



# Noble Assets (BVI) Limited

דוח תקופתי לשנת 2023



פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג' - דוחות כספיים

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה' - הצהרות מנהלים





**Noble Assets (BVI) Limited**  
**נובל אסטס (בי.וי.איי) לימיטד**  
(**"החברה"**)

**דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2023**

**א. פרק א' - תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ;**

**ב. פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ;**

**ג. פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים, מידע כספי נפרד של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 ;**

**ד. פרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד ;**

**ה. פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.**

**גילוי בדבר היותה של החברה "תאגיד קטן"**

דירקטוריון החברה קבע כי החברה היא "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970, ונכון למועד זה, החברה מאמצת ומיישמת (ככל שיישום כאמור רלוונטי או יהיה רלוונטי לחברה) את מלוא ההקלות שנקבעו בתקנות האמורות ביחס ל"תאגיד קטן".

# פרק א - תיאור עסקי החברה

## תוכן העניינים

### חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6
1.2	תחום הפעילות של החברה	22
1.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ממועד ייסודה	23
1.4	חלוקת דיבידנדים	23

### חלק שני - מידע אחר

1.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	25
1.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	26

### חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.7	תחום הנדל"ן המניב למגורים (Residential)	32
1.7.1	מידע כללי על תחום הפעילות	32
1.7.2	פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב - מצרף	46
1.7.3	פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - פילוחים ברמת תחום הפעילות	47
1.7.4	שוכרים עיקריים	49
1.7.5	רכישת ומכירת נכסים	49
1.7.6	נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים לחברה	51
1.7.7	נכסים מהותיים מאד	55
1.7.8	התאמות נדרשות ברמת החברה	62
1.7.9	שיווק והפצה	62
1.7.10	תחרות	62
1.7.11	הון חוזר	62
1.7.12	אשראי לקוחות	63
1.7.13	אשראי ספקים	63
1.7.14	רכוש קבוע ומקרקעין	63

### חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותו

1.8	הון אנושי	64
1.9	מימון	65
1.10	מיסוי	78
1.11	ביטוח	81
1.12	הסכמים מהותיים	82
1.13	הליכים משפטיים	82
1.14	יעדים ואסטרטגיה עסקית של החברה	83
1.15	דיון בגורמי סיכון	83

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

#	מונח	הגדרה
1.	"החברה" או "Noble Assets"	Noble Assets (BVI) Limited
2.	"שוורץ" או "בעלי השליטה"	גיואל ושיינדי שוורץ. לפרטים ראו בתקנה 21א לפרק ד' (דוח פרטים נוספים) להלן.
3.	"ג'ואל"	גיואל שוורץ, יו"ר ונשיא החברה.
4.	"Noble Equities"	Noble Equities LLC, תאגיד LLC המאוגד על פי חוקי מדינת דלאוור, המחזיק במלוא זכויות ההון וההצבעה (100%) בחברה. שוורץ מחזיקים יחדיו במלוא זכויות ההון וההצבעה (100%) ב-Noble Equities כמפורט בסעיף 3.3 לתשקיף 2017.
5.	"Noble Holdings"	Noble Holdings USA LLC, תאגיד LLC המאוגד על פי חוקי מדינת ניו יורק, אשר מלוא זכויות ההון וההצבעה בו (100%) מוחזקות על ידי החברה.
6.	"חברות הקבוצה" או "הקבוצה"	החברה, Noble Holdings והתאגידים המוחזקים על ידם.
7.	"חברות ניהול הנכסים" או בנפרד "חברת ניהול הנכסים"	Southern Units LLC או Bedford Enterprise LLC או תאגידים אחרים, שהם כולם תאגידים פרטיים בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של שוורץ, אשר הזכויות בהן אינן מוחזקות על ידי החברה נכון למועד הדוח.
8.	"חברת ניהול המטה"	תאגיד פרטי בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של שוורץ, אשר הזכויות בו אינן מוחזקות על ידי החברה נכון למועד הדוח או אחת מחברות ניהול הנכסים כהגדרתן לעיל.
9.	"הדוחות הכספיים"	דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.
10.	"אגרות החוב (סדרה א') או "אגרות החוב"	אגרות חוב (סדרה א') של החברה, אשר אינן המירות למניות ואשר הוצאו לראשונה לציבור במסגרת תשקיף 2017.
11.	"תשקיף 2017"	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה, מיום 30 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-088221) והודעה משלימה של החברה מיום 6 בספטמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-090408).
12.	"שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה א')"	שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנחתם ביום 5 לספטמבר 2017 ומצורף להודעה משלימה של החברה מיום 6 בספטמבר 2017.
13.	"LLC"	Limited Liability Company, תצורת התאגדות מקובלת בארה"ב. כל נכסי החברה מוחזקים על ידי תאגיד LLC. לתרשים החזקות החברה ראו בסעיף 0 להלן.

#	מונח	הגדרה
14.	"הסכם תפעול"	Operating Agreement או הסכם תפעול - מהווה מסמך המסדיר את הזכויות והחובות בין בעלי הזכויות (Members) ב-LLC ואת השליטה והניהול ב-LLC (בדומה לתקנון חברה).
15.	"חברת נכס"	תאגיד אמריקאי ייעודי (Special Purpose Entity), לרוב מסוג LLC, המחזיק, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות LLC נוספות) בזכויות הבעלות בנכס נדל"ן.
16.	"מלווה בכיר" או "Senior Lender"	מלווה, בדרך כלל תאגיד בנקאי או תאגיד פיננסי, שהעמיד לחברת נכס מימון, המגובה בשעבוד מדרגה ראשונה על זכויות חברת הנכס במקרקעין (Mortgage).
17.	"חוב בכיר" או "הלוואת Senior"	הלוואה שמועמדת על ידי מלווה בכיר.
18.	"דולר"	דולר ארה"ב.
19.	"רגל רבוע" או "ר"ר"	המרה מרגל רבוע (ר"ר) למטר רבוע (מ"ר) היא באופן שכל 10 ר"ר הם 0.9290 מ"ר. לדוגמא נכס ששטחו 5,000 ר"ר הוא בשטח של 464.5 מ"ר.
20.	"מייל"	המרה של מייל למטר היא באופן שכל מייל שווה ל-1,609 מטר.
21.	"שטח ברוטו"	סך כל השטחים הבנויים בנכס, לרבות השטח בר ההשכרה.
22.	"נשיא"	משמעות זהה לתואר התפקיד מנהל כללי בישראל.
23.	"סגן נשיא"	משמעות זהה לתואר התפקיד סגן מנהל כללי בישראל.
24.	"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
25.	"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
26.	"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
27.	"בית דירות"	Apartment Building - בית דירות, נכס נדל"ן המוחזק כולו (קרקע ובניין) כיחידה רישומית אחת, להבדיל מ-Condominium בו כל דירה רשומה בנפרד. בעל בית דירות בו למעלה משלוש דירות המיועדות למגורים אינו רשאי למכור דירות בודדות מתוך בית הדירות אלא את הנכס כולו, כמקשה אחת. מכירת דירות בודדות תתאפשר רק בעקבות שינוי מעמדו המשפטי של הנכס והפיכתו ל-Condominium. זכות הבעלות של בית הדירות נרשמת במחוז בו נמצא בית הדירות.



#	מונח	הגדרה
28.	"Condominium" או "נכס קונדו"	נכס המוחזק באמצעות Condominium הוא נכס אשר הבעלות ביחידות בו ובשטחים המשותפים בו היא בידי בעלים שונים, בדומה לבית משותף בישראל. רוכש יחידה בנכס הוא בעל זכות הבעלות ביחידה ובחלק יחסי בלתי מסוים בשטחים המשותפים בנכס, כגון: לובי הבניין וחדר המדרגות. החלק הבלתי מסוים בשטחים המשותפים שבבעלות בעל היחידה קבוע במסמכי ה-Condominium והוא מחושב לפי החלק היחסי של שטח היחידה שבבעלותו מתוך סה"כ שטח היחידות בנכס וכן תוך שקלול נתונים נוספים של היחידה כמו מיקום וקומה.
29.	"מסחר" או "מסחר" "Retail" או "Retail"	Retail - היא מכירת מוצרים לצרכנים לצריכה פרטית, בדרך כלל בכמויות קטנות, להבדיל מסיטונאות שמהותה היא מכירת מוצרים בכמות גדולה מהיצרן או היבואן לקמעונאי לצורך מכירתם לצרכנים. Retail כוללת תחומים שונים, שהבולטים שבהם הם קמעונאות המזון (חנויות מכולת, סופרמרקטים וכדומה), היגיינה, ניקיון וטיפוח הגוף, הלבשה והנעלה ועוד.
30.	"שכירות RS"	שכירות החוסה תחת תכנית ייצוב שכר דירה (Rent Stabilization), כמתואר בסעיף 1.7.1.9 להלן.
31.	"שכירות חופשית"	שכירות ללא מגבלות החלות על שכירות RS, כמתואר בסעיף 1.7.1.9 להלן.

## 1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

### 1.1.1. כללי

החברה היא חברת אגרות חוב כמשמעות המונח בחוק החברות, בבעלות הזוג ג'ואל ושיינדי שוורץ. ג'ואל שוורץ, נשיא ויו"ר החברה, הוא איש עסקים ויזם יהודי, יליד ברוקלין שבניו יורק, הפעיל בתחום הנדל"ן למעלה מ-15 שנה. החברה עוסקת בהשכרה, רכישה, פיתוח, ניהול והחזקה של נדל"ן מניב, תוך התמקדות בנדל"ן למגורים ברובע ברוקלין שבניו יורק. כיום, מרבית נכסי החברה ממוקמים בשכונות Williamsburg, Bed Stuy ו-Bedford-Stuyvesant, שכונות מפותחות ומבוקשות מאוד ברובע ברוקלין.

בבסיס האסטרטגיה העסקית שלה, החברה פועלת לאיתור ורכישה של נכסים חדשים, באזורי ביקוש חזקים, בעלי פוטנציאל גבוה להשבחה ולאחר מכן השכרתם למגורים.

נכסי החברה<sup>1</sup> מונים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 44 בתי דירות בהם למעלה מ-770 דירות להשכרה בגדלים שונים, המושכרים בשכירות חופשית ומפוקחת. במקביל, החברה מפתחת ומשביחה בית דירות נוסף בו צפויות להיבנות כ-10 דירות להשכרה נוספות.

### 1.1.2. התפתחויות עיקריות בעסקי החברה בשנה החולפת

#### 1.1.2.1. הארכת הלוואת ה-Mezz החדשה

ביום 29 במרץ 2023, התקשרה החברה בתיקון להלוואת ה-Mezz החדשה (כהגדרתה בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022<sup>2</sup>), על פיו תינתן ללווה תקופת הארכה נוספת בת שלושה חודשים, מעבר לתקופת הארכה המקורית (קרי עד ליום 31 במרץ 2024).

ביום 30 באוגוסט 2023, התקשרה החברה בתיקון נוסף להלוואת ה-Mezz החדשה, על פיו תינתן לחברה תקופת הארכה נוספת בת שישה חודשים, מעבר לשתי תקופות הארכה המקוריות (קרי עד ליום 30 בספטמבר 2024).

לפרטים נוספים על תנאיה העיקריים של הלוואת ה-Mezz החדשה, ראו בסעיף 1.9.2 להלן.

#### 1.1.2.2. נטילת הלוואת Mezzanine נוספת

בחודש מרץ 2023, קיבלה החברה מכתב התחייבות (Commitment Offer) מאת תאגיד פיננסי להעמדת הלוואת Mezzanine נוספת, בסך 12 מיליון דולר לתקופה של 12 חודשים, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 13%. הלוואת ה-Mezzanine הנוספת כאמור, ככל שתיוטל על ידי החברה, תובטח באמצעות שעבוד זכויות החברה בנכסים אחרים, שאינם משועבדים לטובת הלוואת ה-Mezz החדשה.

בחודש אוגוסט 2023, קיבלה החברה מכתב התחייבות נוסף מאת תאגיד פיננסי להעמדת הלוואת Mezzanine בסך 15 מיליון דולר לתקופה של 12 חודשים, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 13% (להלן: "הלוואת ה-Mezz הנוספת"). מכתב ההתחייבות להלוואת ה-Mezz הנוספת, אשר יעמוד בתוקף לתקופה של 12 חודשים, מחליף את מכתב ההתחייבות הקודם שקיבלה החברה בחודש מרץ 2023 בסך 12 מיליון דולר.

ביום 1 באוקטובר 2023, הועמדה הלוואת ה-Mezz הנוספת בסך 15 מיליון דולר ל-Noble Holdings USA, LLC, חברת הבת של החברה. ההלוואה תעמוד לתקופה של שנה (עם תקופת הארכה בת שישה חודשים), תישא ריבית בשיעור של 13% בשנה ותובטח בין היתר בשעבוד על זכויות החברה בשישה נכסים, שאינם משועבדים לטובת הלוואת ה-Mezz החדשה.

<sup>1</sup> מתוך נכסי החברה, נכס אחד מוצג במסגרת השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.  
<sup>2</sup> מיום 30 במרץ 2023, מספר אסמכתא: 2023-01-032083, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים על תנאיה העיקריים של הלוואת ה-Mezz הנוספת, ראו בסעיף 1.9.2 להלן.

### 1.1.2.3. ניהול מגעים עם גופי מימון בארה"ב להעמדת מימון לחברה שישמש לפירעון מוקדם של אגרות החוב של החברה

ביום 25 בדצמבר 2023, עדכנה החברה כי היא מנהלת מגעים עם גופי מימון בארה"ב להעמדת מימון לחברה, אשר בין היתר, ישמש לפירעון מוקדם של אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור (כולן או חלקן). מובהר כי אין כל ודאות שהמגעים האמורים ישתכללו לכדי הסכמות מחייבות. מובהר כי אין כל ודאות כי המימון האמור יצא לפועל וכי החברה בוחנת במקביל מהליכים נוספים ליצירת נזילות לחברה כגון מכירת נכסים או מימון אחר.

בהתאם לכך, דירקטוריון החברה אישר לחברה לפנות לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, על מנת שזה יזמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), אשר על סדר יומה יהיה תיקון שטר נאמנות אגרות החוב, אשר עיקרו תיקון סעיף 7.2.9 לשטר הנאמנות (סדרה א'), כך שכל שתודיע החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ביוזמת החברה, במהלך 120 ימי המסחר לאחר הכניסה לתוקף של התיקון המוצע, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), יהיה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בלבד, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (קרי פדיון מוקדם בפארי).

לפרטים ראו דיווחי החברה מיום 24 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115654) ומיום 2 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-001069); דוח מידי שפורסם על ידי הנאמן מיום 25 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-10-140268) כפי שתוקן ביום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-10-142974) וכפי שתוקן שנית ביום 3 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-001518), לזימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'); וכן החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-004911) לאשר את תיקון שטר הנאמנות (סדרה א') כאמור, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לאור אישור התיקון המוצע לשטר הנאמנות, בתקופה הקרובה תפעל החברה ליצירת מקורות נזילות, בין על ידי התקשרות במימון או בין על ידי התקשרות בהסכמי מכירת נכסים, לצורך ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

### 1.1.2.4. משא ומתן למימוש מספר נכסי נדל"ן בברוקלין

נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מגעים מתקדמים למכירת חלק מפורטפוליו הנכסים של החברה וחתמה מכתב כוונות לא מחייב (Letter of Intent) עם רוכשים פוטנציאליים, למכירה של 11 נכסי נדל"ן שבבעלות החברה במחיר כולל אשר קרוב לשווי הנכסים בספרים נכון למועד הדוח.

מכירת הנכסים, ככל שתצא אל הפועל, צפויה להניב לחברה תזרים עודף נקי, לאחר עלויות עסקה ופירעון ההלוואות הקיימות בנכסים, בסך כ-47 מיליון דולר אשר ישמשו את החברה לפירעון שתי הלוואות ה-Mezzanine שנטלה החברה, כמתואר לעיל, וכן לשם פירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

להערכת החברה, מכירת הנכסים, ככל שתצא אל הפועל, תושלם במהלך שנת 2024. אולם מטבע הדברים, נכון למועד הדוח לא קיימת כל וודאות כי המגעים האמורים יבשילו לכדי עסקה מחייבים וכי העסקה האמורה תושלם, אם תושלם, בתנאים שנקבעו ב-LOI.

הערכות החברה בדבר מועד השלמת עסקת מכירת הנכסים והתזרים העודף הצפוי מהשלמת עסקת מכירת הנכסים הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועשויות שלא להתממש, בין היתר, לאור אי-הבשלה של המשא ומתן, קשיים פיננסיים של הרוכש הפוטנציאלי, שינויים ותנודתיות בלתי צפויים בשווקים או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.15 להלן, ולפיכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לחברה ולפעילותה.



#### 1.1.2.5. משא ומתן להכנסת משקיע Preferred Equity במספר נכסי נדל"ן בברוקלין

נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מגעים מתקדמים להכנסת משקיע Preferred Equity בחלק מפורטפוליו הנכסים של החברה וחתמה מכתב כוונות לא מחייב (Letter of Intent) עם אותו משקיע פוטנציאלי, להשקעת Preferred Equity ב-21 נכסי נדל"ן שבבעלות החברה.

השקעת ה-Preferred Equity, ככל שתצא אל הפועל, צפויה להניב לחברה תזרים עודף נקי בסך כ-47 מיליון דולר, אשר ישמשו את החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

להערכת החברה, השקעת ה-Preferred Equity, ככל שתצא אל הפועל, תושלם במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024. אולם מטבע הדברים, נכון למועד הדוח לא קיימת כל וודאות כי המגעים האמורים יבשילו לכדי עסקה מחייבים וכי העסקה האמורה תושלם, אם תושלם, בתנאים שנקבעו ב-LOI.

על אף שקיימת חפיפה חלקית בין נכסי עסקת ה-Preferred Equity הפוטנציאלית לבין נכסי עסקת מכירת הנכסים הפוטנציאלית המתוארת בסעיף 1.1.2.4 לעיל, בהתאם לחוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים האמריקאיים של החברה, יובהר כי שתי העסקאות הפוטנציאליות האמורות אינן חלופות נפרדות הסותרות זו את זו, וכי אין מניעה כי החברה תתקשר בעסקת ה-Preferred Equity הפוטנציאלית ולאחר מכן תתקשר בעסקת מכירת הנכסים הפוטנציאלית.

**הערכות החברה בדבר מועד השלמת עסקת ה-Preferred Equity והתזרים העודף הצפוי מהשלמת עסקת ה-Preferred Equity הם בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועשויות שלא להתממש, בין היתר, לאור אי-הבשלה של המשא ומתן, קשיים פיננסיים של הרוכש הפוטנציאלי, שינויים ותנודתיות בלתי צפויים בשווקים או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.15 להלן, ולפיכך קיימת אי וודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לחברה ולפעילותה.**

#### 1.1.2.6. המשך פיתוח נכסים בהקמה ואכלוס נכסים

בשנת 2023, המשיכה החברה בפיתוח הנכסים בבנייה המוחזקים על ידה, באופן שמספר הדירות (דירות שהושלמה בנייתם והינן מושכרות או מוכנות להשכרה) המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 גדל ב-23 דירות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022. נתון אשר הוביל לגידול בכ-1.25 מיליון דולר (1.25 מיליון דולר חלק מהחברה) ב-NOI השנתי הצפוי<sup>3</sup> של החברה, על פי נתוני יום 31 בדצמבר 2023 וביחס ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים על נכסי החברה, ראו בסעיף 0 להלן.

#### 1.1.2.7. מימון נכסים

כמו כן, בשנת 2023, השלימה החברה מימון מחדש של 1 הלוואות בנייה לטווח קצר בסך כולל של כ-7.7 מיליון דולר אשר נשאו ריבית ממוצעת של כ-11.6%, ו-5 הלוואות בכירות לטווח ארוך בסך כולל של כ-46.5 מיליון דולר, הנושאות ריבית ממוצעת של כ-6.27%. יתרה מזאת, השלימה החברה בשנת 2023 ועד למועד הדוח מימון מחדש של 6 הלוואות בכירות בסך כולל של כ-55 מיליון דולר, תוך הארכת תקופת ההלוואות. לפרטים על המימונים האמורים, ראו בסעיף 1.9.7 להלן.

#### 1.1.2.8. Signature Bank

בעקבות פרסומים של משרד האוצר האמריקאי, הבנק המרכזי של ארה"ב (Federal Reserve) והתאגיד הפדרלי בארה"ב לביטוח פיקדונות (FDIC) מחודש מרץ 2023, בקשר עם מצבו של בנק Signature Bank, כי הבנק נסגר, כי ה-FDIC מונה לכונס נכסים של הבנק וכי הוקם "בנק מגשר" לבנק אשר יופעל על ידי ה-FDIC על מנת לאפשר המשך מלא של פעילות ושירותי הבנק, החברה עדכנה כי לחברות מוחזקות של החברה היו פיקדונות מזומנים בבנק, בהיקף זניח לחברה, אשר מובטחים באופן מלא על ידי ה-FDIC. לאור היקף פיקדונות החברה המוחזקים בחשבונות בבנק, לאור הפרסומים האמורים ברישא ובהתבסס

<sup>3</sup> NOI שנתי צפוי – NOI שנתי צפוי, בהתאם להערכת השווי של הנכסים הרלוונטיים.

על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח, החברה אינה צופה השפעה מהותית על החברה בעקבות מצבו של הבנק.

#### 1.1.2.9. תיקון הסכמי התפעול בארבעה מנכסי החברה המוחזקים יחד עם שותפים

במהלך חודש ספטמבר 2023, החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, התקשרה עם שותפים בהחזקות ארבעת הנכסים הידועים בשם 390 Leonard St.-ו 820 Glenmore Ave., 49 Wykoff St., 2815 Atlantic Ave. (להלן בהתאמה: "החברות המוחזקות", "השותפים" ו-"הנכסים") בהסכמים לתיקון הסכמי התפעול בנכסים על פיהם החברות המוחזקות ישמשו כמנהלות יחידות (sole manager) של חברות הנכס הרלוונטיות המחזיקות בנכסים (להלן: "חברות הנכס") וככאלה תהיינה רשאיות לקבל כל החלטה בקשר עם עסקי כל חברת נכס רלוונטית, חוץ מאשר בקשר עם מכירת הנכס או העברתו ומימון מחדש של הנכס מעל LTV של 65% ו/או מעל ריבית בתנאי שוק. בתמורה לכך, החברות המוחזקות יעבירו לשותפים אחוזים מתוך החלוקות שינבעו להן מחברות הנכס בכל התקופה בה ההסכמים האמורים יהיו בתוקף, בשיעורים הנעים לפי העניין בין 4% ל-6% מן החלוקות כאמור. ההסכמים האמורים יהיו ניתנים לביטול בהודעה בכתב של החברות המוחזקות, שאז יחזור המצב לקדמותו בו החברות המוחזקות והשותפים מנהלים את חברות הנכס במשותף.

יצוין כי המהלך האמור נעשה על ידי החברה על רקע רצונה לשפר את יחסי המינוף שלה, בין היתר לצורך עמידה באמת המידה פיננסית של חוב ל-Cap בשטר הנאמנות (סדרה א') של החברה. בעקבות התיקונים האמורים, מאחדת החברה את תוצאות חברות הנכס בדוחות הכספיים שלה החל מהרבעון השלישי לשנת 2023.

#### 1.1.2.10. הקלות תאגיד קטן

בהתאם לתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), החברה הודיע ביום 27 בנובמבר 2023, כדלקמן:

- 1) החל מיום 15 באוקטובר 2022 החברה נחשבת כ"תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות;
- 2) ביום 26 בנובמבר 2023, החליט דירקטוריון החברה כי החל מיום 1 בינואר 2024, החברה תדווח לפי תקנה 5 לתקנות ותאמץ את ההקלות המנויות בתקנות הבאות: 5(ב)(1), 5(ב)(2), 5(ב)(4).

לפרטים ראו בדיווח מידי של החברה מיום 27 בנובמבר 2023, מספר אסמכתא: 107470-01-2023, אשר הפרטים על פיו מובאים דוח זה על דרך ההפנייה.

### 1.1.3 פרטים על שוורץ והקבוצה

הקבוצה היא קבוצה משפחתית-פרטית, בבעלות הזוג ג'ואל ושיינדי שוורץ, העוסקת בהשכרה, רכישה, פיתוח, ניהול והחזקה של נדל"ן מניב, תוך התמקדות בנדל"ן מניב למגורים בארצות הברית, בעיקר ברובע ברוקלין שבניו יורק.

ג'ואל שוורץ, נשיא ויו"ר החברה, הוא איש עסקים ויזם יהודי, יליד ברוקלין שבניו יורק, הפעיל בתחום הנדל"ן למעלה מ-15 שנה. ג'ואל החל את דרכו תוך התמקדות בפיתוח ויזום של נכסי Condominium ומכירת יחידות הדיור הנפרדות בתום כל פרויקט. בחלוף שנות המשבר הפיננסי שפקד את ארצות הברית בשנת 2008, עם התאוששות שוק הנדל"ן, החל ג'ואל להתמקד בהשכרה, רכישה, השבחה ופיתוח של נכסי נדל"ן למגורים, תוך התמקדות ברובע ברוקלין שבניו יורק והתמחות בפיתוח והקמה, ולאחר מכן בהשכרה, של בתי דיור להשכרה (Apartment Building), בני 4 עד 6 קומות.

מראשית דרכה ועד היום, גדלה והתפתחה הקבוצה לקבוצה בולטת בתחום עיסוקה ועל אף אופייה המשפחתי, הקבוצה פעילה בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר למגורים, בהיקפים משמעותיים. נכון למועד דוח זה, מרבית נכסי החברה ממוקמים בשכונות Williamsburg, Bushwick ו-Bed Stuy (Bedford-Stuyvesant), שכונות מפותחות ומבוקשות מאוד ברובע ברוקלין.

יצוין כי הנכסים שנותרו בידי שוורץ ולא הועברו לחברה במסגרת תשקיף 2017, הם בעלי מאפיינים דומים לנכסים אשר הועברו לחברה במסגרת תשקיף 2017 ואינם מהותיים לפעילות שוורץ בכללותה.

לפרטים על תחום הפעילות של החברה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

### 1.1.4 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה הוקמה ונתאגדה ביום 12 ביוני 2017 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות BVI Business Companies Act, 2004. מאז הקמתה ועד למועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), בחודש ספטמבר 2017, לא הייתה כל פעילות, נכסים או התחייבויות, למעט הון מניות זניח.

### 1.1.5 הרקע להקמת החברה וגיוס החוב בישראל ומטרת הגיוס

החברה הוקמה לצורך גיוס הון, באמצעות הנפקת אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות בבורסה.

בחודש ספטמבר 2017, קיבלה החברה את היתר רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף 2017, אשר מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור. ביום 6 בספטמבר 2017, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות החוב (סדרה א') בסך כולל של 360,000 אלפי ש"ח. לפרטים על אגרות החוב (סדרה א'), ראו בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב, המצ"ב לדוח הדירקטוריון.

### 1.1.6 תחולת הדין הישראלי והוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך (להלן: "**סעיף 39א**"), הוראות חוק החברות והתקנות לפי חוק ניירות ערך, חלות על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ואשר הציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכול בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך. הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף 2017, ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות כאמור

לעיל, על החברה הוראות סעיף 39א וכפועל יוצא חלות עליה הוראות שונות של חוק החברות כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וההוראות הללו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

1.1.7. שירותי מטה, ניהול נכסים ותיחום פעילות

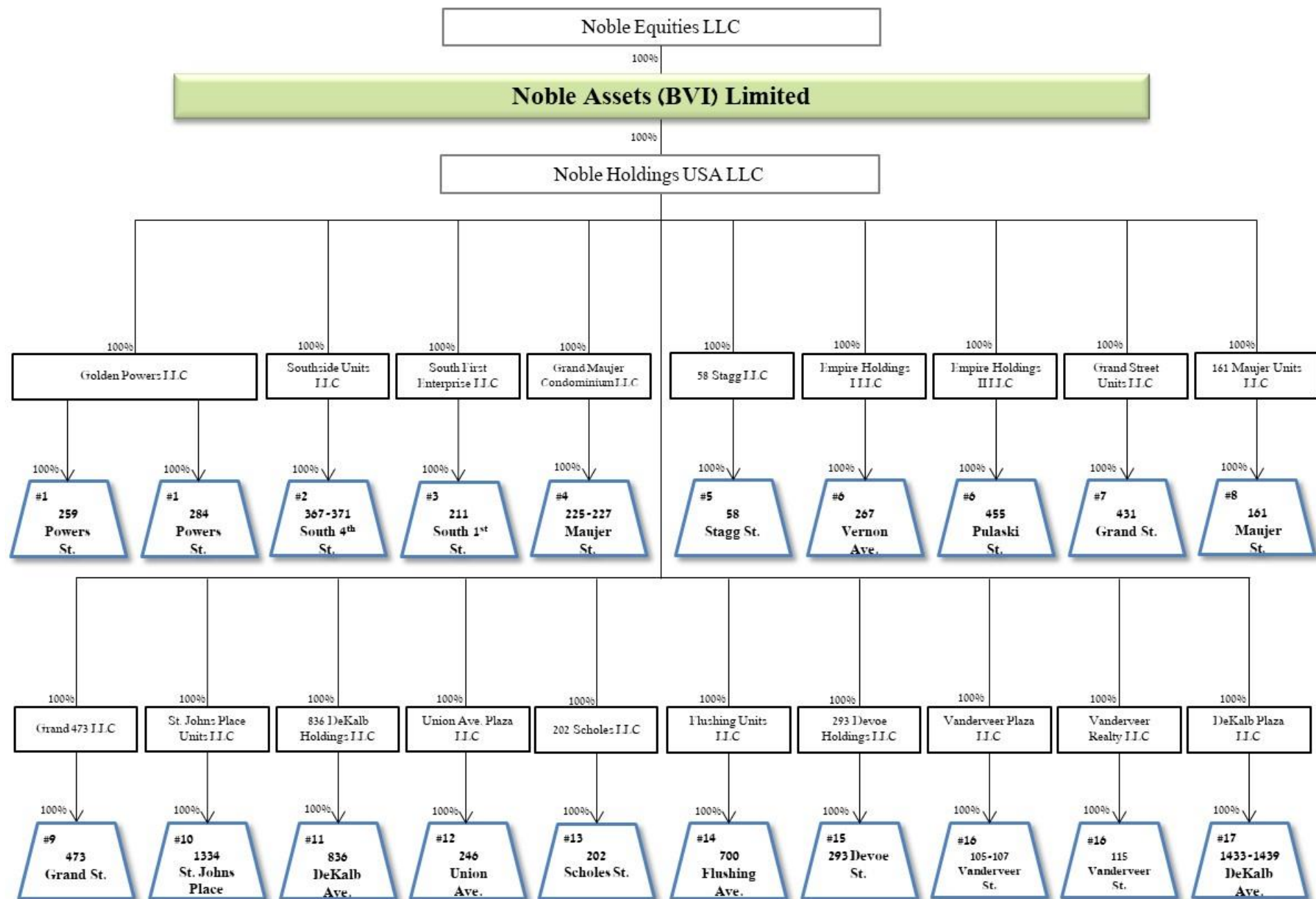
לפרטים בדבר הסכם השירותים הכולל והסכמי ניהול נכסי החברה, ראו תקנה 22 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים, להלן.

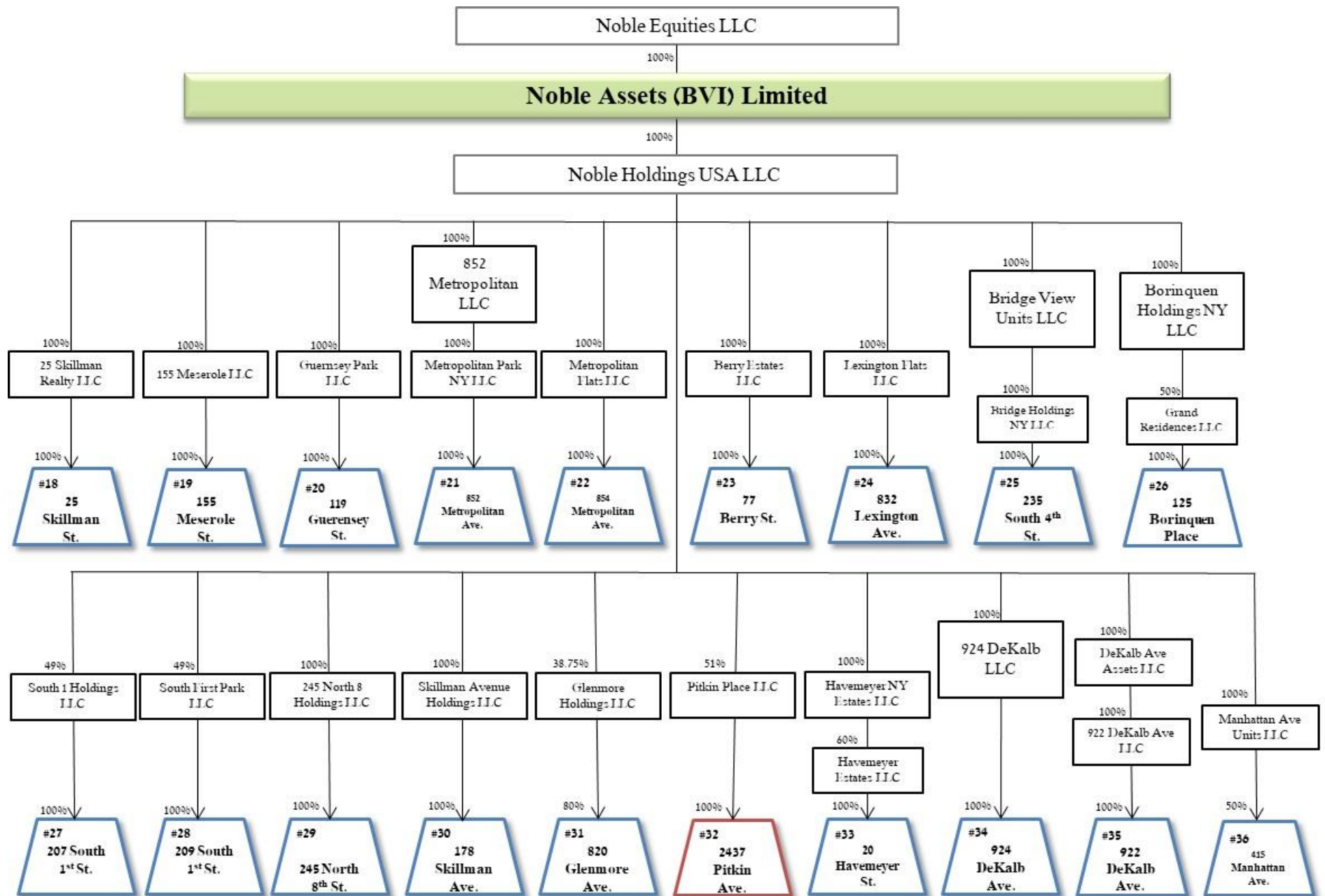
1.1.8. התחייבות לתיחום הפעילות של בעלי השליטה

לפרטים בדבר התחייבות לתיחום הפעילות של בעלי השליטה, ראו תקנה 22 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים, להלן.

1.1.9. תרשים מבנה ההחזקות בחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח

[ראו תרשים בשלושת העמודים הבאים]









1.1.10. רשימת נכסיה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח:

1.1.10.1. נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה – מבנים מניבים למגורים (הנתונים הכספיים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)

הנכסים המפורטים להלן הם בתי דירות למגורים. חלק מהנכסים כוללים אזורים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כושר, גג פתוח (rooftop), חדר אופניים, חדר כביסה ועוד.

#	שם הנכס, כתובת, רובע, עיר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס (%)	טיפול חשבונאי	מועד הרכישה	שנת השלמות הבנייה או השיפוץ	יחידות מס' בנכס; יחידות מס' בנכס	תפוסה ליום 31/12/2023 (^)	שווי בספרים ליום 31/12/2023	ירת חוב בגין הנכס ליום 31/12/2023	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI בחישוב שנתי (^)	FFO בחישוב שנתי (^)	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית	הערות
1.	259 Powers St. 284 Powers St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2003	2017	15 מגורים; RS 1	100%	9,862	6,004	61%	387	196	10.4.2028	3.875%	-
2.	367-371-S. 4th St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2005	2013	11 מגורים; 1 מסחר; RS 0	100%	8,823	4,515	51%	403	121	10.4.2028	3.875%	-
3.	211 S. 1St. St Brooklyn, NY (n)	100%	איחוד	2009	2009	8 מגורים; RS 8	100%	9,118	6,094	67%	520	321	1.9.2025	4.15%	-
4.	225-227 Maujer St. Brooklyn, NY (n)	100%	איחוד	2006	2007	4 מגורים; RS 0	100%	2,647	1,863	70%	150	81	— 225 Maujer St. 1.4.2051 — 227 Maujer St. 1.6.2051	225 Maujer St.: 2.875% 227 Maujer St.: 2.750%	יצוין כי החברה מחזיקה ב-4 דירות (unsold units) מתוך 16 דירות בבניין.
5.	58 Stagg St. Brooklyn, NY (n)	100%	איחוד	2009	2012	8 מגורים; RS 8	100%	4,412	2,854	65%	263	110	01.08.2024	6.47%	-
6.	455 Pulaski St., 267 Vernon Ave Brooklyn, NY	100%	איחוד	2012	2012	3 + 3 מגורים שני בניינים; RS 0	100%	2,941	2,148	73%	146	58	2.4.2025	3.875%	לאור העובדה כי הבניינים סמוכים זה לזה והעובדה כי שופצו יחדיו, החברה רואה בשני הבניינים נכס אחד, לצורכי גילוי ודיווח.

#	שם הנכס, כתובת, רובע, עיר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס (%)	טיפול חשבונאי	מועד הרכישה	שנת השלמת הבנייה או השיפוץ	מס' יחידות בנכס; מס' יחידות בנכס	תפוסה ליום 31/12/2023 (^)	שווי בספרים ליום 31/12/2023	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31/12/2023	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI בחישוב שנתי (^)	FFO בחישוב שנתי (^)	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית	הערות
7.	431 Grand St. Brooklyn, NY (#)	100%	איחוד	2011	2013	15 מגורים; RS 15	100%	11,800	6,920	59%	674	404	6.10.2029	3.7%	-
8.	161 Maujer St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2011	2012	8 מגורים; RS 0	100%	6,569	3,718	57%	306	170	01.06.2032	3.375% <sup>4</sup>	-
9.	473 Grand St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2012	2013	5 מגורים; 2 מסחר; RS 0	100%	6,072	3,875	64%	309	160	10.04.2032	3.625% <sup>5</sup>	-
10.	1334 St. John Pl Brooklyn, NY	100%	איחוד	2011	2012	8 מגורים; RS 0	75%	3,236	1,942	60%	116	(49)	10.4.2028	3.875%	-
11.	836 Dekalb Ave Brooklyn, NY (#)	100%	איחוד	2012	2013	33 מגורים; 3 מסחר; RS 33	97%	17,600	12,305	70%	1,058	576	6.10.2029	3.75%	-
12.	246 Union Ave Brooklyn, NY	100%	איחוד	2013	2012	9 מגורים; 1 מסחר; RS 9	90%	6,177	4,519	73%	355	187	01.06.2026	3.375%	-
13.	202 Scholes St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2013	2018	8 מגורים; RS 0	100%	5,687	3,435	60%	260	123	10.04.2032	3.625% <sup>6</sup>	-
14.	700 Flushing Ave Brooklyn, NY	100%	איחוד	2012	2013	5 מגורים; RS 0	100%	4,413	2,213	50%	213	87	23.06.2028	6.75%	-
15.	293 Devoe St. Brooklyn, NY (#)	100%	איחוד	2012	2014	8 מגורים; RS 8	100%	4,902	3,578	73%	313	156	1.9.2025	4.15%	-
16.	105-107 Vanderveer St.; 115 Vanderveer St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2012	2014	49 מגורים; RS 0	100%	21,800	12,011	55%	1,083	613	06.10.2029	3.7%	-
17.	1433-1439 Dekalb Ave Brooklyn, NY (#)	100%	איחוד	2011	2014	28 מגורים; 2 מסחר; RS 28	100%	20,300	12,371	61%	1,165	671	06.01.2029	3.7%	-
18.	25 Skillman St. Brooklyn, NY (#)	100%	איחוד	2013	2016	10 מגורים; 1 מסחר; RS 10	91%	11,274	6,616	59%	599	356	29.04.2027	3.4%	-

- 4 במהלך 5 השנים הראשונות להלוואה (הלוואה הועמדה ביום 18 במאי 2022). ב-5 השנים הבאות, שיעור הריבית יהיה הגבוה מבין: (1) 3.375%; (2) The Pittsburgh Federal Home Loan Bank five (2) year rate + 2.5%.
- 5 במהלך 5 השנים הראשונות להלוואה (הלוואה הועמדה ביום 10 באפריל 2022). ב-5 השנים הבאות, שיעור הריבית יהיה הגבוה מבין: (1) 3.625%; (2) ריבית אג"ח ממשלת ארה"ב ל-5 שנים + 2.75%.
- 6 במהלך 5 השנים הראשונות להלוואה (הלוואה הועמדה ביום 10 באפריל 2022). ב-5 השנים הבאות, שיעור הריבית יהיה הגבוה מבין: (1) 3.625%; (2) ריבית אג"ח ממשלת ארה"ב ל-5 שנים + 2.75%.

#	שם הנכס, כתובת, רובע, עיר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס (%)	טיפול חשבונאי	מועד הרכישה	שנת השלמת הבנייה או השיפוץ	יחידות מס' בנכס; מס' יחידות RS בנכס	תפוסה ליום 31/12/2023 (^)	שווי בספרים ליום 31/12/2023	ייתר חוב בגין הנכס ליום 31/12/2023	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI בחישוב שנתי (^)	FFO בחישוב שנתי (^)	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית	הערות
19.	155 Meserole Brooklyn, NY	100%	איחוד	2013	2015	12 מגורים; RS 0	100%	9,804	5,368	55%	473	265	6.11.2029	3.7%	-
20.	119 Guerensey St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2014	2015	8 מגורים; RS 0	100%	8,137	5,172	64%	410	210	6.11.2029	3.7%	-
21.	852 Metropolitan Ave Brooklyn, NY	100%	איחוד	2015	2017	8 מגורים; RS 0	100%	8,700	4,690	54%	463	270	06.2.2030	3.875%	-
22.	854 Metropolitan Ave Brooklyn, NY	100%	איחוד	2014	2017	8 מגורים; RS 0	88%	8,900	4,599	52%	460	266	06.2.2030	3.875%	-
23.	77 Berry St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2014	2017	8 מגורים; RS 0	100%	10,883	5,726	53%	552	321	06.2.2030	3.875%	-
24.	832 Lexington Ave Brooklyn, NY (n)	100%	איחוד	2014	2018	46 מגורים; RS 46	100%	25,300	18,472	73%	1,473	627	06.2.2030	3.88%	הנכס הוא מבנה מניב מהותי של החברה, לפרטים ראו בסעיף 1.7.6.1 להלן.
25.	235 South 4 <sup>th</sup> St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2016	2018	8 מגורים; RS 0	100%	7,647	4,353	57%	372	195	06.2.2030	3.88%	-
26.	125 Borinquen Pl Brooklyn, NY (n)	50%	איחוד	2013	2018	125 מגורים; 5 מסחר; RS 125	100%	96,300	51,457	53%	4,555	2,475	06.06.2029	3.90%	שיעור התפוסה מתייחס לדירות המיועדות לשכירות חופשית בלבד. הנכס הוא מבנה מניב מהותי מאוד של החברה, לפרטים ראו בסעיף 1.7.7.1 להלן.
27.	207 South 1 <sup>st</sup> St., Brooklyn, NY (n)	49%	איחוד	2018	-	5 מגורים; RS 5	100%	5,217	3,811	73%	263	140	01.09.2025	4.15%	-

#	שם הנכס, כתובת, רובע, עיר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס (%)	טיפול חשבונאי	מועד הרכישה	שנת השלמת הבנייה או השיפוץ	מס' יחידות בנכס; מס' יחידות בנכס	תפוסה ליום 31/12/2023 (^)	שווי בספרים ליום 31/12/2023	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31/12/2023	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI בחישוב שנתי (^)	FFO בחישוב שנתי (^)	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית	הערות
28.	209 South 1 <sup>st</sup> St., Brooklyn, NY (#)	49%	איחוד	2018	-	8 מגורים; RS 8	100%	8,592	6,096	71%	485	290	01.09.2025	4.15%	-
29.	245 North 8 <sup>th</sup> St. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2017	2020	8 מגורים; RS 0	100%	9,216	5,105	55%	433	222	6.10.2030	3.89%	-
30.	178 Skillman Ave Brooklyn, NY	100%	איחוד	2018	2020	7 מגורים; RS 7	100%	6,550	6,540	100%	506	239	6.09.2030	3.89%	-
31.	820 Glenmore Ave Brooklyn, NY	31%	איחוד	2017	2020	79 מגורים; RS 20	100%	38,500	24,842	65%	326	126	31.12.2030	3.04%	-
32.	2437 Pitkin Ave Brooklyn, NY (#)	51%	שווי מאזני (שליטה משותפת)	2017	2020	32 מגורים; 1 מסחר; RS 10	94%	11,200	-	0%	-	-	30.06.2031	3.91%	-
33.	20 Havemeyer St. Brooklyn, NY	60%	איחוד	2016	2021	5 מגורים; RS 0	100%	7,255	3,777	52%	327	165	01.10.2026	3.75%	-
34.	924 Dekalb Brooklyn, NY (#)	100%	איחוד	2015	2018	10 מגורים; RS 3	100%	6,177	4,249	69%	310	161	01.02.2032	3% <sup>7</sup>	-
35.	922 Dekalb Ave. Brooklyn, NY	100%	איחוד	2018	2021	10 מגורים; RS 3	100%	6,500	5,058	78%	313	148			-
36.	415 Manhattan Ave. Brooklyn, NY	50%	איחוד	2018	2021	10 מגורים; RS 0	90%	9,850	6,942	70%	428	165	28.07.2027	3.65%	-
37.	443 Graham Ave. Brooklyn, NY	50%	איחוד	2018	2022	10 מגורים; RS 0	100%	9,803	6,619	68%	344	(98)	01.06.2033	5.6% <sup>8</sup>	הנכס התחיל להניב במהלך שנת 2023. לפיכך, ה-FFO בשנת 2023 אינו מייצג.

<sup>7</sup> במהלך 5 השנים הראשונות להלוואה (הלוואה הועמדה ביום 31 בינואר 2022). ב-5 השנים הבאות, שיעור הריבית יהיה הגבוה מבין: (1) 3.375%; (2) The Pittsburgh Federal Home Loan Bank five year rate + 2.5%.

<sup>8</sup> במהלך 5 השנים הראשונות להלוואה (הלוואה הועמדה ביום 18 במאי 2023). ב-5 השנים הבאות, שיעור הריבית יהיה הגבוה מבין: (1) 5.6%; (2) Five-Year Treasury constant Maturities + 1.75%.

#	שם הנכס, כתובת, רובע, עיר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס (%)	טיפול חשבונאי	מועד הרכישה	שנת השלמת הבנייה או השיפוץ	מס' יחידות בנכס; מס' יחידות בנכס RS	תפוסה ליום 31/12/2023 (^)	שווי בספרים ליום 31/12/2023	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31/12/2023	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI בחישוב שנתי (^)	FFO בחישוב שנתי (^)	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית	הערות
38	319 Lenox Road Brooklyn, NY (#)	97.5%	איחוד	2020	2022	28 מגורים; RS 9	100%	18,100	12,357	68%	238	(422)	12.01.2027	5.58%	הנכס מטופל באיחוד חשבונאי החל מרבעון 3 לשנת 2022. לפרטים ראו בסעיף 1.7.5 להלן. הנכס התחיל להניב במהלך שנת 2023 לפיכך ה-FFO בשנת 2023 אינו מייצג.
39	2815 Atlantic Ave Brooklyn, NY (#)	20%	איחוד	2019	2022	68 מגורים; 2 מסחר; RS 68	100%	39,100	26,602	68%	537	121	01.08.2028	5.96%	הנכס הוא מבנה מניב מהותי של החברה, לפרטים ראו בסעיף 1.7.6.2 להלן.
40	596 Metropolitan Ave. Brooklyn, NY (#)	50%	איחוד	2018	2022	12 מגורים; RS 4	100%	12,000	7,435	62%	300	(655)	01.12.2028	6.56%	הנכס התחיל להניב במהלך שנת 2023 לפיכך ה-FFO בשנת 2023 אינו מייצג.
41	320-322 Graham Ave. Brooklyn, NY	50%	איחוד	2018	2023	10 מגורים; RS 0	100%	12,100	8,200	57%	169	(196)	06.02.2029	6.33%	יצוין כי לצורך הקמת הפרויקט, רכשה החברה זכויות בנייה בשטח של כ-1,500 ר"ר מהנכס הצמוד - 320 Graham Ave.



#	שם הנכס, כתובת, רובע, עיר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס (%)	טיפול חשבונאי	מועד הרכישה	שנת השלמת הבנייה או השיפוץ	מס' יחידות בנכס; מס' יחידות בנכס	תפוסה ליום 31/12/2023 (א')	שווי בספרים ליום 31/12/2023	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31/12/2023	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI בחישוב שנתי (א')	FFO בחישוב שנתי (א')	מועד פירעון סופי של ההלוואה	שיעור ריבית	הערות
42	302 Graham Ave. Brooklyn, NY	50%	איחוד	2019	2023	10 מגורים; RS 0	-	9,400	6,126	65%	-	-	01.04.2024	10.5%	החברה תחל באכלוס הנכס במהלך חודש אפריל 2024
43	49 Wyckoff St. Brooklyn, NY (#)	49%	איחוד	2020	2023 <sup>9</sup>	11 יחידות מסחר; 3 מגורים; RS 3	75%	31,900	21,667	68%	62	(228)	01.08.2032	4.75%	הנכס הוא מבנה מניב מהותי של החברה, לפרטים ראו בסעיף 1.7.6.3 להלן. הנכס התחיל להניב במהלך שנת 2023 לפיכך ה-FFO בשנת 2023 אינו מייצג.
	סה"כ					776 מגורים; 29 מסחר; RS 431	-	576,752	352,451	27	21,733	8,953	-	-	-

(א') בטבלה זו: שיעור התפוסה לפי שימוש עיקרי. נתון ה-NOI בחישוב שנתי הוא NOI בפועל לשנת 2023, לנכסים אשר הניבו הכנסה לחברה מראשית השנה, למעט אם רשום אחרת; או NOI בפועל לשנת 2023, משונות בחישוב שנתי, לנכסים אשר החלו להניב הכנסה לחברה במהלך שנת 2023, למעט אם רשום אחרת. FFO בחישוב שנתי הוא FFO בפועל לשנת 2023 לנכסים אשר הניבו הכנסה לחברה מראשית השנה, למעט אם רשום אחרת; או FFO בפועל לשנת 2023, משונות בחישוב שנתי, לנכסים אשר החלו להניב הכנסה לחברה במהלך שנת 2023, למעט אם רשום אחרת.

(#) בנכס נעשה שימוש בתוכנית תמריצי המס a421 וכתוצאה מכך השכירות בנכס זה חוסה תחת תכנית ייצוב שכירות RS. יצוין כי בנכסים בהם הטבלה מציגה NOI לפי הערכת השווי, ה-NOI החזוי הוא בתוספת החיסכון במסי נדל"ן ("ארנונה") לפי השנה הראשונה של החיסכון (בהתאם להערכת השווי).

<sup>9</sup> הושלם באופן מהותי (substantially completed).

1.1.10.2. נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה – מבנים מגורים בהקמה (הנתונים הכספיים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)

הנכסים המפורטים להלן הם בתי דירות למגורים בהקמה בהן החברה מבצעת שיפוץ נרחב או הקמה. חלק מהנכסים יכללו אזורים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כושר, גג פתוח (rooftop), חדר אופניים, חדר כביסה ועוד. יצוין כי ה-NOI הצפוי המפורט בטבלה זו הוא לפי הערכות השווי של הנכסים הרלוונטיים, אלא אם צוין אחרת.

#	שם הנכס, כתובת, רובע, עיר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס (%)	טיפול חשבונאי	מועד הרכישה	מועד השלמת בנייה צפוי (*) (&)	מס' יחידות צפויות בנכס ; (*) שיעור יחידות בנכס RS	שווי בספרים ליום 31/12/2023	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31/12/2023	יתרת עלויות צפויות להשלמת הפיתוח והקמת הנכס (*) (^)	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) (%)	NOI צפוי בהתאם להערכת שווי (אלא אם צוין אחרת) (*)	הערות
44.	390 Leonard St. Brooklyn, NY	51%	איחוד	2018	חציון 1, 2023	10 מגורים ; RS 0	11,850	7,512	100	63%	637	
	סה"כ											
						10 מגורים ; RS 0	11,850	7,512	100	-	637	

- (\*) המידע האמור בדבר מועד השלמת הבנייה הצפוי, יתרת עלויות צפויות להשלמת הפיתוח, הקמת הנכס וה-NOI הצפוי הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. המידע האמור מבוסס על תוכניות הקמת הפרויקטים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, המתבססים על קצב ההקמה של פרויקטים בעלי מאפיינים דומים, תחשיבים שערכה החברה, מצגים שניתנו על ידי קבלני משנה ורשויות מקומיות, מחירי השכירות בנכסים בעלי מאפיינים דומים, הערכות השווי בעניין NOI צפוי וכן בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקטים דומים ובכלל. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בקצב הקמת הפרויקטים ו/או אופן מימון הקמת הפרויקטים ו/או מצב קבלני הבנייה בעיר ניו יורק בכלל ובברוקלין בפרט ו/או שינוי לרעה בשוק השכירות באזור הפרויקט וכן עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.15 להלן.
- (^) הרוב המוחלט של יתרת עלויות צפויות להשלמת הפיתוח והקמת הנכס צפויות להיות ממומנות באמצעות הלוואת בנייה מתאגידים פיננסיים ואחרים ו/או על ידי שותפים של החברה בנכס (ככל שרלוונטי). מובהר כי המידע האמור הוא מידע צופה פני עתיד.
- (&) יצוין כי החברה עדכנה את תחזית מועד ההשלמה של הנכסים השונים שלה בהקמה במהלך העסקים הרגיל שלה, בין היתר לאור קצב ההתקדמות במתן אישורי בנייה של העיירה, ובאופן שאינו צפוי להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.

## 1.2. תחום הפעילות של החברה

1.2.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, החברה פועלת, באמצעות חברות מוחזקות, בתחום פעילות אחד - נדל"ן להשקעה בארה"ב, הכולל נדל"ן מניב המיועד בעיקר למגורים בעיר ניו יורק, בדרך של רכישה, מימון, ניהול, פיתוח, הקמה, השבחה והשכרה בעיקר של יחידות דיור בבתי דירות (להלן: "תחום הפעילות").

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, נכסי הנדל"ן למגורים של החברה כוללים בתי דירות ובהם דירות המושכרות בשכירות חופשית, שכירות מפוקחת (שכירות מפוקחת בעיקר כתוצאה משימוש בתוכניות הטבות מס מסוג 421a או j51 כמפורט בהרחבה להלן) וכן יחידות מסחר אחדות, הממוקמות לרוב בקומות הקרקע של נכסי החברה, המושכרות לרוב למסחר Retail, אשר ההכנסה מהן אינה מהותית לפעילות החברה. כמו כן, מחזיקה החברה בפרויקטים בהקמה של נדל"ן מניב למגורים או משרדים. לעניין זה יצוין, כי חלק מהמודל העסקי של החברה הוא רכישה של נדל"ן לצורך השבתו ו/או הקמתו.

נכסי הנדל"ן של החברה מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, כמפורט בביאור 6 לדוחות הכספיים. לפרטים על תחום הפעילות של החברה, ראו בסעיף 1.7 להלן.

החברה פועלת בתחום הפעילות באמצעות חברות מוחזקות המחזיקות במישרין או בעקיפין (לרוב באמצעות חברות LLC נוספות) בזכויות הבעלות בנכסי הנדל"ן (כהגדרת המונח בסעיף ההגדרות לעיל: "חברות הנכס").

## 1.2.2. אזור הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, כל הנכסים של החברה ממוקמים ברובע ברוקלין שבניו יורק, בעיקר בשכונות Williamsburg, Bushwick ו-Bed Stuy. משכך, החברה פועלת באזור פעילות אחד – העיר ניו יורק (רובע ברוקלין).

יצוין כי, השכונות בהן פועלת החברה כאמור לעיל, מתאפיינות בעשור האחרון בתהליכי צמיחה והתחדשות, תוך שהן משנות את פניהן משכונות שאופיינו במעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך לשכונות מבוקשות המושכות אליהן אוכלוסיות חזקות. בנוסף, בשנים האחרונות, תאגידים מסחריים רבים, לרבות גופים פיננסיים, העתיקו את מקום מושבם ממנהטן לדאון טאון ברוקלין. מגמות אלה הגבירו את הביקוש למגורים ברובע ברוקלין בכלל ובשכונות אלה בפרט, בין השאר לאור הסמיכות למנהטן ואופיין הצעיר, התוסס והמתפתח של שכונות אלה.

