)	(32,232)	(3,084)	--
שינוי נטו בשווי הוגן	(58,298)	(2,301)	(22,719)	(329)	(20,141)	(55,997)	השינוי נטו בשווי הוגן של נגזרים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 נובע בעיקר משינוי בשווי ההוגן של עסקאות

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018			
	אלפי דולר						
של נגזרים							הגנה מסוג forward swap לשם גידור עליות ריבית עתידיות.
הפרשי מטבע	(11,431)	9,212	(3,775)	853	23,575	(20,643)	הפרשי המטבע לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 נובעים בעיקר מהתאמות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א' ו- סדרה ב') של החברה וכן כל פעילות מטבע החוץ קשורה לשינויים בין שער השקל/דולר ארה"ב.
סה"כ רווח (הפסד) לפני מס	(112,258)	(34,919)	(63,405)	(19,926)	(47,539)	(77,339)	--
הוצאות מס	(18)	(167)	-	(167)	(204)	149	--
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(112,276)	(35,086)	(63,405)	(20,093)	(47,743)	(77,190)	--
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(2,981)	(4,244)	(481)	(2,867)	(14,203)	1,263	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 מורכב מהתאמות הקשורות לחוזי החלפת מטבע לשם גידור אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(115,257)	(39,330)	(63,886)	(22,960)	(61,946)	(75,927)	--

3. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018			
אלפי דולר							
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת	(302,598)	(240,037)	(76,829)	(117,181)	(354,212)	(62,561)	תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 מורכבים בעיקר מעלייה בסך של כ-358,510 אלפי דולר בסעיף המלאי בקשר עם נכסים הידועים בשם Central Park Tower, Brooklyn Point ו-Pier Village.
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה	(76,944)	41,232	(47,910)	99,934	19,225	(118,176)	תזרימי המזומנים מפעילות השקעה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 מורכבים בעיקר מ: (1) שינוי של כ-108,143 אלפי דולר במזומנים מוגבלים; (2) פירעון הלוואות לחברות כלולות של כ-20,569 אלפי דולר;
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	403,750	128,208	104,967	104,293	84,264	275,542	תזרימי המזומנים מפעילות השקעה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 מורכבים בעיקר מ: (1) סך של כ-519,783 אלפי דולר תקבולי הלוואות נטו; (2) סך של כ-47,500 אלפי דולר מקדמה ממשקיעי EB-5; (3) סך של כ-59,750 אלפי דולר פרעון הלוואות; (4) סך כ-107,683 אלפי דולר תשלומי ריבית.

4. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים וגילוי תזרים המזומנים

החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

4.1. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל-1970, עקב גירעון בהון החוזר המאוחד לתקופה של 12 חודשים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (הנובע בעיקרו מהשקעות במלאי פרויקטים בהקמה).

4.2. נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לחברה גירעון בהון חוזר במאוחד בסך של כ-33 מיליון דולר. ההון החוזר כולל נכסים והתחייבויות שמחזורם עולה על 12 חודשים. יצויין כי לחברה גרעון בהון חוזר המאוחד, לתקופה של שניים עשר חודשים, בסך של כ-454 מיליון דולר וכן גירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים הנפרדים בסך של כ-85 מיליון דולר.

לעניין זה ראו גם הטבלה להלן:

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 30.9.2019	(באלפי דולר)
211,430	(2,256,509)	2,467,939	נכסים שוטפים
665,780	(1,835,512)	2,501,292	התחייבויות שוטפות
(454,350)	(420,997)	(33,353)	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות
(*) לא נלקחו בחשבון התאמות בגין משקיעי EB-5, אשר הכללתם היתה מביאה את ההון החוזר ל-12 חודשים לגרעון בסך של 353 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 ומנסיון 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 מלאי בניינים, יחידות דיור ונדל"ן להשקעה בפיתוח). להערכת הנהלת החברה, ניתן יהיה, במידת הצורך, להאריך את מועד פרעונם של אשראים אלה או לבצע לגביהם הליך מימון מחדש בהגיע 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 ליום פרסום דוח זה. תזרים המזומנים יכול להשתנות ככל שהנהלת החברה ודירקטוריון החברה יאשרו כניסה לפרויקטים חדשים.

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-1/2021 עד 9/2021	לשנה מ-1/2020 עד 12/2020	לתקופה מ- 10/2019 עד 12/2019	
68	99	63	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
			מקורות מחברות מוחזקות
825	158	12	חלוקות מפעילות שוטפת (הערה ס' 4.5.1)
-	-	170	חלוקות שמקורן מקבלת הלוואות (הערה ס' 4.5.2)
			פעילות שוטפת בסולו
(1)	(2)	(1)	הוצאות הנהלה וכלליות
(15)	(19)	(5)	דמי ניהול לחברת הניהול
			שימושים לחברות מוחזקות
(114)	(71)	(5)	השקעות בחברות מוחזקות (הערה ס' 4.5.3)
			פעילות מימון בסולו
-	(86)	(145)	פרעון אגרות החוב
-	-	19	מזומנים מוגבלים
(3)	(11)	(9)	תשלומי ריבית בגין אגרות חוב
692	(31)	36	סה"כ תזרים נטו בתקופה
760	68	99	יתרת מזומנים לסוף תקופה
-	-	75	יתרת קו אשראי זמין

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

** יצוין כי החברה עדכנה את יתרת המזומנים החזוי ליום 31 בדצמבר 2020 וכן את סה"כ תזרים נטו בתקופה ביחס לנתונים שהוצגו בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2019, שם יתרת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2020 עמדה על 221 מיליון דולר ו- סה"כ תזרים המזומנים בתקופה עמד על 172 מיליון דולר, זאת לאור העובדה כי החברה האריכה את תקופת הסגירה (Closing Period) עבור יחידות דיור בפרויקט Central Park Tower, אשר תחל להערכת החברה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2020 ותמשך עד תום רבעון הרבעון השלישי לשנת 2022, וזאת על רקע הערכת החברה כי היתר ה- TCO (Temporary Certificate of occupancy) הראשון עבור פרויקט כאמור צפוי להתקבל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2020.

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-9,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019, עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-35,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020 וכן עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-29,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2021. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-59 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח כולל של 337,000 ר"ר (105 מתוך 132 יחידות). במהלך הרבעון השלישי לשנת 2019 לא הושלמו עסקאות למכירת יחידות דיור בנכס.

(2) נכס The Kent - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-11,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019, 99,000 אלפי ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020 וכן להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 42,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2021. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-29 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 2019, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 58,000 ר"ר (32 מתוך 83 יחידות), מתוכן עסקאות בקשר ליחידות בשטח כולל של 10,000 ר"ר הושלמו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2019 (תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019).

(3) פרויקט One Manhattan Square - החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-97,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019, להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-291,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020 וכן עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-213,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2021. כמו כן, צופה החברה הכנסות מדמי שכירות ברוטו בסך של כולל של 11,000 אלפי דולר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020 וכן סך כולל של 2,000 אלפי דולר לתקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2021. לפרטים בדבר תכנית החברה לקידום מודל שכירות בנכס האמור ראו בסעיף 1.2 לעיל.

החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (279 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 2019, החברה השלימה עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 166,000 ר"ר (202 מתוך 815), מתוכן עסקאות בקשר ליחידות בשטח כולל של 64,000 ר"ר הושלמו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2019 (תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019).

(4) נכס Central Park Tower – החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-83,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020 וכן עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של 186,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2021. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-226 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

(5) פרויקט Brooklyn Point – החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיור בשטח של כ-237,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020 וכן עסקאות למכירת יחידות

דיוור בשטח של 237,000 ר"ר במהלך תקופה של תשעה חודשים המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2021. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-283 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול, מימון ומס הכנסה של עיריית ניו יורק.

(6) פרויקט Pier Village Lofts – החברה צפויה להשלים עסקאות למכירת יחידות דיוור בשטח של כ-16,000 ר"ר במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019 וכן להשלים עסקאות למכירת יחידות דיוור בשטח של כ-309,000 ר"ר במהלך השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020. החלוקה המובאת בתזרים המזומנים הצפוי (כ-97 מיליון דולר) הינה חלקה של החברה בתזרים המזומנים נטו בניכוי הוצאות החזר חוב, תפעול ומימון.

(7) Boston InterContinental ו-Pier Village ו-One57 Retail – החברה צופה תזרים מזומנים נטו צפוי המבוסס על הסכמי השכירות הקיימים.

4.5.2. חלוקות שמקורן בקבלת הלוואות מורכבות מהאמור להלן:

(1) הנכס 555TEN - החברה צופה כי תשלים מימון מחדש בנכס זה במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019, במסגרת הסכם מימון בכיר בסכום של כ-400 מיליון דולר והסכם הלוואת mezzanine בסכום של כ-140 מיליון דולר בריבית משולבת (blended rate) בשיעור של 4.21%. המזומנים שינבעו כתוצאה ממימון מחדש כאמור, וכן מזומנים נוספים, ישמשו לפירעון הלוואה קיימת בנכס וכן לפירעון (pay down) סכום של 100 מיליון דולר בקשר עם הלוואת RXR. יצוין כי תנאי הסכם מימון כאמור כפופים למשא ומתן עתידי בין החברה לגורם המממן.

כמו כן, סכום של 100 מיליון דולר ייועדו עבור משקיעי EB-5, אולם יצוין כי בהתאם לתנאי תכניות ה-EB-5 לא ניתן לבצע החזרים למשקיעים כאמור עד לכשיקבלו אשרה (Green Card). לאור האמור, ולאור העובדה כי בהתאם לתכנית ה-EB-5 עד למועד ההחזר למשקיעי EB-5 על סכום השקעתם להיות מושקע בהשקעות נושאות סיכון, החברה צופה כי תעשה שימוש בסכום המיועד למשקיעי ה-EB-5 כאמור לעיל לטובת הגדלת נזילות.

עוד יצוין כי החברה צופה כי תביא לכדי סיום את הסכם ה-forward swap (כמתואר בחלק ב' לדוח זה להלן) אשר יביא לשחרור סך של כ-19 מיליון דולר אשר שמשו כבטוחה בקשר עם הסכם ה-forward swap.

(2) הנכס EVGB⁷ (הנכס ברחוב 14, אשר העברתו כפופה עדיין לאישור בעלי הקרקע כאמור בסעיף 2.3 לעיל) – החברה צופה כי תשלים מימון מחדש בנכס זה במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019, במסגרת הסכם מימון בכיר בסכום של כ-85 מיליון דולר והסכם הלוואת mezzanine בסכום של כ-75 מיליון דולר בריבית משולבת (blended rate) בשיעור של 4.25%. המזומנים שינבעו כתוצאה ממימון מחדש כאמור ישמשו לפירעון הלוואה קיימת בנכס וכן לפירעון (pay down) סכום של 14 מיליון דולר בקשר עם הלוואת RXR. יצוין כי תנאי הסכם מימון כאמור כפופים למשא ומתן עתידי בין החברה לגורם המממן.

⁷ הנכס ברחוב 14.

(3) הנכס One Manhattan Square – החברה צופה כי עד לסוף הרבעון הראשון לשנת 2020 תעשה החברה שימוש בסכום של 83 מיליון דולר מתוך כספי תמורת המכירות נטו של יחידות בנכס לשם פירעון מלא של הלוואת RXR.

(4) קו אשראי שהועמד על ידי JP Morgan – החברה צופה כי תמשוך סכום של 78 מיליון דולר מתוך מסגרת האשראי אשר הועמדה לה על ידי JP Morgan במהלך תקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים אודות קו האשראי כאמור ראו סעיף 2.3 לעיל.

4.5.3. השקעות בחברות מוחזקות מורכבות מהאמור להלן:

(1) הנכס One Manhattan Square - כ-10 מיליון דולר למימון הוצאות הקשרות בגיוס השקעות מסוג EB-5.

(2) הנכס Central Park Tower - כ-34 מיליון דולר למימון עלויות ריבית בקשר עם הלוואות אשר הועמדו בקשר עם יחידות מסוג Class B.

(3) הנכס 125th Street – כ-7 מיליון דולר למימון ריבית וכן עלויות מסוג carry costs.

(4) הנכס 45th Street – כ-43 מיליון דולר לרכישות עתידיות עלויות קדם פיתוח, ריביות וכן עלויות מסוג carry costs.

(5) הנכס 54th Street – כ-24 מיליון דולר למימון ריביות וכן עלויות מסוג carry costs.

(6) הנכס W Hotel - כ-67 מיליון דולר להחזר יתרת הלוואת mezzanine כולל סכומי ריבית. כמו כן, החברה צופה כי מועד הפירעון האחרון של הלוואת ה-mezzanine כאמור יוארך לחודש מרץ 2021.

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' לדוח התקופתי.

5. מימון ונזילות

5.1. **רגישות למקורות מימון** – לחברה תלות בשוק המימון הבנקאי, במיוחד בפלחי הלוואות הבניה (Construction Loans) והלוואות מלאי (Inventory Loans). על אף האמור לעיל, יצוין כי החברה השלימה מימונים בנקאיים וחוף בנקאיים להלוואות בניה לנכס הידוע בשם 1710 Broadway. נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לפי לוחות הסילוקין הקיימים, 21.60% מההתחייבויות 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.

6. צפי החברה לשלושת החודשים הקרובים עד מועד התשלום השני של קרן אגרות החוב (סדרה

א')

6.1. במהלך תקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך ש-303,000 אלפי דולר הנובע בעיקרו מגידול (additions) במלאי בניינים למכירה בהקמה בסך של כ-359,000 אלפי דולר. כמו כן, אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בסך של כ-145,000 אלפי דולר, עתידות להיפרע ביום 31 בדצמבר 2019. נכון למועד הדוח, עומדים לחברה סך של כ-55,000 אלפי דולר מזומנים זמינים (on hand) (לרבות סכום של 18,000 אלפי דולר עודפי פקדון בקשר עם נגזרים פיננסיים הזמינים למשיכה מיידית) וכן יתרת קו אשראי בלתי מנוצלת בסכום של כ-153,000 אלפי דולר מתוכה צופה החברה למשוך סכום של 78,000 אלפי דולר עד לסוף שנת 2019. בנוסף לכך, החברה צופה להשלים מימון מחדש בנכס 555TEN גם כן עד לסוף שנת 2019. כמו כן, סכום של 100 מיליון דולר, אשר ינבע מהשלמת מימון מחדש כאמור, ייועד עבור משקיעי EB-5, אולם יצוין כי בהתאם לתנאי תכניות ה-EB-5 לא ניתן לבצע החזרים למשקיעים כאמור עד לכשיקבלו אשרה (Green Card). לאור האמור, ולאור העובדה כי בהתאם לתכנית ה-EB-5 עד למועד ההחזר למשקיעי EB-5 על סכום השקעתם להיות מושקע בהשקעות נושאות סיכון, החברה צופה כי תעשה שימוש בסכום של כאמור לטובת הגדלת נזילות. במצטבר, החברה צופה כי העסקאות האמורות לעיל וכן עסקאות נוספות, לרבות הכנסות שיתקבלו מהשלמת התקשרויות בהסכמי מכירת יחידות דיור והשקעות מסוג EB-5, יניבו לחברה תזרים מזומנים בסך של כ-216,000 אלפי דולר לשם תשלום התחייבויותיה (לרבות פירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר מועד פירעון חל ביום 31 בדצמבר 2019) ופעילותה השוטפת.

