Namco Realty Ltd.

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק א' – תיאור עסקי החברה

פרק ב' – דוח דירקטוריון

פרק ג' – דוחות כספיים

פרק ד' – דוח פרטים נוספים

פרק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

Namco Realty Ltd.
נמקו ריאלטי לטד.
("החברה")

<u>דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2023</u>

חלק א' - תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ;

חלק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ;

חלק ג' - דו"חות כספיים מאוחדים, מידע כספי נפרד של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 ;

חלק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד ;

חלק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

פרק א - תיאור החברה ופעילותה
תוכן העניינים

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

1.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	א-5
1.2	תחום הפעילות של החברה	א-15
1.3	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו ממועד ייסודו	א-27
1.4	חלוקת דיבידנדים	א-28

חלק שני – מידע אחר

1.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	א-30
1.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	א-31

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.7	תחום נדל"ן להשקעה	א-39
1.7.1	מידע כללי על תחום הפעילות	א-39
1.7.2	פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב – מצרף	א-53
1.7.3	פעילות התאגיד בתחום הנדל"ן המניב - פילוחים ברמת תחום הפעילות	א-55
1.7.4	שוכרים עיקריים	א-67
1.7.5	רכישת ומכירת נכסים (לרבות מכירת חלקות)	א-73
1.7.6	נכסים מהותיים	א-77
1.7.7	נכסים מהותיים מאוד	א-83
1.7.8	התאמות הנדרשות ברמת התאגיד	א-84
1.7.9	שיווק	א-85
1.7.10	תחרות	א-85

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.8	הון אנושי	א-87
1.9	הון חוזר	א-90
1.10	רכוש קבוע ומקרקעין	א-90
1.11	מימון ואשראי	א-91
1.12	ביטוח	א-99
1.13	מיסוי	א-100
1.14	הסכמים מהותיים	א-103
1.15	מתן הלוואות לצדדים שלישיים	א-104
1.16	הסכמים עם בעלי זכויות בחברות המאוחדות	א-105
1.17	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	א-108
1.18	הליכים משפטיים	א-109
1.19	דיון בגורמי סיכון	א-110

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

מונח	הגדרה
"החברה"	Namco Realty Ltd.
"בעל השליטה" או **"נמדר"**	מר יגאל נמדר
"Namco Realty" או **"חברת ההחזקה"**	Namco Realty LLC, תאגיד אשר התאגד על פי חוקי מדינת ניו יורק ומוחזק במלואו (100%) על ידי החברה.
"Namdar Group" או **"הקבוצה"**	שם מסחרי המאגד חברות בשליטת מר יגאל נמדר ובני משפחתו (במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתם), לרבות ביחד עם שותפים.
"חברת הניהול"	Namdar Realty Group LLC, תאגיד אמריקאי בשליטת בעל השליטה (בשרשור סופי), אשר הזכויות בו אינן מוחזקות על ידי החברה.
"תשקיף ההנפקה"	נושא תאריך 30 בנובמבר 2016 כפי שתוקן ביום 4 בדצמבר 2016 והודעה משלימה לו מיום 6 בדצמבר 2016, על פיו גייסה החברה מהציבור אגרות חוב (סדרה א') (מספר אסמכתא: 2016-01-136288)
"תשקיף המדף 2022"	תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-144622).
"אגרות החוב (סדרה א')"	אגרות חוב (סדרה א'), אשר אינן המירות למניות החברה, אשר הוצעו לראשונה לציבור במסגרת תשקיף ההנפקה.
"אגרות החוב (סדרה ב')" ו-**"דוח הצעת מדף (סדרה ב')"**	אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר אינן המירות למניות, אשר הוצעו לראשונה לציבור במסגרת דוח הצעת מדף מיום 9 בספטמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-094027).
"אגרות החוב (סדרה ג')" ו-**"דוח הצעת מדף (סדרה ג')"**	אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר אינן המירות למניות, אשר הוצעו לראשונה לציבור במסגרת דוח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-091635).
"שטר הנאמנות (סדרה א')"	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, נושא תאריך 30 בנובמבר 2016.
"שטר הנאמנות (סדרה ב')"	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ביום 3 בספטמבר 2019.
"שטר הנאמנות (סדרה ג')"	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ביום 9 באוגוסט 2023.
"שטרי הנאמנות"	שטר הנאמנות (סדרה א') ושטר הנאמנות (סדרה ב') של החברה.

מונח	הגדרה
"חברת נכס"	תאגיד אמריקאי ייעודי (SPE) לרוב מסוג LLC או מסוג שותפות מוגבלת (Limited Partnership), המחזיק בזכויות הבעלות בנכס.
"LLC"	Limited Liability Company, תצורת התאגדות מקובלת בארה"ב.
"TIC"	Tenants in common - החזקה משותפת, בחלק בלתי מסוים במקרקעין, כאשר לכל שותף זכות בעלות בכל חלק וחלק מהמקרקעין (חלק יחסי), בהתאם לשיעור החזקותיו, בדומה להחזקה במושע בישראל.
"נכסי TIC"	נכסים המוחזקים על ידי החברה, ובעלי זכויות נוספים (באמצעות חברות LLC) במתכונת של TIC, בשונה מנכסים המוחזקים במלואם על ידי חברת נכס.
"שוכר עוגן"	רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר המהווה מוקד משיכה מרכזי של מבקרים ומוגדרים כ-"Anchor Tenant" בהתאם להסכמי השכירות בנכס מסוים.
"1031 Exchange"	שחלוף נכסים – סעיף 1031 בחוק המיסוי הפדרלי בארה"ב המאפשר דחייה של תשלום מס בגין רווחים ממכירת נכס, במקרה של רכישת נכס בתמורת המכירה. כמו כן, סעיף 1031 מאפשר לבצע את ההליך במתכונת הפוכה, במסגרתה מתבצעת רכישה של הנכס טרם ביצוע המכירה.
"מועד הדוח"	31 בדצמבר 2023
"מועד חתימת הדוח"	29 במרץ 2023
"דולר"	דולר ארה"ב
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט – 1999

לפרטים בדבר מגזרי הפעילות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים.

1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1. כללי

החברה הינה חברת אגרות חוב כמשמעות המונח בחוק החברות, בבעלות וניהול מר יגאל נמדר, הפעיל בתחום הנדל"ן למעלה מעשרים שנה. החברה עוסקת בעיקר ברכישה, החזקה ותפעול של קניונים ומרכזים מסחריים (Shopping Centers) בפיזור רחב ברחבי ארה"ב.

בבסיס האסטרטגיה העסקית של החברה, החברה פועלת לאיתור ורכישה של מרכזים מסחריים בעסקאות הזדמנותיות וכן להעלאת שעורי הרווחיות של אותם מרכזים מסחריים, בין היתר בזכות הניסיון הניהולי והמומחיות שנצברה על ידי בעל השליטה לאורך השנים. כמו כן, פועלת החברה למכירה של חלקות (Outparcels) בנכסיה השונים באופן שמייצר תזרימי הכנסה משמעותיים לחברה מידי שנה. לאורך השנים הפכה הקבוצה לאחת הקבוצות הגדולות בתחומה בארה"ב.

כן, כחלק מהרחבה וגיוון של אפיקי ההשקעה של החברה, כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 1.7.5 להלן ובהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה כמפורט בסעיף 1.17 להלן, החל משנת 2021 השלימה החברה רכישות של נכסי נדל"ן למגורים בארה"ב וכן מספר נכסי משרדים.

פורטפוליו המרכזים המסחריים של החברה מנוהל בעיקר באמצעות חברת הניהול, תוך ניצול ההתמחות של חברת הניהול בניהול נכסים מסחריים ולצורך השבחת נכסי החברה והורדת הוצאות תפעול.

נכון ליום פרסום הדוח, החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה (לבד ויחד עם בעלי זכויות נוספים) מחזיקה בפורטפוליו מגוון של נכסי נדל"ן מסחרי (commercial real estate) ברחבי ארה"ב, בעיקר במזרח ארה"ב (East-Coast), הכולל כ-107 נכסים הממוקמים ב-29 מדינות בארה"ב, נכסי החברה כאמור משמשים ברובם כמרכזים מסחריים וחלקם לקמעונאות, למשרדים ולמגורים.

החברה, אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') מדורגות בדירוג ilAA- של "מעלות S&P". אגרות החוב (סדרה ג') מדורגות בדירוג ilAA של "מעלות S&P".

1.1.2. <u>התפתחויות בעסקי החברה בשנה החולפת ועד למועד פרסום הדוח</u>

1.1.2.1. **הרחבות אגרות החוב (סדרה ב') והנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ג')**

א. <u>הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') בדרך של הקצאה פרטית</u>

ביום 3 במאי 2023 השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהיקף של 280,168,500 ש"ח ע.נ. (בתמורה כספית של 244,026,764 ש"ח) בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים באופן שלא מהווה הצעה לציבור. לפרטים נוספים ראו בדוח ההקצאה הפרטית אשר פרסמה החברה ביום 1 במאי 2023.[1]

ב. <u>הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה</u>

ביום 9 באוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ג') בסך כולל של 410,000,000 ש"ח ע.נ, המובטחות בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה על שני נכסי החברה 529 Fifth Avenue ו-587 Fifth Avenue, על פי דוח הצעת מדף (סדרה ג').

ג. <u>הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') בדרך של הצעה לציבור (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי)</u>

ביום 28 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי, השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהיקף של 150,000,000 ש"ח ע.נ. (בתמורה כספית של 142,050,000 ש"ח) בדרך שלהצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2024.[2]

1.1.2.2. **מינוי מיכאל ססלר לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה**

ביום 18 בפברואר 2024, מינה דירקטוריון החברה את מיכאל ססלר, תושב ישראל, לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה[3], חלף יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה, אשר ימשיך לכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. בעקבות השינוי האמור, רוב הדירקטורים של החברה הינם תושבי ישראל.

לפיכך לא מתקיים בחברה האמור בהגדרה של "חברה נטולת זיקה לישראל", כמשמעותה ב-"הוראת רשות ניירות ערך 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 (נוסח חדש – 2021)".

לפרטים ראו סעיף 1.8.3 להלן.

1 מס' אסמכתא: 2023-01-039823, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
2 מס' אסמכתא: 2024-01-017320, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
3 בשיעור משרה העולה על 50%.

1.1.2.3. רכישת נכסים חדשים

א. <u>רכישת נדל"ן להשקעה</u>

במהלך שנת 2023 ועד למועד חתימת הדוח רכשה החברה באמצעות חברות מוחזקות שלה: 5 מרכזים מסחריים, בתמורה כוללת של כ-111 מיליון דולר. חלק החברה ברכישות אלה מסתכם בסך של כ-57 מיליון דולר; נכס אחד לשימוש משרדים, בתמורה כוללת של כ-108 מיליון דולר. חלק החברה ברכישות אלה מסתכם בסך של כ-98 מיליון דולר; 3 נכסי מגורים בעירוב שימושים של מסחר, בתמורה כוללת של כ-111 מיליון דולר. חלק החברה ברכישות אלה מסתכם בסך של כ-103 מיליון דולר.

כמו כן, במהלך חודש ספטמבר 2023 העביר בעל השליטה לחברה, ללא תמורה במזומן וכנגד הקצאת מניות בחברה[4], את זכויותיו (55%) במרכז מסחרי הידוע בשם Pittsburg Mills הממוקם בסביבת העיר Pittsburgh במדינת פנסילבניה ואשר שוויו ליום 30 בספטמבר 2023 עמד על כ-58.4 מיליון דולר.

ב. <u>השקעות נוספות[5]</u>

בשנה החולפת ביצעה החברה מספר השקעות, בעיקר בנכסי נדל"ן בארה"ב בתחום הנדל"ן למגורים ובתי אבות סיעודיים באמצעות השקעה בזכויות שותפים מוגבלים (limited partner) בשותפיות המחזיקות נכסים ופרויקטים נדל"ן, בתמורה כוללת (חלק החברה) של כ-31 מיליון דולר.

ג. כמו כן, נכון למועד הדוח, החברה הינה צד להסכמים מותנים לרכישת נכסים בהיקף כולל של כ-59.2 מיליון דולר, המורכבים מנכס משרדים בעיר קליבלנד ונכס מגורים בעירוב שימושים של מסחר בעיר ניו יורק. השלמת הרכישות האמורות מותנית בין היתר, כמקובל בעסקאות מסוג זה, בהשלמת הליך בדיקת נאותות על ידי החברה והפקת ביטוח title לחברה ומשכך מובהר כי אין כל ודאות כי העסקאות האמורות תושלמנה.

הרכישות האמורות, שהינן רכישות הזדמנותיות ברובן, הנרשמות כחלק מתנופת הצמיחה של החברה אשר הגדילה את פורטפוליו הנכסים שלה בשנים האחרונות מ-35 נכסים במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), ל-48 נכסים בסוף שנת 2017, 57 בסוף שנת 2018, ל-72 בסוף שנת 2019, ל-81 בסוף שנת 2020, ל-91 בסוף שנת 2021, ל-98 בשנת 2022 ול-107 בשנת 2023. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח פורטפוליו הנכסים של החברה כולל 108 נכסים.

בתוך כך צמח ה-NOI השנתי של החברה בשנים האחרונות מכ-51,007 אלפי דולר במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), לכ-91,107 אלפי דולר בשנת 2017, לכ-100,869 אלפי דולר בשנת 2018, לכ-127,965 אלפי דולר בשנת 2019, לכ-

[4] נכון למועד הדוח, המניות האמורות בחברה תרם הוקצו.

[5] כולל השקעות בנדל"ן להשקעה המוצגות במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והשקעות המוצגות במסגרת נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן.

169,992 אלפי דולר בשנת 2020, לכ-170,915 אלפי דולר בשנת 2021, לכ-180,850 אלפי דולרים בשנת 2022 ולכ-202,699 אלפי דולר בשנת 2023.

באותן תקופות, למעט ביחס לשנת 2020 ושנת 2023, צמח ה-FFO של החברה מכ-36,554 אלפי דולר במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), לכ-67,429 אלפי דולר בשנת 2017; לכ-74,517 אלפי דולר לסוף שנת 2018; לכ-91,034 אלפי דולר בשנת 2019. בשנת 2020, עקב השפעות משבר הקורונה, נרשם קיטון מסוים ב-FFO אשר עמד על כ-84,238 אלפי דולר ואילו בשנת 2021 חודשה מגמת הצמיחה כאשר ה-FFO עמד על כ-116,303 אלפי דולר; על כ-133,575 אלפי דולר בשנת 2022; בשנת 2023, בעיקר לאור שינויים בהפרשה לחובות מסופקים וירידה בהכנסות ריבית ודיבידנדים מניירות ערך סחירים, נרשם קיטון ב-FFO אשר עומד על כ-107,058 אלפי דולר (לפרטים ראו סעיף 1.7.8.2 להלן).

לפרטים אודות הנכסים שנרכשו במהלך שנת 2023 ועד למועד חתימת הדוח, ראו בסעיפים 1.2.4.1 ו-1.7.5 להלן.

.1.1.2.4 **מכירת חלקות ונכסים**

במהלך שנת 2023 ועד למועד חתימת הדוח, השלימה החברה, במהלך העסקים הרגיל של פעילותה, מכירתן של 11 חלקות וחלקים מנכסים ב-11 נכסים שונים בפורטפוליו החברה, בסכום מצטבר של כ-33.5 מיליון דולר. זאת בהשוואה ל-12 חלקות בתמורה כוללת של כ-54 מיליון דולר בשנת 2022 ובהשוואה ל-45 חלקות בתמורה כוללת של כ-86 מיליון דולר בשנת 2021. לפרטים ראו סעיף 1.2.7.

פרט לכך ביצעה החברה מכירה של נכסים שלמים (במלואם) בתמורה לסך כולל של כ-15.3 מיליון דולר (חלק החברה כ-14.6 מיליון דולר). לפרטים בדבר מכירת נכסים ראו בסעיף 1.7.5 להלן.

.1.1.2.5 **ניירות ערך סחירים של חברות נדל"ן וקרנות REIT זרות**

החברה רכשה בשנת 2020 בניירות ערך סחירים של מספר תאגידים זרים הנסחרים בבורסות בארצות הברית ואשר פועלים בתחום הנדל"ן. במהלך בשנת 2023, נמכרו ניירות ערך בתמורה לסך של כ-28.7 מיליון דולר. החברה רשמה רווח משערוך ניירות ערך בסך של כ-2 מיליון דולר והכנסות מריבית ודיבידנדים בגין ניירות הערך הסחירים בסך של כ-8.3 מיליון דולר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח, שווי ניירות הערך הסחירים עמד על כ-113 מיליון דולר וכ-119 מיליון דולר, בהתאמה.