### 1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה וניירות הערך שלה ממועד ייסודה.

1.3.1. להלן פרטים על השקעות בהון החברה והקצאות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה החל מיום 1 בינואר 2016 ועד למועד פרסום הדוח:

אופן ההשקעה	זהות המשקיע	מועד ההשקעה	כמות מניות רגילות ללא ע"נ	התמורה שהתקבלה (באלפי דולר)
הנפקת מניות במועד הקמת החברה	Noble Equities LLC	12 ביוני 2017	100	---
הנפקת מניות במועד הביצוע	Noble Equities LLC	6 בספטמבר 2017	1,000	---

1.3.2. ביום 17 בינואר 2019, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית לאגרות החוב סדרה א' של החברה, בסכום כולל של עד 15 מיליון דולר, אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. לפרטים על הרכישות העצמיות של אגרות חוב של החברה שביצעה החברה בשנת 2019, ראו בסעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2019, מספר אסמכתא: 2020-01-028111, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.4. חלוקת דיבידנדים.

1.4.1. למועד דוח זה, לא אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

1.4.2. במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד כדלקמן:

החברה התחייבה כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

א. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים אשר נוצרו החל מיום 1 ביולי 2017 בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 30 ביוני 2017 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מבניהם (להלן: "רווחים צבורים"). רווח אשר בגינו לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים ניתן יהיה לחלק על בסיסו ברבעונים הבאים. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוער, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) רווחי/הפסדי שערך שנוטרלו כאמור לעיל החל מיום 1 ביולי 2017 לרווחים הצבורים.

ב. ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-110 מיליון דולר;

ג. יחס החוב ל-CAP, כמשמעותו בסעיף 6.4(3) לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א'), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלוונטי, אינו עולה על 70%;

ד. במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות;

ה. החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה א') על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד הבדיקה הרלבנטי וכן החברה אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

- 1.4.3. בשנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים.
- 1.4.4. היתרה הניתנת לחלוקה על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לדוחות הכספיים היא 89,677 אלפי דולר. לפרטים על מגבלות חלוקה החלות על החברה מכוח שטרי הנאמנות של החברה, ראו בסעיף 1.4.2 לעיל.
- 1.4.5. יצוין כי בתאגידים המוחזקים על ידי החברה אין מגבלות על חלוקת דיבידנדים (Distributions) לחברה ובכלל זה על פי הוראות הדין החל על אותן חברות מוחזקות. כמו כן, בחברות מוחזקות בשליטה משותפת החלוקות כפופות לרוב להסכמת השותפים.
- 1.4.6. לדיני החלוקה החלים על החברה, ראו בסעיף 5.4.1 לתשקיף 2017.

## חלק שני - מידע אחר

### 1.5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים לשנים 2023, 2022 ו-2021, על בסיס הדוחות הכספיים של החברה (באלפי דולר).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
21,166	25,433	27,654	סה"כ הכנסות
1,586	2,542	2,270	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
3,987	4,890	5,513	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
5,573	7,432	7,783	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
(13,954)	(10,646)	(17,384)	רווח (הפסד) משינוי ערך נדל"ן להשקעה
-	(318)	-	רווח ממיומש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(3,411)	2,691	(2,681)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,773)	9,728	(194)	רווח (הפסד) תפעולי, נטו לפני מימון
(2,764)	8,064	2,414	הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער ושינוי ערך עסקאות הגנת מטבע, נטו
-	-	(570)	הפסד בגין שינוי תנאים של אגרות חוב
(20,052)	(21,854)	(20,026)	הוצאות מימון
(24,589)	(4,062)	(18,376)	רווח (הפסד) נקי
559,948	493,787	590,558	סך הנכסים בדוח על המצב הכספי
409,882	351,274	441,228	סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי

לפרטים נוספים על תוצאותיה העסקיות של החברה ראו בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.



## 1.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

תחום פעילות החברה מושפע מגורמים מאקרו כלכליים שונים. להלן פירוט הגורמים החיצוניים העיקריים אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, יש להם, או צפויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה:<sup>10</sup>

### 1.6.1. סקירה מאקרו כלכלית של ארה"ב:

1.6.1.1. כלכלת ארה"ב, מהכלכלות הגדולות והמפותחות בעולם, מהווה כ-15.42% מהתוצר העולמי<sup>11</sup>, ונכון לסוף שנת 2023 הכנסתה מהווה מעל לכ-20% מההכנסה העולמית הכוללת<sup>12</sup> וזאת על אף שאוכלוסייתה מהווה כ-4.18% מאוכלוסיית העולם<sup>13</sup>.

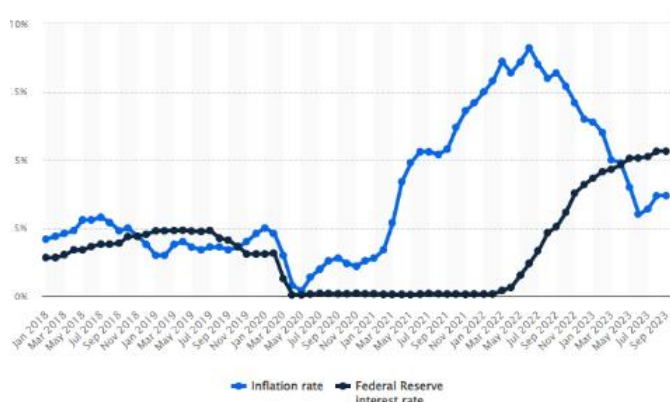
### 1.6.1.2. שיעור האינפלציה בארה"ב

במהלך שנת 2023, נרשמה התמתנות משמעותית בעלייה בשיעורי האינפלציה השנתית בארצות הברית אשר עמדה על שיעור 3.4% לתום שנת 2023 לעומת שיעור של 6.5% לתום שנת 2022. יצוין כי על אף התמתנות כאמור, שיעור האינפלציה עודנו גבוה יותר מיעד האינפלציה של הבנק הפדראלי בארצות הברית אשר עומד על שיעור שנתי של 2%.

ההתמתנות כאמור בקצב האינפלציה, מיוחסת, בין היתר, להעלאות הריבית הפדרלית אשר ביצע הבנק המרכזי בארצות הברית בשנים 2022 ו-2023, כאשר במהלך שנת 2023 הבנק הפדרלי העלה את הריבית 4 פעמים במהלך שנת 2023 ונכון לחודש דצמבר 2023 עמד שיעור הריבית הפדרלית על כ-5.5%. יצוין כי על רקע ההתמתנות במגמות האינפלציה כאמור לעיל, החל מחודש יולי 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, לא הועלתה הריבית הפדרלית בשיעור נוסף.

השינויים בשיעורי האינפלציה ושיעורי הריבית הפדרלית שנרשמו במהלך השנה, הביאו, בין היתר, לתנודתיות רבה בשווקים ואי וודאות רבה במשק האמריקאי ובעולם כולו.

### תרשים 1 – שיעור האינפלציה והריבית בארה"ב<sup>14</sup>



### 1.6.2. החוב הממשלתי

במהלך שנת 2023, נרשם גידול בגירעון הממשלתי משנת 2022 אשר עמד על כ-8.24% (לעומת 3.71% בשנת 2022).<sup>15</sup>

<sup>10</sup> הנתונים המוצגים להלן הינם בבחינת מידע פומבי אשר פורסם לציבור, ומשך החברה לא פנתה לקבלת הסכמה להכללת המידע האמור.

<sup>11</sup> הנתונים אודות שיעור התמ"ג של ארה"ב נלקחו מ- <https://www.statista.com/statistics/270267/united-states-share>

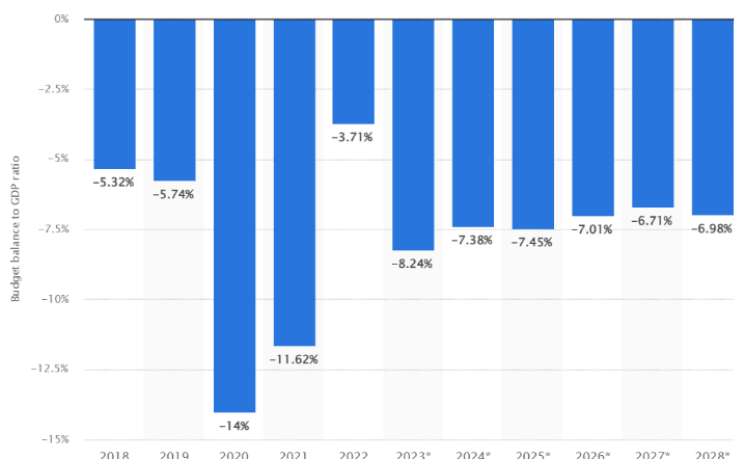
<sup>12</sup> הנתונים אודות הכנסתה של ארה"ב ביחס לשאר העולם נלקחו מאתר משרד נציב הסחר של ארצות הברית - <https://ustr.gov>

<sup>13</sup> הנתונים אודות גודל האוכלוסייה של ארה"ב מפרסומי מפקד האוכלוסין הפדראלי, בכתובת: [Population Clock \(census.gov\)](https://www.census.gov/population-clock/)

<sup>14</sup> הנתונים אודות שיעור האינפלציה והריבית נלקחו מ- <https://www.statista.com/statistics/1312060/us-inflation-rate-federal-reserve-interest-rate>

<sup>15</sup> הנתונים והתרשימים אודות הגירעון הממשלתי נלקחו מ- <https://www.statista.com/statistics/269961/budget-balance>

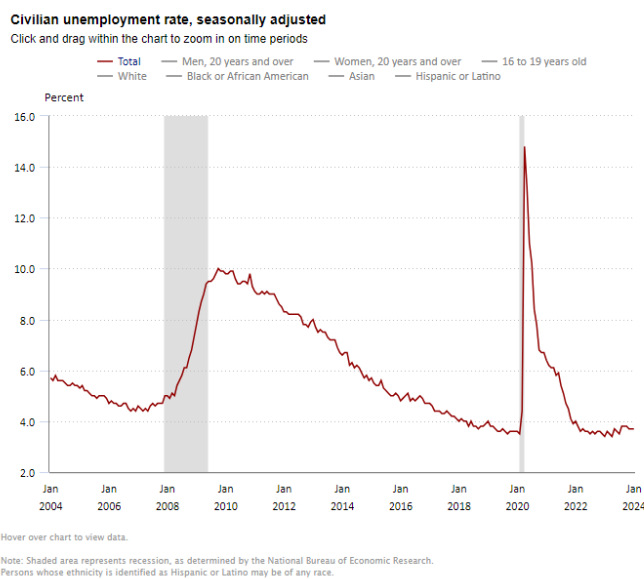
## תרשים 2 – הגירעון הממשלתי ביחס לתמ"ג בארה"ב



### 1.6.2.1. שיעור האבטלה בארה"ב

שוק התעסוקה האמריקאי נותר חזר ויציב במהלך שנת 2023 כאשר שיעור האבטלה בו עמד בסוף השנה על כ-3.7% וזאת בדומה לסוף שנת 2022 (אז עמד על כ-3.5%).<sup>16</sup>

## תרשים 3 - שיעור האבטלה בארה"ב בעשרים השנים האחרונות<sup>17</sup>



### 1.6.2.2. נתונים מאקרו כלכליים

להלן מובאת טבלה המרכזת נתונים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ניו-יורק בה פעילה החברה :

<sup>16</sup> הנתונים והתרשים אודות שיעור האבטלה בארה"ב זמינים באתרים הבאים - <https://tradingeconomics.com/united-states/unemployment-rate> ו- <https://www.bls.gov/charts/employment-situation/civilian-unemployment-rate.htm>

<sup>17</sup> התרשים אודות שיעור האבטלה בארה"ב בחמש השנים האחרונות נלקח מהאתר <https://www.bls.gov/opub/ted/2022/unemployment-rate>.

שנה	אוכלוסייה <sup>18</sup> (במיליונים)			שיעור אבטלה <sup>19</sup>			תמ"ג (טריליוני דולר) <sup>20</sup>			ענפי כלכלה מרכזיים <sup>21</sup>	
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	שיעור צמיחה	---
ארה"ב	331.89	333.28	1336.01	0.5%	3.9%	3.5%	23.20	25.74	27.61	2.5%	בריאות; טכנולוגיה; בנייה; קמעונאות; ייצור סחורות מתכלות
ניו יורק	19.85	19.67	19.57	-0.5%	6.2%	4.3%	1.86	1.86	2.17	3.5%	שירותים פיננסיים; בריאות; שירותים מקצועיים; קמעונאות; ייצור; שירותי חינוך

### 1.6.3. שוק נדל"ן המגורים בארה"ב – מגמות מאקרו כלכליות

במהלך שנת 2023, והחל משנת 2021, על רקע עליית שיעור הריבית הפדרלית והתייקרות עלויות המימון<sup>22</sup>, נרשמה בארה"ב ירידה בהיקף עסקאות מכירת בתי מגורים. אולם, בשנת 2023 החלה מגמת התאוששות כאשר נכון לחודש דצמבר 2023, נרשמו עסקאות מכירה של 668,000 "בתים חדשים" (new homes), נתון המשקף עליה של כ-4.2% לעומת דצמבר 2022<sup>23</sup> (אז נרשמו עסקאות של כ-641,000 בתים חדשים). לצד זאת, בשנת 2023 חלה ירידה בהיקף עסקאות מכירת למכירת "בתים קיימים" (Existing homes) כאשר נכון לחודש דצמבר 2023 בוצעו 3.7 אשר מהווה ירידה של כ-9.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (אז נרשמו עסקאות למכירת 4.09 מיליון בתים קיימים)<sup>24</sup>.

ככלל, ניתן לזהות בארצות הברית מגמה כללית של גידול במספר השוכרים למגורים לעומת קיטון באחוז המתגוררים בנכס בבעלותם<sup>25</sup>, ובהתאמה לכך גידול בביקוש להשכרת נכסים וירידה באחוז הנכסים הפנויים (Vacancy Rate). יחד עם זאת, כאמור, בשנת 2021 החלה היחלשות מתונה של השוק, בשל עליה בשיעור האינפלציה והשלכות משבר הקורונה, המתבטאת בעליה קלה בשיעור הנכסים הפנויים (Vacancy Rate). בעוד שבחודש דצמבר 2021 שיעור הנכסים הפנויים עמד על כ-5.6%, נכון ליום 31 לדצמבר 2023 שיעור זה עלה בכ-1% לשיעור של כ-6.6%. כמו כן, נכון לסוף חודש נובמבר 2023, המחיר הממוצע של נדל"ן למגורים היה כ-488,900 דולר, לעומת 543,600 דולר בתקופה המקבילה אשתקד, נתון המשקף ירידה של כ-10%<sup>26</sup>. יצוין כי בד בבד עם העלייה בביקוש להשכרת נכסי מגורים, נרשמה גם עליה בשיעור דמי השכירות הממוצעים ליחידות דיור פנויות אשר עמד על כ-1,200 דולר בממוצע בשנת 2021 לעומת 1,465 דולר נכון ליום 31 בדצמבר 2023<sup>27</sup> וכן נרשמה עלייה במחירי נכסי נדל"ן למגורים של 6.6% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2023, בכלל ארה"ב, לעומת המחיר הממוצע ברבעון המקביל אשתקד<sup>28</sup>.

<sup>18</sup> הנתונים אודות אוכלוסיית ארה"ב נלקחו מאתר מפקד האוכלוסין הלאומי, שכתובתו: <https://www.census.gov/>

<sup>19</sup> הנתונים אודות שיעור האבטלה נלקחו מאתר האינטרנט של משרד העבודה האמריקאי, שכתובתו: <https://www.bls.gov/eag/>

<sup>20</sup> הנתונים אודות התמ"ג נלקחו מאתר האינטרנט של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי שכתובתו: <https://www.bea.gov/index.htm>

<sup>21</sup> הנתונים אודות ענפי כלכלה מרכזיים נלקחו מאתר Investopedia, שכתובתו: <https://www.worldatlas.com/>

<sup>22</sup> הנתונים אודות ירידה בביקוש ל

<sup>23</sup> פרטים אודות רכישות של בתים חדשים בארה"ב נכון לדצמבר 2023 זמינים באתר - <https://www.census.gov/construction/nrs/pdf/newresales.pdf>

<sup>24</sup> הנתונים אודות רכישות של בתים קיימים נכון לדצמבר 2023 זמינים באתר - <https://www.nar.realtor/newsroom/existing-home-sales>

<sup>25</sup> מידע אודות מגמות הדיור בארה"ב נלקח מאתר מפקד האוכלוסין הפדרלי, בכתובת: <https://www.census.gov/>

<sup>26</sup> פרטים אודות המחיר הממוצע לנדל"ן למגורים זמין באתר - [https://www.hud.gov/press/press\\_release](https://www.hud.gov/press/press_release)

<sup>27</sup> הנתונים אודות שוק המגורים להשכרה נלקחו מאתר הסוכנות למפקד אוכלוסין של ארה"ב, בכתובת: <https://www.census.gov/currenthvspress.pdf>

<sup>28</sup> הנתונים אודות מדד מחירי הדיור בארה"ב נלקחו מדוח הסוכנות הפדרלית למימון דיור, בכתובת: FHFA Quarterly HPI.

## 1.6.4.1 סקירה מאקרו כלכלית

העיר ניו יורק משתרעת על שטח של 786 קמ"ר ושטחה העירוני הינו אחד מהשטחים העירוניים המאוכלסים ביותר בארה"ב ואחד הגדולים בעולם. ניו יורק רבתי מחולקת לחמישה רובעים (boroughs) מרכזיים כמפורט להלן: (1) מנהטן (Manhattan); (2) ברונקס (Bronx); (3) ברוקלין (Brooklyn); (4) קווינס (Queens) ו- (5) סטטן איילנד (Staten Island). מנהטן הינו הרובע הצפוף ביותר, המרכז את מרבית הפעילות העסקית של העיר, בעוד שברוקלין, הינו הרובע המאוכלס ביותר. כלכלת העיר ניו יורק, הינה כלכלה המבוססת בעיקר על מתן שירותים. נכון לחודש דצמבר 2023 אוכלוסיית העיר נמצאת בירידה ומונה כ-8.09 מיליון נפש (ירידה של כ-7.45% ביחס למספר השיא של אוכלוסיית העיר בשנת 2020 שמנתה כ-8.74 מיליון נפש) והירידה באוכלוסיית העיר צפויה להמשיך ולרדת בשנים הקרובות.<sup>29</sup> על פי הערכות, רובע מנהטן מונה כ-1.63 מיליון נפש, ברונקס מונה כ-1.3 מיליון, ברוקלין כ-2.68 מיליון, קווינס כ-2.18 מיליון וסטטן איילנד כ-490 אלף.<sup>30</sup>

בתוך כך, במהלך שנת 2023, נרשמה צמיחה במדדים הכלכליים של מדינת ניו יורק, ושיעור התמ"ג הצפוי לשנת 2023 נכון לרבעון השלישי בשנת 2023, עמד על כ-2.17 טריליון דולר, לעומת 2.07 טריליון בתקופה המקבילה אשתקד, נתון המשקף צמיחה חיובית של כ-4.8%.<sup>31</sup> יצוין כי שיעור התמ"ג של העיר ניו-יורק עומד על כ-1.6 טריליון דולר, נתון המציב אותה כעיר עם הכלכלה הגדולה ביותר בארה"ב, עם זאת, בד בבד עם הירידה בגודל האוכלוסייה בעיר, הצמיחה הכלכלית האטה ועומדת על ממוצע צמיחה של כ-0.5% בחמש השנים האחרונות.<sup>32</sup>

## 1.6.4.2 סקירה של שוק הנדל"ן למגורים

העיר ניו יורק מתאפיינת בריכוז גבוה של עובדי צווארון-לבן, המעיד על איתנות כלכלית ועל ביקוש גבוה לשכירות למגורים בעיר, ונכון לסוף שנת 2023, דמי השכירות הממוצעים נותרו יציבים ועמדו על כ-3,300 דולר, לעומת 3,325 דולר בתקופה המקבילה אשתקד, נתון המשקף ירידה של כ-0.7%. דמי השכירות הממוצעים בניו יורק גבוהים בכ-70% מהממוצע של כלל ארה"ב.<sup>33</sup>

נכון לשנת 2023 שוק הדירות למכירה בניו יורק הציג מגמות מעורבות, כאשר רובעים מסוימים בעיר ניו יורק התייקרו, דוגמת מנהטן, ואילו ברובעים אחרים המחירים ירדו. שוק הנדל"ן למגורים בניו יורק מורכב בעיקר מדירות להשכרה, המהוות כ-67.2% ממלאי הדירות בעיר.<sup>34</sup> מתוך מלאי הדירות להשכרה, 45.1% משויכות לתוכניות רגולציה (הרוב תחת תכנית Rent Stabilization) וכ-54.9% מהדירות להשכרה אינן כפופות לרגולציה בשכ"ד.<sup>35</sup> המכירות בשוק הנדל"ן למגורים ירדו בכ-17.3% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד והמחיר החציוני לר"ר עמד על כ-802 דולר לר"ר לעומת כ-902 דולר לר"ר בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ-11.2%).<sup>36</sup>

## שוק הנדל"ן למגורים בברוקלין

רובע ברוקלין (השוכן במחוז קינגס) הוא הרובע המאוכלס ביותר בעיר ניו יורק. נכון להערכות משנת 2023, אוכלוסיית ברוקלין מונה כ-2.6 מיליון בני אדם.<sup>37</sup> בשיא משבר הקורונה נרשמה עלייה חדה בשיעור

<sup>29</sup> הנתונים אודות האוכלוסייה לפי רובעים בעיר ניו יורק נלקחו מהאתר World Population Review בכתובת:

<https://worldpopulationreview.com/us-cities/new-york-city-ny-population>

<sup>30</sup> הנתונים אודות האוכלוסייה לפי רובעים בעיר ניו יורק נלקחו מהאתר:

<https://datacommons.org>

<sup>31</sup> פרטים אודות שיעור הצמיחה בתמ"ג של מדינת ניו יורק זמינים באתר - <https://fred.stlouisfed.org/series/NYNQGSP>

<sup>32</sup> הפרטים אודות התוצר של העיר ניו-יורק הינם מתוך אתר ה-Federal Reserve Bank of New York בכתובת -

<https://www.newyorkfed.org>

<sup>33</sup> הנתונים אודות שיעור השכירות הממוצע בעיר ניו יורק נלקחו מהאתר:

<https://www.zillow.com/rental>

<sup>34</sup> הנתון נלקח מהכתובת מאתר בכתובת:

<https://www.valuepenguin.com/new-york-city-renters-statistics>

<sup>35</sup> הנתון נלקח מהמאמר באתר NYC Rent Guidelines board בכתובת:

<https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us>

<sup>36</sup> הנתונים אודות מחירי שוק הנדל"ן למגורים נלקחו מהאתר בכתובת:

<https://www.propertyshark.com>

<sup>37</sup> הנתונים אודות אוכלוסיית רובע ברוקלין נלקחו מאתר בכתובת: <https://www.brooklynpopulation.com>

האבטלה שהגיע בשיאו ל-20% (לעומת 3.2% בסוף שנת דצמבר 2019), אך נכון לסוף חודש נובמבר 2023, שיעור האבטלה ירד ל-5.1%<sup>38</sup>. נכון לחודש דצמבר 2023 מחיר השכירות הממוצע של נכסים למגורים בברוקלין עמד על כ-3,754 דולר, לעומת כ-3,816 דולר לתקופה המקבילה ב-2022 (נתון המשקף ירידה של 1.6%<sup>39</sup>).

הרובע מחולק לשכונות, בהן שלוש שכונות עיקריות במסגרתן פועלת החברה (כולן שוכנות בחלקו הצפון-מערבי של הרובע): (א) **ויליאמסבורג (Williamsburg)** - שטחה הכולל מתפרש על פני 5.64 ק"מ מרובע ואוכלוסייתה מונה כ-157 אלפי נפשות. שכונת ויליאמסבורג עוברת תמורות רבות עם בנייתם של בניינים חדשים והגעת אוכלוסייה צעירה, המשתלבת עם הקהילות המסורתיות, בהן הקהילה היהודית חרדית, הדומיננטית והאיטלקית; (ב) **בד-סטוי (Bed Stuy)** - שטחה מתפרש על פני 7.2 ק"מ מרובע ואוכלוסייתה מונה כ-201 אלפי נפשות ומאופיינת בבעלי מקצוע, אמנים ואנשי תרבות. כל אלה, יחד עם מגמת העלייה במספר מקומות הבילוי והמסעדות, אשר שינו את פני השכונה, הפכו את בד-סטוי לשכונה אטרקטיבית למגורי משפחות.<sup>40</sup> (ג) **בושוויק (Bushwick)**, שטחה הכולל מתפרש על פני 3.37 ק"מ מרובע ואוכלוסייתה מונה כ-88 אלפי נפשות<sup>41</sup>. על אף שבשנות ה-70 וה-80 של המאה ה-20 התאפיינה אוכלוסייתה במעמד סוציו אקונומי נמוך (בשל פשיעה), הפכה בשנים האחרונות לשכונה מבוקשת ותוססת במיוחד בקרב צעירים, כאשר מחירי הנדל"ן בה עולים משנה לשנה<sup>42</sup>.

#### 1.6.5. ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להם או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה

##### 1.6.5.1. ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להם או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה

בהמשך לנתונים המפורטים לעיל, יצוין כי עליית שיעור הריבית הפדראלית בארה" היא גורם חיצוני אשר עשויה להיות לו השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה, כדלקמן:<sup>43</sup>

- השפעה אפשרית על מימון קיים של החברה הנושא ריבית בשיעור משתנה – נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כ-4% בלבד מסך הלוואות החברה הן הלוואות הנושאות ריבית בשיעור משתנה (14.5 מיליון דולר). יצוין כי ההלוואות האמורות הן שתי הלוואות בנייה אשר מטבען ובהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה מיועדות להיות ממומנות מחדש בתום הליך ייצוב הנכס הרלוונטי. עליית שיעור הריבית הפדראלית בשנת 2023, הובילה לעלייה בהוצאות הריבית של החברה שאינו מהותי.

- השפעה אפשרית על מימון חדש שהחברה תיטול בעתיד – עלייה בשיעורי הריבית הפדראלית עשויה לצמצם את יכולת החברה לנטילת הלוואות חדשות או ביצוע מימון מחדש להלוואות קיימות דרך מחזור הלוואות בריבית נמוכה בדומה לשיעורי הריבית הקיימת על ההלוואות שלקחה החברה ובנוסף, עשויה לגרור דרישות נוספות מצד המלווים (כגון דרישות הון עצמי גבוה יותר ו/או אמות מידה פיננסיות נוספות), ועשויה להשפיע לרעה על התשואה של השקעות החברה, הכנסותיה והזדמנויותיה העסקיות הכוללות רכיב של מימון. לעניין זה, יצוין כי סך הלוואות החברה אשר מועד פירעון חל ב-12 החודשים הקרובים עומד על כ-36,138<sup>44</sup> מיליון דולר.

- השפעה אפשרית על שיעור ההיוון בנכסי החברה – עלייה בשיעורי הריבית הפדראלית עשויה להשפיע על שיעורי ההיוון המשמשים לביצוע הערכות שווי ועשויה להשפיע לרעה על שווי נכסי החברה, וכן,

<sup>38</sup> הנתונים אודות שיעור האבטלה ברובע ברוקלין בשנת 2023 נלקחו מהכתובת: [https://ycharts.com/indicators/new\\_york\\_ny\\_unemployment\\_rate](https://ycharts.com/indicators/new_york_ny_unemployment_rate)

<sup>39</sup> הנתונים אודות המחיר הממוצע לשכירות ברובע ברוקלין נלקחו מאתר שכתובתו: [https://www.elliman.com/resources/siteresources/commonresources/static%2Frental-12\\_2023.pdf](https://www.elliman.com/resources/siteresources/commonresources/static%2Frental-12_2023.pdf)

<sup>40</sup> הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.city-data.com/nbmaps/neigh-Brooklyn-New-York.html#N27>

<sup>41</sup> הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://www.city-data.com/nbmaps/neigh-Brooklyn-New-York.html#N27>

<sup>42</sup> הנתונים האמורים להלן נלקחו מאתר האינטרנט שכתובתו: <http://streeteasy.com/neighborhoods>

<sup>43</sup> לא כולל הלוואות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

<sup>44</sup> לא כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

ככל שהיקפי ירידות שווי נכסים יימשכו על פני תקופה ארוכה, על אפשרות החברה לממש את נכסיה בשוק הנדל"ן. יובהר כי קיימים גורמים רבים נוספים אשר עשויים להשפיע על שווי נכסי החברה, כמו למשל עלייה בהכנסות הנובעות מנכסי החברה כתוצאה מעלייה בגובה דמי השכירות הנגבים בנכסי החברה השונים. ליום 31 דצמבר 2023, נרשמה בנכסי החברה עליה בשיעורי ההיוון של כ- 0.25% בממוצע, לפרטים ראו בבאור ד' לדוחות הכספיים. לפרטים על השפעת האמור על שווי נכסי החברה ראו בסעיף 3.2 לפרק ב' דבר דוח הדירקטוריון.

הערכותיה של החברה בדבר הסביבה הכלכלית (ובפרט, בדבר השפעת עליית הריבית בארה"ב ומגמת האינפלציה) בארה"ב על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע לפעילותה, ועל תחזיותיה ביחס להשפעות של התפתחויות אפשריות של משבר פיננסי בשווקי העולם על פעילותה. לאור התנודתיות הרבה בשווקים, אין ודאות באשר להמשך השפעת עליית הריבית בארה"ב ומגמת האינפלציה על המצב הכלכלי בארה"ב וכתוצאה מכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לקבוצה ולפעילותה.

## חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### 1.7. תחום הנדל"ן המניב למגורים (Residential)

#### 1.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

##### 1.7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

נכון למועד דוח זה, החברה פעילה בתחום הנדל"ן להשקעה ומתמחה בהשקעה בנכסי נדל"ן מניב למגורים בניו יורק, באזור פעילות אחד בעיר ניו יורק, תוך התמקדות ברובע ברוקלין.

במסגרת תחום פעילותה, החברה עוסקת ברכישה, פיתוח וייזום, השבחה, ניהול, השכרה ותפעול של בתי דירות בהם דירות למגורים. בתוך כך, החברה רוכשת מגוון סוגי נכסים, בין אם נכסים קיימים למטרת השבחה, הרחבה ולאחר מכן השכרה למגורים ובין שטחים ריקים לצורך הקמת בתי דירות לצורך השכרה למגורים. יצוין אפוא, כי מרבית הבניינים אותם מפתחת או משביחה החברה והבניינים המניבים המחזקים על ידי החברה הם קטנים באופן יחסי (ראה סעיף 1.1.8 לעיל).

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה ב-776 דירות (Apartment Building)<sup>45</sup>, המשתרעים על פני כ-583 אלפי ר"ר ברוטו של שטחי מגורים להשכרה וכ-69 אלפי ר"ר של שטחי מסחר להשכרה; ו-10 דירות בשלבי הקמה שונים.

יצוין כי אחדים מנכסי הנדל"ן למגורים של החברה כוללים בקומת הקרקע, שטחים המושכרים למטרת מסחר Retail או משרדים, אשר ההכנסה מהם אינה מהותית לפעילות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מחזיקה ב-29 יחידות מסחר המשתרעות על פני שטח ברוטו של כ-69 אלפי ר"ר, המהווים כ-10.5% מסך השטחים ברוטו של החברה (ללא נדל"ן מניב בהקמה).

החברה פועלת בתחום פעילותה באמצעות החזקה בתאגידים מוחזקים (LLC), המחזיקים לבדם או ביחד עם שותפים, במישרין או בעקיפין, בחברות נכס המחזיקות בזכויות נדל"ן מניב המיועד בעיקרו למגורים.

##### 1.7.1.2. מדיניות רכישה ומימוש נכסים

האסטרטגיה העסקית של חברה מבוססת על איתור, השבחה או הקמה של נכסי נדל"ן מניב והחזקתם לאורך זמן תוך העלאה של דמי השכירות וההכנסה הנובעת מהנכס לאורך השנים. החברה בוחנת אפשרויות לבצע מימון מחדש (Refinance) לחלק מנכסיה, במקביל לעליית ערכם ולמועד פירעון ההלוואות בגינם. כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה, החברה רוכשת נכסים חדשים, מממשת נכסים וכן פועלת להכנסת שותפים לנכסיה מעת לעת בהתאם להזדמנויות העסקיות העומדים בפניה.

החברה פועלת לאיתור ורכישה של נכסים חדשים, באזורי ביקוש חזקים, בעלי פוטנציאל גבוה להשבחה ולאחר מכן להשכרה למגורים. פעילות זו של השבחה או פיתוח של בתי דירות מייצרת ערך משמעותי עם השלמת הפיתוח או ההשבחה של הנכס והשכרתו.

##### 1.7.1.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

התפתחות תחום הנדל"ן להשקעה בניו יורק בכלל ובברוקלין בפרט קשורה בהתפתחויות במצב הכלכלי בארה"ב. לפרטים ראו בסעיף 1.6 לעיל.

##### 1.7.1.4. תנאי השכירות בנכסי החברה

#### א. תמהיל השוכרים

<sup>45</sup> כולל החזקה בדירות לא מכורות (Unsold units), מושכרות לצורכי מגורים, בנכסים 225-227 Maujer St.-1 211 S. 1st St.

#### i. שוכרים בשכירות חופשית

חלק מהשוכרים בבתי הדירות של החברה, הם שוכרים "חופשיים" (market rent free) עבורם גובה דמי השכירות ותנאי השכירות נתונים למשא ומתן פרטני בין החברה או מי מטעמה לבין השוכר היחיד ("שכירות חופשית").

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההכנסה מדמי שכירות משכירות חופשית מהווה כ-65% מסך ההכנסות החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים.

#### ii. שוכרים בשכירות מפוקחת (לאור השימוש בתכנית 421a)

חלק מהשוכרים בבתי הדירות של החברה, הם שוכרים החוסים תחת תוכנית ייצוב שכר דירה (Rent Stabilization). הזכאות האמורה משויכת לדירה ספציפית כחלק מתוכנית תמריצי המס 421a (Tax Abatement) ("שכירות RS"). דמי השכירות בשכירות RS הם קבועים ומוגבלים לאורך תקופת הטבת מס הנעה בין 15 ל-25 שנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההכנסה מדמי שכירות משכירות RS, כחלק מתוכנית 421a מהווה כ-35% מסך ההכנסות החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ב-22 נכסים<sup>46</sup> מתוך נכסי החברה נעשה שימוש בתוכנית תמריצי המס 421a ובשל כך, השכירות בנכסים אלה חוסה תחת תוכנית ייצוב שכירות RS<sup>47</sup>.

לפרטים נוספים בדבר שכירות RS, ראו בסעיף 1.7.1.9 להלן.

#### ב. היעדר תלות בשוכר יחיד:

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה מאות שוכרים יחידים שונים, ולפיכך אין לחברה תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילותה.

<sup>46</sup> לרבות נכס אחד בהקמה ו-4 נכסים שאינם חוסים במלואם תחת התוכנית.

<sup>47</sup> לרבות נכסים מניבים בהקמה, אשר נמצאים בהליך קבלת הזכאות לתוכנית ההטבות (Tax Abatement).



**ג. הסכמי השכירות למגורים:**

הסכמי השכירות של דירות בבתי הדירות של החברה, דומים במהותם וכוללים, על פי רוב, את התנאים שהמהותיים שבהם מפורטים בתמצית בטבלה להלן.

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות למגורים
<b>הגדרות:</b>	להלן בטבלה זו: הדירה המושכרת - "המושכר"; הדייר המתקשר בהסכם השכירות - "השוכר"; חברת הנכס או מי מטעמה - "המשכיר"; הסכם השכירות - "ההסכם".
<b>מטרת השכירות:</b>	המושכר ישמש את השוכר למטרות מגורים בלבד ויאוכלס על ידי החתומים על הסכם השכירות ומשפחותיהם או דיירים נוספים/אחרים באישור המשכיר, לפי העניין.
<b>תקופת השכירות:</b>	הסכם שכירות הוא לתקופה של שנה אחת או שנתיים, לאחריה, על פי רוב, על השוכר לפנות את המושכר ולהחזיר את המצב לקדמותו או לחלופין לחדש את הסכם השכירות. אם בכוונתו לפנות את המושכר, על השוכר למסור הודעה למשכיר 60 ימים מראש לפני הפינוי כאמור. בחלק מהסכמים נקבע שבמידה והשוכר אינו מתפנה בסוף תקופת השכירות, ייחשב ל"דייר מלין" ויישלם דמי שכירות מוגדלים בשיעור של 200% מדמי השכירות עבור כל חודש נוסף בו אינו מתפנה.
<b>דמי שכירות:</b>	דמי שכירות חודשיים משולמים בתשלומים שווים, על פי רוב ביום הראשון לכל חודש קלנדרי. יצוין כי איחור בתשלום (קבוע בהסכם) גורר קנס בסכום שנקבע בהסכם ובהתאם לתקופת האיחור בתשלום. יצוין כי השוכר יישא בתשלומים נוספים (מעבר לדמי השכירות כאמור) בגין מגוון השירותים המסופקים על ידי צדדי ג' ושאינם מסופקים על ידי החברה כגון – חשמל, טלפון והסקה. על פי רוב, מים מסופקים על ידי המשכיר והשוכר נושא בתשלום צריכתו. על פי רוב, באפשרות השוכר להחזיק חיות מחמד במושכר ללא תשלום נוסף ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם. יצוין כי בדירה הכפופה לחוקי ייצוב שכר דירה (Rent Stabilization), דמי השכירות יתעדכנו מעת לעת בהתאם לתקנות עיריית ניו יורק ולהנחיות המועצה מטעם העירייה והשוכר יחויב בתשלום כל תוספת בדמי השכירות, ככל שתהיה בהתאם לכך. לפרטים ראו בסעיף 1.7.1.9 להלן.
<b>סיום מוקדם של ההסכם:</b>	ככלל, ההסכמים אינם כוללים אפשרות לסיום מוקדם של ההסכם. יחד עם זאת, בדירות Rent Stabilization, באפשרות השוכר לסיים את ההסכם תוך 30 יום מפרסום עדכון דמי השכירות ובכפוף למסירת הודעה מוקדמת 60 ימים מראש. דמי השכירות לא יעודכנו במהלך תקופת שכירות.
<b>שכירויות משנה:</b>	אין לשוכר זכות להמחות את זכויותיו בהסכם השכירות והשוכר אינו רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה, ללא הסכמת המשכיר.
<b>בטוחות:</b>	על השוכר להפקיד בידי המשכיר פיקדון לשם הבטחת תשלום דמי השכירות, תשלומי החובה לרבות בגין שירותים שונים המסופקים לדיירים, כאשר בחלק מההסכמים השוכרים נדרשים להפקיד פיקדון נוסף בגין הימצאות של חיות מחמד במושכר, וזאת לצורך הבטחת קיום הוראות הסכם השכירות לעניין זה וכן לכיסוי נזקים במושכר, ככל שירגמו, מנוכחות חיית המחמד במושכר. הפיקדון האמור מוחזר לדיירים, בתוספת ריבית או ללא תוספת ריבית, בהתאם לדין, בתוך תקופה קצובה מתום תקופת השכירות לאחר פינוי המושכר (כשהוא במצב תקין), תשלום יתרת התשלומים ומילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות.
<b>ביטוח המושכר:</b>	המשכיר נושא בעלות ביטוח מבנה למושכר, בעוד שהשוכר אחראי לנזקי רכוש או לפוליסת ביטוח בגין נזקים כאמור, לפי העניין.
<b>תיקונים ואחזקה במושכר:</b>	על פי רוב, בהסכמי השכירות נקבע כי השוכר יהיה אחראי לתחזוקה השוטפת של המושכר, לאורך תקופת השכירות. בנוסף, באחריות השוכר לתקן את כל הנזקים שנובעים כתוצאה מפינוי המושכר. יצוין כי בכל מקרה, חל איסור על השוכר לבצע עבודות שיפוץ במושכר ללא קבלת אישור המשכיר בכתב ומראש. כמו כן, נקבע כי השוכר יהא אחראי לכל נזק שייגרם למושכר, למעט בלאי סביר, ככל שיגרם, כתוצאה מפעולה רשלנית או בזדון מצד השוכר.
<b>הפרות, פינוי השוכרים:</b>	אי תשלום דמי השכירות או תשלומים נוספים בהתאם להוראות ההסכם ו/או איחורים חוזרים ונשנים בתשלום התשלומים כאמור ו/או במקרה של הפרה מהותית של התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות, מאפשרים למשכיר לסיים את ההסכם מיידית. במקרה של הפרת ההסכם על ידי השוכר וסיום ההסכם כאמור, המשכיר יהיה רשאי לתבוע את פינוי המושכר ולהשית את הוצאות הפינוי וההליכים, לרבות שכר טרחת עורך דין ותשלום לסוכנות גביה, על השוכר. בחלק מהסכמי השכירות, הפרת ההסכם ע"י השוכר מקנה למשכיר זכות לסיים את ההסכם בכפוף למתן הודעה מוקדמת, כאשר על פי חוק השוכר יהיה חייב בתשלום יתרת דמי השכירות. כמו כן יצוין כי בחלק מההסכמים לשוכר עומדת תקופת ריפוי (של 3 עד 10 ימים) להפרות כאמור. בחלק מההסכמים נקבע כי במקרה של אי פינוי המושכר בתום תקופת השכירות, השוכר יוגדר כ"דייר מלין" ויחויב לשלם שכר בסכום גבוה יותר מדמי השכירות הקבועים בהסכם.

#### ד. הסכמי השכירות למטרת מסחר Retail:

הוראות הסכמי השכירות למטרת מסחר Retail זהות במהותן להוראות הסכמי השכירות למטרת מגורים כמפורט לעיל, למעט תקופת ההסכם אשר, על פי רוב, נעה בין שנתיים ל-10 שנים עם אופציה לשוכר להאריך את תקופת השכירות לתקופות של עד 5 שנים נוספות. דמי השכירות בגין כל שנה נקבעים במסגרת ההסכם והם משולמים מדי חודש בחודשו. התחייבויות השוכר במסגרת ההסכם השכירות, לרוב מובטחות בערבות של השוכר.

סיום או ביטול ההסכם במהלך תקופתו, יכול להתבצע במקרה של הפרת אילו מתנאי ההסכם או בהחלטת המשכיר, בכפוף למתן הודעה מראש של 60 ימים לפני הביטול.

במקרה של הפרה שאינה נוגעת לתשלומים מכוח ההסכם, המשכיר מחויב במתן הודעה עם דרישה לתיקון ההפרה תוך זמן מוגדר. באם הפרה זו לא תתוקן בזמן המוגדר או שהמשכיר לא יקבל מענה מהשוכר, למשכיר תקום זכות לביטול ההסכם. במקרה של הפרה הנוגעת לתשלומים, אין המשכיר מחויב במתן הודעה מוקדמת והוא רשאי לסיים את ההסכם לאלתר. ההסכם יבוטל בתום 5 ימים משליחת הודעת ביטול.

כמו כן, הסכם השכירות מוגבל למטרה המוגדרת בהסכם ואינו ניתן להסבה, אלא בכפוף לקבלת הסכמת המשכיר בכתב ומראש. על השוכר לפעול להשגת כל הרישיונות, ההיתרים והכיסויים הביטוחיים הנדרשים לפעילותו במושכר ולשפות את המשכיר על כל המסים שישולמו על ידו ועל נזקים, ככל שייגרמו למושכר. בנוסף, כל שיפור או השבחה של המושכר, כפוף להסכמה מראש של המשכיר והבעלות על השיפורים כאמור היא של המשכיר.

#### 1.7.1.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לשוורץ היכרות מעמיקה וניסיון רב שנים עם שוק הנדל"ן למגורים ברובע ברוקלין שבניו יורק. במרוצת השנים, רקמו שוורץ קשרים מקצועיים איתנים בשוק המקומי, הן עם גורמים ממנים וברוקרים של נדל"ן והן עם קבילני משנה וחברות פיתוח.

עיקר התחרות של החברה היא באיתור נכסי נדל"ן מניב או קרקעות בעלי פוטנציאל השבחה או פיתוח, שם היא פועלת לצד מתחרים רבים בשוק הנדל"ן המקומי, התרים אחר רכישות הזדמנויות. התחרות המשנית של החברה היא בהשכרת הדירות.

יש לציין כי לשוורץ מומחיות של ממש בפיתוח והשבחה של בתי דירות בני 4 עד 6 קומות, מסוג walk-up, המיועדים להשכרה לציבור מעמד הביניים. מומחיותם של שוורץ טמונה ביכולת ניתוח פוטנציאל הנכס והאפשרות להרחבתו, ניתוח אזורי המגורים, בעיקר בברוקלין בה מתרכזת עיקר פעילותה של החברה, בהתאם לסוג האוכלוסייה, המיקום הגיאוגרפי ודרכי התחבורה וכן ביכולת להקים או להשביח את הנכס, באיכות הטובה ביותר, תוך מזעור עלויות וצמצום זמן העבודה.

עם ההתפתחות המשמעותית של רובע ברוקלין בעשורים האחרונים, חלה עליה בביקוש למגורים בשכירות, כתוצאה מכך חלה עליה בכמות הבנייה החדשה בברוקלין וכפועל יוצא מכך חלה עליה במספר השחקנים המתחרים בתחום פעילות זה.

#### 1.7.1.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה סבורה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחתה בתחום הפעילות הם כדלקמן:

- א. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה;
- ב. מיקוד גאוגרפי של הנכסים ברובע ברוקלין בשכונות המפתחות והנחשקות Bushwick, Williamsburg ו-Bed Stuy, תוך מיקוד בנדל"ן למגורים להשכרה;
- ג. ניסיון רב שנים ושם טוב;
- ד. יצירת קשרי ויחסי עבודה עם גורמים מקומיים הרלוונטיים לביצוע עסקאות בתחום;
- ה. ידע וניסיון נרחב בתחום התכנון והבנייה לצורך הקמה והשבחה של נכסים בתחום פעילות החברה, באיכות גבוהה ובעלויות נמוכות;

- ו. איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש ;
- ז. פוטנציאל רב של לקוחות (שוכרי דירות) למול תמהיל נכסים גדול, ללא תלות כלשהי במי משוכרים אלו, תוך אפשרות לאיתור שוכר חלופי במקרה של דירה פנויה בקלות יחסית, בעלות מינימלית.

#### 1.7.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

##### א. חסמי כניסה:

- i. הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום הנדל"ן בניו יורק בכלל וברובע ברוקלין בפרט ;
- ii. יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון העצמי והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה גבוהה על ההון העצמי ;
- iii. הצורך ברכישת נכסים מניבים מהותיים בעלי פוטנציאל רווחי, נדרשת נגישות להזדמנויות עסקיות, אשר נוצרות בד בבד עם ביסוס מעמד החברה בשוק הנדל"ן המקומי ;

##### ב. חסמי יציאה:

- i. מימוש הנדל"ן - יציאה משוק הנדל"ן המניב מחייבת יכולת לממש את נכסי הנדל"ן המניב בין כנכסים בודדים ובין כפורטפוליו והוא כפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת ועת.

#### 1.7.1.8. תחליפים לפעילות החברה

התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות הוא בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים.

#### 1.7.1.9. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

**להלן מובאת סקירת דינים תמציתית בקשר עם תחום פעילות החברה. התיאור להלן אינו תיאור ממצה של כל הדינים החלים על פעילות החברה ומתייחס אך ורק לפעילות הרלוונטית לחברה מבלי לכלול ולהרחיב על כל דיני השכירות והקניין במדינת ניו יורק.**

##### א. דיני השכירות של מדינת ניו-יורק:

- i. במדינת ניו יורק, ניתן לסווג דירות מושכרות לשתי קבוצות עיקריות כדלקמן:

(1) דירות המושכרות בשכירות חופשית ;

(2) דירות המושכרות, בהתאם למגבלות ותוכניות הקבועות בחוק ; שכירות מפוקחות<sup>48</sup> (Rent Control) ותוכנית ייצוב שכר דירה (Rent Stabilization)<sup>49</sup>.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ-34% מהשוכרים של החברה (כולל 20% מהיחידות המושכרות בנכס הידוע בשם 125 Borinquen St.), הינם שוכרים בשכירות מפוקחת (בעיקר כחלק מתוכנית J51-ו-421a) וכ-66% הם שוכרים בשכירות חופשית.

יצוין כי בחודש יוני 2019, נכנסו לתוקף במדינת ניו יורק שינויי חקיקה בעניין רגולציית Rent Stabilization אשר עיקרם בהקשחת היכולת של בעל דירה להעלות דמי שכירות של שכירות Rent Stabilization. כאמור לעיל, כ-43% מהשוכרים של החברה חוסים תחת משטר Rent Stabilization לנוכח שימוש בתוכניות הטבות מס כמפורט להלן. אולם יצוין כי בדירות האמורות המוחזקות על ידי החברה דמי השכירות הם קרובים או שווים לדמי השכירות בשוק החופשי ומשכך לשינויי החקיקה האמורים אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

<sup>48</sup> התוכנית אינה רלוונטית לפעילות החברה. בתמצית, מדובר בתוכנית שנחקקה בשנת 1943 וחלה על מבני מגורים שנבנו לפני פברואר 1947. כדי שדירה תהיה תחת תוכנית הפיקוח, הדייר (או יורשיהם החוקיים כגון בן משפחה או בן זוג) חייב היה לגור בדירה ברציפות מאז 1 ביולי 1971. כאשר דירה תחת תכנית הפיקוח מתפנה, הדירה הופכת להיות תחת תוכנית ייצוב דמי שכירות, או, אם היחידה נמצאת בבניין עם פחות משש יחידות, היחידה מוסרת מהתוכנית.

<sup>49</sup> כפי שנחקקה לראשונה בשנת 1969. כמו כן יצוין כי קיימות תוכניות נוספות אשר אינן רלוונטיות לפעילות החברה ולפיכך אין הגילוי כאמור כולל אותן, דוגמת תכנית Section-8 והסכם HAP, אשר עניינן סבסוד של דמי שכירות למשפחות זכאיות כפי שנקבע בחקיקה.

## ii. הטבות מס בבנייה חדשה או שיפוץ בניין

במטרה לעודד ולפתח בנייה חדשה בעיר ניו יורק, פיתחה עיריית ניו יורק בשנות ה-50 וה-70 של המאה הקודמת, תוכניות תמריצי מס בקשר עם פרויקטי מגורים – תכנית 421a, בקשר עם ייזום בניה חדשה (להלן: "**תכנית 421a**") ותוכנית J51, בקשר עם שיפוץ והשבחה של מבני מגורים קיימים או הסבת נכסים שונים למגורים (להלן: "**תכנית J51**"). תמריצי המס כאמור מעניקים לזמנים, לפי עניין, פטור חלקי או מלא (exemption) של מסי נדל"ן והפחתה חלקית או מלאה (abatement) של עלות הקמה או שיפוץ הנכס.

בתמורה לתמריצי המס האמורים, הדירות בפרויקט הנכנס לגדרה של אחת מהתוכניות האמורות מחויב במשטר "ייצוב שכר דירה" – Rent Stabilization, לאוכלוסיות זכאיות, לתקופות הנעות בין 10 ל-35 שנים ממועד השלמת הקמה או שיפוץ הפרויקט. משמעות הדבר היא שמירה על רמת שכר דירה קבועה לאורך התקופה (ביחס לשכר הדירה המקובל בשוק במועד השלמת הקמת או שיפוץ הבניין) והעלאת שכר דירה רק בהתאם לרף המותר לפי תקנות ה-Rent Stabilization כמפורט להלן. ההטבה האמורה הופכת לחלק בלתי נפרד מהנכס, ללא קשר לזהות השוכר הזכאי<sup>50</sup>.

כמו כן, על מנת להיכנס לגדרה של אחת מהתוכניות האמורות, בחלק מהמקרים, נדרש היזם לבנות היקף מסוים של דיור בר השגה בפרויקט. יצוין כי בחלק מהאזורים, התוכניות האמורות מזכות פרויקט מסוים בתוספת של זכויות בנייה הנעה בין 20% ל-40%, ביחס למצב הנתון.

להלן תובא סקירה קצרה של שתי תוכניות תמריצי המס האמורות:

## iii. תוכנית 421a

תוכנית 421a מעניקה פטור חלקי או מלא ממסי נדל"ן (exemption) בקשר עם פרויקטים חדשים של דירות, בתקופת הקמת הפרויקט ולאחר השלמתו לתקופה הנעה בין 10 ל-35 שנה (כאשר לרוב, הטבת המס מצטמצמת בשנים האחרונות של התקופה באופן הדרגתי<sup>51</sup>). פרויקטים באזורים גיאוגרפים מסוימים זכאים להיכלל בתוכנית, בתנאי שיועדו חלקים מסוימים של פרויקט הבנייה לטובת בניית דיור בר השגה למשפחות זכאיות.

יצוין כי תכנית 421a, במתכונתה דלעיל פגה ביום 31 בדצמבר 2015 ורלוונטית לנכסים אשר בנייתם החלה עד ליום 1 בינואר 2016 (להלן בס"ק זה: "**התוכנית המקורית**").

לאחרונה, תכנית 421a עודכנה ועברה מספר שינויים אשר העיקרי בהם סב סביב שיעור יחידות הדיור המינימאלי בפרויקט שעל יזם להקצות לטובת דיור בר השגה<sup>52</sup> - 25% עד 30% מיחידות הפרויקט בתוכנית המעודכנת האמורה לעומת 20% בתוכנית המקורית; וכן סביב תקופת הטבות המס המוענקות לפרויקט לאחר הקמתו - 35 שנים בתוכנית המעודכנת, לעומת 20 בשנים בתוכנית המקורית. כמו כן יצוין, כי עדכון תכנית 421a רלוונטי בעיקר לפרויקטים שהקמתם החלה לאחר יום 1 בינואר 2016.

**נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ב-22 נכסים מתוך נכסי החברה נעשה שימוש בתוכנית הטבות המס 421a ובשל כך השכירות בנכסים אלה חוסה תחת תכנית ייצוב שכירות RS<sup>53</sup>.**

## iv. תוכנית J-51

תוכנית J-51 מעניקה פטור חלקי ממסי נדל"ן בקשר עם השבחה של מבני מגורים, לרבות שיפוץ או שיקום או המרת נכס לנכס למגורים (פטור מעלית מס הנדל"ן הנובעת מהשבחת נכס

<sup>50</sup> לעניין זה, יצוין כי משטר Rent Stabilization מוכר בניו יורק גם בקשר עם בניינים שנבנו עד שנות ה-70 של המאה הקודמת במסגרת חקיקה של מדינת ניו יורק. יובהר כי אין לחברה נכסים מסוג זה, נכון למועד פרסום הדוח.

<sup>51</sup> 4 שנים לפני תום תקופת ההטבה, ההטבה מצטמצמת ל-80%; 3 שנים לפני תום תקופת ההטבה ל-60%; שנתיים לפני תום תקופת ההטבה ל-40% ובשנה האחרונה לתקופת ההטבה ל-20%.

<sup>52</sup> בהבחנה בין פרויקטים המיועדים להשכרה לפרויקטים המיועדים למכירה.

<sup>53</sup> רבות נכסים מניבים בהקמה, אשר נמצאים בהליך קבלת הזכאות לתוכנית ההטבות (Tax Abatement).

(exemption) וכן הפחתה (abatement) חלקית ממסים בגובה עלות עבודות ההשבחה). בהתאם לתנאי התוכנית, זמן שיפוץ הפרויקט מוגבל בזמן ועליו להיות מושלם בתוך 30 עד 60 חודשים מיום תחילת העבודות. הטבות המס לפי תכנית J-51 הינן לתקופות הנעות בין 14 ל-34 שנים ומשתנות בהתאם לעמידת הפרויקט בדרישות הדיוור בר השגה, כאשר ב-4 השנים האחרונות של ההטבה, הטבת המס מצטמצמת בכל שנה ב-25% עד לסיומה המלא בסוף התקופה. בחלק מהמקרים, בהתאם לאופי הפרויקט ולמיקומו הגיאוגרפי, התוכנית כוללת גם סיוע ממשלתי במימון הפרויקט.

כמו כן, בחלק מהפרויקטים הנכנסים לגדרה של תכנית J-51, מותרת עלייה של 50% בלבד משיעור העלאת שכר הדירה המותר לפי תקנות ה-Rent Stabilization כמפורט להלן.

**יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם עשתה שימוש בתכנית הטבות המס J-51, ברם היא עשויה לעשות שימוש בתוכנית זו בפרויקטים שלה בעתיד.**

#### התנאים למעמד שכירות RS

.v

מערכת ייצוב דמי השכירות RS הוא שם כללי למערכת של תקנות שלפיהן, בבניינים מסוימים אשר מקיימים דרישות מסוימות הקבועות בתקנות אלו, דמי השכירות המקסימליים שבעל הנכס יכול לגבות מהשוכרים מוגבלים על ידי חוק ייצוב שכר הדירה בניו יורק. שיעורי העלייה המרביים המותרים בדמי שכירות נקבעים פעם בשנה על-ידי ועדה מיוחדת (The City of New York Rent Guidelines Board), כמפורט להלן.