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 ג' לדוחות הכספיים של החברה המצ"ב.

חלק ב' - חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

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

1. סיכונים השוק אליהם חשופה החברה

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.

במהלך שנת 2018, החברה התקשרה בהסכם החלפה עתידית (forward swap) על מנת לגדר עליות עתידיות בשיעור ה-Libor. הסכם ה-forward swap, אשר הינו לתקופה של 10 שנים החל מיום 3 בדצמבר 2020, הינו בסכום רעיוני של 500,000 אלפי דולר ושיעור קיבוע Libor אפקטיבי של 3.136%. יצוין כי החברה צופה כי תביא לכדי סיום את הסכם ה-forward swap בהמשך להשלמתו הצפויה של מימון מחדש בקשר לנכס 555TEN כמתואר בסעיף 4.5.2 לחלק א' לדוח זה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, הפקידה החברה פקדון בסכום של כ-79,747 אלפי דולר בקשר עם הסכם ההסכם האמור.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, השווי ההוגן של הסכם ה-forward swap משקף התחייבות בסך של 72,154. כמו כן, סך של כ-56,977 אלפי דולר הוכר כהפסד בדוח רווח או הפסד.

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.

סיכון שער חליפין - כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרה א') בסך של 1,050,000 אלפי ש"ח (אשר מחצית הקרן נפרעה כבר) ומהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') בסך של 600,000 אלפי ש"ח, החברה חשופה לשינויים בשער החליפין שקל/דולר.

במהלך שנת 2015 התקשרה החברה בחוזה החלפת מטבע. 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 השני של קרן אגרות החוב (סדרת א') שאמור להיפרע ביום 27 בדצמבר 2019 בסך של 525,000 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לחברה בטחונות בסך של כ-2,886 אלפי דולר לגידור השפעות המט"ח בגין חוזים אלו.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, חוזה ההחלפה נרשמו לפי שווי השוק ההוגן שלהם בסך של כ-6,616 אלפי דולר. סך של כ-10,701 אלפי דולר הוכר כרווח בדוח רווח והפסד בהפרשי שער וסך של כ-2,981 אלפי דולר הוכר כהפסד בדוח על הרווח הכולל.

2. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה טרם קבע מדיניות לניהול סיכוני השוק.

3. אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

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

4. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים נכון ליום 30 בספטמבר 2019

להלן טבלה המרכזת את השינויים בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הרגישים לשינויים בשיעורי הריבית (באלפי דולר):

שינויים בשווי ההוגן של ההלוואות:

-10%	-5%		+5%	+10%
3,986,840	3,971,346	3,955,885	3,940,619	3,925,543

שינויים בשווי הוגן של אגרות חוב:

-10%	-5%		+5%	+10%
320,422	319,238	318,065	316,903	315,752

להלן טבלה המרכזת את השינויים ביתרה של המכשירים הפיננסיים הרגישים לשינויים בשער החליפין של הדולר (באלפי דולר):

שינויים ביתרת מזומן:

-10%	-5%		+5%	+10%
5,728	5,426	5,155	4,909	4,686

שינויים ביתרת אגרות החוב:

-10%	-5%		+5%	+10%
336,539	326,462	317,392	309,187	301,728

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.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

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.

2. דירקטוריון החברה

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. נכון למועד 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 – יו"ר (בעל מומחיות חשבונאית פיננסית);
- **מר אהוד (אודי) ארז**, דירקטור בלתי תלוי (בעל מומחיות חשבונאית פיננסית);

3. מדיניות תרומות

החברה טרם קבעה מדיניות תרומות.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים
בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019, לא היה שינוי באומדנים חשבונאיים קריטיים ביחס לאמור בדוח התקופתי.
2. שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
בהמשך לאמור בבאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן.
3. מעריך שווי מהותי
מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא Cushman & Wakefield (להלן "Cushman"). הנכסים שהוערכו על ידי Cushman מהווים את מלוא שווי נכסי הנדל"ן להשקעה ומלאי של החברה, בגובה של כ-7,000,000 אלפי דולר ארה"ב. Cushman אינו תלוי בחברה. הסכמי ההתקשרות של החברה עם Cushman, לצורך קביעת שווי ההוגן כאמור לעיל אינם כוללים תניית שיפוי.

חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

1. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ונכון למועד פרסום הדוח:

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
סדרה מהותית	סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
2 באפריל 2015	2 ביוני 2014	מועד הנפקה
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	מועדי הגדלת הסדרה
600,000	1,050,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (ש"ח)
600,000	525,000	שווי נקוב ליום 30 בספטמבר 2019 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 30 בספטמבר 2019
-	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 30 בספטמבר 2019 (באלפים)
171,361	149,578	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019, כולל ריבית לשלם בניכוי עלויות הנפקה (באלפי דולר)
165,767	152,298	שווי בבורסה ליום 30 בספטמבר 2019 (אלפי ש"ח)
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.	שיעור הריבית קבוע - 4.65% עד ליום 27 באוגוסט 2017 ו-4.9% ממועד זה והילך. הריבית שולמה ביום 31 בדצמבר 2014 וכן תשולם ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (כולל), בעד התקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
ביום 28 באוגוסט 2017 הודיעה מידרוג על הורדת הדירוג של אגרות החוב של החברה מדרוג il.A2 עם אופק דירוג יציב לדרוג il.A3 והותרת אופק דירוג יציב, מה שהשפיע על העלאת שיעור הריבית על אגרות החוב. לפרטים ראו בדוח מידי שפרסמה החברה מיום 29 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-087111, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.	ביום 13 במרץ 2018 הודיעה מידרוג על בחינת הדירוג עם השלכות שליליות. ביום 5 בספטמבר 2018 הוציאה מידרוג את אגרות החוב	הורדת דירוג מיום 28 באוגוסט 2017

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	
של החברה מבחינה והותירה את הדירוג il.A3 על כנו עם אופק יציב. לפרטים ראו בדוח מיידי שפרסמה החברה מיום 5 בספטמבר 2018, מס' אסמכתא : 2018-01-082879, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.		
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תפרענה בשני (2) תשלומים שנתיים שווים לא צמודים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019 (כולל), באופן שכ"א מתשלומים יהווה 50% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	פירעון בשני (2) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021 באופן שכ"א מהתשלומים יהווה 50% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

2. פרטים בדבר הנאמן אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

שם הנאמן: רזניק 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

3. דירוג אגרות חוב:

3.1.1. דירוג אגרות החוב (סדרה א'):

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה א')	דירוג נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ⁽¹⁾	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 28 באוגוסט 2017, הודיעה מידרוג בע"מ על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מדירוג A2.il עם אופק דירוג יציב לדירוג A3.il והותרת אופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 29 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-087111 ביום 5 בספטמבר 2018, מידרוג הוציאה מבחינה את דרוג אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה, הותירה על כנו את דירוג A3 והציבה אופק דירוג יציב. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 05 בספטמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082879, אשר המידע על פיו מובא דוח זה בדרך של הפניה.

(1) יצוין כי ביום 5 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, הודיעה מידרוג בע"מ כי היא מותירה את דירוג A3 של אגרות החוב (סדרה א') של החברה והציבה אופק דירוג יציב. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 6 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-108514) אשר המידע על פיו מובא דוח זה בדרך של הפניה.

3.1.2. דירוג אגרות חוב (סדרה ב'):

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה ב')	דירוג נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ⁽¹⁾	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 28 באוגוסט 2017, הודיעה מידרוג בע"מ על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מדירוג A2.il עם אופק דירוג יציב לדירוג A3.il והותרת אופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 29 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-087111 ביום 5 בספטמבר 2018, מידרוג הוציאה מבחינה את דרוג אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה, הותירה על כנו את דירוג A3 והציבה אופק דירוג יציב. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 5 בספטמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082879, אשר המידע על פיו מובא דוח זה בדרך של הפניה.

(1) יצוין כי ביום 5 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של החברה, הודיעה מידרוג בע"מ כי היא מותירה את דירוג A3 של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והציבה אופק דירוג יציב. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 6 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-108514) אשר המידע על פיו מובא דוח זה בדרך של הפניה.

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.

5. אסיפות מחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ולמועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב'). יצוין כי ביום 10 בספטמבר 2019, נדחתה על יד מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה הצעה לתיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') אשר עניינה היה תיקון סעיף 7.2 לשטר הנאמנות (פדיון מוקדם ביוזמת החברה). לפרטים ראו דיווחים אשר פירסם הנאמן בימים 3 בספטמבר 2019 ו-11 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-10-076986 ו-2019-10-079413, בהתאמה).

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.

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 2019 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.

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 2019:

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 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 926,603 אלפי דולר.	כן
5.4 (א) ⁸	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 2019, הון כולל זכויות מיעוט 1,210,203 אלפי דולר סך מאזן 4,113,180 אלפי דולר היחס הינו 29.42%	כן
5.4 (ב) ⁸	יחס ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ- 25%.		
6.4 (3)	אמצעייה 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.	סכום שני תשלומי הריבית החצי שנתית של אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') הסמוכים ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 18,158 אלפי דולר. נכון ליום 30 בספטמבר 2019, אמצעייה הנזילים של החברה הינם 62,974 אלפי דולר.	כן

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

6.4(4)	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 38/ג9 לתקנות הדוחות) המבוקרים/הסקורים, לפי העניין) ובניטרול סך השווה לשני תשלומי הריבית החצי שנתית של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור הסמוכים לאותו מועד, לא יפחת מ-200,000 אלפי דולר ארה"ב.	כ	נכון ליום 30 בספטמבר 2019, סך הנכסים המניבים בתוספת מזומן פחות שני תשלומי ריבית, מביאים לתוצאה של 975,304 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה א') ו- 971,922 אלפי דולר בגין אגרות החוב (סדרה ב').
6.4(5)	החברה התחייבה כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) ההון של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-600 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד) (ביחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ולא יפחת מ-700 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד) (ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה; (2) דירוג אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') אינו נמוך מדירוג של BBB פלוס; (3) יחס חוב פיננסי נטו סולו ל-Nav (כהגדרת המונחים האמורים בס"ק (5) להלן) (בניכוי הדיבידנד שיחולק) לא יעלה על 40%; (4) סך המזומן בחברה (בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה (בהתאם לתקנה 38/ג9 לתקנות הדוחות) המבוקרים/הסקורים, לפי העניין), לאחר חלוקת הדיבידנד, לא יפחת מ-100 מיליון דולר; (5) יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) (בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק) לסך המאזן (בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק) לא יפחת מ-35%; ו- (6) לא ישולם דיבידנד מתוך כספי תמורת ההנפקה.	כ	נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לא ביצע החברה חלוקות בניגוד להתחייבות זו.
6.4(6)	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.	כ	נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לא נטלה החברה אשראי נוסף בניגוד להתחייבות זו.

כמו כן, החברה מאשרת כדלקמן, נכון ליום 30 בספטמבר 2019 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: 27 בנובמבר 2019

נספח א' – הלוואות מהותיות

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

#	התאגיד שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.9.2019 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים/ בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
1.	Smitell Retail LLC and Smitell LLC Central Park Tower	קונסורציום של בנקים בהובלת JPMorgan Chase Bank	29.12.2017	900,000	502,424	תשלומי ריבית בלבד; לתאגיד הלווה אופציה להאריך את תקופת הלוואה בשנה נוספת ובהתקיים מספר תנאים, הכוללים בין היתר: על הפרויקט להיות בשלבי השלמה מתקדמים, על התאגיד הלווה לפרוע תשלום קרן בגובה 300 מיליון דולר עד חלוף 4 שנים ממועד העמדת הריבית תשלום מדי חודש.	29.12.2021 לתאגיד הלווה אופציה להאריך את תקופת הלוואה בשנה נוספת ובהתקיים מספר תנאים, הכוללים בין היתר: על הפרויקט להיות בשלבי השלמה מתקדמים, על התאגיד הלווה לפרוע תשלום קרן בגובה 300 מיליון דולר (מתוך מכירות יחידות דיור) 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 הלוואה.	עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכם מסוג זה. כמו כן, קיימת עילה לפירעון מיידי ככל שהחברה לא תעמוד בהסכם עם Nordstrom.
2.	ER PE Class B LLC Central Park Tower	קרן גידור הלוואה מסוג Preferred	29.12.2017	235,000	235,000	תשלומי ריבית בלבד (בלו); כאשר במועד ההשלמה יופקד חשבון כרית ריבית לשנה אשר מחשבו זה תשלום הריבית בשנה הראשונה. לאחר מכן תשלומי ריבית חודשיים ממקורות התאגיד הלווה.	31.12.2021 לתאגיד הלווה אופציה להאריך את תקופת הלוואה בשנה נוספת.	כבטוחה להבטחת התחייבויות הלווה בהלוואה, למלווה ניתנו זכויות הון מועדף ב-11 מניות סוג B (נכון למועד העמדת הלוואה). יובהר כי 11 המניות סוג B האומרות, הועמדו כבטוחה בלבד ואינן ניתנות להמרה לדירות בפרויקט אלא בכפוף להליך מימוש מקובל בהלוואות מסוג זה.	11% (שוטף)	החברה העמידה ערבויות סטנדרטיות להלוואות בנייה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Non-Recourse Carve-out (אין ערבות לתשלום הלוואה).	עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכמים מסוג זה.
3.	555 Tenth Avenue, LLC & 555 Tenth Avenue II, LLC 555 Tenth Avenue	תאגיד פיננסי (הסוכנות) למימון דיור של עיריית ניו יורק	26.3.2015	325,000	324,200	תשלומי קרן שנתיים החל משנת 2019 (מחושבים לפי אמורטיזציה של 30 שנה). תשלומי ריבית חודשיים.	1.11.2049	שעבוד ראשון בדרגה על זכויות החכירה מכוון הסכם החכירה לטובת התאגיד המלווה.	LIBOR + 2.68%	החל מחודש ספטמבר 2018, ובמועדים מאוחרים נוספים המפורטים בהסכם הלוואה, על הלווה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות (להלן: "אמות המידה הפיננסיות"): (1) שמירה על יחס כיסוי חוב (Debt service coverage ratio) של הלווה שלא יפחת מ-1.25; (2) יחס החוב אל מול שווי הנכס (LTV) בשיעור של שלא יעלה על שיעור של 65%.	עילות מקובלות להעמדת הלוואה לפירעון מיידי, לרבות העברת זכויות בנכס או בלווה שלא בהתאם להסכם הלוואה, אי-עמידה בהתחייבויות מצד הערבים וכן אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות.
4.	CPS Fee Company LLC	קונסורציום של בנקים בראשות	1.9.2016	750,000				ההלוואה נפרעה במלואה במהלך תקופת הדוח			