.1.1.2.6 **לפרטים אודות השפעות של שינויים מאקרו כלכליים שנרשמו בשנה האחרונה על פעילות החברה, ראו בסעיף 1.6.6 להלן.**

1.1.3. <u>פרטים אודות Namdar Group ובעל השליטה</u>

Namdar Group הינה קבוצת נדל"ן אמריקאית, בשליטה ובבעלות של מר יגאל נמדר, איש עסקים יהודי אמריקאי, אשר מקום מושבה ב- Great Neck, לונג איילנד (ניו יורק).

הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן להשקעה, תוך התמקדות בנדל"ן מניב מסחרי (Commercial Real Estate), במסגרתו הקבוצה רוכשת, מחזיקה ומתפעלת מגוון רחב של נכסים מסחריים, בדגש על קניונים ומרכזים מסחריים (Shopping Centers) ברחבי ארה"ב וכן משקיעה בנכסים מסחריים לשימוש משרדים ולשימוש מגורים.

נמדר צבר את הונו הראשוני בראשית שנות התשעים במסגרת פעילות עסקית בתחום התכשיטים, והחל לעסוק בהשקעות בתחום הנדל"ן באופן אינטנסיבי ומקיף החל משנת 2000.

נמדר ו-Namdar Group הינם בעלי ניסיון נרחב בכל ההיבטים של נדל"ן מסחרי בארה"ב. נמדר מוביל ומנהל באופן אישי את ענייני הקבוצה ויחד עם צוות עובדים רחב מלווה את עסקאות הנדל"ן של הקבוצה, החל משלב הרכישה, המימון וההשבחה הראשונית של הנכס וכלה בשלב התאמת הנכס לשוכרים, מיתוג הנכס וניהולו היום יומי. לקבוצה מערכת יחסים איתנה עם מלווים רבים בארה"ב לרבות שלוחה של בנק ישראלי הממומן חלק נכבד מפעילות הקבוצה בארה"ב.

לקבוצה ולנמדר ניסיון ייחודי בביצוע עסקאות רכישה במחירים הזדמנותיים בתחום הפעילות שלה. לפרטים ראו בסעיף 1.7.1.10 להלן.

Namdar Group פועלת ממטה ההנהלה בניו יורק (לונג איילנד). כמו כן ל- Namdar Group משרדים אזוריים במספר אזורים ברחבי ארה"ב לצורך תפעול נכסיה. לפרטים אודות שירותי ניהול ומטה ושירותי ניהול נכסים המוענקים לחברה על ידי חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה ושירותי שיווק המוענקים על ידי צד קשור שהינו שותף עסקי של בעל השליטה, ראו בתקנה 21 ותקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים אודות התאגיד המצ"ב לדוח תקופתי זה.

יצוין כי נמדר מחזיק גם מחוץ לחברה בנכסים נוספים מסוג דומה לאלה המוחזקים על ידי החברה ואשר לא הועברו לחברה במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א').

1.1.4. <u>שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות</u>

החברה הוקמה ונתאגדה ביום 4 בפברואר 2016 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות BVI Business Companies Act, 2004. ממועד הקמתה ועד למועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), לחברה לא הייתה כל פעילות.

1.1.5. רקע להקמת החברה וגיוס החוב בישראל

החברה הוקמה לצורך גיוס חוב מהציבור בישראל, באמצעות הנפקת אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות, בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") להשקעה בנדל"ן מניב בדגש על מרכזים מסחריים בארה"ב.

במהלך חודש דצמבר 2016, השלימה החברה הצעה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') לציבור מכוח התשקיף להשלמה, על פיו גייסה החברה 451,166,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה א'), שאינן המירות למניות החברה. ביום 9 בספטמבר 2019, השלימה החברה הנפקה נוספת לציבור של 393,878,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ב'), שאינן המירות למניות, מכוח דוח הצעת מדף (סדרה ב'). ביום 9 באוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה לציבור של 410,000,000 ש"ח ע.נ, אגרות החוב (סדרה ג'), שאינן המירות למניות, מכוח דוח הצעת מדף אגרות החוב (סדרה ג').

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו בחלק החמישי בפרק ב' – דוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.1.6. תחולת הדין הישראלי, הוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך (להלן: "סעיף 39א"), הוראות חוק החברות ותקנות לפי חוק ניירות ערך, חלות על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ואשר הציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך. הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף ההנפקה, 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. התחייבות לתיחום פעילות של בעל השליטה

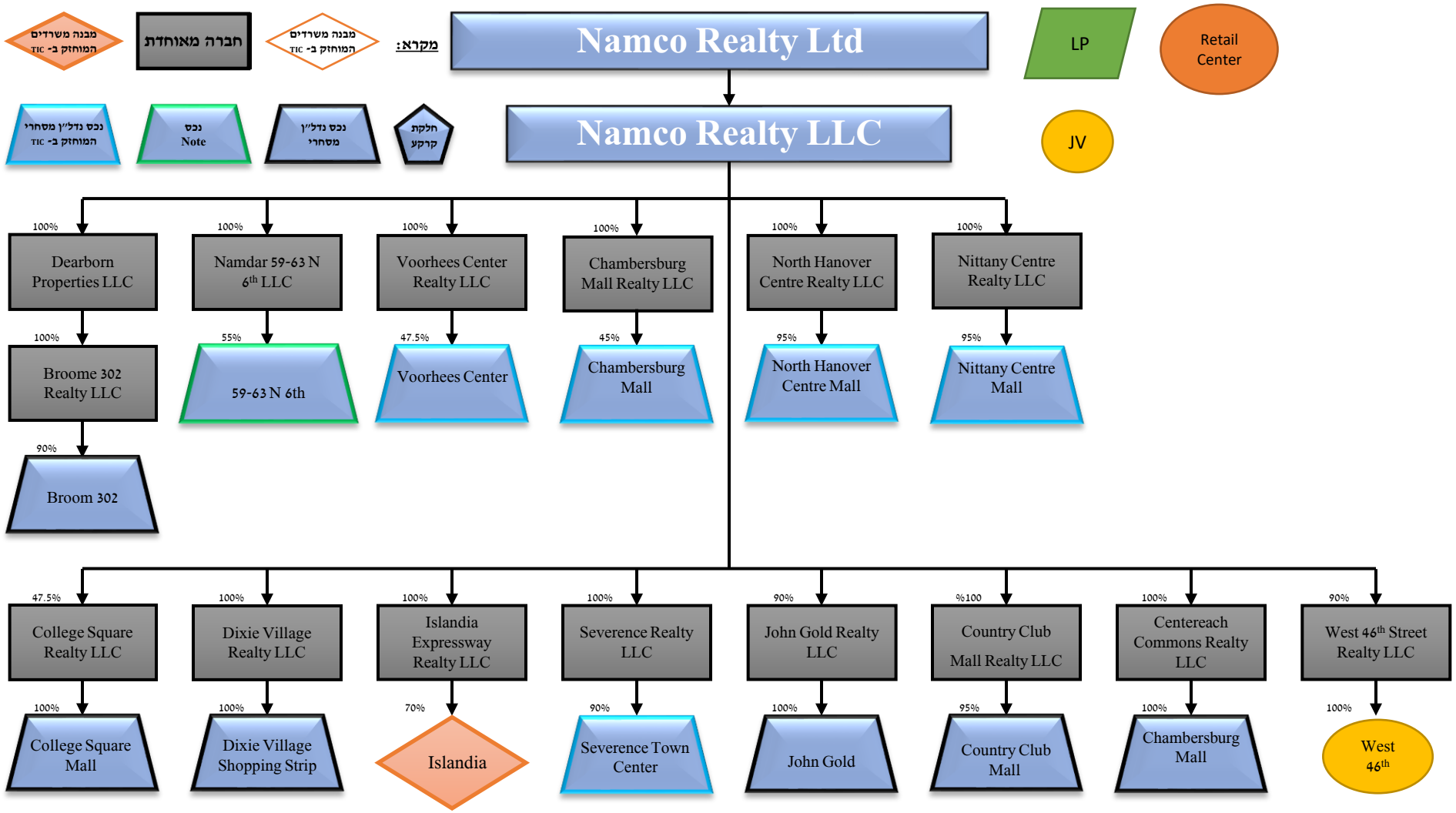
לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות של בעל השליטה ראו בתקנה 22 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים המצורף לדוח זה להלן.

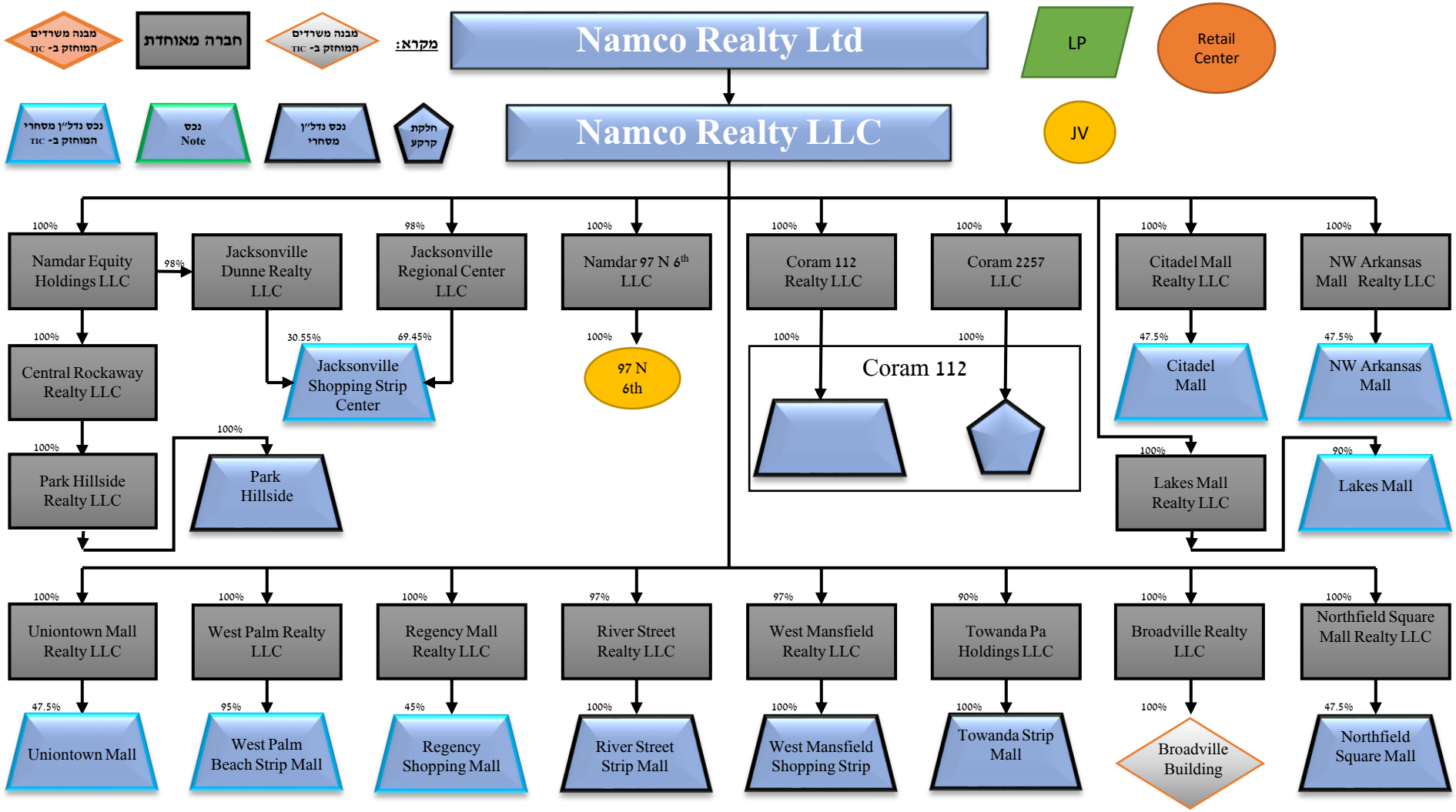
1.1.8. הבנות קיימות עם שותפים עסקיים

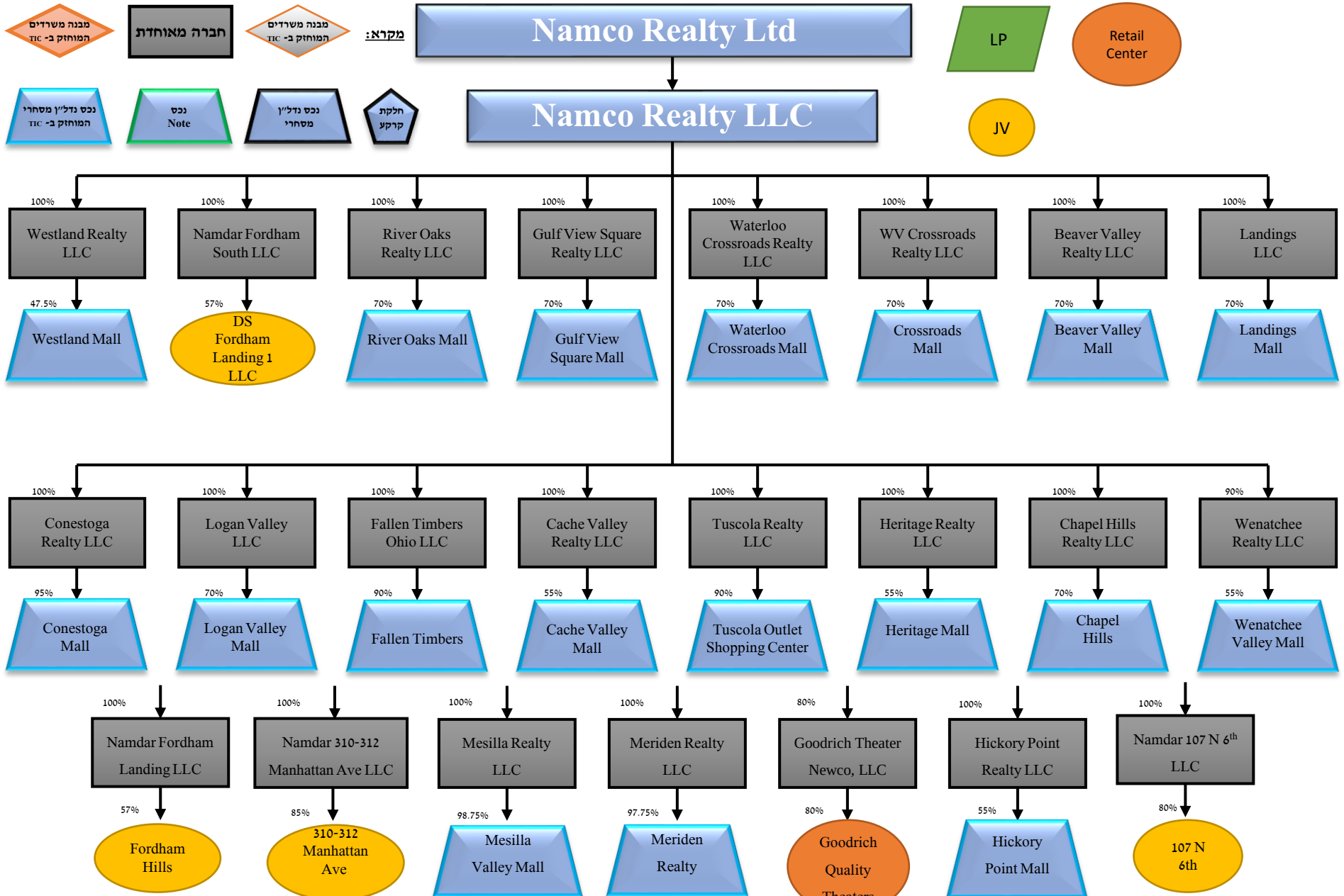
לפרטים אודות הבנות קיימות עם שותפים עסקיים ביחס לרכישות קניונים עתידיים, לרבות בקשר לעדכון ההבנות האמורות, ראו בסעיף 1.14.2 להלן.