יובהר כי הזכאות לשכירות RS בנכסי החברה, מקורה בהטבות מס שהחברה קיבלה (Tax Abatement) עם הקמת הנכס או השבחתו ולא מהסיווג ההיסטורי של בית הדירות המסוים בהתאם לתוכנית ייצוב שכר הדירה כפי שנחקקה בשנת 1969.

היחסים המשפטיים בין שוכר RS לבין הבעלים מוסדרים בהסכם שכירות שעיקריו מתוארים בסעיף 1.7.1.4 לעיל וכפופים להוראות הקבועות בחוקי מדינת ניו יורק בקשר עם שכירות מפורקת (Rent Stabilization).

#### קביעת דמי שכירות RS

.vi

בחודש יוני בכל שנה, ועדה מיוחדת של מדינת ניו יורק (The City of New York Rent Guidelines Board) קובעת את שיעור העלאת שכר הדירה המותר, ביחס לשכר הדירה הקודם באותה יחידת דיור, בעת הארכת הסכם השכירות RS או חתימה על הסכם שכירות RS חדש. העלייה האמורה נכנסת לתוקף בחודש אוקטובר למשך תקופה של 12 החודשים הבאים (להלן: "העלאת שכר דירה המותרת"). בקבלת ההחלטה נלקחים בחשבון, בין היתר, הפרמטרים הבאים:

- מצב שוק השכרת הדירות בעיר ניו יורק בכללותו, לרבות שימוע ציבורי, במסגרתו ניתנת האפשרות לכל המבקש להביע את דעתו.
- מיסוי נדל"ן, גובה תשלומי מים, עלויות תפעול (לרבות ביטוחים, מחיר דלק וסולר וכד'), שיעורי ריבית למימון רכישת נדל"ן.

יצוין כי בנכסים בהם נעשה שימוש בתוכנית 421a, יחידות ה-RS המושכרות לראשונה בתום הבנייה/שיפוץ, מושכרות בשכירות הקרובה לשכירות חופשית בשוק הרלוונטי. מנקודה זו העלויות בדמי השכירות באותן יחידות RS כפופות לשיעור העלאת שכר הדירה המותרת כאמור לעיל.

בתקופה שבין חודש ספטמבר 2010 לבין חודש ספטמבר 2020, ההעלאה הממוצעת של דמי השכירות בהסכם שכירות RS לתקופה של שנה אחת הייתה בשיעור של 1.73% ושל דמי השכירות RS בהסכם לתקופה של שנתיים בשיעור של 3.73%<sup>54</sup>.

<sup>54</sup> לשם השוואה בלבד, בשנים 2007-2010 שיעור העלייה הממוצע לשנה של מדד המחירים לצרכן האמריקאי היה כ-2.2% ובשנת 2011 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.2%. מובהר, כי בקביעת שיעור העלייה של שכר הדירה משוקללים מספר רב של נתונים ואין בהכרח התאמה בין שיעור העלאת שכר הדירה לשיעור עליית מדד המחירים.

בחודש יוני 2023, נקבעה ההעלאה המותרת בדמי השכירות עבור התקופה שמיום 1 באוקטובר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2024 - להסכם שכירות לתקופה של שנה אחת ההעלאה המותרת היא בשיעור של 3% ; ולתקופה של שנתיים ההעלאה המותרת היא בשיעור של 2.75% בגין השנה הראשונה ו-3.2% נוספים בגין השנה השנייה.

להלן נתונים בדבר העלאות שכר דירה המותרות, במהלך העשור האחרון, בהתאם לפרסומים של המועצה<sup>55</sup> (הנתונים נכונים לכל אחת מהשנים מיום 1 באוקטובר עד ליום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים) :

שנים	23-24	22-23	21-22	20-21	19-20	18-19	17-18	16-17	15-16	14-15	13-14	12-13	11-12	10-11
הסכם שכירות לשנה	3%	3.25%	0% עבור ששת החודשים הראשונים 1.5% עבור ששת החודשים הנותרים	0%	1.5%	1.5%	1.25%	0%	0%	1.00%	4.00%	2%	3.75%	2.25%
הסכם שכירות לשנתיים	2.75% עבור השנה הראשונה 3.2% עבור השנה השנייה	5%	2.5%	0% עבור השנה הראשונה 1% עבור השנה השנייה	2.5%	2.5%	2%	2%	2%	2.75%	7.75%	4%	7.25%	4.50%

#### vii. השכרה לשוכר חדש

לשוכר RS חדש, הזכות להאריך כל הסכם שכירות לתקופות נוספות של שנה או שנתיים כל אחת, על פי בחירתו, וזאת ללא שינוי בתנאי ההסכם, למעט גובה דמי השכירות ובכפוף לזכות המוקנית לבעלים לשפץ את הדירה, בנסיבות מסוימות.

#### viii. שיפורים במושכר

העלאת שכר דירה אפשרית גם במקרה של "שיפורים מהותיים" בנכס - Major Capital Improvements (להלן: "MCI") המוכרים לניכוי לצורכי מס. לדוגמה: החלפת חלונות חדשים, דוד חימום, צביעת הבניין, החלפת גג או צנרת.

העלאת שכר דירה בעקבות שיפור במושכר כאמור אפשרית באישור הרשויות הרלוונטיות. כאמור לעיל, בעקבות שינויי חקיקה שנכנסו לתוקף בחודש יוני 2019, חלה הקשחה ביכולת בעל דירה להעלאות את שכר הדירה בעקבות ביצוע MCI. כך, חישוב התוספת לשכר הדירה נעשה על פי העיקרון לפיו ההשקעה תוחזר לבעלים לאורך תקופה בת 12 שנים (לעומת 8 שנים לפני שינוי החקיקה), וכן ההעלאה לא תעלה על 2% בשנה (לעומת 6% בשנה לפני שינוי החקיקה).

עם קבלת אישור הרשויות הרלוונטיות ניתן לגבות את הסכום רטרואקטיבית ממועד בו הוגשה בקשת ההעלאה. כל דייר מחויב על פי מספר החדרים בדירה שהוא שוכר. ההעלאה כאמור הופכת לחלק משכר הדירה וגם לאחר החזר מלוא ההשקעה לבעלים לא מופחתת התוספת משכר הדירה.

התקנת ציוד חדש בדירה על ידי הבעלים (לדוגמה: מקרר חדש, ארונות חדשים) מאפשרת אף היא עליה מסוימת בשכר הדירה ברם זו מחייבת בקבלת הסכמת השוכר, אשר רשאי לדרוש לחילופין התקנת ציוד משומש.

נכון למועד הדוח, החברה אינו עושה שימוש ב-MCI ומשכך כאמור לעיל, אין בשינוי החקיקה כאמור כדי להשפיע על החברה.

## ix. מכירת הנכס

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, אין בתוכניות הטבות המס השונות המפורטות בסעיף זה לעיל ובהוראות הקשורות לשכירות מפקחת כדי להגביל בעלים של נכס למכור לצד ג' נכס בו קיים משטר שכירות מפקחת.

## ב. ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן (Title Insurance):

פוליסת ביטוח מסוג Title Insurance (להלן: "ביטוח זכות הבעלות") היא פוליסת ביטוח הנרכשת לרוב במועד רכישת נכס, המיוחסת לנכס מסוים ומקנה למבוטח, אשר מגיש תביעה בתום לב העומדת בתנאי הפוליסה, כיסוי עד לגובה הסכום הנקוב בפוליסה, שהוא בדרך כלל מחיר הרכישה של הנכס, בכל מקרה של הפסד או נזק שיגרם עקב פגם, אשר מקורו עובר למועד הוצאת הפוליסה (Owner's Policy), בזכות הבעלות שרכש המבוטח בנכס או עקב חוסר יכולת המבוטח להעביר מבחינה משפטית את זכות בעלותו לצד שלישי.

הפגמים כאמור כוללים גם תביעות נגד המבוטח שעילתן בכך שנכון למועד הרכישה (Closing) לא שולמו על ידי המוכר כל התשלומים אותם היה חייב בגין מכירת הנכס לרבות כל המסים החלים על הנכס, שיש באי תשלומם משום יצירת זכות בנכס (Lien). בשונה ממרבית סוגי הביטוח, מדובר בכיסוי ביטוחי המכסה אירועים שבעבר או אירועים עתידיים. ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן מגן מפני פגמים חבויים. הפוליסה כוללת גם התחייבות של חברת הביטוח לשפות את המבוטח בסכום הוצאותיו המשפטיות שהוצאו כחלק מהגנה על זכות בעלותו בנכס, והכול בכפוף לכך שהתביעה הוגשה על יסוד עילה מוצדקת ובהתאם לתנאי הפוליסה.

ביטוח זכות הבעלות נרכש גם במקרים מסוימים לטובת מלווה המשכנתא על הנכס (Loan Policy). במקרה כאמור הסכום הנקוב בפוליסה הינו סכום ההלוואה ובעל הפוליסה הוא המלווה. פוליסה כאמור מעניקה כיסוי למלווה במקרים כמפורט בסעיף זה ובמקרים בהם מתברר כי קיימות משכנתאות עדיפות על הנכס עליהן לא ידע המלווה. במקרה של פיצוי על פי הפוליסה, הסכום לו יהיה זכאי המלווה יהיה סכום ההלוואה כפי שיהיה באותו מועד (קרן וריבית), או שווי השוק של הנכס המבוטח, לפי הנמוך, כך שפוליסת הביטוח מסוג Owner's Policy מטיבה עם בעל הנכס אשר הנכס משועבד בגינו.

הסיכון אותו בא הביטוח לכסות הוא של "פגמים נסתרים" בנכס שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה של המרשמים הפתוחים לציבור, כגון, מרמה, התחזות, פגם בחוליה מוקדמת בשרשרת הבעלות וטעויות במרשם.

ביטוח זכות הבעלות אינו מבטיח שהנכס יישאר בידי המבוטח אך מקום בו הפגם הוא מסוג המכוסה על ידי הפוליסה יהיה המבוטח זכאי לפיצוי עד לגובה הסכום המקסימלי הנקוב בפוליסה או סכום ההלוואה. פרמיית הביטוח משולמת בתשלום חד פעמי אשר כנגדו מוצאת הפוליסה. יצוין כי ככלל, במקרים בהם הנכס מבוטח הן בפוליסת ביטוח מסוג Owner's Policy והן בפוליסת ביטוח מסוג Loan Policy, הפיצוי אותו יקבל המבוטח, שאינו המלווה (שהפיצוי שיקבל יהא סכום ההלוואה או שווי שוק, לפי הנמוך), הוא בגובה נזקו, קרי ההון שהשקיע ברכישת הנכס.

עובר להוצאת פוליסת הביטוח עורכת חברת הביטוח בדיקה של הנכס והחוקים החלים עליו ולפוליסה מצורפת רשימת חריגים לכיסוי שמקנה הביטוח, בה נכלל פירוט של משכנתאות הרובצות על הנכס, שעבודים, חובות לספקים ונותני שירותים, זכויות על פי דין וזכויות נלוות לנכס, כגון: תקנון נכס קונדו, הסכם חכירה בנכס קו-אופ<sup>56</sup>, הצהרת נכס קונדו וכדומה. תביעה בעילה הנכללת

<sup>56</sup> יצוין כי החברה אינה מחזיקה בנכסים מסוג זה.

ברשימת החריגים הנ"ל אינה מכוסה בפוליסת הביטוח. חשיבות הרשימה היא בהתראה על קיומם של הפגמים כך שביכולת המבוטח להעריך את הסיכון קודם לרכישת הנכס.

פוליסות ביטוח זכות הבעלות כפופות להוראות החוקים של המדינה בה מצוי הנכס, לפי העניין, המחייבים כיסוי מקרים מסוימים ומתירים רשימה מוגבלת של חריגים כלליים, כמפורט להלן, בהם יהיה המבטח פטור. הנוסח המקובל של ביטוח זכות הבעלות כולל ארבעה חריגים מקובלים אשר בהתקיימם לא יזכה המבוטח לפיצוי למרות פגיעה בזכותו בנכס, כדלקמן:

- א. פגמים הקשורים בחוקי תכנון ובנייה.
- ב. הפקעת הנכס על ידי המדינה.
- ג. פגמים, תביעות נוגדות וכל ענין אחר אשר: (1) המבוטח יצר אותם או הסכים להם או קיבל אותם על עצמו; (2) לא ניתן היה לגלותם בבדיקה ולכן לא היו ידועים לחברת הביטוח אך היו ידועים למבוטח במועד הוצאת הפוליסה או קודם לכן ולא ניתן להם גילוי; (3) לא גרמו למבוטח נזק או הפסד; (4) נוצרו לאחר מועד הוצאת הפוליסה; (5) נוצרו עקב כך שהמבוטח הפר את התחייבותו לתשלום התמורה עבור הנכס.
- ד. אי סחירות של הנכס כגון, מקרה בו צד ג' אינו מעוניין לרכוש, לשכור או להלוות כסף כנגד הנכס.

הכיסוי על פוליסת ביטוח הבעלות מוקנה לרוכש הפוליסה בלבד, אולם תוקפה של הפוליסה נשמר גם מקום בו הרוכש מעביר את זכויותיו בנכס לאחר, וזאת במקרים בהם יתבע בעל הפוליסה על ידי הבעלים החדש של הנכס בגין מצגים שנתן בקשר לנכס והמתייחסים לתקופה הקודמת למועד רכישת הפוליסה.

**יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, כל נכסי החברה מבוטחים בפוליסת ביטוח זכות הבעלות. נכון למועד פרסום הדוח, לא נתקבלה כל טענה של מאן דהוא כנגד זכויות הבעלות בנדל"ן, בין על ידי צד ג' ובין על ידי חברת ביטוח זכות הבעלות.**

### ג. תכנון ובניה בעיר ניו יורק

לאור העובדה כי לחברה יש נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, מובאת כאן סקירה תמציתית בקשר עם דיני התכנון והבניה החלים על החברה.

ייזום נדל"ן לבניה בעיר ניו יורק מוסדר על ידי חוקים ותקנות בתחום התכנון והבניה (Zoning). חוקי התכנון בניו יורק מסדירים בעיקר את השימושים המותרים בכל אזור ואת הפרמטרים השונים בקשר עם הפרויקט וממדיו. פרויקט אשר עומד בפרמטרים המוחלים מכוח תקנות התכנון, וכן בהגבלות אשר נקבעו לגבי השימושים באותה חלקה ייראה כ"בעל זכות" (as-of-right) לקבלת היתר בנייה. במקרה בו היזם מבקש לחרוג מהוראות תקנה מסוימת, עומדת בפניו האפשרות להגיש בקשה לקבלת הקלה ו/או וויתור בקשר עם אותו תנאי. הליך הגשת הבקשה וקבלת מענה לגביה כרוך, ברוב המקרים, במועד המתנה בן שנה לכל הפחות, בהוצאות שכ"ט לעורך דין ובהוצאות נוספות כיו"ב. במקרה בו אין צורך בקבלת ההיתר האמור, ולא צפויות חריגות מתקנות התכנון והבניה, הליך קבלת אישורי הבניה עשוי להמשך בדרך כלל כ-4 חודשים לכל הפחות ו-8 חודשים לכל היותר<sup>57</sup>.

חוקי הבניה, בשונה מתקנות התכנון, מספקים הנחיות עבור הקמת המבנה ומגלמים בעיקר שיקולים של בטיחות הציבור וחסכון באנרגיה. תקנות הבניה אינן דומות לתקנות התכנון בכך שהן אינן קובעות פרמטרים עבור המבנה שעתיד להיבנות ואינן קובעות את השימושים המותרים בקרקע המדוברת, אלא מנמיכות (בשפה בהירה ומובנת) כיצד להקים מבנה בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי תקנות התכנון. תקנות הבניה מספקות הנחיות עבור שיטת הבניה הנדרשת, חומרי הגלם הנדרשים לשימוש בהקמת המבנה, הליכי בטיחות וכיו"ב.

<sup>57</sup> הערכת החברה בדבר צפי לקבלת היתר הבניה היא מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של החברה ואינם בשליטתה המלאה, ואין וודאות לכך כי אישורי הבניה יתקבלו במועדים הנקובים לעיל. הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הם שיבושים בעבודת גופי התכנון, שינויים בנהלי העבודה של גופי התכנון והחמרת הדרישות הרגולטוריות.



על בקשת היתר הבניה (אשר מוגשת לוועדת התכנון והבניה של העיר ניו יורק) לכלול את תרשימי האדריכלות, התרשימים המבניים ואת התרשימים ההנדסיים הנוגעים לנכס העתיד להיבנות. ועדת התכנון והבניה בוחנת את הבקשה ולרוב מדווחת למבקש על החלטתה במועד של מספר חודשים, אלא במקרה בו התקבלה בקשה להקלה, כפי שצוין לעיל.

#### זכויות פיתוח, זכויות אויר, מיזוג שטחים

המונח "זכויות פיתוח" - Development Rights - הוא בעל משמעות דומה למונח "זכויות בנייה" בישראל. זכויות פיתוח בדרך כלל מתייחסות להיקף המקסימאלי של שטח הרצפה המותר על חלקה<sup>58</sup>. כאשר שטח הרצפה הבנוי בפועל קטן משטח הרצפה המרבי המותר, ההפרש מכונה זכויות אויר או זכויות בניה אוויריות (זכויות פיתוח שאינן בשימוש). במקרים מסוימים, יזמים רוכשים זכויות בנייה אוויריות נוספות של נכסים סמוכים, אשר מאפשרת הקמת מבנה בקנה מידה גדול יותר. לצורך המחשה, במקרה בו מוקם מבנה מסוים אשר לא מממש את מלוא זכויות בנייה האוויריות המותרות על פי החוק, לבעל הנכס השכן עומדת הזכות לרכוש את זכויות הבנייה האוויריות העודפות משכנו.

על פי חוקי התכנון והבניה בניו יורק, על מנת לרכוש את זכויות האוויר הבלתי מנוצלות של חלקה סמוכה, יש לאחד שתי חלקות סמוכות (או יותר) לחלקה אחת. זכויות אוויר עשויות להיות מנוידות מחלקה אחת לשנייה, מכוח זכות, רק בדרך של איחוד חלקות.

העברת זכויות פיתוח מאפשרת להעביר זכויות פיתוח שאינן בשימוש מחלקה אחת לשנייה בנסיבות מוגבלות, בדרך כלל על מנת לקדם את השימור של מבנים היסטוריים, שטחים פתוחים או משאבים תרבותיים ייחודיים; למטרות כאלה, העברת זכויות עשויה להיות מותרת במקרים בהם ההעברה לא יכולה להיות מושלמת בדרך של מיזוג חלקות כאמור. במקרה של בניין לשימור, למשל, העברה עשויה להתבצע על ידי אישור מיוחד להעברה ממגרש היעוד המכיל את האתר המיועד לחלקת קרקע סמוכה או מעבר לכביש, או במגרש פינתי – לחלקה פינתית אחרת באותה הצומת.

#### **ד. דיני איכות סביבה החלים על פעילות החברה**

לפי חוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים בנושא השמירה על איכות הסביבה, החברות המוחזקות על ידי החברה עשויות להיות אחראיות לאיתור ולתיקון מפגעים וזיהומים בנכסים שהם ו/או שהיו בבעלות החברה.

האמור לעיל נובע מכך שבעליהם ו/או מפעליהם של מקרקעין, עשוי להידרש לאתר הימצאות של חומרים מסוכנים או רעילים או פליטות של מוצרי דלק או סכנות לפליטות בנכס האמור ולנקותם או לטפל בהם, וניתן להטיל עליו אחריות כלפי גופים ממשלתיים או צדדים שלישיים בשל נזק לנכס, עלויות החקירה, הניקוי והמעקב שצדדים אלה הוציאו בקשר לזיהום שאירע בפועל או זיהום צפוי. בנוסף, בעלים קודם או מפעיל קודם של נכס עשוי להיחשב כאחראי אף הוא במקרה בו הסיבה לגרימת הזיהום או המפגע ארעה במועד בו הוא היה הבעלים או המפעיל של הנכס. החוקים האמורים מטילים בדרך כלל אחריות לניקוי ואחריות ללא קשר לאשם, בין אם הבעלים, ו/או המפעיל ידעו או לא ידעו על נוכחות המזהם או גרמו או לא גרמו לנוכחות הזיהום. האחריות על פי חוקים אלה עשויה להיות ביחד ולחוד למלוא הסכום של עלויות החקירה, הניקוי והמעקב שכבר הוצאו או שיהיה צריך להוציא בשל הפעולות שיש לנקוט. אם כי צד שתוטל עליו אחריות ביחד ולחוד עשוי להיות זכאי להשתתפות מצדדים אחראים אחרים, הניתנים לזיהוי ובעלי כושר פירעון בגין חלקם ההוגן בעלויות. העלויות הללו עשויות להיות עלויות ניכרות ובמקרים מסוימים אף לעלות על שווי הנכס. נוכחות של חומר מזהם או מחדל לפעול בצורה הולמת לניקוי מקרקעין שזוהמו, עלולים לפגוע ביכולת החברה למכור או להשכיר את הנכס או ליטול הלוואות תוך שימוש בנכס כבטוחה ועלולים לפגוע בהשקעתה.

יצוין כי בהתאם ל-New York City Local Law of 2004, במסגרת מערך החוקים המקומי של העיר ניו יורק, נקבע כי על בעל דירה המשכיר דירה להורים עם ילדים מתחת לגיל 6, לבחון לפני השכרת הדירה, האם הצבע בדירה הוא מבוסס עופרת, Lead-based paint, ולפעול להסרתו, ככל שנמצא שכזה. בנוסף, הנחיות עיריית ניו יורק קובעות כי על כל בעלי הדירות אשר בדירותיהם המושכרות חומרי

<sup>58</sup> כפוף להתאמות / הפחתות.

אסבסט, לפעול להסרת מפגע זה. כמו כן, החל משנת 1978 חל איסור לעשות שימוש בבנייה בחומרים האמורים.

למיטב ידיעת החברה אין לה חשיפה למפגעים כאמור לעיל.

#### ה. פרטים על אופן הרישום ומימוש שעובדים במדינת ניו יורק:

##### i. כללי

שעבוד נכסי נדל"ן בדרגה ראשונה לטובת מלווים בארה"ב יכול ויעשה בשתי דרכים שונות: האחת Mortgage והשנייה Deed of Trust, זאת כתלות בדין המקומי בו נמצאים הנכסים. יצוין כי, לרוב, רק אחת מהדרכים האמורות היא אפשרית במדינה רלוונטית, אולם קיימות מדינות אחדות בארה"ב בהן שתי הדרכים ישימות. כך לדוגמה, במדינת ניו יורק שעבוד יעשה בדרך של Mortgage ואילו במדינת טקסס שעבוד יעשה בדרך של Deed of Trust. בהתאם לכך, גם אופן מימוש שעבוד משתנה בין המדינות כך שלרוב, במקום שבו שעבוד נעשה בדרך של Mortgage, מימוש השעבוד יעשה במסגרת הליך שיפוטי (judicial) ואילו במקום שבו שעבוד נעשה בדרך של Deed of Trust, מימוש השעבוד יעשה שלא במסגרת הליך שיפוטי (non-judicial).

הלוואות בארה"ב יכול שתהיינה מסוג "ללא זכות חזרה ללווה" (הלוואת non-recourse), כלומר שבעת אירוע הפרה יוכל המלווה להיפרע באמצעות מכירת הנכס המשועבד, לאחר שימוש הסעדים העמודים לרשותו, לרבות מימוש הנכס, אך אינו יכול "לחזור" ולתבוע את הלווה בעצמו (תאגיד הנכס המחזיק בזכויות הנכס המשועבד) לכל סכום העולה על תמורת מכירת הנכס כאמור. הלוואות non-recourse כוללות לרוב רשימת חריגים לכלל האמור אשר בקרונם יכול המלווה לחזור ללווה. לדוגמה: הצגת מצגי שווא, הונאה, מעילה, פתיחת הליך חדלות פירעון ברמת הלווה או הפרות הקושרות לאיכות הסביבה (החריגים האמורים ידועים בכינוי non-recourse carveouts, שהם לרוב זהים ל-bad acts הכלולים בערבות ה-non-recourse carve out, הידועה גם בשם ערבות bad boy).

##### ii. אירוע הפרה של הלוואה

בעת אירוע הפרה של הלוואה, אשר מקימה עילה להעמדת ההלוואה הספציפית לפירעון מיד, הלווה יפעל בהתאם להוראות הסכם ההלוואה הרלוונטי והדין החל באותה מדינה, בין בהליך שנעשה במסגרת של הליך שיפוטי (judicial) או בין בהליך שלא נעשה במסגרת הליך שיפוטי (non-judicial). נכון למועד התשקיף, עיקר פעילות החברה מתמקדת במדינת ניו יורק בה הליך מימוש נעשה במסגרת הליך שיפוטי (Judicial).

##### iii. הליך מימוש נכסים במדינת ניו יורק, בה הליך המימוש נעשה במסגרת הליך שיפוטי (judicial)

במדינות כמו ניו יורק הליך מימוש בטוחה הינו בפיקוח בית משפט מקומי (judicial), שמשמעותו היא פתיחת הליך משפטי על המלווה כנגד הלווה על מנת לממש את זכויותיו מכוח הסכם ההלוואה. זכיית המלווה בהליך המשפטי האמור תקנה לו את הזכות למכור את הנכס הרלוונטי במכירה פומבית, לכל המרבה במחיר.

ככלל, על מנת לפתוח בהליכי מימוש בטוחה (Foreclosure), על המלווה להגיש תביעה (summons and complaint) בבית המשפט הרלוונטי של המדינה הרלוונטית. הליך הגשת התביעה כרוך בהגשת מסמכים שונים, תשלום אגרה והמצאה של מסמכי התביעה על ידי המלווה (כעת התובע) ללווה (כעת הנתבע) בהליך הידוע תחת הכינוי service of process. בהתאם לכללים החלים בכל מדינה ומדינה, לנתבע (הלווה) זמן קצוב להגשת תשובה (לרוב בין 20 ל-30 ימים), כתב הגנה ותביעות נגדיות כלשהן נגד המלווה שלאחריהן מתחיל לרוב הליך גילוי מסמכים (discovery). כמו כן, בשלב זה המלווה רשאי לבקש מביהמ"ש כי ימונה כונס נכסים לניהול הרכוש ו/או לגביית דמי שכירות במהלך משפט. במקרה שהלווה (הנתבע) אינו משיב לתביעה כאמור, יכול בית המשפט לפסוק "פסיקת הפרה" (default judgment), שמשמעותו היא זכיה של המלווה המקנה לו את הזכות לפעול למכירת הנכס כאמור. במקרה שהלווה (הנתבע) משיב לתביעה אך אינו מספק הגנה משמעותית דיה לטענות הלווה ולא קיימות אי הסכמות עובדתיות מהותיות בין הצדדים, רשאי הלווה לדרוש

מבית המשפט החלטה מזוהרת (summary judgment), שהינה לרוב החלטה במעמד צד אחד מבלי לערוך משפט שלם. האמור יבוצע על ידי הגשת הודעה על בקשה לפסיקה מזוהרת (motion of summary judgment). בדומה להליך הראשי, ללווה ניתנת ההזדמנות להתנגד לבקשה ולמלווה ניתנת ההזדמנות להגיש תשובה. ביהמ"ש רשאי לתת פסק דין במסגרת summary judgment על כלל התיק, לסרב ל-summary judgment, ולהורות על קיום משפט או דיון כדי להכריע בסוגיות מסוימות. לוחות הזמנים לקבלת החלטת בית המשפט משתנים בין המדינות השונות ועשויים להיות גם משופעים מהעומס הקיים בבית המשפט הרלוונטי. בחלק מההליכים החלטות של ביהמ"ש מתקבלות לעיתים כבר במהלך השימוע. לאחר קבלת החלטת בין המשפט לטובת המלווה, בין במסגרת summary judgment ובין במסגרת הליך המשפטי המלא, בית משפט יפיק פסיקת מימוש (judgment of foreclosure) שלאחריו מפורסם בפומבי דבר מכירת הנכס במכירה פומבית, מיקום ומועד מכירה הפומבית. במדינת ניו יורק, לאחר שהפוסק הגיש את הדו"ח שלו לבית המשפט, המלווה רשאי להגיש בקשה לפסק דין בעניין מימוש השעבוד ומכירה (Judgment of Foreclosure and Sale). אם אושר, פסק הדין יכלול מינוי פוסק למכירת הרכוש במכירה פומבית וכן יכלול תנאים אחרים בנוגע למכירה. המכירה הפומבית למימוש השעבוד נערכת לרוב מספר שבועות או חודשים לאחר מינוי הפוסק. לאחר המכירה, הפוסק נדרש להפקיד את תקבולי המכירה בחשבון נאמנות לצורך ביצוע תשלומים שנקבעו בפסק הדין כאמור לעיל.

במדינת ניו יורק, בהנחה שמאושר summary judgment (או שמשפט או דיון בנוגע לחבות מוכרעים לטובת המלווה), השופט מוציא לרוב צו מינוי פוסק (order of reference) אשר במסגרתו ממונה פוסק (referee) לחישוב סכום הכסף אותו חייב הלווה (כלומר קרן, ריבית, חיובים בפיגור, אגרות ועלויות, תשלומים נוספים וכד'). לאחר שהפוסק הגיש דו"ח לבית המשפט, המלווה רשאי להגיש בקשה לפסק דין בעניין מימוש השעבוד ומכירה (Judgment of Foreclosure and Sale). אם אושר, פסק הדין יכלול מינוי פוסק למכירת הרכוש במכירה פומבית וכן יכלול תנאים אחרים בנוגע למכירה. המכירה הפומבית למימוש השעבוד נערכת לרוב מספר שבועות או חודשים לאחר מינוי הפוסק. לאחר המכירה, הפוסק נדרש להפקיד את תקבולי המכירה בחשבון נאמנות לצורך ביצוע תשלומים שנקבעו בפסק הדין כאמור לעיל.

במכירה הפומבית כאמור, הנכס נמכר לכל המרבה במחיר. המלווה בעצמו רשאי להשתתף במכירה הפומבית ורשאי להציע למחול את מלוא סכום הלוואה וריבית צבורה שלא שולמה, כולל הוצאות ואילו צדדים אחרים רשאים להשתתף במכירה הפומבית להציע את רכישת הנכס במזומן או שווי מזומן. אם ההכנסות מהמכירה אינן מספיקות לכיסוי הסכום אותו חייב הלווה, אזי המלווה רשאי לבקש מבית המשפט כי יפסוק deficiency judgment כנגד הלווה וכנגד ערבים כלשהם לסכום ההלוואה, בניכוי הגבוה מבין שווי השוק של הנכס או מחיר המכירה (בפועל) של הנכס. יצוין כי מרבית הלוואות החברה הן מסוג Non-Recourse ובהלוואות מסוג זה ניתן לפסוק deficiency judgment כנגד הלווה רק במקרים בהם הלווה ו/או הערב ביצעו פעולות אסורות (bad boy acts) כהגדרתן בהסכמי הלוואה ו/או הערבות.

בחלק מהמדינות, במועדים מסוימים במהלך ההליך ולפני מכירתו הסופית, תינתן ללווה הזכות לפדיון, שהיא הזכות החוקית לשלם את החוב הכולל לשם השבת הרכוש, עד למכירה. ללווה גם עומדת הזכות לערער על כל צו או פסק דין והוא רשאי, לקבל צו לעיכוב הליכים על פי תנאים שייקבעו על ידי בית המשפט.

#### 1. "Economic Substance (Companies and Limited Partnerships) Act 2018" באיי הבתולה הבריטיים

ביום 1 בינואר 2019, נכנס לתוקף באיי הבתולה הבריטיים ה-"Economic Substance (Companies and Limited Partnerships) Act 2018" (להלן בס"ק זה: "החוק").

החוק חל על תאגידים המאוגדים באיי הבתולה הבריטיים, אשר במהלך התקופה הקבועה בחוק, עוסקים ומייצרים הכנסות מהפעילויות המוגדרות בחוק כ-"פעילויות רלוונטיות". על תאגיד כאמור שנכנס לתחולת החוק, לעמוד בדרישות "מהות כלכלית" הקבועות בחוק בהתאם וביחס לפעולה הרלוונטית בה הוא עוסק.

כמו כן, החוק דורש מתאגידים המאוגדים באיי הבתולה הבריטיים (בין אם אלו נדרשים לעמוד בדרישות של מהות כלכלית ובין אם לאו) לספק מידע בדבר פעילותיהם ל-BVI's International Tax Authority (להלן בס"ק זה: "ITA"), זאת על בסיס שנתי ולצורך בחינת עמידתם בדרישות החוק. לעניין זה יצוין כי על פי דיני איי הבתולה הבריטיים, אי עמידה בדרישות מהות כלכלית חושף את התאגיד לקנס אזרחי ואי עמידה בחובה לספק מידע ל-ITA כאמור ללא הסבר מניח דעת או העברת מידע שגוי בכוונה, מהווים עבירה כאמור.

תאגיד המאוגד באיי הבתולה הבריטיים שהוא תושב חוץ לצרכי מס (ביחס לאיי הבתולה הבריטיים) פטור מדרישות "מהות כלכלית", אך נדרש לספק מידע ל-ITA בדבר פעילויותיו ומקום תושבות המס שלו.

כאמור בסעיף 1.10.2 להלן, החברה שקופה לצרכי מס ומשכך ועל בסיס ניתוח שערכה החברה בעניין, החברה מגישה, באמצעות הסוכן הרשום שלה באיי הבתולה הבריטיים, דיווחים רלוונטיים המשקפים את עמדת החברה כי היא פטורה מדרישות "מהות כלכלית".

#### 1.7.1.10. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

לפרטים על משטר המס החל על החברה, ראו בסעיף 1.10.2 להלן.

## 1.7.2. פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב – מצרף

### 1.7.2.1. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 2023, 2022, ו-2021.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2021	2022	2023	
(באלפי דולר)			
22,160	27,046	27,654	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
17,568	7,725	17,384	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
-	17,649	19,403	NOI מנכסים זהים, בשנתיים האחרונות (מאוחד)
-	15,121	16,613	NOI מנכסים זהים, בשנתיים האחרונות (חלק החברה)
18,481	21,528	22,141	סך הכול NOI (מאוחד)
17,045	19,009	17,923	סך הכול NOI (חלק החברה)

### 1.7.2.2. טבלת פרמטרים לפי אזורי גיאוגרפיים

אזור גיאוגרפי – ארה"ב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים מאקרו כלכליים: <sup>59</sup>
2021	2022	2023	
23.02	25.66	27.61	תוצר מקומי גולמי (בטריליון דולר) (PPP)
69.37	75.18	83.06	תוצר לנפש (באלפי דולר) (PPP)
8.6%	3.2%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
9.5%	8%	10.5%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
7%	7.1%	3.35	שיעור אינפלציה <sup>60</sup>
1.90%	3.8%	4.25%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>61</sup>
AA+	AA+	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>62</sup>
3.11 ש"ח	3.51 ש"ח	3.62 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה <sup>63</sup>

<sup>59</sup> הנתונים המפורטים לעיל בדבר תוצר מקומי גולמי ותוצר לנפש בארה"ב נלקחו מאתר הלשכה לניתוח כלכלי (Bureau of Economic Analysis).

<sup>60</sup> (Analysis) במחלקת המסחר של ארצות הברית (United States Department of Commerce), בכתובת: <https://www.bea.gov>. נתונים על שיעור האינפלציה בארה"ב נלקחו מאתר הלשכה לסטטיסטיקה של משרד עבודה של ארצות הברית (Bureau of Labor Statistics), בכתובת: <https://www.bls.gov>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הלשכה לסטטיסטיקה של העבודה להכללת המידע האמור לעיל, שהוא מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>61</sup> נתונים על ממוצע התשואה על החוב הממשלתי המקומי לטווח ארוך מבוססים על נתוני מחלקת האוצר של ארצות הברית (United States Treasury), ביחס לתשואות של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של 30 שנים, בכתובת: <https://tradingeconomics.com/united-states/government-bond-yield>.

<sup>62</sup> הנתונים על דירוג החוב הממשלתי של ארה"ב לטווח ארוך ע"י S&P נלקחו מאתר Trading Economics, בכתובת: <https://tradingeconomics.com>. United States - Credit Rating. יצוין כי החברה לא פנתה לאתר למען קבלת הסכמתו להכללת המידע האמור לעיל, שהוא מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>63</sup> הנתונים בדבר שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה נלקחו מאתר בנק ישראל, בכתובת: <https://www.boi.org.il>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת המידע האמור לעיל, שהוא מידע פומבי שפורסם לציבור.

לסקירות על הסביבה הכללית באזורים בהם מציגה החברה את פעילותה בפרק תיאור עסקי החברה, ראו בסעיף 1.6 לעיל.

### 1.7.3. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב - פילוחים ברמת תחום הפעילות

בטבלה שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של החברה בניו יורק, לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2022, ו-2023.

#### 1.7.3.1. טבלה מצרפית לתחום הנדל"ן להשקעה בניו יורק (שימוש – מגורים<sup>64</sup>)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
607,562	651,178	743,511	במאחד	פילוח שטחי נדל"ן מניב (ר"ר)
533,290	561,694	514,939	חלק החברה	
488,912	464,843	567,857	במאחד	שווי נדל"ן מניב (באלפי דולר)
426,892	380,123	400,723	חלק החברה	
18,481	21,528	22,973	במאחד	NOI
16,811	19,009	18,756	חלק החברה	
(6,013)	(2,460)	(18,190)	במאחד	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי דולר)
(6,363)	(1,218)	(10,461)	חלק החברה	
48	64	66	במאחד	דמי שכירות ממוצעים לר"ר לשנה (בדולר)
43	61	66	חלק החברה	
49	66	70	שכירות חופשית	
50	52	59	שכירות RS	
94%	98%	98%	במאחד	שיעורי תפוסה ממוצעים
96%	98%	98%	חלק החברה	
45	41	44	במאחד	מספר מבנים מניבים
45	41	44	חלק החברה	
3.78%	4.26%	4.05%	במאחד	שיעורי תשואה ממוצעים בפועל
3.94%	4.27%	4.68%	חלק החברה	

<sup>64</sup> כולל שימוש מסחרי Retail בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

### 1.7.3.2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

הסכמי השכירות שנחתמו בנכסי הנדל"ן המניב למגורים של החברה, עם שוכרי יחידות דיור, הם לתקופה של עד שנה אחת או שנתיים בלבד. לפיכך, אין לחברה נתוני צבר הכנסות מהסכמי שכירות חתומים לתקופה ארוכה מזו.

להלן נתונים על הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם שטחים לשימוש מסחרי, הגם שהכנסות אלה אינן מהותיות לחברה, נכון למועד פרסום הדוח.

אזור	תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים					בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים		
			הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	קבועים מרכיבים	מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
		(באלפי דולר)		(SF)		(באלפי דולר)		(SF)		
ניו יורק	שנת 2024	רבעון 1	360	-	-	-	-	-	-	-
		רבעון 2	360	-	-	-	-	-	-	
		רבעון 3	360	-	-	-	-	-	-	
		רבעון 4	360	-	-	-	-	-	-	
	שנת 2025		1,413	-	1	2,400	1,413	-	1	2,400
	שנת 2026		1,301	-	1	1,510	1,301	-	1	1,510
	שנת 2027		1,275	-	-	-	1,275	-	-	-
	שנת 2028 ואילך		8,998	-	13	32,381	8,998	-	13	32,381
	סה"כ		14,427	-	15	36,291	14,427	-	15	36,291

### 1.7.3.3. גילוי מצרפי על נכסים מניבים בהקמה :

אזור	משתנים	לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר		
		2021	2022	2023
		(באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		
ניו יורק - מגורים	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)	9	4	2
	סך הכול שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה	179,500	69,819	7,403
	סך הכול עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) <sup>65</sup>	10,279	4,629	2,876
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד)	77,109	36,927	15,300
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	8,210	3,820	300
	סך הכול יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה)	8,210	3,820	300
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	---	---	---
	הכנסה תקופתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)	---	---	---

<sup>65</sup> עלויות שהושקעו לא כוללות את עלות רכישת הקרקע.

#### 1.7.4. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### 1.7.5. רכישת ומכירת נכסים

אזור: ניו יורק	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2021	2022	2023
		באלפי דולר (אלא אם צוין אחרת)		
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה (#)	-	(2)	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	NOI של נכסים שנרכשו	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (ר"ר)	-	-	-
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה (#)	-	13 <sup>(3)</sup>	3 <sup>(1)</sup>
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה	-	105.7	11,145
	NOI של נכסים שנמכרו	-	3,234	330
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (ר"ר)	-	108,243	25,856
	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים	-	(2,197)	(235)

#### מכירת נכסים בשנת 2021:

(1) במהלך שנת 2021, התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויות בנכסיה כמתואר להלן (העסקה האמורה הושלמה):

שם הנכס ומיקומו	מועד ההתקשרות	התמורה בגין המכירה (באלפי דולר)	שיעור החזקה בנכס עובר למכירה	שיעור החזקה בנכס לאחר מכירה (בשרשור סופי)	פרטים נוספים
302 Graham	פברואר 2021	1,000 <sup>66</sup>	100%	50%	-
540 Driggs יצוין כי זכויות החברה בנכס נמכרו בחודש ספטמבר 2022. לפרטים ראו ס"ק (3) להלן.	08/04/2021	2,400	100%	25%	בהתאם להסכמות עם השותף החדש, חלוקות הנובעות מהנכס יחולו ראשית לשותף להחזר השקעתו (2.4 מיליון דולר) ולאחר מכן 25% לחברה ו-75% לשותף.
88 Guernsey	13/09/2021	7,745	100%	0%	-

#### רכישת ומכירת נכסים בשנת 2022:

(2) במהלך שנת 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות באחד מנכסיה כמתואר להלן (העסקה האמורה הושלמה):

במהלך חודש יוני 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה מוחזקת שלה, בעסקה לרכישת זכויות מהשותף בנכס החברה הידוע בשם 319 Lenox, בתמורה כוללת בסך של כ-4.8 מיליון דולר. טרם ביצוע העסקה, החזיקה החברה בכ-49% מהזכויות בנכס האמור והשותף החזיק ביתר 51% מהזכויות בנכס. במסגרת העסקה רכשה החברה כ-48.5% נוספים מהזכויות בנכס, כך שלאחר ביצוע העסקה החברה מחזיקה בכ-97.5% מהזכויות בנכס. יצוין כי ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה אישרו את העסקה האמורה, וסיווגו אותה כעסקה לא חריגה אשר לבעל השליטה עניין אישי בה, בהיותו של השותף בנכס שותף של החברה ושל בעל השליטה במספר נכסים נוספים.

(3) במהלך שנת 2022, השלימה החברה עסקה למכירת 13 נכסים של החברה, ביחד ולצד בעלי השליטה בחברה (להלן: "העסקה"). יוזכר כי העסקה הושלמה בשלושה שלבים כדלקמן:

א. השלב הראשון - ביום 7 בספטמבר 2022, השלימה החברה את השלב הראשון בעסקה, ביחס ל-67<sup>66</sup> מתוך 13 הנכסים הנמכרים, כהגדרת המונח בדוח העסקה, בתמורה לכ-53.7 מיליון דולר מתוך סך היקף העסקה של החברה של כ-118 מיליון דולר. השלמת השלב הראשון בעסקה כאמור, יצרה לחברה עודף תזרימי נטו **בהיקף של כ-11.1 מיליון דולר**, לאחר הוצאות עסקה ובניכוי ההלוואות שהיו קיימות בנכסים האמורים. כמו כן, בד בבד עם השלמת השלב הראשון הושלמה העסקה ביחס לארבעת הנכסים אשר נמכרו על ידי בעלי השליטה לצד החברה כמפורט בדוח העסקה. לפרטים על השלמת חלק זה בעסקה, ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 8 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-093312), אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. השלב השני - ביום 11 באוקטובר 2022, השלימה החברה את השלב השני בעסקה, ביחס ל-2<sup>68</sup> נכסים נוספים (כלומר יחד עם

<sup>66</sup> התמורה שולמה בדמות השקעה ב-302 Graham LLC בתמורה להקצאה של 50% מהזכויות.

<sup>67</sup> הנכסים שנמכרו במסגרת השלב הראשון של עסקת המכירה: 41 Skillman Ave.; 273 Leonard St.; 209 Monterose; 152 South 4th St.; 540 Driggs Ave.; 725 Metropolitan.

<sup>68</sup> הנכסים שנמכרו במסגרת השלב השני של עסקת המכירה: 96 Bedford Ave.; 555 Grand St.



ששת הנכסים הראשונים שהעסקה לגביהם הושלמה כאמור בס"ק א' לעיל - סה"כ 8 נכסים) בתמורה לכ-6 מיליון דולר, באופן שיצר לחברה תזרים עודף נקי (לאחר הוצאות עסקה ובניכוי ההלוואות הקיימות בנכסים מהאמורים) **בהיקף של כ-5.5 מיליון דולר**. לפרטים על השלמת חלק זה בעסקה, ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 11 באוקטובר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-101547), אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

ג. השלב השלישי והאחרון - ביום 7 בנובמבר 2022, הושלם החלק האחרון של עסקת המכירה ביחס ל-5<sup>99</sup> הנכסים האחרונים בעסקה (כלומר יחד עם שמונת הנכסים הקודמים שהעסקה לגביהם הושלמה כאמור בס"ק א' וב' לעיל - סה"כ 13 נכסים) בתמורה לכ-46 מיליון דולר, באופן שיצר לחברה תזרים עודף נקי (לאחר הוצאות עסקה ובניכוי ההלוואות הקיימות בנכסים מהאמורים) **בהיקף של כ-13.34 מיליון דולר**. עם השלמת חלק זה בעסקה, פרעה החברה את הלוואות הגישור בסך של כ-10 מיליון דולר אשר ניטלה על ידה כמפורט בסעיף 1.9.7.4 לדוח התקופתי לשנת 2022. לפרטים על השלמת חלק זה בעסקה, ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 8 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-134161), אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

**לפרטים נוספים על העסקה, ראו דוח מיידי מיום 6 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-043522) (להלן: "דוח העסקה"); דוח מיידי מיום 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067483), דוח מיידי של החברה מיום 2 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-098320), דוח מיידי מיום 8 בספטמבר 2022, מספר אסמכתא: 2022-01-093312, דוח מיידי מיום 2 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-123403), דוח מיידי מיום 11 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-101547) וכן דיווח מיידי מיום 8 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-134161) (להלן: "דוחות ההפניה"), אשר הפרטים על פיהם מובאים בדוח זה על דרך ההפניה (דוח העסקה ודוחות ההפניה לעיל: "הדוחות הקודמים").**

(\*) להלן פרטים על נכסים שהזכויות בהן הועברו לחברה ללא תמורה במזומן, בתקופה שלאחר ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה:

שם הנכס ומיקומו	מועד העברה לחברה	התרומה להון העצמי של החברה (באלפי דולר)	שווי הנכס במועד התרומה (באלפי דולר)	פרטים נוספים
96 Bedford Avenue יצוין כי זכויות החברה בנכס נמכרו בחדש אוקטובר 2022. לפרטים ראו ס"ק (3) לעיל.	אוק' 2018	1,400	9,400	ראו בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים להלן
555 Grand St. יצוין כי זכויות החברה בנכס נמכרו בחדש אוקטובר 2022. לפרטים ראו ס"ק (3) לעיל.	מאי 2019	1,100	10,150	ראו בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים להלן

1.7.6. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה שלושה נכסים בתחום הפעילות אשר נחשבים נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, אשר הסכום בהם הם מוצגים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ו/או ההכנסות המיוחסות להם מהוות 5% או יותר מסך ההכנסות המאוחדות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

נכסי נדל"ן מניב:

- א. 832 Lexington Ave. - נכס מס' 25 ;
- ב. 2815 Atlantic Ave. - נכס מס' 40 ;
- ג. 49 Wykoff St. - נכס מס' 44 ;

1.7.6.1. נכס מניב מהותי – 832 Lexington Av. – נכס מספר 25

832 Lexington Av. <i>Bed Stuy, Brooklyn, NY</i> <i>(25#)</i>																		
פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת																		
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		תקופה שנה /	ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	NOI (במונחים שנתיים) מתואם לתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערון	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
NOI מייצג	שיעור היוון																	
1,144	5.1%	2023	25,300	25,300	1,746	1,473	1,473	5.82%	5.82%	73%	(941)	100%	46	Bowery Valuation <sup>70</sup>	היוון תזרים מזומנים (Income Approach)			
1,093	4.75%	2022	26,200	26,200	1,621	1,347	1,347	5.14%	5.14%	70%	(359)	100%	60			אזור	ניו יורק, ברוקלין	
																שימוש עיקרי	מגורים	
1,056	4.50%	2021	26,500	26,500	1,404	1,171	1,171	4.42%	4.42%	69%	30	100%	57				עלות מקורית (כולל עלות הקמה)	20,815
																	טיפול חשבונאי	איחוד
<p><b>הערות:</b></p> <p>- בנכס נעשה שימוש בתוכנית תמריצי המס 421a וכתוצאה מכך השכירות בנכס תחסה תחת תוכנית ייצוב שכירות RS.</p> <p>הנכס ייהנה מהטבות מס (Tax Abatement) במשך 15 שנה. שנת 2023 היא השנה ה-6 מתוך 15. ב-5 שנים האחרונות של תקופת הטבות המס האמורה, יופחת שיעור ההטבות בהדרגה, ב-20% בכל שנה. גובה הטבת המס שחושבה לצורך הערכת שווי הנכס ליום 31.12.2022 הוא 3,144 אלפי דולר. גובה הטבת המס שחושבה לצורך הערכת שווי הנכס ליום 31.12.2023 הוא 2,854 אלפי דולר. פרטים על השטח:</p> <p>46 יח' מגורים (מתוך 46 יח' RS) וכן 22 מקומות חניה.</p>																	מועד רכישת הנכס:	אוק' 2014
																	חלק ההחברה בנכס:	100%
																	מועד השלמת הבנייה או השיפוץ:	רבעון 1, 2018
																	שטח ברוטו (SF)	34,806
																	מספר יחידות	46

<sup>70</sup> לפרטים על מעריך השווי, ראו בסעיף 5.2 בפרק ב' - דוח הדירקטוריון להלן.

1.7.6.2. נכס מניב מהותי – 2815 Atlantic Ave. – נכס מספר 40

2815 Atlantic Ave. Brooklyn, NY (40#)																		
פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת																		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה		מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI (במונחים שנתיים) מתואם לתקופה	NOI בפועל בתקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שנה / תקופה			
NOI מייצג	שיעור היוון																	
1,362	5.5%	היוון תזרים מזומנים (Income Approach)	Bowery Valuation	38	100	2,063	68%	2.8%	2.8%	1,104	1,104	2,300	39,100	39,100	2023	אלפי דולר	ציון מטבע פעילות	
1,193	5%			-	-	7,233	53%	-	-	-	-	-	35,900	35,900	2022	ניו יורק, ברוקלין	אזור	
																מגורים	שימוש עיקרי	
-	-	גישת ההשוואה Sales Comparison	Bowery Valuation	-	-	(886)	77%	-	-	-	-	-	15,700	15,700	2021	26,800	עלות מקורית (כולל עלות הקמה)	
																שווי מאזני (שליטה משותפת) (ת)	טיפול חשבונאי	
<div>הערות:</div> <div>הקמת הנכס הושלמה בשנת 2022 והנכס לא הניב כל הכנסה בשנת 2022.</div> <div>בנכס נעשה שימוש בתוכנית תמריצי המס 421a וכתוצאה מכך השכירות בנכס תחסה תחת תוכנית ייצוב שכירות RS.</div> <div>הנכס ייחנה מהטבות מס (Tax Abatement) במשך 35 שנה.</div> <div>גובה הטבת המס שחושבה לצורך הערכת שווי ליום 31.12.2022 הנכס הוא 12,614 אלפי דולר.</div> <div>גובה הטבת המס שחושבה לצורך הערכת שווי ליום 31.12.2023 הנכס הוא 13,700.</div> <div>פרטים על השטח: 68 יח' מגורים (מתוכן 68 יח' RS); 9 קומות.</div>																		
																	ינואר 2019	מועד רכישת הנכס:
																	20%	חלק ההחברה בנכס:
																	2022	מועד השלמת הבנייה או השיפוץ:
																	61,674	שטח ברוטו (SF)
																	68	מספר יחידות

49 Wykoff St.  Brooklyn, NY  (44#)																	
פריט מידע – נתונים לפי 100%, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת																	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה		מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (בשקלול שנתי) (בדולר)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור תשואה מתואם לתקופה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI (במונחים שנתיים) מתואם לתקופה	NOI בפועל בתקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה	שנה / תקופה		
NOI מייצג	שיעור היוון																
1,805	6.25%	היוון תזרים מזומנים (Income Approach)	Bowery Valuation	57	75%	(2,232)	68%	5.66%	0.41%	1,805	129	538	31,900	31,900	2023	אלפי דולר	ציון מטבע פעילות
1,790	6%			-	-	(568)	66%	-	-	-	-	-	33,000	33,000	2022	ניו יורק, ברוקלין	אזור
1,056	4.50%			-	-	146	-	-	-	-	-	-	15,700	15,700	2021	37,183	עלות מקורית (כולל עלות הקמה)
																איחוד	טיפול חשבונאי
																פברואר 2020	מועד רכישת הנכס:
																49%	חלק ההחברה בנכס:
																רבעון 4, 2023 <sup>71</sup>	מועד השלמת הבנייה או השיפוץ:
																31,875 מסחר + 8,500 מגורים	שטח ברוטו (SF)
																11 מסחר; 3 מגורים	מספר יחידות

71 הושלם באופן מהותי (substantially completed).

1.7.7. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד לחברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה נכס אחד בתחום הפעילות אשר נחשב כנכס מניב מהותי מאוד, אשר הסכום בהם הוא מוצג מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ו/או ההכנסות המיוחסות לו מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות המאוחדות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

א. 125 Borinquen Place – נכס מס' 27.



### 1.7.7.1 125 Borinquen – נכס מס' 27

#### א. הצגת הנכס :

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	125 Borinquen נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%
Williamsburg – בשכונת 125 Borinquen Pl, Brooklyn, NY	מיקום הנכס:
בית דירות בן 7 קומות הממוקם בשכונת Williamsburg שבברוקלין, ניו יורק. הנכס הוקם על ידי החברה והקמתו הושלמה בחודש יולי 2018 ואכלוס הנכס החל בחודש אוגוסט 2018. הנכס כולל 125 דירות להשכרה המשתרעות על שטח בניין ברוטו של כ-129,722 ר"ר. בנכס אזורים משותפים לרווחת שוכרי הבניין כגון גג פתוח, חדר כושר, חדר הקרנת סרטים וטרקלין דיירים. כמו כן, החלק התחתון של הנכס מיועד להשכרה לצורכי מסחר Retail. כמפורט להלן, בנכס 100 דירות המיועדות להשכרה בשכירות חופשית (free rent) ו-25 דירות המיועדות להשכרה בשכירות בת השנה.	תיאור קצר של הנכס:
- 125 יחידות דיור – שטח בניין ברוטו של כ-129,722 ר"ר (6 דירות סטודיו, 41 דירות חדר יחיד, 77 דירות שני חדרים ודירת שלושה חדרים אחת); - כ-7,050 ר"ר של שטחי מסחר (Retail) להשכרה; - 63 מקומות חניה.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
מלוא הזכויות (100%) בנכס מוחזקות על ידי Grand Residences LLC (חברת הנכס) המוחזקת במחציתה (50%) על ידי Borinquen Holdings NY LLC, המוחזקת במלואה (100%) על ידי Noble Holdings, חברה מוחזקת (100%) של החברה. לפרטים ראו בתרשים ההחזקות בסעיף 0 לעיל.	מבנה ההחזקה בנכס:
50%, לפרטים על עיקרי הסכם התפעול בין החברה לבין השותף בנכס, ראו בסעיף א.1. להלן.	חלק החברה בפועל בנכס:
לפרטים על עיקרי הסכם התפעול בין החברה לבין השותף בנכס, ראו בסעיף א.1. להלן.	ציון שמות השותפים לנכס:
פברואר 2013	תאריך רכישת הנכס:
בעלות.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
רשומות.	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
בנכס נעשה שימוש בתוכנית תמריצי המס 421a וכתוצאה מכך 20% מהיחידות למגורים המושכרות בנכס זה, לאחר השלמתו, יחסו תחת תוכנית ייצוב שכירות בר השנה. יצוין כי יתרת 80% היחידות למגורים בנכס זה יחסו תחת שכירות מפקחת (RS). עם זאת יצוין כי במועד ההשכרתן לראשונה, דמי השכירות נקבעו על פי תנאי השוק הקיימים. הנכס ייהנה מהטבות מס (Tax Abatement) במשך 25 שנה (הכוללות את תקופת הקמת הפרויקט). ב-5 שנים האחרונות של תקופת הטבות המס האמורה, יופחת שיעור ההטבה בהדרגה, ב-20% בכל שנה. איחוד, לפרטים בדבר שינוי השיטת ההצגה של הנכס בדוחות החברה החל מיום 21 במאי 2021, ראו בסעיף א.1. להלן.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת):

**א. להלן יפורטו עיקרי הסכם תפעול חברת הנכס של 125 Borinquen PI מחודש פברואר 2013<sup>72</sup> (להלן "בס"ק זה: "ההסכם", "חברת הנכס" ו-"הנכס", לפי העניין):**

- הצדדים להסכם: חברה מוחזקת של החברה ותאגיד בשליטת משפחת גאבה, שותף צד ג' (50%/50%) (להלן "בס"ק זה: "השותף" ו-"השותפים", לפי העניין).
- מטרת חברת הנכס: להחזיק, לממן, להקים, להשכיר, לתחזק, באופן ישיר או עקיף, את הנכס ולבצע כל פעולה חוקית נדרשת למימוש מטרות אלה.
- ניהול החברה: מנהלים יחד - חברה מוחזקת של החברה (100%) והשותף (להלן "בס"ק זה: "המנהלים").
- ניהול יומיומי: הניהול היומיומי מופקד בידי חברה מוחזקת של החברה (100%), אשר הייתה אחראית, בין היתר, בתקופת ההקמה על התקשרויות עם בעלי מקצוע וקבלנים וניהול הוצאות עד סכום שנקבע בהסכם וליווי הבנייה. הניהול היומיומי יימשך מתכונת זוהה גם לאחר השלמת הקמת הנכס.
- ערכות ביצוע: חברה מוחזקת של החברה (100%) התחייבה כלפי השותף וחברת הנכס לביצוע הקמת הנכס. בתוך כך, החברה המוחזקת כאמור התחייבה לשפות את השותף וחברת הנכס בקשר עם כל עיקול שיוטל על הנכס בתקופת ההקמה.
- החלטות מהותיות: בהסכם נקבעו החלטות המחייבות פה אחד של המנהלים, לרבות: (א) קביעת היקף פרויקט הקמת הנכס; (ב) מימון הפרויקט; (ג) מכירת הנכס; (ד) חלוקות; ו-(ה) אישור הוצאות מיוחדות.
- היפרדות: הסכם התפעול כולל מנגנון היפרדות מקובל בהסכמים מסוג זה.
- חלוקות (Distribution): חלוקות בחברת הנכס תאושרנה על ידי המנהלים.
- כספי חלוקה, כתוצאה ממכירת הנכס, יחולקו כדלקמן: (א) ראשית לשותף, עד לסך של 14.5 מיליון דולר<sup>73</sup>; (ב) שנית לשותפים עד להחזר מלוא השקעתם הנוספת בחברת הנכס (ככל שקיימת כזו); ו-(ג) שלישית לשותפים, באופן יחסי לשיעור החזקת כל שותף בחברת הנכס.
- כספי חלוקה, במהלך הרגיל של עסקי חברת הנכס, לרבות כתוצאה ממימון מחדש של הלוואה - יחולקו לשותפים, באופן יחסי לשיעור החזקת כל שותף בחברת הנכס.