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

#	התאגיד הלואה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.9.2019 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים/ בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
	One Manhattan Square	Deutsche Bank AG New York 1 Branch Commercial Bank of China and Natixis Real Estate Capital LLC									
5.	EX/CPS Holding, LLC	RXR	3.9.2016	463,200	195,644	ריבית משולמת בתשלומים חודשיים. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד (כולט) 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 שיעבדה לטובת RXR את זכויותיה המגובות. החברה תעניק ערבויות ביצוע וערבות להבטחת תשלומי הריבית וערבות מסוג Bad-Boy.	ריבית משולמת בשיעור 6.0% וריבית נצברת בשיעור 2.0% לתשלום במועד הפירעון הסופי	לפרטים ראו בסעיף 1.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.	יצוין כי בדוחות EX/CPS Holding LLC (המצורפים לדוח זה להלן) מסווגת ההלוואה 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.
6.	95th and Third LLC The Kent	קונסורציום של בנקים בהובלת Capital One Bank	27.10.2016	245,000	124,751	הלוואת הבניה הינה הלוואת בלון אשר תיפרע בתשלום אחד בסוף חיי ההלוואה. הלווה יישא בתשלומי ריבית חודשיים בלבד. באפשרות 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.	27.4.2020 לאחר מימוש תקופת הארכה אחת בת חצי שנה (מתוך שתי תקופות הארכה אפשריות).	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה לרבות מחבורים, עתידיים 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 לפני החברה תהא אחראית עד ל-20% מנוזקים 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, ושוי נכסים נזילים שלא יפחת מסך של 30 מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבות זו.
7.	Extell Times Square Hotel LLC	תאגיד פיננסי	28.3.2001	145,000	84,431	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, שעבד התאגיד הלווה לטובת המלווה את זכויותיו מכוח הסכם השכירות, תמלוגים והכנסות.	8.538%	במסגרת ההלוואה, הועמדו ערבויות Bad-Boy והתחייבויות לשיפוי סיביתי כמקובל בהלוואות מסוג זה.	-
8.			15.6.2001	10,000							
9.	W Hotel		8.8.2001	13,922							
10.	Extell Boston Atlantic LLC Extell Boston Mez LLC Extell	תאגיד בנקאי	13.6.2018	175,000 הלוואה בכירה 60,000 הלוואת Mezz A מרכיב הלוואת	ההלוואה בכירה: 175,000 מרכיב Mezz A : 60,000 מרכיב הלוואת	ריבית משולמת בתשלומים חודשיים. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון.	13.6.2028	מרכיב הלוואה בכירה: שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס, לרבות מחבורים, תקבולים עתידיים וזכויות משפטיות.	מרכיב הלוואה בכירה: 4.87% מרכיב הלוואת Mezz A : 6.15%	ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse, למעט ערבויות מקובלות מסוג Bad Boy שהועמדו על ידי החברה.	החברה (בכובעה כערבה בערבות ה-Bad Boy) התחייבה לשמור על שווי נכסי נקי (Net worth) של 125 מיליון דולר ארה"ב וכן נזילות של 10 מיליון דולר ארה"ב. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבות זו.

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

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.9.2019 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים/ בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
	Boston Mez II LLC Boston InterContinental			30,000 הללוואת Mezz B	30,000 : Mezz B			מרכיב הללוואת A : Mezz שעבוד מלוא זכויות חברת הנכס. מרכיב הללוואת B : Mezz שעבוד מלוא זכויות חברת הנכס.	מרכיב הללוואת : Mezz B 7.2%		יצוין כי סכום של 10 מיליון דולר הופקדו בפיקדון 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 בחזוקה במלון (כ-66.7%).
11.	Willoughby 138 LLC Willoughby Mezz LLC Brooklyn Point	תאגיד בנקאי	27.7.2018	425,000 הלווואה בכירה 105,000 הללוואת Mezz	הללוואה בכירה : 206,999 מרכיב הללוואת : Mezz 92,556	בנוגע להלוואה הבכירה : הריבית תשולם בתשלומים חודשיים מתוך סכום הקרן יושולם הפירעון ³ . למרכיב הללוואת ה-Mezz : משולמת בתשלומים חודשיים מיד חודש ⁴ . הקרן תשולם הפירעון האחרון. בנוגע למרכיב הללוואת ה-Mezz : קיימת אפשרות להאריך את הסכם ההלוואה לתקופה של 15 חודשים.	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.	מרכיב הללוואה בכירה : Libor+4% (וכן תוספת של 0.25% בגין כל סכום שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס, לרבות מחוברים, עד למשיכת סך 100 מיליון דולר ארה"ב). מרכיב הללוואת ה-Mezz : שעבוד מלוא זכויות חברת הנכס. מרכיב הללוואת ה-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 כערה התחייבה לשמור על שווי נכסים נוילים 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 הללוואת Mezz, אירוע פירעון מיידי ככל ואגרות החוב של החברה (סדרה א' ו-ב') תעמדה לפירעון מיידי גם הן.	
12.	54st; 45st; 125th St. Lexington Av; Central Park Tower	JP Morgan Chase Bank, National Association	23.8.2018	550,000	359,536	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). 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 מינימלי (Net worth) של 500 מיליון דולר; (2) נוילות של 75 מיליון דולר, אשר תופחת ל-50 מיליון דולר כאשר דרישת הנוילות הקבועה בהלוואת הבנייה שניטלה בקשר עם פרויקט CPT תופחת ל-50 מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבות זו. עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכם מסוג זה וכן אירוע פירעון מיידי ככל ואגרות החוב של החברה (סדרה א' ו-ב') תעמדה

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 30.9.2019 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים/ בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
											לפירעון מיידי גם הן ואירוע פירעון מיידי בהלוואת הבניה של CPT.
13.	1710 Bway LLC 1710 Broadway לרבות זכויות אוויר	תאגיד פיננסי	29.3.2019	122,400 ⁵	122,400	ריבית משולמת בתשלומים חודשיים. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון.	29.3.2021	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס, לרבות מחוברים, תקבולים עתידיים וזכויות משפטיות.	Labor + 4.50%	ערבויות מקובלות מסוג Bad Boy שהועמדו על ידי החברה. יצוין כי החברה העמידה בנוסף גם ערבויות מסוג completion ו- carry costs אשר יכנסו לתוקפם במידה ויבוצעו בנכס עבודות קדם בנייה.	החברה) בכובעה כערבה בערבות ה (Bad Boy-התחייבה לשמור על שווי נכסי נקי (Net worth) של 300 מיליון דולר ארה"ב וכן נזילות של 10 מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבות זו. עילות מקובלות לפירעון מיידי בהסכם מסוג זה. יצוין כי מתוך מכספי ההלוואה, סכום הדרוש לביצוע תשלומים חודשיים קבועים הקשורים בנכס כגון ביטוח וארנונה למשך תקופה של שנה אחת, יופקד בחשבון פיקדון ייעודי. ככל ויוארך מועד הפירעון האחרון, על הלווה יהיה להפקיד סכום כאמור להמשך תקופת ההלוואה.
14.	CPS Fee Company LLC OMS ו- Borrower LLC One Manhattan Square	תאגיד פיננסי זר	28.8.2019	556,672 הלוואה בכירה 138,375 הלוואת Mezz	ההלוואה בכירה : 508,845 מרכיב הלוואת Mezz : 127,211	בנוגע למרכיב ההלוואה הבכירה : תשלום ריבית בלבד ; תשלומי הקרן של ההלוואה ישולמו (פרו-רטה בין ההלוואה הבכירה לבין הלוואת ה- Mezzanine) מתוך תקבולי המכירות של יחידות הנכס הבלתי מכורות נכון ליום 15 ביוני 2019 ואשר נחתם בגינם הסכם מכירה לאחר תאריך זה (Unsold Units) (להלן: "הדירות" הבלתי מכורות"). תקבולים ממכירה של יחידות שנמכרו טרם תאריך זה ישמשו את החברה לתשלום	69.9.2022	מרכיב הלוואה בכירה : שעבוד מדרגה ראשונה על יחידות הנכס One Manhattan Square הבלתי מכורות נכון ליום ה- 15 ביוני 2019 (Unsold Units). מרכיב הלוואת Mezz : שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות חברת נכס (CPS Fee Company LLC).	LIBOR + 4%	ערבויות מקובלות להלוואות מסוג זה, לרבות ערבות להשלמת בניית הפרויקט (Completion), ערבות Non- Recourse Carve-out וערבות (Carry) לתשלום הוצאות הריבית. כמו כן, החברה העמידה ערבות פיננסית מוגבלת לסך כ- 30 מיליון דולר ² אשר תפקע כאשר יחס ההלוואות לבטוחה שניתנו בגין ההלוואות ישקף מחיר של כ-1,100 דולר לר".	החברה כערבה התחייבה לשמור על שווי נכסים נזילים מינימלי של 35 מיליון דולר ושווי נכסים מינימלי של 500 מיליון דולר. החברה עומדת בדרישות האמורות נכון למועד הדוח. בהלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי. בנוגע למרכיב הלוואה בכירה : יצוין כי אירוע של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב של החברה יהווה אירוע הפרה בהלוואה הבכירה. עוד יצוין כי ההלוואה הבכירה אינה צלובה עם הלוואת ה-Mezzanine. בנוגע למרכיב הלוואת Mezz : אירוע של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב של החברה או אירוע

5 ההלוואה האמורה הינה חלק הלוואה בכירה קיימת בנכס אשר נפדתה כחלק ממיומן זה.

6 קיימת אופציה להארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת בכפוף לתנאים המנויים בהסכם ההלוואה לרבות הארכת הלוואת RXR (אלא אם נפרעה קודם לכן).

7 יצוין כי הערבות הינה מוגבלת לסך של 30 מיליון דולר עבור הלוואה הבכירה והלוואה ה-Mezzanine יחד.

#	התאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (באלפי דולר)	יתרת קרן ליום 30.9.2019 (באלפי דולר)	מספר תשלומי קרן או ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים/ בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות/ ערבויות	הערות
						עלויות בנייה נותרות בפרויקט והיתרה תשמש להמשך פירעון הלוואת RRR. בנוגע להלוואת ה-Mezz : תשלום ריבית בלבד; תשלומי הקרן של ההלוואה ישולמו (פרו-רטה בין ההלוואה הבכירה לבין הלוואת ה- Mezzanine) מתוך הדירות הבלתי מכורות.				העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה הבכירה, יהוו אירועי הפרה בהלוואת ה-Mezzanine.	
15.	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	29.5.2014	1,050,000 אלפי ש"ח	525,000 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')	2.4.2015	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 מהותיים⁸ בתצורת Eb-5 ושהינם בתוקף נכון למועד הדוח:

#	שם הנכס בו הועמדה ההשקעה	המשקיע	מועד העמדת ההשקעה	סכום מסגרת ההשקעה המקסימאלי על פי תכנית ה-Eb-5 (באלפי דולר)	סך ההשקעה של משקיעי EB-5 ליום 30.9.2019 (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	225,000	השקעה אשר תוחזר בתשלום אחד בסוף חיי החלואה. תשלומי ריבית חודשיים בלבד.	מועד ההחזר האחרון של השקעה בתצורת Eb-5, הינו במועד קבלת אשרת תושב קבע, סופית ובלתי מותנית על ידי משקיע 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 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-H (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 למשך התקופה שבין מועד הגשת בקשת אשרת תושב קבע על ידי משקיע ה-Eb-5 לבין סוף התקופה בה הבקשה יכולה להידחות על הסף על ידי רשויות ההגירה. מניסיון העבר של הקבוצה, תקופה זו אורכת כ-3 שנים ממועד השקעת הכספים על ידי משקיעי ה-Eb-5 (להלן בס"ק זה: "תקופת הביניים").	תשלום דמי ניהול בסך של 4.75% בשנה מסך ההשקעה לחברה קשורה של החברה – Extell New York Regional Center, LLC, לתקופה של 10 שנים ממועד ההעמדה.
2.	*Central Park Tower		14.2.2018	עד 340,000	289,000		יצוין כי אין באפשרות החברה להחזיר את ההשקעה במועד מוקדם ממועד הפירעון הסופי, לאור זאת שבהתאם לתכנית ה-Eb-5, על כספי משקיעי ה-Eb-5 להיות מושקעים בפרויקט בתחום היוצר מקומות עובדה, לכל אורך תקופת התכנית עד לקבלת אשרת תושב קבע סופית ובלתי מותנית.		ממועד ההשקעה ועד להחזר החלואה- ריבית שנתית למשקיעי Eb-5 בשיעור של 0.25% מ-500,000 אלפי דולר סכום ההשקעה	ערבות פיננסית של החברה להחזר השקעת משקיעי ה-Eb-5 בתקופת הביניים.	תשלום דמי ניהול בסך של 4.75% בשנה מסך ההשקעה לחברה קשורה של החברה – Extell New York Regional Center, LLC, לתקופה של 10 שנים ממועד ההעמדה.
3.	Brooklyn Point		28.6.2018	עד 10,000	6,000		עם זאת יצוין כי החברה רשאית לעשות שימוש בכספים בפרויקט אחר תחת תנאים דומים.		ממועד ההשקעה ועד להחזר החלואה- ריבית שנתית למשקיעי Eb-5 בשיעור של 0.25% מ-500,000 דולר סכום ההשקעה	ערבות פיננסית של החברה להחזר השקעת משקיעי ה-Eb-5 בתקופת הביניים.	תשלום דמי ניהול בסך של 4.75% בשנה מסך ההשקעה לחברה קשורה של החברה – Extell New York Regional Center, LLC, לתקופה של 10 שנים ממועד ההעמדה.
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 ההעמדה.	

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

⁸ 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" וכן אודות הנכס ברחוב 14 אשר החזקות בעל השליטה בו הועברו לחברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019:

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 31.12.2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה - 77.42%)
756,515	756,982	756,896	757,651	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי דולר)
16,833	5,576	11,424	18,005	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)
(46,941)	(2,060)	(2,456)	(2,849)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
82%	89%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) – יחידות דיור בשוק החופשי
99%	99%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) – יחידות דיור "בר השגה"
2.23%	2.95%	3.02%	3.17%	שיעור תשואה (%)*
85	83	85	87	דמי שכירות ממוצעים ל- SF לחודש (בדולר) - יחידות דיור בשוק החופשי
13	17	17	17	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 31.12.2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה - 41.18%)
615,000	615,000	624,000	624,000	שווי הנכס הוגן בסוף התקופה (באלפי דולר)
16,343	4,086	8,172	12,257	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)*
(5,000)	-	9,000	9,000	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2.66%	2.66%	2.62%	2.62%	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 31.12.2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	נתונים לפי 100% (חלק החברה - 50%)
183,000	183,504	183,692	183,970	שווי הנכס הוגן בסוף התקופה (באלפי דולר)
11,869	2,522	5,479	8,737	NOI מצטבר לתום התקופה (אלפי דולר)*
1,826	(22)	(43)	(65)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
91%	92%	96%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.49%	5.50%	5.97%	6.33%	שיעור תשואה (%)**
37	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 נכון למעוד הדוח טרם החלה השלמת התקשרויות בהסכמי רכישת דירות בפרויקט.