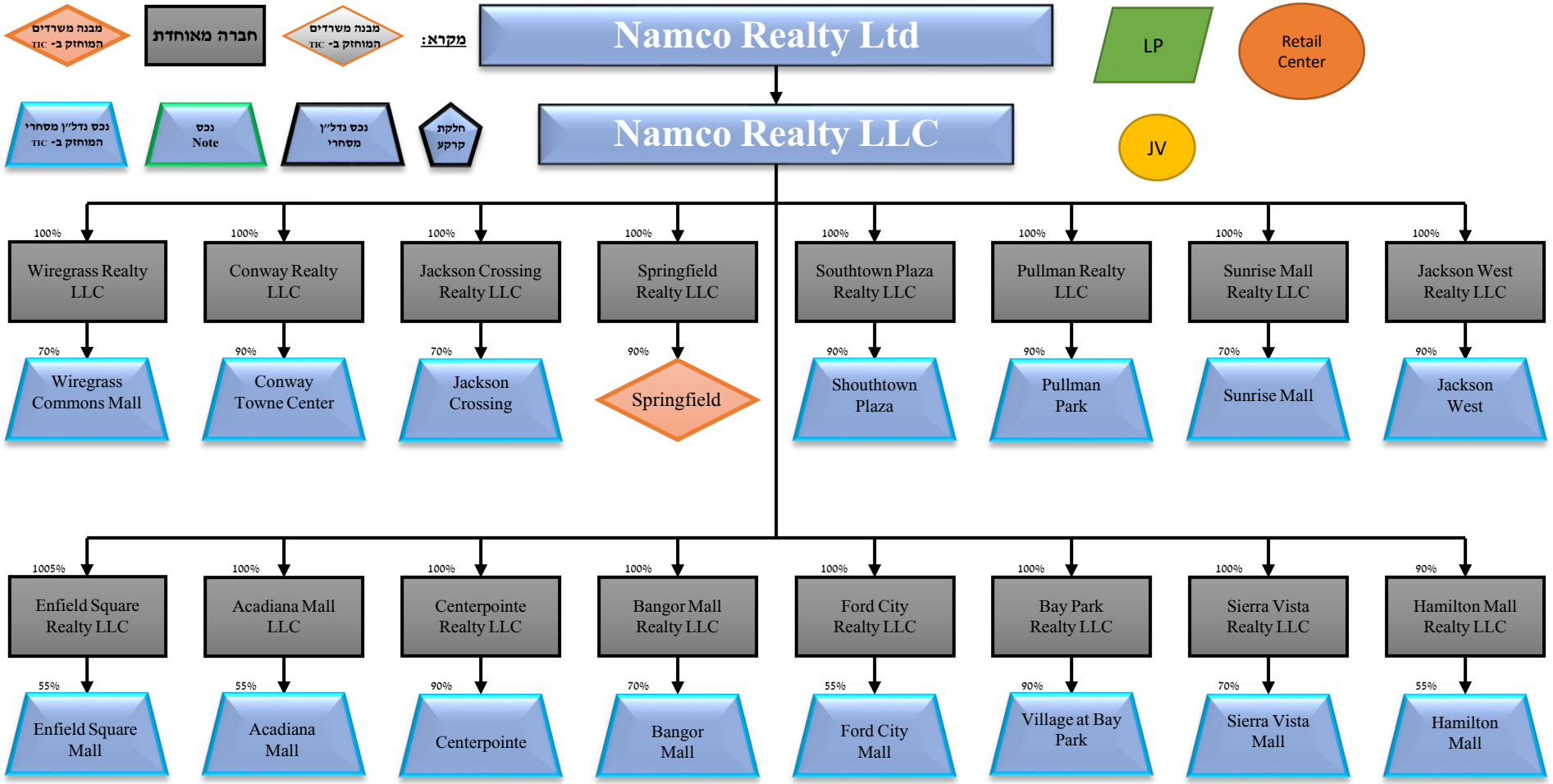
1.1.9. תרשים מבנה החזקות החברה נכון למועד חתימת הדוח

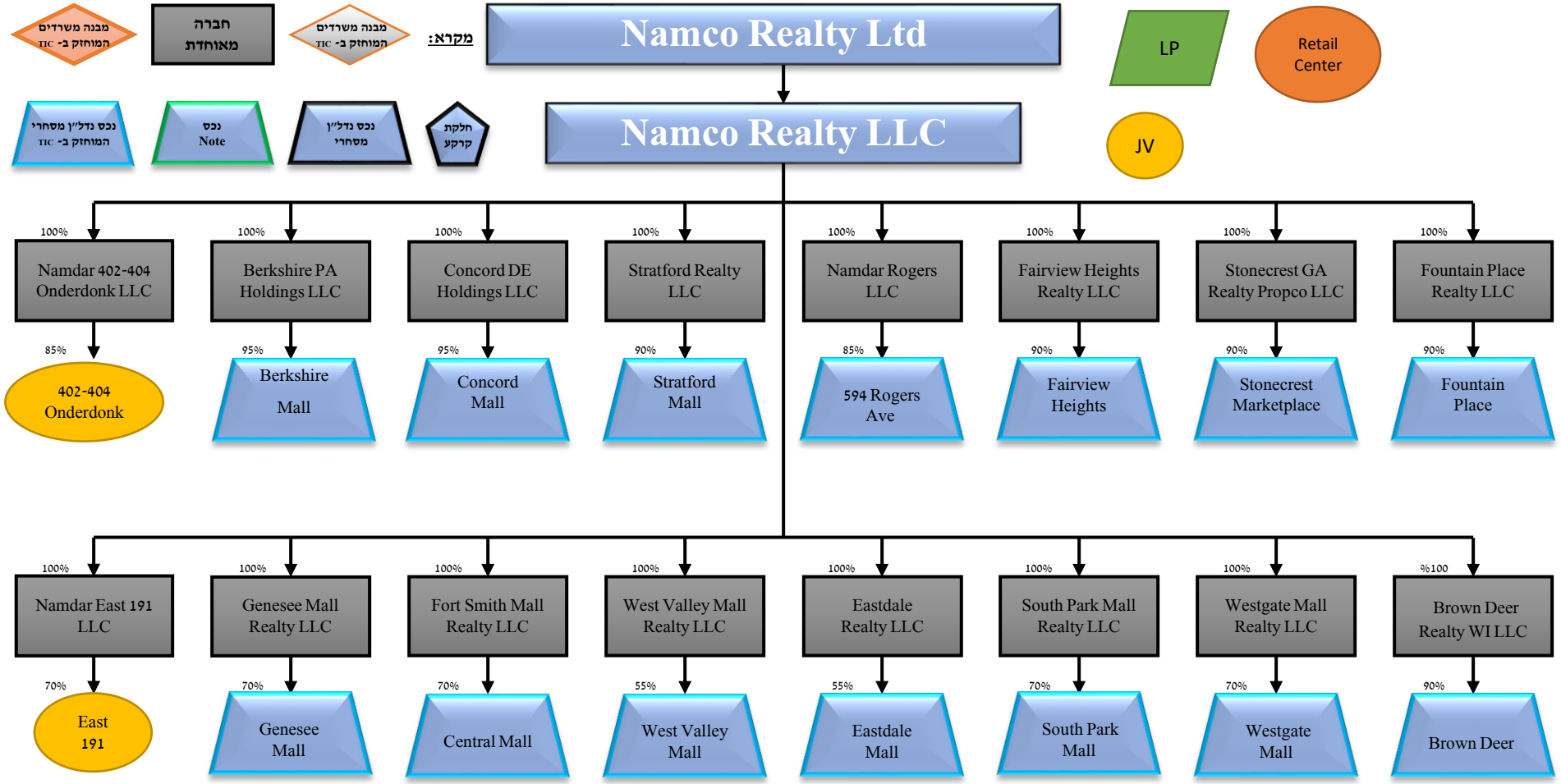
[ראו בעמודים הבאים]

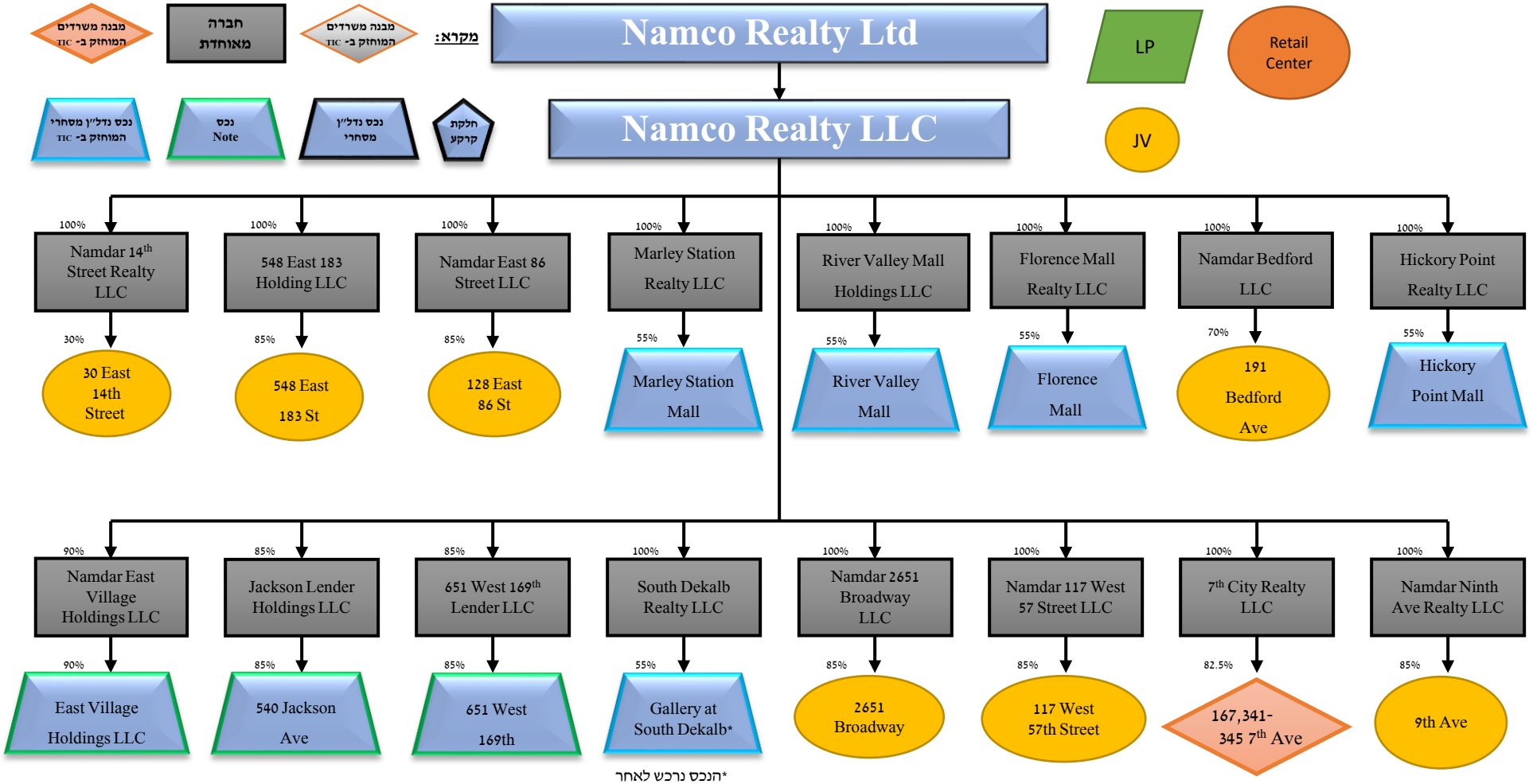

מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
Namco Realty Ltd
LP
Retail Center
נכס נדל"ן מסחרי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן מסחרי
חלקת קרקע
Namco Realty LLC
JV
100%
Dearborn Properties LLC
100%
Namdar 59-63 N 6th LLC
100%
Voorhees Center Realty LLC
100%
Chambersburg Mall Realty LLC
100%
North Hanover Centre Realty LLC
100%
Nittany Centre Realty LLC
100%
Broome 302 Realty LLC
55%
59-63 N 6th
47.5%
Voorhees Center
45%
Chambersburg Mall
95%
North Hanover Centre Mall
95%
Nittany Centre Mall
90%
Broom 302
47.5%
College Square Realty LLC
100%
Dixie Village Realty LLC
100%
Islandia Expressway Realty LLC
100%
Severence Realty LLC
90%
John Gold Realty LLC
%100
Country Club Mall Realty LLC
100%
Centereach Commons Realty LLC
90%
West 46th Street Realty LLC
100%
College Square Mall
100%
Dixie Village Shopping Strip
70%
Islandia
90%
Severence Town Center
100%
John Gold
95%
Country Club Mall
100%
Chambersburg Mall
100%
West 46th


מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
Namco Realty Ltd
LP
Retail Center
נכס נדל"ן מסחרי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן מסחרי
חלקת קרקע
Namco Realty LLC
JV
100%
Namdar Equity Holdings LLC
98%
Jacksonville Dunne Realty LLC
98%
Jacksonville Regional Center LLC
100%
Namdar 97 N 6th LLC
100%
Coram 112 Realty LLC
100%
Coram 2257 LLC
100%
Citadel Mall Realty LLC
100%
NW Arkansas Mall Realty LLC
100%
Central Rockaway Realty LLC
30.55%
69.45%
Jacksonville Shopping Strip Center
100%
97 N 6th
100%
Coram 112
100%
Coram 112
47.5%
Citadel Mall
47.5%
NW Arkansas Mall
100%
Park Hillside Realty LLC
100%
Park Hillside
100%
Lakes Mall Realty LLC
90%
Lakes Mall
100%
Uniontown Mall Realty LLC
100%
West Palm Realty LLC
100%
Regency Mall Realty LLC
97%
River Street Realty LLC
97%
West Mansfield Realty LLC
90%
Towanda Pa Holdings LLC
100%
Broadville Realty LLC
100%
Northfield Square Mall Realty LLC
47.5%
Uniontown Mall
95%
West Palm Beach Strip Mall
45%
Regency Shopping Mall
100%
River Street Strip Mall
100%
West Mansfield Shopping Strip
100%
Towanda Strip Mall
100%
Broadville Building
47.5%
Northfield Square Mall

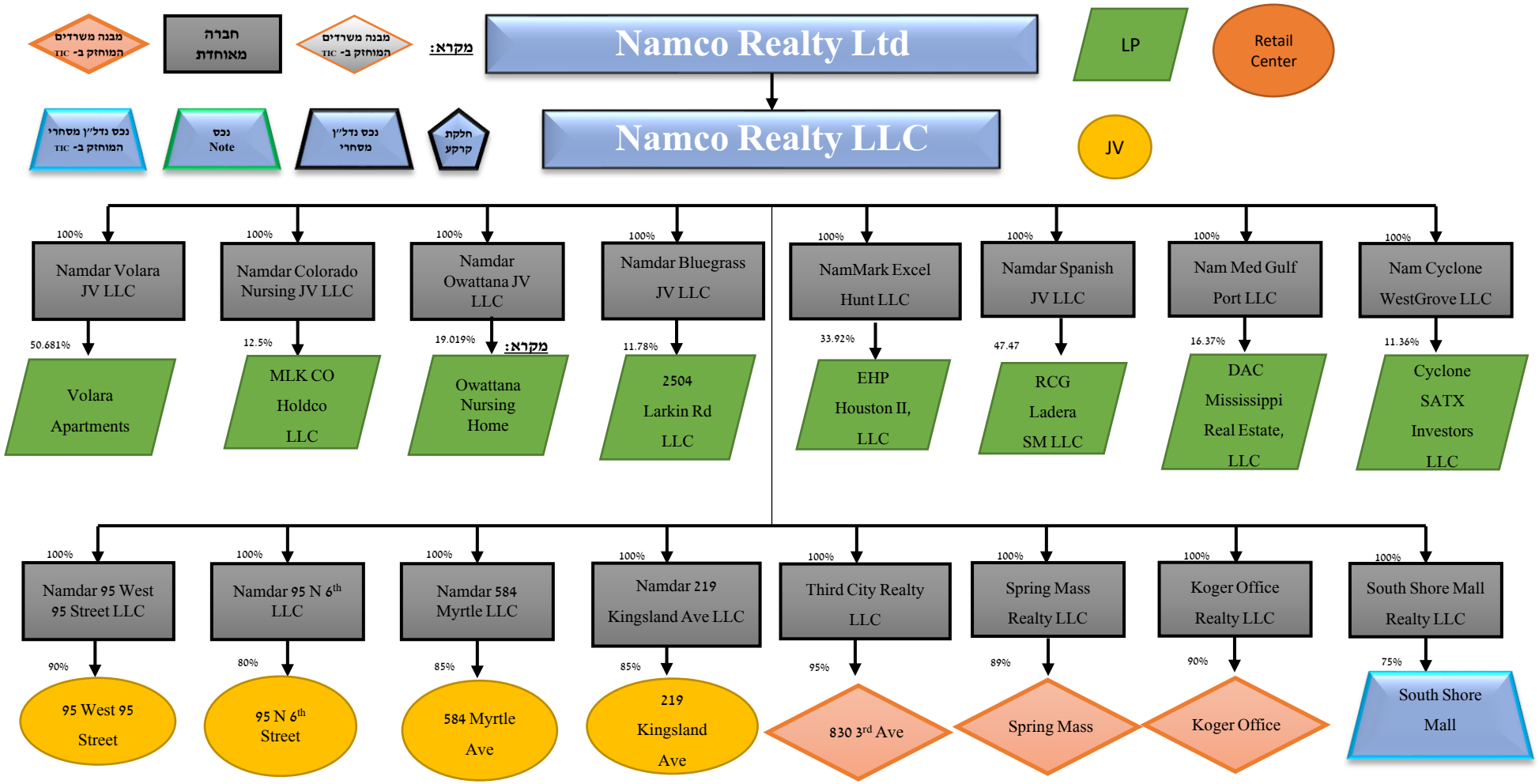

מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
Namco Realty Ltd
LP
Retail Center
נכס נדל"ן מסחרי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן מסחרי
חלקת קרקע
Namco Realty LLC
JV
100% Westland Realty LLC
100% Namdar Fordham South LLC
100% River Oaks Realty LLC
100% Gulf View Square Realty LLC
100% Waterloo Crossroads Realty LLC
100% WV Crossroads Realty LLC
100% Beaver Valley Realty LLC
100% Landings LLC
47.5% Westland Mall
57% DS Fordham Landing 1 LLC
70% River Oaks Mall
70% Gulf View Square Mall
70% Waterloo Crossroads Mall
70% Crossroads Mall
70% Beaver Valley Mall
70% Landings Mall
100% Conestoga Realty LLC
100% Logan Valley LLC
100% Fallen Timbers Ohio LLC
100% Cache Valley Realty LLC
100% Tuscola Realty LLC
100% Heritage Realty LLC
100% Chapel Hills Realty LLC
90% Wenatchee Realty LLC
95% Conestoga Mall
70% Logan Valley Mall
90% Fallen Timbers
55% Cache Valley Mall
90% Tuscola Outlet Shopping Center
55% Heritage Mall
70% Chapel Hills
55% Wenatchee Valley Mall
100% Namdar Fordham Landing LLC
100% Namdar 310-312 Manhattan Ave LLC
100% Mesilla Realty LLC
100% Meriden Realty LLC
80% Goodrich Theater Newco, LLC
100% Hickory Point Realty LLC
100% Namdar 107 N 6th LLC
57% Fordham Hills
85% 310-312 Manhattan Ave
98.75% Mesilla Valley Mall
97.75% Meriden Realty
80% Goodrich Quality Theaters
55% Hickory Point Mall
80% 107 N 6th