**א.2. תיקון הסכם התפעול:**

על אף האמור לעיל, יצוין כי ביום 23 במרץ 2021, Borinquen Holdings NY LLC (חברה מוחזקת של החברה באמצעותה החברה מחזיקה בזכויותיה בנכס כמתואר בס"ק א' לעיל – להלן: "החברה המוחזקת") והשותף (כהגדרתו לעיל) חתמו על הסכם על פיו החברה המוחזקת תשמש כמנהלת יחידה (sole manager) של חברת הנכס, וככזו תהא רשאית לקבל כל החלטה בקשר עם עסקי חברת הנכס, חוץ מאשר בקשר עם מכירת הנכס או העברתו ומימון מחדש בנכס. בתמורה לכך, תעביר החברה המוחזקת לשותף 5% מהחלוקות שינבעו לה מחברת הנכס. ההסכם האמור יהיה ניתן לביטול בהודעה בכתב של החברה המוחזקת, שאז יחזור המצב לקדמותו בהתאם להוראות ההסכם המתואר לעיל. המהלך האמור בוצע בין היתר על רקע הפרת אמת המידה הפיננסית משטר הנאמנות (סדרה א') (לתיקון ריבית), יחס חוב ל-Cap בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והוא עשוי לסייע לחברה בעתיד בעמידה באמות המידה הפיננסיות שלה בהתאם

<sup>72</sup> כפי שתוקן ביום 25/03/2016 וביום 30/03/2016.

<sup>73</sup> יצוין כי חלק זה מהווה חלק מרכיב התמורה בגין כניסת שוורץ כשותף בהחזקה משותפת בחברת הנכס.



לשטר הנאמנות, אם וככל שתזדקק לכך.

### 3. הבהרה לתיקון הסכם התפעול:

ביום 21 במאי 2021, חתמו חברה מוחזקת של החברה והשותף על הבהרה (Clarification) לתיקון הסכם התפעול, אשר עיקריה כדלקמן:

- א. ביחס לסעיף בתיקון להסכם התפעול לפיו החברה המוחזקת תשמש כמנהלת יחידה (sole manager) של חברת הנכס המחזיקה בנכס, וככזו תהא רשאית לקבל כל החלטה בקשר עם עסקי חברת הנכס, חוץ מאשר בקשר עם מכירת הנכס או העברתו ומימון מחדש בנכס, הבהיר השותף כי החברה המוחזקת תהא רשאית לבצע מימון מחדש בנכס ללא אישור השותף, למעט מימון מחדש מעל LTV של 65% ו/או מעל ריבית בתנאי שוק.
- ב. כמו כן, ביחס לסעיף בתיקון להסכם התפעול, לפיו החברה המוחזקת תשמש כמנהלת היחידה (sole manager) של חברת הנכס המחזיקה בנכס, וככזו תהא רשאית לקבל כל החלטה בקשר עם עסקי חברת הנכס, הובהר כי ההחלטות כאמור כוללות, בין היתר, קביעת תקציב החברה המחזיקה בנכס, קביעת מדיניות השכרה (דיירים, דמי שכירות וכו'), ביצוע שינויים בנכס (שיפוצים), מדיניות חלוקה (למעט כמפורט בס"ק ג' להלן) וכן הניהול היומי יומי של הנכס (Day to day Management).
- ג. בקשר לסעיף בתיקון להסכם התפעול, לפיו בתמורה להתקשרות בתיקון להסכם, תעביר החברה המוחזקת לשותף 5% מהחלוקות שינבעו לה מחברת הנכס, הובהר כי אם השותף והחברה המוחזקת יסכימו שלא לבצע חלוקה של כספים פנויים בחברת הנכס (חלוקה של תזרים מזומנים פנוי, קרי NOI בניכוי שירות חוב ו-Capex), בכל תקופה שהיא ולשמור את הכספים האמורים בחברת הנכס, אזי אותם 5% להם זכאי השותף, ישמרו לזכותו עבור כל התקופה בה התיקון להסכם היה בתוקף.

בעקבות התיקון להסכם כאמור לעיל וההבהרה לתיקון ההסכם כאמור לעיל, איחדה החברה את דוחותיה של החברה המוחזקת בדוחות הכספיים שלה החל מיום 21 במאי 2021. החברה ציינה בדוחותיה הקודמים כי המהלך האמור בוצע בין היתר על רקע הפרת אמת המידה הפיננסית משטר הנאמנות (סדרה א') (לתיקון ריבית) יחס חוב ל-Cap, אולם, לנוכח התוצאות הכספיות של החברה בדוחותיה הכספיים עד למועד הדוח, החברה עודנה חורגת מאמת המידה של יחס חוב ל-Cap. לפרטים ראו בסעיף 6.8 לפרק ב' בדוח זה.

### ב. נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%		2023	2022	2021	בתאריך רכישת הנכס
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
שווי הוגן בסוף שנה	96,300	100,700	103,700	עלות הרכישה/ההקמה	66,247
ערך בספרים בסוף שנה	96,300	100,700	103,700	מועד הרכישה	2/2013
רווחי או הפסדי שערך	(4,985)	(3,502)	(261)	מועד השלמה	7/2018
שיעור תפוסה ממוצע (%) <sup>74</sup>	99%	98%	99%	NOI	ל.ר.

<sup>74</sup> נכון למועד הדוח, ביחס לדירות המושכרות בשכירות חופשית וללא דירות ה-HPD (דיוור בר השגה) (ללא חלק המסחר). יצוין כי דירות ה-HPD מושכרות בשיעור תפוסה של כ-100% נכון למועד הדוח.

בתאריך רכישת הנכס		2021	2022	2023	125 Borinquen נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
ל.ר	שיעור תפוסה (%)	129,573	129,573	129,573	שטחים מושכרים ברוטו בפועל (ר"ר)
		4,732	5,363	5,963	סך הכול הכנסות נטו
		79.22	78	81	דמי שכירות ממוצעים לר"ר, לשנה (בדולר)
		3,469	4,059	4,555	NOI
		3.35%	4.03%	4.73%	שיעור תשואה בפועל (%)
		3.35%	4.03%	4.73%	שיעור תשואה מותאם (%)
		125	125	125	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח (#)

### ג. פילוח הכנסות והוצאות:

2021	2022	2023	125 Borinquen נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%
(באלפי דולר)			<b>הכנסות:</b>
4,732	5,363	6,030	מדמי שכירות - קבועות
4,732	5,363	6,030	<b>סך הכול הכנסות נטו</b>
			<b>עלויות:</b>
1,212	1,034	1,408	ניהול, אחזקה ותפעול
51	34	26	הוצאות הנהלה וכלליות
1,263	1,338	1,434	<b>סך הכול עלויות:</b>
996	1,633	2,303	<b>רווח (הפסד):</b>
3,469	4,059	4,555	<b>:NOI</b>
1,412	1,969	2,475	<b>:FFO</b>

### ד. שוכרים עיקריים בנכס:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אין בנכס שוכרים עיקריים.

### ה. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

הסכמי השכירות שנחתמו ביחידות הדיור בנכס, עם שוכרים בודדים, הם לתקופה של עד שנה אחת. לפיכך, אין לחברה נתוני צבר הכנסות מהסכמי שכירות חתומים לתקופה ארוכה מזו.

### ו. מימון ספציפי

הלוואה א':		125 Borinquen	
		נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%	
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2023	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי דולר)
51,457	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2022	
51,358	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2021	
51,260	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
96,300	שווי הוגן ליום 31/12/2023:		

125 Borinquen נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%	הלוואה א':
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	
סך ההלוואה המקורי:	52,000
תאריך נטילת הלוואה המקורי:	31/05/2019
שיעור הריבית שבמועל (אפקטיבית) ליום 31/12/2023 (%):	3.9%
מועדי פירעון קרן וריבית:	הלוואת בלון, הנושאת תשלומי ריבית חודשיים ואשר תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון של ההלוואה. מועד פירעון אחרון: 06/06/2029 (תקופה של כ-10 שנים).
תניות פיננסיות מרכזיות:	לפרטים ראו בסעיף 1.9.2 להלן.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה):	לפרטים ראו בסעיף 1.9.2 להלן.
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום תקופת הדיווח:	נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בתניות המרכזיות של הלוואה זו.
האם מסוג non-recourse (כן/לא)	כן

## ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

125 Borinquen נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (באלפי דולר) ליום 31/12/2023
סוג		
משכנתא	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס, לרבות המחברים על הנכס, חוץ השכירות, תקבולים עתידיים לרבות דמי שכירות, וזכויות משפטיות.	52,000
דרגה ראשונה	ערבות מקובלת מסוג Bad-Boy שהוענקה על ידי ה"ה ג'ואל ושיינדי שוורץ והתאגיד Borinquen Holdings NY LLC ("הערבים")	-
ערביות	התחייבות מסוג Master Lease במסגרתה התחייבו בעלי השליטה באמצעות תאגיד בשליטתם לשכור את כל מקומות החניה בנכס לתקופה של 10 שנים או עד למועד פירעונה של ההלוואה וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך של 15.75 אלפי דולר.	-

## ח. פרטים אודות הערכות שווי

2021	2022	2023	125 Borinquen נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)			
103,700	100,700	96,300	השווי שנקבע:
Bowery Valuation	Bowery Valuation	Bowery Valuation	זהות מעריך השווי <sup>75</sup> :
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2021 <sup>(*)</sup>	31/12/2022 <sup>(**)</sup>	30/06/2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי):
גישת ההכנסות			מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערת השווי – גישת היוון תזרים המזומנים (Income Approach)			
129,722			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (ר"ר)
98%	99%	98.5%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
72	67	71	דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים לרגל רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (בדולר)
3,636	3,450	3,539	NOI מייצג לצורך הערכת שווי
4.25%	4.25%	4.6%	שיעור היוון (%)
20,605	20,300	19,400	משתנים מרכזיים אחרים – הטבות מס <sup>(*)</sup>
ניתוחי רגישות			
(3,853)	(1,430)	(1,442)	עליה של 1%
(1,063)	1,379	1,508	ירידה של 1%
(3,853)	(1,430)	(1,442)	עליה של 1%
(1,062)	1,379	1,508	ירידה של 1%
(2,296)	4,485	4,194	עליה של 0.25%
7,805	(5,099)	(4,618)	ירידה של 0.25%

(\*) יצוין כי הערכת השווי לנכס בוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ליום 30 בספטמבר 2021, עם זאת יצוין כי מעריך השווי מסר לחברה כי לא חל שינוי מהותי בהערכת השווי כאמור ליום 31 בדצמבר 2021.

(\*\*) יצוין כי הערכת השווי לנכס בוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2022, עם זאת יצוין כי מעריך השווי מסר לחברה כי לא חל שינוי מהותי בהערכת השווי כאמור ליום 31 בדצמבר 2022.

(\*) הטבות המס נלקחו בחשבון בתזרים שינבע מהנכסים בתקופת ההטבות.

בנכס נעשה שימוש בתוכנית תמריצי המס 421a וכתוצאה מכך השכירות בנכס תחסה תחת תוכנית ייצוב שכירות RS. הנכס ייהנה מהטבות מס (Tax Abatement) במשך 25 שנה. גובה הטבת המס שחושבה לצורך הערכת שווי ליום 31.12.2022 הנכס הוא 20,300 אלפי דולר. גובה הטבת המס שחושבה לצורך הערכת שווי ליום 30.06.2023 הנכס הוא 19,400 אלפי דולר.

<sup>75</sup> לפרטים על מעריך השווי, ראו בסעיף 5.2 לפרק ב' - דוח דירקטוריון להלן.

### 1.7.8. התאמות נדרשות ברמת החברה

#### 1.7.8.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי

כל נכסי הנדל"ן החברה מוצגים בהתאם לשווי ההוגן שלהם בהתאם להערכות שווי שבוצעו על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי. לפרטים נוספים על מעריך השווי, ראו בסעיף 5.2 לפרק ב' - דוח דירקטוריון להלן.

#### 1.7.8.2. התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

להלן נתוני ה-FFO של החברה (כולל חלק החברה ב-FFO של חברות כלולות):

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר בדבר השינויים
	2021	2022	2023	
	אלפי דולר			
FFO	(1,261)	(1,181)	774	בשנת הדוח חלה עלייה משמעותית ב-FFO ביחס לשנים קודמות, אשר נובעת בעיקר מעלייה ב-NOI של הנכסים (כולל הנכסים שבנייתם הושלמה בשנה האחרונה), וכן מירידה בהוצאות מימון כתוצאה ממכירת נכסים שהושלמה בחציון השני לשנת 2022. בהתאם להערכות החברה להמשך תהליך השלמת נכסים בהקמה וייצובם (לחברה נותר נכס בהקמה אחד למועד הדוחות), לרבות מימון מחדש של נכסים אלה והחלפת הלוואות בנייה בהלוואות קבועות עם שיעור ריבית נמוך משיעור הריבית של הלוואות הבנייה, וכן לייצוב נכסים שבנייתם הושלמה לאחרונה וטרם הניבו NOI מלא בשנת הדוח, צפויים להיות השפעה חיובית נוספת על ה-FFO של החברה.

לפרטים על נתוני FFO לפי גישת ההנהלה, ראו בסעיף 2.4 לפרק ב' בדבר דוח דירקטוריון להלן.

#### 1.7.9. שיווק והפצה

שיווק הדירות שמתפנות או שטחי מסחר שמתפנים, נעשה על ידי חברות ניהול הנכסים אשר משווקת את השטחים הפנויים באמצעות פרסומים בעיתונות המקומית, התקשרות עם סוכני תיווך מקומיים ופרסום באתרי אינטרנט.

#### 1.7.10. תחרות

ראו בס"ק 1.7.1.5 לעיל.

#### 1.7.11. גרעון בהון חוזר

סך הכול	נכון ליום 31/12/2023	(באלפי דולר)
7,683	7,683	נכסים שוטפים
66,985	66,985	התחייבויות שוטפות

סך הכול	נכון ליום 31/12/2023	(באלפי דולר)
(59,302)	(59,302)	עודף (גרעון) התחייבויות שוטפות על הנכסים השוטפים

לפרטים ראו בסעיף 2.6 לפרק ב' - דוח הדירקטוריון, המצ"ב וכן בדוחות הכספיים.

#### 1.7.12. אשראי לקוחות

בהסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה, נדרשים השוכרים לשלם את דמי השכירות בתחילת החודש (1 בכל חודש) עבור החודש העוקב.

#### 1.7.13. אשראי ספקים

אין לחברה אשראי ספקים מהותי.

#### 1.7.14. רכוש קבוע ומקרקעין

משרדי הקבוצה ממוקמים בברוקלין, ניו יורק. מובהר כי המשרדים כאמור אינם בבעלות הקבוצה ומושכרים מצד ג'.

## חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 1.8. הון אנושי

#### 1.8.1. מבנה ארגוני של החברה

הואיל ולחברה אין מנגנון ניהולי עצמאי בכל הקשור לפעילותה, דירקטוריון החברה אישר ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרות החברה בהסכם שירותים כולל עם חברת ניהול המטה (הסכם השירותים הכולל כהגדרת המונח לעיל), הכוללים קבלת שירותי ניהול מג'ואל שוורץ, המשמש כיו"ר דירקטוריון וכנשיא החברה וממיר חיים יעקובוביץ', המשמש כסמנכ"ל הכספים של החברה (להלן בס"ק זה בלבד: **"נושאי המשרה"**) ועובדי מטה שוורץ, שיעניקו לחברה שירותי ניהול כולל כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים להלן.

#### 1.8.2. ניהול נכסי החברה

נכסי החברה מנוהלים על ידי חברות ניהול הנכסים. לפרטים על הסכמי ניהול הנכסים ראו בתקנה 22 לפרק ד' – דוח פרטים נוספים להלן.

#### חברת הניהול

כאמור, חברת הניהול מעניקה שירותים לחברה, ולחברות הנכס, באמצעות עובדים המועסקים על ידי חברת הניהול. כאמור החזקות חברת הניהול לא תועברנה לחברה והן תיוותרנה מחוץ לחברה.

בחברת הניהול מספר מחלקות:

- תכנון ובנייה - המחלקה אמונה על תיאום העבודה מול האדריכלים והמהנדסים וקבלת האישורים הנדרשים לתוכניות הבנייה ואחראית להוצאתן לפועל של תוכניות הבנייה בקשר עם נכסי החברה שבהקמה.
  - שירותי ניהול נכסים - מחלקה זו אמונה על ניהול שוטף של נכסי החברה המניבים ובתוך כך אחראית על:
    - (1) העסקה ופיקוח על עובדים הדרושים לשם תפעול הנכס;
    - (2) תחזוקת המבנה ופיקוח על עבודות שיפוצים;
    - (3) התקשרות בהסכמי שכירות וחידושם;
    - (4) גביית דמי שכירות ותשלומים נוספים;
    - (5) טיפול משפטי בקשר עם הנכסים.
- לפרטים נוספים על הסכם ניהול הנכסים והסכם פיתוח נכסים, ראו בסעיף 9.2.2 לתשקיף 2017 ובתקנה 22 לדוח פרק ד' - דוח פרטים נוספים להלן.

#### 1.8.3. תלות באיש מפתח ובחברת הניהול

#### תלות בג'ואל שוורץ

להערכת החברה, לחברה תלות בג'ואל שוורץ, לאור ניסיונו רב השנים, מומחיותו, המוניטין שיצר וקשריו העסקיים בתחום פעילותה של החברה בכלל ובתחום הנדל"ן למגורים בברוקלין בפרט.

במרוצת השנים, פיתח ג'ואל שוורץ מערכת יחסים ענפה וייחודית עם השחקנים השונים בשוק בו פועלת החברה - החל מגורמים ממנים ומתוככי נדל"ן וכלה בקבלני משנה, אדריכלים ומהנדסים. להערכת הנהלת החברה, במקרה בו ג'ואל שוורץ יחדל להיות מעורב בעסקי החברה, עלולה להיות לכך השפעה מהותית בטווח הקצר על פעילותה השוטפת של החברה, אם כי בטווח הארוך החברה מעריכה כי תוכל להכשיר אנשים מתוך המנגנון הקיים של פעילות הקבוצה כיום ו/או גורמים מחוץ למנגנון הקיים כדי למלא את מקומו.

### תלות בחברת הניהול

להערכת החברה, לחברה תלות בחברת ניהול המטה, לאור היותה הגורם המרכזי בניהול ענייני החברה. לחברה אין עובדים וכל עובדיה המעניקים לה שירותים מועסקים באמצעות חברת ניהול המטה.

## **1.9 מימון**

### **1.9.1 אשראי לתחום פעילות הנדל"ן להשקעה**

פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה ממומנת באמצעות הון של התאגידים בחברה ושותפיה וכן באמצעות אשראי בכיר (Senior Loan), מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (להלן בס"ק זה: "המלווים" או "המלווה" לפי העניין).  
(תאגיד הנוטל הלוואה יוגדר בסעיף זה להלן: "התאגיד הלווה" או "הלווה").

#### **1.9.1.1 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים**

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, מתקשרת עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בהלוואות מסוגים שונים בהתאם לסוג הנכס – נכס מניב או נכס מניב בהקמה, כדלקמן:

#### **א. מימון נדל"ן להשקעה - נכסים בהקמה:**

לצורך מימון רכישה וכן הקמה או שיפוץ של נכסי נדל"ן להשקעה, החברה נוהגת ליטול אשראי לטווח קצר יחסית, המתאים לשלבי ההתקדמות השונים של פרויקט בהקמה. בתוך כך, החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, מתקשרת בהסכמי ליווי לביצוע עבודות ההקמה (Construction Loans או Building Loans). הלוואות אלה מתאפיינות לרוב, בהיותן הלוואות לטווח קצר יחסית, בהתאם לאורך תקופת ההקמה המתוכנן, בדרך כלל לטווחים של שנה עד שנתיים (עם אפשרות הארכה עד סיום ההקמה) ונושאות ריבית משתנה (בד"כ  $Libor + X\%$ ). כמו כן, לרוב, מגובות בערבות אישית של שוורץ למלוא קרן ההלוואה וכן ערבות של שוורץ להשלמת בניית הפרויקט. כמו כן, לטובת הגורם המממן נרשמים שעבודים על הקרקע או הנכס המשופץ והמחאה על דרך השעבוד של זכויות שונות הנובעות מהפרויקט, לרבות דמי שכירות עתידיים וכן לעיתים שעבוד הזכויות של החברה המחזיקה בחברת הנכס.

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, עם השלמת בניית פרויקט ואכלוסו, פועלת החברה למימון מחדש של הלוואות הבנייה, בהלוואה בכירה המתאימה לנכס מניב, המתאפיינת על פי רוב בשיעור ריבית נמוך יותר לתקופה ארוכה יותר. כמו כן יצוין כי בחלק מהלוואות הבנייה של החברה קיימות אופציות הארכה.



## ב. מימון נכסי נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים:

בתום תקופת ההקמה או השיפוץ של נכס, נוהגת החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, לממן מחדש את ההלוואה ששימשה להקמת הפרויקט באמצעות הלוואה בכירה לתקופה ארוכה יותר ובריבית נמוכה יותר (Senior Loan או Mortgage Loan). כמו כן, ההלוואות, הן לרוב מסוג Non-Recourse, ללא זכות חזרה ללווה, שהוא התאגיד המחזיק בנכס ("חברת הנכס"). ההלוואות האמורות מובטחות בין השאר, בשעבוד ראשון של זכויות חברת הנכס בנכס (Mortgage), וכן לעיתים בשעבוד זכויות החברה המחזיקה בחברת הנכס (Pledge). סכום ההלוואות הוא לרוב בשיעור של 30% עד 69% משווי הנכס, כאשר חלק מההלוואות הינן מסוג "בלון" קרי, הלווה משלמת לאורך תקופת ההלוואה תשלומים חודשיים של ריבית בלבד ותשלום פירעון סופי של הקרן (להלן: "הלוואת בלון") ואילו חלק אחר מההלוואות הן הלוואות המשולמות מידי חודש בתשלומי קרן וריבית קבועים, על בסיס חישוב אמורטיזציה (amortization) של 25 עד 30 שנה לפי העניין.

עוד יצוין, כי בהתאם להסכמי ההלוואה, ללווה עומדת האופציה לפרוע את ההלוואה במועד מוקדם מהקבוע בהסכם. פירעון מוקדם כאמור, עשוי להיות כפוף לעמלת פירעון מוקדם.

יצוין כי מקום שהחברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, רוכשת נכס מניב (להבדיל מרכישה לצורך הקמת נכס מניב), לרוב בנכס כבר קיימת הלוואה בכירה מן הסוג המתואר בסעיף זה. לחלופין, במקרים מסוימים, החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, נוטלת הלוואה בכירה כאמור לצורך מימון הרכישה האמורה. ככלל, לקראת מועד הפירעון האחרון של הלוואה מן הסוג המתואר בסעיף זה, מדיניות החברה היא לפעול למימון מחדש של ההלוואה.

### 1.9.1.2. בטוחות, ערבויות והתחייבויות שמועמדות במסגרת הסכמי ההלוואה:

#### א. תאגיד לווה שהוא תאגיד ייעודי - Special Purpose Entity:

לרוב, הסכמי המימון קובעים כי על החברה הלווה לעמוד בתנאים מסוימים, המאפשרים לה לשמור על מעמד של תאגיד ייעודי (Special Purpose Entity), שכל מטרתו היא רכישה והחזקה של הזכויות בנכס נדל"ן ספציפי. בתוך כך, נדרשת החברה הלווה להתחייב שלא לעשות שימוש בנכס למטרות שונות מהקבוע בהסכם המימון, שלא לבצע המחאות נוספות של הזכויות במקרקעין, מעבר להמחאה למלווה כמפורט להלן, ו/או שעבודים נוספים במקרקעין, ללא קבלת אישור מהמלווה וכיו"ב.

#### ב. שעבוד על הזכויות בנכס:

כל ההלוואות שנטלה החברה מתאגידים פיננסיים ובנקאיים לצורך מימון נכסי הנדל"ן של החברה מובטחות כאמור בשעבוד ראשון בדרגה על זכויות חברת הנכס (הלווה) בנכס (Mortgage). בנוסף בחלק מההלוואות שנטלה החברה, ניתן שעבוד על זכויות החברה המחזיקה בחברת הנכס (Pledge).

בין ההלוואות השונות הקיימות בנכסים השונים של החברה, לא קיים Cross Collateral (שעבוד צולב) ולא קיים Cross Default (הפרה צולבת)<sup>76</sup> מלבד כדלקמן:

- כחלק ממהלך עסקיה הרגיל של החברה, נוטלת החברה באמצעות חברות מוחזקות שלה, הלוואות שמכה במסגרתן מועמדות הלוואות יחידות בקשר עם קבוצה של

<sup>76</sup> שעבוד צולב (Cross Collateral) הוא שעבוד הניתן למלווה על מספר נכסים לשם הבטחת חוב אחד או יותר. לעומת זאת, הפרה צולבת (Cross Default) היא תניה חוזית על פיה הפרת הלוואה אחת מהווה עילה לפירעון מידי של הלוואה אחרת.

מספר נכסים (להלן: **"הלוואת שמיכה"**). הלוואת שמיכה מועמדת מטעמי יעילות ולרוב מאפשרת קבלת תנאי מימון אטרקטיביים יותר. הלוואת שמיכה מועמדת למספר תאגידי נכס במקביל, המהווים "לווים במשותף", ומובטחת באמצעות הנכסים הרלוונטיים, המוחזקים על ידי אותם תאגידים לוויים כאמור. למעשה, ניתן לראות בעצם הבטחת החוב האמור באמצעות כל אותם נכסים יחדיו כשעבוד צולב (Cross Collateral) ובעצם נטילת החוב על ידי התאגידים הלוויים כאמור כ-"לוויים במשותף", אפשרות להפרה צולבת (Cross Default). הלוואת שמיכה כוללת לרוב מנגנון לשחרור נכסים מהלוואה בעת מכירתם או מימנם מחדש ופירעון חלק יחסי של ההלוואה. לפרטים על הלוואות שמיכה הקיימות בנכסי החברה, ראו בעמודת "יתרת חוב בגין הנכס" בטבלאות שבסעיף 0 לעיל.

- בתוך כך, הלוואה יחידה שניטלה בחודש פברואר 2020, בסך של כ-38 מיליון דולר, מובטחת באמצעות שעבוד על 5 נכסים של החברה. לפרטים על ההלוואה האמורה, ראו בסעיף 1.9.2 להלן.
- יובהר כי בין נכסי החברה ובין הנכסים שמוחזקים בידי שוורץ ואינם מוחזקים על ידי החברה נכון למועד זה, לא קיים Cross Collateral (שעבוד צולב) ולא קיים Cross Default (הפרה צולבת) בין הלוואות.

#### ג. **ערבות פיננסית:**

רוב ההלוואות הניטלות לצורך מימון הקמה או שיפוץ של נכס מניב מגובות באמצעות ערבות פיננסית אישית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת של שוורץ (הניתנת ללא תמורה), מוגבלת או בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם ההלוואה, לרבות תשלומי קרן וריבית, תשלומים בגין החזר הוצאות המלווה, קנסות וכיו"ב, אשר במסגרתה הערב מוותר לרוב על כל הגנה המסורה לו על פי דין (להלן: **"ערבות פיננסית"** או **"ערבות Recourse"**).

חלק מההלוואות הניטלות לצורך מימון הקמה או שיפוץ של נכס מניב מגובות גם בערבות להשלמת הקמת הפרויקט, המוענקת ללא תמורה על ידי שוורץ (להלן: **"Completion Guaranty"**).

יצוין כי המלווה אינו מחויב למצות את זכויותיו לאכיפת התחייבויות התאגיד הלווה (מימוש הנכס או סעדים אחרים המוקנים לו) בטרם ינקוט בהליך גבייה, על פי כתב הערבות, כנגד הערב. כמו כן, ככלל, לערב אסור לממש כל זכות לשיבוב או לקבלת תקבולים, בין אם באמצעות תשלום הקבוע בהסכם הערבות, בין אם באמצעות קיזוז או בקשה של כספי המלווה, בין אם בקבלתם מהמלווה, או בכל דרך אחרת היכולה לעמוד לזכותו, כל עוד לא שולמו במלואן התחייבויות התאגיד הלווה ותשלומי העמלות וההוצאות שהערב חייב בהן.

לפרטים בקשר לערבויות אשר הועמדו ללא תמורה, להבטחת ההתחייבויות המפורטות לעיל, ראו בתקנה 22 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים להלן.

#### ד. **ערבות בקשר עם מצגים ופעולות של התאגיד הלווה (ערבות Bad-Boy הידועה גם בשם ערבות Carve-Out):**

במסגרת ההלוואות שניטלו לצורך מימון נכס נדל"ן מניב, ניתנה על ידי שוורץ, ללא תמורה, ערבות בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת, להחזר הוצאות, תשלומים וכו' של המלווה בגין כל הפסד ו/או נזק ו/או התחייבויות ו/או הוצאות ו/או עלויות הנגרמות למלווה כתוצאה ממצג שווא או הונאה של התאגיד הלווה או הערב; אי שימוש ראוי ו/או מעילה בתקבולים שנתקבלו בקשר עם הנכס המשועבד; רשלנות רבתי או התנהגות זדונית של הלווה ו/או הערב

וכיו"ב (להלן: "מעשי Bad Acts"). יצוין כי ככלל, אחריותו של הערב בגין מעשי Bad Acts אינה מוגבלת.

לפרטים בקשר לערבויות, אשר הועמדו ללא תמורה, להבטחת ההתחייבויות המפורטות לעיל, ראו בתקנה 22 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים להלן.

#### ה. התחייבויות לשיפוי במקרה של הפרת רגולציה סביבתית:

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת הסכמי ההלוואה, על פי רוב, מועמדת על ידי שוורץ (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) התחייבויות לשיפוי של המלווה ו/או מי מטעמו בגין כל הפרה הנוגעת לרגולציה סביבתית (לרבות הגנה על הסביבה, חומרים מסוכנים, זיהום וניקיון) (להלן: "רגולציה סביבתית") ו/או הפסד הנובע מהפרה כאמור (להלן: "החבות לשיפוי"). החבות לשיפוי מוגבלת לאירועי שיפוי מסוימים (כגון הפרה של רגולציה סביבתית, שימוש בחומרים מסוכנים וכו') וכן מוגבלת עד לסכום השווה לסכום הגבוה ביותר שניתן לפרוע מהגורם המשפה שלא תגרום לו לקבל פטור מכוח חוקי פשיטת הרגל האמריקאים. על פי ההתחייבות לשיפוי, הגורם המשפה מקבל על עצמו, וזאת על אף הוראות הסכם ההלוואה כי ההלוואה היא מסוג Non-Recourse, כי הוא ישפה (ביחד ולחוד עם עוד משפים, ככל שיש) את המלווה בגין אירועי השיפוי וכי הוא מוותר על כל ההגנות המסורות לו על פי חוק.

#### ו. המחאת הסכמי שכירות וזכות לגביית דמי שכירות:

כבטוחה להבטחת התחייבויות התאגיד הלווה על פי הסכמי ההלוואה, התאגיד הלווה ממחה למלווה את זכויותיו בהסכמי השכירות בנכס, לרבות הזכות לגביית דמי שכירות והזכות לבצע כל פעולה הנוגעת להשכרת שטחים בנכס, כגון התקשרות בהסכמי שכירות חדשים, ביטול הסכמי שכירות קיימים, תיקון הסכמי שכירות קיימים וכיו"ב (להלן בס"ק זה: "כתב ההמחאה").

- א. התאגיד הלווה ממחה ומעביר, בצורה מוחלטת, למלווה את כל דמי השכירות וההכנסות מן הנכס המשועבד הן הקיימות והן העתידיות<sup>77</sup>. יחד עם זאת, המלווה מעניק ללווה הרשאה הניתנת לביטול לתפעול וניהול הנכס המשועבד ולגביית דמי השכירות מן השוכרים, לרבות באמצעות חברת ניהול קשורה;
- ב. במסגרת כתב ההמחאה, נכללות מגבלות מסוימות, המקובלות בהסכמים מסוג זה, על הלווה בקשר עם הסכמי השכירות (הקיימים ו/או העתידיים) בנכס, הנוגעות להתקשרות בהסכמי שכירות, ביטול, ביצוע שינויים בהם וגביית דמי שכירות בגינם, כגון התחייבויות שלא להתקשר בהסכמי שכירות חדשים ביחס לשטח בהיקף מסוים ומעלה, התחייבות שלא לגבות דמי שכירות לתקופה מראש העולה על התקופה הנקובה בכתב ההמחאה (לרוב חודש אחד) וכיו"ב;
- ג. התאגיד הלווה מתחייב לשפות את המלווה בגין כל חבות, הפסד או נזק שיגרמו לו כתוצאה מהשכירות או מההמחאה, וכן בגין תביעות או דרישות מהזכויות המומחות אליו, אשר ינבעו מהפרה של התאגיד הלווה את הוראות הסכם ההמחאה, ככל שקיים וכן מתביעות ו/או דרישות כנגד המלווה;
- ד. בקרות או בסמוך לאחר אירוע הפרה, המלווה רשאי (בין בעצמו ובין באמצעות מיופה כוח), בהתאם לשיקול דעתו וללא הודעה מוקדמת, להיכנס לנכס ולקבל חזקה מלאה עליו בכדי לבצע את כל הדרוש לניהולו ותפעולו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביצוע

<sup>77</sup> יודגש כי המחאת זרם התקבולים בפועל למלווה אינה מבוצעת אלא לאחר שהמלווה מודיע בכתב ללווה על הפרת התחייבויותיו בקשר עם הסכם ההלוואה ו/או השעבוד וכל עוד אין הפרה בהסכם ההלוואה, זרם התקבולים זורם לקבוצה.

תיקונים ושיפורים בנכס, גביית דמי השכירות, שינוי הסכמי השכירות וביצוע כל הנדרש במסגרתם, והכול כפי שימצא לנכון. למלווה יתאפשר להוסיף לחוב של החברה הלווה את העלויות שייווצרו לו כתוצאה מניהול ותפעול הנכס כאמור, אם וככל שיהיו כאלה;

ה. במסגרת כתב ההמחאה, התאגיד הלווה מצהיר כי לא ביצע כל המחאה קודמת באשר לדמי השכירות, כי הנכס נקי משעבודים אחרים, וכן כי לא נקט בפעולה אשר יכולה למנוע מהמלווה לממש את זכויותיו מכוח ההמחאה האמורה;

ו. המחאת הזכויות פוקעת עם הפירעון המלא של קרן ההלוואה והריבית בגינה, וכן פירעון שאר החיובים שיקומו לחברה הלווה במסגרת הסכמי ההלוואה וההמחאה, אם וככל שיהיו כאלה.

## ז. התחייבויות פיננסיות של הלווה

בחלק מהלוואות שניטלו על ידי החברות המוחזקות של החברה, התחייב הלווה לשמור על יחסים פיננסיים שונים דוגמת יחס כיסוי חוב<sup>78</sup>, יחס מנוף פיננסי<sup>79</sup> או יחס חוב לשווי נכס. יחסים פיננסיים אלה נבדקים לרוב באופן רבעוני וניתנים לריפוי, ככל שהדבר נדרש, באמצעות פירעון חלקי של החוב. הפרת יחס פיננסי מסוים עשויה בחלק מההלוואות להוות עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי ואילו בחלק אחר מההלוואות מהוות טריגר להעברת תזרים ההכנסות הנובע מהנכס לחשבונות פיקדון ייעודיים בשליטת המלווה (להלן: "מנגנון Cash Sweep"). עמידה מחדש ביחסים הפיננסיים או ביחסים אחרים (מחמירים יותר) הקבועים בהסכם ההלוואה למשך תקופה של מספר חודשים, על פי רוב, תבטל את הטריגר האמור והכספים שהופקדו בחשבונות הפיקדון האמור ישוחררו בחזרה לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל ההתחייבויות הפיננסיות על פי הסכמי ההלוואות בהם התקשרו החברות המוחזקות של החברה.

<sup>78</sup> Debt Service Coverage Ratio: שווה ליחס שבין תזרים המזומנים נטו בנכס (לתקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה) לבין הוצאות המימון בנכס (קרן וריבית) (לתקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה).

<sup>79</sup> Maximum Leverage Ratio: שווה ליחס שבין סך התחייבויות חברת הנכס לבין שווי הנכס.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך ה-NOI השנתי הנובע מהנכסים בהם קיימת התחייבות פיננסית אשר הפרתה תהווה טריגר לאירוע Cash sweep כאמור הוא כ-9,122 אלפי דולר. להלן פירוט התחייבות כאמור בהלוואות שסכומם הינו מהותי לחברה או בהלוואות שה-NOI הנובע מן הנכס הינו מהותי לחברה :

שם הנכס	שיעור הריבית האפקטיבית	יתרת החוב	NOI הנובע מהנכס	סך המזומנים והמזומנים המוגבלים הזמינים בחברת הנכס	התחייבויות פיננסיות שהפרתן תהווה אירוע Cash Sweep
					נתונים ליום 31 בדצמבר 2023, באלפי דולר
חמישה נכסים בהם הועמדה הלוואה יחידה, לפרטים ראו בסעיף 1.9.2 להלן.	3.88%	37,840	552	11	ביחס לכל נכס - הלוואה נדרש לשמור על יחס תשואת חוב (Debt Yield) שלא יפחת מ-6.25% לאורך כל חיי ההלוואה. ההתחייבות תיבדק מדי רבעון. ירידה מתחת לשיעור האמור אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אך תהווה עילה לנעילת תזרים המזומנים של הנכס בחשבון פיקדון ייעודי, וזה ישוחרר כעבור שני רבעונים רצופים בהם נשמר שיעור יחס תשואת החוב הדרוש כאמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יחס תשואת חוב (Debt Yield) כאמור עומד על 8.97% ומשכך הנכסים עומדים בהתחייבות האמורה ליום 31 בדצמבר 2023.
				110	
				0.1	
				14	
				-	
שני נכסים בהם הועמדה הלוואה יחידה, לפרטים ראו בסעיף 1.9.2 להלן.	3.7%	11,645	433	56	ביחס לכל נכס - הלוואה נדרש לשמור על יחס תשואת חוב (Debt Yield) שלא יפחת מ-6.25% לאורך כל חיי ההלוואה. ההתחייבות תיבדק מדי רבעון. ירידה מתחת לשיעור האמור אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אך תהווה עילה לנעילת תזרים המזומנים של הנכס בחשבון פיקדון ייעודי, וזה ישוחרר כעבור שני רבעונים רצופים בהם נשמר שיעור יחס תשואת החוב הדרוש כאמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יחס תשואת חוב (Debt Yield) כאמור בכל אחד מהנכסים עומד על 9.42%, 8.64%, 10.10%, 9.03%, 9.37%, 9.13%, בהתחייבות האמור ליום 31 בדצמבר 2023.
				674	
				1,058	
				1,083	
				1,165	
				473	
שני נכסים בהם הועמדה הלוואה יחידה, לפרטים ראו בסעיף 1.9.2 להלן.	3.89%	11,645	433	26	ביחס לכל נכס - הלוואה נדרש לשמור על יחס תשואת חוב (Debt Yield) שלא יפחת מ-6.25% לאורך כל חיי ההלוואה. ההתחייבות תיבדק מדי רבעון. ירידה מתחת לשיעור האמור אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אך תהווה עילה לנעילת תזרים המזומנים של הנכס בחשבון פיקדון ייעודי, וזה ישוחרר כעבור שני רבעונים רצופים בהם נשמר שיעור יחס תשואת החוב הדרוש כאמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יחס תשואת חוב (Debt Yield) כאמור בכל אחד מהנכסים עומד על 8.75% ומשכך כל הנכסים עומדים בהתחייבות האמורה.
				506	

(\*) NOI בגילום שנתי

הלוואות מהותיות של החברה

להלן פרטים עיקריים על הסכמי ההלוואה המהותיים<sup>80</sup> שבתוקף נכון למועד דוח זה. לעניין זה יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה (באמצעות חברות מוחזקות שלה) 9 הלוואות שונות אשר הוענקו על ידי אותו תאגיד פיננסי, אשר יתרתן הכוללת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 היא כ-156.4 מיליון דולר, המהווים למעלה מ-43.05% מסך התחייבויות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

עיקרי הסכמי ההלוואות מהמלווה האמור יפורטו בסעיף זה להלן:

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים קרן – וריבית	יתרת קרן ליום 31/12/2023 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/ שינוי מבנה	ערבויות	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
27	Grand Residences LLC 125 Borinquen	תאגיד בנקאי	31.5.2019	52,000	הלוואת בלון, הנושאת תשלומי ריבית חודשיים ואשר תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון של ההלוואה.	52,000	06.06.2029	שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה בנכס, לרבות המחברים על הנכס, תקבולים עתידיים, וזכויות משפטיות.  המחאת דמי שכירות הנכס, רווחים עתידיים, זכויות משפטיות והסכמי ניהול למלווה.	3.90%	שינוי שליטה או שינוי מבנה, בעקיפין או גיואל ושינדי שוורץ (להלן: "העריבים"); התחייבות לשיפוי בגין הפרות של רגולציה סביבתית; התחייבות מסוג Master Lease במסגרת התחייבו בעלי השליטה באמצעות תאגיד בשליטתם לשכור את כל מקומות החניה בנכס לתקופה של 10 שנים או עד למועד פירעונה של ההלוואה וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך	ערבות מקובלת מסוג Bad-Boy שהוענקה על ידי ה"ה גיואל ושינדי שוורץ (להלן: "העריבים"); התחייבות לשיפוי בגין הפרות של רגולציה סביבתית; התחייבות מסוג Master Lease במסגרת התחייבו בעלי השליטה באמצעות תאגיד בשליטתם לשכור את כל מקומות החניה בנכס לתקופה של 10 שנים או עד למועד פירעונה של ההלוואה וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך	-	<p><u>פירעון מוקדם</u>: הסכם ההלוואה כולל מנגנון מקובל של שחרור הנכס משעבודים בתמורה להחלפת הנכס בניירות ערך של ארצות הברית שווי ערך ותשואה לנכס כבטוחה חלופית להלוואה (Defeasance), והכול בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ההלוואה. המנגנון האמור יתאפשר החל מהמוקדם מבין: (1) 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה; (2) במקרה בו ההלוואה תעבור הליך אינוח, לאחר חסימה בת שנתיים ממועד האיגוח באמור.</p> <p>מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החל מחודש ינואר 2029, ללווה קיימת זכות לבצע פירעון מוקדם של מלוא יתרת ההלוואה, ללא תשלום עמלת פירעון מוקדם.</p> <p>ההסכם מכיל התחייבויות מקובלות של הלווה כלפי המלווה שהפרתן תהווה עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי, לשיקול דעת המלווה, לרבות התחייבות מקובלת לעמוד בתנאים מסוימים המאפשרים לתאגיד הלווה לשמור על מעמדו כתאגיד ייעודי (Special Purpose Entity). כמו כן, הסכם ההלוואה כולל התחייבות כי בכל תקופת ההלוואה, יכהנו בדירקטוריון התאגיד הלווה לפחות שני דירקטורים חיצוניים מקצועיים (Independent Director) כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה) אשר הסכמתם תידרש בהחלטות הקשורות חו"ח בהחלטות הקשורות לחדלות פירעון של התאגיד הלווה.</p> <p>במקובל בהלוואות מסוג זה, ככל שהחברה התקשר בהסכם הלוואה נוסף בנכס (לדוג' הלוואת Mezzanine), הפרה של אי אילו מההתחייבויות בהסכם ההלוואה הנוסף תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של הסכם ההלוואה נשוא הדיווח (Cross Default). יובהר כי נכון למועד זה, לא קיימות</p>

<sup>80</sup> יצוין כי עניין המהותיות בהלוואות המצוינות בסעיף זה אינו נגזר רק ממבחן כמותי אלא לעיתים גם ממבחן איכותי.

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים –קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31/12/2023 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ הממחאת דמי שכירות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/ שינוי מבנה	ערבויות	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
											של 15.75 אלפי דולר.		הלוואות נוספות בנכס.
22	Metropolitan Park NY LLC 852 Metropolitan Ave	תאגיד פיננסי	22.1.2020	38,000	הלוואת בלון - תשלומי ריבית חודשיים בלבד. יתרת הקרן שטרם נפרעה תיפרע במועד הפירעון.	38,000	6.2.2030	התאגידים הלווים הם לוויים במשותף בהלוואה, באופן שבו כל נכס מהווה בטוחה למלוא סכום ההלוואה. יצוין כי העמדת ההלוואה באופן זה אפשרה לחברה לקבל תנאים כדאיים יותר מאשר אלו שהייתה מקבלת במימון נפרד לכל נכס.  בתוך כך, וכמקובל בהלוואות בכירות מסוג זה - שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות התאגידים הלווים בנכסים, לרבות המחוברים לנכסים, תקבולים עתידיים, וזכויות משפטיות וכן לרבות המחאת דמי השכירות הנובעים מהנכסים, הסכמי השכירות, הניהול וזכויות משפטיות.  בנוסף, חשבונות הפיקדון הייעודיים של התאגידים הלווים משועבדים ראשון למלווה.	3.88%	בהסכם ההלוואה קיימת תניית שינוי שליטה האוסרת כל צורה של סביבתית שהונקו על ידי שיינדי שורץ (להלן: "הערב"). יצוין כי הערבות כוללת גם ערבות לתשלום מלוא ההלוואה במקרה של אירוע Casualty (אירוע נזק רחב בחלק או בכלל הנכס) וכן לתשלום מלוא סכום הקיימת באחד הנכסים, בסכום זניח של כ-82 אלף דולר.	ערבות מקובלת מסוג Bad-Boy, וכן התחייבות לשיפוי בגין הפרות של רגולציה סביבתית שהונקו על ידי שיינדי שורץ (להלן: "הערב"). יצוין כי הערבות כוללת גם ערבות לתשלום מלוא ההלוואה במקרה של אירוע Casualty (אירוע נזק רחב בחלק או בכלל הנכס) וכן לתשלום מלוא סכום הקיימת באחד הנכסים, בסכום זניח של כ-82 אלף דולר.	ביחס לכל נכס - שמירה על יחס תשואת חוב (Debt Yield) שלא יפחת מ-6.25% לאורך כל חי ההלוואה. ההתחייבות תיבדק מדי רבעון. ירידה מתחת לשיעור האמור אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אך תהווה עילה לנעילת תזרים המזומנים של הנכס בחשבון פיקדון ייעודי, וזה ישוחרר כעבור שני רבעונים רצופים בהם נשמר שיעור יחס תשואת החוב הדרוש. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היחס האמור עומד על 8.97% ומשך הנכסים עומדים בהתחייבות האמור ליום 31 בדצמבר 2023.	לפרטים נוספים בדבר תנאים מקובלים להלוואות מסוג זה בהן מתקשרת החברה, ראו בסעיף 1.9 לנוח תקופתי 2023.
23	Metropolitan Flats LLC 854 Metropolitan Ave												
24	Berry Estates LLC 77 Berry St												
25	Lexington Flats LLC 832 Lexington Ave												
26	Bridge Holdings NY LLC 235 South 4 <sup>th</sup>												
8	Grand Street Units LLC 431 Grand St.		25.9.2019	7,000	7,000	6.10.2029		התחייבות זוהי לשמירה על יחס תשואת חוב (Debt yield) שלא יפחת מ-6.25% כמתואר לעיל.  נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היחס האמור עומד על 10.10% בקשר עם נכס 431 Grand Street; ועל 9.37% בקשר עם הנכס 105-107 Vanderveer האמורה.  בנוסף, הערב מחויב לשמור על שווי נקי שלא יפחת מ-12.2 מיליון דולר, וכן על נכסים נזילים ולא משועבדים בשווי שלא יפחת מ-1.22 מיליון דולר, כל זמן שההלוואה טרם נפרעה במלואה.  נכון למועד הדוח, כפי שנמסר לחברה, הערב עומד בדרישות כאמור.	3.7%	התחייבות זוהי לשמירה על יחס תשואת חוב (Debt yield) שלא יפחת מ-6.25% כמתואר לעיל.  נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היחס האמור עומד על 9.03% בקשר עם הנכס 836 DeKalb; ועל 9.13% בקשר עם הנכס			
17	Vanderveer Plaza LLC 105/107 Vanderveer St.			12,200									
12	836 DeKalb Holdings LLC 836 DeKalb Ave.			12,500									

81 על פי הגבוה מבין: (1) 125% מהחלק בהלוואה במימון לאותו הנכס; (2) תמורת מכירת הנכס בניכוי עלויות עסקה סבירות, בהתאם להוראות ההסכם.





# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים קרן – קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31/12/2023 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/ שינוי מבנה	ערבויות	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
							שישה חודשים <sup>(82)</sup>  יצוין כי לאור העובדה שההלוואה היא לתקופה קצרה מיתרת חיי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ולאור העובדה שההלוואה הועמדה לתאגיד המוחזק על ידי החברה, הרי שכלכלית הלוואה זו בכירה לאגרות החוב (סדרה א').			שליטה בשרשרת ההחזקות בין בעלי השליטה לבין הלווה, לא הסכמת המלווה, היא אסורה.  בהלוואה. כמו כן, העניקו ללא תמורה, בעלי השליטה בחברה ה"ה ג'ואל שורץ ושיינדי שורץ ערבות מקובל מסוג bad boy.			לאחר מכן, לקרן יתווספו תשלומי ריבית עד מועד הפירעון הקבוע בהסכם.
#	הלוואת Mezzanine  Noble Holdings USA LLC	תאגיד פיננסי אמריקאי	2 באוקטובר 2023	15,000	מלוא תשלומי הריבית והקרן ישולמו בתשלום אחד במועד פירעון ההלוואה	15,000	1 באוקטובר 2024 (בתוספת תקופת הארכה בת שישה חודשים)  יצוין כי לאור העובדה שההלוואה היא לתקופה קצרה מיתרת חיי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ולאור העובדה שההלוואה	הלוואת ה-Mezzanine מובטחת בשעבודים על חברות מוחזקות של חברת הבת המחזיקות בששת הנכסים הבאים : 836 DeKalb Ave., 820 Glenmore Ave., 319 Lenox Road, 207 South 1 <sup>st</sup> St., 209 South 1 <sup>st</sup> St., 211 South 1 <sup>st</sup> St.	13%	הסכם הלוואה כולל תניית שינוי שליטה על פיה העברת זכויות שיש בה לגרם לשינוי שליטה בשרשרת ההחזקות בין בעלי השליטה לבין הלווה, ג'ואל שורץ	Noble Holdings USA, LLC (חברת הבת של החברה המחזיקה בכל נכסי העמידה (החברה) ערבות לתשלום מלוא התחייבות הלווה בהלוואה. כמו כן, העניקו ללא תמורה, בעלי השליטה בחברה ה"ה ג'ואל שורץ	ללווה תעמוד הזכות לפרוע בפירעון מוקדם את מלוא ההלוואה. אם הלווה תבצע פירעון מוקדם עד כשלושה חודשים לאחר נטילת ההלוואה, לקרן יתווספו תשלומי הריבית שהיו מתווספים במשך כשלושה חודשים.	

ביום 29 במרץ 2023, התקשרה החברה בתיקון להלוואת ה-Mezz החדשה, על פיו תינתן ללווה תוקפת הארכה נוספת בת שלושה חודשים, מעבר לתקופת הארכה המקורית כאמור בדוח ההפניה (קרי עד ליום 31 במרץ 2024). ביום 30 באוגוסט 2023, התקשרה החברה בתיקון נוסף להלוואת ה-Mezz החדשה, על פיו תינתן לחברה תקופת הארכה נוספת בת שישה חודשים, מעבר לשתי תקופות הארכה המקוריות (קרי עד ליום 30 בספטמבר 2024).

# הנכס	שם הנכס והתאגיד הלווה שם הנכס	המלווה	מועד העמדת הלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים קרן – וריבית	יתרת קרן ליום 31/12/2023 (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות / המחאת דמי שכירות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / שינוי מבנה	ערבויות	התחייבויות פיננסיות	הערות / עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
							הועמדה לתאגיד המוחזק על ידי החברה, הרי שכלכלית הלוואה זו בכירה לאגרות החוב (סדרה א').			ללא הסכמת המלווה, היא אסורה.	ושיינדי שוורץ ערבות מקובל מסוג bad boy והתחייבות לשיפוי בגין הפרה של רגולציה סביבתית.		
#	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	06 בספטמבר 2017	360,000 אלפי ש"ח	לגילוי בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו בשטר הנאמנות שצורף לתשקיף 2017 וכן בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות בדוח הדירקטוריון להלן.								

### 1.9.3. איגוח הלוואות

יצוין כי בחלק מהלוואות החברה, המלווים השונים ביצעו הליך איגוח (Securitization) של ההלוואות באמצעות תאגידים אמריקאים הפועלים בחסות הממשל האמריקאי והעוסקים באיגוח משכנתאות (Securitization) והידועים גם בשם Freddie Mac ו-Fannie Mae. מובהר כי להליך האיגוח שהוא הליך נפוץ ומקובל בארצות הברית אין כל השפעה מהותית על עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות לא על זכויות הבעלות בנכסי החברה (במישרין או בעקיפין). כמו יובהר כי על אף הליך האיגוח האמור, אין שינוי בזהות הגורמים עימם החברה התקשרה בהסכמי הלוואה השונים.

### 1.9.4. מגבלות בקבלת אשראי

כאמור בפרק זה לעיל, בחלק מהסכמי המימון אשר החברות המוחזקות של החברה צד להן, נדרשת החברה הלווה, להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן מהווה, בחלק מהמקרים, עילה להעמדה לפירעון מיידי על ידי התאגיד הלווה, בתנאים המנויים בהסכמי הלוואה וכמקובל בהסכמים מסוג זה. להלן תיאור תמציתי של התחייבויות ומגבלות מרכזיות מתוך הסכמי הלוואה שחברות מוחזקות של החברה צד להן:

א. בהתאם להסכמי הלוואה בהם מתקשרת החברה, נדרש אישור המלווה לשינוי שליטה בחברה הלווה ו/או לשינוי מבנה בחברות הלווה. לפרטים בדבר אישורים שנדרשו על ידי המלווים השונים להעברת הזכויות במסגרת תשקיף 2017, ראו בסעיף 7.1.4.2 לתשקיף 2017. יתרה מזאת, יצוין כי בכל הסכמי הלוואה שחברות הקבוצה צד להן, אירוע של שינוי שליטה ו/או החלפת הניהול, בחברות הנכס הלווה ובשרשרת החברות מעל החברות הלווה, יהווה אירוע הפרה ועלול להוביל לפירעון מיידי ובחלק מההסכמים גם להפעלת ערבויות שהעמידו שוורץ<sup>83</sup>.