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 83.26%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)						רבעון 3 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 1 - 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו:									
סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	(א)	251,628	251,628	251,628	251,628				
סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	(ב)	204,206	186,523	184,789	178,344				
סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	(ג)	1,012,529	963,230	918,790	873,318				
סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	(ד)	465,887	428,997	393,263	359,087				
סה"כ עלות מצטברת	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	1,934,250	1,830,378	1,748,470	1,662,377				
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:									
סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	(ה)	-	-	-	-				
סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	(ו)	50,869	60,840	77,249	70,755				
סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	(ז)	324,176	376,146	420,219	465,713				
סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	(ח)	404,583	319,575	319,111	340,264				
סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	779,628	756,561	816,579	876,732				
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	--	68%	68%	65%	62%				
מועד השלמת בנייה צפוי	--	נובמבר 2020	נובמבר 2020	נובמבר 2020	נובמבר 2020				

אופן חלוקת כספים פנויים בתאגיד המשותף⁹

למונחים בטבלה זו תהא המשמעות אשר נתנה להם בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 זולת אם נאמר מפורשות אחרת.

יצוין כי בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לדוח זה, הנתונים המובאים להלן הינם במתכונת טרם תיקון ההסכם מול SMI. והחל מדוחותיה התקופתיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, יובא גילויי אודות מפל התשלומים בנכס וסדר משיכת הכספים לחברה המעודכים (לאחר תיקון כאמור) כפי שהובא בדיווח המידי.

הנתונים בטבלה זו הינם באלפי דולר ארה"ב נכון ליום 30 בספטמבר 2019			
סך הסכומים שיחולקו	סך הסכומים שיחולקו ל- Extell Rock ¹⁰ LLC (החברה)	סך הסכומים שיחולקו לשותף (SMI)	רכיב החלוקה
902,992	902,992	-	1. תזרים מזומנים נטו ממכירת מניות Class B
(289,120)	(289,120)	-	2. החזר הלוואת ה-Pref שניטלה כנגד מניות Class B ¹ , כולל עמלת ייזום.
613,872	613,872	-	תזרים מזומנים נטו לאחר החזר הלוואה שניטלה כנגד מניות Class B
54,351	54,351	-	3. פירעון הלוואת גשר
34,744	-	34,744	4. תשואה בשיעור של 4.5% על השקעות במניות Class A
-	-	-	5. תשואה בשיעור של עד כ-6% על השקעות במניות Class C
483,341	486,341	-	6. 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
569,698	-	569,698	7. 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 ¹¹
774,770	774,770	-	8. 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
15,503	12,402	3,101	9. חלוקת על פי אחוזי החזקה בהון בהתאם ליחס חלוקה של 80% ל-Extell Rock ו-20% ל-שותף
(156,166)	(156,166)	-	10. החזר הלוואה שניטלה כנגד מניות Class C ²
1,779,241	1,171,698	607,543	11. תזרים מזומנים נטו ממכירת זירות רגילות
-	(239,608)	239,608	12. ניכוי חלקם של שותפים*
2,393,113	1,545,962	847,151	סה"כ רכיבי חלוקה
-	-	-	13. השקעות הוניות צפויות**
2,393,113	1,545,962	847,151	סה"כ בניכוי חלקם של שותפים*

1. יתרת סכום ההלוואה האמורה נכון ליום 30 בספטמבר 2019, 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 2019 המיוחס ל-Class C עומד על סך של כ-135,325 אלפי דולר.
- * שותפים המחזיקים בזכויות שאינן מקנות שליטה בנכס יחד עם החברה ואשר זכאים ל-13% מחלק החברה כאמור.
- ** השקעות הוניות צפויות מצד החברה לשם מימון התשואה על השקעות במניות Class A כמפורט בשורה 3 לטבלה לעיל.

⁹ כהגדרת המונח בדוח התקופתי.

¹⁰ חברה מאוחדת של החברה המחזיקה בנכס. יצוין כי לחברה שותפים המחזיקים יחד איתה (13%).

¹¹ יצוין כי הכספים שהועמדו על ידי SMI מסווגים בדוחות החברה כחוב ולפיכך, התשואה האמורה מסווגת כריבית.

1.2. הנכס הידוע בשם - (OMS) One Manhattan Square

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

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו בפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט –82.99% נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שנת 2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	עלויות שהושקעו:	
153,627	153,627	153,627	153,627	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
105,323	110,217	114,613	115,529	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
773,869	797,255	823,346	853,170	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
95,664	108,074	117,543	121,156	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
1,128,483	1,169,173	1,209,129	1,243,482	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת (אלפי דולר)
65,666	65,666	65,666	65,666	-	ניכוי עלויות הקשורות בנכס 229 Cherry Street אשר סווג מחדש כנדל"ן להשקעה
1,062,817	1,103,507	1,143,463	1,177,816	-	סה"כ עלות מצטברת המיוחסת למלאי
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
41,964	38,629	24,928	31,590	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
121,063	86,629	59,591	30,239	(ז)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
44,556	10,968	672	-	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
207,583	136,226	85,191	61,829	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
82%	88%	93%	95%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
אוקטובר 2019	אוקטובר 2019	אוקטובר 2019	נובמבר 2019	--	מועד השלמת בנייה צפוי
1,815,161	1,791,170	1,799,668	1,792,246	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי דולר)

אופן חלוקת כספים פנויים בחברה המשותפת¹² כחלק מעסקת RXR

למונחים בטבלה זו תהא המשמעות אשר נתנה להם בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 זולת אם נאמר מפורשות אחרת. חלוקה מתחילה לאחר החזר מלוא הלוואות, הלוואות בכירות, RXR וכל ריבית צבורה.

סה"כ	RXR	החברה	ברנט
100%	10%	עד להחזר מלוא ההשקעה של החברה וברנט בחברה המשותפת	90% לחברה או לברנט, בהתאם למקור הכספים המוחלקים: 90% לחברה (כאשר חלוקה נובעת משני הפרויקטים של החברה) או 90% לפי העניין לברנט (כאשר חלוקה נובעת מהנכס ברחוב 14).
100%	50%	לאחר החזר מלוא ההשקעה של החברה וברנט בחברה המשותפת	50% לחברה או לברנט, בהתאם למקור הכספים המוחלקים: 50% לחברה (כאשר חלוקה נובעת משני הפרויקטים של החברה) או 50% לפי העניין לבעל השליטה (כאשר חלוקה נובעת מהנכס ברחוב 14).

הדוגמא דלהלן, הינה דוגמה מספרית בלבד המבוססת על הערכות החברה בקשר לרווחיות הפרויקט ובהתחשב במנגנון ה-Promote, לצורך הנוחות ולהבנת מנגנון ה-Promote בלבד.

*הצפי לחלוקות כאמור להלן, בהתאם למנגנון ה-Promote, מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבסס, בין היתר, על כך שלא יהיו שינויים במחיר המכירה, בקצב המכירות וכן שלא יהיו שינויים בעלויות הבניה.

להלן ההנחות לצורך חישוב דוגמת ה-Promote:

- 1) תזרים מזומנים נטו בסך של כ-125 מיליון דולר בגין פעילות ההשכרה בנכס 555 Tenth; (2) תמורה נטו בסך של כ-640 מיליון דולר בגין מכירת כל יחידות הדיוור בפרויקט OMS (נטו, לאחר פירעון הלוואות המלאי); (3) פירעון מרכיב החוב בהלוואות RXR בסך שכל כ-116 מיליון דולר;
 - (4) פירעון השקעות EB-5 בסכום של 247 מיליון דולר בתוספת עלויות, המיוחסים לפרויקט OMS (חלק החברה);
 - (5) חלוקה בסך של כ-14 מיליון דולר לשותף מיעוט (היסטורי) בפרויקט OMS.
- סי"ק (4) ו-(5) הינם סכומים המנוכים מחלקה של החברה בלבד.

הנתונים בטבלה זו הינם באלפי דולר				
סך הסכומים שחולקו או שיחולקו	סך הסכומים שחולקו או שיחולקו לחברה	סך הסכומים שחולקו או יחולקו ל-RXR	סכום החלוקה ומהותה	
-	-	-	מזומן שחולק על פי מנגנון ה-Promote עד ל-30.09.2019	1.
389,161	333,864	55,297	יתרת חלוקת מזומן על פי אחוזי החזקה בהון	2.
-	-	-	יתרת מזומן לחלוקה על פי מנגנון ה-Promote	3.
389,161	333,864	55,297	סה"כ	

ב. שיווק הפרויקט

2018	רבעון 1-2019	רבעון 2-2019	רבעון 3-2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 82.50%)
חוזים שנחתמו¹ בתקופה השוטפת:				
-	17	110	75	יחידות דיור (#)
-	12,840	89,131	63,774	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):				
-	1,814	2,048	2,133	יחידות דיור
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
-	17	127	202	יחידות דיור (#)
-	12,840	101,971	165,745	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				
-	1,814	2,109	2,063	יחידות דיור

¹² כהגדרת המונח בדוח התקופתי.

2018	רבעון 1- 2019	רבעון 2- 2019	רבעון 3- 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 82.50%)
שיעור השיווק של הפרויקט (%):				
1,815,161	1,791,170	1,799,668	1,792,246	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א) (באלפי דולר)
-	23,287	205,851	341,866	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
0%	1.30%	11.44%	19.07%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב) חלקי (א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
815		688	613	יחידות דיור (#)
817,705	804,865	715,734	651,960	יחידות דיור (ר"ר)
1,270,400	1,224,610	1,096,557	1,011,170	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
16	44	52	32	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
1,798	1,949	2,120	2,274	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.

1.3. פרויקט הידוע בשם – The Kent

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו בפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 130.00%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)						רבעון 3 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 1 - 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו:									
סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	(א)	140,301	140,301	140,301	140,301				
סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	(ב)	34,069	33,364	33,596	32,606				
סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	(ג)	171,492	170,923	170,960	168,654				
סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	(ד)	35,062	35,062	35,062	35,062				
סה"כ עלות מצטברת	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	380,924	379,650	379,919	376,623				
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:									
סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	(ה)	3,128	3,128	3,128	3,128				
סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	(ו)	3,085	3,682	4,512	4,510				
סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	(ז)	5,917	6,565	6,581	9,544				
סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	(ח)	-	-	-	-				
סה"כ עלות שנתורה להשלמה	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	12,130	13,375	14,221	17,182				
שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	--	96%	96%	96%	94%				
מועד השלמת בנייה צפוי	--	דצמבר 2018	בניית הפרוייקט הושלמה substantially) (completed במהלך חודש דצמבר 2018	בניית הפרוייקט הושלמה substantially) (completed במהלך חודש דצמבר 2018	דצמבר 2018				
הכנסות צפויות מהפרויקט:									
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי דולר)	--	519,193	519,163	530,699	529,928				

13 יצוין כי חלקה האפקטיבי של החברה כאמור לעיל הינו 0% לאור העובדה כי החברה לא צופה להניב רווחים מהפרויקט אלא רק להחזיר את עלויותיו.

ב. שיווק הפרויקט

2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	_(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 140.00%.
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
23	1	3	5	יחידות דיור (#)
40,996	1,959	5,399	9,619	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):				
2,164	2,370	2,124	1,890	יחידות דיור
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
23	24	27	32	יחידות דיור (#)
40,996	42,955	48,354	57,973	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				
2,164	2,173	2,168	2,122	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט (%):				
529,928	530,699	519,163	519,193	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א)
88,899	93,542	105,044	123,221	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
16.78%	17.63%	20.23%	23.73%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)(ב חלקי א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
60	59	56	51	יחידות דיור (#)
168,875	166,916	161,517	151,898	יחידות דיור (ר"ר)
290,955	288,313	279,059	265,503	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
1	2	4	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
2,098	2,103	1,911	-	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 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.

14 יצוין כי חלקה האפקטיבי של החברה כאמור לעיל הינו 0% לאור העובדה כי החברה לא צופה להניב רווחים מהפרוייקט אלא רק להחזיר את עלויותיו.

1.4. פרויקט הידוע בשם - Brooklyn Point¹⁵

א. עלויות שהושקעו וטרם הושקעו

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שנת 2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	עלויות שהושקעו:	
121,999	121,999	121,999	121,999	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
32,606	36,023	50,740	53,488	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
139,428	175,764	213,640	251,170	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
8,440	13,495	19,161	26,141	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
302,473	347,281	405,540	452,798	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
2,392	2,365	2,365	2,365	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
42,788	35,583	29,430	26,617	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
242,584	205,921	164,322	126,900	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
63,102	60,312	44,573	38,016	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
350,866	304,181	240,690	193,898	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
34%	43%	54%	63%	--	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	890,648	890,269	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט

ב. שיווק הפרויקט

יצוין כי שיווק הפרויקט החל במהלך רבעון 3 לשנת 2018.

2018	רבעון 1- 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%. נתונים כספיים באלפי דולר , אלא אם צוין אחרת)
<u>חוזים שנחתמו¹ בתקופה השוטפת:</u>				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
<u>מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):</u>				
-	-	-	-	יחידות דיור
<u>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</u>				
-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				

2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%. נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)
-	-	-	-	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט (%):				
933,601	933,601	890,648	890,269	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א) (באלפי דולר)
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
0%	0%	0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב) חלקי (א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
458	458	483	483	יחידות דיור (#)
472,165	472,165	472,115	472,115	יחידות דיור (ר"ר)
619,816	617,939	612,707	613,173	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)

ג. אופן חלוקת כספים פנויים בפרויקט

למונחים בטבלה זו תהא המשמעות אשר נתנה להם בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 זולת אם נאמר מפורשות אחרת.

הנתונים בטבלה זו הינם באלפי דולר				
סכום החלוקה ומהותה	סכומים שיחולקו לשותף	סך הסכומים שיחולקו לחברה	סך הסכומים שחולקו או שיחולקו	
1. החזר השקעות הון ורווחים	-	287,240	287,240	

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 2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	עלויות שהושקעו:	
16,113	16,113	16,113	16,113	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
11,165	12,156	13,357	14,639	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
28,141	47,001	70,960	86,332	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
1,309	1,672	2,313	3,159	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
56,728	76,942	102,743	120,243	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,354	7,329	6,568	5,108	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
110,325	93,403	68,990	53,696	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
10,698	6,631	6,088	5,093	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
129,377	107,363	81,646	63,897	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
24%	36%	51%	62%	--	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ספטמבר 2020	ספטמבר 2020	ספטמבר 2020	ספטמבר 2020	--	מועד השלמת בנייה צפוי
הכנסות צפויות מהפרויקט:					
276,145	277,412	275,496	275,496	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט

ב. שיווק הפרויקט

יצוין כי שיווק הפרויקט החל במהלך רבעון 3 לשנת 2018. כמו כן יצוין, כי נכון למעוד הדוח טרם החלה השלמת התקשרויות בהסכמי רכישת דירות בפרויקט.

				(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100% (50% לפני הרבעון השני 2018). נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)
שנת 2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	
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 (%)*:				
276,125	277,412	275,496	275,496	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א)

שנת 2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100% (50% לפני הרבעון השני 2018). נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)
				(באלפי דולר)
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
0%	0%	0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב) חלקי (א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
245	245	245	245	יחידות דיור (#)
323,990	323,990	323,990	323,990	יחידות דיור (ר"ר)
186,105	184,305	184,389	184,140	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)

ד. אופן חלוקת כספים פנויים בפרויקט

למונחים בטבלה זו תהא המשמעות אשר נתנה להם בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 זולת אם נאמר מפורשות אחרת.