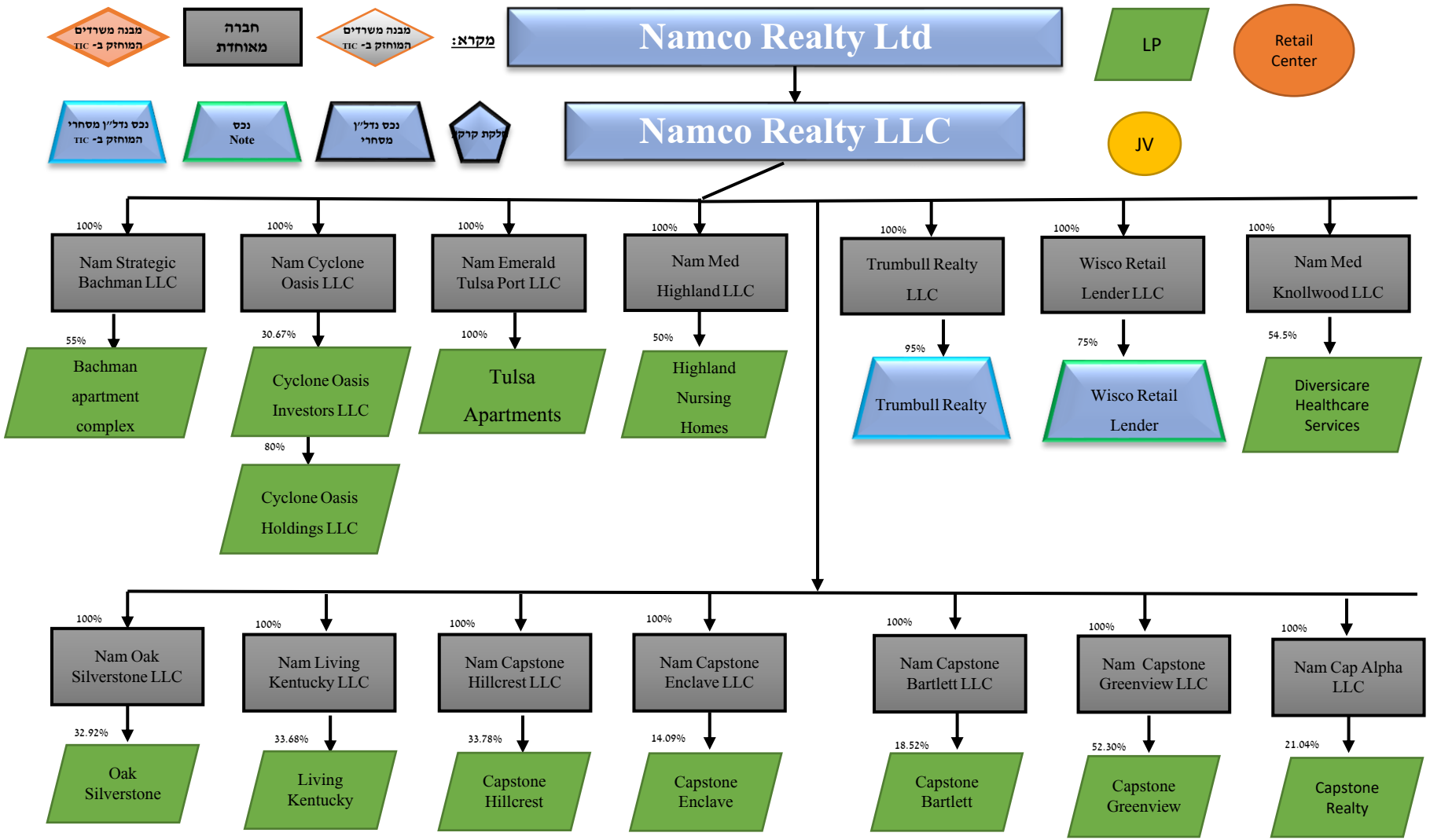

מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
Namco Realty Ltd
LP
Retail Center
נכס נדל"ן מסחרי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן מסחרי
חלקת קרקע
Namco Realty LLC
JV
100%
Wiregrass Realty LLC
100%
Conway Realty LLC
100%
Jackson Crossing Realty LLC
100%
Springfield Realty LLC
100%
Southtown Plaza Realty LLC
100%
Pullman Realty LLC
100%
Sunrise Mall Realty LLC
100%
Jackson West Realty LLC
70%
Wiregrass Commons Mall
90%
Conway Towne Center
70%
Jackson Crossing
90%
Springfield
90%
Shouthtown Plaza
90%
Pullman Park
70%
Sunrise Mall
90%
Jackson West
1005%
Enfield Square Realty LLC
100%
Acadiana Mall LLC
100%
Centerpointe Realty LLC
100%
Bangor Mall Realty LLC
100%
Ford City Realty LLC
100%
Bay Park Realty LLC
100%
Sierra Vista Realty LLC
90%
Hamilton Mall Realty LLC
55%
Enfield Square Mall
55%
Acadiana Mall
90%
Centerpointe
70%
Bangor Mall
55%
Ford City Mall
90%
Village at Bay Park
70%
Sierra Vista Mall
55%
Hamilton Mall

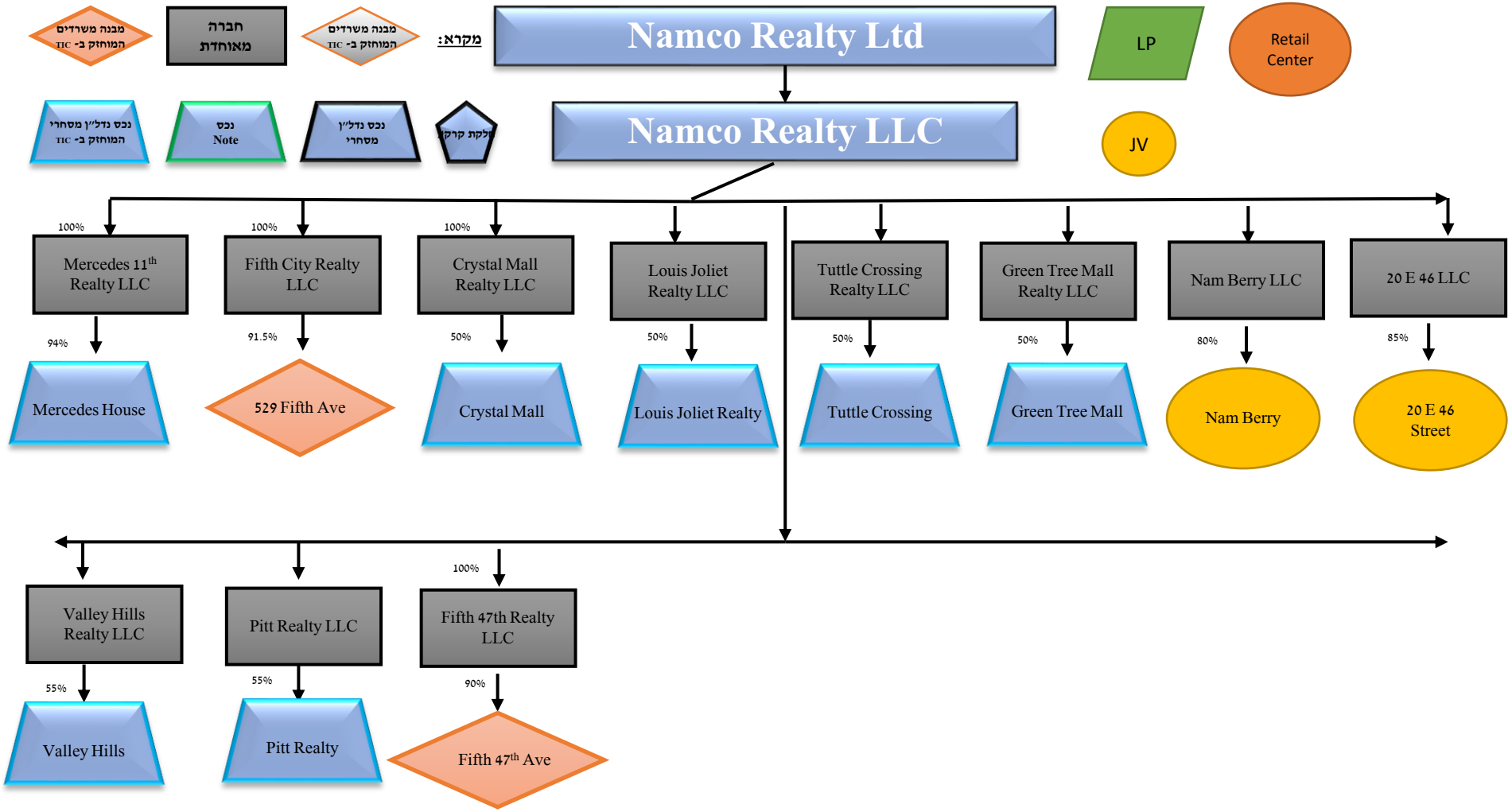

מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
נכס נדל"ן משרדי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן משרדי
חלקת קרקע
Namco Realty Ltd
Namco Realty LLC
LP
Retail Center
JV
100%
Namdar 402-404 Onderdonk LLC
85%
402-404 Onderdonk
100%
Berkshire PA Holdings LLC
95%
Berkshire Mall
100%
Concord DE Holdings LLC
95%
Concord Mall
100%
Stratford Realty LLC
90%
Stratford Mall
100%
Namdar Rogers LLC
85%
594 Rogers Ave
100%
Fairview Heights Realty LLC
90%
Fairview Heights
100%
Stonecrest GA Realty Propco LLC
90%
Stonecrest Marketplace
100%
Fountain Place Realty LLC
90%
Fountain Place
100%
Namdar East 191 LLC
70%
East 191
100%
Genesee Mall Realty LLC
70%
Genesee Mall
100%
Fort Smith Mall Realty LLC
70%
Central Mall
100%
West Valley Mall Realty LLC
55%
West Valley Mall
100%
Eastdale Realty LLC
55%
Eastdale Mall
100%
South Park Mall Realty LLC
70%
South Park Mall
100%
Westgate Mall Realty LLC
70%
Westgate Mall
%100
Brown Deer Realty WI LLC
90%
Brown Deer



*הנכס נרכש לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.


מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
Namco Realty Ltd
LP
Retail Center
נכס נדל"ן מסחרי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן מסחרי
חלקת קרקע
Namco Realty LLC
JV
100%
Namdar Volara JV LLC
50.681%
Volara Apartments
100%
Namdar Colorado Nursing JV LLC
12.5%
MLK CO Holdco LLC
100%
Namdar Owattana JV LLC
19.019%
מקרא:
Owattana Nursing Home
100%
Namdar Bluegrass JV LLC
11.78%
2504 Larkin Rd LLC
100%
NamMark Excel Hunt LLC
33.92%
EHP Houston II, LLC
100%
Namdar Spanish JV LLC
47.47
RCG Ladera SM LLC
100%
Nam Med Gulf Port LLC
16.37%
DAC Mississippi Real Estate, LLC
100%
Nam Cyclone WestGrove LLC
11.36%
Cyclone SATX Investors LLC
100%
Namdar 95 West 95 Street LLC
90%
95 West 95 Street
100%
Namdar 95 N 6th LLC
80%
95 N 6th Street
100%
Namdar 584 Myrtle LLC
85%
584 Myrtle Ave
100%
Namdar 219 Kingsland Ave LLC
85%
219 Kingsland Ave
100%
Third City Realty LLC
95%
830 3rd Ave
100%
Spring Mass Realty LLC
89%
Spring Mass
100%
Koger Office Realty LLC
90%
Koger Office
100%
South Shore Mall Realty LLC
75%
South Shore Mall


מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
Namco Realty Ltd
LP
Retail Center
נכס נדל"ן מסחרי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן מסחרי
חלקת קרקע
Namco Realty LLC
JV
100%
Nam Strategic Bachman LLC
100%
Nam Cyclone Oasis LLC
100%
Nam Emerald Tulsa Port LLC
100%
Nam Med Highland LLC
100%
Trumbull Realty LLC
100%
Wisco Retail Lender LLC
100%
Nam Med Knollwood LLC
55%
Bachman apartment complex
30.67%
Cyclone Oasis Investors LLC
100%
Tulsa Apartments
50%
Highland Nursing Homes
95%
Trumbull Realty
75%
Wisco Retail Lender
54.5%
Diversicare Healthcare Services
80%
Cyclone Oasis Holdings LLC
100%
Nam Oak Silverstone LLC
100%
Nam Living Kentucky LLC
100%
Nam Capstone Hillcrest LLC
100%
Nam Capstone Enclave LLC
100%
Nam Capstone Bartlett LLC
100%
Nam Capstone Greenview LLC
100%
Nam Cap Alpha LLC
32.92%
Oak Silverstone
33.68%
Living Kentucky
33.78%
Capstone Hillcrest
14.09%
Capstone Enclave
18.52%
Capstone Bartlett
52.30%
Capstone Greenview
21.04%
Capstone Realty


מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
חברה מאוחדת
מבנה משרדים המוחזק ב- TIC
מקרא:
Namco Realty Ltd
LP
Retail Center
נכס נדל"ן מסחרי המוחזק ב- TIC
נכס Note
נכס נדל"ן מסחרי
חלקת קרקע
Namco Realty LLC
JV
100%
Mercedes 11th Realty LLC
100%
Fifth City Realty LLC
100%
Crystal Mall Realty LLC
Louis Joliet Realty LLC
Tuttle Crossing Realty LLC
Green Tree Mall Realty LLC
Nam Berry LLC
20 E 46 LLC
94%
Mercedes House
91.5%
529 Fifth Ave
50%
Crystal Mall
50%
Louis Joliet Realty
50%
Tuttle Crossing
50%
Green Tree Mall
80%
Nam Berry
85%
20 E 46 Street
Valley Hills Realty LLC
Pitt Realty LLC
100%
Fifth 47th Realty LLC
55%
Valley Hills
55%
Pitt Realty
90%
Fifth 47th Ave

1.2. תחום הפעילות של החברה

1.2.1. נכון למועד חתימת הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה, תוך התמקדות בנדל"ן מניב מסחרי (Commercial Real Estate). תחום הפעילות כולל רכישה, השבחה, מכירה חלקית של חלקות (Parcels), ניהול ותפעול של נכסים מסחריים בעיקר בשימוש מרכזים מסחריים, משרדים ומגורים (להלן: "**תחום הפעילות**").

כמו כן, החברה מחזיקה ב-80% מהזכויות ברשת בתי קולנוע Goodrich Quality Theaters, בניירות ערך סחירים, בזכויות בהלוואות (Notes) המובטח בנדל"ן מניב וכן בזכויות שותפים מוגבלים (limited partner) בשותפיות המחזיקות נכסים ופרויקטים נדל"ן.