ב. איסור הוספת שעבודים נוספים ללא אישור המלווה.

יתרה מזאת ולמיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, לא חלות על החברה והחברות המוחזקות שלה מגבלות ו/או מניעה בנטילת אשראי נוסף<sup>84</sup>.

### 1.9.5. סיכום יתרות<sup>85</sup>

הלוואות מבנקים ומתאגידים פיננסיים המובטחות בשעבוד	יתרה (אלפי דולר)
<b>הלוואות בריבית קבועה</b>	
נכון ליום 31 בדצמבר 2023	344,208
נכון ליום 31 בדצמבר 2022	276,259
<b>הלוואות בריבית משתנה</b>	
נכון ליום 31 בדצמבר 2023	14,456
נכון ליום 31 בדצמבר 2022	<sup>86</sup> 14,421

הריבית הממוצעות בהלוואות החברה הנושאות ריבית קבועה (ללא אגרות החוב של החברה) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על כ-4.2% (שיעור ריבית אפקטיבית של כ-4.3%).

<sup>83</sup> כמו כן, יובהר כי בהתאם להסכמי התפעול של התאגידים המוחזקים של החברה, לא מוקנות לשותפים (ככל שיש כאלה) זכויות בקורות אירוע חדלות פירעון. אין הוראות אשר יש בהן כדי לפגוע ביכולת מחזיקי אגרות החוב לממש את זכויותיהם בהתאם לשטר הנאמנות, בכפוף לסדרי הנשייה הידועים של מחזיקי אגרות החוב.  
<sup>84</sup> למעט הגבלות המפורטות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של החברה.  
<sup>85</sup> היתרות אינן כוללות הלוואות נכסים המוצגים במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.  
<sup>86</sup> לא כולל הלוואות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

#### 1.9.6. אשראי בריבית משתנה

לחברה 2 הלוואות בריבית משתנה בטווח של בין 11%-13% אשר מסווגות לזמן קצר.

#### 1.9.7. מימון מחדש של הלוואות בשנה החולפת ועד למועד פרסום הדוח:

1.9.7.1. בשנה החולפת ועד למועד פרסום הדוח, התקשרו חברות מוחזקות של החברה בהסכמים למימון ומימון מחדש של הלוואות כדלקמן:

#	שם הנכס	פרטים אודות ההלוואה החדשה				פרטים אודות ההלוואה הישנה	
		מועד העמדת הלוואה	קרן ההלוואה החדשה (באלפי דולר)	ריבית נקובה	מועד פירעון	קרן ההלוואה הישנה (באלפי דולר)	ריבית נקובה
1.	443 Graham	18/05/2023	6,825	5.6% <sup>87</sup>	6/2033	4,500	10%
2.	700 Flushing Ave.	23/06/2023	2,120	6.75%	6/2028	2,175	3.95%
3.	2815 Atlantic	06/07/2023	27,440	5.96%	8/2028	20,000	ריבית משתנה
4.	58 Stagg	16/08/2023	2,872	6.47%	8/2024	2,883	4.37%
5.	Noble Holdings USA LLC	29/09/2023	15,000	13%	9/2024 (לחברה אופציה להארכת ההלוואה בשישה חודשים)	-	-
6.	390 Leonard	08/11/2023 (הלוואת בנייה)	7,700	+ SOFR <sup>88</sup> 6.35%	11/2024 (לחברה אופציה להארכת ההלוואה בשישה חודשים)	5,150	7.5%
7.	596 Metropolitan	30/11/2023	7,252 + 450 בהשקעת Preferred Equity	6.56%	12/2028	7,900	ריבית משתנה
8.	320-322 Graham	12/01/2024	8,200	6.33%	2/2029	6,899	SOFR + 6.85%

#### 1.9.7.2. נטילת הלוואת Mezzanine נוספת

בחודש מרץ 2023, קיבלה החברה מכתב התחייבות (Commitment Offer) מאת תאגיד פיננסי להעמדת הלוואת Mezzanine נוספת, בסך 12 מיליון דולר לתקופה של 12 חודשים, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 13%. הלוואת ה-Mezzanine הנוספת כאמור, ככל שתינטל על ידי החברה, תובטח באמצעות שעבוד זכויות החברה בנכסים אחרים, שאינם משועבדים לטובת הלוואת ה-Mezzanine החדשה.

בחודש אוגוסט 2023, קיבלה החברה מכתב התחייבות נוסף מאת תאגיד פיננסי להעמדת הלוואת Mezzanine בסך 15 מיליון דולר לתקופה של 12 חודשים, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע

<sup>87</sup> במהלך 5 השנים הראשונות להלוואה (הלוואה הועמדה ביום 18 במאי 2023). ב-5 השנים הבאות, שיעור הריבית יהיה הגבוה מבין: (1) 5.6%; (2) 1.75% + Five-Year Treasury constant Maturities.

<sup>88</sup> One month Secured Overnight Financing Rate, כפי שמפורסם על ידי ה-Federal Reserve Bank of New York, ובכל מקרה לא פחות מ-10.7%.

של 13% (להלן: "הלוואת ה-Mezz הנוספת"). מכתב ההתחייבות להלוואת ה-Mezz הנוספת, אשר יעמוד בתוקף לתקופה של 12 חודשים, מחליף את מכתב ההתחייבות הקודם שקיבלה החברה בחודש מרץ 2023 בסך 12 מיליון דולר.

ביום 1 באוקטובר 2023, הועמדה הלוואת ה-Mezz הנוספת בסך 15 מיליון דולר ל-Noble Holdings USA, LLC, חברת הבת של החברה. ההלוואה תעמוד לתקופה של שנה (עם תקופת הארכה בת שישה חודשים), תישא ריבית בשיעור של 13% בשנה ותובטח בין היתר בשעבוד על זכויות החברה בשישה נכסים, שאינם משועבדים לטובת הלוואת ה-Mezz החדשה.

לפרטים נוספים על תנאיה העיקריים של הלוואת ה-Mezz הנוספת, ראו בסעיף 1.9.2 לעיל.

1.9.8. להערכת החברה, היא לא תידרש למקורות חדשים לכיסוי התפעול השוטף של עסקיה בשנה הקרובה.

1.9.9. הלוואות שמועד פירעונן חל בשנת 2024

להלן יפורטו הלוואות חברות מוחזקות של החברה, שמועד פירעונן חל בשנת 2024:<sup>89</sup>

#	שם הנכס	יתרת קרן ההלוואה ליום 31.12.2023 (באלפי דולר)	מועד פירעון אחרון (ללא תקופות הארכה)	LTV נכון ליום 31 בדצמבר 2023	הערות
1.	58 Stagg St.	2,864	08.2024	65%	בכוונת החברה לפעול להארכה או מימון מחדש של הלוואה עד למועד פירעונה.
2.	Noble Holdings USA LLC	15,000	30.09.2024 (לאחר מימוש תקופות הארכה)	-	בכוונת החברה לפעול להארכה או מימון מחדש של הלוואה עד למועד פירעונה.
3.	Noble Holdings USA LLC	15,000	01.10.2024	-	בכוונת החברה לפעול להארכה או מימון מחדש של הלוואה עד למועד פירעונה. יצוין כי להלוואה קיימת אופציית הארכה בת 6 חודשים.
4.	390 Leonard	7,700	01.11.2024	63%	בכוונת החברה לפעול להארכה או מימון מחדש של הלוואה עד למועד פירעונה. יצוין כי להלוואה קיימת אופציית הארכה בת 6 חודשים.
5.	322 Graham Ave	6,900		58%	
6.	302 Graham Ave	4,750		65%	

1.10. מיסוי

1.10.1. מיסוי נדל"ן

בעיר ניו יורק, שיעורי המס העירוני השנתי (Real Estate Tax) המשולמים בגין החזקה בנדל"ן נקבעים ידי מחלקת המיסוי והמימון של מדינת ניו יורק ובאמצעות הערכות שווי (Assessments) נקבעת החבות השנתית במס של הבעלים בנכס. מחלקת הכלכלה של עיריית ניו יורק מפרסמת הערכת שווי טנטטיבית של הנכס בכל חודש ינואר של כל שנה והערכות סופיות בכל חודש מאי לפני התחלת כל שנת מס, המתחילה בראשון ליולי. ספרי הערכות השווי הטנטטיביות של העיר ניו יורק פתוחים לעיון הציבור בכל שנה, הבעלים רשאי להגיש בקשה לתיקון הערכת השווי.

<sup>89</sup> לא כולל הלוואות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

## 1.10.2. מיסוי החברה והתאגידים המוחזקים על ידה

ראה לעניין זה באור 11 לדוחות הכספיים של החברה.

1.10.2.1. החברה היא חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים. החברה אינה חייבת במס באיי הבתולה הבריטיים. על פי דיני המס של ארה"ב, החברה היא חברה שקופה (Look Through Entity). דהיינו, החברה אינה נישומה לצרכי מס וחבות המס היא של בעלי מניותיה. יובהר כי ככל שבעלי המניות של החברה (להלן בס"ק זה בלבד: "**בעל השליטה**") לא ישלמו את סכומי המס הנובעים מחבות המס בגין החברה ואז מכל חבות מס אחרת של בעל השליטה, לא תהא לרשות המסים האמריקאית זכות חזרה לחברה (Recourse). יצוין כי רשות המסים האמריקאית אינה הופכת לנושה של החברה במקרה בו בעל השליטה לא ישלמו את סכומי המס הנובעים מחבות המס בגין החברה ואז מכל חבות מס אחרת שלהם (לרבות במקרה של חדלות פירעון שלהם), ומאחר שרשות המסים האמריקאית אינה נושה של החברה במאוחד, היא לא יכולה להטיל עיקולים וכו' על נכסי החברה במאוחד.

1.10.2.2. על פי דיני המס של ארה"ב, בנוסף להיותה של החברה שקופה לצרכי דיני המס האמריקאים, התאגידים המוחזקים על ידי החברה וכן תאגידים חדשים שייווצרו על ידי החברה לצורך רכישת נכסים בעתיד<sup>90</sup> (להלן בס"ק זה: "**התאגידים המוחזקים**"), הם גופים שקופים לעניין דיני המס האמריקאים. דהיינו, אין להם חבות במס בגין ההכנסה הנובעת מפעילותם אלא לבעל השליטה. תוצאת האמור היא כי למעט מיסוי נדל"ן, לחברה ולתאגידים המוחזקים אין כל חבות במס (להלן בס"ק זה: "**חבות המס**"). אם החברה במאוחד תחדל מלהיות שקופה לצורכי מס במועד כלשהו (להלן בס"ק זה: "**מועד החתך**") מכל סיבה שהיא, הרי שעד מועד החתך חבות המס תחול על בעל השליטה וממועד החתך על החברה במאוחד, בכפוף למפורט להלן.

## 1.10.2.3

א. בעל השליטה והחברה, התחייבו כי כל עוד קיימת יתרה של אגרות חוב במחזור ובכפוף לחוקי המס הקיימים, החברה והתאגידים המוחזקים (להלן בס"ק זה: "**החברה במאוחד**"), לא יבחרו להיחשב כחברות (Corporations) אלא ימשיכו להיחשב כשקופים לצרכי מס אמריקאי (להלן בס"ק זה: "**ההתחייבות לשמירת שקיפות המס**"). יובהר כי ההתחייבות לשמירת שקיפות המס כאמור הינה התחייבות תשקיפית והתחייבות אישית של בעל השליטה והחברה והפרתן על ידם<sup>91</sup> מהווה גם עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

ב. בהתייחס לתאגידים המוחזקים: על פי הקוד המס האמריקאי, הפיכת חברה שקופה לחברה אטומה ("Uncheck the Box") מייצר אירוע מס רעיוני כאילו בעלי מניותיה של החברה (להלן בס"ק זה לשם הנוחות: "**בעל השליטה**") העבירו לחברה את הנכסים וההתחייבויות בתמורה למניות הקיימות שלהם בחברה (להלן בס"ק זה: "**העברה רעיונית**"). העברה רעיונית פטורה ממס ומהווה אירוע מס נדחה<sup>92</sup>. במקרה של העברה רעיונית, בסיס המס של החברה בנכסים המוחזקים של החברה, יהיה בסיס המס

<sup>90</sup> תאגידים מסוג LLC או שותפויות, להבדיל מתאגידים מסוג S-Corp ו-Inc, בהיקף שאינו מהותי לחברה שהיו חלק מהתאגידים המועברים במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') וכן תאגידים שאינם שקופים לצורכי מס אשר יכול שירכשו על ידי החברה ככאלה.

<sup>91</sup> בשונה ממצב בו ההפרה כאמור אינה בשליטת בעל השליטה. יובהר כי אם כתוצאה מהפרה לא רצונית (לדוגמה כתוצאה מהליכי חדלות פירעון אצל בעל השליטה), תחדל החברה מלהיות שקופה לצורכי מס, יהווה האירוע עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, להבדיל מהפרת התחייבות האישית של בעל השליטה כאמור.

<sup>92</sup> אירוע מס נדחה עד למועד שבו ימכור בעל השליטה את מניותיו או יחשב לפי דיני המס של ארה"ב כמי שמכר את מניותיו באירוע חייב במס או עד למועד שבו החברה תמכור נכסים או תיחשב לפי דיני המס של ארה"ב כמי שמכרה נכסים באירוע חייב במס. יצוין כי ככל שלא התקיימו התנאים הקבועים בדיני המס האמריקאי לפטור ואירוע מס נדחה, יחשב הדבר כאירוע מס עבור בעל השליטה ויחול האמור בסעיף א' להלן.

המועבר של בעל השליטה בנכסים המוחזקים של החברה ובסיס המס של בעל השליטה במניות החברה יהיה זהה לבסיס שהיה לו ערב ההעברה הרעיונית לחברה.

כלומר, ככל שבעל השליטה יפר את ההתחייבות שלו לשמירת שקיפות המס של התאגידים המוחזקים ויגרום לכך שהתאגידים המוחזקים יחדלו מלהיות שקופים לצורכי מס<sup>93</sup> ויהפכו להיות "אטומים", בסיס המס של הנכסים יהיה בסיס המס ההיסטורי של בעל השליטה בנכסים (שעלול להיות קרוב או שווה לאפס). במקרה זה, ממועד האטימה כאמור, בעת מימוש של נכסים, החברה עלולה להיות חשופה לחבות מס בגין מלוא הפער שבין מחיר המכירה לבין בסיס המס כפי שהיה אצל בעל השליטה ושבגינם לא הופרשו מסים נדחים בדוחות הכספיים. בנוסף מרגע האטימה יחולו על החברה מסים בגין פעילותה השוטפת (הכנסות משכירות בנכסים, הכנסות ממכירת נכסים וכיו"ב).

**מובהר כי אירוע זה יתרחש ככלל רק במקרה בו בעל השליטה יפר את ההתחייבות לשמירה על שקיפות המס והחברה עצמה תשתף פעולה עם ההפרה האמורה<sup>94</sup>. כמו כן, אירוע זה יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב של החברה והפרת התחייבות תשקיפית של בעל השליטה.**

#### 1.10.2.4

א. בכל אירוע אחר<sup>95</sup>, בו בעל השליטה יעביר את כל מניותיו<sup>96</sup> בחברה לצד ג', לרבות למחזיקי אגרות החוב (להלן בס"ק זה: "**בעלי השליטה החדשים**"), בין באירוע מרצון ובין באירוע שאינו ברצון, האירוע יחשב כאירוע מס מבחינתו של בעל השליטה<sup>97</sup> שהעביר את מניותיו בחברה ולבעלי השליטה החדשים תיווצר עלות למניות החברה בגובה שווי שוק של מניות החברה ובמקביל צפוי להיווצר בסיס מס חדש לנכסים המוחזקים על ידי החברה במאוחד בגובה שווי השוק של אותם נכסים (להלן: "**בסיס המס החדש**").

ב. יצוין כי במקרה כאמור, לא צפויה להיות לכך בהכרח השפעה על המשך השקיפות לצורכי מס של החברה. משכך, במצב שהחברה ממשיכה להיות שקופה לצורכי מס, במקרה של מימוש של נכסים על ידי החברה, לא יחול כלל מס על החברה במאוחד. במקרה של מימוש נכסים כאמור בתמורה נמוכה מבסיס המס החדש<sup>98</sup> לא יחול מס על בעלי השליטה החדשים ובמקרה של מימוש של נכסים על ידי החברה במאוחד בתמורה העולה על בסיס המס החדש<sup>99</sup>, יחול מס על בעלי השליטה החדשים.

ג. לחלופין וככל שיחול שינוי בשקיפות המס של החברה וזו תהפוך לאטומה כתוצאה מהאירוע האמור, אזי במקרה של מימוש של נכסים על ידי החברה במאוחד, בתמורה נמוכה מבסיס המס החדש<sup>100</sup>, לחברה ייווצר הפסד לצרכי מס ולא יחול מס על החברה

<sup>93</sup> להבדיל מהפרת התחייבות בעל השליטה לשקיפות המס בקשר עם החברה בלבד (ה-BVI) ולא בקשר עם התאגידים האמריקאים המוחזקים על ידי החברה, שאז צפוי כי יבוצע ייחוס של שווי השוק (Step-up) לנכסים וייווצר בסיס מס חדש. וזאת מאחר שעל מנת שהתאגידים המוחזקים יחדלו מלהיות שקופים לצורכי מס, על התאגידים מוחזקים בעצמם לדווח לרשויות המס האמריקאיות על בחירתם להפסיק להיות שקופים כאמור.

<sup>94</sup> לרבות אירוע בו ה-BVI חדלה להיות שקופה כתוצאה של הפרת של בעל השליטה של ההתחייבות לשמירה על שקיפות המס, אבל התאגידים המוחזקים ממשיכים להיות שקופים, כמפורט בה"ש 91 לעיל.

<sup>95</sup> יצוין כי במכירה של חלק ממניות בעל השליטה (להבדיל ממכירת כל המניות), יחול האמור בפסקה זו בשינויים המחויבים, פרו-רטה, לפי שיעור ההחזקה שיועבר על בעל השליטה.

<sup>96</sup> מובהר כי גם באירוע מס שכזה, רשויות המס לא יהפכו לנושה של החברה במקרה בו בעל השליטה לא שילם את המס החייב כתוצאה מאירוע זה ויחול האמור בסעיף 1.10.2.1 לעיל.

<sup>97</sup> כפי שיתואר מעת לעת לפי כללי המס.

<sup>98</sup> כפי שיתואר מעת לעת לפי כללי המס.

<sup>99</sup> כפי שיתואר מעת לעת לפי כללי המס.

במאוחד ובמקרה של מימוש של נכסים על ידי החברה בתמורה העולה על בסיס המס החדש<sup>101</sup>, יחול מס על החברה במאוחד.

ד. במקרה שיקבע לנכסים בסיס מס חדש הנמוך מסכום החוב למחזיקי אגרות החוב וכתוצאה מכך ייגרם למחזיקי אגרות החוב הפסד (להלן בס"ק זה: "**ההפסד**"), אזי לאחר שיקבע בסיס המס החדש כאמור וימומשו נכסים בשווי הגבוה מבסיס המס החדש (להלן בס"ק זה: "**הרווח**"), ההפסד כאמור מאגרות החוב בידי מחזיקים שאינם אמריקאים לא יהיה בר קיוזו בארה"ב כנגד רווחים ממכירת נכסי הנדל"ן או רווחים ממכירת המניות, ולעניין ההפסד מניירות ערך בישראל, יקוזז ככל שיקוזז ההפסד, בהתאם לסטטוס המס האישי של כל אחד מהמחזיקים.

1.10.2.5. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב שתביא למינוי בעל תפקיד לחברה (להלן בס"ק זה: "**בעל התפקיד**"), אשר יפעל למימוש נכסיה (להלן בס"ק זה: "**הליכי חדלות פירעון**"), לא צפוי לחול שינוי בסטטוס המס של החברה מבחינת מחזיקי אגרות החוב כל עוד המניות תיוותרנה בידי בעל השליטה ו/או כל עוד החברה תיוותר שקופה לצורכי מס.

1.10.2.6. מובהר, כי החברה שרטטה כמפורט לעיל, בקווים כללים, את עקרונות המס הרלוונטיים בשיטת המס האמריקאית ביחס לעניינים שנידונים בסעיף זה, אולם אין לחברה יכולת להעריך היתכנות מדויקת של המצבים שתוארו בסעיף 1.10.2.3 לעיל או את המשמעויות של מצבים אלה, לרבות היקף החשיפה ככל שתהיה לחברה, שכן מצבים אלה תלויים בנסיבות ובמשתנים רבים ובלתי ניתנים לחיזוי באופן סביר, מקום בו החברה היא עסק חי, לרבות עמידה בדרישות השונות של דיני המס האמריקאי, סיכון של שינוי חקיקה וכיו"ב. אין בתיאור האמור בסעיף 1.10 זה כדי להחליף את ייעוץ המס שמחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן ו/או המנהל המיוחד ייטלו במקרה של העמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.

1.10.2.7. מיסוי נדל"ן (Real Estate Tax), מס הדומה במהותו לארנונה בישראל) - למיטב ידיעת החברה, מסי נדל"ן מחושבים על ידי הרשות המקומית לאחר בחינה של פריטי מידע שונים. מידע זה כולל מכירות רלוונטיות בשוק באותה שנה (אם קיימות), הוצאות תפעוליות וניתוח דמי שכירות על מנת לבחון אם אלה גדלו, קטנו או נותרו ללא שינוי, המצב הכלכלי בשוק באופן כללי וכן מספר גורמים נוספים. כמו כן, הרשות המקומית מתחשבת בגידול במסי הנדל"ן שנפסקו לנכס בעבר וזאת על מנת שלא לגרום לעול מופרז על הנכס.

## 1.11. ביטוח

1.11.1. החברה מבטחת את נכסי הנדל"ן שלה כנגד הסיכונים המקובלים לרבות ביטוחי מבנה וביטוח אחריות כלפי צד ג'. לעניין נכסי הנדל"ן המניב בהקמה של החברה יצוין כי החברה מתקשרת בפוליסות ביטוח המכסות סיכונים הכרוכים בהקמת פרויקטים. כמו כן, כל הקבלן הראשי וקבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, נדרשים להחזיק פוליסת ביטוח ייחודית לכיסוי הסיכונים הכרוכים בעבודתם, לשביעות רצון החברה.

1.11.2. להערכת הנהלת החברה היא אינה מצויה בתת ביטוח, מאחר שהיא רוכשת את הפוליסות בהתאם לדרישות הבנק המלווה בכל אחד מנכסי החברה.

לפרטים בקשר עם ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן ראו בסעיף 1.7.1.9 לעיל.

<sup>101</sup> כפי שיתואר מעת לעת לפי כללי המס.



### 1.11.3. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 31 באוגוסט 2023, אישרו חברי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה וכן האסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה בחברה, חידוש לשנה נוספת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר תחול בגבול אחריות של 10 מיליון דולר (בדומה לשנה הקודמת) למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בנות. לפרטים ראו בתקנה 29א לפרק ד' - דוח פרטים נוספים.

### 1.12. הסכמים מהותיים

- 1.12.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח החברה אינה קשורה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.
- 1.12.2. לפרטים בקשר עם עיקרי הסכמי שכירות בין חברות הנכס לבין השוכרים בנכסים, ראו בסעיף 1.7.1.4 לעיל.
- 1.12.3. חברות הקבוצה אשר נכסיהן נמצאים בהליכי הקמה או שיפוץ (להלן בס"ק זה: "**נכסים בהקמה**") נוהגות להתקשר עם קבלן ראשי, צד ג' (להלן: "**הקבלן הראשי**"), אשר מוביל את עבודות הבנייה. להערכת הנהלת החברה, על אף העובדה שהקבלן הראשי מעניק שירותים לכל הנכסים בהקמה של החברה, אין לחברה תלות בו והפסקה חד צדדית של ההתקשרויות עמו (על ידי הקבלן הראשי), מכל סיבה שהיא, אין בה כדי להשפיע באופן מהותי על עסקי החברה ותוצאותיה.
- להלן יפורטו עיקרי ההתקשרויות עם הקבלן הראשי בקשר עם העמדת שירותים לנכסים בהקמה.

שונות	התמורה	תיאור השירותים המוענקים על ידי הקבלן הראשי
הקבלן הראשי רשאי בהודעה מוקדמת, להשעות את מתן שירותי הקבלן אם חברת הנכס לא משלמת את התמורה כפי שנקבעה. כמו כן, התקשרות תסתיים לפי המוקדם מבין: (1) מועד סיום הקמת הנכס; (2) ביטול ההסכם על ידי אחד הצדדים, בכפוף להודעה מוקדמת.	התמורה בגין שירותי הקבלן נקבעת כאחוז מסוים מהוצאות הבנייה (Hard Cost) (להלן: " <b>התמורה</b> ").	הקבלן הראשי מעניק שירותי בנייה לנכס בהקמה, לרבות הכנת הצעות והתקשרות עם קבלני משנה בהתאם ללוחות הזמנים ותקציב הפרויקט כפי שנקבע על ידי חברת ניהול המטה (להלן: " <b>שירותי הקבלן</b> "). שירותי הקבלן מסופקים בהתאם לתקציב תפעולי ומימוני, כפי שנקבע על ידי חברת ניהול המטה, על פיו הקבלן הראשי מתחייב לפעול.
הקבלן הראשי מחויב להתקשר בפוליסת ביטוח בנייה וצד ג', מקובלת לפרויקטים בהיקפים דומים.		

### 1.13. הליכים משפטיים

נכון למועד דוח זה, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. למעלה מן הצורך ולמען הסדר הטוב בלבד, יצוין כי בשנת 2009, בזמן המשבר הכלכלי שפקד את ארצות הברית, אחד התאגידים שהוחזק על ידי שוורץ (להלן בס"ק זה: "**התאגיד**") השלים בניית פרויקט קונדו (דירות למכירה) יוקרתי (*Up Scale*) ברובע ברוקלין. נוכח המצב הכלכלי כאמור והיעדר אפשרות מעשית למכור דירות חדשות באותו הפרויקט באותה העת, החליט התאגיד להמיר את פרויקט הקונדו האמור לבית מגורים להשכרה. לאור העובדה שתחילה המלווים של התאגיד סרבו לאשר את המרת הפרויקט כאמור, נאלץ התאגיד לבצע את ההמרה במסגרת הליך צ'אפטור 11 (הגנה מפני נושים). ההליך הסתיים בהצלחה מרובה, כך שבסופו הגיע התאגיד לפשרה עם כל נושיו. בדצמבר 2010, התאגיד מכר את בית הדירות האמור ופרע את מלוא חובותיו למלווים בגין הפרויקט.

#### 1.14. יעדים ואסטרטגיה עסקית של החברה

אסטרטגיית החברה היא החזקת נכסים מניבים לטווח הארוך, תוך השבחת הנכסים לאורך השנים והגדלת שכר הדירות בנכסים. בכוונת החברה להמשיך ולבחון את הרחבת פעילותה ומצבת הנכסים שבבעלותה בתחום הדיור להשכרה בעיר ניו יורק, תוך התמקדות באזורי ביקוש גבוהים ברובע ברוקלין. בכוונת החברה לאתר נכסים בני פיתוח וקרקעות, בעיקר ברובע ברוקלין ולרכשם לצורך הקמת נכסי מגורים והשכרתם לשוכרים בין אם בשכירות חופשית או בשכירות RS (לאור השימוש בתוכניות תמריצי מס כמתואר בפרק זה לעיל).

כמו כן, במטרה לשמור על תזרים הכנסה יציב לחברה ועל רמות תפוסה גבוהות בנכסי החברה, אסטרטגיית החברה היא לשמור על מרכיב גבוה של נכסים החוסים תחת תוכנית ייצוב שכר דירה, לצד נכסים בעלי שטחים משותפים מצומצמים, באופן שאינו מייקר את שכר הדירה בנכסים.

היעדים והאסטרטגיה העסקית המתוארים לעיל הם בבחינת חזון ויעד, והם ניתנים לשינוי מעת לעת בהחלטה של דירקטוריון החברה.

#### 1.15. דיון בגורמי סיכון

להלן פירוט גורמי הסיכון בתחום הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח:

##### 1.15.1. סיכונים מקרו כלכליים

###### א. האטה כללית בכלכלה האמריקאית

החברה פועלת בשוק הנדל"ן בארה"ב בכלל ובעיר ניו יורק בפרט ולכן חשופה לסיכונים הנובעים מהאטה בפעילות הכלכלית בארה"ב, לרבות בשל סיכון מדיני, סיכון מטבע, סיכונים כלכלה מקומית וסיכונים הנובעים מכוח עליון. האטה בכלכלה האמריקאית יכולה להוביל לירידה בדמי השכירות ולירידה במחירי הנכסים העלולה לפגוע ביכולת החברה לבצע מימון מחדש לנכסיה בתנאים זהים או טובים יותר מתנאי המימון הקיימים.

###### ב. גורם סיכון ריבית

החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית בשוק. חלק מהנכסים אשר מחזיקה החברה מבטיחים הלוואות בעלות מנגנון החזר הכולל ריבית משתנה. לאור כך, שינויים בשיעורי הריבית הפדרלית בארה"ב עשויים להשפיע ישירות על גובה החזר ההלוואות של החברה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית האמורה עלולה להקטין את יכולתה של החברה לממן רכישת נכסים, וכן עלולה להקטין את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה בדרך של "מחזור" הלוואות קיימות בריבית זהה או נמוכה יותר. לפרטים בדבר השפעות אפשרויות של עליית שיעור הריבית הפדרלית על תוצאות פעילות החברה, ראו בסעיף 1.6.5.1 לעיל.

##### 1.15.2. סיכונים ענפיים

###### א. קריסת שוק הנדל"ן

במצב של קריסה בשוק הנדל"ן, סביר שהיצע הדירות יהיה גדול מן הביקוש ולפיכך גם יקטן הביקוש לדירות למגורים ומכירות החברה עלולות לרדת.

###### ב. כושר התשלומים של שוכרים

החברה חשופה לכושר התשלומים של שוכרים. ירידה בכושר התשלומים של שוכרי הנכסים של החברה, עלולה להביא לסיום מוקדם של הסכמי השכירות ולפינוי השוכרים מהנכסים, או להעדר חידוש הסכמי שכירות קיימים.

#### ג. חשיפה לטענות בגין עבירות סביבתיות ואישורים מקומיים

החברה, בהיותה בעלת נכסי נדל"ן, עלולה להיות חשופה לקנסות והליכים בגין חוקי איכות סביבה מקומיים, מדינתיים ופדרליים בגין הימצאות של חומרים מסוכנים, על פי ההגדרות בחוקים ובתקנות החלות על החברה בהתאם למקום הימצאות הנכס, לפי העניין. כמו כן, פעילות החברה כפופה לקבלת אישורים מהרשויות המקומיות, כיבוי אש וכיו"ב, כאשר אי קבלה או עיכוב בקבלת האישורים הנדרשים עלולה לגרום לפגיעה ברווחיות החברה.

#### 1.15.3 סיכונים מיוחדים לחברה

##### א. סיכוני שער חליפין

פעילות החברה מתבצעת בארה"ב בדולר. מאחר וחלק מגיוס המימון של החברה צפוי להתבצע בישראל, עשויה החברה להיות חשופה לשינויים בשער החליפין של הדולר מול השקל, באופן שייסוף של השקל כלפי הדולר עשוי להשפיע באופן שלילי על התוצאות הכספיות של החברה. החברה מגדרת את החשיפה השקלית באמצעות רכישת נגזרים פיננסיים מעת לעת.

##### ב. זמינות ועלות אשראי

לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון והחוב השפעה על עסקי החברה ורווחיותה. הקשחת מדיניות הבנקים בארה"ב, במתן אשראי עשויה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. כמו כן, קושי כללי בגיוס הון ו/או חוב באמצעות שוק ההון עלולים גם הם לגרום לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לגרום לקושי במימון הפעילות השוטפת של החברה ברכישת נכסים או במימון מחדש של חוב קיים.

##### ג. דיני המס האמריקאים

החברה היא חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים. החברה אינה חייבת במס באיי הבתולה הבריטיים. על פי דיני המס של ארה"ב, החברה היא חברה שקופה (look through entity). דהיינו, החברה אינה נישומה לצרכי מס וחבות המס היא של בעלי מניותיה. על פי דיני המס של ארה"ב, התאגידים המוחזקים על ידי החברה גם הם גופים שקופים לעניין דיני המס האמריקאים, דהיינו אין להם חבות במס בגין ההכנסה הנובעת מפעילותם אלא לבעלי מניותיהם. תוצאת האמור לעיל כי לחברה ולחברות המוחזקות שלה אין כל חבות במס. משכך, שינוי בדיני המס האמריקאים הקשורים למיסוי התאגידים המוחזקים על ידי החברה עלול לשנות את מבנה המס של החברה. לפרטים ראו בסעיף 1.10 לעיל.

##### ד. תלות באיש מפתח ובחברת הניהול

לפרטים בדבר תלות החברה בגיואל שוורץ ובחברת הניהול ראו בסעיף 1.8.3 לעיל.

##### ה. ענייני חדלות פירעון

החברה היא חברה זרה שהתאגדה באיי הבתולה הבריטיים, אשר הציעה לציבור בישראל אגרות חוב. לפיכך ובהתאם להוראות סעיף 39א לחוק ניירות ערך, חלות על החברה הוראות שונות של חוק החברות, כמפורט בחלק ב' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך וכן החברה תחיל על עצמה הוראות בקשר עם פשרה והסדר לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (לרבות פרק ג' לחלק י' העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת אגרות חוב)

וההוראות הללו תחולנה בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

כמו כן, החברה, חברת הבת, בעלי השליטה ונושאי המשרה נטלו על עצמם התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות, המפורטות בפרק 5 לתשקיף 2017 וכן בשטר הנאמנות, שעניינן תחולת הדין הישראלי והתחייבויות שונות הקשורות בהליכי חדלות פירעון, אשר עיקרן התחייבויות שלא להתנגד לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב אשר תוגש לבית משפט ישראלי להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש ועוד התחייבויות רלוונטיות המנויות בפרק 5 כאמור.

על אף האמור לעיל, לעניין דיני חדלות פירעון, תיתכן תחולה של הדינים בכל אחת משלוש הטריטוריות, ישראל, איי הבתולה הבריטים וארה"ב (הן לעניין סמכות מקומית והן לעניין סמכות עניינית). עם זאת, לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה כמפורט בתשקיף 2017 ולרבות בשטר הנאמנות, אזי הליך של חדלות פירעון, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט מחוץ לישראל, יכול שינבע רק מתביעה של נושה זר. לעניין תביעה של נושה זר, התחייבה החברה כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה תעשה כמיטב יכולתה ותטען ל-"פורום לא נאות" והכול בכפוף לכל דין.

כמו כן, לעניין נושה זר, יצוין כי החברה תתחייב במסגרת שטרי הנאמנות כי לא תיטול אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים ולא תעניק שעבודים למוסדות פיננסיים שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן תנפיק החברה וזאת באמצעות העמדת שעבודים ספציפיים להבטחת אותן מסגרות אשראי. יובהר כי בהתאם להתחייבויותיה בשטר נאמנות אגרות החוב (סדרה א'), החברה לא תהא רשאית להעמיד ערבויות.

בעת ניהול הליכי חדלות פירעון בינלאומיים, בתי המשפט נדרשים לבחון איזה מבין ההליכים - ההליך הזר או ההליך הישראלי - הוא ההליך העיקרי ואיזה מהם הוא ההליך המשני. מכאן, הרי שככל שייקבע על ידי בית משפט בישראל או על ידי בית משפט זר, כי ההליך בישראל הוא הליך משני, המשמעות המשפטית מבחינת מחזיקי אגרות החוב תהא, כי בית המשפט המוסמך יהיה בית משפט זר, וכי הם יצטרכו לנהל את הליכי חדלות הפירעון במדינה זרה. בהתאם, סמכויות בית המשפט בישראל יהיו מצומצמות והסעדים אותם יוכלו מחזיקי אגרות החוב לקבל מבית המשפט בישראל, עשויים להיות מצומצמים אף הם.

לאור כל האמור לעיל, החברה מעריכה כי מידת השפעת הסיכון על החברה היא קטנה. יצוין כי ככל שיפתחו הליכי חדלות פירעון בישראל אין כל ודאות כי בתי המשפט הזרים באיי הבתולה הבריטיים ו/או בארה"ב יאכפו את ההחלטות ופסקי הדין מכוח הליכי חדלות הפירעון בישראל כאמור. כמו כן, ככל שיפתחו הליכים מקבילים של חדלות פירעון בנוסף לזה שבארה"ב, בטריטוריות הזרות, אזי אין כל ודאות כי בתי המשפט הזרים יכירו בהליך בישראל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי נכסי החברה ממוקמים בארה"ב ולפיכך הליכי מימוש הנכסים יתבצע בהתאם לדיני ארה"ב.

## 1. סיכומי סייבר

במסגרת פעילות החברה, נעשה שימוש במערכות מחשוב ומאגרי מידע ממוחשבים, אשר כוללים מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה, שוכרים בנכסי החברה, גבייה, לקוחות החברה והתקשרויות עם נותני שירותים. יצוין כי מערכות המחשוב והמידע של החברה הן מערכות אשר מבוססות ועושות שימוש בתוכנות מדף ונתמכות בידי נותני שירותי IT חיצוניים הנותנים שירותי ייעוץ ותמיכה בנושא. בתוך כך, בשנים האחרונות, נרשמו בעולם הטכנולוגי התקפות סייבר אשר הולכות ומשתכללות עם הזמן ואשר עלולות להסב נזק לבסיסי הנתונים של החברה ולגרום לנזקים שונים, לרבות אובדן או גניבת מידע והוצאות כספיות לשיקום מערכות המחשוב. יצוין כי החברה פועלת באופן שוטף למיפוי כלל

מערכות המחשוב שלה, לרבות באמצעות נותני שירותי IT כאמור לעיל ומבקר הפנים שלה, לשם בחינת פערים, ככל וקיימים, בנושא אבטחת מידע ומיגון מפני חדירות בלתי מורשות. החברה מעדכנת מעת לעת את המערכות ככל שנדרש, בעצמה ובאמצעות מומחים ונותני שירותים מטעמה.

1.15.4. בטבלה שלהלן מובאים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה בכללותם - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
<b>סיכונים מקרו כלכליים</b>			
	+		האטה בכלכלה האמריקאית
	+		גורם סיכון הריבית
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		+	קריסת שוק הנדל"ן
	+		כושר התשלומים של שוכרים
+			ביטוח חשיפה לטענות בגין עבירות סביבתיות ואישורים מקומיים
+			ביטוח
<b>סיכונים מיוחדים לחברה</b>			
	+		סיכונים שער חליפין
	+		זמינות ועלות אשראי
+			דיני המס האמריקאים
	+		תלות באיש מפתח ובחברות הניהול
+			ענייני חדלות פירעון
+			סיכונים סייבר

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד פרסום הדוח, וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.



## Noble Assets (BVI) Limited נובל אסטס (בי.וי.איי) לימיטד

(“החברה”)

### פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון נובל אסטס (בי.וי.איי) לימיטד (להלן: “החברה”) מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: “התקופה המדווחת” או “תקופת הדוח”) ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש”ל - 1970 (להלן: “תקנות הדיווח”). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה ולחברות המוחזקות של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה- IFRS (להלן: “הדוחות הכספיים”).

#### 1. החברה וסביבתה העסקית

1.1 החברה הוקמה והתאגדה ביום 12 ביוני 2017 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות BVI, 2004, Business Companies Act, לצורך גיוס הון בישראל באמצעות הנפקת אגרות חוב, שאינן ניתנות להמרה למניות, בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

1.2 בעלי השליטה בחברה הינם ג'ואל ושיינדי שוורץ, המחזיקים במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה, באמצעות Noble Equities LLC - חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה (להלן: “בעלי השליטה”). לפרטים על בעלי השליטה, ראו בסעיף 1.1.3 בפרק א' לעיל - תיאור עסקי התאגיד.

1.3 ביום 6 בספטמבר 2017, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך כולל של 360,000 אלפי ש”ח על פי תשקיף 2017 כהגדרתו בפרק א' לעיל - תיאור עסקי התאגיד.

1.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, החברה פועלת, באמצעות חברות מוחזקות, בתחום פעילות אחד - נדל”ן להשקעה בארה”ב, הכולל נדל”ן מניב המיועד בעיקר למגורים בעיר ניו יורק, בדרך של רכישה, מימון, ניהול, פיתוח, הקמה, השבחה והשכרה בעיקר של יחידות דיור בבתי דירות (להלן: “תחום הפעילות”). נכסי הנדל”ן של החברה מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל”ן להשקעה, כמפורט בבאור 6 לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים על תחום פעילות החברה כמו גם אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראו בפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי. לפרטים על השפעת מגמות מקרו כלכליות בארה”ב כגון עליית הריבית בארה”ב ומגמת האינפלציה, על פעילות החברה ראו סעיף 1.6.6.1 בפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי כאמור.

2. **חלק א' - הסברי הדירקטוריון בנוגע למצבה הכספי של החברה, תוצאות פעילותה, הונה ותזרים המזומנים שלה לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**
- 2.1 **ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:**

סעיף	ליום 31 בדצמבר		גדול (קיטון) בין שנת 2022 לשנת 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022		
	(כל הסכומים הינם באלפי דולר, אלא אם מצוין אחרת)			
נכסים שוטפים	7,683	8,030	(347)	מורכב בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים בסך כ-0.9 מיליון דולר ומיתרת פיקדונות מוגבלים בסך כ-4.1 מיליון דולר, וכן מיתרת שוכרים וחייבים ויתרות חובה בסך כ-2.7 מיליון דולר. אין שינוי מהותי מול התקופה המקבילה אשתקד.
נכסים לא שוטפים	582,875	485,757	97,118	מורכב בעיקר מנכסי נדל"ן להשקעה והשקעה בחברות כלולות. השינוי בתקופה נובע בעיקר מאיחוד חברות שטופלו עד למועד הכניסה לאיחוד בהתאם לשיטת השווי המאזני. כתוצאה מכך, אוחד נדל"ן להשקעה בשווי של כ-123 מיליון דולר, בקיזוז קיטון חשבון השקעה בסך כ-15 מיליון דולר, כמפורט בבאור 2.n.6. לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ נכסים	590,558	493,787	96,771	---
התחייבויות שוטפות	66,985	67,074	(214)	כולל הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, מחלויות שוטפות של אגרות חוב שהונפקו במהלך שנת 2017 וכן מזכאים ויתרות זכות.
התחייבויות לא שוטפות	374,243	284,200	90,043	כולל הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן אגרות חוב שהונפקו במהלך שנת 2017. הגידול נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך בסך כ-103 מיליון דולר, בניכוי אגרות חוב שסווגו להתחייבויות שוטפות, כשעיקר הגידול בהלוואות הוא כתוצאה מאיחוד חברות שטופלו בהתאם לשיטת השווי המאזני, כמפורט בבאור 2.n.6. לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ הון	149,330	142,513	6,942	הגידול בהון בתקופה נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-28.6 מיליון דולר, בקיזוז הפסד לתקופה בסך כ-18.3 מיליון דולר וחלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-3.4 מיליון דולר.
סה"כ התחייבויות והון	590,558	493,787	96,771	---

2.2. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים של החברה:

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	
	2023	2022	2021		
	גדול (קטן) בין שנת 2022 לשנת 2023				
(כל הסכומים הינם באלפי דולר, אלא אם מצוין אחרת)					
הכנסות מדמי שכירות	27,654	25,433	21,166	2,221	עיקר העלייה בהכנסות בשנת הדיווח בהשוואה לאשתקד, נובעת מהכנסות מנכסים שבנייתם הושלמה במהלך תקופת הדיווח ואיחוד לראשונה של חברות שטופלו בהתאם לשיטת השווי המאזני. לפרטים ראו באור 2.נ.6. לדוחות הכספיים המאוחדים.
הוצאות תפעול נכסים	5,513	4,890	3,987	623	עיקר העלייה בהוצאות תפעול הנכסים בשנת הדיווח בהשוואה לאשתקד, נובעת מעלייה בהוצאות תפעול נכסים שבנייתם הושלמה במהלך תקופת הדיווח ואיחוד לראשונה של חברות שטופלו בהתאם לשיטת השווי המאזני. לפרטים ראו באור 2.נ.6. לדוחות הכספיים המאוחדים.
רווח גלמי	22,141	20,543	17,179	1,598	--
הוצאות הנהלה וכלליות	2,270	2,542	1,586	(272)	לא חל שינוי משמעותי בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
רווח (הפסד) משינוי ערך נדל"ן להשקעה	(17,384)	(10,646)	(13,955)	(6,738)	הפסדי השערך בתקופת הדיווח נובעים בעיקר מעלייה בשיעור ההיוון.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,681)	2,691	(3,411)	(5,372)	ההפסד בתקופת הדוח כולל בעיקר את חלק החברה בשינוי נטו בשווי הוגן של נכסים בפיתוח של החברות הכלולות (כתוצאה מעלייה בשיעורי ההיוון).
רווח ממימוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	(318)	-	318	--
הכנסות (הוצאות) הנובעים מהפרשי שער ושינוי ערך עסקאות הגנת מטבע, נטו	2,414	8,064	(2,764)	(5,650)	הפרשי השער נובעים מאגרות חוב שקליות ויתרות מזומנים ופיקדונות הנקובים בשקלים.
הפסד בגין שינוי תנאים של אגרות חוב	(570)			(570)	הפסד בגין עדכון ריבית בגין אגרות החוב, כמפורט בסעיף 6.1 להלך.
הוצאות מימון, נטו	(20,026)	(21,854)	(20,052)	1,828	מורכב בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות החוב והלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים ואחרים. הירידה בהוצאות המימון נובעת מירידה בתיק הנכסים של החברה, כתוצאה ממכירת נכסים בשנה קודמת.
רווח (הפסד) נקי	(18,376)	(4,062)	(24,589)	(14,314)	--



2.3. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			גדול (קיטון) בין שנת 2022 לשנת 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2021	2022	2023		
	(כל הסכומים הינם באלפי דולר, אלא אם מצוין אחרת)				
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	25,855	18,375	12,453	7,480	העלייה בתקופות המדווחות לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מחלוקות מחברות כלולות ושיפור ברווח התפעולי, לאור השלמת בנייתם של נכסים במהלך תקופת הדיווח.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו ל) מפעילות השקעה	(12,451)	65,445	(7,919)	(77,896)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה כוללים בעיקר השקעות בנדל"ן להשקעה (השקעות בבניית ובשיפוץ נכסים בהקמה ופיתוח) בסך כ-11 מיליון דולר והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך כ-2 מיליון דולר.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו ל) מפעילות מימון	(16,304)	(86,459)	(596)	70,155	תזרימי מזומנים לפעילות מימון בתקופת הדיווח כוללים תשלומי ריבית בסך כ-19.2 מיליון דולר, פירעון אגרות חוב בסך כ-11.5 מיליון דולר וחלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-3.4 מיליון דולר, שקוזזו מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי פירעונות) בסך כ-17.7 מיליון דולר.

## 2.4. FFO Funds From Operations – לפי גישת ההנהלה:

להלן מפורטות תוצאות ה-FFO (שהוא הרווח המדווח הנקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי חד פעמי לרבות רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נכסים, התאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ושינויים בשיעורי החזקה בחברות מוחזקות ובתוספת חלק החברה בפחת ובהפחתות), שהוא פרמטר המקובל על ידי אנליסטים לניתוח תוצאות של חברות נדל"ן מניב.

### יודגש כי מדד ה-FFO:

- (א) אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
  - (ב) אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;
  - (ג) אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;
  - (ד) אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.
- החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-FFO משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב אחרות.

להלן נתוני ה-FFO של החברה (כולל חלק החברה ב-FFO של חברות כלולות):

FFO			
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
באלפי דולר			
(24,589)	(4,062)	(18,376)	רווח (הפסד) נקי
התאמות: לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969			
13,955	10,646	17,384	שערוך נדלי"ן להשקעה, נטו
3,613	(2,921)	2,243	החלק היחסי של שערוך נדלי"ן להשקעה נטו בחברות בשליטה משותפת
(153)	(1,148)	(983)	FFO מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(7,174)	2,515	268	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969*
			התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:
143	318	-	עמלות פירעון מוקדם של הלוואות
3,836	(8,064)	(2,414)	הפרשי שער ושינוי ערך עסקאות הגנת מטבע, נטו
-	-	570	שינוי תנאים של אגרות חוב
1,736	2,554	1,262	הפחתת עלויות מימון נדחות
153	1,148	983	FFO מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
45	348	105	התאמות נוספות בגין חברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
(1,261)	(1,181)	774	FFO* ריאלי/ FFO לפי גישת ההנהלה

FFO			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
באלפי דולר			
<p>* FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך; המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.</p> <p>FFO לפי גישת ההנהלה הוא בנטרול הפחתת עלויות מימון נדחות (הוצאות שאינן תזרימיות).</p> <p>בשנת הדוח חלה עלייה משמעותית ב-FFO ביחס לשנים קודמות, אשר נובעת בעיקר מעלייה ב-NOI של הנכסים (כולל הנכסים שבנייתם הושלמה בשנה האחרונה), וכן מירידה בהוצאות מימון כתוצאה ממכירת נכסים שהושלמה בחציון השני של שנת 2022.</p> <p>בהתאם להערכות החברה להמשך תהליך השלמת נכסים בהקמה וייצובם (לחברה נותר נכס בהקמה אחד למועד הדוחות), לרבות מימון מחדש של נכסים אלה והחלפת הלוואות בנייה בהלוואות פרמנטיות עם שיעור ריבית נמוך משיעור הריבית של הלוואות הבנייה, וכן לייצוב נכסים שבנייתם הושלמה לאחרונה וטרם הניבו NOI מלא בשנת הדוח, צפויים להיות השפעה חיובית נוספת על ה-FFO של החברה.</p>			

**NOI (Net Operating Income)**

להלן מידע על NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם) של החברה: להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות, כגון: שווי שוק של נכסים דומים באזור, מחיר מכירה למ"ר הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו וכו'). בנוסף, משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (Capex).

**יש להדגיש כי ה-NOI:**

- (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
- (ב) לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים;
- (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.
- (ד) אינו נתון המבוקר ו/או סקור על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן נתוני ה-NOI של החברה (כולל חלק החברה ב-NOI של חברות כלולות)<sup>1</sup>:

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר בדבר השינויים
	2023	2022	2021	
	אלפי דולר			
NOI	22,973	21,528	18,481	בשנת 2023, חלה עלייה ב-NOI לעומת שנים קודמות, זאת למרות השפעת מכירת נכסים במהלך החציון השני לשנת 2022. תוספת ה-NOI בגין נכסים שבנייתם הושלמה לאחרונה וכן עלייה ב-NOI בתיק הנכסים הקיים של החברה, פיצו באופן מלא על הירידה ב-NOI בגין מכירה משמעותית של נכסים שהושלמה בחציון השני לשנת 2022.

<sup>1</sup> לעניין ממצאי ביקורת רוחב אשר עורכת מחלקת הביקורת וההערכה של רשות ניירות ערך בנושא עמידת תאגידים מדווחים באמות מידה פיננסיות שנקבעו לטובת מחזיקי אגרות חוב סחירות, אשר הסתיימה למועד פרסום הדוח, בעניין חישוב ה-NOI המתואם ראו בסעיף 6.8 להלן. יצוין כי מבדיקה שערכה החברה, ממצא הביקורת בדבר טעות סופר בחישוב ה-NOI המתואם אינו משפיע על נתוני ה-NOI כפי שמוצגים על ידי החברה.

## 2.6. מימון ונזילות

א. רגישות למקורות מימון - לחברה תלות במקורות מימון הן בנקאיים והן חוץ בנקאיים.

ב. גרעון בהון חוזר - נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד בסך כ-59 מיליון דולר ובדוח סולו בסך כ-12.2 מיליון דולר. הגרעון בדוח המאוחד נובע בעיקר מהלוואות בסך כ-38.5 מיליון דולר (שעיקרן הלוואות בנייה בגין נכסים בפיתוח בסך כ-22 מיליון דולר אשר מטבען הן הלוואות קצרות מועד), מחלות שוטפת של תשלום קרן אגרות החוב בסך כ-12.5 מיליון דולר וכן מזכאים ויתרות זכות בסך כ-13.5 מיליון דולר. באשר להלוואות הבנייה, בכוונת החברה לפעול למימון מחדש של הלוואות הבנייה האמורות עם השלמת בניית הנכסים הרלוונטיים, באמצעות הלוואות לתקופה ארוכה יותר ובריבית נמוכה יותר כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה ומהמודל העסקי בו היא פועלת. להערכת הנהלת החברה, ההלוואות האמורות ימומנו מחדש לפי העניין לפני מועד הפירעון האחרון שלהן, זאת בהתבסס על ניסיון העבר וכן על יחסי חוב לשווי בנכסים אלו.

מקורות נוספים העומדים לרשות החברה הם תקבולים בגין השקעת Preferred Equity פוטנציאלית, כאמור בסעיף 1.1.2.5 לפרק א' לדוח זה; מכירה פוטנציאלית של נכסים, כאמור בסעיף 1.1.2.4 לפרק א' בדוח זה; וכן ביצוע מימון מחדש של הלוואות בנייה לאחר השלמת בניית נכסים בפיתוח, אשר מעניק לחברה אפשרות להגדלת סכום ההלוואות.

לפרטים נוספים, ראו גם בסעיף 2.7 להלן.

## 2.7. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים

2.7.1. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, התקיים סימן אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970, עקב חוות דעת של רואה החשבון למועד הדוח אשר כללה הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של החברה (ראו לעניין זה בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדוח התקופתי 2020), לפיכך צירפה החברה לראשונה לדוחותיה תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

2.7.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, מתקיים סימן אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970, עקב חוות דעת של רואה החשבון למועד הדוח אשר כוללת הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של החברה (ראו לעניין זה בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדוח התקופתי), לפיכך מצרפת החברה לדוחותיה תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

2.7.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד בסך כ-59 מיליון דולר ובדוח סולו בסך כ-12.2 מיליון דולר. כפי שיפורט להלן בהרחבה, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים לעיל מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

2.7.4. דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים הצפוי של החברה לשנתיים הקרובות (להלן: "תזרים המזומנים החזוי"), אשר מצורף לדוח זה לאור קיומו של סימן אזהרה (עקב הפניית תשומת לב בדוחותיה הכספיים של החברה על ידי רואה"ח) וקבע כי כמפורט בין היתר להלן, החברה צופה שהיא תפיק תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, פעילות מימון, (תקבולים בגין השקעת Preferred Equity) ו/או ממכירת נכסים, שיאפשרו לה לכסות את יתרת הגרעון בהון החוזר, לרבות תשלומים בגין אגרות החוב ולממן את פעילותה השוטפת.

2.7.5. דירקטוריון החברה ערך בחינה האם המצב העובדתי האמור מצביע על בעיית נזילות, במסגרתה נבחנו מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהסתמך על תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון. דירקטוריון החברה קבע כי המקורות האמורים מהווים מקורות ריאליים לצורך עמידת החברה בהתחייבויותיה לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה המסווגים בחלויות שוטפות. לאור האמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים לעיל מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

#### 2.7.6. להלן הנחות העבודה העיקריות שעמדו בבסיס תזרים המזומנים החזוי המובא להלן:

- א. לחברה במאוחד אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסים המהווה מקור מימון כנגד שעבוד נכסי מקרקעין. להערכת הנהלת החברה, ניתן יהיה, במידת הצורך, להאריך את מועד פירעונו של אשראי זה או לבצע לגביו הליך מימון מחדש בהגיע מועד פירעונו.
- ב. תזרים המזומנים החזוי המובא להלן מתייחס למצבת הנכסים הקיימת בחברה נכון ליום פרסום דוח זה. תזרים המזומנים יכול להשתנות ככל שהנהלת החברה ודירקטוריון החברה יאשרו רכישה של נכסים חדשים ו/או כניסה לפרויקטים חדשים.
- ג. 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.

## 2.7.7. להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

לתקופה מ-1/2025 עד 12/2025	לתקופה מ-1/2024 עד 12/2024	
(הנתונים מובאים באלפי דולר) <sup>(*)</sup>		
13,253	3	יתרת מזומנים לתחילת התקופה <sup>(**)</sup>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>		
(1,700)	(1,700)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,159	8,011	חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן בפעילות שוטפת
6,267	6,215	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>		
(2,649)	47,018	גיוס Preferred Equity, נטו
-	(35,141)	פירעון אגרות חוב <sup>(***)</sup>
-	(1,562)	תשלומי ריבית בגין אגרות חוב
(1,950)	(1,950)	תשלומי ריבית בגין הלוואת Mezz
(1,950)	(1,950)	תשלומי ריבית בגין הלוואת Mezz נוספת
-	535	חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן בפעילות מימון
(6,549)	6,939	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון
(90)	13,250	סה"כ תזרים נטו בתקופה
13,163	13,252	יתרת מזומנים לסוף תקופה

<sup>(\*)</sup> יצוין כי נתוני תזרים המזומנים החזוי לעיל, מורכבים מנתוני סולו של החברה.