הנתונים בטבלה זו הינם באלפי דולר				
סך הסכומים שחולקו או שיחולקו	סך הסכומים שיחולקו לחברה	סכומים שיחולקו לשותף	סכום החלוקה ומהותה	
96,544	96,544	-	החזר השקעות הון ורווחים	1.

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

(נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 23.59%)					
שנת 2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019		
עלויות שהושקעו					
568,459	568,459	568,459	568,459	(א)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (אלפי דולר)
165,684	166,051	171,339	172,277	(ב)	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אלפי דולר)
650,501	650,501	646,564	644,916	(ג)	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה (אלפי דולר)
214,886	214,886	214,886	214,886	(ד)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (אלפי דולר)
1,599,530	1,599,897	1,601,248	1,600,538	(א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ עלות מצטברת (אלפי דולר)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:					
-	-	-	-	(ה)	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר)
-	113	91	-	(ו)	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר)
-	-	391	2,149	(ז)	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (אלפי דולר)
-	-	-	-	(ח)	סה"כ מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (אלפי דולר)
-	113	482	2,149	(ה)+(ו)+(ז)+(ח)	סה"כ עלות שנתורה להשלמה (אלפי דולר)
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

2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	(נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 23.59%)
חוזים שנחתמו ¹ בתקופה השוטפת:				
10	4	-	-	יחידות דיור (#)
24,261	8,756	-	-	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בדולר):				
4,125	4,448	-	-	יחידות דיור
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
98	102	102	102	יחידות דיור (#)
314,576	323,332	323,332	323,332	יחידות דיור (ר"ר)
מחיר ממוצע לר"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בדולר):				
5.807	5.770	5.770	5.770	יחידות דיור

2018	רבעון 1 - 2019	רבעון 2 - 2019	רבעון 3 - 2019	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 23.59%
שיעור השיווק של הפרויקט (%):				
2,538,305	2,539,292	2,539,042	2,540,891	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (א) (באלפי דולר)
2,215,006	2,253,956	2,253,956	2,253,956	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ב)
87.26%	88.76%	88.77%	88.71%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (ב) חלקי (א)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
31	27	27	27	יחידות דיור (#)
81,943	73,187	73,187	73,187	יחידות דיור (ר"ר)
219,733	195,761	195,980	196,106	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)
4	-	-	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / ר"ר
3,995	-	-	3,999	מחיר ממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בדולר)

2. 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. 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 בנכס¹⁶

הנתונים בטבלה זו הינם באלפי דולר ארה"ב נכון ליום 30 בספטמבר 2019				
סך הסכומים שיחולקו	סך הסכומים שיחולקו לחברה	סך הסכומים שיחולקו לשותף (Investor)	רכיב החלוקה	
24,009	5,987	18,022	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.
192,578	54,981	137,597	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	3.
	(1,807)	1,807	ניכוי חלוקה לשותפים המחזיקים בזכויות שאינן מקנות שליטה בנכס (0.843%)	
216,587	59,161	157,426	סה"כ	

¹⁶ כפי שתואר בסעיף 1.7.5.5 לדוח התקופתי.



אקסטל לימיטד
(החברה")

פרק ב' - דוחות כספיים

Extell Limited

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2019

בלתי מבוקרים

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
5	דוחות מאוחדים על הרווח או ההפסד הכולל
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-25	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 2019 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 לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 בנובמבר 2019

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

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר 2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
886,602	819,868	884,526	נכסים לא שוטפים
666,425	692,256	666,913	נדל"ן להשקעה
9,328	10,513	7,723	השקעה בחברות כלולות
6,186	6,138	6,332	רכוש קבוע
23	4,963	-	חייבים בשל חכירה מימונית
20,583	6,069	79,747	נגזרים פיננסיים
			מזומן מוגבל בשימוש
<u>1,589,147</u>	<u>1,539,807</u>	<u>1,645,241</u>	
20,825	781	1,066	נכסים שוטפים
18,977	18,235	20,112	הלוואות לחברות כלולות
1,710,392	1,560,163	2,206,401	הוצאות מראש ונכסים אחרים
1,404	3,170	6,645	מלאי בניינים, יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
134,695	96,757	51,600	נגזרים פיננסיים
51,596	58,189	100,575	נכסים בגין חוזים
56,979	241,463	81,540	מזומן מוגבל בשימוש
			מזומנים
<u>1,994,868</u>	<u>1,978,758</u>	<u>2,467,939</u>	
<u>3,584,015</u>	<u>3,518,565</u>	<u>4,113,180</u>	סה"כ נכסים
502,862	502,862	502,862	הון
533,773	550,151	432,835	הון מניות ופרמיה על מניות
(6,113)	3,846	(9,094)	יתרת רווח
			קרן הון מגידור תזרימי מזומנים
1,030,522	1,056,859	926,603	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
288,344	166,877	283,600	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,318,866</u>	<u>1,223,736</u>	<u>1,210,203</u>	סה"כ הון
362,702	346,066	160,704	התחייבויות
156,401	305,228	168,669	התחייבויות לא שוטפות
15,177	-	72,154	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
136	10	158	אגרות חוב
			נגזרים פיננסיים
			התחייבויות אחרות
<u>534,416</u>	<u>651,304</u>	<u>401,685</u>	
153,622	131,844	155,192	התחייבויות שוטפות
22,556	16,988	31,504	זכאים ויתרות זכות
1,237,654	1,111,029	1,943,055	התחייבויות חוזה
136,411	141,437	147,731	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
5,150	5,029	5,411	אגרות חוב
1,180	-	-	התחייבות בגין חכירה
1,471	1,471	1,471	נגזרים פיננסיים
172,689	235,727	216,928	הכנסות נדחות
			התחייבויות אחרות
<u>1,730,733</u>	<u>1,643,525</u>	<u>2,501,292</u>	
<u>2,265,149</u>	<u>2,294,829</u>	<u>2,902,977</u>	סה"כ התחייבויות
<u>3,584,015</u>	<u>3,518,565</u>	<u>4,113,180</u>	סה"כ הון והתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

Mark Heller Chief Financial Officer	Marc Kwestel Vice President and Director	Gary Barnett President and Chairman	27 בנובמבר 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---	--	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2018	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
84,314 (58,884)	4,349 (5,618)	1,619 (1,555)	45,845 (37,206)	4,184 (4,499)	הכנסות עלות ההכנסות
25,430	(1,269)	64	8,639	(315)	רווח (הפסד) גולמי
(1,270)	-	(3,217)	150	(3,217)	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(6,011) (44,415) (14)	(1,387) (11,407) 3	(15,719) (11,359) 2	(734) (32,747) (23)	15,183 (34,046) 179	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(26,280)	(14,060)	(30,229)	(24,715)	(22,216)	הפסד תפעולי
7,539 (32,232) (20,141) 23,575	3,172 (9,562) (329) 853	2,706 (9,388) (22,719) (3,775)	6,251 (23,366) (2,301) 9,212	6,137 (26,450) (58,298) (11,431)	הכנסות מימון הוצאות מימון שינוי נטו בשווי נגזרים הפרשי שער, נטו
(47,539)	(19,926)	(63,405)	(34,919)	(112,258)	הפסד לפני מסים על הכנסה
(204)	(167)	-	(167)	(18)	מסים על הכנסה
(47,743)	(20,093)	(63,405)	(35,086)	(112,276)	הפסד לתקופה
(46,217) (1,526)	(14,729) (5,364)	(58,023) (5,382)	(29,839) (5,247)	(100,938) (11,338)	הפסד לתקופה מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(47,743)	(20,093)	(63,405)	(35,086)	(112,276)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח או ההפסד הכולל
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם צוין אחרת

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו		ל-9 החודשים שהסתיימו		
	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
(47,743)	(20,093)	(63,405)	(35,086)	(112,276)	הפסד לתקופה
					הפסד כולל אחר:
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(14,203)	(2,867)	(481)	(4,244)	(2,981)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(61,946)	(22,960)	(63,886)	(39,330)	(115,257)	סה"כ הפסד כולל
(60,420)	(17,596)	(58,504)	(34,083)	(103,919)	סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
(1,526)	(5,364)	(5,382)	(5,247)	(11,338)	בעלי מניות החברה
(61,946)	(22,960)	(63,886)	(39,330)	(115,257)	זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

הון מניות ופרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר					
502,862	533,773	(6,113)	1,030,522	288,344	1,318,866
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)					
-	(100,938)	-	(100,938)	(11,338)	(112,276)
-	-	(2,981)	(2,981)	-	(2,981)
הפסד לתקופה הפסד כולל אחר					
-	(100,938)	(2,981)	(103,919)	(11,338)	(115,257)
סה"כ הפסד כולל					
-	-	-	-	7,500	7,500
-	-	-	-	(4)	(4)
-	-	-	-	(902)	(902)
השקעות הון החזר הון דיבידנדים					
502,862	432,835	(9,094)	926,603	283,600	1,210,203
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019					
הון מניות ופרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר					
419,726	704,990	8,090	1,132,806	63,517	1,196,323
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)					
-	(29,839)	-	(29,839)	(5,247)	(35,086)
-	-	(4,244)	(4,244)	-	(4,244)
רווח (הפסד) לתקופה הפסד כולל אחר					
-	(29,839)	(4,244)	(34,083)	(5,247)	(39,330)
סה"כ הפסד כולל					
83,136	-	-	83,136	109,349	192,485
-	-	-	-	(429)	(429)
-	(125,000)	-	(125,000)	(313)	(125,313)
השקעות הון החזר הון דיבידנדים					
502,862	550,151	3,846	1,056,859	166,877	1,223,736
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

הון מניות ופרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
502,862	490,858	(8,613)	985,107	289,245	1,274,352
<u>יתרה ליום 1 ביולי 2019</u>					
-	(58,023)	-	(58,023)	(5,382)	(63,405)
-	-	(481)	(481)	-	(481)
הפסד לתקופה					
הפסד כולל אחר					
-	(58,023)	(481)	(58,504)	(5,382)	(63,886)
סה"כ הפסד כולל					
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(263)	(263)
השקעות הון					
החזר הון					
דיבידנדים					
502,862	432,835	(9,094)	926,603	283,600	1,210,203
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2019</u>					
הון מניות ופרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
419,726	614,880	6,713	1,041,319	110,652	1,151,971
<u>יתרה ליום 1 ביולי 2018</u>					
-	(14,729)	-	(14,729)	(5,364)	(20,093)
-	-	(2,867)	(2,867)	-	(2,867)
הפסד לתקופה					
הפסד כולל אחר					
-	(14,729)	(2,867)	(17,596)	(5,364)	(22,960)
סה"כ הפסד כולל					
83,136	-	-	83,136	61,899	145,035
-	-	-	-	(266)	(266)
-	(50,000)	-	(50,000)	(44)	(50,044)
השקעות הון					
החזר הון					
דיבידנדים					
502,862	550,151	3,846	1,056,859	166,877	1,223,736
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2018</u>					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון
באלפי דולר ארה"ב, למעט אם צוין 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	704,990	8,090	1,132,806	63,517	1,196,323
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>					
-	(46,217)	-	(46,217)	(1,526)	(47,743)
-	-	(14,203)	(14,203)	-	(14,203)
<u>הפסד לשנה</u>					
-	(46,217)	(14,203)	(60,420)	(1,526)	(61,946)
<u>הפסד כולל אחר</u>					
-	-	-	83,136	227,186	310,322
-	-	-	-	(493)	(493)
-	(125,000)	-	(125,000)	(340)	(125,340)
<u>סה"כ הפסד כולל</u>					
502,862	533,773	(6,113)	1,030,522	288,344	1,318,866
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>					
<u>השקעות הון</u>					
<u>החזר הון</u>					
<u>דיבידנדים</u>					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2018	2018	2019	2018	2019
מבוקר		בלתי מבוקר		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(47,743)	(20,093)	(63,405)	(35,086)	(112,276)
----------	----------	----------	----------	-----------

הפסד לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

1,270	-	3,217	(150)	3,217
5,730	1,498	1,671	4,127	4,922
6,011	1,387	15,719	734	(15,183)
(68)	(19)	(13)	(69)	(51)
(7,539)	(3,172)	(2,706)	(6,251)	(6,137)
32,232	9,562	9,388	23,366	26,450
20,141	329	22,719	2,301	58,298
(23,575)	(853)	3,775	(9,212)	11,431
204	167	-	167	18

שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות פחת
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות כלולות,
נטו
מיצוע הכנסות שכירות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
שינוי נטו בשווי נגזרים
הפרשי שער, נטו
מסים על הכנסה

34,406	8,899	53,770	15,013	82,965
--------	-------	--------	--------	--------

התאמות להון החוזר:

(7,025)	(2,907)	5,104	(6,285)	(6,235)
(385,134)	(112,246)	(120,612)	(277,909)	(358,510)
(38,313)	(6,149)	48,829	(375)	83,095
42,429	6,209	(3,674)	25,040	(6,045)
12,556	5,988	1,789	6,988	8,948
(10,628)	(18)	-	(10,582)	-
86	-	(124)	-	22

ירידה (עלייה) בהוצאות מראש ונכסים אחרים
עלייה במלאי מקרקעין ומלאי בניינים, יחידות
דיור ושטחי מסחר למכירה
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה בהתחייבויות חוזה
ירידה בהכנסות נדחות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות

(386,029)	(109,123)	(68,688)	(263,123)	(278,725)
-----------	-----------	----------	-----------	-----------

45,321	3,303	1,494	43,326	5,456
(167)	(167)	-	(167)	(18)

דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות
מסים על הכנסה ששולמו

45,154	3,136	1,494	43,159	5,438
--------	-------	-------	--------	-------

(354,212)	(117,181)	(76,829)	(240,037)	(302,598)
-----------	-----------	----------	-----------	-----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
2018	2019	2018	2019		
בלתי מבוקר					
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	(192)	-	(192)		רכישת נדל"ן להשקעה
(1,045)	(2,804)	(462)	(1,310)	13	הוצאות הוניות
(1,631)	(822)	(1,213)	(526)	(308)	תוספות לרכוש קבוע
(8,328)	(4,309)	(8,178)	(3,372)	(672)	השקעה בחברות כלולות
16,791	13,548	17,581	238	6,321	החזר הון מחברות כלולות
(20,582)	(810)	(750)	(11)	(750)	הלוואות לחברות כלולות
-	20,569	-	765	-	פרעון הלוואות לחברות כלולות
6,542	6,019	5,815	2,657	2,890	ריבית שהתקבלה
27,478	(108,143)	28,439	(46,159)	92,440	שינוי במזומן מוגבל בשימוש, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
19,225	(76,944)	41,232	(47,910)	99,934	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
29	-	29	-	29	השקעות הון של בעלי מניות החברה
(125,000)	-	(125,000)	-	(50,000)	דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה
39,295	-	2,463	-	13	השקעות הון של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(493)	-	(429)	-	(266)	החזר הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(340)	(902)	(313)	(263)	(44)	דיבידנדים ששולמו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
648,270	519,783	507,461	117,434	507,461	תקבולים מהלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(366,037)	(59,750)	(319,562)	(179)	(318,234)	פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(138,757)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
(2,269)	(198)	(675)	3	-	רכישה עצמית של אגרות חוב
102,260	5,000	102,260	-	-	מקדמות ממשקיעי הון מניות בכורה
69,500	47,500	52,000	21,500	9,000	מקדמות ממשקיעי EB-5
(11)	-	(102)	-	14	תשלומים למשקיעי EB-5
(378)	-	(316)	-	(316)	השקעה בנגזרים פיננסיים
(141,805)	(107,683)	(89,608)	(33,528)	(43,364)	ריבית ששולמה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
84,264	403,750	128,208	104,967	104,293	
					הפרשי שער נטו בגין יתרות מזומנים
3,275	353	7,633	119	7,821	
(247,448)	24,561	(62,964)	(19,653)	94,867	שינוי במזומנים, נטו
					יתרת מזומנים לתחילת התקופה
304,427	56,979	304,427	101,193	146,596	
					יתרת מזומנים לסוף התקופה
56,979	81,540	241,463	81,540	241,463	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר			