לפרטים בדבר מגזרי הפעילות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים.

1.2.2. החברה פועלת על פי רוב בתחום הפעילות באמצעות חברות מאוחדות[6] המחזיקות במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות LLC נוספות) במלוא זכויות הבעלות בנכסי נדל"ן המיועדים למסחר בארה"ב (הן "חברות הנכס") וכן באמצעות חברות מאוחדות (100%), המחזיקות יחד עם שותפים עסקיים של הקבוצה, בחלק בלתי מסוים (TIC[7]) בנדל"ן המשמש למסחר כאמור. לפרטים אודות הסכמי התפעול של חברות הנכס המוחזקות יחד עם שותפים וכן הסכמים בין בעלי הזכויות בנכסים המוחזקים ב-TIC, ראו סעיפים 1.16.1 ו-1.16.2, בהתאמה. יצוין כי החברה שולטת בנכסי ה-TIC ולכן הנתונים בדוחות הכספיים מתייחסים לכלל נכסי החברה במאוחד כולל אלו המוחזקים בדרך של TIC (כולל חלקם של השותפים העסקיים, זאת למעט בנוגע לנכסי TIC בהם יש לחברה שליטה משותפת). כמו כן, יצוין כי החברה מחזיקה בזכויות מיעוט בשותפים מוגבלים (limited partner) בשותפיות המחזיקות נכסים ופרויקטים נדל"ן.

לפרטים אודות הבנות קיימות עם שותפים עסקיים ביחס לרכישות קניונים עתידיים, לרבות בקשר לעדכון ההבנות האמורות, ראו בסעיף 1.14.2 להלן.

1.2.3. <u>אזורי הפעילות</u>

לחברה פריסה גיאוגרפית נרחבת בתחום פעילותה. נכון למועד הדוח, נכסיה של החברה פזורים על פני 29 מדינות בארה"ב, במזרח ובמערב התיכון של ארה"ב. בשל הפיזור הגיאוגרפי הנרחב כאמור, החברה מפלחת את נכסיה ל-5 אזורים עיקריים, כאשר יתרת הנכסים מתוארים תחת קטגוריה "אחר".

האזורים העיקריים שלפיהם מוצגים נתוני המצרף של החברה, הינם: ניו יורק, קליפורניה, פנסילבניה, קונטיקט ואילינוי ויתרת הנכסים בפורטפוליו החברה מתוארים תחת קטגוריה "אחר".

---

6 חברות מאוחדות (100%) וחברות בהן קיימים שותפים.

7 Tenants in common - בדומה להחזקה במושע בישראל, כאשר לכל שותף חלק בלתי מסוים בכל חלק בנכס, בהתאם לשיעור החזקותיו.

1.2.4. להלן פרטים אודות נכסי הנדל"ן של החברה לשנת 2023 וליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד הדוח

1.2.4.1. להלן פרטים אודות נכסי החברה לשימוש מרכזים מסחריים, ללא חלוקה לאזורים (לפי 100%, באלפי דולר אלא אם צוין אחרת):

#	שם הנכס מדינה	מכירת חלקות במהלך שנת הדיווח לפרטים ראו בטבלה 1.2.7 להלן	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.1	NW Arkansas Mall ארקנסו	-	47.50%	456,448	3,875	2,792	45,700	18,304	19/12/2024	40.05%	דצמבר 2015	87%
.2	Uniontown Mall פנסילבניה	V	47.50%	659,872	787	547	24,300	1,843	01/02/2026	7.58%	יולי 2015	53%
.3	Citadel Mall קולורדו	-	47.50%	402,715	3,016	2,445	37,900	10,682	01/01/2037	28.19%	דצמבר 2015	81%
.4	College Square Mall איווה (***)	-	47.50%	284,342	535	508	6,200	(^)	-	-	אוקטובר 2014	56%
.5	Nittany Centre פנסילבניה	-	95%	341,064	895	483	21,600	6,651	01/09/2039	30.79%	ספטמבר 2014	72%
.6	Towanda Strip Mall פנסילבניה	-	90%	255,378	1,291	1,103	14,600	3,312	[8]01/02/2024	22.68%	ינואר 2016	87%
.7	Voorhees Center ניו ג'רזי (***)	-	47.50%	229,579	(745)	(873)	10,100	(^)	-	-	אוקטובר 2015	35%
.8	North Hanover Centre פנסילבניה (***)	-	95%	248,918	332	(50)	14,830	6,696	01/10/2039	45.15%	ספטמבר 2014	44%
.9	West Palm Beach Strip Mall פלורידה	-	95%	123,775	426	216	16,300	2,988	9 20/10/2023	18.33%	דצמבר 2014	87%
.10	Jacksonville Shopping Strip פלורידה	-	98%	216,835	775	483	13,000	5,026	12/09/2032	38.66%	ספטמבר 2013	55%
.11	Chambersburg Mall פנסילבניה (***)	-	45%	449,725	(314)	(546)	14,900	3,564	26/11/2023	23.92%	נובמבר 2013	-
.12	John Gold ניו יורק	-	95%	8,000	155	(129)	9,300	3,649	[10]01/04/2028	39.24%	יוני 2014	52%
.13	Regency Shopping Mall פלורידה (***)	-	45%	717,847	(294)	(500)	19,300	(^)	-	-	פברואר 2014	12%
.14	West 46th11 ניו יורק	-	95%	6,960	371	6	10,100	3,876	1201/04/2028	38.38%	יוני 2014	80%
.15	Centereach Commons ניו יורק	-	100%	47,583	825	379	12,700	7,831	1328/06/2028	61.66%	דצמבר 2009	83%

[8] החברה מנהלת מו"מ עם המלווה לצורך הארכת מועד ההלוואה.

9 לאחר הארכה.

10 הלוואה מחודש אפריל 2023 אשר מימנה מחדש את ההלוואה הקודמת בנכס. לפרטים ראו סעיף 1.11.6 להלן.

11 נכס מסחרי הכולל ארבע יחידות דיור.

12 הלוואה מחודש אפריל 2023 אשר מימנה מחדש את ההלוואה הקודמת בנכס. לפרטים ראו סעיף 1.11.6 להלן.

13 הלוואה מחודש יוני 2023 אשר מימנה מחדש את ההלוואה הקודמת בנכס. לפרטים ראו סעיף 1.11.6 להלן.

#	שם הנכס מדינה	מכירת חלקות במהלך שנת הדיווח לפרטים ראו בטבלה 1.2.7 להלן	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.16	Park Hillside ניו יורק	-	100%	20,000	431	277	7,500	3,298	1407/10/2025	43.97%	דצמבר 2008	0%[15]
.17	Broom 302 ניו יורק	-	90%	3,864	212	(32)	5,000	2,174	1606/10/2025	43.49%	מאי 2013	100%
.18	River Street Strip Mall אוהיו	-	97%	146,789	424	297	4,620	2,122	01/10/2025	45.94%	מרץ 2015	70%
.19	West Mansfield Shopping Strip אוהיו (***)	-	97%	157,527	16	(155)	1,670	1,318	03/12/2025	78.90%	מרץ 2015	11%
.20	Coram 112 ניו יורק	-	100%	28,000	66	(25)	5,700	2,123	07/10/2025[17]	37.25%	מאי 2012	100%
.21	Severance Town Center אוהיו (***)	-	90%	501,402	649	620	13,960	(^)	-	-	מאי 2016	42%
.22	Lakes Mall מישיגן	-	90%	254,134	1,005	399	14,290	13,165	19/07/2026	92.13%	יולי 2016	83%
.23	Northfield Mall אילנוי (***)	-	47.50%	356,983	(115)	(241)	6,500	(^)	-	-	יולי 2016	39%
.24	Westland Mall מישיגן	-	47.50%	223,854	1,104	403	22,700	5,387	05/12/2026	23.73%	דצמבר 2016	54%
.25	River Oaks Mall אילינוי	-	70%	764,577	3,411	2,467	27,000	1,083	[18]10/02/2029	4.01%	פברואר 2017	80%
.26	Gulf View Square Mall פלורידה	-	70%	292,347	770	600	16,500	654	[19]22/06/2022	3.96%	פברואר 2017	50%
.27	Crossroads Mall West Virginia וירג'ינה (***)	-	70%	373,125	3,294	2,838	29,500	3,523	01/04/2026	11.94%	ינואר 2017	96%
.28	Crossroads Mall (Waterloo Iowa) איווה	-	70%	643,059	(599)	(612)	7,100	(^)	-	-	ינואר 2017	27%
.29	Beaver Valley Mall פנסילבניה	-	70%	927,675	1,592	1,292	32,900	3,397	30/11/2026	10.33%	ינואר 2017	73%
.30	Landings אילינוי	-	90%	311,408	1,954	1,758	9,400	2,861	01/04/2043	30.44%	פברואר 2017	43%
.31	Conestoga נברסקה	הנכס נמכר במלואו במהלך חודש מרץ 2023	-	-	340	290	-	-	-	-	יוני 2017	-
.32	Logan Valley Mall פנסילבניה	-	70%	767,909	2,260	1,103	35,800	20,784	01/05/2028	58.06%	אוגוסט 2017	70%

14 לאחר הארכה.

15 במהלך חודש אוקטובר 2023 הסתיימה תקופת השכירות של השוכר היחיד בנכס (אשר איכלס את מלוא שטחי הנכס).

16 לאחר הארכה.

17 לאחר הארכה.

18 הלוואה מחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשר מימנה מחדש את ההלוואה הקודמת בנכס. לפרטים ראו סעיף 1.11.6 להלן.

19 ההלוואה האמורה נפרעה במלואה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

#	שם הנכס מדינה	מכירת חלקות במהלך שנת הדיווח לפרטים ראו בטבלה 1.2.7 להלן	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.33	Fallen Timbers אוהיו	-	90%	334,342	877	166	17,100	10,505	15/12/2027	61.43%	דצמבר 2017	72%
.34	Cache Valley Mall יוטה (***)	-	55%	265,539	983	397	21,300	8,368	4/1/2028 & 8/14/2038	39.29%	דצמבר 2017	60%
.35	Tuscola Outlet אילינוי (***)	-	90%	250,439	143	(54)	5,250	2,686	14/3/2024	51.16%	דצמבר 2017	34%
.36	Heritage Mall אורגון	V	55%	207,954	983	651	9,700	4,232	01/09/2033 & 01/10/2023	43.63%	מרץ 2018	58%
.37	Wenatchee Valley Mall וושינגטון	-	55%	277,491	1,539	1,142	22,200	6,485	01/08/2033	29.21%	מרץ 2018	86%
.38	Chapel Hills קולרדו	-	70%	559,164	4,135	3,108	46,500	15,650	31/12/2023[20]	33.66%	מרץ 2018	85%
.39	Wiregrass Commons Mall אלבמה	-	70%	299,884	1,530	919	15,300	11,904	10/06/2034	77.80%	אוגוסט 2018	70%
.40	Conway Towne Center ארקנסו	-	90%	273,596	1,343	795	15,100	8,331	12/10/2028	55.17%	אוקטובר 2018	88%
.41	Jackson Crossing מישיגן	V	70%	374,329	2,614	2,096	27,100	10,557	01/11/2026	38.96%	נובמבר 2018	88%
.42	Southtown Plaza ניו יורק	-	90%	505,153	2,329	1,519	27,000	13,147	01/11/2028	48.69%	נובמבר 2018	59%
.43	Pullman Park אילינוי	-	90%	72,523	1,090	890	13,400	3,871	05/05/2024	28.89%	אוקטובר 2018	100%
.44	Sunrise Mall קליפורניה (***)	-	55%	581,788	(69)	(1,331)	32,400	13,077	[21]19/02/2024	40.36%	דצמבר 2018	76%
.45	Enfield Square Mall קוניטיקט	V	55%	636,921	(1,211)	(1,337)	18,300	(^)	-	-	ינואר 2019	31%
.46	Acadiana Mall לואיזיאנה	-	55%	489,631	6,483	4,852	63,400	25,306	10/04/2034	39.91%	פברואר 2019	90%
.47	Centerpointe אילינוי	V	90%	212,193	444	400	12,881	(^)	-	-	פברואר 2019	35%
.48	Bangor Mall מיין	-	70%	473,149	1,429	1,344	12,800	625	16/03/2026	4.88%	יולי 2019	57%
.49	Ford City אילינוי (***)	-	55%	918,485	1,698	1,209	42,200	5,050	5/9/2025	11.97%	יולי 2019	63%
.50	Bay Park ויסקונסין	-	90%	180,754	1,324	955	15,200	6,355	03/05/2024	41.81%	יולי 2019	95%
.51	Sierra Vista Mall קליפורניה	-	70%	505,749	6,802	5,519	56,800	22,254	15/08/2034	39.18%	אוגוסט 2019	85%
.52	Hamilton Mall ניו ג'רזי	-	55%	1,042,928	3,247	2,266	32,000	10,461	01/09/2036	32.69%	אוגוסט 2019	91%

[20] החברה מנהלת מו"מ עם המלווה לצורך הארכת מועד ההלוואה.

[21] החברה מנהלת מו"מ עם המלווה לצורך הארכת מועד ההלוואה.

#	שם הנכס מדינה	מכירת חלקות במהלך שנת הדיווח לפרטים ראו בטבלה 1.2.7 להלן	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.53	Fairview Heights אילינוי	-	90%	197,142	767	481	11,500	5,943	01/11/2044	51.68%	יולי 2019	52%
.54	Stonecrest Marketplace ג'ורג'יה	-	90%	264,789	2,407	2,071	26,700	6,606	01/11/2044	24.74%	יולי 2019	98%
.55	Stratford אילנוי (***)	הנכס נמכר במלואו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.	90%	600,705	(498)	(757)	8,750	4,547	01/02/2045	51.97%	אוגוסט 2019	20%
.56	Fountain Place Shopping Center ווסט ורג'יניה	-	90%	110,965	1,139	846	15,000	5,903	20/03/2025	39.35%	נובמבר 2019	98%
.57	Central Mall (Fort Smith) אריזונה	-	70%	607,611	2,373	1,840	27,500	9,600	01/04/2035	34.91%	דצמבר 2019	89%
.58	Genesee Mall מישיגן	-	70%	562,769	2,129	1,542	22,700	11,786	05/03/2031	51.92%	דצמבר 2019	47%
.59	South Park Mall טקסס	-	70%	502,469	7,643	6,596	78,690	22,233	15/01/2034	28.25%	ינואר 2020	96%
.60	Westgate Mall טקסס	-	70%	510,091	5,365	4,504	37,300	15,949	01/05/2035	42.76%	ינואר 2020	59%
.61	Concord Mall דלוואר	-	95%	629,452	1,920	1,269	43,000	14,945	15/01/2025	34.76%	ינואר 2020	93%
.62	Eastdale Mall אלבמה	-	55%	466,933	1,965	1,519	20,800	7,098	01/03/2035	34.12%	ינואר 2020	75%
.63	West Valley Mall קליפורניה	V	55%	484,677	2,489	1,743	38,400	12,447	01/06/2035 & 21/12/2045	32.41%	אפריל 2020	72%
.64	Mesilla Valley Mall ניו-מקסיקו	V	98.75%	395,382	5,203	4,541	32,900	12,996	05/08/2025	39.50%	מאי 2020	85%
.65	Meriden Realty קונטיקט	-	97.75%	600,192	2,038	1,627	21,200	7,384	10/09/2026	34.83%	יוני 2020	67%
.66	Berkshire Mall פנסילבניה	-	95%	778,848	3,551	3,444	48,500	5,268	16/07/2025	10.86%	יוני 2020	67%
.67	Hickory Point Mall אלינוי	-	55%	728,297	1,234	942	8,000	4,394	01/01/2036 & 15/06/2026	54.92%	אוגוסט 2020	46%
.68	Country Club Mall מרילנד	-	95%	319,918	1,212	1,042	16,700	2,924	30/10/2027	17.51%	אפריל 2021	70%
.69	Brown Deer ויסקונסין (***)	-	90%	448,888	1,563	1,209	17,400	7,285	01/09/2027	41.87%	אפריל 2021	44%
.70	Gallery at South Dekalb ג'ורג'יה	-	55%	439,386	2,857	2,176	40,300	13,198	30/08/2029	32.75%	ינואר 2022	60%
.71	Marley station mall גלן בורני, מרילנד	-	90%	834,387	670	101	11,500	(^)	-	-	אפריל 2022	55%

#	שם הנכס מדינה	מכירת חלקות במהלך שנת הדיווח לפרטים ראו בטבלה 1.2.7 להלן	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.72	Florence Mall פלורנס, קנטקי	-	55%	370,600	5,173	3,925	52,900	26,994	22[22]17/03/2028	51.03%	יוני 2022	82%
.73	River Valley Mall לאנקסטר, אוהיו	-	55%	460,049	1,115	899	9,800	4,402	2324/08/2028	44.92%	דצמבר 242022	56%
.74	South Shore Mall Bay Shore, מדינת ניו יורק[25]	-	55%	934,641	9,267	7,762	147,000	28,395	2601/04/2038	19.32%	דצמבר 2022	88%
.75	Trumbull Mall Trumbull, קונטיקט	-	55%	1,127,449	14,070	8,036	93,700	98,356	01/03/2025	100%	דצמבר 2022	81%
.76	Valley Hills, היקורי, צפון קרוליינה	-	55%	324,483	4,632	1,570	36,000	23,174	[27]01/07/2026	64.37%	מרץ 2023	91%
.77	Crystal Mall (Waterford, Connecticut)	-	(#)50%	535,494	2,424	2,347	9,527	6,136	10/12/2028	64.40%	יוני 2023	69%
.78	Louis Joliet Mall (Joliet, Illinois)	-	(#)50%	323,428	7,962	7,401	31,415	23,284	28/09/2028	74.12%	יוני 20233	95%
.79	Tuttle Crossing (Dublin, Ohio)	-	(#)50%	378,150	2,700	1,553	19,500	14,455	10/12/2028	74.13%	ספטמבר 2023	77%
.80	Pittsburg Mills (Tarentum, Pennsylvania)	-	55%	1,151,888	1,500	605	58,400	6,474	1/10/2033	11.09%	ספטמבר 2023[28]	65%
.81	Green Tree Mall	-	(#)50%	532,626	3,000	3,000	23,000	-	[29]25/03/2029	-	דצמבר 2023	94%
.82	Broadville Building ניו יורק	-	100%	23,276	531	357	8,200	4,194	01/04/2025	51.15%	אוקטובר 2009	100%
.83	Nam Park Place ניו יורק	-	100%	75,093	(471)	(846)	10,240	6,719	01/12/2027	65.62%	דצמבר 2022	-
	סה"כ	**-**	**-**	**34,403,709**	**164,387**	**116,994**	**2,043,423**	**728,264**	**-**	**-**	**-**	**-**

(*) חישוב ה-NOI וה-FFO לנכסים שנרכשו במהלך החציון הראשון של שנת 2023 הינו בגילום שנתי. חישוב ה-NOI וה-FFO לנכסים שנרכשו בחציון השני של שנת 2023 או לאחר תאריך הדוחות הכספיים הינו בהתאם להערכת הנהלת החברה, על בסיס הסכמי שכירות חתומים.