<sup>(\*\*)</sup> כולל יתרות מזומנים של חברה בת אשר פעילותה היחידה היא לשמש כחברת החזקות המחזיקה בנכסי החברה (בשרשור).

<sup>(\*\*\*)</sup> הנחת פירעון מוקדם מלא של אגרות החוב.

## 2.7.8. הנחות ששימשו בהכנת דוח תזרים חזוי לשנתיים ממועד הדוח הכספי:

1. תשלומי קרן וריבית אגרות חוב מתבססים על הנחת פדיון מוקדם. סכומים כאמור מתבססים על שע"ח של דולר/שקל של 3.6.
2. חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן בפעילות שוטפת – מבוססות על תוצאות הפעילות בפועל של החברות המוחזקות במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, עם התאמות בגין נכסים שבנייתם צפויה להיות מושלמת בתקופת התחזית.
3. חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן בפעילות מימון – החברה מתכננת להשלים מימון מחדש של הלוואות בנייה בגין נכסים שבנייתם תושלם בשנה הקרובה, באופן שיפיק עודף תזרימי בסך כולל של כ-0.5 מיליון דולר (חלק החברה).
4. הלוואות Mezz – במהלך הרבעון השלישי של 2022 הועמדה לחברה הלוואת Mezz בסך של 15 מיליון דולר, העומדת לפירעון בחודש דצמבר 2024 (לאחר הארכה נוספת של ההלוואה). התזרים החזוי משקף הנחה כי החברה תמחזר את ההלוואה האמורה עד למועד פירעונה, וכולל תשלום ריבית בלבד.
5. הלוואות Mezz נוספת – החברה נטלה הלוואה נוספת בסך כ-15 מיליון דולר, אשר שימשה לתשלום אגרות החוב בחודש אוקטובר 2023. התזרים החזוי משקף הנחה כי החברה תמחזר את ההלוואה האמורה עד למועד פירעונה, וכולל תשלום ריבית בלבד.
6. כאמור בסעיף 1.1.2.5 לפרק א' לדוח זה, החברה התקשרה במכתב כוונות לא מחייב (Letter of Intent) עם משקיע, לעניין השקעת Preferred Equity בסך כ-49 מיליון דולר. ההנחה היא כי ההסכם יתממש במהלך הרבעון השני לשנת 2024 ותמורת ההשקעה תשמש את החברה לפדיון מלא של אגרות חוב (סדרה א').

יצוין כי במקביל החברה פועלת להתקשרות בהסכמי מכירת נכסים במהלך שנת 2024, הצפויים להניב לה תזרים נטו בסך כ-47 מיליון דולר, ככל שההסכמים יתממשו. מכירות אלה לא קיבלו ביטוי בתזרים החזוי הנ"ל.

**ההנחות ותזרים המזומנים החזוי כמפורט לעיל, הם 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 השכירות של נכסי הנדל"ן של החברה, 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 הם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת החברה, המשך עליית הריבית בארה"ב ומגמת האינפלציה, וכן לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל והתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה. לפרטים בדבר גורמי הסיכון החלים על החברה, ראו בסעיף 1.15 לפרק א' לדוח זה.

2.7.9. להלן ניתוח ההפרשים בין תחזית תזרים המזומנים לשנת 2022 כפי שנכללה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, לבין תזרים המזומנים של החברה בפועל לשנת 2022:

<u>תזרים חזוי</u> <u>לשנת 2022</u>	<u>בהתאם</u> <u>לתחזית</u> <u>שפורסמה</u> <u>בדוח שנתי</u> <u>של 2021</u>	<u>תזרים</u> <u>לשנת 2022</u> <u>- בפועל</u>	<u>הפרש</u>	<u>הסברי החברה לסטיות מהותיות</u>
<u>אלפי דולר</u>				
<u>תזרימי מזומנים</u> <u>מפעילות שוטפת</u>				
(1,600)	(1,958)	(358)		הסטייה נובעת בעיקר מעיכובי השלמת בנייה של פרויקטים בפיתוח וכן עיכובים באכלוס נכסים, לעומת התחזית המקורית של החברה.
1,111	(2,553)	(3,664)		
(489)	(4,511)	(4,022)		
<u>תזרימי מזומנים</u> <u>מפעילות השקעה</u>				
28,000	29,940	1,940		השקעה בחברות כלולות לצורך מימון בניית נכסים בפיתוח. הסטייה נובעת מכך שהחברה משכה הלוואות בנייה בסכומים נמוכים יותר, לעומת הסכומים שנכללו בתחזית. יצוין כי נכון למועד מכתב זה, נותר לחברה פרויקט אחד בביצוע שבנייתו לא הושלמה (Leonard 390).
0	(7,791)	(7,791)		



סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	28,000	22,149	(5,851)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
פירעון אגרות חוב	(14,437)	(12,811)	1,626
תשלומי ריבית בגין אגרות חוב Mezz הלוואת	(5,411)	(5,065)	346
פירעון הלוואת Mezz בחודש ספטמבר 2022, בתוספת ריביות ששולמו בגין ההלוואה במהלך השנה ובניכוי הפיקדון שהופקד במועד קבלת ההלוואה.	(24,000)	(23,660)	340
קו אשראי	12,000	12,505	505
חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן בפעילות מימון	10,796	8,570	(2,226)
סה"כ תזרימי המזומנים מפעילות מימון	(21,052)	(20,461)	591
סה"כ תזרימי נטו בתקופה	6,459	(2,823)	(9,282)

2.7.10. להלן ניתוח ההפרשים בין תחזית תזרימי המזומנים לשנת 2023 כפי שנכללה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, לבין תזרימי המזומנים של החברה בפועל לשנת 2023:

<u>הסברי החברה לסטיות מהותיות</u>	<u>הפרש</u>	<u>תזרימי לשנת 2023 - בפועל</u>	<u>תזרימי לשנת 2023 בהתאם לתחזית שפורסמה בדוח שנתי של 2022</u>
			<u>אלפי דולר</u>
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הוצאות הנהלה וכלליות	(26)	(1,626)	(1,600)
חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן בפעילות שוטפת	(2,873)	4,334	7,207
סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(2,899)	2,708	5,607
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן מכירת נכסים	-	-	-
השקעות בחברות כלולות	(2,033)	(2,033)	-
השקעה בחברות כלולות לצורך מימון בניית נכסים בפיתוח. הסטייה נובעת מכך שהחברה משכה הלוואות בנייה בסכומים נמוכים יותר, לעומת הסכומים שנכללו בתחזית. יצוין כי נכון למועד מכתב זה, נותר לחברה פרויקט			

אחד בביצוע שבנייתו לא הושלמה ( 390  
 .Leonard)

	(2,033)	(2,033)	-	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
				<u>תזרימי מזומנים</u> <u>מפעילות מימון</u>
הסטייה נובעת בעיקר משינוי בשער החליפין של הדולר מול השקל.	1,174	(11,458)	(12,632)	פירעון אגרות חוב
	120	(3,668)	(3,788)	תשלומי ריבית בגין אגרות חוב
	-	(1,950)	(1,950)	הלוואת Mezz
	-	10,981	10,981	קו אשראי
	(577)	2,650	3,227	חלוקות מחברות מוחזקות שמקורן בפעילות מימון
	617	(3,445)	(4,062)	סה"כ תזרימי המזומנים מפעילות מימון
	(4,315)	(2,770)	1,545	סה"כ תזרים נטו בתקופה

### **3. חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

3.1. האורגן האחראי לניהול סיכוני השוק של החברה הוא מר ג'ואל שוורץ, יו"ר דירקטוריון החברה. להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים להלן.

#### **3.2 סיכוני השוק העיקריים להערכת החברה**

- **השפעת שער המטבע** - החברה חשופה לשינויים בשערי חליפין של מטבעות היות ואגרות החוב שלה נקובות בשקל ישראלי ואילו פעילותה של החברה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים בדולר ארה"ב. יצוין כי החברה מבצעת מעת לעת פעולות גידור ע"י רכישת נגזרים פיננסיים במטרה לצמצם את החשיפה כאמור.
- **שינוי בשער ריבית דולר** - החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדרלית 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. לפרטים בדבר השפעות אפשרויות של העלייה בריבית הפדרלית בארה"ב בעת האחרונה על פעילות החברה, ראו בסעיף 1.6.6.1 לפרק א' לעיל.
- **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, והשפעתם האפשרית על שוק הנדל"ן בו פועלת החברה כמפורט בסעיף 6.1.1.6 לפרק א' לדוח זה בדבר תיאור עסקי התאגיד.

#### **3.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק**

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה. בנוסף, החברה מתאימה את מבנה המימון בעת רכישת נכס או מימון מחדש של נכס (לרבות תקופת ההלוואה, יצירת תחנות יציאה/פירעון מוקדם ללא קנס, הסכמה עם הבנק על תנאי ההלוואות ועוד) לתוכנית העסקית של הנכס באופן המאפשר גמישות מרבית בהוצאתה לפועל של התוכנית העסקית לנכס.

#### **אמצעי פיקוח**

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים ומדווחת לדירקטוריון החברה בדבר מידת החשיפה הקיימת. דירקטוריון החברה מפקח ומנחה את ההנהלה.

#### **3.4 דוח בסיסי הצמדה**

כל פעילותה של החברה נעשית בדולר ועל כן נכסיה והתחייבויותיה של החברה מושפעים בעיקר ממטבע הדולר. לאחר השלמת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), המירה החברה את הרוב המוחלט של תמורת ההנפקה נטו, אשר הייתה נקובה בשקל ישראלי חדש, לדולר ארה"ב. כתוצאה מכך, בגין הנפקתן של אגרות החוב (סדרה א'), לחברה קיימת חשיפה לשער החליפין בגין התחייבויות אגרות החוב (סדרה א'). יצוין כי החברה מבצעת מעת לעת פעולות גידור במטרה לצמצם את החשיפה לשערי החליפין של השקל מול הדולר.

#### 4. חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

##### 4.1. תחולת הדין הישראלי והוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "סעיף 39א" ו- "חוק ניירות ערך", בהתאמה), הוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ותקנות לפי חוק ניירות ערך, חלות על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ואשר הציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכול בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך.

הואיל ותעודות התחייבות (שאינן המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף 2017, ונרשמו למסחר בבורסה, בהתאם לדין הישראלי, חלות כאמור לעיל, על החברה 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.

בהמשך לאמור בתשקיף המדף של החברה (כהגדרתו להלן), בחודש ספטמבר 2019, נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון"), הכולל בין היתר, הוראות אשר החליפו סעיפים מסוימים מחוק החברות בקשר עם פשרה והסדר. לפיכך, החברה התחייבה כי יחולו עליה אותם סעיפים מחוק חדלות פירעון בקשר עם פשרה והסדר (לרבות סימן ג' לפרק ז' שבחלק ב', העוסק בשיקום כלכלי וכן פרק ג' לחלק י' העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת איגרות חוב) החל ממועד כניסתו לתוקף של חוק חדלות פירעון.

##### 4.2. מדיניות תרומות

החברה טרם קבעה מדיניות תרומות. בתקופת הדוח החברה לא העניקה תרומות כלשהן.

##### 4.3. דירקטוריון החברה

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות, בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בתקנון, הינו שני (2) דירקטורים (כולל דח"צים).

ביום 24 באוגוסט 2023 וביום 31 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידוש כהונתו של מר גיואל שוורץ כיו"ר דירקטוריון החברה במקביל לכהונתו כנשיא החברה (נשיא הוא תואר מקביל בסמכויותיו למנכ"ל חברה בישראל) בהתאם להוראות סעיף 121(ד) לחוק החברות, תשנ"ט-1999, וזאת לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 24 באוגוסט 2023.

ביום 16 בפברואר 2023, הודיע מארק שלאנגר להנהלת החברה כי הוא בוחר להתפטר מתפקידו בדירקטוריון החברה מסיבות אישיות. לפרטים, ראו בדיווח החברה מיום 19 בפברואר 2023, מסי' אסמכתא: 2023-01-015757, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 28 באוגוסט 2023, קיבלה האסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה בחברה החלטה על מינויה מחדש של גבי' נגה קנו כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה נוספת החל מיום 28 באוגוסט 2023. באותה עת הודיעה גבי' נגה קנו כי בכוונתה להודיע לחברה על התפטרותה ביום 1 בספטמבר 2023 מטעמים אישיים, וזאת על מנת לאפשר לחברה לכנס את הוועדה לבחינת דוחות כספיים ולאשר את הדוחות הכספיים לרבעון שני 2023 בטרם סיום כהונתה. בהתאם לכך, ביום 3 בספטמבר 2023, חדלה גבי' נגה קנו לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים, ראו בדיווחי החברה מיום 29 באוגוסט, מסי'

אסמכתא : 2023-01-080968 ומיום 3 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-102528, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 14 בספטמבר 2023, קיבלה האסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה בחברה החלטה על מינויה של גב' מיכל מרום בריקמן כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה בת 3 שנים. לפרטים, ראו בדיווח החברה מיום 14 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-107256, אשר הפרטים על פיומובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, דירקטוריון החברה מונה שבעה (6) חברים, מתוכם שלושה (3) בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית לאור השכלתם, כישוריהם ניסיונם וכיו"ב.

להלן שמות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ותפקידם בחברה :

- **מר שלמה זהר**, דירקטור בלתי תלוי ;
- **מר גיורא גוטמן**, דירקטור חיצוני ;
- **גב' מיכל מרום בריקמן**, דירקטורית חיצונית.

לפרטים על כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של הדירקטורים של החברה, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", המצ"ב לדוח זה.

#### 4.4. מבקר הפנים של החברה

<b>שם:</b>	דורון רוזנבלום
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	14 בספטמבר 2017
<b>עמידה בהוראות הדין:</b>	המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, האחרון עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
<b>החזקה בניירות ערך של התאגיד:</b>	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
<b>קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:</b>	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרובו של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה.
<b>מינוי המבקר הפנימי:</b>	ביום 14 בספטמבר 2017, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של המבקר הפנימי לאחר שהתחשב בהשכלתו וניסיונו - המבקר הפנימי הינו בוגר בחשבונאות במסלול האקדמי המכללה למנהל, ומוסמך במנהל עסקים מחקריה האקדמית קריית אונו. המבקר הפנימי הינו שותף ובעלים במשרד עזרא יהודה-רוזנבלום-יעוץ, בקרה וניהול סיכונים, המתמחה בביקורת פנים ולו ניסיון רב בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים; בסוג החברה ומורכבות פעולתה, כחברה הפועלת בארה"ב. המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים, באמצעות משרד עזרא יהודה-רוזנבלום-יעוץ, בקרה וניהול סיכונים, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.
<b>הממונה הארגוני על המבקר:</b>	לפי תקנון החברה הגורם הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.
<b>תכנית הביקורת:</b>	תוכנית הביקורת של המבקר מבוססת על סקר הסיכונים שערך ועל בסיס תוכנית עבודה רב שנתית ממנה נגזרת תוכנית העבודה לכל שנה ושנה.
<b>התייחסות לתאגידים מוחזקים:</b>	סקר הסיכונים ותוכנית מתייחסים גם לתאגידים מוחזקים של החברה אשר פעילותם בארה"ב.
<b>היקף העסקה:</b>	כ-500 שעות.
<b>תקנים מקצועיים:</b>	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים בינלאומיים המקצועיים של IIA לרבות על הנחיות מקצועיות של איגוד המבקרים פנימיים בישראל. להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי המבקר הפנימי וניסיונו הרב, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית.
<b>גישה למידע:</b>	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים, למידע ולמערכות המידע של החברה ושל חברות מוחזקות בארה"ב, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. לצורך כך, בין היתר, ערך המבקר הפנימי סקר סיכונים, כבסיס לביקורת בתאגידים המוחזקים שם על ידי החברה.
<b>דין וחשבון של המבקר הפנימי:</b>	בשנת 2023 נערכו דוחות ביקורת אשר נידונו על ידי ועדת הביקורת בנושאים הבאים: עמידה בדרישות שטר הנאמנות, רכש והתקשרויות, ניהול פרויקט שיפוץ נכס ובדיקת יישום דוחות ביקורת קודמים.
<b>הערכת פעילות המבקר הפנימי:</b>	לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.
<b>תגמול:</b>	תגמול המבקר הפנימי יחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידו, בהתאם לתעריף שסוכם עמו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת עד לתקרה שתקבע על ידי דירקטוריון החברה. להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון, תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

#### 4.5. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד PWC – קסלמן וקסלמן. בשנים 2022-2023 הסתכם שכר טרחת רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת לסך כ-270 אלפי דולר לשנה.

#### מדיניות תגמול

4.6.

לפרטים נוספים על מדיניות התגמול של החברה, ראו בתקנה 22 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדוח זה.

#### הפיכת החברה ל"תאגיד קטן"

4.7.

בהתאם לתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), החל מיום 15 באוקטובר 2022, החברה נחשבת "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות.

בהתאם לכך, ביום 27 בנובמבר 2023, החליט דירקטוריון החברה כי החל מיום 1 בינואר 2024, החברה תדווח לפי תקנה 5 לתקנות הדוחות ותאמץ את ההקלות המנויות בתקנות הבאות לתקנות הדוחות: 5ד(ב)(1), 5ד(ב)(2), 5ד(ב)(4).

לפרטים ראו בדיווח החברה מיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-107470, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

### 5.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 לא נעשה שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים למעט שווי נדל"ן להשקעה המתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מערכי שווי בלתי תלויים.

### 5.2. הערכות שווי ומעריך שווי מהותי

מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה עד לחודש אוגוסט 2020 היה חברת Aaron Valuation Inc. (להלן: "מעריך השווי הקודם") אשר ביצע הערכות שווי לכל נכסי החברה, מעריך השווי אינו תלוי בחברה. לפרטים על מעריך השווי, ראו בסעיף 5.2 בפרק ב', "דוח דירקטוריון" לדוח תקופתי 2019.

בחודש אוגוסט 2020, החליטה הנהלת החברה להעביר את הערכות השווי של נכסי הנדל"ן של החברה לחברת Bowery Valuation, למעריכת השווי Michell Zell, אשר למיטב ידיעת החברה מעניקה שירותים דומים לחברות מהסוג של החברה, לרבות אלו אשר אגרות החוב שלהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בוצעו הערכות שווי לכלל נכסי הנדל"ן של החברה על ידי Bowery Valuation.

א. לגילוי בדבר הערכות שווי מהותיות, כנדרש בתקנה 8ב. (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראו בסעיפים 1.7.6 ו-1.7.7 לפרק א' לעיל.

ב. Aaron Valuation, Inc היא חברה המתמחה בביצוע הערכות שווי בניו יורק לנכסי נדל"ן מסוגים שונים - נכסים לצרכי מגורים, מסחר, תעשייה, מלונאות וקרקעות פנויות, לטובת לקוחות עסקיים כדוגמת מוסדות פיננסיים, תאגידי נדל"ן, קבלנים ועורכי דין.

מעריכת השווי של נכסי החברה התבצעה על ידי הגברת MAI, Michelle Zell וסגנית נשיא בכירה בחברת Bowery Valuation בעיר ניו יורק. הגב' Zell מוסמכת במסגרת תוכנית לימודי ההמשך של המכון לשמאים (Appraisal Institute), וכמו כן מוסמכת על ידי מדינות ניו יורק, פלורידה וטקסס כשמאית מקרקעין כללית.

לגב' Zell ניסיון משמעותי בהערכת שווי של כלל סוגי הנכסים, כולל, בין היתר, בנייני דירות להשכרה, נכסים מסחריים, בנייני משרדים ונכסים תעשייתיים.

ג. לפרטים על הערכת שווי מהותית מאוד ליום 30 בספטמבר 2023, של נכס החברה הידוע בשם 125 Borinquen, ראו בסעיף 6.3 לדוח הרבעוני של החברה לרבעון שני 2023<sup>2</sup> ובהערכת השווי של הנכס האמור המצורפת לדוח הרבעון השני כאמור.

### 5.3. גילוי בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו בביאור 18 לדוחות הכספיים.

<sup>2</sup> מספר אסמכתא: 2023-01-082996, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח רבעון שני 2023").



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

6.1. פרטים לגבי אגרות חוב שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד פרסום הדוח:

אגרות חוב (סדרה א')	
כן – סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
6 בספטמבר 2017	מועד הנפקה
--	מועדי הרחבת הסדרה
360,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
--	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
136,334	שווי נקוב ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. - אין הצמדה	שווי נקוב צמוד ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)
2,366	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)
138,656	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
130,403	שווי בבורסה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)
לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה (סדרה א') אשר אושרה בחודש ינואר 2019, ראו בסעיף 1.3.3 לפרק א' לעיל.	
שיעור הריבית קבוע – 6.75%. שיעור הריבית הנוכחי בעקבות החרגה מאמות המידה הפיננסיות והורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') כמתואר להלן – 8.25%.	
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, בימים 15 באפריל ו-15 באוקטובר החל מיום 15 באפריל 2018 עד ליום 15 באוקטובר 2026 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 15 באפריל 2018 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 באוקטובר 2026.	
הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3, לשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').	
ביום 1 באפריל 2021, עדכנה החברה כי בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, חרגה מאמת המידה הפיננסית של יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הקבועה בשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'). <sup>3</sup>	
ביום 31 באוגוסט 2023, עדכנה החברה כי בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, חרגה מאמת המידה הפיננסית של ההון העצמי המאוחד המינימאלי הקבועה בשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'). <sup>4</sup>	
לפרטים או אי עמידה כאמור ותוספת הריבית בגינה ראו בסעיף 6.7 להלן. לפרטים ראו בסעיף 6.8 להלן.	
אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון ב-7 (שבעה) תשלומים שנתיים ביום 15 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 באופן שכל אחד מששת (6) התשלומים הראשונים יהווה 14.29% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 14.26% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'). תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 15 באוקטובר 2020 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 15 באוקטובר 2026.	
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	מועדי תשלום הקרן
לא	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או	

<sup>3</sup> לפרטים ראו בדוח מיידי של החברה מיום 1 באפריל 2021, כפי שתוקן ביום 6 באפריל 2021, מספר אסמכתא: 2021-01-054126, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>4</sup> לפרטים ראו בדוח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2023, מספר אסמכתא: 2023-01-083002, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה א')	
מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכול בהתאם לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	המרה כפויה
ביום 24 ביולי 2019, הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה מדירוג iBBB+ עם אופק דירוג שלילי לדירוג iBBB עם אופק דירוג יציב, הודעה אשר השפיעה על העלאת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') באופן שהועלה שיעור הריבית השנתית המשולמת למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), החל ממועד זה ב-0.25%. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.8 להלן וכן דיווח מידי שפרסמה החברה מיום 24 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-064074) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.	הורדת דירוג מיום 24 ביולי 2019
ביום 8 באוגוסט 2023, הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה מדירוג iBBB+ עם אופק דירוג יציב לדירוג iBBB- והכנסת דירוג החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות, הודעה אשר השפיעה על העלאת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') באופן שהועלה שיעור הריבית השנתית המשולמת למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ב-0.25%, החל ממועד הורדת הדירוג. לפרטים נוספים ראו בסעיף 6.4 להלן וכן בדיווח מידי שפרסמה החברה מיום 8 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-091392), כפי שתוקן ביום 15 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094389), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.	הורדת דירוג מיום 8 באוגוסט 2023

## 6.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה

שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "הנאמן").

שם האחראי על הסדרה: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני

טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6289222; דואר אלקטרוני: [Michal@rpn.co.il](mailto:Michal@rpn.co.il)

כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב.

## 6.3 תשקיף מדף 2020

ביום 20 באוקטובר 2020, קיבלה החברה היתר מאת הרשות לניירות ערך לפרסום תשקיף מדף הנושא תאריך 21 באוקטובר 2020, ולהציע לציבור ניירות ערך על פיו, בתוקף לתקופה של 24 חודשים ממועד פרסומו (לעיל ולהלן: "תשקיף המדף").

בהמשך לכך, ביום 4 בינואר 2023, אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תקופת תשקיף המדף לשנה שלישית<sup>5</sup>, בכפוף לכך שכל פרסום של דוח הצעת מדף במהלך התקופה האמורה יהיה כפוף לקבלת היתר רשות ניירות ערך, וזאת בהתאם לתקנה 1(א2) לתקנות ניירות ערך (תנאים להצעה על פי תשקיף מדף), התשס"ו-2005. זאת, על רקע שיעור איחורי הדיווח המשמעותי של החברה בתקופה של 24 חודשים מיום קבלת ההיתר לפרסום תשקיף המדף.

## 6.4 דירוגי החברה

### 6.4.1 דירוג מנפיק של החברה

ביום 27 ביולי 2021, הודיעה Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") על הכנסת דירוג החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות, בשל נזילות חלשה לנוכח עומס חלויות אג"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-058651) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

בימים 11 באפריל 2022 ו-4 באוגוסט 2022, אישררה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה א') בדירוג iBBB והשאירה את הדירוג ברשימת מעקב עם השלכות שליליות,

5 ראו בדוח מידי של החברה מיום 4 לינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001834, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

בשל התלות בהשלמת הסכם מכירת נכסים בהיקף משמעותי לצורך עמידה בהתחייבויות הפיננסיות. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 12 באפריל 2021 (מספר אסמכתא: 2022-01-038931) וביום 4 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-15-080778), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 27 בנובמבר 2022, הודיעה מעלות על הוצאת דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה א') בדירוג ilBBB, מרשימת מעקב עם השלכות שליליות בשל השלמת מכירת נכסים משמעותית לצורך עמידה בהתחייבויות הפיננסיות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-114174) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 8 באוגוסט 2023, הודיעה מעלות על הורדת דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה א') של החברה מדירוג ilBBB עם אופק דירוג יציב לדירוג ilBBB- והכנסת דירוג החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות, הודעה אשר השפיעה על העלאת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') באופן שהועלה שיעור הריבית השנתית המשולמת למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ב-0.25%, החל ממועד הורדת הדירוג. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-091392), כפי שתוקן ביום 15 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094389), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 6.4.2. אגרות חוב (סדרה א')

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה א')	דירוג נכון ליום 31 בדצמבר 2023	דירוג נכון למועד הדוח	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilBBB+ (תחזית חיובית) <sup>6</sup>	ilBBB- (תחזית שלילית)	ilBBB- (תחזית שלילית)	<p>ביום 27 ביולי 2021, הוכנסו דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות, בשל נזילות חלשה לנוכח עומס חלויות אג"ח<sup>7</sup>.</p> <p>ביום 11 באפריל 2022, אושרו דירוגי החברה ואגרות החוב (סדרה א') והושארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות, בשל התלות בהשלמת הסכם מכירת נכסים בהיקף משמעותי לצורך עמידה בהתחייבויות הפיננסיות<sup>8</sup>.</p> <p>ביום 4 באוגוסט 2022, אושרו דירוגי החברה ואגרות החוב (סדרה א') והושארו ברשימת מעקב עם השלכות שליליות, בשל התלות הגבוהה בהשלמת מכירת נכסים משמעותית לצורך עמידה בהתחייבויות הפיננסיות<sup>9</sup>.</p> <p>ביום 27 בנובמבר 2022, הודיעה מעלות על הוצאת דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה א') בדירוג ilBBB, מרשימת מעקב עם השלכות שליליות בשל השלמת מכירת נכסים משמעותית לצורך עמידה</p>

<sup>6</sup> לפרטים בדבר מתן דירוג שניתן על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, ראו דיווח מידי מיום 28 בינואר 2018, מספר אסמכתא: 2018-01-008409, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>7</sup> לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 27 ביולי 2021, מספר אסמכתא: 2021-01-058651, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>8</sup> לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 12 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-038931), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>9</sup> לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-15-080778), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת אג"ח (סדרה א')	דירוג נכון ליום 31 בדצמבר 2023	דירוג נכון למועד הדוח	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
				בהתחייבויות הפיננסיות. <sup>10</sup> ביום 8 באוגוסט 2023, הודיעה מעלות על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה מדירוג ilBBB עם אופק דירוג יציב לדירוג ilBBB- והכנסת דירוג החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות, באופן שהוביל להעלאה בשיעור הריבית ב-0.25%. <sup>11</sup>

6.4.3. יצוין כי ביום 7 בנובמבר 2021, פרסמה רשות ניירות ערך הוראה למנהלי הקרנות בדבר גילוי בשם הקרן אודות חשיפה אפשרית לאג"ח שאינן מדורגות בדירוג השקעה, לאג"ח של חברות נטולות זיקה לישראל, ולתאגיד בנקאי אצלו מוחזקים מזומנים ופיקדונות של הקרן. החברה שוקלת ובוחנת את השפעת ההנחיה האמורה על החברה.

#### 6.5. אסיפות מחזיקי אגרות חוב

**תיקון שטר הנאמנות (סדרה א') שאושר על ידי מחזיקי אגרות החוב סדרה א' ביום 9 בינואר 2024**

ביום 9 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תיקון לשטר הנאמנות (סדרה א') (להלן: "התיקון לשטר הנאמנות"), אשר עיקרו תיקון סעיף 7.2.9, כך שכל שתודיע החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ביוזמת החברה, במהלך 120 ימי המסחר לאחר הכניסה לתוקף של התיקון לשטר הנאמנות, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), יהיה הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בלבד, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (קרי פדיון מוקדם בפארי).

**לפרטים על התיקון לשטר הנאמנות והרקע לו, ראו בדוח מיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2023, מספר אסמכתא: 2023-01-115654 ובדוח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-001069, אשר הפרטים על פיהם מובאים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים על אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ותוצאות האסיפה אשר כאמור לעיל אישרה את התיקון לשטר הנאמנות, ראו בדוח מיידי שפרסם הנאמן ביום 25 בדצמבר 2023, מספר אסמכתא: 2023-10-140268, כפי שתוקן ביום 28 בדצמבר 2023, מספר אסמכתא: 2023-10-142974, וכפי שתוקן שנית ביום 3 בינואר 2024, מספר אסמכתא: 2024-10-001518, ובדוח מיידי שפרסם הנאמן ביום 9 בינואר 2024, מספר אסמכתא: 2024-10-004911, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.**

#### 6.6. בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות

אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בשעבוד או בבטוחה כלשהם. החברה מתחייבת שלא לשעבד את כלל נכסיה ורכושה, הקיימים והעתידיים (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך בהחלטה מיוחדת. יודגש כי, החברה רשאית לשעבד את נכסיה

<sup>10</sup> לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-114174), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>11</sup> לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-091389 ו-2023-01-091392), כפי שתוקן ביום 15 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094389), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ורכוש, כולם או מקצתם, בשעבודים ספציפיים (וכן בשעבוד שוטף על נכסים ספציפיים).  
 כן יודגש כי, החברה רשאית לתת ערבויות, לרבות למוסדות פיננסיים המעמידים מימון  
 לחברות בנות ומוחזקות של החברה בלבד, ללא צורך בקבלת הסכמת אסיפת מחזיקי  
 אגרות החוב (סדרה א') לכך, והכול בכפוף לאמור בסעיף 6.2.2 לשטר נאמנות של אגרות  
 החוב (סדרה א').

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') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי  
 אגרות החוב (סדרה א') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

#### **עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א')**

6.7

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, עמדה החברה בכל  
 התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנערך  
 ונחתם בתל אביב ביום 30 באוגוסט 2017 ותוקן ביום 31 באוגוסט 2017 ונחתם ביום 5  
 בספטמבר 2017 ותוקן שנית ונחתם ביום 24 בנובמבר 2021 (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות  
 של אגרות החוב (סדרה א')**") או "**שטר הנאמנות**"). כמו כן, לא התקיימו התנאים  
 המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה  
 הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות  
 החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

**להלן פירוט כל אחת מהתחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, בהם, כאמור לעיל, עומדת  
 החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח:**

- החברה מאשרת כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.4 לשטר  
 הנאמנות, מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה בקשר עם כרית הריבית וכרית  
 ההוצאות כאמור בסעיף 5.5.1 ו-5.5.2 לשטר הנאמנות.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה בקשר עם מינוי נציג החברה  
 בישראל כאמור בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות.
- החברה מאשרת, כי החברה וכלל התאגידים המוחזקים על ידה במועד הדוח,  
 עומדים בהוראות סעיף 5.7(ט) לשטר הנאמנות.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.8 לשטר הנאמנות,  
 בקשר עם תחום פעילותה.
- החברה מאשרת, כי עמדה בהתחייבויותיה בקשר עם התמורה הכוללת המשולמת  
 לחברת הניהול במסגרת הסכם השירותים כאמור בסעיף 5.10 לשטר הנאמנות.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.12 לשטר הנאמנות,  
 לעניין מגבלה על היקפו של פרויקט ייזום בודד.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 6.2 לשטר הנאמנות  
 ובכלל זה בסעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות, בקשר עם יצירת שעבוד שוטף כללי.  
 החברה מאשרת כי עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף  
 6.4 לשטר הנאמנות, כמפורט להלן.
- החברה מאשרת כי עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.
- החברה מאשרת כי עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף  
 6.4 לשטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 6.8 להלן.

**פרטים בדבר עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א')**

יצוין כי במסגרת ביקורת רוחב אשר ערכה מחלקת הביקורת וההערכה של רשות ניירות ערך בנושא עמידת תאגידיים מדווחים באמות מידה פיננסיות שנקבעו לטובת מחזיקי אגרות חוב סחירות, אשר הסתיימה למועד פרסום הדוח, עלו מספר ממצאים כדלקמן (להלן: "הביקורת"):

**א. חישוב NOI מתואם:**

החברה כללה בדוח הדירקטוריון לרבעון שני של שנת 2020 (בה"ש 17)<sup>12</sup> גילוי לכך שנפלה טעות בחישוב ה-NOI המתואם שהוצג בדוח רבעון ראשון של שנת 2020. בהתאם לממצאי הביקורת, טעות הסופר כאמור נפלה גם ב-NOI המתואם כפי שהוצג בדוח השנתי של החברה לשנת 2019 ובדוח הרבעון השלישי לשנת 2019. להלן הפערים בין ה-NOI שהוצג בדוחותיה של החברה לבין ה-NOI שנדרש היה להציג בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה א'), בשל אותה טעות חישוב. מובהר כי האמור אינו משפיע על עמידת החברה באמת המידה הפיננסית האמורה בתקופות האמורות. כמו כן יובהר כי מבדיקה שערכה החברה, עלה כי בנתוני ה-NOI (non-GAAP) שהוצגו על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון בתקופות האמורות<sup>13</sup>, לא נפלה טעות סופר כאמור.

להלן טבלה שנכללת בדוח הביקורת המראה את הפערים בין ה-NOI שהוצג בדיווחים (עם הטעות בחישוב) לבין ה-NOI שנדרש היה להציג ללא טעות החישוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (הסכומים במיליוני דולר ארה"ב):

תקופת הדוח	NOI מתואם שהוצג בדוחות הדירקטוריון של החברה (עם הטעות בחישוב)	NOI מתואם בהתאם להוראות השטר (ללא הטעות בחישוב)
30/09/2019	16.2	15.75
31/12/2019	17.3	16.03
31/03/2020	18.2	16.93

**ב. ניכוי הוצאות מה-NOI המתואם:**

בהתאם לממצאי הביקורת עלה שבחישוב ה-NOI המתואם לא נלקחו בחשבון במסגרת החישוב הוצאות שונות (לדוגמה: הוצאות משפטיות ומקצועיות, הנהלת חשבונות וקנסות), אשר, לעמדת מחלקת הביקורת וההערכה, היו אמורות להיכלל בתחשיב ה-NOI מאחר שמדובר בהוצאות הקשורות באופן ישיר לתפעול הנכסים. מבירור שערכה מחלקת הביקורת וההערכה עם החברה, החברה מסרה שהוצאות בסך כ-180 אלף דולר בגין הוצאות הנהלה וכלליות לא נכללו בחישוב ה-NOI לשנת 2019<sup>14</sup>. החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות אולם יצוין שאין בכך כדי להשפיע על עמידת החברה באמת המידה הפיננסית האמורה בתקופות האמורות. להלן טבלה המראה את הפערים בין ה-NOI שהוצג בדיווחים של החברה (ללא ההכללת ההוצאות) לבין ה-NOI בחישוב הנדרש על ידי מחלקת הביקורת (כלומר כולל ההוצאות) (הסכומים במיליוני דולר ארה"ב):

תקופת הדוח	NOI מתואם שהוצג בדוחות הדירקטוריון של החברה (ללא ההכללת ההוצאות)	NOI מתואם בהתאם לעמדת מחלקת הביקורת (כולל ההוצאות)
30/09/2019	16.2	15.6
31/12/2019	17.3	15.8
31/03/2020	18.2	16.4
30/06/2020	16.6	16.2
30/09/2020	16.6	16.3

<sup>12</sup> אשר פורסם ביום 28 באוגוסט 2020, מספר אסמכתא: 2020-01-095124.  
<sup>13</sup> סעיף 2.5 לדוח השנתי 2019, סעיף 3.6 לדוח רבעון שלישי 2019 וסעיף 3.6 לדוח רבעון ראשון 2020.  
<sup>14</sup> ולגבי המחצית הראשונה של שנת 2020 נוכח מתחשיב ה-NOI הוצאות בסך 73 אלפי דולר, שהיו אמורות להיכלל בתחשיב לעמדת מחלקת הביקורת וההערכה.

תקופת הדוח	NOI מתואם שהוצג בדוחות הדירקטוריון של החברה (ללא ההכללת ההוצאות)	NOI מתואם בהתאם לעמדת מחלקת הביקורת (כולל ההוצאות)
31/12/2020	16.7	16.5
31/03/2021	16.3	16.1

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות).

סעיף שטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
6.4(1)	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-80 מיליון דולר.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) = 89.5 מיליון דולר.	כן
6.4(2)	היקף פרויקטי הייזום של החברה <sup>15</sup> במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 27.5% מסך המאזן המאוחד המותאם של החברה <sup>16</sup> . *תניה זו נכנסה לתוקף החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019.	היקף פרויקטי הייזום של החברה במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) = 10,392 אלפי דולר. סך המאזן המאוחד המתואם = 594,686 אלפי דולר. היחס הוא כ-1.75%.	כן
6.4(3)	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם <sup>17</sup> ל-CAP נטו <sup>18</sup> לא יעלה על שיעור של 75%.	חוב פיננסי נטו = 420,880 אלפי דולר. CAP נטו = 570,290 אלפי דולר. היחס הוא כ-73.8%.	כן (***)

<sup>15</sup> כהגדרת המונח בשטר הנאמנות: "היקף פרויקטי הייזום של החברה" משמעו – עלות ההשקעה (במובחן משווי הוגן) של החברה בפרויקטים שהבנייה שלהם החלה וטרם הסתיימה נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים.

<sup>16</sup> כהגדרת המונח בשטר הנאמנות: "המאזן המאוחד המותאם" משמעו – סך המאזן המאוחד של החברה בתוספת חלק החברה במאזנים של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת (איחוד יחסי);

<sup>17</sup> כהגדרת המונח בשטר הנאמנות: "חוב פיננסי נטו מתואם" משמעו – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו המתואם בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.

<sup>18</sup> כהגדרת המונח בשטר הנאמנות: "CAP נטו" משמעו – חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בדוח על המצב הכספי.

סעיף שטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
6.4(4)	ה-NOI המתואם <sup>19</sup> של החברה לא יפחת מ-13.5 מיליון דולר. *תניה זו נכנסה לתוקף החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019.	ה-NOI המתואם של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הוא כ-23,915 אלפי דולר <sup>20</sup> .	כן
5.3(1) התאמת שיעור הריבית*	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-95 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד).	הון עצמי מינימאלי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 89.5 מיליון דולר.	לא (*)
5.3(2) התאמת שיעור הריבית*	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%.	חוב פיננסי נטו = 420,880 אלפי דולר. CAP נטו = 570,290 אלפי דולר. היחס הוא כ-73.8%.	לא (**)

**(\*) חריגה מאמת מידה פיננסית לתיקון ריבית בהתאם לסעיף 5.3(2) לשטר הנאמנות:**

בהמשך לאמור בדוח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2023<sup>21</sup> בדבר חריגה באמת מידה של ההון העצמי המינימאלי הנדרש בהתאם לסעיף 5.3(1) לשטר הנאמנות בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, נכון לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עודנה חורגת מאמת המידה האמורה.

**(\*\*) חריגה מאמת מידה פיננסית לתיקון ריבית בהתאם לסעיף 5.3(2) לשטר הנאמנות:**

בהמשך לאמור בדוח מיידי של החברה מיום 1 באפריל 2021<sup>22</sup> בדבר חריגה באמת מידה של יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו הנדרש בהתאם לסעיף 5.3(2) לשטר הנאמנות בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, נכון לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עודנה חורגת מאמת המידה האמורה.

**(\*\*\*) בקשר עם הקרבה היחסית ליחס החוב ל-CAP המקסימאלי הקבוע בשטר הנאמנות, יצוין כי החברה עוקבת ומנטרת את היחס האמור באופן שוטף על מנת לוודא עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות למחזיקי אגרות החוב.**

<sup>19</sup> כהגדרת המונח בשטר הנאמנות: "NOI מתואם" משמעו – הכנסות החברה מדמי שכירות ונלוות, פיתוח, יזום, ניהול ושירותים כולל הכנסות ממכירת דירות והכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן, בניכוי עלות השכרת הנכסים ומתן השירותים, בתוספת חלק החברה ב-NOI המתואם של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת (איחוד יחסי). ה-NOI המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים המצטברים והכול על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. יובהר כי ברכישת נכס מניב אחד או יותר ו/או השלמת נכס בהקמה ו/או תרומת נכס לחברה במהלך התקופה, יחושב ה-NOI המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה-NOI מיום הרכישה ו/או השלמת הנכס בהקמה ו/או תרומת הנכס ועד למועד הדוח הכספי, בגילום שנתי (רטרואקטיבית);

<sup>20</sup> יצוין כי נתגלתה טעות סופר בחישוב ה-NOI המתואם כפי שהוצג בדוחות הרבעון הראשון 2020 של החברה, דוח השנתי 2019 והרבעון השלישי של 2019. לפרטים ראו בסעיף 6.8 לעיל. יובהר האמור אינו משפיע על עמידת החברה באמת המידה הפיננסית האמורה. כמו כן, לעניין ממצאי ביקורת רוחב אשר עורכת מחלקת הביקורת וההערכה של רשות ניירות ערך בנושא עמידת תאגידים מדווחים באמות מידה פיננסיות שנקבעו לטובת מחזיקי אגרות חוב סחירות, בעניין חישוב ה-NOI המתואם יצוין כי החישוב האמור כולל את "ההוצאות" כהגדרת המונח בסעיף 6.8 לעיל בהתאם לעמדת סגל הרשות. לפרטים ראו שם.

<sup>21</sup> מספר אסמכתא: 2023-01-083002, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>22</sup> כפי שתוקן ביום 6 באפריל 2021, מספר אסמכתא: 2021-01-054126, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.



נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ובכלל זה לא קיימת הפרה מצד החברה של ההתחייבות המנויה בסעיף 5.7(ד) לשטר הנאמנות (סדרה א') או הפרה מצד בעל השליטה של ההתחייבות המנויה בסעיף 5.7(ח) לשטר הנאמנות (סדרה א') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב כאמור לפירעון מיידי.

---

חיים יעקובוביץ'

סמנכ"ל כספים

---

ג'ואל שוורץ

יו"ר דירקטוריון ונשיא

תאריך החתימה : 31 במרץ 2024



**Noble Assets (BVI) Limited**

**נובל אסטס (בי.וי.איי) לימיטד**

**פרק ג'**

דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי נפרד של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023

**Noble Assets (BVI) Limited**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**Noble Assets (BVI) Limited**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**באלפי דולר ארה"ב**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

3-4	דוח רואי החשבון המבקרים
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-35	באורים לדוחות הכספיים

**דוח רואה החשבון המבקר**  
לבעלי המניות של  
**Noble Assets (BVI) Limited**

ביקורנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **Noble Assets (BVI) Limited** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדחות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1' למידע הכספי הנ"ל באשר לגירעון בהון החוזר של החברה ולתכניות החברה באשר למקורות מימון גירעון זה. כמו כן, לאמור באותו ביאור על פיו על מנת לפרוע את תשלומי האג"ח בשנים הבאות, בכוונת הנהלת החברה לממש נכסים או למצוא מקורות מימון אחרים.

#### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

#### **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

כפי שמתואר בביאורים א.2 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת נכסי הנדל"ן להשקעה בספרי החברה הינה בסך של 579,259 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. החברה בחרה במודל השווי הוגן עבור כל נכסי הנדל"ן להשקעה ובהתאם לכך מודדת ומציגה בכל תקופת דיווח את כל הנכסים כאמור לפי שווי הוגן.

#### **האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לקביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס המהווים בשיעור תשואה הנדרש לגבי נכסי הקבוצה אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק, תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של התזרימים הצפויים ממנו. במדידת השווי הוגן, נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות, בין השאר, לגבי שיעור התשואה הנדרש לגבי נכסי הקבוצה, כאמור, וכן, ביחס למחירי ההשכרה, הוצאות התפעול ושיעורי התפוסה העתידיים, של נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת הדיווח, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו חלק מהאומדנים והנחות הנהלה המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה הנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה;
- בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן;
- בחינת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס;
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים;
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים;
- תקשורת עם מעריך השווי של החברה וסקירת עבודתו;
- סקירת הערכות השווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה.

## מצב כספי של עסקי החברה

בהתאם לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים ובהפניית תשומת הלב בדבר הגרעון בהון החוזר ובדבר תוכניות החברה באשר למקורות מימון נוספים והערכת ההנהלה והדירקטוריון לגבי יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בעתיד הנראה לעין, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת מאחר ותוכניות ההנהלה כוללות אומדנים משמעותיים הכרוכים בשיקול דעת וסובייקטיביות לגבי תזרימי מזומנים עתידיים. שיקול דעתנו נדרש כדי להעריך את מצב עסקי החברה ונאותות הנחת העסק החי.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- השגת הבנה לגבי התהליכים של החברה להערכת יכולתה לפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין
- סקירת תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים;
- בחינה של הנחות המפתח בתחזית תזרימי המזומנים הכוללות גיוס מקורות אשראי ומכירה של נכסים;
- בחינת סבירות הערכות ההנהלה לגבי העלויות הצפויות;
- הערכת נאותות הגילויים בדוח הכספי.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

תל-אביב,  
31 במרץ 2024

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

# Noble Assets (BVI) Limited

## דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	

### באור

<u>נכסים שוטפים</u>		
3,808	909	3
2,495	4,060	4
504	758	
1,223	1,956	5
8,030	7,683	

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים  
שוכרים  
חייבים ויתרות חובה

<u>נכסים שאינם שוטפים</u>		
460,260	577,606	6
23,271	1,762	7
2,226	3,507	4
485,757	582,875	
493,787	590,558	

נדל"ן להשקעה  
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
פקדונות מוגבלים ומיועדים

### סה"כ נכסים

<u>התחייבויות שוטפות</u>		
592	2,369	16
44,443	38,558	8
12,928	12,538	10
9,111	13,520	9
67,074	66,985	

צדדים קשורים  
הלוואות לז"ק וחלויות שוטפות של הלוואות לז"א מבנקים ותאגידים פיננסיים  
חלות שוטפת של אגרות חוב  
זכאים ויתרות זכות

<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>		
246,237	349,205	8
37,963	25,038	10
284,200	374,243	

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים  
אגרות חוב

14		התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים
----	--	---------------------------------------

<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>		
-	-	12
20,554	20,554	
81,293	68,998	
101,847	89,552	
40,666	59,778	
142,513	149,330	

הון מניות  
קרנות הון  
עודפים

### זכויות שאינן מקנות שליטה סה"כ הון

493,787	590,558	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>
---------	---------	-----------------------------

חיים יעקובוביץ'  
אחראי על תחום הכספים

ג'ואל שוורץ  
נשיא ויו"ר דירקטוריון

31 במרץ 2023  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**Noble Assets (BVI) Limited**  
**דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי דולר ארה"ב				
21,166	25,433	27,654		הכנסות מדמי שכירות ונלוות
3,987	4,890	5,513	15	הוצאות תפעול נכסים
17,179	20,543	22,141		רווח גולמי
1,586	2,542	2,270		הוצאות הנהלה וכלליות
15,593	18,001	19,871		רווח תפעולי (לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה)
(3,411)	2,691	(2,681)	7	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(318)	-		רווח ממימוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(13,955)	(10,646)	(17,384)	6	הפסד משינוי ערך נדל"ן להשקעה
(1,773)	9,728	(194)		רווח (הפסד) תפעולי
(2,764)	8,064	2,414		הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער, נטו
-	-	(570)		הפסד בגין שינוי תנאים של אגרות חוב
(20,052)	(21,854)	(20,026)	15	הוצאות מימון, נטו
(24,589)	(4,062)	(18,376)		הפסד נקי
-	-	-		רווח כולל אחר
(24,589)	(4,062)	(18,376)		סה"כ הפסד כולל לתקופה
(25,476)	(3,786)	(12,295)		רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:
887	(276)	(6,081)		בעלי מניות החברה
(24,589)	(4,062)	(18,376)		זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



# Noble Assets (BVI) Limited

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה					
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרנות הון	הון מניות
אלפי דולר ארה"ב					
143,178	12,069	131,109	110,555	20,554	-
<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</b>					
(24,589)	887	(25,476)	(25,476)	-	-
רווח (הפסד) כולל לשנה					
(432)	(432)	-	-	-	-
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו					
31,909	31,909	-	-	-	-
כניסה לאיחוד					
150,066	44,433	105,633	85,079	20,554	-
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</b>					
(4,062)	(276)	(3,786)	(3,786)	-	-
רווח (הפסד) כולל לשנה					
(3,642)	(3,642)	-	-	-	-
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו					
151	151	-	-	-	-
כניסה לאיחוד					
142,513	40,666	101,847	81,293	20,554	-
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</b>					
(18,376)	(6,081)	(12,295)	(12,295)	-	-
רווח (הפסד) כולל לשנה					
(3,409)	(3,409)	-	-	-	-
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו					
28,602	28,602	-	-	-	-
כניסה לאיחוד					
149,330	59,778	89,552	68,998	20,554	-
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>					

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# Noble Assets (BVI) Limited

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד נקי לשנה (24,589) (4,062) (18,376)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

#### התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו 20,052 21,855 20,596  
 הפרשי שער, נטו 2,764 (8,066) (2,414)  
 ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו 13,955 10,646 17,384  
 חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני 3,411 (2,691) 2,681  
 רווח מממוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני - 318 -

#### שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בשוברים (145) (47) (196)  
 ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה 19 424 (370)  
 עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (3,014) (1,285) 1,016  
 חלוקות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - 1,283 5,534

12,453 18,375 25,855

### מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

### תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה (8,885) (17,396) (10,982)  
 השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (3,952) (7,791) (2,033)  
 חלוקות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - 6,471 -  
 כניסה לאיחוד של חברות שאוחדו לראשונה – נספח ב' 87 - 306  
 מכירת זכויות בחברות שיצאו מאיחוד לראשונה – נספח ג' 2,400 - -  
 תמורה מממוש נדל"ן להשקעה 3,121 81,231 -  
 שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים (690) 2,930 258

(7,919) 65,445 (12,451)

### מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים 65,021 76,156 53,034  
 פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (34,693) (125,580) (35,304)  
 ריבית ששולמה (16,364) (20,582) (19,167)  
 פירעון אגרות חוב (14,128) (12,811) (11,458)  
 השקעות (חלוקות) לזכויות שאין מקנות שליטה, נטו (432) (3,642) (3,409)

(596) (86,459) (16,304)

### מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים 3,938 (2,639) (2,900)  
 הפרשי שער בגין יתרות מזומנים (4) (21) 1  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה 2,534 6,468 3,808  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה 6,468 3,808 909

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# **Noble Assets (BVI) Limited**

## **דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

### **נספח א' - פעולות שלא במזומן**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		
-	461	762

עלויות הקמה נדל"ן להשקעה

### **נספח ב' - כניסה לאיחוד של חברות שאוחדו לראשונה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		
655	(3)	1,119
(103,700)	(17,500)	(122,987)
20,011	5,898	15,326
51,212	11,454	78,246
31,909	151	28,602
87	-	306

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
נדל"ן להשקעה  
גריעת השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים  
זכויות שאינן מקנות שליטה

### **נספח ג' - מכירת זכויות בחברות שיצאו מאיחוד לראשונה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		
35	-	-
6,090	-	-
330	-	-
(4,055)	-	-
-	-	-
2,400	-	-

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
נדל"ן להשקעה  
תוספת השקעה להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים  
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**א.** Noble Assets (BVI) Limited (להלן: "החברה") התאגדה ביום 12 ביוני 2017 כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים על פי חוק החברות העסקיות BVI, 2004. ביום 6 בספטמבר 2017 השלימה החברה גיוס אגרות חוב מהציבור אשר נרשמו בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("בורסה"), ראה גם באור 10 להלן.

לאחר השלמת גיוס אגרות החוב וטרם רישומן למסחר בבורסה, בעלי השליטה בחברה ג'אל ושנדי שוורץ, העבירו לחברה (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה - Noble holdings LLC), את האחזקות שלהם בישויות המחזיקות (במישרין או בעקיפין) בנדל"ן להשקעה ופעילות בעיקר בתחום ההשכרה למגורים בעיר ניו יורק, ארה"ב וכן את ההשקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני, כנגד הנפקת 1,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

החברה עוסקת בתחום השקעה, פיתוח, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן מניבים של בנייני מגורים בניו יורק, ארה"ב. משרדיה של החברה ממוקמים בניו יורק, ארה"ב.

**ב. הון חוזר:**

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-59 מיליון דולר, הנובע מהלוואות בסך של כ-38.5 מיליון דולר (שעיקרן שלוש הלוואות בנייה, בגין שני נכסים שבנייתם הושלמה למועד אישור הדוחות הכספיים ובגין נכס אחד בפיתוח בסך של כ-22 מיליון דולר אשר מטבען הינן הלוואות קצרות מועד), מהלוואות מזנין בסך של 15 מיליון דולר ("הלוואות המזנין") שמועד פרעונה בדצמבר 2024 (לאחר הארכה נוספת של ההלוואה אשר בוצעה בחודש דצמבר 2023), מחלות שוטפת של תשלום קרן אגרות החוב בסך של כ-12.5 מיליון דולר וכן יתרות ריבית שלם בגין אגרות החוב והלוואות מתאגידים פיננסיים. בקשר לקבלת הלוואות מזנין נוספת בסך של כ-15 מיליון דולר ראה באור 8(ב)7.

באשר להלוואות הבניה, בכוונת החברה לפעול למימון מחדש של הלוואות הבניה האמורות עם השלמת בניית הנכסים הרלוונטיים, באמצעות הלוואות לתקופה ארוכה יותר ובריבית נמוכה יותר כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה ומהמודל העסקי בו היא פועלת. להערכת הנהלת החברה, ההלוואות האמורות ימומנו מחדש לפי העניין לפני מועד הפירעון האחרון שלהן, זאת בהתבסס על ניסיון העבר וכן על יחסי חוב לשווי בנכסים אלו.

כמפורט בבאור 18, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מנהלת מגעים מתקדמים להכנסת משקיע Preferred Equity בחלק מפורטוליו הנכסים של החברה ולאחר תאריך הדוחות הכספיים חתמה החברה על מכתב כוונות לא מחייב (Letter of Intent) עם אותו משקיע פוטנציאלי, להשקעת Preferred Equity ב-21 נכסי נדל"ן שבבעלות החברה.

השקעת ה-Preferred Equity, ככל שתצא אל הפועל, צפויה להניב לחברה תזרים עודף נקי בסך כ-49 מיליון דולר, אשר ישמשו את החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ראה גם באור 10(5). להערכת החברה, השקעת ה-Preferred Equity, ככל שתצא אל הפועל, תושלם במהלך הרבעון השני של לשנת 2024. אולם מטבע הדברים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא קיימת כל וודאות כי המגעים האמורים יבשילו לכדי עסקה מחייבים וכי העסקה האמורה תושלם, אם תושלם, בתנאים שנקבעו ב-LOI.

בנוסף, כאמור בבאור 6ח(3), החברה התקשרה במזכר כוונות (LOI) לעניין מימוש נכסים, כאשר ככל שעסקת המכירה תצא לפועל, היא צפויה להניב לחברה תזרים עודף נקי (לאחר עלויות עסקה ופרעון ההלוואות הקיימות בנכסים) בסך של כ-47 מיליון דולר, אשר ישמש את החברה לפרעון הלוואות ה-Mezzanine כמפורט לעיל ולתשלומים בגין אגרות החוב בשנת 2024.