(א) פעילויות שאינן במזומן

1,906	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	2,495	-	2,495	העברה ממלאי לרכוש קבוע
151,000	24,000	-	69,000	7,496	סיווג מחדש של מקדמות ממשקיעי EB-5 לזכויות שאינן מקנות שליטה
212	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות
37,886	-	-	-	-	השקעות של זכויות שאינן מקנות שליטה
83,107	-	-	-	-	השקעות של בעלי מניות החברה
-	7,282	-	7,282	-	החזר הון מחברות כלולות

(ב) פירוק של Pier Village III JV LLC

391	-	-	-	-	רכוש קבוע
904	-	-	-	-	הוצאות מראש ונכסים אחרים
28,932	-	-	-	-	מלאי בניינים, שטחי מסחר ויחידות דיור למכירה
1,265	-	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
(2,246)	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות שנצברו
(10,000)	-	-	-	-	התחייבויות חוזה
(11,964)	-	-	-	-	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
7,282	-	-	-	-	החזר הון מחברות כלולות

(ג) העברה ואיחוד של 54 Ventures LLC

425,180	425,180	-	425,180	-	נדל"ן להשקעה
726	726	-	726	-	הוצאות מראש ונכסים אחרים
4,568	4,568	-	4,568	-	מזומן מוגבל בשימוש
(1,022)	(1,022)	-	(1,022)	-	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות שנצברו
(177,023)	(177,023)	-	(177,023)	-	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
252,429	252,429	-	252,429	-	נכסים נטו
(131,436)	(131,436)	-	(131,436)	-	החזר הון מחברות כלולות
120,993	120,993	-	120,993	-	השקעות הון של בעלי מניות החברה ושל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר			
65,666	-	-	-	-
47	-	-	-	-
6,960	-	-	-	-
(8,569)	-	-	-	-
(46)	-	-	-	-
(45,726)	-	-	-	-
(40)	-	-	-	-
18,292	-	-	-	-
995	-	-	-	-
19,287	-	-	-	-

(ד) איחוד של 229 Cherry Street LLC ו-229
Cherry Street GP LLC

נדל"ן להשקעה
הוצאות מראש ונכסים אחרים
מזומן מוגבל בשימוש
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות
שנצברו
הכנסות נדחות
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
התחייבויות אחרות

נכסים נטו
זכויות שאינן מקנות שליטה

החזר הון מחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

Extell Limited והחברות המאוחדות שלה (להלן - 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 2019 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 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ג. מצב עסקי החברה

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-303,000 הנובע בעיקר מהשקעות בנכסי נדל"ן בפיתוח בסך של כ-359,000. לחברה אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-145,000 אשר מועד פרעוןן חל ביום 31 בדצמבר 2019.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, לחברה מזומן זמין בסך של כ-55,000 (הכולל עודפי פקדון בסך של 18,000 למשיכה מיידית בקשר עם נגזרים פיננסיים) וכן מסגרת אשראי שלא נוצלה בסך של 153,000 אשר מתוכה צופה החברה למשוך 78,000 לפני סוף השנה. בנוסף צופה החברה למחזר הלוואה בפרויקט 555 TENTH AVENUE לפני סוף השנה. בפרויקט זה קיימים מקורות מיועדים בסך של כ-100,000 ממשקיעי EB-5. בהתאם לתנאים של תכנית ה-EB-5, מקורות המשקיעים צריכים להישאר מושקעים עד אשר יקבלו אישור סופי. לכן, צופה החברה שמקורות אלה יניבו נזילות נוספת לחברה. החברה מעריכה כי במצטבר העסקה הנ"ל ועסקאות נוספות, לרבות תקבולים ממכירת דירות וכן מקורות נוספים ממשקיעי EB-5, יניבו לה תזרים כולל בסך של כ-216,000 שישמש לצורך פרעון התחייבויותיה (כולל פרעון אגרות חוב (סדרה א')) עד ליום 31 בדצמבר 2019) ופעילותה השוטפת.

בהתבסס על האמור לעיל, החברה והדירקטוריון שלה בדעה כי יש ביכולתם להאריך, לפרוע או למחזר את כל ההתחייבויות שעומדות לפרעון בעתיד הנראה לעין. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעוןן מבוססות על יחסי המינוף של החברה, מסגרות אשראי לא מנוצלות, על בסיס קשרי החברה ושיחות שוטפות עם מלווים ומלווים פוטנציאלים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חכירות

כמפורט בסעיף ג'1 להלן בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן - התקן), בחרה החברה ליישם את הוראות התקן החדש למפרע חלקי. באשר למדיניות החשבונאית שיושמה לפני 31 בדצמבר 2018 בגין חכירות, ראה באור יג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. הקבוצה כמחכיר

במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס, השקעה נטו בחכירה, השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין השקעה נטו בחכירה מוכר ברווח או הפסד.

לאחר מועד התחילה, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון שמשקפות שיעור תשואה תקופתי קבוע על השקעה נטו בחכירה, לבין פירעון של הקרן בגין השקעה נטו בחכירה. השקעה נטו בחכירה מטופלת לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IFRS 9.

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. IFRS 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פרסם ה-IASB את IFRS 16 - חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן השפעות יישום התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות השימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים IAS 17 - חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

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

2. IAS 28 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

בחדש אוקטובר 2017 פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 28 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות של IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות של IAS 28.

ליישום לראשונה של התיקון לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות

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

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

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

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	סכומים שאינם מיוחסים	פרויקטי פיתוח למכירה	נדל"ן להשקעה	
4,184	-	62	4,122	הכנסות
(4,499)	-	(77)	(4,422)	עלות ההכנסות
(315)	-	(15)	(300)	הפסד גולמי
(3,217)	-	-	(3,217)	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
15,183	-	19,611	(4,428) *	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
(34,046)	(14,766) **	(18,865)	(425)	הוצאות הנהלה וכלליות
179	-	7	172	הכנסות אחרות, נטו
(22,216)	(14,766)	738	(8,188)	רווח (הפסד) תפעולי, נטו
6,137				הכנסות מימון
(26,450)				הוצאות מימון
(58,298)				שינוי נטו בשווי נגזרים
(11,431)				הפרשי שער, נטו
(112,258)				הפסד לפני מסים על הכנסה
			1,752	כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות
				** בעיקר דמי ניהול.

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	סכומים שאינם מיוחסים	פרויקטי פיתוח למכירה	נדל"ן להשקעה	
45,845	-	44,121	1,724	הכנסות
(37,206)	-	(34,909)	(2,297)	עלות ההכנסות
8,639	-	9,212	(573)	רווח (הפסד) גולמי
150	-	-	150	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(734)	-	4,998	(5,732) *	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
(32,747)	(16,588) **	(15,818)	(341)	הוצאות הנהלה וכלליות
(23)	-	(23)	-	הוצאות אחרות, נטו
(24,715)	(16,588)	(1,631)	(6,496)	הפסד תפעולי, נטו
6,251				הכנסות מימון
(23,366)				הוצאות מימון
(2,301)				שינוי נטו בשווי נגזרים
9,212				הפרשי שער, נטו
(34,919)				הפסד לפני מסים על הכנסה
			3,706	כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

** בעיקר דמי ניהול.

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	סכומים שאינם מיוחסים	פרויקטי פיתוח למכירה	נדל"ן להשקעה	
1,619	-	62	1,557	הכנסות
(1,555)	-	(77)	(1,478)	עלות ההכנסות
64	-	(15)	79	רווח גולמי
(3,217)	-	-	(3,217)	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(15,719)	-	(6,480)	(9,239) *	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
(11,359)	(4,755) **	(6,502)	(102)	הוצאות הנהלה וכלליות
2	-	2	-	הכנסות אחרות, נטו
(30,229)	(4,755)	(12,995)	(12,479)	הפסד תפעולי, נטו
2,706				הכנסות מימון
(9,388)				הוצאות מימון
(22,719)				שינוי נטו בשווי נגזרים
(3,775)				הפרשי שער, נטו
(63,405)				הפסד לפני מסים על הכנסה
				כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות
			(270)	

** בעיקר דמי ניהול.

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	סכומים שאינם מיוחסים	פרויקטי פיתוח למכירה	נדל"ן להשקעה	
4,349	-	3,725	624	הכנסות
(5,618)	-	(4,720)	(898)	עלות ההכנסות
(1,269)	-	(995)	(274)	הפסד גולמי
-	-	-	-	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(1,387)	-	(1,219)	(168) *	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
(11,407)	(5,457) **	(5,824)	(126)	הוצאות הנהלה וכלליות
3	-	3	-	הכנסות אחרות, נטו
(14,060)	(5,457)	(8,035)	(568)	הפסד תפעולי, נטו
3,172				הכנסות מימון
(9,562)				הוצאות מימון
(329)				שינוי נטו בשווי נגזרים
853				הפרשי שער, נטו
(19,926)				הפסד לפני מסים על הכנסה
			3,706	כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות
				(**) בעיקר דמי ניהול.

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)				
ס"ה כ	סכומים שאינם מיוחסים	פרויקטי פיתוח למכירה	נדל"ן להשקעה	
84,314	-	(*** 81,844	2,470	הכנסות
(58,884)	-	(55,272)	(3,612)	עלות ההכנסות
25,430	-	26,572	(1,142)	רווח (הפסד) גולמי
(1,270)	-	-	(1,270)	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(6,011)	-	7,169	(*) (13,180)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
(44,415)	(** (22,247)	(21,664)	(504)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14)	-	(25)	11	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(26,280)	(22,247)	12,052	(16,085)	רווח (הפסד) תפעולי, נטו
7,539				הכנסות מימון
(32,232)				הוצאות מימון
(20,141)				שינוי נטו בשווי נגזרים
23,575				הפרשי שער, נטו
(47,539)				הפסד לפני מסים על הכנסה
				(*) כולל חלק החברה בשערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות
			(7,190)	

(**) בעיקר דמי ניהול.

(***) כל ההכנסות הינן מלקוח אחד.

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

מידע תמציתי על חברות כלולות

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2018	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,247,474	1,216,201	1,104,654	נכסים שוטפים
1,150,703	1,254,004	1,150,329	נכסים לא שוטפים
(675,782)	(715,812)	(692,949)	התחייבויות שוטפות
(998,352)	(987,724)	(836,313)	התחייבויות לא שוטפות
724,043	766,669	725,721	הון
(85,211)	(95,958)	(73,117)	הון מיוחס ל- EVGB
638,832	670,711	652,604	הון מיוחס ל- 555 Tenth ו- One Manhattan Square
316,825	342,712	319,374	הון המיוחס לבעלי מניות החברה (בהתאם למפל הרווחים)

לשנה					
שהסתיימה					
ביום	ל-3 החודשים שהסתיימו		ל-9 החודשים שהסתיימו		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	ביום	30 בספטמבר	ביום	
2018	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
28,050	7,323	147,306	19,094	373,192	הכנסות
19,697	4,958	33,942	12,967	99,320	רווח גולמי
(77,073)	(7,771)	(23,039)	(6,145)	(18,351)	הפסד
6,577	2,215	8,907	(5,362)	15,731	הפסד (רווח נקי) מיוחס ל- EVGB
(70,496)	(5,556)	(14,132)	(11,507)	(2,620)	הפסד מיוחס ל- 555 Tenth ו- One Manhattan Square
(10,088)	(2,706)	(17,549)	(4,341)	(5,605)	חלק החברה בהפסד (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.

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

להלן ההתאמות הנדרשות לצורך התאמת הדוחות הכספיים של EX/CPS הערוכים לפי US GAAP ל-IFRS:

הון שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC בהתאם ל- US GAAP ליום 30 בספטמבר 2019	294,913
גרעון בהון מיוחס ל- EVGB בהתאם ל- US GAAP	24,105

הון מיוחס ל- One Manhattan Square ו- 555 Tenth בהתאם ל- US GAAP התאמות:	319,018
נדל"ן להשקעה (1)	338,220
מלאי	3,299
רכוש קבוע	(7,933)

הון שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC המיוחס ל- One Manhattan ו- 555 Tenth Square בהתאם ל- IFRS	652,604
---	---------

הפסד שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC בהתאם ל- US GAAP ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	(27,470)
הפסד מיוחס ל- EVGB	21,082

הפסד מיוחס ל- One Manhattan Square ו- 555 Tenth בהתאם ל- US GAAP התאמות:	(6,388)
נדל"ן להשקעה (1)	5,663
מלאי	800
רכוש קבוע	(2,695)

הפסד שדווח על ידי EX/CPS Holding LLC המיוחס ל- One Manhattan ו- 555 Tenth Square בהתאם ל- IFRS	(2,620)
--	---------

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

ב. מידע תמציתי על הדוח על המצב הכספי ודוח רווח והפסד של חברת Extell 57 Tower LLC
(One 57) (100%)

31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2018	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
228,467	233,932	209,162	נכסים שוטפים (בעיקר מלאי) התחייבויות שוטפות
(81,406)	(90,157)	(52,779)	
147,061	143,775	156,383	הון
26,136	24,489	30,806	הון המיוחס לבעלי מניות החברה (בהתאם למפל הרווחים)

לשנה שהסתיימה					
ל-9 החודשים שהסתיימו		ל-3 החודשים שהסתיימו		ביום	
ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019	2018	
בלתי מבוקר					
99,385	18,307	101	90,871	39,018	הכנסות
27,852	6,397	(1,335)	23,971	10,296	רווח (הפסד) גולמי
22,557	5,193	(1,353)	19,270	9,321	רווח נקי (הפסד)
11,301	2,283	(677)	9,655	4,670	חלק החברה ברווח נקי (הפסד) (בהתאם למפל הרווחים)

באור 5: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של חוזי ההחלפה ואופציות נקבע בהתבסס על שער חליפין מיידי של הדולר-ש"ח ושער האקדמה ליום 30 בספטמבר 2019. להלן הנתונים העיקריים ששימשו בחישוב השווי ההוגן ליום 30 בספטמבר 2019:

שער חליפין מיידי של הדולר-ש"ח: 3.482 ש"ח
שער האקדמה: 3.4600 ש"ח

ב. ההפרש בין השווי ההוגן של הלוואות לא שוטפות ממוסדות פיננסיים ואחרים לערכם הפנקסני נכון ליום 30 בספטמבר, 2019 אינו שונה מהותית מההפרש בין השווי ההוגן לערכם הפנקסני כפי שהוצג בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018. השווי ההוגן של אגרות חוב (רמה 1 במדרג השווי ההוגן) עומד על סך של 152,298 (530,302 אלפי ש"ח) וסך של 165,767 (577,200 אלפי ש"ח) לסדרה א' ולסדרה ב', בהתאמה.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בנות ע.ג. כולל של 1,029 אלפי ש"ח לפי מחיר ממוצע של 0.71 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. החברה שילמה כ-201 (731 אלפי ש"ח) עבור אגרות החוב והכירה ברווח של 72 בדוח המאוחד על רווח או הפסד.
- ב. ביום 29 במרס 2019 חתמה חברה בת של החברה על הסכם הלוואה בסך של 122,400 מתוכו סך של 56,000 שימש לפרעון הלוואה קיימת על הנכס 1710 Broadway. ההלוואה עומדת לפרעון ביום 1 באפריל 2021 באמצעות שטר לפיו תשולם מדי חודש רק ריבית בשיעור של ליבור + 4.5%. לחברה יש אופציה להאריך את מועד פרעון הלוואה בשנה נוספת בכפוף לתנאים מסוימים. ההלוואה מובטחת באמצעות שעבוד על הנכס 1710 Broadway. החברה ערבה לתשלומי הריבית בקשר עם ההלוואה.
- ג. ביום 31 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה עסקה במסגרתה תרכוש החברה 17.49% מזכויות בעל השליטה בחברת EX/CPS Holding LLC המיוחסות ל-EVGB בתמורה לזכויות החברה בנכסים 23 West 24th Street ו-200 Riverside Blvd בכפוף לחובות הקיימים. בנוסף, בעל השליטה בחברה יעביר לחברה את יתרת הזכויות שלו, 82.91%, ב-EVGB EX/CPS Holding LLC המיוחסות ל-EVGB. החברה צופה לסגור את העסקה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019 במקביל למיחזור הלוואות קיימות ב-EVGB וב-555 TENTH.
- ד. ביום 8 במאי 2019 חתמו חברה בת של החברה וישויות אחרות בשליטת בעל השליטה בחברה על הסכם הלוואה בסך של 113,795 מתוכו סך של 2,013 מיוחס ל-50% מזכויות החברה שטרם חולקו בנכס 23 West 24th Street. תקבולים אלה בנוסף לתקבולים בסך של 1,299 שימשו למיחזור הלוואה קיימת עבור 50% מזכויות החברה שטרם חולקו בנכס 23 West 24th Street. בעקבות כך, לחברה התחייבות בסך של 1,299 לבעל השליטה אשר נכללה במסגרת זכאים ויתרות זכות. החברה מעריכה כי היא תסלק את ההתחייבות במקביל לסגירת העסקה שתוארה בסעיף ג'.
- ה. ביום 13 באוגוסט 2019 חתמו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה על הסכם בסך 150,000 לרכישת חלקות קרקע נוספות וזכויות אוויר בקשר עם הפרויקט 45th Street Assemblage ושילמו פקדון בסך של 10,000. ההסכם ייסגר בשלבים החל מחודש אוגוסט 2021 ועד חודש אוגוסט 2025 ובחודש אוגוסט 2024 נדרש פקדון נוסף בסך של 5,000.
- ביום 16 באוגוסט 2019 חתמה חברה בת אחרת בבעלות מלאה של החברה על הסכם בסך 8,000 לרכישת זכויות אוויר נוספות גם כן בקשר עם פרויקט 45th Street Assemblage ושילמה פקדון בסך של 250. ההסכם ייסגר במהלך חודש אוגוסט 2020.
- ו. ביום 15 באוגוסט 2019 חתמו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה על תיקון להגדלת מסגרת האשראי שלהן שעמד על 500,000 ל-550,000. כתוצאה מכך, הינם זמינים לחברה ומספקים לה מקור נזילות נוסף.
- ז. ביום 28 באוגוסט 2019 חתמה חברה כלולה של החברה על הסכמים להלוואה בכירה בסך של 553,500 והלוואות מזנין בסך של 138,375 למיחזור הנכס One Manhattan Square. מתוכם התקבל סך של 644,000 אשר שימשו לסילוק הלוואות בנייה קיימת בסך של כ-560,000 וסך של כ-47,000 נותר זמין לתשלומי ריבית עתידיים לאורך חיי ההלוואה. ההלוואה הבכירה והלוואות המזנין נושאות ריבית בשיעור של ליבור + 4% והן עומדות לפרעון ביום 9 בספטמבר 2022. ההלוואה הבכירה מובטחת באמצעות שעבוד על חלק מיחידות הדיור ב-One Manhattan Square והלוואות המזנין מובטחת באמצעות שעבוד על הזכויות ההוניות באותן יחידות. לחברה יש אופציה להאריך את מועד פרעון הלוואה בשנה נוספת בכפוף לתנאים מסוימים.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

החברה ערבה לחלק מיתרת הקרן, הריבית וכן להשלמת הפרויקט בסכום שאינו עולה על 30,000 לכל אחת מההלוואות עד למועד בו היחס בין שווי הנכס להלוואה יהיה שווה או נמוך מ-1,100 לרגל רבוע. התזרים שהתקבל מההלוואות הללו בסך של כ- 62,000, תקבולים ממכירת דירות בפרויקט One Manhattan Square ותקבולים נוספים מפרויקט 555Ten שימשו להחזר בסך של 292,000 מתוך הלוואת המזנין של RXR.

F:\W2000\w2000\61093813\M\19\9-Extell.docx

Extell Limited

הצגת נתונים כספיים נפרדים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2019

בלתי מבוקרים

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח סקירה מיוחד המוצג בהתאם לתקנה 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 בהתאם לתקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות כספיים מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לכבוד

בעלי המניות של חברת Extell Limited

א.ג.נ.,

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד בהתאם
לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת Extell Limited (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2019 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 בנובמבר 2019

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

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 30 בספטמבר 2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
1,260,705	1,274,106	1,175,337	השקעות בחברות מוחזקות
-	4,819	-	נגזרים פיננסיים
20,583	6,069	79,747	מזומן מוגבל בשימוש
<u>1,281,288</u>	<u>1,284,994</u>	<u>1,255,084</u>	
<u>נכסים שוטפים</u>			
20,955	3,911	1,066	הלוואות לחברות מוחזקות
124	102	288	הוצאות מראש ונכסים אחרים
199	-	6,618	נגזרים פיננסיים
7,473	534	3,443	מזומן מוגבל בשימוש
39,577	229,781	62,974	מזומנים
<u>68,328</u>	<u>234,328</u>	<u>74,389</u>	
<u>1,349,616</u>	<u>1,519,322</u>	<u>1,329,473</u>	סה"כ נכסים
<u>הון</u>			
502,862	502,862	502,862	הון מניות ופרמיה על מניות
533,773	550,151	432,835	יתרת רווח
(6,113)	3,846	(9,094)	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים
<u>1,030,522</u>	<u>1,056,859</u>	<u>926,603</u>	סה"כ הון
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
158,034	307,300	170,726	אגרות חוב
15,177	-	72,154	נגזרים פיננסיים
<u>173,211</u>	<u>307,300</u>	<u>242,880</u>	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
5,771	11,654	9,529	זכאים ויתרות זכות
138,932	143,509	150,461	אגרות חוב
1,180	-	-	נגזרים פיננסיים
<u>145,883</u>	<u>155,163</u>	<u>159,990</u>	
<u>319,094</u>	<u>462,463</u>	<u>402,870</u>	סה"כ התחייבויות
<u>1,349,616</u>	<u>1,519,322</u>	<u>1,329,473</u>	סה"כ הון והתחייבויות

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

Mark Heller Chief Financial Officer	Marc Kwestel Vice President and Director	Gary Barnett President and Chairman	27 בנובמבר 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---	--	--

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

לשנה שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018		9-החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018		
	2018	2019	2018	2019	
בלתי מבוקר					
(22,115)	(8,186)	(27,225)	(12,632)	(18,246)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו הוצאות הנהלה וכלליות
(22,245)	(5,453)	(4,750)	(16,585)	(14,763)	
(44,360)	(13,639)	(31,975)	(29,217)	(33,009)	הפסד תפעולי
983	403	816	735	1,895	הכנסות מימון
(7,491)	(1,982)	(251)	(7,065)	(631)	הוצאות מימון
(19,568)	(312)	(22,617)	(3,876)	(57,097)	שינוי נטו בשווי נגזרים
24,219	801	(3,996)	9,584	(12,096)	הפרשי שער, נטו
(46,217)	(14,729)	(58,023)	(29,839)	(100,938)	הפסד לתקופה
					הפסד כולל אחר:
					סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(14,203)	(2,867)	(481)	(4,244)	(2,981)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(14,203)	(2,867)	(481)	(4,244)	(2,981)	הפסד כולל אחר לתקופה
(60,420)	(17,596)	(58,504)	(34,083)	(103,919)	סה"כ הפסד כולל לתקופה

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

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

לשנה שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו		9-החודשים שהסתיימו		
	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
(46,217)	(14,729)	(58,023)	(29,839)	(100,938)	הפסד לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
22,115	8,186	27,225	12,632	18,246	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
6,508	1,579	(565)	6,330	(1,264)	הוצאות מימון, נטו
19,568	312	22,617	3,876	57,097	שינוי נטו בשווי נגזרים
(24,219)	(801)	3,996	(9,584)	12,096	הפרשי שער, נטו
23,972	9,276	53,273	13,254	86,175	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:					
(49)	(47)	(101)	(27)	(164)	עלייה בהוצאות מראש ונכסים אחרים
73	(5,102)	(60)	(176)	(781)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
24	(5,149)	(161)	(203)	(945)	
45,733	2,858	1,612	42,942	6,117	דיבידנדים שהתקבלו
23,512	(7,744)	(3,299)	26,154	(9,591)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(186,585)	(150,895)	(18,902)	(186,263)	(49,649)	השקעות
347,089	216,497	23,361	339,482	124,730	החזר הון
(61,372)	(1,832)	(11)	(41,540)	(810)	הלוואות לחברות מוחזקות
80,658	77,658	895	77,658	20,699	פרעון הלוואות לחברות מוחזקות
983	403	816	735	1,895	ריבית שהתקבלה
(16,747)	4,679	(20,639)	4,706	(55,134)	שינוי במזומן מוגבל בשימוש, נטו
164,026	146,510	(14,480)	194,778	41,731	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2018	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
29	29	-	29	-	השקעות הון
(125,000)	(50,000)	-	(125,000)	-	דיבידנדים ששולמו
(140,788)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
(24,157)	-	(1)	(12,275)	(8,772)	ריבית ששולמה
(289,916)	(49,971)	(1)	(137,246)	(8,772)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
3,618	7,733	14	7,758	29	הפרשי שער נטו בגין יתרות מזומנים
(98,760)	96,528	(17,766)	91,444	23,397	שינוי במזומנים, נטו
138,337	133,253	80,740	138,337	39,577	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
39,577	229,781	62,974	229,781	62,974	יתרת מזומנים לסוף התקופה
83,107	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות

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

באור 1: - מידע נוסף

א. בסיס ההצגה

תמצית מידע כספי ביניים נפרד זה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מוצגת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין בתמצית מידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

ב. מצב עסקי החברה

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה משקפים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-303,000 הנובע בעיקר מהשקעות בנכסי נדל"ן בפיתוח בסך של כ-359,000. לחברה אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-145,000 אשר מועד פרעוןן חל ביום 31 בדצמבר 2019.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, לחברה מזומן זמין בסך של כ-55,000 (הכולל עודפי פקדון בסך של 18,000 למשיכה מיידית בקשר עם נגזרים פיננסיים) וכן מסגרת אשראי שלא נוצלה בסך של 153,000 אשר מתוכה צופה החברה למשוך 78,000 לפני סוף השנה. בנוסף צופה החברה למחזר הלוואה בפרוייקט 555 Tenth Avenue לפני סוף השנה. בפרוייקט זה קיימים מקורות מיועדים בסך של כ-100,000 ממשקיעי EB-5. בהתאם לתנאים של תכנית ה-EB-5, מקורות המשקיעים צריכים להישאר מושקעים עד אשר יקבלו אישור סופי. לכן, צופה החברה שמקורות אלה יניבו נזילות נוספת לחברה. החברה מעריכה כי במצטבר העסקה הנ"ל ועסקאות נוספות, לרבות תקבולים ממכירת דירות וכן מקורות נוספים ממשקיעי EB-5, יניבו לה תזרים כולל בסך של כ-216,000 שישמש לצורך פרעון התחייבויותיה (כולל פרעון אגרות חוב (סדרה א')) עד ליום 31 בדצמבר 2019) ופעילותה השוטפת.

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

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בנות ע.ג. כולל של 1,029 אלפי ש"ח לפי מחיר ממוצע של 0.71 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. החברה שילמה כ-201 (731 אלפי ש"ח) עבור אגרות החוב והכירה ברווח של 72 בדוח המאוחד על רווח או הפסד.

ג. ביום 31 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה עסקה במסגרתה תרכוש החברה 17.49% מזכויות בעל השליטה בחברת EX/CPS HOLDING LLC המיוחסות ל-EVGB בתמורה לזכויות החברה בנכסים 23 WEST 24TH STREET ו-200 RIVERSIDE BLVD בכפוף לחובות הקיימים. בנוסף, בעל השליטה בחברה יעביר לחברה את יתרת הזכויות שלו, 82.91%, ב-EVGB EX/CPS HOLDING LLC המיוחסות ל-EVGB. החברה צופה לסגור את העסקה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019 במקביל למיחזור הלוואות קיימות ב-EVGB וב-555 Tenth.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(UNAUDITED)

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries
Nine Months Ended September 30, 2019
Review Report of Independent Auditors

Ernst & Young LLP



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

Nine Months Ended September 30, 2019

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)	7

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, 2019, and the related statements of operations, changes in members' equity and cash flows for the nine-month periods ended September 30, 2019.

Management's Responsibility for the Financial Information

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the condensed 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 condensed (consolidated) financial information referred to above for it to be in conformity with U.S. generally accepted accounting principles.