(**) שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 או בהתאם למכתב מאת מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בהערכת השווי נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

---

22 מימון מחודש מרץ 2023. יצוין כי עובר למימון האמור הנכס לא היה משועבד. לפרטים אודות המימון ראו סעיף 1.11.6 להלן.

23 מימון מחודש יולי 2023. יצוין כי עובר למימון האמור הנכס לא היה משועבד. לפרטים אודות המימון ראו סעיף 1.11.6 להלן.

24 בחודש אפריל 2022 החברה רכשה הלוואה בכירה (Note) המובטחת בשעבוד ראשון על הנכס האמור ולמעשה נכנסה בנעלי המלווה הבכיר בהלוואה. בהמשך לכך, בחודש דצמבר 2022, הגיעה החברה להסכמה עם הלווה וקיבלה את הבעלות בנכס בהליך של העברת זכויות חלף פתיחת הליך מימוש הבטוחה (deed in lieu of foreclosure).

25 לפרטים אודות עסקה משולבת לרכישת נכס זה והנכס Trumbull להלן, ראו סעיף 1.7.5 להלן.

26 מימון מחודש מרץ 2023. יצוין כי עובר למימון האמור הנכס לא היה משועבד. לפרטים אודות המימון ראו סעיף 1.11.6 להלן.

27 הזכויות בנכס נרכשו למעשה מהמלווה הבכיר בנכס במסגרת הליך כינוס נכסים (Receivership) ובדרך של המחאת החוב הבכיר בנכס לחברה. לפרטים ראו ביאור 7ט5 לדוחות הכספיים.

28 זכויות בעל השליטה בנכס (55%) הועברו לחברה ללא תמורה במזומן בחודש ספטמבר 2023. לפרטים ראו בסעיף 1.1.7.5 להלן וסעיף 4.9 לפרק ד' להלן.

29 ההלוואה הקיימת בנכס ניטלה בחודש מרץ 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. לפרטים אודות המימון ראו סעיף 1.11.6 להלן.

(***) נכסים שהגיעו למיצוי פוטנציאל התשואה מהם (בגינם רשמה החברה לאורך השנים תשואות שוטפות ותשואות IRR גבוהות מאוד) ובהתאם לכך היא פועלת למימושם. להערכת הנהלת החברה אותם נכסים הם בעלי ערך "Redevelopment" לרוכשים פוטנציאלים ושווי הנכס ריק עשוי להיות משמעותית גבוה יותר מאשר כמושכר או מושכר חלקית. מטבע הדברים וכחלק מאסטרטגיית החברה, נכסים אלו משפיעים לשלילה על מספר פרמטרים תפעוליים (כגון התפוסה, ה-NOI, ה-FFO ועוד). החברה תוכל להשתמש במקורות ממכירת אותם נכסים לצורך יצירת ערך בנכסים אחרים.

(^) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הנכס אינו משועבד לטובת גורם מממן כלשהו.

(#) 50% הינו חלק החברה עד להחזר מלוא השקעת השותפים בכל אחת מהרכישות האמורות. לאחר מכן, יעמדו שיעורי האחזקה של החברה והשותפים בכל אחת מההשקעות על 70% ו-30%, בהתאמה (חלף 50%/50%). למידע אודות עדכון להבנות הקיימות עם שותפים עסקיים ביחס לרכישת קניונים, ראו סעיף 1.14.2 להלן.

1.2.4.2. להלן פרטים אודות נכסי החברה לשימוש משרדים (לפי 100%, באלפי דולר אלא אם צוין אחרת):

#	שם הנכס מדינה	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.84	Islandia ניו יורק	70%	152,432	427	(95)	27,400	9,967	03/12/2025	36.38%	מרץ 2015	53%
.85	Springfield אילינוי	90%	148,081	774	630	8,400	1,143	20/02/2024[30]	13.60%	נובמבר 2018	57%
.86	341-345 7th Ave מנהטן, ניו יורק	85%	218,559	2,068	(3,089)	107,800	84,349	09/09/2026	78.25%	ספטמבר 2021	53%
.87	Koger Office Space31 טלהסי, פלורידה	90%	824,157[32]	1,657	738	54,800	18,555	3317/03/2028	33.86%	יוני 2022	31%
.88	Springfield Mass ספרינגפילד, מסטוצ'יסט	88.75%	188,106	659	636	5,000	(^)	-	-	מרץ 2022	68%
.89	830 Third Avenue מנהטן, ניו יורק	95%	149,258	87	(3,197)	68,300	52,758	29/08/2026	77.24%	אוגוסט 2022	18%
.90	Fifth 47th Realty LLC (587 5th Ave) מנהטן, ניו יורק	90%	45,089	766	373[34]	41,800	במהלך חודש אוגוסט 2023, זכויות החברה בנכסים אלו שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג'), ראו בחלק החמישי לפרק ב' בדבר דוח הדירקטוריון.[35]			ינואר 2023[36]	93%
.91	529 Fifth Avenue מנהטן, ניו יורק	91.5%	281,460	2,257	(2,101)[37]	107,609				יוני 2023	63%
	סה"כ	-	**2,007,142**	**8,695**	**(6,105)**	**421,109**	**166,772**	-	-	-	-

(*) חישוב ה-NOI וה-FFO לנכסים שנרכשו במהלך החציון הראשון של שנת 2023 הינו בגילום שנתי. חישוב ה-NOI וה-FFO לנכסים שנרכשו בחציון השני של שנת 2023 או לאחר תאריך הדוחות הכספיים הינו בהתאם להערכת הנהלת החברה, על בסיס הסכמי שכירות חתומים.

(**) שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 או בהתאם למכתב מאת מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בהערכת השווי נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

(^) נכון למועד הדוח הנכס אינו משועבד לטובת גורם מממן כלשהו.

---

30 החברה מנהלת מו"מ עם המלווה לצורך הארכת מועד ההלוואה.

31 כפי שנמסר לחברה ממוכר הנכס, הנכס מצוי בהליך של שינוי הייעוד המותר בנכס (Rezoning) לשימוש מגורים. שינוי הייעוד כפוף, בין היתר, לקבלת אישורים רגולטוריים ואין כל ודאות שאלו אכן יתקבלו.

32 במהלך שנת הדיווח נמכרה בנכס חלקה (Parcel). לפרטים ראו בטבלה 1.2.7 להלן.

33 הלוואה מחודש מרץ 2023 אשר מימנה מחדש את ההלוואה הקודמת בנכס. לפרטים ראו סעיף 1.11.6 להלן.

34 כולל הוצאות ריבית בגין אגרות חוב (סדרה ג') המיוחסות לנכס.

35 הלוואת הגישור הבכירה אשר שימשה לרכישת הנכס 529 Fifth Avenue נפרעה והוחלפה באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') ושעבוד הנכס לטובת המחזיקים. לפרטים אודות רכישת הנכס האמור ואודות הלוואת הגישור הבכירה (אשר כאמור נפרעה במלואה), ראו בהתאמה סעיפים 1.7.5 ו-1.11.6 להלן.

36 בנובמבר 2022 החברה רכשה הלוואה בכירה (Note) המובטחת בשעבוד ראשון על הנכס האמור ולמעשה נכנסה בנעלי המלווה הבכיר בהלוואה. בהמשך לכך, ביום 18 בינואר 2023, הגיעה החברה להסכמה עם הלווה וקיבלה את הבעלות בנכס (כשוכר בחכירה לדורות של הנכס) בהליך של העברת זכויות חלף פתיחת הליך מימוש הבטוחה (deed in lieu of foreclosure). במהלך חודש אוגוסט 2023 כאמור, שועבד הנכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

37 בהתאם להערכת ההנהלה לפי חוזי שכירות חתומים והוצאות ריבית בגין אגרות חוב (סדרה ג') המיוחסות לנכס.

כמו כן, במהלך חודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה רכישה של שטחי מסחר (Retail) ומשרדים בבניין משרדים בעיר שיקאגו, אילינוי, בתמורה לסך של כ-23 מיליון דולר. לפרטים אודות ההלוואה אשר שימשה למימון הרכישה ראו סעיף 1.11.6 להלן.

1.2.4.3. להלן פרטים אודות נכסי החברה לשימוש מגורים (חלק בעירוב שימוש למסחר) (באלפי דולר אלא אם צוין אחרת):

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, נתונים כספיים בטבלה להלן מוצגים לפי חלק החברה, למעט בקשר לנכס Mercedes House (המוצג לפי 100%). לפרטים ראו ביאור 2ב(1)ב לדוחות הכספיים.

#	שם הנכס מיקום	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	מס' יח"ד (בשכירות חופשית)	מס' יח"ד (בשכירות RS)[38]	שטח מסחרי (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023[39]	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.92	558 East 191 מנהטן, ניו יורק	70%	17,500	13	9	-	529	274	11,760	6,433	10/12/2031	54.70%	אפריל 2021	100%
.93	128 East 86t ברונקס, ניו יורק	85%	12,680	11	1	2 יחידות בשטח 5,203 ר"ר	79	(303)	14,450	5,180	06/11/2024[40]	35.85%	מאי 2021	93%
.94	9th Ave מנהטן ניו יורק (#)	85%	31,301	12	8	12 יחידות בשטח 19,025 ר"ר	900	160	36,380	17,460	10/01/2027 - הלוואה בכירה; 30/6/2024 - הלוואת בנייה הנחותה לחוב הבכיר	47.44%	יוני 2021	97%
.95	548 East 183 St ברונקס, ניו יורק	85%	20,098	35	-	3 יחידות בשטח 2,850 ר"ר	(72)	(719)	11,475	6,152	01/07/2024	53.61%	יוני 2021[41]	57%
.96	30 East 14th Street מנהטן, ניו יורק	30%	20,900	16	-	2 יחידות בשטח 5,000 ר"ר	607	412	8,490	3,847	17/07/2031	45.32%	יוני 2021	74%
.97	117 West 57th Street מנהטן, ניו יורק	85%	9,755	3	5	1 יחידות בשטח 3,510 ר"ר	1	(435)	7,650	5,373	06/11/2024	70.24%	נובמבר 2021	87%
.98	2651 Broadway מנהטן, ניו יורק	85%	36,730	56	-	3 יחידות בשטח 2,800 ר"ר	(350)	(1,389)	17,595	10,146	08/10/2024	59.09%	נובמבר 2021	14%
.99	Namdar Bedford LLC מנהטן, ניו יורק	70%	10,150	1	16	2 יחידות בשטח 1,353 ר"ר	28	(189)	10,710	3,911	10/01/2027	36.51%	דצמבר 2021	51%
.100	Namdar Rogers ברוקלין, ניו יורק	85%	7,664	1	6	2 יחידות בשטח 1,450 ר"ר	(27)	(65)	3,230	(^)	-	-	אפריל 2022[42]	84%

[38] יח"ד המושכרות תחת תכנית ייצוב שכר דירה (Rent Stabilization) של מדינת ני יורק. לפרטים ראו סעיף 1.7.1.3 להלן.

[39] יצוין כי בחלק מהנכסים החוב מורכב מהלוואה בכירה ומהלוואת בנייה (Building Loan), ביניהן קיים Cross-Default (הפרה צולבת). יצוין כי השעבוד להבטחת הלוואת הבנייה נחות לשעבוד להבטחת ההלוואה הבכירה.

[40] חלף 5/11/2023, לאחר הארכה. יצוין כי החוב האמור ניטל על ידי חברות נכס זה וחברות הנכס 128 East 86 Street כלוות במשותף ומובטח בין היתר, באמצעות שעבוד על שני הנכסים האמורים.

[41] בינואר 2021 החברה רכשה בנכס האמור הלוואה בכירה (Note) המובטחת בשעבוד ראשון על הנכס האמור ולמעשה נכנסה בנעלי המלווה הבכיר בהלוואה. זאת, בתמורה לסך של כ-4,125 אלפי דולר (חלק החברה כ-3,506 אלפי דולר). בהמשך לכך, ביום 24 ביוני 2021, רכשה החברה את הנכס ובמסגרת עסקת הרכישה, שילם הלווה ב-Note סך של כ-5,220 אלפי דולר כהחזר ההלוואה (מתוכם סך של 1,075 אלפי דולר נבעו מריבית פיגורים בגין ההלוואה). תאריך הרכישה בטבלה לעיל הינו מועד רכישת הנכס כאמור.

[42] בחודש מרץ 2022 החברה רכשה הלוואה בכירה (Note) המובטחת בשעבוד ראשון על הנכס האמור ולמעשה נכנסה בנעלי המלווה הבכיר בהלוואה. בהמשך לכך, בחודש אפריל 2022, הגיעה החברה להסכמה עם הלווה וקיבלה את הבעלות בנכס בהליך של העברת זכויות חלף פתיחת הליך מימוש הבטוחה (deed in lieu of foreclosure).

#	שם הנכס מיקום	שיעור החזקה בנכס	שטח כולל (SF)	מס' יח"ד (בשכירות חופשית)	מס' יח"ד (בשכירות RS)[38]	שטח מסחרי (SF)	NOI לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (*)	שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2023 (**)	יתרת חוב בגין הנכס ליום 31.12.2023[39]	מועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס)	מועד רכישה	שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023
.101	Onderdonk קווינס, ניו יורק	85%	9,300	4	6	2 יחידות בשטח 800 ר"ר	(35)	(150)	2,890	2,062	01/07/2032	71.35%	יוני 2022	90%
.102	310-312 Manhattan Ave מנהטן, ניו יורק	85%	44,622	12	43	-	(204)	(1,067)	14,195	8,491	01/09/2024[43]	58.42%	יוני 2022	51%
.103	219 Kingsland Ave ברוקלין, ניו יורק	85%	10,380	-	16	-	(87)	(209)	4,760	2,331	01/09/2027	48.96%	אוגוסט 2022	43%
.104	95 West 95th Street מנהטן, ניו יורק	90%	308,302	68	179	11 יחידות בשטח 35,002 ר"ר	(45)	(2,782)	59,625	43,800	01/12/2027	73.46%	דצמבר 2022	88%
.105	584 Myrtle Avenue ברוקלין, ניו יורק	85%	8,235	3	5	1 יחידות בשטח 700 ר"ר	122	(180)	4,080	3,771	01/04/2026	92.44%	דצמבר 2022	89%
.106	Namdar 2505 Hoffman ברונקס, ניו יורק	85%	35,624	31	19	-	186	130	15,470	4,289	01/03/2033	26.99%	פברואר 2023	50%[44]
.107	315 East 58th Street מנהטן, ניו יורק	70%	8,963	7	3	-	(191)	(134)	2,170	1,859	01/03/2028	85.65%	מרץ 2023	0%[45]
.108	Mercedes House מנהטן, ניו יורק	94%	144,328	67	108	-	6,243	2,242	100,125	76,953	01/04/2028	76.86%	אפריל 2023	95%
	סה"כ	**-**	**736,137**	**424**	**340**	**41 יחידות בשטח 77,693 ר"ר**	**7,684**	**(4,404)**	**325,055**	**202,058**	**-**	**-**	**-**	**-**

(*) חישוב ה-NOI וה-FFO לנכסים שנרכשו במהלך החציון הראשון של שנת 2023 הינו בגילום שנתי. חישוב ה-NOI וה-FFO לנכסים שנרכשו בחציון השני של שנת 2023 או לאחר תאריך הדוחות הכספיים הינו בהתאם להערכת הנהלת החברה, על בסיס הסכמי שכירות חתומים.