על אף שקיימת חפיפה חלקית בין נכסי עסקת ה-Preferred Equity הפוטנציאלית לבין נכסי עסקת מכירת הנכסים הפוטנציאלית המתוארת לעיל, יובהר כי שתי העסקאות הפוטנציאליות האמורות אינן חלופות נפרדות הסותרות זו את זו, וכי אין מניעה כי החברה תתקשר בעסקת ה-Preferred Equity הפוטנציאלית ולאחר מכן תתקשר בעסקת מכירת הנכסים הפוטנציאלית.

בהתאם לכך, הנהלה ודירקטוריון החברה בדעה כי המקורות המפורטים לעיל מספקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שחל בשנה הקרובה. כאשר לפירעון האג"ח בשנים הבאות, ככל שהשקעת ה-Preferred Equity כאמור לעיל לא תצא לפועל, בכוונת הנהלת החברה לממש נכסים או למצוא מקורות מימון אחרים.

# **Noble Assets (BVI) Limited**

## **באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

### **באור 1 - כללי (המשך)**

#### **ג. הגדרות:**

בדוחות כספיים אלה:

החברה	- Noble Assets (BVI) Limited.
הקבוצה	- החברה והחברות המאוחדות.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי - IFRS 10 להלן "IFRS 10") ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
בעלי עניין ובעל שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	- כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24.
בעלי השליטה	- ג'זאל ושנדי שוורץ.
דולר	- דולר ארה"ב.

### **באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית**

#### **א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן – תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בהקשר להצגת דוחות כספיים אלה, ייצוין כדלקמן:

- (1) המדיניות החשבונאית המהותית, המתוארת להלן, יושמה באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.
- (2) הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים הנמדדים בהתאם לשוויים ההוגן.
- (3) אמדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים:

בעת עריכת הדוחות הכספיים המאוחדים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שנעשו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

**א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים: (המשך)**

**נדל"ן להשקעה:**

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, השקעות מתוכננות ביחס לנדל"ן להשקעה בהקמה, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

(4) תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

(5) החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיכות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

**ב. דוחות כספיים מאוחדים:**

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

בחברות מאוחדות שאין לחברה החזקה מלאה וקיימים הסדרים חוזיים לחלוקת רווחים וזאת בשעורים שונים משיעורי הבעלות באותן חברות הכוללים גם מנגנונים של מפלי רווחים מיישמת החברה את שיטת "הפירוק התיאורטי בערך פנקסי" (Hypothetical liquidation at book value). קרי, חלקו של המשקיע בחברה הבת מחושב תחת ההנחה שהחברה היתה מוכרת או מחלקת את הנכסים בהתאם לערכם הפנקסי וזאת תוך התחשבות בחלוקות והשקעות נוספות שבוצעו.

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקאות עם בעלים. בעסקאות אלה, ההפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת, מוכר ישירות בהון המיוחס לבעלים של החברה.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**ג. השקעות המטופלות לפי השווי המאזני:**

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהחברה/הקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה. רווחים והפסדים בגין ירידה בשיעור ההחזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, מוכרים ברווח או הפסד.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת, ומטפלת החל ממועד זה בהשקעה כנכס פיננסי בהתאם ל – IFRS 9, בתנאי שהחברה הכלולה או העסקה המשותפת לא הפכה להיות חברה בת. בעת הפסקת הטיפול בשיטת השווי המאזני, החברה/הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר. החברה/הקבוצה מכירה ברווח או הפסד בגין ההפרש שבין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה, לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו אבדה ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

**עסקאות משותפות (Joint Ventures)**

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר.

במקרה של הסדרים חוזיים לחלוקת רווחים, וזאת בשעורים שונים משיעורי הבעלות באותן חברות הכוללים גם מנגנונים של מפלי רווחים, מיישמת החברה את שיטת "הפירוק התיאורטי בערך פנקסני" (Hypothetical liquidation at book value). קרי, חלקו של המשקיע בחברה מחושב תחת ההנחה שהחברה הכלולה היתה מוכרת או מחלקת את הנכסים בהתאם לערכם הפנקסני וזאת תוך התחשבות בחלוקות והשקעות נוספות שבוצעו.

**ד. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ**

**(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת שהים דולר ארה"ב (להלן – מטבע הפעילות).

**(2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ**

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

**ה. מזומנים ושווי מזומנים:**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פקדונות אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש ספציפי מכח הסכם אחר, מסווגים על ידי הקבוצה כפקדונות מוגבלים על פני הדוח על המצב הכספי.

**ו. פקדונות מוגבלים לזמן קצר**

פקדונות בתאגידים פיננסיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שקיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם ומועד השימוש הצפוי בהם.

**ז. מכשירים פיננסיים:**

**(1) נכסים פיננסיים:**

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידי לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים ימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

**(2) סיווג נכסים פיננסיים:**

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת (בעיקר הלוואות כאמור בבאור 9) כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

**(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:**

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.



**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**ז. מכשירים פיננסיים: (המשך)**

**(4) התחייבויות פיננסיות שהונפקו על-ידי החברה:**

**(1) התחייבויות פיננסיות:**

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות:

- בעלות מופחתת.

**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת**

יתר ההתחייבויות הפיננסיות שאין נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

**(2) גריעה של התחייבויות פיננסיות:**

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

**ח. נדל"ן להשקעה:**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית על ידי חוכר כנכס זכות שימוש לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן בהקמה שעתידי לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, ראה ביאור 6ג'.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה בדרך כלל על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכם חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**ט. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים:**

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים.

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות האשראי שניתן לייחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת.

**י. מיסים על הכנסה:**

החברה אינה מציגה מיסים על ההכנסה בדוחות הכספיים מאחר והחברה וחברות הבת שלה הינן ישויות שקופות לצרכי מס הכנסה (כלומר, הרווחים או ההפסדים לצרכי מס מועברים לבעלי המניות וחבות המס אינה באחריות הקבוצה).

**יא. הכרה בהכנסה:**

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

**יב. הפרשות:**

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**יג. תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקנים לתקני חשבונאות קיימים:**

**תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו ואשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות**

**▪ תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסוגלת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את היכולת הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	
3,808	907
-	2
3,808	909

מזומן בדולר  
מזומן בשקלים

### באור 4 - פקדונות מוגבלים

היתרה מורכבת בעיקר מפקדון בגין כרית ריבית של אגרות החוב, מפקדון עבור הלוואת מזנין (ראה באור 8) ומפקדונות אשר משמשים בעיקר לתשלום מסים, ביטוחים והוצאות אחרות הקשורות למבנים.

### באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	
512	949
711	1,007
1,223	1,956

הוצאות מראש  
חייבים אחרים

### באור 6 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	
516,780	460,260
17,870	11,743
17,500	122,987
(81,231)	-
(10,659)	(17,384)
460,260	577,606

יתרה לתחילת השנה

תוספות במשך השנה  
איחוד לראשונה  
מכירות נכסים במהלך השנה  
שיערוך לשווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן בהתבסס על עסקאות השוואה. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, מועדי חידוש הסכמי השכירות וכן מגבלות על גובה דמי השכירות, והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. נכסים אשר נרכשו סמוך למועד הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם למחיר הרכישה שלהערכת הנהלת החברה משקף את השווי ההוגן של הנכס למועד הדוחות הכספיים.

### ג. שווי הוגן:

לצורך מדידת שווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים.
- רמה 2:** נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- רמה 3:** נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs).

סיווג נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה אשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן ומשכך, נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

להלן פירוט של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2023					
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ		
אלפי דולר ארה"ב					
-	-	562,364	562,364	שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה מבני דירות למגורים נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין סה"כ נדל"ן להשקעה	
-	-	15,242	15,242		
-	-	<b>577,606</b>	<b>577,606</b>		
ליום 31 בדצמבר 2022					
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ		
אלפי דולר ארה"ב					
-	-	442,260	442,260	שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה מבני דירות למגורים נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין סה"כ נדל"ן להשקעה	
-	-	18,000	18,000		
-	-	<b>460,260</b>	<b>460,260</b>		

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן בהתאם לרמה 3:

טיאור הנכס הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 באלפי דולר	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח עיקרי
מבני דירות למגורים	562,364	גישת ההכנסה	אומדן דמי שכירות לר"ר	23 דולר – 90 דולר
			שיעור ההיוון	4.75% - 5.5%
			שיעור אי תפוסה	2.5% (דירות מגורים) - 7% (מסחרי)
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	15,242	גישת ההכנסה בניכוי אומדן עלויות להשלמה ורווח יזמי ולא מחיר רכישה.	שיעור ההיוון עלויות הקמת צפויות להשלמת הנכס ע"פ תקציב	5.1% כ- 100 אלפי דולר
			מועד סיום הקמה משוער	כשנה

טיאור הנכס הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 באלפי דולר	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח עיקרי
מבני דירות למגורים	442,260	גישת ההכנסה	אומדן דמי שכירות לר"ר	78 דולר - 22 דולר
			שיעור ההיוון	4.25% - 5.25%
			שיעור אי תפוסה	2% (דירות מגורים) - 4% (מסחרי)
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	18,000	גישת ההכנסה בניכוי אומדן עלויות להשלמה ורווח יזמי ולא מחיר רכישה.	שיעור ההיוון עלויות הקמת צפויות להשלמת הנכס ע"פ תקציב	4.75% 6,579
			מועד סיום הקמה משוער	כשנה וחצי

## Noble Assets (BVI) Limited

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ה. ניתוח רגישות:**

להלן השפעת שינויים בשיעורי ההיוון ששימשו בהערכות שווי הנכסים על שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי דולר):

0.25%+	(0.25%)
(23,663)	26,234

להלן השפעת שינויים בדמי שכירות לר"ר ששימשו בהערכות שווי הנכסים על שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי דולר):

5%+	(5%)
38,684	(38,091)

ו. באשר לשעבודים, ראה באור 14(א).

ז. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים:

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות וניהול מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר, 2023 וליום 31 בדצמבר, 2022 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	

15,967	19,378	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של עד שנה
2,912	3,697	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של עד שנתיים
1,856	1,301	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של עד שלוש שנים
568	1,275	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של עד ארבע שנים
1,810	8,998	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של חמש שנים ואילך

**ח. מידע נוסף בקשר עם התנועה בנדל"ן להשקעה**

1. ביום 4 באפריל 2022 התקשרה החברה באמצעות חברות מוחזקות שלה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, בהסכם למכירת 13 נכסים (המוחזקים על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות מוחזקות מסוימות של החברה, להלן- "הנכסים הנמכרים"). התמורה נטו בעסקה הינה בסך של כ-30 מיליון דולר. ביום 7 בספטמבר 2022 השלימה החברה את השלב הראשון בעסקה, ביחס ל-6 מתוך 13 הנכסים הנמכרים, בתמורה לכ-53.7 מיליון דולר מתוך סך היקף העסקה של החברה של כ-118 מיליון דולר. השלמת השלב הראשון בעסקה כאמור, יצרה לחברה תזרים נטו בהיקף של כ-11.1 מיליון דולר, לאחר הוצאות עסקה ובניכוי ההלוואות שהיו קיימות בנכסים האמורים. ביום 11 באוקטובר 2022, השלימה החברה את השלב השני בעסקה, ביחס ל-2 נכסים נוספים בתמורה לכ-6 מיליון דולר, באופן שיצר לחברה תזרים נטו (לאחר הוצאות עסקה ובניכוי ההלוואות הקיימות בנכסים מהאמורים) בהיקף של כ-5.5 מיליון דולר. ביום 7 בנובמבר 2022, הושלם השלב האחרון של עסקת המכירה ביחס לחמישה נכסים האחרונים בעסקה בתמורה לכ-46 מיליון דולר, באופן שיצר לחברה תזרים נטו (לאחר הוצאות עסקה ובניכוי ההלוואות הקיימות בנכסים מהאמורים) בהיקף של כ-13.3 מיליון דולר שתמורתה שימשה לצורך תשלום קרן וריבית של אגרות החוב אשר בוצע בחודש אוקטובר 2022.

רשימת הנכסים שנמכרו:

#	שם הנכס	שכונה בברוקלין, ניו יורק	שיעור ההחזקה של החברה בנכס
1	Bedford Avenue 96	North Williamsburg	100%
2	99 North 7th	North Williamsburg	100%
3	144 North 11	North Williamsburg	100%
4	152 South 4th	North Williamsburg	100%
5	217 Court Street	Cobble Hill	100%
6	22 Melrose	Bushwick	100%
7	273 Leonard	East Williamsburg	100%
8	555 Grand	East Williamsburg	100%
9	482 Seneca	Bushwick	100%
10	41 Skillman	East Williamsburg	51%
11	725 Metropolitan	East Williamsburg	51%
12	540 Driggs	North Williamsburg	25%
13	209 Montrose	East Williamsburg	51%

2. בחודש ספטמבר 2023, החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, התקשרה עם שותפים בהחזקות ארבעת הנכסים הידועים בשם "2815 Atlantic Ave", "49 Wykoff", "820 Glenmore Ave" ו-"Leonard 390" (להלן בהתאמה: "החברות המוחזקות", "השותפים" ו-"הנכסים") בהסכמים לתיקון הסכמי התפעול בנכסים על פיהם החברות המוחזקות ישמשו כמנהלות יחידות (sole manager) של חברות הנכס הרלוונטיות המחזיקות בנכסים (להלן: "חברות הנכס") וכאלה תהיינה רשאיות לקבל כל החלטה בקשר עם עסקי כל חברת נכס רלוונטית, חוץ מאשר בקשר עם מכירת הנכס או העברתו ומימון מחדש של הנכס מעל LTV של 65% ו/או מעל ריבית בתנאי שוק. בתמורה לכך, החברות המוחזקות יעבירו לשותפים אחוזים מתוך החלוקות שינבעו להן מחברות הנכס בכל התקופה בה ההסכמים האמורים יהיו בתוקף, בשיעורים הנעים לפי העניין בין 4% ל-6% מן החלוקות כאמור. ההסכמים האמורים יהיו ניתנים לביטול בהודעה בכתב של החברות המוחזקות, שאז יחזור המצב לקדמותו בו החברות המוחזקות והשותפים מנהלים את חברות הנכס במשותף.

בהתאם לאמור לעיל, בחודש ספטמבר 2023 השיגה החברה שליטה בחברות הנכס ובהתאם לכך החברה מאחדת את דוחותיהן של חברות הנכס החל מהרבעון השלישי של שנת 2023.

**3. משא ומתן למימוש מספר נכסי נדל"ן בברוקלין**

נכון למועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים, החברה מנהלת מגעים מתקדמים למכירת חלק מפורטפוליו הנכסים של החברה וחתמה על מזכר כוונות לא מחייב (Letter of Intent) עם רוכשים פוטנציאליים, למכירה של 11 נכסי נדל"ן שבבעלות החברה במחיר כולל אשר קרוב לשווי הנכסים בספרים נכון למועד הדוחות הכספיים. מכירת הנכסים, ככל שתצא אל הפועל, צפויה להניב לחברה תזרים עודף נקי, לאחר עלויות עסקה ופירעון ההלוואות הקיימות בנכסים, בסך כ-47 מיליון דולר, אשר ישמש את החברה לפירעון שתי הלוואות ה-Mezzanine שנטלה החברה (ראה באור 1) וכן לשם פירעון התשלומים השוטפים של אגרות החוב (סדרה א') של החברה בשנת 2024.



# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

א. מידע נוסף בדבר תאגידים מאוחדים המוחזקים על ידי החברה:

זכויות החברה בהון ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	
2022	2023		
60%	60%	ארה"ב	Havemeyer Estates LLC
100%	100%	ארה"ב	25 Skillman Realty LLC
100%	100%	ארה"ב	58 Stagg LLC
100%	100%	ארה"ב	Berry Estates LLC
100%	100%	ארה"ב	Guernsey Estate LLC
100%	100%	ארה"ב	Vanderveer Plaza LLC
100%	100%	ארה"ב	Guernsey Park LLC
100%	100%	ארה"ב	155 Meserole LLC
100%	100%	ארה"ב	161 Maujer Units LLC
100%	100%	ארה"ב	202 Scholes LLC
100%	100%	ארה"ב	South First Enterprice LLC
100%	100%	ארה"ב	Grand Maujer Condominium LLC
100%	100%	ארה"ב	Bridge Holdings NY LLC
100%	100%	ארה"ב	North 8 Holdings LLC
100%	100%	ארה"ב	Union Ave Plaza LLC
100%	100%	ארה"ב	Golden Powers LLC
100%	100%	ארה"ב	Empire Holdings I LLC
100%	100%	ארה"ב	293 Devoe Holdings LLC
100%	100%	ארה"ב	South Side Units LLC
100%	100%	ארה"ב	Grand Street Units LLC
100%	100%	ארה"ב	Empire Holdings II LLC
100%	100%	ארה"ב	Grand 473 LLC
100%	100%	ארה"ב	Flushing Units LLC
100%	100%	ארה"ב	836 Dekalb Holdings LLC
100%	100%	ארה"ב	Metropolitan Park NY LLC
100%	100%	ארה"ב	Metropolitan Flats LLC
100%	100%	ארה"ב	Lexington Flats LLC
100%	100%	ארה"ב	924 Dekalb LLC
100%	100%	ארה"ב	St Johns Place Units LLC
100%	100%	ארה"ב	Deaklb Plza LLC
100%	100%	ארה"ב	31 Spencer street LLC
100%	100%	ארה"ב	Grand 475 LLC
49%	49%	ארה"ב	South 1 Holdings 207 LLC
49%	49%	ארה"ב	209 South First Park LLC
100%	100%	ארה"ב	Skillman Avenue Holdings LLC
100%	100%	ארה"ב	Meeker Flats LLC
(*) 50%	(*) 50%	ארה"ב	443 Graham Holdings LLC
100%	100%	ארה"ב	922 Dekalb Ave LLC
100%	100%	ארה"ב	Palmetto Flats LLC
(*) 50%	(*) 50%	ארה"ב	322 Graham Ave LLC
(*) 50%	(*) 50%	ארה"ב	415 Manhattan Ave LLC
100%	100%	ארה"ב	438 Union Holdings LLC
(*) 50%	(*) 50%	ארה"ב	596 Metropolitan Avenue LLC
(*) 50%	(*) 50%	ארה"ב	302 Graham LLC
50%	50%	ארה"ב	Grand Residences LLC
100%	100%	ארה"ב	Noble Holdings USA LLC
97.5%	97.5%	ארה"ב	(**)Lenox Road LLC
20%	20%	ארה"ב	(***) 2815 Atlantic Holdings LLC
31%	31%	ארה"ב	(***) Glenmore Holdings LLC
51%	51%	ארה"ב	(***) Leonard Flats LLC
49%	49%	ארה"ב	(***) Wykoff SP LLC

(\*) לעניין חלוקת ההון במקרה של פירוק ראה באור 2ב.

(\*\*) מאוחדת החל מדוחות כספיים ליום 30 ביוני 2022, לעניין חלוקת ההון במקרה של פירוק ראה באור 2ב.

(\*\*\*) מאוחדת החל מדוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2023, ראה באור 6(ח)2.

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות שאינן מקנות שליטה מהותיות

### מידע ביחס ל-Grand Residences LLC

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	
50%	50%
30,745	28,547
816	816
-	(1,076)

\* שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה במהלך השנה

(\*) ללא חלק החברה בפרומוט.

מידע כספי תמציתי (במונחי 100%)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	
959	869
100,700	96,359
1,376	1,449
51,358	51,457

נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		
4,732	5,270	5,963
996	1,633	(2,244)
215	5,035	5,730
(20)	(496)	(224)
59	(4,213)	(5,571)
254	326	(65)

הכנסות

רווח (הפסד) נקי לשנה

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1. הרכב:

יתרת השקעה ליום 31 בדצמבר		זכות לרווחים	
2022	2023		
אלפי דולר ארה"ב			
(18)	-	25%	(**) 540 Driggs Flats LLC
6,918	-	20%	(**) 2815 Atlantic Holdings LLC
6,882	-	31%	(**) Glenmore Holdings LLC
1,964	1,762	51%	Pitkin Place LLC
773	-	51%	(**) 209 Montrose LLC
(34)	-	51%	(**) 41 Skillman Ave LLC
1,942	-	51%	(**) Leonard Flats LLC
256	-	51%	(**) 725 Metropolitan Holdings LLC
4,648	-	49%	(**) Wykoff SP LLC

ההשקעות מוצגות בהתאם לשיטת הפירוק התיאורטי בערך פינקסני, ראה באור 2ג'.

(\*\*) הנכס נמכר במהלך שנת 2022, לעניין המכירה ראה באור 6ח(1) לעיל

(\*\*) מאוחדת החל מדוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2023, ראה באור 6ח(2) לעיל.

2. תנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי דולר ארה"ב		
26,759	23,271	יתרה לתחילת השנה
2,373	(2,681)	חלק ברווחים (הפסדים) כולל רווח ממימוש השקעה
(5,898)	(15,327)	איחוד לראשונה של חברות אשר טופלו לפי שיטת השווי המאזני (*)
37	(3,501)	השקעות / (חלוקות), נטו
23,271	1,762	יתרה ליום 31 בדצמבר

(\*) לפרטים נוספים ראה באור 6ח(1) ו-(2) לעיל.

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 8 - הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

א. הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית %	
2022	2023		
אלפי דולר ארה"ב			
14,421	14,455	7.95-13	בריבית משתנה (Soper +)
5,110	-	3.95-4.37	בריבית קבועה
15,000	-	13	בריבית קבועה (1)
8,727	7,570	7.5-12	בריבית קבועה
-	14,113	19	בריבית קבועה (1)
43,258	36,138		
1,185	2,420		
44,443	38,558		

הלוואות שוטפות מבנקים ותאגידים פיננסיים:

בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ב. הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית %	
2022	2023		
אלפי דולר ארה"ב			
-	15,450	13-16	הלוואות לא שוטפות מבנקים ותאגידים פיננסיים:
246,022	293,944	3-5.4	בריבית קבועה (1)
1,400	42,231	5.5-12	בריבית קבועה
247,422	351,625		בריבית קבועה
1,185	2,420		
246,237	349,205		
1,185	2,420		מועדי פרעון:
1,198	21,393		שנה ראשונה
4,936	16,708		שנה שניה
15,373	33,703		שנה שלישית
224,730	277,401		שנה רביעית
247,422	351,625		שנה חמישית ואילך

בניכוי - חלויות שוטפות

**באור 8 - הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים (המשך)**

**ד. הלוואות לזמן ארוך:**

1. במהלך חודש ספטמבר 2022 קיבלה חברה בת (100%) של החברה, Noble Holdings USA LLC, הלוואות מזנין (להלן- "ההלוואה החדשה"), המובטחת בין היתר בשעבוד על זכויות החברה בחברות LLC מסוימות, בסך כולל של 15 מיליון דולר, ההלוואה החדשה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 13% ולתקופה של 12 חודשים (החברה תהיה רשאית להאריך את מועד פרעון ההלוואה בשלושה חודשים נוספים בריבית של 19%). עם קבלת ההלוואה החדשה פרעה החברה את מלוא הלוואות המזנין אשר ניטלה על ידי החברה הבת בחודש ספטמבר 2021 בסך 25 מיליון דולר. הפרעון כאמור בוצע באמצעות כספי ההלוואה החדשה בתוספת מקורותיה העצמיים של החברה אשר נבעו לה בין היתר מהשלמת החלק הראשון בעסקה למכירת 13 נכסים (כאמור בבאור ח6(1) לעיל).
2. בחודש מאי 2023, חברת הבת של החברה המחזיקה בזכויות בנכס 443 Graham, ביצעה מימון מחדש של הלוואה בנייה (שיתרתה) למועד המימון מחדש הסתכמה לסך של כ- 4.5 מיליון דולר, אשר הוחלפה בהלוואה פרמנטית בסך של 6.8 מיליון דולר, הנושאת ריבית של 5.6% לשנה ועומדת לפרעון סופי לאחר תקופה של 10 שנים ממועד העמדתה.
3. בחודש יוני 2023, חברת הבת של החברה המחזיקה בזכויות בנכס 700 Flushing Av., ביצעה מימון מחדש של הלוואה (שיתרתה) למועד המימון מחדש הסתכמה לסך של כ- 2 מיליון דולר, אשר הוחלפה בהלוואה בסך של כ-2 מיליון דולר, הנושאת ריבית של 6.75% לשנה ועומדת לפרעון סופי בחודש יוני 2028.
4. בחודש יולי 2023, חברה כלולה של החברה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 20%) המחזיקה בזכויות בנכס 2815 Atlantic, ביצעה מימון מחדש של הלוואה בנייה (שיתרתה) למועד המימון מחדש הסתכמה לסך של כ- 20 מיליון דולר, אשר הוחלפה בהלוואה פרמנטית בסך של 27 מיליון דולר, הנושאת ריבית משתנה ועומדת לפרעון סופי בחודש אוגוסט 2028. ראה גם סעיף 8 להלן.
5. בחודש אוגוסט 2023, חברת הבת של החברה המחזיקה בזכויות בנכס 58 Stagg, ביצעה מימון מחדש של הלוואה (שיתרתה) למועד המימון מחדש הסתכמה לסך של כ- 2.9 מיליון דולר, אשר הוחלפה בהלוואה באותו סכום, הנושאת ריבית של 6.47% לשנה ועומדת לפרעון סופי בחודש אוגוסט 2024.
6. ביום 30 באוגוסט 2023, ממשה החברה את אופציית ההארכה שהייתה ברשותה לגבי הלוואת ה-Mezz הקיימת של החברה בסך של 15 מיליון דולר, על פיו תינתן ללווה תקופת הארכה נוספת בת שישה חודשים, מעבר לשתי תקופות הארכה המקוריות (קרי עד ליום 30 בספטמבר 2024). בחודש דצמבר 2023 קיבלה החברה הארכה נוספת עד לחודש דצמבר 2024.
7. בחודש ספטמבר 2023, קיבלה החברה הלוואות מזנין נוספת בסך של כ- 15 מיליון דולר, אשר שימשה את החברה לתשלום קרן וריבית אגרות החוב בחודש אוקטובר 2023. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 13% לשנה ועומדת לפרעון בתשלום אחד בחודש אוקטובר 2024 (לחברה קיימת אופציית הארכה בשישה חודשים נוספים). ההלוואה מובטחת בשיעבוד על מניות חברות מוחזקות המחזיקות בשישה נכסים. Noble Holdings LLC, חברת הבת של החברה המחזיקה בכל נכסי החברה, העמידה ערבות לתשלום מלוא התחייבות הלווה בהלוואה. כמו כן, העניקו ללא תמורה, בעלי השליטה בחברה ה"ה ג'אל שוורץ ושיינדי שוורץ ערבות מקובלת מסוג bad boy והתחייבות לשיפוי בגין הפרה של רגולציה סביבתית.
8. בחודש נובמבר 2023 חברה בת של החברה המחזיקה בזכויות בנכס 390 Leonard, ביצעה מימון מחדש של הלוואה בנייה (שיתרתה) למועד המימון מחדש הסתכמה לסך של כ- 5 מיליון דולר, אשר הוחלפה בהלוואה בנייה בסך של 7.7 מיליון דולר, הנושאת ריבית משתנה ועומדת לפרעון בחודש נובמבר 2024. ראה גם סעיף 9 לעיל.
9. בחודש נובמבר 2023 חברה בת של החברה המחזיקה בזכויות בנכס 596 Metropolitan, ביצעה מימון מחדש של הלוואות בנייה (שיתרתה) למועד המימון מחדש הסתכמה לסך של כ- 7.9 מיליון דולר, אשר הוחלפה בשתי הלוואות בסך כולל של כ- 7.7 מיליון דולר, הנושאות ריבית בשיעור של 6.6% ועומדת לפרעון בחודש נובמבר 2028.

**ה. אמות מידה פיננסיות**

בחלק ניכר מההלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים, על החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, הכוללות, בעיקר, עמידה ביחס כיסוי חוב מתזרים החברה בטווח של 1.2-1.75 וכן יחס תשואת חוב בטווח של 6%-6.25% (באשר ליחס תשואת חוב קיים מנגנון Cash Sweep - טריגר להעברת תזרים ההכנסות הנובע מהנכס לחשבונות פיקדון ייעודיים בשליטת המלווה), נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**ו. שעבדים**

למידע בנוגע לשעבדים בהם נושאת החברה ראה באור 14א.

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 8 - הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים (המשך)

#### ז. מידע נוסף לגבי הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

1. בחלק מההלוואות שנטלה החברה קיים מנגנון Cross Collateral (שעבוד צולב) ו-Cross Default (הפרה צולבת), באופן שהפרה בכל אחת מההלוואות האמורות תהווה הפרה של כל יתר ההלוואות. עם זאת, החברה רשאית למכור כל אחד מבין הנכסים האמורים ובתוך כך לשחררו מה-Cross Collateral וה-Cross Default, בהתאם לתשלום חלקו היחסי ובהתאם להוראות הסכמי ההלוואה.

2. בנוסף, חלק מההלוואות נוטלת החברה כ"הלוואות שמיכה" במסגרתן מועמדות הלוואות יחידות בקשר עם קבוצה של מספר נכסים (להלן: "הלוואות שמיכה"). הלוואות שמיכה מועמדת למספר תאגידי נכס במקביל, המהווים "לווים במשותף", ומובטחת באמצעות הנכסים הרלוונטיים, המוחזקים על ידי אותם תאגידים לווים כאמור, דבר המהווה למעשה שעבוד צולב (Cross Collateral). הלוואות שמיכה כוללת לרוב מנגנון לשחרור נכסים מהלוואה בעת מכירתם או מימון מחדש ופירעון חלק יחסי של ההלוואה.

### באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי דולר ארה"ב		
2,036	2,691	הוצאות ריבית לשלם
3,924	6,340	הוצאות לשלם (כולל סכומים שנצברו לשלם בגין נכסים בהקמה)
996	1,472	פיקדונות משוכרים
2,141	3,017	מקדמות משוכרים
14	-	זכאים אחרים
9,111	13,520	

### באור 10 - אג"ח

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית	
2022	2023		
אלפי דולר ארה"ב		%	
51,685	37,589	8.25%	אגרות חוב
(794)	(13)		נכיון והוצאות הנפקה
50,891	37,576		
12,928	12,538		מועדי פרעון:
12,928	12,538		שנה ראשונה
12,928	12,513		שנה שניה
12,901	-		שנה שלישית
-	-		שנה רביעית
-	-		שנה חמישית
51,685	37,589		

1. ביום 6 בספטמבר 2017 השלימה החברה גיוס ציבורי בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ של אגרות חוב סדרה א', לא המירות למניות, בסך כולל של 360,000,000 ש"ח ע.ג. בהתאם לתשקיף, שפורסם ביום 31 באוגוסט 2017. אגרות החוב סדרה א' הינן נתונות בש"ח ותפרענה בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 15 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל) באופן שכל אחד מששת (6) התשלומים הראשונים יהווה 14.29% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה א', והתשלום האחרון יהווה 14.26% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב סדרה א'. אגרות החוב סדרה א' נושאת ריבית שנתי של 6.75% (הריבית האפקטיבית הינה 8.4%). הריבית בגין אגרות החוב סדרה א' תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 15 באפריל וביום 15 באוקטובר החל מיום 15 באפריל 2018 עד ליום 15 באוקטובר 2026 (כולל). אגרות החוב (סדרה א') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד או מטבע כלשהו.

2. החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (להלן- "שטר הנאמנות") כי כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה א') במחזור:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 80 מיליון דולר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ- 89.5 מיליון דולר ארה"ב ועל כן החברה עומדת באמת המידה הפיננסית כאמור.

ב. היקף פרויקטי הייזום של החברה במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 27.5% מסך המאזן המאוחד המותאם של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היקף פרויקטי הייזום של החברה במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) הינו 1.75% ועל כן החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ל- CAP נטו (חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה) לא יעלה על שיעור של 75%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP הינו כ- 73.8% ועל כן החברה עומדת באמת מידה פיננסית כאמור.

ה- NOI המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ- 13.5 מיליון דולר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ה- NOI המתואם של החברה הינו כ- 23.9 מיליון דולר ועל כן החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.

3. בנוסף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב נקבע מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.75%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 95 מיליון דולר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הוא כ- 89.5 מיליון דולר ארה"ב ועל כן החברה אינה עומדת באמת מידה פיננסית זו.

ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל- CAP הינו כ- 73.8% ועל כן החברה אינה עומדת באמת מידה פיננסית זו.

ביום 8 באוגוסט 2023 (להלן "תאריך הורדת הדירוג") הודיעה מעלות s&p על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה מדירוג BBB לדירוג BBB- והכנסה דירוג החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. עקב הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א'), ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, יותאם שיעור ריבית אגרות החוב ב- 0.25% החל מתאריך הורדת הדירוג בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות לריבית שנתית בשיעור של 7.75% חלף 7.5% עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), או עד למועד העלאת הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') לדירוג BBB, לפי המוקדם.

בנוסף, כאמור לעיל, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, החברה אינה עומדת בסך ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) הנדרש בהתאם לסעיף 5.3(1) לשטר הנאמנות (סדרה א'). משכך ובהתאם להוראות סעיף 5.3 לשטר הנאמנות (סדרה א'), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.5% מעל שיעור הריבית הנוכחי (קרי ל- 8.25% חלף 7.75%), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה כאמור (קרי הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית כאמור, לפי המוקדם.

4. ביום 16 באוקטובר 2023 פרעה החברה קרן וריבית של אגרות החוב בסך כולל של כ- 11.5 מיליון דולר.

ביום 25 בדצמבר 2023, עדכנה החברה כי היא מנהלת מגעים עם גופי מימון בארה"ב להעמדת מימון לחברה, אשר בין היתר, ישמש לפירעון מוקדם של אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור (כולן או חלקן). מובהר כי אין כל ודאות שהמגעים האמורים ישתכללו לכדי הסכמות מחייבות. בהתאם לכך, דירקטוריון החברה אישר לחברה לפנות לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, על מנת שזה יזמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), אשר על סדר יומה יהיה תיקון שטר נאמנות אגרות החוב, אשר עיקרו תיקון סעיף 7.2.9 לשטר הנאמנות (סדרה א'), כך שכל שתודיע החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ביוזמת החברה, במהלך 120 ימי המסחר לאחר הכניסה לתוקף של התיקון המוצע, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), יהיה לפי הגבוה מבין: (1) שווי שוק של אגרות החוב העומדות לפידיון לפי ממוצע שער סגירה של 30 היציג שקדמו למועד קבלת ההחלטה לבין (2) הערך ההתחבובי של אגרות החוב שעומדות לפירעון דהיינו קרן בתוספת ריבית על למועד הפידיון המוקדם בפועל לבין: (3) הערך ההתחבובי כאמור בסעיף קטן (2) לעיל בתוספת מחצית ההפרש בין יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם לבין יתרת התזרים כאמור כשהיא מהוונת לפי תשואת אג"ח ממשלתי בתוספת 1.5% לשנה.

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 11 - מסים על הכנסה

#### **חוקי המס החלים על חברות הקבוצה:**

החברה הינה חברה המאוגדת בא"י הבתולה הבריטית. החברה אינה חייבת במס בא"י הבתולה הבריטית. לענין מיסוי אמריקאי החברה בחרה בהתאם לאפשרות המוקנית לה על פי דיני המס של ארה"ב, להיחשב כחברה שקופה (look through entity) דהיינו החברה אינה נישומה לצרכי מס וחבות המס הינה של בעלי מניותיה. על פי דיני המס של ארה"ב, התאגידים המוחזקים על ידי החברה, גם הם גופים שקופים לענין דיני המס האמריקאים, דהיינו אין להם חבות במס בגין ההכנסה הנובעת מפעילותם אלא לבעלי מניותיהם. תוצאת האמור לעיל כי ההכנסות החייבות במס של החברה והחברות המוחזקות שלה, ימוסו ברמת בעלי מניותיה.

### באור 12 - הון

הון המניות הרשום מורכב מ- 50,000 מניות ללא ערך נקוב. הון המניות המונפק והנפרע מורכב מ- 50,000 מניות ללא ערך נקוב.

### באור 13 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	

#### נכסים פיננסיים

3,808	909
5,936	9,331
9,744	10,240

מזומנים ושויי מזומנים  
פקדונות מוגבלים ויתרות חובה

#### התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

592	2,244
50,891	37,576
290,680	387,763
8,221	12,136
350,384	439,719

צדדים קשורים  
אגרות חוב  
אשראי מבנקים ותאגידים פיננסיים  
זכאים ויתרות זכות

### **ב. סיכוני שוק:**

#### סיכון שיעור ריבית

החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדראלית בארה"ב. עליה בשיעור הריבית האמורה עשויה לצמצם את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה דרך מחזור הלוואות קיימות בריבית גבוהה להלוואות חדשות בריבית נמוכה יותר.

### **ג. סיכון אשראי:**

ליום 31 בדצמבר 2023 החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות החייבים השונים.

### **ד. סיכון שערי חליפין:**

פעילות החברה מתבצעת בארה"ב בדולר ארה"ב. מאחר וחלק מגיוס המימון של החברה מתבצע בישראל, החברה חשופה לשינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב מול הש"ח, באופן שייסוך של הש"ח כלפי הדולר ארה"ב עשוי להשפיע באופן שלילי על התוצאות הכספיות של החברה. בתקופת הדוח הפרשי השער בגין אגרות החוב יצרו הכנסות בסך 2,414 אלפי דולר.

הרוב המכריע של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים של החברה הינם בדולר ארה"ב, מלבד יתרת אגרות החוב כולל ריבית לשלם בסך של 38,229 אלפי דולר ארה"ב ופקדון מוגבל ומיועד בסך של 1,774 אלפי דולר ארה"ב.



# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן נתונים על שער החליפין ושיעור השינוי של השקל:

### שער החליפין היציג של ש"ח - דולר

0.276

ליום 31 בדצמבר 2023

0.284

ליום 31 בדצמבר 2022

### שיעורי השינוי %

(2.98)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(11.62)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

להלן מבחן רגישות להשפעה על דוח רווח והפסד בשל שינוי בשער החליפין שקל/דולר:

+5%  
(1,823)

-5%  
1,823

### ה. סיכון מזילות

סיכון מזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית).

31 בדצמבר, 2023					
שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה
ראשונה	שנייה	שלישית	רביעית	חמישית	סה"כ
אלפי דולר ארה"ב					
15,889	-	-	-	-	15,889
55,477	34,757	28,599	44,459	295,521	458,813
15,639	14,605	13,544	-	-	43,788
86,880	49,362	42,143	44,459	295,521	518,365
31 בדצמבר, 2022					
שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה
ראשונה	שנייה	שלישית	רביעית	חמישית	סה"כ
אלפי דולר ארה"ב					
8,813	-	-	-	-	8,813
56,578	10,559	13,938	24,457	252,541	358,073
16,805	15,835	14,865	13,868	-	61,373
82,196	26,394	28,803	38,325	252,541	428,259

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

אגרות חוב

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

אגרות חוב

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 1. שווי הוגן:

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, שוברים, חייבים ויתרות חובה, פקדונות מוגבלים ומיועדים, זכאים ויתרות זכות, למעט אגרות חוב תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2023	
שווי	יתרה בדוח על
הוגן	המצב הכספי
אלפי דולר ארה"ב	

#### התחייבויות פיננסיות

38,229	35,954
--------	--------

אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב

#### 2. ניהול הון בחברה:

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה הינה לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בהתאם לשינויים בתנאים כלכליים. כדי לנהל או להתאים את מבנה ההון שלה, החברה מחליטה על מדיניות אשראי, פרעון הלוואות, השקעה או מימוש נכסים, חלוקות דיבידנד וצורך, אם בכלל, בגיוס מניות או אגרות חוב.

### באור 14 - התחייבויות תלויות

#### א. שיעבודים:

הלוואות שלקחה הקבוצה מבנקים ותאגידים פיננסיים לצורך מימון השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, מובטחות בשיעבודים על נדל"ן להשקעה. יתרת ההתחייבויות המובטחות בשיעבודים כאמור לעיל ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 357,762 אלפי דולר. בגין הלוואות Mezzanine בסך של כ- 30 מיליון דולר, ההלוואות מובטחות באמצעות שיעבוד על זכויות החברה בשנים עשר נכסים.

#### ב. התקשרויות וערבויות:

1. לעניין התקשרויות עם צדדים קשורים וערבויות, ראה באור 16.

### באור 15 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		
924	1,208	1,105
715	762	901
1,157	1,571	1,931
799	996	1,012
376	338	537
16	15	27
3,987	4,890	5,513

#### א. הוצאות תפעול נכסים:

מיסי נכסים ואגרות

הוצאות אנרגיה ותשתיות

אחזקה ותיקונים

דמי ניהול

ביטוח

אחרות

#### ב. הוצאות מימון:

הוצאות המימון כוללות הוצאות מימון בגין אגרות חוב בסך של כ- 4,323, 5,179, ו- 7,632 אלפי דולר לשנים 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. יתרת הוצאות המימון הינן בעיקר בגין הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים.

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 16**

**- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	
592	2,369

יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

**ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		
2,200	2,310	2,028
862	730	544

דמי ניהול (\*)

דמי תיווך (\*\*)

(\*) באשר להתקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מצד קשור ראה באור 16 ג להלן.  
 (\*\*) בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם למתווכים סך של עד 100% מחודש שכירות אחד, בהתאם למאפייני הנכס. העניין האישי של בעלי השליטה נובע מן העובדה שהמתווכים הינם תאגידים בשליטת קרוב של בעלי השליטה.

**באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ג. התקשרויות:**

**1. הסכם ניהול נכסים**

לאחר השלמת רישום האג"ח כאמור בביאור 1, ביום 3 בספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכמי ניהול לקבלת שירותי ניהול מצד קשור, כמפורט להלן:

1. הסכם ניהול נכסים בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב, לרבות העסקה ופיקוח על עובדים הדרושים לשם תפעול הנכס, תחזוקת המבנה ופיקוח על עבודות שיפוצים, התקשרות בהסכמי שכירות וחיידושם, גביית דמי שכירות ותשלומים נוספים, טיפול משפטי בקשר עם הנכסים, איתור שוכרים לדירות הפנויות וכדו'. בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול סך של 3.5% מההכנסה השנתית הנובעת מהנכס. במקרה של שיפוצ חריג יחולו הוראות הסכם פיתוח נכסים כמפורט בסעיף 2 להלן, לרבות רכיב התמורה. מובהר כי שיפוצ כאמור, ככל שיתבצע, יהיה במצב בו הנכס לא מושכר ואינו מיוצב. חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בגין כל הוצאה בקשר עם העמדת השירותים. הסכם ניהול הנכסים הינו לשנה עם אופציה הארכה אוטומטית של ההסכם מדי שנה. לכל אחד מהצדדים הזכות לסיים את ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

2. הסכם פיתוח בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב בהקמה, לרבות שירותי פיקוח וניהול בנייה בפרויקט הרלבנטי בהקמה, פיקוח ושליטה על הוצאות בניית הפרויקט הרלבנטי (ובכללן שינוי חלוקת התקציב במסגרת תקציב הפרויקט הרלבנטי) וההחלטות בקשר עם בניית הפרויקט הרלבנטי. בתמורה להענקת שירותי הפיתוח, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול תשלום השווה לשיעור של 3.5% מסך עלויות הבנייה הישירות (בין היתר עלויות חומרים ועלויות קבלן). תקופת ההתקשרות הינה לכל אורך הקמת הפרויקט. לכל אחד מהצדדים הזכות לסיים את ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

3. הסכם השירותים הכללי, לרבות שירותי הנהלה בכירה, שירותי המטה ושירותים נוספים. בתמורה לשירותי הניהול הכולל, תשלם החברה לחברת ניהול המטה מדי שנה, תמורה שנתית כדלקמן:

- א. 250 אלפי דולר בשנה - כל עוד ה-NOI של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כהגדרתו בהסכם, נמוך מ-15 מיליון דולר.
- ב. 375 אלפי דולר בשנה - אם ה-NOI של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כהגדרתו בהסכם, גבוה מ-15 מיליון דולר אך נמוך מ-20 מיליון דולר.
- ג. 500 אלפי דולר בשנה - אם ה-NOI של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כהגדרתו בהסכם, גדול מ-20 מיליון דולר אך נמוך מ-30 מיליון דולר;
- ד. 750 אלפי דולר בשנה - אם ה-NOI של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כהגדרתו בהסכם, גבוה מ-30 מיליון דולר.

**ד. ערבויות ושיפויים:**

במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרות חברות מוחזקות של החברה ותאגידים מוחזקים על ידן בהסכמי מימון ושיתוף פעולה, לשם רכישה, השבחה ותפעול של נכסי נדל"ן. במסגרת ההסכמים האמורים, בעלי השליטה מעמידים ללא תמורה, ערבויות ו/או התחייבויות אישיות לטובת גופים מלווים (להלן: "הערבויות"), באחת או יותר מסוגי הערבויות ו/או ההתחייבויות, כמפורט להלן:

א. ערבות מסוג "Bad-Boy" (הידועה גם בשם ערבות Carve-Out) - במסגרת ההלוואות שניתלו לצורך מימון נכס נדל"ן מניב, ניתנה על ידי בעל השליטה, ללא תמורה, ערבות בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת, להחזר הוצאות, תשלומים וכו' של המלווה בגין כל הפסד ו/או נזק ו/או התחייבויות ו/או הוצאות ו/או עלויות הנגרמות למלווה כתוצאה ממצג שווא או הונאה של התאגיד הלווה או הערב; אי שימוש ראוי ו/או מעילה בתקבולים שנתקבלו בקשר עם הנכס המשועבד; רשלנות רבתי או התנהגות זדונית של הלווה ו/או הערב וכיו"ב (להלן: "מעשי Bad Acts"). יצוין כי ככלל, אחריותו של הערב בגין מעשי Bad Acts אינה מוגבלת. בנוסף להתחייבויות המתוארות לעיל, התחייבו הערבים בשמירה על קובננטים פיננסיים. יצוין כי נמסר לחברה מבעלי השליטה כי הם עומדים בכל ההתחייבויות הפיננסיות. כמו כן, בעלי השליטה התחייבו להודיע לחברה על כל הפרה של התחייבות פיננסית כאמור.

# Noble Assets (BVI) Limited

## באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### 16 באור - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

#### ד. ערבויות ושיפויים (המשך):

ב. התחייבויות לשיפוי במקרה של הפרת רגולציה סביבתית - במסגרת הסכמי ההלוואה, לעיתים מועמדת התחייבות לשיפוי המלווה ו/או מי מטעמו בגין כל הפרה הנוגעת לרגולציה סביבתית, לרבות שימוש בחומר מסוכן בניגוד לדין הרלבנטי, הימצאות חומר מסוכן בנכס וכיו"ב ("רגולציה סביבתית") ו/או הפסד הנובע מהפרה כאמור.

מרבית ההלוואות הניתלות לצורך מימון הקמה או שיפוץ של נכס מניב מגובות באמצעות ערבות פיננסית אישית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת של בעל השליטה (הניתנת ללא תמורה), מוגבלת או בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם ההלוואה, לרבות תשלומי קרן וריבית, תשלומים בגין החזר הוצאות המלווה, קנסות וכיו"ב.

### 17 באור - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, הכוללות הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	שינויים אחרים (ב)	הפרשי שער	יציאה מאיחוד	כניסה לאיחוד	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי דולרים ארה"ב						
387,763	1,104	-	-	78,249	17,730	290,680
37,576	757	(2,614)	-	-	(11,458)	50,891
425,339	1,861	(2,614)	-	80,623	3,895	341,571

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
ומנותני אשראי אחרים  
אגרות חוב

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים (ב)	הפרשי שער	יציאה מאיחוד	כניסה לאיחוד	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
אלפי דולרים ארה"ב						
290,680	2,157	-	-	11,454	(49,423)	326,492
50,891	422	(8,478)	-	-	(12,811)	71,758
341,571	2,579	(8,478)	-	11,454	(62,234)	398,250

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
ומנותני אשראי אחרים  
אגרות חוב

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(ב) כולל הפחתת ניכיון.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מנהלת מגעים מתקדמים להכנסת משקיע Preferred Equity בחלק מפורטפוליו הנכסים של החברה ולאחר תאריך הדוחות הכספיים חתמה החברה על מכתב כוונות לא מחייב (Letter of Intent) עם אותו משקיע פוטנציאלי, להשקעת Preferred Equity ב-21 נכסי נדל"ן שבבעלות החברה.

השקעת ה-Preferred Equity, ככל שתצא אל הפועל, צפויה להניב לחברה תזרים עודף נקי בסך כ-47 מיליון דולר, אשר ישמשו את החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

להערכת החברה, השקעת ה-Preferred Equity, ככל שתצא אל הפועל, תושלם במהלך הרבעון השני של לשנת 2024. אולם מטבע הדברים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא קיימת כל וודאות כי המגעים האמורים יבשילו לכדי עסקה מחייבים וכי העסקה האמורה תושלם, אם תושלם, בתנאים שנקבעו ב-LOI.

על אף שקיימת חפיפה חלקית בין נכסי עסקת ה-Preferred Equity הפוטנציאלית לבין נכסי עסקת מכירת הנכסים הפוטנציאלית המתוארת בבאור 6 לעיל, יובהר כי שתי העסקאות הפוטנציאליות האמורות אינן חלופות נפרדות הסותרות זו את זו, וכי אין מניעה כי החברה תתקשר בעסקת ה-Preferred Equity הפוטנציאלית ולאחר מכן תתקשר בעסקת מכירת הנכסים הפוטנציאלית.

## **Noble Assets (BVI) Limited**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים  
ומיידיים), התש"ל-1970**

**לשנת 2023**

## Noble Assets (BVI) Limited

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
4	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה
5	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
6-7	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים





לכבוד  
בעלי המניות של  
Noble Assets (BVI) Limited

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של Noble Assets (BVI) Limited (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולשלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 ג' למידע הכספי הנ"ל באשר לגירעון בהון החוזר של החברה ולתכניות ההנהלה לגבי אופן מימון ההתחייבויות השוטפות.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
31 במרץ, 2024

קסלמן וקסלמן, PwC Israel דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103, ישראל, תד 7187 תל-אביב 6107120  
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, [www.pwc.com/il](http://www.pwc.com/il)

## Noble Assets (BVI) Limited

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

### נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר ארה"ב	

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

2,772	3	מזומנים ושווי מזומנים
2,209	1,774	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
149,845	129,878	פקדונות מוגבלים ומיועדים
152,054	131,652	השקעה בחברות מוחזקות
154,826	131,655	<b>סה"כ נכסים</b>

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

12,928	12,538	חלות שוטפת של אגרות החוב
970	894	זכאים ויתרות זכות
586	2,423	צדדים קשורים
532	1,210	זכאים אחרים
15,016	17,065	

##### התחייבויות שאינן שוטפות

37,963	25,038	אגרות חוב
101,847	89,552	<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
154,826	131,655	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>

31 במרץ, 2024

חיים יעקובוביץ' אחראי על תחום הכספים	ג'ואל שוורץ נשיא ויו"ר דירקטוריון
--	--------------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

## Noble Assets (BVI) Limited

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

### הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי דולר ארה"ב			
(1,306)	(1,958)	(1,626)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,763)	8,065	2,414	הפרשי שער, נטו
(7,646)	(5,189)	(3,759)	הוצאות מימון
-	-	(570)	הפסד בגין שינוי תנאים של אגרות חוב
145	-	-	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
(13,906)	(4,704)	(8,755)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>(25,476)</u>	<u>(3,786)</u>	<u>(12,295)</u>	רווח (הפסד) נקי

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

## Noble Assets (BVI) Limited

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.  
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר ארה"ב		

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(25,476)	(3,786)	(12,295)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה:
			<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:</u>
2,763	(8,065)	(2,414)	הפרשי שער, נטו
(145)	-	-	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
7,646	5,189	4,329	הוצאות מימון
13,906	4,702	8,755	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
7,049	7,787	10,275	חלקות מחברות מוחזקות
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:</u>
(1,398)	1,139	2,916	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4,345	6,966	11,691	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

528	494	265	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
20,955	7,593	400	החזר השקעה בחברות מוחזקות, נטו
21,483	8,087	665	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה</b>

### תזרימי מזומנים לפעילות מימון

(6,104)	(5,065)	(3,668)	ריבית ששולמה
(14,128)	(12,811)	(11,458)	פרעון אגרות חוב
(20,232)	(17,876)	(15,126)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
5,596	(2,823)	(2,770)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
(4)	(21)	1	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים
24	5,616	2,772	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
5,616	2,772	3	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

## **Noble Assets (BVI) Limited**

**ביאורים ומידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),  
התש"ל-1970**

### **ביאור 1 - כללי**

א. Noble Assets (BVI) Limited (להלן: "החברה") התאגדה ביום 12 ביוני 2017 כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים על פי חוק החברות העסקיות BVI, 2004.

ביום 6 בספטמבר 2017 הנפיקה החברה לציבור איגרות חוב אשר נרשמו בבורסה בתל אביב ("בורסה"). לעניין הנפקת אגרות החוב ולהתחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב, ראה באור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

לאחר השלמת גיוס אגרות החוב וטרם רישומן למסחר בבורסה, בעלי השליטה בחברה ג'זאל ושנדי שוורץ, העבירו לחברה (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה - Noble holdings LLC), את האחזקות שלהם בישויות המחזיקות (במישרין או בעקיפין) בנדל"ן להשקעה ופעילות בעיקר בתחום ההשכרה למגורים בעיר ניו יורק, ארה"ב וכן את ההשקעות בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני. כנגד הנפקת 1,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

החברה באמצעות תאגידים מאוחדים שלה, עוסקת בתחום השקעה, פיתוח, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן מניבים של בנייני מגורים ומשרדים בניו יורק ארה"ב. משרדיה של החברה ממוקמים בניו יורק ארה"ב.

ב. הון המניות הרשום מורכב מ- 50,000 מניות ללא ערך נקוב. הון המניות המונפק והנפרע מורכב מ- 50,000 מניות ללא ערך נקוב.

ג. ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-16.9 מיליון דולר. ראה באור 1ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 באשר לתוכניות ההנהלה למימון התחייבויותיה השוטפות של החברה. באשר לפירעון האג"ח בשנים הבאות בכוונת הנהלת החברה לממש נכסים או למצוא מקורות מימון אחרים.

### **ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

#### **א. הגדרות**

"החברה" - Noble Assets (BVI) Limited

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

"חברה מוחזקת" - חברה בת או ישות/חברה בשליטה משותפת.

## **Noble Assets (BVI) Limited**

**ביאורים ומידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),  
התש"ל-1970**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "תקנה 9ג'") לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - "התוספת"), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010, המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספות האמורות (להלן - "הבהרת סגל הרשות").

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני ה-IFRS") בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.



**Noble Assets (BVI) Limited**

**נובל אסטטס (בי.וי.איי) לימיטד**  
**(“החברה”)**

**פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד**

**שם החברה:** נובל אסטטס (בי.וי.איי) לימיטד.

**מספר החברה ברשם החברות:** 1947641 (חברה זרה הרשומה באיי הבתולה הבריטיים, BVI).

**כתובת בישראל:** USA Real Estate Representation, אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047.

**כתובת בארה"ב (ניו יורק):** 183 Wilson Street, suite 133, Brooklyn, NY, 11211

**טלפון בישראל:** 03-6123939; פקס: 03-6125030

**טלפון בארה"ב (ניו יורק):** +1-718-599-6775

**כתובת דואר אלקטרוני:** [info@usrer.com](mailto:info@usrer.com)

**תאריך המאזן:** 31 בדצמבר 2023

**תאריך הדוח:** 31 במרץ 2024

**תקנה 10א:****תמצית דוחות הרווח וההפסד לכל אחד מהרבעונים:**

להלן תמצית דוחות הרווח וההפסד של החברה, לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח -  
שנת 2022 (באלפי דולר):

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
6,060	12,436	19,267	8,387	27,654	הכנסות מדמי שכירות ונלוות
1,230	2,352	3,762	1,751	5,513	הוצאות תפעול נכסים
4,829	10,084	15,505	6,636	22,141	רווח גולמי
376	978	1,759	386	2,145	הוצאות הנהלה וכלליות
4,453	9,106	13,746	6,250	19,996	רווח תפעולי (לפני חלק החברה ברוחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ושינוי ערך נדל"ן להשקעה)
(702)	(1,331)	(1,477)	(1,204)	(2,681)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(4,590)	(15,061)	(15,647)	(1,737)	(17,384)	רווח (הפסד) משינוי ערך נדל"ן להשקעה
(839)	(7,286)	(3,378)	3,309	(69)	רווח (הפסד) תפעולי
1,359	2,418	3,908	(1,494)	2,414	הכנסות (הוצאות) הנובעים מהפרשי שער, נטו
-	-	(570)	-	(570)	
(4,367)	(8,971)	(13,786)	(6,240)	(20,026)	הוצאות מימון, נטו
(3,847)	(13,839)	(13,826)	(4,425)	(18,251)	רווח (הפסד) נקי
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
(3,847)	(13,839)	(13,826)	(4,425)	(18,251)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(2,277)	(9,150)	(9,281)	(2,889)	(12,170)	רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:
(1,570)	(4,689)	(4,545)	(1,536)	(6,081)	בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה



## **תקנה 10ג:**

### **שימוש בתמורת ניירות הערך**

ביום 6 בספטמבר 2017, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות החוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בסך כולל של 360,000 אלפי ש"ח, על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה, מיום 30 באוגוסט 2017 והודעה משלימה של החברה מיום 6 בספטמבר 2017.