Ernst & Young LLP

November 22, 2019

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Consolidated Balance Sheet (Unaudited)
(Amounts in Thousands)

September 30, 2019

Assets

Real estate held for rent	\$ 637,856
Real estate held for sale	1,033,187
Cash and cash equivalents	5,713
Restricted cash	56,359
Accounts receivable	411
Financial derivatives	159
Other assets	17,122
Total assets	<u>\$ 1,750,807</u>

Liabilities and members' equity

Liabilities:

Loans payable, net of unamortized loan costs	\$ 1,261,147
Advances from EB-5 investors	82,788
Due to Extell Limited	531
Accounts payable and accrued expenses	58,272
Other liabilities	53,156
Total liabilities	<u>1,455,894</u>

Commitments and contingencies

Members' equity:

Equity attributable to EX/CPS Holding LLC	35,959
Non-controlling interests	258,954
Total members' equity	<u>294,913</u>
Total liabilities and members' equity	<u>\$ 1,750,807</u>

See accompanying notes.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

Nine Months Ended September 30, 2019

Revenue:	
Real estate sales	\$ 340,871
Base rent	32,322
Total revenue	<u>373,193</u>
Expenses:	
Cost of real estate sales	262,416
Operating expenses	27,482
General and administrative expenses	14,414
Total expenses	<u>304,312</u>
Operating income	<u>68,881</u>
Other income (expense):	
Investment income	436
Interest expense	(89,635)
Unrealized loss on derivatives	(2,282)
Other income (loss), net	(1,937)
Total other income (expense)	<u>(93,418)</u>
Net loss before taxes	(24,537)
Provision for taxes	<u>(2,933)</u>
Net loss	(27,470)
Net income attributable to non-controlling interests	2,220
Net loss attributable to EX/CPS Holding LLC	<u><u>\$ (29,690)</u></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, 2019

	Members' Equity	Non- Controlling Interests	Total Equity
Balance – January 1, 2019	\$ 59,080	\$ 243,277	\$ 302,357
Contributions	6,569	13,769	20,338
Distributions	–	(312)	(312)
Net income (loss)	(29,690)	2,220	(27,470)
Balance – September 30, 2019	<u>\$ 35,959</u>	<u>\$ 258,954</u>	<u>\$ 294,913</u>

See accompanying notes.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

Nine Months Ended September 30, 2019

Operating activities

Net loss	\$ (27,470)
Adjustments to reconcile net loss to net cash provided by operating activities:	
Depreciation expense	12,044
Amortization expense	4,919
Unrealized gain on derivatives	2,282
Net change in operating assets and liabilities:	
Real estate held for sale	135,431
Accounts receivable	(28)
Other assets	26,777
Accounts payable and accrued expenses	(7,419)
Accrued interest	(18,432)
Other liabilities	6,915
Net cash provided by operating activities	<u>135,019</u>

Investing activities

Capital expenditures	<u>(6,053)</u>
Net cash used in investing activities	<u>(6,053)</u>

Financing activities

Loan proceeds	703,529
Loan repayments	(836,919)
Loan costs paid	(9,633)
Purchase of financial derivatives	(251)
Advances from EB-5 investors	19,000
Repayment of advances from EB-5 investors	(144)
Advances from Extell Limited	766
Repayment of advances from Extell Limited	(785)
Member contributions	6,569
Non-controlling interest contributions	3,769
Non-controlling interest distributions	(299)
Net cash used in financing activities	<u>(114,398)</u>

Net change in cash and cash equivalents and restricted cash	14,568
Cash and cash equivalents and restricted cash – beginning of period	<u>47,504</u>
Cash and cash equivalents and restricted cash – end of period	<u>\$ 62,072</u>

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

Consolidated Statement of Cash Flows (Unaudited) (continued)
(Amounts in Thousands)

Nine Months Ended September 30, 2019

Cash and cash equivalents	\$ 5,713
Restricted cash	<u>56,359</u>
Cash and cash equivalents and restricted cash	<u>\$ 62,072</u>
Supplemental disclosure of cash flow information	
Cash paid during the period for interest, net of amounts capitalized	<u>\$ 104,586</u>
Income taxes paid	<u>\$ 2,425</u>
Non-cash investing and financing activities	
Contributions from non-controlling interests	<u>\$ 10,000</u>
Distributions to non-controlling interests	<u>\$ (13)</u>

See accompanying notes.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

September 30, 2019

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, 2019, the members' equity percentages (excluding non-controlling interest) are as follows:

Extell Members	56.93%
RXR Members	43.07%

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, 2019, are comprised of interest of \$29,489 and real estate taxes of \$155.

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 2019.

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 2019, 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 \$5,240 for the period ended September 30, 2019, which is included in general and administrative expenses on the accompanying consolidated statement of operations.

Income Taxes

The Company accounts for income taxes under the asset and liability method, which requires the recognition of deferred tax assets and liabilities for the expected future tax consequences of events that have been included in the financial statements. Under this method, deferred tax assets and liabilities are determined on the basis of the differences between the financial statement and tax bases of assets and liabilities using enacted tax rates in effect for the year in which the differences are expected to reverse. The effect of a change in tax rates on deferred tax assets and liabilities is recognized in income in the period that includes the enactment date.

The Company recognizes deferred tax assets to the extent that it believes these assets are more likely than not to be realized. In making such a determination, the Company considers all available positive and negative evidence, including future reversals of existing taxable temporary differences, projected future taxable income, tax-planning strategies, and results of recent operations. If the Company determines that it would be able to realize its deferred tax assets in the future in excess of their net recorded amount, it would make an adjustment to the deferred tax asset valuation allowance, which would reduce the provision for income taxes. As of September 30, 2019, the Company recognized a tax benefit as a deferred tax asset of \$1,355, which is included in other assets in the accompanying consolidated balance sheets.

This amount relates to the difference in recognition of revenue between financial statement and tax reporting for New York City Unincorporated Business Tax (“UBT”), where accelerated revenue is recognized currently for tax purposes but in the future for generally accepted accounting principles in the United States.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)

The Company records uncertain tax positions in accordance with ASC 740 on the basis of a two-step process whereby (1) it determines whether it is more likely than not that the tax positions will be sustained on the basis of the technical merits of the position and (2) for those tax positions that meet the more-likely-than-not recognition threshold, it recognizes the largest amount of tax benefit that is more than 50 percent likely to be realized upon ultimate settlement with the related tax authority. As of September 30, 2019, the Company recorded a deferred tax benefit of \$168 and a deferred tax expense of \$3,101. A liability of \$1,863 is included in other liabilities on the consolidated balance sheet.

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. 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, 2019 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 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.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

3. Summary of Significant Accounting Policies (continued)

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 was limited to the premiums paid which were \$1,083. These rate caps expired during 2019.

During 2019, the Company entered into two additional rate caps in connection with the refinancing of One Manhattan Square described in Note 6. The maximum loss on the caps is limited to the premiums paid of \$251.

Subsequent Events

The Company has evaluated events and transactions for potential recognition or disclosure through November 22, 2019, 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. The Company adopted ASU 2015-14 and ASU 2016-08 beginning on January 1, 2019. The adoption did not have a material impact on the 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. ASU 2016-15 became effective for the period ended March 31, 2019 and did not have a material effect on our consolidated financial statements and disclosures. ASU 2016-18 also became effective for the period ended March 31, 2019 and resulted in a change in presentation to the Consolidated Statement of Cash Flows.

4. Real Estate Assets

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

555TEN, located at 555 Tenth Avenue, is a mixed use building consisting of 476,000 of net rentable square feet of residential space (598 units of which 25% must remain affordable based on the Property's participation in the Affordable New York Housing Program), 93,000 square feet of community facility space and 6,000 square feet retail space. The building was placed in service during 2017.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

4. Real Estate Assets (continued)

On December 27, 2017, the Company admitted a tax credit investor to the subsidiary which owns 80% of the affordable portion of 555TEN (120 units). The tax credit investor will contribute up to \$27,463 in tranches as defined in the subsidiary's operating agreement in exchange for a 99.99% interest in the subsidiary. The total contribution amount will be determined based on the ultimate value of the tax credits generated by 555TEN. As of September 30, 2019, the tax credit investor has contributed \$14,846, of which \$3,769 was received in 2019.

Management has determined that the Company's investment in the subsidiary is a variable interest entity 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 placed in service during 2018.

Real estate held for rent at September 30:

Leasehold acquisition costs	\$ 53,266
Leasehold improvements	610,655
Tenant improvements	5,051
Leasing costs	<u>7,632</u>
Accumulated depreciation	<u>(38,748)</u>
Total	<u>\$ 637,856</u>

Real estate held for sale consists of One Manhattan Square.

The project consists of two elements, 229 Cherry Street (affordable housing) and 250 South Street (all other components). One Manhattan Square will be a 1,042,000 square-foot building consisting of 822,000 square feet of residential space (815 units), 49,000 square feet of retail space, a 30,000 square-foot garage, and 141,000 square feet of affordable space (204 units which must remain affordable based on the entire property's participation in the Affordable New York Housing Program). As of September 30, 2019, the building is approximately 93% complete.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

4. Real Estate Assets (continued)

During the period ended September 30, 2019, the Company closed on the sale of 202 residential units for a total sales price of approximately \$340,871.

Real estate held for sale at September 30:

Land	\$ 121,674
Building improvements	911,513
Total	<u>\$ 1,033,187</u>

5. Restricted Cash

Restricted cash consists of the following at September 30, 2019:

Insurance escrow	\$ 9,400
Construction reserve	28,287
Interest reserve	12,393
Other	6,279
Total	<u>\$ 56,359</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.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

6. Loans Payable

Loans Payable – 555TEN

On December 31, 2015, the Company assumed a \$325,000 loan with NYSHFA to be issued and funded in tranches of which \$324,200 is outstanding as of September 30, 2019. 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 upon accumulating amounts in excess of 100,000 in the sinking fund. 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. During 2019, the Company repaid \$292,169 of principal and recognized a loss on extinguishment of debt of \$25,351. As of September 30, 2019, the outstanding RXR obligation is \$181,493.

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. The loan was repaid on August 28, 2019 and bore interest at LIBOR plus 3.00% during the land loan phase and 4.50% during the construction loan phase. 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 was \$598,000. The interest rate caps effectively limited the maximum interest rate on the debt to 6.50% through September 1, 2019, the date of expiration.

On August 28, 2019, the Company entered into agreements for a senior loan of \$553,500 and a mezzanine loan of \$138,375 to refinance One Manhattan Square. Proceeds of approximately \$644,000 were advanced at closing of which approximately \$560,000 was used to retire the existing construction loan facility. Approximately \$47,000 is available for interest payments over the term of the loans. The senior and mezzanine loans bear interest at LIBOR plus 4.00% respectively and mature on September 9, 2022. The senior loan is secured by a mortgage lien on certain residential units at One Manhattan Square and the mezzanine loan is secured by a pledge of equity in the same units. The Company has the option to extend the maturity date of the loans by one year subject to certain conditions. The Company has guaranteed a portion of the outstanding principal, interest, carry and completion not to exceed \$30,000 under each of the loans until such time the loan-to-value is 1,100/sft or less.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

6. Loans Payable (continued)

Loans Payable – EVGB

Also on September 1, 2016, the Company assumed a \$140,000 construction loan facility in connection with EVGB, of which \$140,000 is outstanding at September 30, 2019 of which \$1,500 was advanced during 2019. The loan was scheduled to mature on October 28, 2019, and bears interest at LIBOR plus 2.65% per annum. The Company extended the maturity date of this loan to December 27, 2019. The loan is secured by a mortgage on EVGB.

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

The Company is in negotiations on a mortgage loan in the amount of \$85,000 and a mezzanine loan in the amount of \$75,000. The loans are expected to close on or before December 27, 2019. A portion of the proceeds will be used to retire the construction loan.

Aggregate future annual principal payments:

	250 South Street	555TEN	EVGB	RXR – Mezzanine Debt	Total
2019	\$ –	\$ –	\$ 140,000	\$ –	\$ 140,000
2020	–	–	–	–	–
2021	–	–	–	181,493	181,493
2022	636,057	–	–	–	636,057
2023	–	–	–	–	–
Thereafter	–	324,200	–	–	324,200
Total	636,057	324,200	140,000	181,493	1,281,750
Unamortized borrowing costs	(9,087)	(9,054)	(32)	(2,430)	(20,603)
	<u>\$ 626,970</u>	<u>\$ 315,146</u>	<u>\$ 139,968</u>	<u>\$ 179,063</u>	<u>\$ 1,261,147</u>

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

7. Advances from EB-5 Investors

During 2019, the Company received \$19,000 of 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, 2019 the Company has raised \$100,000 for 555TEN and \$225,000 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 finished paying the management fee related to 555TEN during 2018. 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, 2019, 200 and 284 EB-5 investors related to 555TEN and One Manhattan Square have been accepted into the EB-5 Program and \$100,000 and \$142,000 has been reclassified to equity.

8. Rental Income Under Operating Leases

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

The following is a schedule of future minimum rental income to be received under the commercial leases in effect as of September 30, 2019:

Year ending December 31:	
2019	\$ 1,583
2020	6,951
2021	6,991
2022	7,093
2023	7,198
2024	7,533
Thereafter	199,064
	<u>\$ 236,413</u>

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

8. Rental Income Under Operating Leases (continued)

On April 9, 2019 the Company entered into two operating leases for the remaining portion of the retail space at 555TEN one of which commenced during the second quarter of 2019. The other lease commenced during the third quarter of 2019.

9. Related-Party Transactions

The Company has entered into several agreements with affiliates of Extell Development Company (Extell) to oversee the development of the Properties. The aggregate amount incurred under these agreements as of September 30, 2019 is \$62,977 (including \$3,281 incurred during 2019) all of which has been capitalized. A summary of the agreements is as follows:

Related Property	Fee Basis	Amount Incurred as of September 30, 2019
555TEN	\$13,667 payable in 26 monthly instalments	\$ 13,667
One Manhattan Square – 250 South Street	\$35,366 payable in 48 monthly instalments	35,366
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>\$ 62,977</u>

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

9. Related-Party Transactions (continued)

The Company has entered into several agreements with affiliates of Extell to manage the operations of the Properties. The aggregate amount incurred under these agreements during 2019 was \$813. A summary of the agreements is as follows:

Related Property	Fee Basis	Amount Incurred During 2019
555TEN	2.50% of gross receipts, payable monthly	\$ 604
EVGB	2.75% of gross receipts, payable monthly	209
		<u>\$ 813</u>

The Company has also entered into an agreement with an affiliate of Extell to manage the EB-5 Program investments described above. During 2019, the Company incurred fees of \$7,743.

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 2019, the Company incurred a fee of \$375, all of which has been paid.

On September 14, 2019, the Company entered into a contract to sell the garage unit at One Manhattan Square to a related party for \$3,330.

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. \$42,003 of straight-line rent is included in other liabilities.

EX/CPS Holding LLC and Subsidiaries

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

10. Commitments and Contingencies (continued)

The future minimum rental payments are as follows:

Year ending December 31:	
2019	\$ 1,210
2020	4,840
2021	4,840
2022	4,840
2023	4,862
2024	5,104
Thereafter	839,321
	<u>\$ 865,017</u>

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

About EY

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

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

© 2019 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 ג38(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "התקנות").
- ב. הצהרת יו"ר דירקטוריון ונשיא לפי תקנה ג38(ד)(1) לתקנות.
- ג. הצהרת סמנכ"ל הכספים של החברה לפי תקנה ג38(ד)(2) לתקנות.

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

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

1. גארי ברנט, יו"ר דירקטוריון ונשיא;

2. מרק הלר, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 2018 (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 2018 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 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 2019 (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), התש"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 התקופתי האחרון 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: 27 בנובמבר 2019

גארי ברנט,

יו"ר דירקטוריון ונשיא

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

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Extell Limited (להלן: "התאגיד" או "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2019 (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 הדוחות;

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 התקופתי האחרון 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: 27 בנובמבר 2019

מרק היר,

סמנכ"ל הכספים