(**) שווי הוגן בהתאם להערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 או בהתאם למכתב מאת מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בהערכת השווי נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

(^) נכון למועד הדוח הנכס אינו משועבד לטובת גורם מממן כלשהו.

(#) הנכס מורכב מחמישה בניינים כאשר אחד הבניינים מושכר בעיקר לטובת עסקת להשכרת חדרים לטווח קצר (על בסיס לילי).

בחלק מהבניינים קומות הקרקע משמשות לצרכי מסחר ומושכרת לעסקים מקומיים, בהיקפים שאינם מהותיים ביחס לכלל דמי השכירות המופקים מנכסי המגורים[46].

רכישות נכסי המגורים המתוארות לעיל בוצעו החל משנת 2021 כחלק מהרחבה וגיוון של אפיקי ההשקעה של החברה, כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 1.7.5 להלן ובהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה כמפורט בסעיף 1.17 להלן.

---

[43] חלף 1 בספטמבר 2027, כפי שצוין בסעיף 1.11.5 בפרק א' לדוח תקופתי 2022. הלווה רשאי להאריך את מועד הפירעון עד ליום 1 בספטמבר 2027, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים הקבועים בהסכם ההלוואה, בין היתר, מתן הודעה מראש, השלמת עבודות השיפוץ בנכס והארכת מועד הפירעון של הלוואת הבנייה הקיימת בנכס בהתאם.

[44] נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד פרסום הדוח, הנכס מצוי בשלבי שיפוץ מתקדמים.

[45] נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד פרסום הדוח, הנכס מצוי בשלבי שיפוץ מתקדמים.

[46] ובוודאי זניחים ביחס להיקף הכנסות החברה.

חלק החברה בתזרים השיורי (לאחר תשלומי ריבית וקרן לחוב הבכיר וחלק המיעוט) מהנכסים המפורטים בסעיפים 1.2.4.1, 1.2.4.2 ו-1.2.4.3 לעיל הינו בסך של כ-77.7 מיליון דולר (לא כולל הפרשה לחובות מסופקים). בשנת 2023 חלק החברה בתזרים הנקי ממכירת חלקות הינו כ-21.5 מיליון דולר (חלק החברה נטו בתזרים). חלק החברה בדמי הניהול החדשים (כהגדרת המונח בסעיף 1.14.2 להלן) הינו כ-19,182 אלפי דולר.

.1.2.5 <u>להלן פרטים אודות הלוואות (Note) שנרכשו על ידי החברה, ללא חלוקה לאזורים (לפי 100%, באלפי דולר אלא אם צוין אחרת) : (*)</u>

#	שם הנכס המשועבד מדינה	שימוש עיקרי של הנכס המשועבד	שיעור החזקה בהלוואה	שווי בספרים ליום 31 בדצמבר 2023	הכנסות מריבית לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (**)	מועד פירעון סופי של ההלוואה (**)	מועד רכישת ההלוואה	הערות
	Namdar East Village Holdings LLC ניו יורק	מעורב – מגורים ומסחר	90%	15,183	-	-	ינואר 2022	זכויות החברה ב-Note בגין הנכס משועבדות להבטחת הלוואה מיום 8 בינואר 2022, שנטל המלווה ב-Note בסך של כ-8.750 מיליון דולר.
	Namdar 59-63 N 6th ברוקלין, ניו יורק	מגורים	55%	16,079	-	-	אפריל 2022	הרכישה מומנה בחלקה באמצעות מימון חיצוני בסך של כ-13.9 מיליון דולר. ההשקעה מוצגת במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
	2250 Grand Concourse ברונקס, ניו יורק	מגורים	85%	2,675	-	-	יוני 2022	זכויות החברה ב-Note בגין הנכס משועבדות להבטחת הלוואה מיום 14 באוקטובר 2022, שנטל המלווה ב-Note בסך של כ-2 מיליון דולר. ההשקעה מוצגת במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
	Namdar 421 E 12 LLC ניו יורק	מעורב – מגורים ומסחר	80%	7,900	-	-	יוני 2022	הרכישה מומנה בחלקה באמצעות מימון חיצוני בסך של כ-5.9 מיליון דולר. ההשקעה מוצגת במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
	Wisco Retail Lender LLC ויסקונסין	מרכז מסחרי	85%	2,839	-	-	ספטמבר 2022	- ההשקעה מוצגת במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
	20 East 46th street מנהטן, ניו יורק	משרדים	85%	11,558	-	-	אוגוסט 2023	ה-NOTE האמור מובטח באמצעות שעבוד על זכויות החכירה בנכס (Ground Lease). ההשקעה מוצגת במסגרת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

(*) יובהר כי החברה רכשה הלוואות בכירות (Notes) המובטחות בשעבוד ראשון על הנכסים האמורים ולמעשה נכנסה בנעלי המלווים הבכירים בהלוואות. נכון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה בנכסים אלו ואינה זכאית לתזרים הנובע מהם.

(**) נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח הלווים נמצאים בהפרה והתשלומים בגין ה-Notes (קרן וריבית) אינם מתבצעים בפועל. בכוונת החברה לפעול למימוש ה-Notes בהתאם לאסטרטגיה העסקית שלה.

1.2.6. <u>השקעות נוספות:</u>

רשת בתי הקולנוע Goodrich Quality Theaters: החברה מחזיקה, באמצעות חברה מוחזקת (80%) ברשת בתי קולנוע הכוללת עשרים ושניים (22) בתי קולנוע הפזורים על פני חמש מדינות בארה"ב. למידע נוסף ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים וכן דוח מיידי מיום 14 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-075360) אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

במהלך שנת 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, כחלק מהרחבת אפיקי ההשקעה של החברה לרבות בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב, כמפורט בסעיף 1.17.1 להלן, ביצעה החברה מספר השקעות נפרדות בנכסי נדל"ן בארה"ב בתחום הנדל"ן למגורים בהיקף כולל של כ-42 מיליון דולר נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח. ההשקעות האמורות, שכל אחת מהן אינה מהותית לחברה בוצעו באמצעות השקעות בזכויות שותפים מוגבלים (limited partner) בשותפיות המחזיקות נכסים ופרויקטים נדל"ן. השקעות אלו עולות בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה לאיתור עסקאות הזדמנותיות וניצול הנזילות של החברה והיכולת שלה להגיב מהר לעסקאות פוטנציאליות. לפרטים גם ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.

1.2.7. מכירת חלקות שבוצעו במהלך שנת 2023 ועד למועד חתימת הדוח[47]:

#	שם הנכס	שם החלקה שנמכרה	מועד המכירה	תמורת המכירה (בדולר)	NOI שנוצר מהחלקה (בדולר)	שיעור תשואה
	סה"כ לשנת 2021	-	-	**86,284,715**	-	-
	סה"כ לשנת 2022	-	-	**54,195,828**	-	-
1.	Jackson Crossing	Buffalo Wild Wings	13/01/2023	2,030,578	155,000	7.63%
2.	Hooksett	Nouria Gas Station	02/03/2023	1,475,000	65,000	4.41%
3.	Uniontown	קרקע	21/03/2023	415,000	קרקע	-
4.	West Valley	Vacant Box (Former Fit Republic)	30/06/2023	1,560,000	חלקה פנויה	-
5.	Heritage	Hobby Lobby	24/07/2023	5,785,000	419,175	7.25%
6.	Enfield	קרקע פנויה	27/07/2023	2,600,000	קרקע פנויה	-
7.	Koger	Ellis Building	09/08/2023	2,800,000	36,917	1.32%
8.	Mesilla	Former Sears Box	30/08/2023	4,125,000	חלקה פנויה	-
9.	Centerpointe	Former Sam's Club Box	12/09/2023	7,719,250	חלקה פנויה	-
10.	Enfield	Former Outback Steakhouse	04/10/2023	3,250,000	חלקה פנויה	-
11.	Enfield	Lot C	05/12/2023	1,800,000	חלקה פנויה	-
	סה"כ לשנת 2023	-	-	**33,559,828**	**676,092**	**2.01%**
	מכירות בשנת 2024 לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	-	-	**1,400,000**	-	-

נכון למועד פרסום הדוח, החברה התקשרה בחוזים נוספים למכירת חלקות בתמורה כוללת של כ-46 מיליון דולר שטרם הושלמו נכון למועד פרסום הדוח.

47 הנתונים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים מכירות של נכסים במלואם במהלך התקופות המוצגות. לפרטים אודות מכירות של נכסים במלואם ראו בסעיף 1.1.7.5 להלן.

1.3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו ממועד ייסודו

1.3.1. להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה והקצאות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה החל מיום 1 בינואר 2014 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח:

אופן ההשקעה/ההקצאה	זהות המשקיע/הניצע	מועד ההשקעה/ההקצאה	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	התמורה שהתקבלה (באלפי דולר)
הנפקת מניות במועד הקמת החברה	יגאל נמדר	28.3.2016	מניות רגילות, ללא ע.נ.	100	-
הנפקת מניות לנמדר במועד העברת הזכויות	יגאל נמדר	8.12.2016	מניות רגילות, ללא ע.נ.	5,000	-
שינוי בהון הרשום באופן שנוצרו שני סוגי מניות: (*)					
המרה ואיחוד של 5,100 המניות הרגילות ל-10 מניות סוג A	יגאל נמדר	6.5.2020	מניות סוג A(**)	10	-
הקצאת מניות חדשות סוג B	יגאל נמדר	6.5.2020	מניות סוג B (***)	990	-
העברת מניות סוג B מיגאל נמדר לתאגיד שבשליטתו (#)	Namco Family Holding, LLC	6.5.2020	מניות סוג B	990	-

(*) לפרטים אודות התיקון לתקנון החברה שבמסגרתו נערך השינוי המתואר להון הרשום של החברה ראו להלן בתקנה 28 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים. לפרטים אודות אישור מוסדות החברה להמרה ואיחוד של 5,100 המניות הרגילות ל-10 מניות סוג A, הקצאת מניות סוג B ליגאל נמדר והעברת מניות סוג B מיגאל נמדר לתאגיד שבשליטתו, ראו להלן בתקנה 22 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים.

(**) מניות סוג A תקננה למחזיקים בהן את אותן הזכויות שהיו קיימות למניות הרגילות של החברה עד כה (קרי זכות הצבעה באסיפת בעלי המניות של החברה); הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B.

(***) מניות סוג B תקננה למחזיקים בהן זכויות כלכליות בלבד, ללא כל זכות הצבעה (קרי הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A.

(#) יצוין כי מבעל השליטה נמסר לחברה כי בכוונתו להעביר את הזכויות הכלכליות שלו בתאגיד האמור לנאמנות לטובת בני משפחתו (מבלי להעביר כלל את זכויות ההצבעה בתאגיד האמור).

1.4. חלוקת דיבידנדים

1.4.1. נכון למועד הדוח החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.

1.4.2. במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד. 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:

שטר נאמנות / מגבלת החלוקה	אגרות החוב (סדרה א')	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')
סכום החלוקה לא יעלה על השיעור שלהלן מתוך הרווחים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה א') ובשטר הנאמנות (סדרה ב'), לפי העניין)(*):	50%	50%	50%
ההון העצמי המאוחד של החברה(**), לא כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים של החברה שפורסמו טרם מועד ההחלטה על החלוקה, בניכוי החלוקה, לא יפחת מ:	185 מיליון דולר	250 מיליון דולר	650 מיליון דולר
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו(**) אינו עולה על:	65%	65%	65%
לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א', ב' ו-ג', לפי העניין) וגם, ביחס לשטר הנאמנות (סדרה ג') בלבלד, אין חשש לקיומה, והכול מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה ג');			
במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, כפי שיהיו במועד הבדיקה הרלוונטי;			
ביחס לשטר הנאמנות (סדרה ב') לשטר הנאמנות (סדרה ג') בלבד: החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד החלוקה וכן החברה אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב' או סדרה ג', לפי העניין).			

(*) לעניין שטר הנאמנות (סדרה א'), "**הרווחים לחלוקה**": רווחים מצטברים אשר הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) מיום 1 באוקטובר 2016 (להלן בס"ק זה: "**הדוחות הכספיים**"), לרבות רווחי/הפסדי שערוך נטו שמומשו לאחר ה- 1 באוקטובר 2016, ובלבד שלא הוכרו בדוחות הכספיים בגין התקופה שעד 30 בספטמבר 2016, בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו שטרם מומשו, הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיה. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה סכומים בגובה רווחי/הפסדי שערוך החל מיום 1 באוקטובר 2016 בגין אותו נכס; (ב) כל סכום אותו הייתה החברה רשאית לחלק ולא חילקה, ברבעון מסוים לפי סעיף 5.9.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'), יצטבר לרבעונים הבאים.

לעניין שטר הנאמנות (סדרה ב'), "**הרווחים הניתנים לחלוקה**": הרווחים הנקיים לאחר מס המצטברים, אשר הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) החל מיום 1 באוקטובר 2016, בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו שטרם מומשו הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה ביחס לשווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2016 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מבניהם (להלן בס"ק זה: "**רווחי/הפסדי שערוך**") ובניכוי סכום של 55 מיליון דולר. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

לעניין שטר הנאמנות (סדרה ג'), "**הרווחים הניתנים לחלוקה**": הרווחים הנקיים לאחר מס המצטברים, אשר הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) החל מיום 1 באוקטובר 2016 (הרבעון הרביעי לשנת 2016) (להלן: "**המועד הקובע**"), בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו שטרם מומשו הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיה ביחס לשווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2016 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מבניהם (להלן בס"ק זה: "**רווחי/הפסדי שערוך**"). יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

(**) למונחים "**הון העצמי המאוחד של החברה**", "**חוב הפיננסי נטו מתואם**" ו-"**CAP נטו**" תהא המשמעות שניתנה להם בסעיפים 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה א'), בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב') ובסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ג'), לפי העניין.

1.4.3. <u>בשלוש שנים שקדמו למועד הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים, למעט כמפורט להלן:</u>

ביום 11 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-2,436 אלפי דולר. כאמור בסעיף 10.2 לדוח הצעת המדף אשר פרסמה החברה ביום 6 במאי 482021 החברה עשתה שימוש בחלק מתמורת הרחבת סדרה א' נשוא דוח הצעת המדף האמור לצורך ביצוע החלוקה. לפרטים אודות חלוקת הדיבידנד, ראו דיווח מיידי מיום 12 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-084012), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 31 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-20,000 אלפי דולר. לפרטים ראו בדיווח מיידי מיום 3 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-041965), שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 21 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-13,000 אלפי דולר. לפרטים ראו בדיווח מיידי מיום 3 באפריל 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-063258), שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 27 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10,000 אלפי דולר. לפרטים ראו בדיווח מיידי מיום 28 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-018571), שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 18 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-23,400 אלפי דולר. לפרטים ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 19 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036664), שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.4. היתרה הניתנת לחלוקה על ידי החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 1,300,292 אלפי דולר. לפרטים אודות 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, בין מכוח הסכמי החברות המוחזקות של החברה עם שותפי החברה השונים ובין מכוח הסכמי ההלוואה הקיימים בקשר עם הנכסים השונים של החברה, ובכלל זה על פי הוראות הדין החל על אותן חברות מוחזקות.

1.4.6. לדיני החלוקה החלים על החברה ראו סעיף 5.4.1 לתשקיף ההנפקה.