להלן יובאו פרטים על שימוש החברה בתמורת ההנפקה כאמור לעיל:

א. החברה מימשה את זכות הפדיון של מלא ההשקעות ממשקיעי שוורץ (כהגדרת מונחים אלו בתשקיף 2017), בסך כולל של 35,980 אלפי דולר.

ב. החברה פרעה את מלוא ההלוואות בקשר עם הנכסים הבאים: 700 Flushing Ave, 202 Scholes St. -1259 Powers St., 284 Powers St., 367-371-S 4<sup>th</sup> St. בסך כולל של כ-17,000 אלפי דולר.

ג. יתרת תמורת ההנפקה שימשה למימון פעילותה העסקית של החברה כמתואר בפרק א' לעיל.

**תקנה 11:** רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

להלן תפורטנה החזקות והשקעות בחברות בנות נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

	שם החברה	מדינת התאגדות	זכויות בהון	סך היקף ההשקעה בחברה המוחזקת (באלפי דולר)		
				ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
1.	Lexington Flats LLC	ארה"ב	100%	7,740	7,458	6,491
2.	Borinquen Holdings NY LLC	ארה"ב	50%	20,270	18,180	15,740
3.	836 DeKalb Holdings LLC	ארה"ב	100%	6,844	6,844	5,180
4.	Vanderveer Plaza LLC Vanderveer Realty LLC	ארה"ב	100%	8,013	8,032	9,829
5.	DeKalb Plaza LLC	ארה"ב	100%	11,128	9,479	7,816
6.	2815 Atlantic Ave	ארה"ב	20%	1,737	11,932	2,131
7.	49 Wykoff SP	ארה"ב	49%	3,561	2,833	5,333

**תקנה 12:** שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

לעניין תקנה 12 ראו באור 7 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח**

להלן יפורטו הכנסות של חברות בנות או חברות קשורות לחברה והכנסות החברה מהן נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31 בדצמבר 2021					ליום 31 בדצמבר 2022					ליום 31 בדצמבר 2023					שם החברה
דמי ניהול	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	דמי ניהול	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	דמי ניהול	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	
-	404	-	378	378	-	354	-	72	72	-	601	-	(366)	(366)	Lexington Flats LLC
-	-	-	996	996	-	-	-	(1,633)	(1,633)	-	1,289	-	(1,151)	(1,151)	Borinquen Holdings NY LLC
-	409	-	(432)	(432)	-	499	-	(802)	(802)	-	510	-	179	179	836 DeKalb Holdings LLC
-	229	-	1,076	1,076	-	390	-	170	170	-	456	-	2,492	2,492	Vanderveer Plaza LLC Vanderveer Realty LLC
-	333	-	1,174	1,174	-	576	-	(696)	(696)	-	598	-	211	211	DeKalb Plaza LLC
-	-	-	(886)	(886)	-	-	-	7,233	7,233	-	5,122	-	1,663	1,663	2815 Atlantic Ave
-	-	-	87	87	-	-	-	(1,394)	(1,394)	-	-	-	(4,539)	(4,539)	49 Wykoff SP

## **תקנה 20:**

### **מסחר בבורסה: ני"ע שנרשמו למסחר**

לפרטים על הנפקת אגרות חוב (סדרה א'), ראו בתקנה 10ג' לעיל וכן בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב, בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

## **תקנה 21:**

### **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

בשנת 2023 לא שולם שכר ו/או דמי ניהול ו/או הוצאות נלוות לבעלי עניין בחברה ונושאי משרה, למעט דמי הניהול ששולמו לחברת ניהול המטה, כהגדרתה להלן, כמפורט בתקנה 22 להלן. התגמולים וההתחייבויות לתגמול, כפי שהוכרו בדו"חות הכספיים לשנת 2023, לחברת ניהול המטה עומדים על סך של כ-1,903 אלפי דולר.

האמור לעיל אינו כולל תגמולים ששולמו על ידי החברה לדירקטורים החיצוניים, ה"ה גיורא גוטמן, נגה קנז<sup>1</sup> ומיכל מרום בריקמן<sup>2</sup>, ולדירקטור הבלתי תלוי, מר שלמה זהר (להלן יחדיו: "**הדח"צים והדירקטור הבלתי תלוי**") וכן ה"ה אברהם ויזל ומארק שלאנגר<sup>3</sup>, דירקטורים בדירקטוריון החברה, אשר הסתכמו בשנת 2023 לסך כולל של כ-103 אלפי דולר בגין כהונתם בשנת 2023.

יצוין כי על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 28 באוגוסט 2017, כפי שאושרה ביום 3 באוקטובר 2017<sup>4</sup> ועל פי החלטות וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 3 ו-4 בספטמבר 2018, בהתאמה<sup>5</sup> ומהימים 25 ו-27 באוגוסט 2020, בהתאמה<sup>6</sup>, הדח"צים והדירקטור הבלתי תלוי יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**הגמול**" ו-"**תקנות הגמול**"), בהתאמה. כמו כן, יצוין כי בהתאם להחלטות וועדת התגמול, דירקטוריון החברה ואסיפת בעלת המניה היחידה בחברה, מר אברהם ויזל, דירקטור בדירקטוריון החברה זכאי לגמול שנתי בסך של 10 אלפי דולר, ומר מארק שלאנגר<sup>3</sup> זכאי לגמול שנתי בסך של 20 אלפי דולר, גמול אשר נמוך מהסכום לו זכאים הדח"צים והדירקטור הבלתי תלוי ומהסכומים המרביים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות הגמול<sup>7</sup>.

יובהר, כי גמול ההשתתפות והגמול השנתי יקבעו, מעת לעת, בהתאם לדרגת ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

## **תקנה 21א:**

### **השליטה בחברה**

בעלי השליטה בחברה הם ג'ואל שוורץ ושיינדי שוורץ. במהלך שנת הדיווח לא הועברה השליטה בחברה.

<sup>1</sup> יצוין כי ביום 3 בספטמבר 2023, נגה קנז חדלה לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה עקב התפטרותה מטעמים אישיים.

<sup>2</sup> אשר החלה לכהן ביום 14 בספטמבר 2023.

<sup>3</sup> יצוין כי ביום 16 בפברואר 2023, הודיע מארק שלאנגר על התפטרותו מתפקידו כדירקטור בדירקטוריון החברה מסיבות אישיות.

<sup>4</sup> לגבי ה"ה שלמה זהר ונגה קנז.

<sup>5</sup> לגבי מר גיורא גוטמן.

<sup>6</sup> לגבי גבי נוגה קנז.

<sup>7</sup> לפרטים בדבר אישור מתן הגמול השנתי למר אברהם ויזל, ראו בדיווח החברה מיום 10 ביוני 2018, (מספר אסמכתא: 2018-056458), וכן לפרטים בדבר אישור מתן הגמול השנתי למר מארק שלאנגר ראו בדיווח החברה מיום 30 באוגוסט 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-095229), אשר הפרטים על פיהם מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

**תקנה 22:****עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן**

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2023, או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דוח זה:

**1. עסקאות עם בעלי השליטה:**

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
1.	העברת זכויות בעלי השליטה לחברה	ביום 6 בספטמבר 2017 הועברו לחברה הזכויות המועברות (כהגדרת המונח בפרק 7 לתשקיף 2017), כנגד הקצאת 1,000 מניות של החברה ל- Noble Equities LLC (להלן: "העברת הזכויות המועברות").	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מהיות Noble Equities LLC חברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעלי השליטה.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-090735, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.	התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה	<p>א. שוורץ התחייבו כי לא ירכשו ולא ישקיעו בנכסי נדל"ן להשקעה שאינם נמנים על הנכסים שהועברו לחברה במסגרת תשקיף 2017, בתחום הנדל"ן להשקעה (נכסים מניבים למגורים) בניו יורק (להלן: "<b>נכס חדש</b>"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לרכישת הנכס החדש, כמפורט בס"ק (ב) להלן.</p> <p>ב. שוורץ התחייבו כי בכל מקרה בו יוצע להם נכס חדש (בין במישרין ובין בעקיפין) כהגדרתו בס"ק א' לעיל, הם יפנו לחברה בהצעה כי היא תרכוש ו/או תשקיע בנכס החדש (להלן: "<b>ההצעה</b>"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה או רכישה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר דירקטוריון החברה את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיו רשאים שוורץ לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של דירקטוריון החברה, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיו שוורץ רשאים לרכוש/להשקיע בנכס, בין במישרין ובין בעקיפין.</p> <p>ג. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בשוורץ) הסכם להשקעה בנכס החדש ו/או לרכישת הנכס החדש על ידי החברה, יהיו רשאים שוורץ לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה חלק החברה, בין במישרין ובין בעקיפין.</p> <p>ד. התחייבות שוורץ לתיחום את פעילות במסגרת החלטת המסגרת המפורטת בסעיף זה ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה תינתן ללא תמורה.</p> <p>למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה חלה ממועד תשקיף 2017 ואילך בכל הקשור לנכס חדש שיירכש על ידי שוורץ מאותו מועד ולא בכל הקשור לנכסים אחרים שהוחזקו על ידי שוורץ (במישרין ו/או בעקיפין) נכון למועד תשקיף 2017, אשר לא הועברו לחברה במסגרת הזכויות שהועברו לחברה במסגרת תשקיף 2017.</p> <p>יצוין כי ביום 5 במרץ 2019, עדכנה החברה בדיווח מיידי על החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות דלעיל, לאפשר לבעלי השליטה לבצע עסקה מוצעת להתקשרות בעסקת השקעה לפיתוח של נכס נדל"ן למגורים בשכונת ברוקלין שבניו יורק, מחוץ לחברה ולא באמצעות החברה. לפרטים נוספים, לרבות בדבר נימוק ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ראו בדיווח החברה מיום 5 במרץ 2019, מספר אסמכתא: 2019-01-019042, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.</p> <p>עוד יצוין, כי ביום 9 בדצמבר 2019, עדכנה החברה בדיווח מיידי על החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות דלעיל, לאפשר לבעלי השליטה לבצע עסקה מוצעת לרכישת 50% בזכויות בנכס נדל"ן למגורים בשכונת ברוקלין שבניו יורק, לרבות השקעה בפיתוח הנכס האמור, מחוץ לחברה ולא באמצעות החברה. לפרטים נוספים, לרבות באמצעות החברה. לפרטים נוספים, לרבות בדבר נימוק ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ראו בדיווח החברה מיום 9 בדצמבר 2019, מספר אסמכתא: 2019-01-119470, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.</p> <p>עוד יצוין, כי ביום 1 באפריל 2021, עדכנה החברה בדיווח מיידי על החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות דלעיל, לאפשר לבעלי השליטה להתקשר בעסקת השקעה לפיתוח של נכס נדל"ן למגורים בשכונת ברוקלין שבניו יורק, מחוץ לחברה ולא באמצעות החברה. לפרטים נוספים, לרבות ביחס לנימוק ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ראו בדיווח החברה מיום 1 באפריל 2021, מספר אסמכתא: 2021-01-054135, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.</p> <p>עוד יצוין, כי ביום 1 ביוני 2021, עדכנה החברה בדיווח מיידי על החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות דלעיל, לאפשר לבעלי השליטה לבצע להתקשר בשלוש עסקאות השקעה לפיתוח נכסי נדל"ן למגורים בשכונת ברוקלין שבניו יורק, מחוץ לחברה ולא באמצעות החברה. לפרטים נוספים, לרבות ביחס לנימוק ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ראו בדיווח החברה מיום 1 ביוני 2021, מספר אסמכתא: 2021-01-033886, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.</p> <p>עוד יצוין, כי ביום 1 בספטמבר 2022, עדכנה החברה בדיווח מיידי על החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות דלעיל, לאפשר</p>
----	---------------------------------------	--

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		לבעלי השליטה לבצע את עסקה ה-Joint Venture המפורטת להלן <u>מחוץ לחברה</u> ולא באמצעות החברה. על פי העסקה כאמור, יוקם תאגיד משותף שיחזק על ידי הרוכש (95%) ועל ידי בעלי השליטה (5%) אשר יחזיק בנכסים הנמכרים בעסקת מכירת הנכסים המפורטת בסעיף 1.1.2.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה, בתמורה לתשלום לרוכש של כ-2.5 מיליון דולר. התמורה משקפת 5% מסך מחיר הנכסים הנמכרים בעסקה, בניכוי ההלוואות הקימות בנכסים הנמכרים. במסגרת ה-Joint Venture יקבע כי בעלי השליטה ימשיכו להעניק שירותי ניהול נכסים לנכסים במסגרת ה-Joint Venture וכן יקבעו מנגנון חלוקת עודפת (promote) על פיו לאחר החזרי השקעה בהיקפים מסוימים לצדדים, חלקם של בעלי השליטה יגדל. לפרטים נוספים, לרבות ביחס לנימוק ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ראו בדיווח החברה מיום 1 בספטמבר 2022, מספר אסמכתא: 2022-01-112432, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.		
3.	התקשרות בהסכם שירותים כולל שאושרה על ידי וועדת התגמול, דירקטוריון החברה, ולעניין אישור הסכם השירותים כמדיניות תגמול - האסיפה הכללית.	<p>התקשרות עם חברת ניהול המטה (כהגדרת מונח זה בפרק א' לעיל) בהסכם שירותים כולל, במסגרתו תעניק חברת ניהול המטה לחברה מגוון שירותי ניהול הכוללים בין היתר, שירותי רכישות, השקעות, הנהלת חשבונות ופיננסים, חשבות, פיקוח על ניהול נכסים, שירותי משרד ומחשבים, מזכירות (לא מזכירות חברה) ושירותי ניהול בכיר, וכיו"ב (להלן: "שירותי הניהול"). בתמורה לשירותי הניהול הכולל, תשלם החברה לחברת ניהול המטה מדי שנה, תמורה בהתאם לסולם כדלקמן<sup>8</sup>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>250 אלפי דולר בשנה</b> - כל עוד ה-NOI של החברה נמוך מ-15 מיליון דולר;</li> <li>2. <b>375 אלפי דולר בשנה</b> - אם ה-NOI של החברה גבוה מ-15 מיליון דולר אך נמוך מ-20 מיליון דולר;</li> <li>3. <b>500 אלפי דולר בשנה</b> - אם ה-NOI של החברה גבוה מ-20 מיליון דולר אך נמוך מ-30 מיליון דולר;</li> <li>4. <b>750 אלפי דולר בשנה</b> - אם ה-NOI של החברה גבוה מ-30 מיליון דולר.</li> </ol> <p>בשנת 2023, לאור העובדה שה-NOI של החברה גבוה מ-20 מיליון דולר אך נמוך מ-30 מיליון דולר, דמי הניהול השנתיים יעמדו על 500 אלפי דולר בשנה, מתוכם שולמו בפועל בשנת 2023 כ-375 אלפי דולר.</p> <p>הסכם השירותים הכולל יהיה בתוקף ממועד ההתקשרות ולמשך כל תקופת חיי אגרות חוב של החברה ויפקע במועד שבו לא תיוותרנה אגרות חוב של החברה במחזור. יצוין כי הסכם השירותים הכולל הוא בהתאם למדיניות התגמול של החברה.</p>	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מן העובדה שחברת הניהול הינה חברה פרטית, בבעלותם ובשליטתם.	לפרטים נוספים על הסכם השירותים הכולל עם חברת הניהול, ראו בסעיף 9.2.1.2 לתשקיף 2017, וכן לעניין אישור הסכם השירותים הכולל כמדיניות התגמול של החברה, ראו דיווח מיידי החברה, 19 באוקטובר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-100605).
4.	שקיפות לצרכי מס אמריקאי (התחייבות של בעלי השליטה והחברה)	בעלי השליטה והחברה, התחייבו במסגרת תשקיף 2017, כי כל עוד קיימת יתרה של אגרות חוב של החברה במחזור ובכפוף לחוקי המס הקיימים, החברה והתאגידים שהוחזקו על ידה נכון למועד תשקיף 2017 לא יבחרו להיחשב כחברות (Corporations), אלא ימשיכו להיחשב כשקופים לצרכי מס אמריקאי <sup>9</sup> .	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מהיותם צד להתחייבות האמורה.	לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.10.2.3 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל.

<sup>8</sup> לצורך סעיף זה יוגדר: "NOI" - הכנסות החברה מדמי שכירות (בארבעה רבעונים אחרונים) בניכוי עלות השכרת הנכסים והוצאות הנהלה וכלליות (בארבעה רבעונים אחרונים) וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה החולפת.

<sup>9</sup> בכפוף למגבלות הקיימות על מספר תאגידים מסוג S-Corp ו-Inc-1 שהועברו לחברה במסגרת תשקיף 2017, בהיקף שאינו מהותי לחברה.

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
5.	אישור דירקטוריון החברה לפני מועד ההנפקה	התחייבות לשיפוי על ידי שוורץ בקשר עם הסכמי השקעה בין שוורץ ומשקיעי שוורץ. שוורץ הודיע לחברה כי לאחר רכישת משקיעי שוורץ כאמור בסעיף 3.3.3 לתשקיף 2017, הוא ישפה את החברה ואת החברות המוחזקות שלה בקשר עם כל טענה ו/או אובדן, הוצאה, דרישה או הליך שייגרם על ידי מי ממשקיעי שוורץ שעילתה רכישת משקיעי שוורץ והסכמי ההשקעה, כהגדרת מונחים אלה בסעיף 3.3.3 לתשקיף 2017.	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מהיותם צד להתחייבות האמורה.	לפרטים ראו בסעיף 9.2.1.4 לתשקיף 2017.
6.	ועדת הביקורת ביום 27 באוגוסט 2018	אשרור עסקאות לא חריגות, זניחות ובהיקף זניח, בקשר עם שירותי תיווך שהועמדו לחברות מוחזקות של החברה בין השנים 2015 עד 2018, על ידי תאגידים בשליטת קרוב של בעלי השליטה, במהלך העסקים הרגיל של עסקי החברה ובתנאי שוק.	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מן העובדה ששירותי התיווך כאמור הועמדו על ידי תאגידים בשליטת קרוב של בעלי השליטה.	-
7.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בימים 28 בפברואר 2019 ו-4 במרץ 2019.	לאחר שהובאה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הצעתם של בעלי השליטה להתקשרות של החברה בעסקת השקעה לפיתוח של נכס נדל"ן למגורים בשכונת ברוקלין שבניו יורק (להלן בס"ק זה: " <b>העסקה המוצעת</b> "), זאת בהתאם למנגנון תיחום הפעילות בין החברה ובין בעלי השליטה, החליטו לאפשר לבעלי השליטה לבצע את העסקה המוצעת <u>מחוץ</u> לחברה, ולא באמצעות החברה.	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מהיותם צד לעסקה האמורה.	לפרטים על העסקה המוצעת וכן לנימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ראו בדיווח החברה מיום 5 במרץ 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-019042, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.
8.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ביום 26 במאי 2022.	התקשרות של החברה, באמצעות חברה מוחזקת שלה, בעסקה לרכישת זכויות מהשותף בנכס החברה הידוע בשם 319 Lenox, בתמורה כוללת בסך של כ-4.8 מיליון דולר. טרם ביצוע העסקה, החזיקה החברה בכ-49% מהזכויות בנכס האמור והשותף החזיק ביתר 51% מהזכויות בנכס. במסגרת העסקה רכשה החברה כ-48.5% נוספים מהזכויות בנכס, כך שלאחר ביצוע העסקה החברה מחזיקה בכ-97.5% מהזכויות בנכס. ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה אישרו את העסקה, וסיווגו אותה כעסקה לא חריגה אשר לבעל השליטה עניין אישי בה.	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מהיותו של השותף בנכס שותף של החברה ושל בעל השליטה במספר נכסים נוספים.	-
9.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ביום 24 במרץ 2022.	התקשרות בהסכם מכירה בין החברה ובעלי השליטה כמוכרים <sup>10</sup> במשותף מצד אחד (להלן: " <b>המוכרים</b> ") לבין צד ג' כרוכש (להלן: " <b>הרוכש</b> "). במסגרת ההתקשרות האמורה, לצד מכירת 13 נכסים של החברה ע"י החברה לרוכש, בעלי השליטה מכרו לרוכש ארבעה (4) נכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים המוחזקים בבעלותם הפרטית בתמורה לכ-47.7 מיליון דולר, אשר שולמו לבעלי השליטה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות בעסקה כ-"עסקה פטורה", כהגדרת המונח בסעיף 5.4 לשטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. שכן, לעמדת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, העסקה, היא עסקה חריגה, החוסה תחת הוראות סעיף 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשס"א-2001.	העניין האישי של בעלי השליטה נובע מהיותם צד להתקשרות האמורה.	לפרטים נוספים על עסקת המכירה האמורה, ראו בסעיפים 1.1.2.1 ו-1.7.5 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל.
10.	לפרטים בקשר עם התקשרות עם בעלי השליטה ונושאי המשרה בהתחייבות לשיפוי והכללה בפוליסת ביטוח, ראו תקנה 29 להלן.			



## 2. הסכמי מתן שירותים לחברות המוחזקות של החברה

להלן יתוארו הסכמים למתן שירותים לחברות מוחזקות של החברה, במהלך העסקים הרגיל של החברה.

הצדדים להסכם / אופן האישור והעניין האישי	תיאור השירותים שיוענקו במסגרת ההסכם	סיום מוקדם של ההסכם	התמורה
<b>א. הסכם ניהול נכסים</b>			
<p>הסכמי ניהול נכסים בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב (להלן: "<b>חברות הנכס</b>" ו"<b>הנכס</b>", לפי העניין), לבין חברת ניהול הנכסים (להלן: "<b>חברת הניהול</b>" ו"<b>הסכם ניהול הנכסים</b>", לפי העניין); הסכם ניהול הנכסים במתכונתו המתוארת להלן נכנס לתקופתו במועד השלמת ההנפקה מכוח תשקיף 2017, ביחס לנכסים שהועברו לחברה מכוח תשקיף 2017.</p> <p>ביום 29 באוגוסט 2017, אושרה התקשרות זו בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה.</p> <p>עניינם האישי של שוורץ, נובע מהיותם המחזיקים (בשרשור) בחברה ובחברת הניהול גם כן.</p> <p>הסכם ניהול הנכסים יהא בתוקף כל עוד אגרות החוב במחזור.</p> <p>הסכמים מסוג זה הם חלק מנוהל עסקאות המסגרת כמתואר להלן ולפיכך במהלך שנת הדיווח, התקשרה החברה בהסכמי ניהול נכסים חדשים עבור נכסים חדשים מניבים שרכשה בשנה זו וכן נכסים אחרים אשר הקמתם הושלמה על ידי החברה בשנה זו.</p>	<p>חברת הניהול תעניק לחברת הנכס שירותי ניהול נכס, שעיקר תנאיהם הינם כדלקמן:</p> <p>(1) העסקה ופיקוח על עובדים הדרושים לשם תפעול הנכס;</p> <p>(2) תחזוקת המבנה ופיקוח על עבודות שיפוצים;</p> <p>(3) התקשרות בהסכמי שכירות וחידושם;</p> <p>(4) גביית דמי שכירות ותשלומים נוספים;</p> <p>(5) טיפול משפטי בקשר עם הנכסים;</p> <p>(6) איתור שוכרים לדירות הפנויות;</p> <p>(להלן יחד בס"ק זה: "<b>השירותים</b>").</p>	<p>תקופת ההתקשרות של שנה עם אופציית הארכה אוטומטית של ההסכם מדי שנה.</p> <p>זכות לכל אחד מהצדדים לסיים את ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של חודשיים מראש.</p>	<p>בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול סך של 3.5% מההכנסה השנתית הנובעת מהנכס (להלן: "<b>דמי הניהול</b>").</p> <p>במקרה של שיפוף חריג יחולו הוראות הסכם פיתוח נכסים כמפורט להלן, לרבות רכיב התמורה. מובהר כי שיפוף כאמור, ככל שיתבצע, יהיה במצב בו הנכס לא מושכר ואינו מיוצב.</p> <p>חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בגין כל הוצאה בקשר עם העמדת השירותים.</p> <p>לפרטים בקשר עם חברת הניהול ותפקידיה ראו בסעיף 7.8.2 לתשקיף 2017.</p> <p>יצוין כי דמי הניהול הינם בתנאי שוק.</p> <p>סך התמורה השנתית ששולמה על ידי חברות מוחזקות של החברה בגין הסכמי ניהול נכסים היא כ-1,144 אלפי דולר בשנת 2023.</p>
<b>ב. הסכם שירותי פיתוח</b>			
<p>הסכם פיתוח בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב בהקמה לבין חברת הניהול, אשר ניכנס לתוקפו במועד השלמת ההנפקה מכוח תשקיף 2017 ביחס לנכסים שהועברו לחברה מכוח תשקיף 2017 (להלן: "<b>הסכם שירותי הפיתוח</b>").</p> <p>ביום 29 באוגוסט 2017, אושרה התקשרות זו בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה.</p> <p>עניינם האישי של שוורץ, נובע מהיותם המחזיקים (בשרשור) בחברה ובחברת הניהול גם כן.</p> <p>הסכם הפיתוח יהא בתוקף כל עוד אגרות החוב במחזור או עד לסיום הקמת פרויקט.</p>	<p>חברת הניהול תעניק שירותי פיקוח וניהול בנייה בפרויקט רלבנטי בהקמה, לרבות פיקוח ושליטה על הוצאות בניית הפרויקט הרלוונטי (ובכללן שינוי חלוקת התקציב במסגרת תקציב הפרויקט הרלבנטי) והחלטות בקשר עם בניית הפרויקט הרלוונטי.</p> <p>בנוסף, חברת הניהול תבחר את הקבלן הראשי ואת קבלני הביצוע, תציע לוחות זמנים לפרויקט, תשתף פעולה עם מנהל הפיתוח של הנכס לצורך</p>	<p>תקופת ההתקשרות היא לכל אורך תקופת הקמת הפרויקט.</p> <p>זכות לכל אחד מהצדדים לסיים את ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של חודשיים מראש.</p>	<p>בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול בהתאם למנגנון שלהלן: 1. תשלום השווה לשיעור של 3.5% מסך עלויות הבנייה הישירות (בין היתר עלויות חומרים ועלויות קבלן) (להלן: "<b>תמורת שירותי הפיתוח</b>").</p> <p>לפרטים בקשר עם חברת הניהול ותפקידיה ראו בסעיף 7.8.2 לתשקיף 2017.</p> <p>יצוין כי עד מועד ההנפקה, לא בוצע חיוב בגין תמורת שירותי הפיתוח בקשר עם השירותים.</p> <p>יצוין כי תמורת שירותי הפיתוח היא בתנאי שוק.</p>

הצדדים להסכם/ אופן האישור והעניין האישי	תיאור השירותים שיוענקו במסגרת ההסכם	סיום מוקדם של ההסכם	התמורה
הסכמים מסוג זה הם חלק מנוהל עסקאות המסגרת כמתואר להלן ולפיכך במהלך שנת הדיווח, התקשרה החברה בהסכמי פיתוח נכסים חדשים עבור הנכסים החדשים שהקמה שרכשה בשנה זו.	בניית התוכניות, תבצע ניהול שוטף של הפרויקט (הן בפן התקציבי, הן בפן האדמיניסטרטיבי והן בפן הפיקוח על הבניה), כאשר ההסכמים מול קבלני הביצוע יאושרו על ידי חברת הנכס (להלן בתיבה זו: "השירותים"). השירותים יסופקו בהתאם לתקציב תפעולי ומימוני, לפיו חברת הניהול מתחייבת לפעול, אשר מאושר על ידי חברת הנכס.		סך התמורה השנתית ששולמה על ידי חברות מוחזקות של החברה בגין הסכמי פיתוח היא כ-384 אלפי דולר בשנת 2023.
<b>ג. הסכם שירותי תיווך</b>			
הסכם להעמדת שירותי תיווך בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב (להלן: "חברת הנכס" ו"הנכס", לפי העניין), לבין חברות שירותי תיווך שהינם תאגידים בשליטת קרוב של בעלי השליטה (להלן: "המתווכים" ו-"הסכם שירותי התיווך", לפי העניין). העניין האישי של בעלי השליטה נובע מן העובדה שהמתווכים הינם תאגידים בשליטת קרוב של בעלי השליטה.  הסכמים מסוג זה הינם חלק מנוהל עסקאות המסגרת כמתואר להלן ולפיכך במהלך שנת הדיווח, התקשרה החברה בהסכמי שירותי תיווך עבור נכסי החברה.	המתווכים יעניקו לחברת הנכס שירותי תיווך לצורך השכרת דירות בנכסי החברה. השירותים יכללו בין היתר: איתור שוכרים פוטנציאלים, ניהול משא ומתן עם שוכרים פוטנציאלים או קיימים, בניית תכנית לשיווק הנכס ופרסום הדירות.	באפשרות הצדדים להסכם שירותי התיווך לסיים את ההתקשרות בכל עת.	בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם למתווכים סך של עד 100% מחודש שכירות אחד, בהתאם למאפייני הנכס. סך התמורה השנתית ששולמה על ידי חברות מוחזקות של החברה בגין הסכמי שירותי תיווך היא כ-544 אלפי דולר בשנת 2023.

### 3. אמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות

בימים 27 במרץ 2018 ו-27 באוגוסט 2018, אישרה ועדת הביקורת של החברה נוהל עסקאות במסגרתו אושרו אמות מידה לאישור עסקאות ולא חריגות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן, בהתאם להוראות סעיף 117 (א1) ו-(א2) לחוק החברות (להלן: "נוהל עסקאות המסגרת" או "עסקאות המסגרת" לפי העניין). עסקאות המסגרת הן עסקאות לא חריגות (כהגדרת המונח בחוק החברות) שהחברה מתקשרת בהם מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל בקשר עם נכסים ופרויקטים חדשים וקיימים של החברה וחברות מוחזקות שלה. נוהל עסקאות המסגרת יאושר אחת לשנה על ידי ועדת הביקורת של החברה. בתוך כך, אושר נוהל עסקאות המסגרת מחדש ביום 22 במרץ 2023.

להלן פירוט על סוגי העסקאות הנכללות בנוהל עסקאות המסגרת:

הצדדים להסכם / אופן האישור והעניין האישי	תיאור השירותים שיוענקו במסגרת ההסכם	סיום מוקדם של ההסכם	התמורה
<b>א. הסכם ניהול נכסים</b>			
הסכמי ניהול נכסים בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב (להלן: "חברות הנכס" ו"הנכס", לפי העניין), לבין חברת ניהול הנכסים (להלן: "חברת הניהול" ו-"הסכם ניהול הנכסים", לפי העניין). עניינם האישי של שוורץ, נובע מהיותם המחזיקים (בשרשור) בחברה ובחברת הניהול גם כן.	חברת הניהול תעניק לחברת הנכס שירותי ניהול נכס, שיעקר תנאיהם הם כדלקמן: (1) העסקה ופיקוח על עובדים הדרושים לשם תפעול הנכס; (2) תחזוקת המבנה ופיקוח על עבודות שיפוצים; (3) התקשרות בהסכמי שכירות וחידושים; (4) גביית דמי שכירות ותשלומים נוספים; (5) טיפול משפטי בקשר עם הנכסים; (6) איתור שוכרים לדירות הפנויות; (להלן יחד בס"ק זה: "השירותים").	תקופת ההתקשרות של שנה עם אופציית הארכה אוטומטית של ההסכם מדי שנה. זכות לכל אחד מהצדדים לסיים את ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של חודשיים מראש.	בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול סך של 3.5% מההכנסה השנתית הנובעת מהנכס (להלן: "דמי הניהול").  במקרה של שיפוצ חריג יחולו הוראות הסכם פיתוח נכסים כמפורט להלן, לרבות רכיב התמורה. מובהר כי שיפוצ כאמור, ככל שיתבצע, יהיה במצב בו הנכס לא מושכר ואינו מיוצב.  חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בגין כל הוצאה בקשר עם העמדת השירותים. יצוין כי דמי הניהול הינם בתנאי שוק.
במהלך שנת 2023 התקשרה החברה בהסכמי ניהול נכסים חדשים, בהתאם לנוהל עסקאות המסגרת, בקשר עם הנכסים הבאים שבנייתם הושלמה בשנים 2022 עד 2023: 2815 ; 443 Graham St. ; 320-322 Graham St. ; 596 Metropolitan Ave ; Atlantic Ave.			
<b>ב. הסכם שירותי הפיתוח</b>			
הסכם פיתוח בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב בהקמה לבין חברת ניהול הנכסים (להלן: "הסכם שירותי הפיתוח").	חברת הניהול תעניק שירותי פיקוח וניהול בנייה בפרויקט רלוונטי בהקמה, לרבות פיקוח ושליטה על הוצאות בניית הפרויקט הרלוונטי (ובכללן שינוי חלוקת התקציב במסגרת תקציב הפרויקט הרלוונטי) וההחלטות בקשר עם בניית הפרויקט הרלוונטי. בנוסף, חברת הניהול תבחר את הקבלן הראשי ואת קבלני הביצוע, תציע לוחות זמנים לפרויקט, תשתף פעולה עם מנהל הפיתוח של הנכס	תקופת ההתקשרות היא לכל אורך תקופת הקמת הפרויקט. זכות לכל אחד מהצדדים לסיים את ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של חודשיים מראש.	בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם לחברת הניהול בהתאם למנגנון שלהלן: 1. תשלום השווה לשיעור של 3.5% מסך עלויות הבנייה הישירות (בין היתר עלויות חומרים

הצדדים להסכם/ אופן האישור והעניין האישי	תיאור השירותים שיוענקו במסגרת ההסכם	סיום מוקדם של ההסכם	התמורה
עניינם האישי של שוורץ, נובע מהיותם המחזיקים (בשרשור) בחברה ובחברת הניהול גם כן.	לצורך בניית התוכניות, תבצע ניהול שוטף של הפרויקט (הן בפן התקציבי, הן בפן האדמיניסטרטיבי והן בפן הפיקוח על הבנייה), כאשר ההסכמים מול קבלני הביצוע יאושרו על ידי חברת הנכס (להלן בתיבה זו: "השירותים"). השירותים יסופקו בהתאם לתקציב תפעולי ומימוני, לפיו חברת הניהול מתחייבת לפעול, אשר מאושר על ידי חברת הנכס.		ועלויות קבלן) (להלן: "תמורת שירותי הפיתוח"). יצוין כי תמורת שירותי הפיתוח היא בתנאי שוק.
לא נעשה שימוש בהסכם המסגרת האמור בשנת 2023.			
ג. הסכם שירותי תיווך			
הסכם להעמדת שירותי תיווך בין כל אחת מחברות הנכס המחזיקות בנדל"ן מניב (להלן: "חברת הנכס" ו"הנכס", לפי העניין), לבין חברות שירותי תיווך שהינם תאגידים בשליטת קרוב של בעלי השליטה (להלן: "המתווכים" ו-"הסכם שירותי התיווך", לפי העניין). העניין האישי של בעלי השליטה נובע מן העובדה שהמתווכים הם תאגידים בשליטת קרוב של בעלי השליטה.	המתווכים יעניקו לחברת הנכס שירותי תיווך לצורך השכרת דירות בנכסי החברה. השירותים יכללו בין היתר: איתור שוכרים פוטנציאליים, ניהול משא ומתן עם שוכרים פוטנציאליים או קיימים, בניית תכנית לשיווק הנכס ופרסום הדירות.	באפשרות הצדדים להסכם שירותי התיווך לסיים את ההתקשרות בכל עת.	בתמורה להענקת השירותים, חברת הנכס תשלם למתווכים סך של עד 100% מחודש שכירות אחד, בהתאם למאפייני הנכס.
שירותי התיווך מוענקים באופן שוטף לנכסי החברה, בהתאם לצורך.			

#### 4. נוהל עסקאות זניחות

ביום 18 במרץ 2019, אימצה ועדת הביקורת של החברה נוהל עסקאות זניחות עם בעל עניין בחברה, בהתאם להוראות בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "נוהל העסקאות הזניחות" או "עסקאות זניחות" לפי העניין). נוהל העסקאות הזניחות חודש על ידי ועדת הביקורת בהחלטתה מיום 22 במרץ 2023.

עסקאות זניחות הן עסקאות בעל עניין שאינן חריגות (כהגדרת המונח בחוק החברות) ושאינן מהותיות עבור החברה, הן מבחינה כמותית והן מבחינה איכותית, אשר נעשות בתנאי שוק ובתנאים דומים לתנאיהן של עסקאות אחרות הנעשות מול צדדים שלישיים. ועדת הביקורת קבעה מבחן דו שלבי לבחינת סיווגן של עסקאות כעסקאות זניחות, כדלקמן:

מבחן איכותי - מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה העסקה אינה נחשבת כמהותית לחברה ולא קיימים שיקולים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין המעידים על מהותיות העסקה; יודגש, כי גם אם עמדה עסקת בעלי עניין במבחן הכמותי שלהלן, לא תיחשב העסקה כזניחה אם שיקולים איכותיים מעידים על מהותיותה.

מבחן כמותי - בהיעדר שיקולים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה אם היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה הוא בשיעור של פחות מ-1%.

יודגש, כי עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

5. הענקת ערבויות על ידי בעלי השליטה בחברה, ללא תמורה, להבטחת התחייבויות חברות מוחזקות והתחייבות לשיפוי בגין הפרת רגולציה סביבתית

במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרות חברות מוחזקות של החברה בהסכמי מימון בכיר לצורך מימון נכסי הנדל"ן של החברה, במסגרתם העמיד ועשוי להעמיד בעל השליטה ערבויות והתחייבויות כדלקמן :

א. ערבויות פיננסיות

כאמור לעיל, רוב ההלוואות הניטלות לצורך מימון הקמה או שיפוץ של נכס מניב מגובות באמצעות ערבות פיננסית אישית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת של שוורץ (הניתנת ללא תמורה), מוגבלת או בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם ההלוואה, לרבות תשלומי קרן וריבית, תשלומים בגין החזר הוצאות המלווה, קנסות וכיו"ב.

להלן פירוט אותן הלוואות המגובות בין השאר בערבויות פיננסיות של בעלי השליטה :

#	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סוג הערבות שניתנה על ידי שוורץ	סכום הערבות נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות של בעלי השליטה ו/או הערב/ הערות
-	Mezz loan	15,000	ערבות אישית בלתי מוגבלת, ביחד ולחוד, של מר ג'ואל שוורץ וגב' שיינדי שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.	15,000	-
5	225-227 Maujer St.	2,100	ערבות אישית בלתי מוגבלת של מר ג'ואל שוורץ וגב' שיינדי שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.	1,986	-
7	267 Vernon Ave 455 Pulaski St.	2,365	ערבות אישית בלתי מוגבלת של מר ג'ואל שוורץ וגב' שיינדי שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.	2,250	-
46	20 Havemeyer St	4,000	ערבות אישית מוגבלת לסכום החסר בין התחייבויות הלווה לפי הסכם הלוואה לסכום שייגבה מהלווה (Deficiency Amount) של גב' שיינדי שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.	3,839	-
58	2815 Atlantic Ave	27,415	ערבות אישית בלתי מוגבלת של מר ג'ואל שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה, לרבות ערבות להשלמת עבודות הבנייה בנכס.	27,332	-
54	320-322 Graham Ave.	6,900	ערבות אישית בלתי מוגבלת של מר ג'ואל שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה, לרבות ערבות להשלמת עבודות הבנייה בנכס.	6,900	-
55	302 Graham Ave.	4,750	ערבות אישית בלתי מוגבלת של מר ג'ואל שוורץ וגב' שיינדי שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה, לרבות ערבות להשלמת עבודות הבנייה בנכס.	4,750	-

#	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סוג הערבות שניתנה על ידי שוורץ	סכום הערבות נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות של בעלי השליטה ו/או הערב/ הערות
59	596 Metropolitan Ave.	7,900	ערבות אישית בלתי מוגבלת של מר ג'ואל שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.	7,900	-
56	49 Wykoff St.	22,680	ערבות אישית בלתי מוגבלת של מר ג'ואל שוורץ לתשלום קרן ההלוואה והריבית, ולמילוי כלל התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.	22,215	-

ב. ערבויות בקשר עם מצגים ופעולות של תאגיד לווה (ערבות Bad-Boy הידועה גם בשם ערבות Carve-Out):

במהלך העסקים הרגיל של החברה, בעלי השליטה העניקו ועשוים להעניק, ללא תמורה, לתאגידים מלווים של חברות מוחזקות של החברה, ערבויות בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי מוגבלות, להחזר הוצאות, תשלומים וכו' של מלווה בגין כל הפסד ו/או נזק ו/או התחייבויות ו/או הוצאות ו/או עלויות הנגרמות למלווה כתוצאה ממצג שווא או הונאה של התאגיד הלווה או הערב בנכס המסוים; אי שימוש ראוי ו/או מעילה בתקבולים שנתקבלו בקשר עם הנכס המשוועבד; רשלנות רבתית או התנהגות זדונית של הלווה ו/או הערב; וכיו"ב (להלן: "מעשי Bad Acts"). יצוין כי ככלל אחריותו של הערב בגין מעשי Bad Acts אינה מוגבלת.

יצוין כי בחלק מערבויות ה-Bad Boy אשר הועמדו על ידי בעלי השליטה במסגרת ההלוואות הקיימות בנכסי החברה, התחייב בעלי השליטה לעמוד בהתחייבויות פיננסיות מסוימות, כמפורט בסעיף 1.9.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד. יצוין כי בעלי השליטה יודיע לחברה ככל שלא יעמוד באיזו מההתחייבויות הפיננסיות כאמור.

להלן פרטים על ערבויות מסוג Bad Boy, במסגרתן בנוסף להתחייבויות המתוארות לעיל, התחייבו הערבים בשמירה על אמות מידה פיננסיות. יצוין כי נמסר לחברה מבעלי השליטה כי הם עומדים בכל ההתחייבויות הפיננסיות המפורטות להלן. כמו כן, בעלי השליטה התחייבו להודיע לחברה על כל הפרה של התחייבות פיננסית כאמור.

מס' הנכס	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סכום הערבות נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות של שנדי שורץ (להלן בס"ק זה: "ערבה")
8	431 Grand St. Brooklyn, NY	7,000	7,000	הערבה התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי שלא ייפחת מ- 12.2 מיליון דולר, וכן על שווי נכסים נזילים מינימלי שלא ייפחת מ- 1.22 מיליון דולר.
12	836 Dekalb Ave, Brooklyn, NY	12,500	12,500	הערבה התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי שלא ייפחת מ- 12.5 מיליון דולר, וכן על שווי נכסים נזילים מינימלי שלא ייפחת מ- 1.25 מיליון דולר.
17	105-107 Vanderveer St., Brooklyn, NY	12,200	12,200	הערבה התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי שלא ייפחת מ- 12.2 מיליון דולר, וכן על שווי נכסים נזילים מינימלי שלא ייפחת מ- 1.22 מיליון דולר.
18	1433-1439 Dekalb Ave, Brooklyn, NY	12,500	12,500	הערבה התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי שלא ייפחת מ- 12.5 מיליון דולר, וכן על שווי נכסים נזילים מינימלי שלא ייפחת מ- 1.25 מיליון דולר.
20	155 Meserole, Brooklyn, NY	5,450	5,450	הערבה התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי שלא ייפחת מ- 5.45 מיליון דולר, וכן על שווי נכסים נזילים מינימלי שלא ייפחת מ- 545 אלפי דולר.
23	119 Guernsey St., Brooklyn, NY	5,090	5,090	הערבה התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי שלא ייפחת מ- 5.09 מיליון דולר, וכן על שווי נכסים נזילים מינימלי שלא ייפחת מ- 509 אלפי דולר.
26	852 Metropolitan Ave, Brooklyn, NY	4,600	4,600	
27	854 Metropolitan Ave, Brooklyn, NY	4,650	4,650	



מס' הנכס	שם הנכס	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	סכום הערבות נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי דולר)	התחייבויות פיננסיות של שנדי שוורץ (להלן בס"ק זה: "ערבה")
28	77 Berry St., Brooklyn, NY	5,650	5,650	הערבה התחייבה לשמור על שווי נקי מינימלי שלא ייפחת מ- 38 מיליון דולר, וכן על שווי נכסים נזילים מינימלי שלא ייפחת מ- 3.8 מיליון דולר.
29	832 Lexington Ave, Brooklyn, NY	18,700	18,700	
30	235 South 4 <sup>th</sup> , Brooklyn, NY	4,400	4,400	
41	245 North 8 <sup>th</sup> St., Brooklyn, NY	11,700	11,700	הערב מחויב לשמור על שווי נקי שלא יפחת מ-20 מיליון דולר, וכן על נכסים נזילים ולא משועבדים בשווי שלא יפחת מ-2 מיליון דולר.
42	178 Skillman Ave, Brooklyn, NY			

ג. התחייבויות לשיפוי במקרה של הפרת רגולציה סביבתית:

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת הסכמי מימון בכיר, על פי רוב, מועמדות, ללא תמורה, על ידי בעלי השליטה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) התחייבויות לשיפוי של המלווה ו/או מי מטעמו בגין כל הפרה הנוגעת לרגולציה סביבתית (לרבות הגנה על הסביבה, חומרים מסוכנים, זיהום וניקיון) (להלן: "**רגולציה סביבתית**") ו/או הפסד הנובע מהפרה כאמור (להלן: "**החבות לשיפוי**"). החבות לשיפוי מוגבלת לאירועי שיפוי מסוימים (כגון הפרה של רגולציה סביבתית, שימוש בחומרים מסוכנים וכו') וכן מוגבלת עד לסכום השווה לסכום הגבוה ביותר שניתן לפרוע מהגורם המשפה שלא תגרום לו לקבל פטור מכוח חוקי פשיטת הרגל האמריקאים. על פי החבות לשיפוי הגורם המשפה מקבל על עצמו, וזאת על אף הוראות הסכם ההלוואה כי ההלוואה היא מסוג Non-Recourse, כי הוא ישפה (ביחד ולחוד עם עוד משפים, ככל שיש) את המלווה בגין אירועי השיפוי וכי הוא מוותר על כל ההגנות המסורות לו על פי חוק.

**תקנה 24:**

**החזקות בעלי עניין**

בעלי השליטה בחברה המחזיקים, באמצעות חברה בשליטתם המלאה, במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-090744) וכן מיום 7 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-090900), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

**תקנה 24א:**

**הון רשום הון ומונפק של החברה**

נכון למועד פרסום הדוח, ההון הרשום של החברה הוא 50,000 מניות רגיל, ללא ע.ג. ההון המונפק והנפרע הוא 1,100 מניות רגיל ללא ע.ג. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-090744), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

**תקנה 24ב:**

**מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח**

שם המחזיק	מס' זיהוי <sup>11</sup>	כמות המניות רגילות ללא ע.ג.
Noble Equities LLC	6435984	1,100
סה"כ		1,100

**תקנה 24א:**

**מען רשום**

**כתובת בישראל:** USA Real Estate Representation, אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047

**כתובת בארה"ב (ניו יורק):** 183 Wilson Street, suite 133, Brooklyn, NY, 11211

**טלפון בישראל:** 03-6123939; פקס: 03-6125030

**טלפון בארה"ב (ניו יורק):** +1-718-599-6775

**כתובת דואר אלקטרוני:** [info@usrer.com](mailto:info@usrer.com)

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

להלן יובאו פרטים בדבר חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה במועד פרסום הדוח הכספי:

שם:	ג'ואל שוורץ	שיינדי שוורץ	אברהם (אבי) ויזל	מיכל מרוס בריקמן	שלמה זהר	ג'ורא גוטמן
<b>תפקיד:</b>	יו"ר דירקטוריון ונשיא	דירקטור	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני
<b>מספר זיהוי:</b>	542958342 (מספר דרכון)	449868761	476567723 (מספר דרכון)	024675746	50884774	014201909
<b>תאריך לידה:</b>	17/09/1980	13/11/1980	31/12/1977	01/11/1969	30/09/1951	25/11/1969
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	183 Wilson Street, Suite 133, Brooklyn, NY 11211	183 Wilson Street, Suite 133, Brooklyn, NY 11211	4309, 13th Ave, Suite 200, Brooklyn NY 11219	אוושה 9, תל אביב	ויצמן 40, פתח תקווה	מצדה 7 בני ברק, בניין 5126112, ב.ס.ר. 4, קומה 33
<b>נתינות:</b>	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ישראלית	ישראלית	ישראלית
<b>תחילת כהונה:</b>	20/06/2017	29/08/2017	29/08/2017	14/09/2023	28/08/2017	04/09/2018
<b>סיום כהונה:</b>	--	--	--	--	--	--
<b>חברות בוועדת דירקטוריון:</b>	לא	לא	לא	ועדות הביקורת והתגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדות הביקורת והתגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדות הביקורת והתגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים
<b>האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:</b>	לא	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני
<b>האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:<sup>1</sup></b>	לא	לא	לא	כן	כן	כן
<b>הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:</b>	מייסד ונשיא החברה Noble Assets (BVI) Limited	לא	לא	לא	לא	לא
<b>השכלה:</b>	לימודים בשיבת האקדמיה התלמודית המאוחדת, ניו ברוקלין, ניו יורק, ארה"ב	יו. טי. איי. (UTA)	תואר ראשון (J.D.) במשפטים מבית הספר למשפטים קרדוזו שבניו יורק, ארה"ב	בוגרת מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למינהל; מוסמכת מימון, ברוך קולג' (ניו יורק); רואת חשבון	רואה חשבון ובעל תואר שני במנהל עסקים	בוגר תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת שפילד; בוגר תואר שני במשפטים, אוניברסיטת פורדהם
<b>עיסוק ב-5 השנים האחרונות:</b>	בעלי השליטה בחברות נדל"ן ופעיל בתחום הנדל"ן למגורים	פעילה בתחום הנדל"ן להשקעה	עורך דין	סמנכ"לית כספים שותפה, לינקיורי בע"מ; שותפה ומשקיעה בחברות	מנכ"ל אידיאו גרופ (החל מ-07/2011); יו"ר אידיאו גרופ (05/2010-07/2011);	שותף במשרד עורכי דין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן.

שם:	ג'ואל שוורץ	שיינדי שוורץ	אברהם (אבי) ויזל	מיכל מרום בריקמן	שלמה זהר	ג'ורא גוטמן
		למגורים ופיתוח נדל"ן		שונות; דירקטורית בחברות שונות	סגן יו"ר אידיאו פרופרטיס (החל מ- 07/2015); דירקטור IDB Bank יו"ר NY (2006-2009); יו"ר בנק דיסקונט בע"מ, בנק מרכנתיל בע"מ, דיסקונט שווקי הון בע"מ ו- CAL כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (-2006) (2009)	
<b>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</b>	---	---	---	חברת פרטנר תקשורת בע"מ; פז חברת הנפט בע"מ; אורמת טכנולוגיות, אינק; REE Automotive Ltd מוניאין גרופ.	ש. זהר ייעוץ השקעות בע"מ, דלק (USA) בע"מ, נעמן פורצלן בע"מ, דן תחבורה ציבורית בע"מ, סונול ישראל בע"מ, ישרס חברה להשקעות בע"מ, חברת פרטנר תקשורת בע"מ, איי ספאק 1 בע"מ.	חברת עורכי דין ג'ורא גוטמן
<b>קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:</b>	כן. ג'ואל שוורץ הינו בעלה של הגב' שנדי שוורץ בעלת שליטה משותפת בחברה יחד עם ג'ואל שוורץ.	כן. שיינדי שוורץ הינה אשתו של מר ג'ואל שוורץ, בעל שליטה משותפת בחברה יחד עם שיינדי שוורץ.	לא	לא	לא	לא
<b>האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשובנאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:</b>		---	---	כן	כן	כן

**תקנה 26א:****נושאי משרה בכירה של התאגיד**

להלן פרטים על נושאי המשרה הבכירים בחברה, המכהנים בה במועד הדוח ואשר אינם מכהנים כדירקטורים בחברה:

<b>שם:</b>	<b>חיים יעקובוביץ</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	485483184 (מספר דרכון)
<b>תאריך לידה:</b>	01/07/1982
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	20/06/2017
<b>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:</b>	סמנכ"ל כספים
<b>האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:</b>	לא
<b>השכלה:</b>	לימודים בישיבת ערוגת הבושם, ברוקלין, ניו יורק, ארה"ב
<b>עיסוק ב-5 השנים האחרונות:</b>	בעלי השליטה בחברות נדל"ן ופעיל בתחום הנדל"ן למגורים

**תקנה 26ב:****מורשה חתימה עצמאי**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ג'ואל שוורץ, מבעלי השליטה, יו"ר דירקטוריון ונשיא החברה, הוא מורשה חתימה עצמאי בחברה.

עם זאת, יצוין כי ביום 18 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה נוהל לחברה ולחברות המוחזקות שלה על פיו כל ביצוע תשלום יאושר בחתימה כפולה של (א) ג'ואל או שיינדי שוורץ; ו-(ב) חיים יעקובוביץ', סמנכ"ל הכספים של החברה.

ביום 30 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה נוהל מעודכן ביחס לאישור עסקאות בנקאיות, לפיו מורשה החתימה על המחאות של החברה הוא ג'ואל שוורץ בלבד, כאשר הכנת המחאה דורשת אישור של שני גורמים בחברה. כמו כן, על מנת לבצע העברה בנקאית נדרשים שני גורמים – יוזם בקשת ההעברה (מתוך רשימה של עובדי החברה) ומאשר ההעברה (ג'ואל שוורץ או חיים יעקובוביץ', סמנכ"ל הכספים של החברה).

**תקנה 27:****רואה החשבון של התאגיד**

PWC ישראל

תל אביב (המשרד הראשי)

דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103

ת.ד. 7187, תל אביב 6107120

למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון של החברה או שותפו אינו בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

**תקנה 28: שינוי תקנון החברה**

אין

**תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**

במהלך שנת 2023 לא נתן הדירקטוריון המלצות בנושאים המנויים בתקנה.

**תקנה 29א: החלטות החברה**

ביום 4 בספטמבר 2018 ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה, לפי העניין, אישרו את ההתקשרויות שלהלן:

**א. מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה:**

ועדת התגמול של החברה, ועדת הביקורת של החברה, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה אישרו מתן התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה.

ההתחייבות לשיפוי היא מראש ובדיעבד, בנוסח זהה לכל אחד מנושאי המשרה המכהנים, והיא בתוקף רטרואקטיבי החל מיום תחילת כהונתם של כל אחד מנושאי המשרה המכהנים, לפי העניין (להלן: "**כתב השיפוי**").

בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן ולעיל: "**ההתחייבות לשיפוי**"): (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין. בכל הנוגע לחבויות כספיות שתוטלנה על נושאי המשרה המכהנים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "**חבויות כספיות**"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי.

יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה (כהגדרתם בכתב השיפוי), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי המניות של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לנושאי המשרה המכהנים סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה. ליתר תנאי ההתחייבות לשיפוי ראו כתב השיפוי.

**ב. הכללת דירקטורים ונושאי משרה בחברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות:**

ביום 31 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול) של החברה, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (להלן: "מוסדות החברה"), בהתאמה, החלטה כדלקמן:

התקשרות החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות בנות (להלן ביחד בס"ק זה: "פוליסת ביטוח אחריות"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן:

פוליסת ביטוח אחריות תחול בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב (בדומה לשנה הקודמת) למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בנות (כל אחד להלן: "המבוטח"). הפרמיה השנתית בגין פוליסת ביטוח אחריות כאמור בסך כ-98 אלפי דולר. תקופת פוליסת ביטוח אחריות החל מיום 1 בספטמבר 2023 ועד ליום 31 באוגוסט 2024.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט, 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-083005), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

31 במרץ 2024

תאריך הדוח

נובל אסטס (בי.וי.איי) לימיטד

שמות החותמים:

ג'ואל שוורץ,

יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה

חיים יעקובוביץ,

סמנכ"ל כספים



**Noble Assets (BVI) Limited**

**נובל אסטס (בי.וי.איי) לימיטד**

**פרק ה'**

הצהרות מנהלים



## להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות

הח"מ, ג'ואל שוורץ, המכהן כיו"ר הדירקטוריון ונשיא, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Noble Assets (BVI) Limited (להלן "התאגיד") לשנת 2023 (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 ש אליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 31 במרץ 2024

---

ג'ואל שוורץ,

יו"ר דירקטוריון ונשיא

## להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות

הח"מ, חיים יעקובוביץ', המכהן כסמנכ"ל הכספים, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Noble Assets (BVI) Limited (להלן : "התאגיד") לשנת 2023 (להלן : "הדוחות") ;
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים או אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם ;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 31 במרץ 2024

---

חיים יעקובוביץ',

סמנכ"ל כספים