[48] מס' אסמכתא: 2021-01-079341 אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד

1.5.1. להלן נתונים כספיים לשנים 2021, 2022 ו-2023, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

	2023	2022	2021
	(באלפי דולר)		
סה"כ הכנסות	363,159	298,261	291,158
סה"כ עלויות הכנסות קבועות	174,451	125,108	122,408
סה"כ עלויות הכנסות משתנות	-	-	-
רווח גולמי	188,708	173,185	168,750
שיעור הרווח הגולמי	52%	58%	58%
רווח לשנה	146,207	368,578	371,159
רווח לשנה המיוחס לתאגיד	110,525	291,417	284,486
רווח לשנה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	35,682	77,161	86,673
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי	3,364,260	2,877,152	2,457,709
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי	1,632,373	1,291,559	1,215,261
רווח מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	59,625	171,756	225,276

לפרטים אודות השינויים שחלו בנתונים במהלך שנת 2023 לעומת התקופה אשתקד ראו בסעיף 2 לפרק ב' בדבר דוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.6. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

תחום הפעילות של החברה מושפע מגורמים מאקרו כלכליים שונים. להלן פירוט אודות 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[49]:

1.6.1. סקירה מאקרו כללית של ארה"ב

כלכלת ארה"ב, מהכלכלות הגדולות והמפותחות בעולם, מהווה כ-15.42% מהתוצר העולמי,[50] ונכון לסוף שנת 2023 הכנסתה מהווה מעל לכ-20% מההכנסה העולמית הכוללת[51] וזאת על אף שאוכלוסייתה מהווה כ-4.18% מאוכלוסיית העולם.[52]

לטבלה המרכזת את הנתונים המאקרו-כלכליים שיפורטו בהמשך ראו סעיף 1.6.1.4 להלן.

1.6.1.1. שיעורי אינפלציה וריבית פדראלית

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. על אף התמתנות כאמור, שיעור האינפלציה עודנו גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדרלי, שהינו 2%.[53]

בתוך כך, כחלק מההתמודדות עם האינפלציה, הבנק הפדרלי העלה את הריבית מספר פעמים במהלך שנת 2022 ו-2023 ונכון לחודש דצמבר 2023 עמד שיעור הריבית הפדרלית על כ-5.5%[54]. יצוין כי על רקע ההתמנות במגמות האינפלציה כאמור לעיל, החל מחודש יולי 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, לא הועלתה הריבית הפדרלית בשיעור נוסף.

שיעורי האינפלציה הגבוהים וכן העלאות הריבית הפדרליות שבוצעו במהלך השנה, הביאו, בין היתר, לתנודתיות רבה בשווקים ואי וודאות רבה במשק האמריקאי ובעולם כולו.

---

[49] הנתונים שיובאו להלן הינם מידע פומבי שפורסם לציבור, ועל כן החברה לא פנתה למקורות המידע הרלוונטיים לצורך קבלת הסכמה להכללת המידע האמור.

[50] הנתונים אודות שיעור התמ"ג של ארה"ב נלקחו מ - www.statista.com.

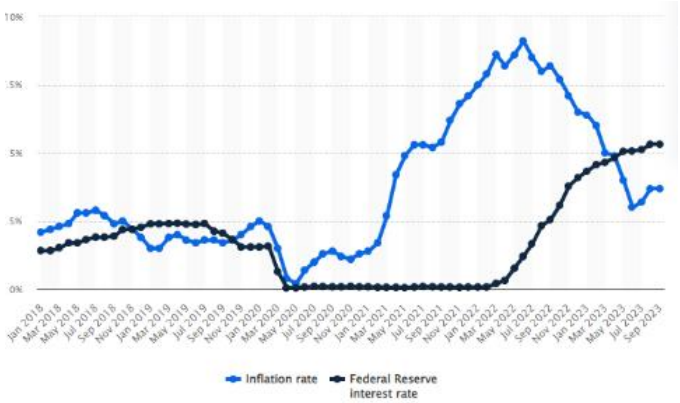
[51] הנתונים אודות הכנסתה של ארה"ב ביחס לשאר העולם נלקחו מאתר משרד נציב הסחר של ארה"ב- ustr.gov.

[52] הנתונים אודות גודל האוכלוסיה של ארה"ב מרשות מפקד האוכלוסין הפדראלית, בכתובת : Population Clock.

[53] פרטים אודות שיעור היאנפלציה בארה"ב בשנת 2022 נלקחו מהאתר - tradingeconomics.com.

[54] הנתונים אודות שיעור הריבית הפדרלית ניקחו מהאתר - tradingeconomics.com.

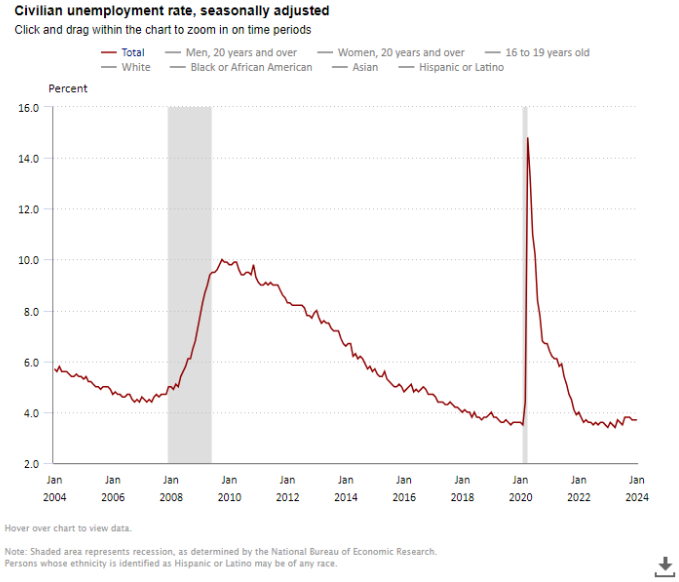
תרשים 1 – שיעור האינפלציה והריבית בארה"ב[55]



1.6.1.2. שיעור האבטלה בארה"ב

שוק התעסוקה האמריקאי נותר יציב 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%).[56]

תרשים 2 - שיעור האבטלה בארה"ב בחמש השנים האחרונות[57]



1.6.1.3. החוב הממשלתי:

במהלך שנת 2023, נרשם גידול בגירעון הממשלתי משנת 2022 אשר עמד על כ-8.24% (לעומת 3.71% בשנת 2022).[58]

---

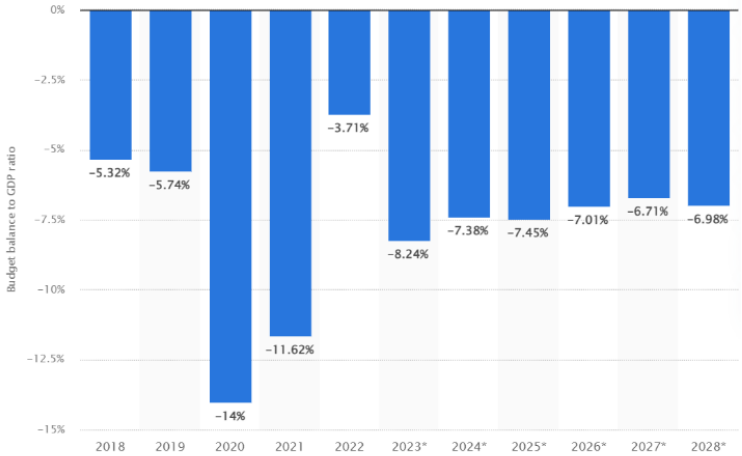
55 הנתונים אודות שיעור האינפלציה והריבית נלקחו מ- www.statista.com.

56 הנתונים והתרשים אודות שיעור האבטלה בארה"ב זמינים באתר - tradingeconomics.com.

57 התרשים אודות שיעור האבטלה בארה"ב בחמש השנים האחרונות נלקח מהאתר - www.bls.gov.

58 הנתונים והתרשים אודות הגירעון הממשלתי נלקחו מ- www.statista.com.

תרשים 3 – הגירעון הממשלתי ביחס לתמ"ג בארה"ב



1.6.1.4. נתונים מאקרו כלכליים:

להלן מובאת טבלה המרכזת נתונים מאקרו כלכליים ביחס לכל אחת מהמדינות בארה"ב בהן פעילה החברה תוך התייחסות לנתונים הרלבנטיים באותן המדינות:

	אוכלוסייה[59] (במיליונים)			שיעור אבטלה[60]			תמ"ג (GDP) (טריליוני דולר)[61]			ענפי כלכלה מרכזיים[62]
שנה	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023 (נכון לסוף רבעון 3)	---
ארה"ב	331.89	334.29	334.91	3.9%	3.5%	3.7%	23.20	25.74	27.61	בריאות; טכנולוגיה; בנייה; קמעונאות; ייצור סחורות מתכלות
ניו יורק	19.83	19.67	19.57	6.2%	4.3%	4.5%	1.86	1.86	2.17	שירותים פיננסיים; בריאות; שירותים מקצועיים; קמעונאות; ייצור; שירותי חינוך
קונטיקט	3.55	3.60	3.61	6.4%	4.1%	3.8%	0.28	0.29	0.2	חקלאות; ייצור; כרייה; שירותים פיננסיים; שירותים - כללי[63]
פלורידה	21.82	22.24	22.61	4.4%	2.6%	3.1%	1.2	1.4	3.5	תיירות; סחר בינלאומי; חקלאות; תעשיית תעופה וחלל; שירותים פיננסיים
טקסס	29.55	30.02	30.503	4.8%	4%	4%	2.0	2.4	2.59	חינוך ובריאות; בידור ותיירות; ייצור; שירותים פיננסיים; בנייה ואנרגיה; IT
נבדה	3.14	3.17	3.19	5.3%	4.9%	5.4%	0.194	0.22	0.24	תעופה וחלל; בריאות; כרייה; IT; ייצור; אנרגיה ירוקה; תיירות ובידור[64]

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

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

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

62 הנתונים אודות ענפי כלכלה מרכזיים נלקחו מאתר Investopedia, שכתובתו: The 5 Industries Driving the U.S. Economy (investopedia.com) ומהאתר שכתובתו: https://www.worldatlas.com/.

63 הנתונים אודות ענפי כלכלה מרכזיים בקונטיקט נלקחו מאתר שכתובתו: Economy of Connecticut including Connecticut Agriculture and Manufacturing from NETSTATE.COM

64 הנתונים אודות נבדה נלקחו מהאתר של משרד הכלכלה של נבדה, שכתובתו: Key Industries - Nevada Governor's Office of Economic Development (nv.gov)

	אוכלוסייה[59] (במיליונים)			שיעור אבטלה[60]			תמ"ג (GDP) (טריליוני דולר)[61]			ענפי כלכלה מרכזיים[62]
שנה	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023 (נכון לסוף רבעון 3)	---
קליפורניה	39.23	39.02	38.96	5.8%	4.1%	5.1%	3.37	3.63	3.8	חקלאות; אנרגיה; שירותים; קולנוע; תיירות; ייצור; טכנולוגיה[65]
ג'ורג'יה	10.79	10.91	11.02	3.3%	3.0%	3.4%	0.69	0.76	0.81	תיירות; כרייה; חקלאות; אנרגיה
ניו ג'רזי	9.267	9.267	9.267	5.1%	5.1%	5.1%	0.67	0.67	0.67	שירותים פיננסיים; ייצור; טכנולוגיה; מגזר ציבורי; בריאות ותרופות; תחבורה
לואיזיאנה	4.62	4.59	4.57	4.4%	3.3%	3.7%	0.258	0.29	0.31	נפט וגז טבעי; ,תעופה וחלל; ניהול מים; חקלאות;
אריזונה	7.27	7.36	7.43	3.9%	4.1%	4.3%	0.42	0.47	0.51	טכנולוגיה; ייצור; חקלאות; כרייה; תעופה וחלל; בריאות[66]
פנסילבניה	13.01	12.97	12.96	4%	4%	3.5%	0.84	0.91	0.97	גז טבעי; חקלאות; ייצור; פלסטיק; תיירות; מדעי החיים
מישיגן	10.034	10.037	10.03	5.6%	4.3%	4%	0.57	0.62	0.64	מכשור רפואי; תעופה וחלל; בריאות; IT ואבטחת סייבר; דשנים; רכב
וושינגטון	7.74	7.86	7.95	4.5%	4%	4.4%	0.674	0.731	0.9	חקלאות, תעשיה ומוצרי עץ
צפון קרוליינה	10.55	10.69	10.83	3.7%	3.9%	3.6%	0.66	0.735	3.1	חלל ותעופה, רכב וציוד כבד, ביוטכנולוגיה ותרופות, אנרגיה וטכנולוגיית מידע ותקשורת.
וירג'יניה	8.64	8.68	8.71	3.2%	2.8%	3%	0.59	0.654	3.7	מידע; מלונאות; מסחר; תחבורה; שירותים מקצועיים; מגזר ציבורי
אילינוי	12.67	12.58	12.54	5.3%	4.7%	4.8%	0.94	1.02	1.09	אנרגיה; שירותים עסקיים; ביוטכנולוגיה; לוגיסטיקה והפצה; ייצור מתקדם; הנדסת מזון וחקלאות
אלבמה	5.04	5.07	5.1	3.1%	2.7%	2.6%	0.24	0.28	0.3	ייצור; הנדסת מזון; IT; רכב; מדעי חיים; תעופה וחלל; כימיקלים

1.6.2. מרכזים מסחריים וענף המכירות הקמעונאיות

שוק הנדל"ן למטרות מסחר (Commercial Real Estate) בארה"ב מושפע באופן משמעותי מהאקלים הכלכלי בארה"ב המשתקף בנתונים מאקרו כלכליים, לרבות שיעור האבטלה, רמת ההכנסה הפנויה, רמת המחירים וכיוצא באלה. זאת היות שתמחור שטחי המסחר נובע, בין היתר, מכמות הצרכנים ופוטנציאל הצריכה באותו אזור. קצב הצמיחה של כלכלת ארצות הברית עלה בשנת 2023 (נכון לרבעון האחרון של 2023) ב-3.3%[67] בין היתר, על רקע גידול בהוצאה הפרטית (אשר עומדת לשנת 2023 על כ-18,567 טריליון דולר, בהשוואה לכ-17,512 טריליון דולר בשנת 2022).[68] כמו כן ניתן לראות גידול בהכנסה הפרטית בארה"ב במהלך 2023 (כ-22,976 טריליון דולר, בהשוואה לכ-21,841 טריליון דולר בשנת 2022).[69]

---

65 הנתונים אודות קליפורניה נלקחו מאתר britanica, שכתובתו: California - Manufacturing | Britannica

66 הנתונים אודות אריזונה נלקחו מאתר רשות הסחר של אריזונה, בכתובת: https://www.azcommerce.com/programs/rural-destinations/industries/

67 נלקח מתוך אתר ה- Bureau of Economic Analysis בכתובת: https://www.bea.gov/news/2024/gross-domestic-product-fourth-quarter-and-year-2023-second-estimate

68 נלקח מתוך אתר ה-Federal Reserve בכתובת: https://fred.stlouisfed.org/release/tables?rid=53&eid=41047#snid=41049

69 נלקח מתוך אתר נלקח מתוך אתר ה-Federal Reserve בכתובת: https://fred.stlouisfed.org/release/tables?rid=53&eid=42509#snid=42494

נכון לרבעון שלישי של שנת 2023 נרשמה ירידה מחירי הנדל"ן למסחר (Commercial Real Estate) בשיעור של כ-0.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.[70]

בהתייחס ל- Shopping Centers, ברבעון הרביעי של שנת 2023 נרשם השיעור הנמוך ביותר של שטחים פנויים בשנים האחרונות (5.3%). כמו כן, הביקוש לשטחי מסחר גבר ודמי השכירות הממוצעים לר"ר עמדו על 23.73 דולר (גידול של 4.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד).[71]

בנוסף, תחום שוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב מושפע גם מהתחזקות הכללית של המסחר האלקטרוני (E-Commence). יצוין כי עקב השפעות התפשטות נגיף הקורונה המסחר האלקטרוני בארה"ב התחזק באופן משמעותי ומוערך בנתח שוק של כ-15.6% מסך כל המכירות הקמעונאיות נכון לרבעון האחרון של שנת 2023 (בהשוואה לכ- 14.48% לשנת 2022 (נכון לרבעון השלישי של 2022)).[72]

התחזקות המסחר האלקטרוני כאמור, הובילה לפגיעה בחלק מהרשתות הקמעונאיות בארה"ב. יצוין כי שיעור החשיפה של החברה לרשתות אלו הינו זניח ביחס להכנסות רבעון רביעי 2023.

1.6.3. <u>נדל"ן משרדים בארה"ב</u>

שוק המשרדים חווה תקופה של חוסר וודאות בשנים האחרונות על רקע נהלי "עבודה מרחוק" אשר הוטמעו בארגונים שונים בעקבות משבר הקורונה וזאת בד בבד לדרישה הולכת ומתרחבת של מעסיקים מעובדיהם לחזור לעבודה מהמשרד. כמו כן, עלייה בשיעורי האינפלציה ועליית הריבית הפדרלית, לצד שוק תעסוקה חזק ושיעורי אבטלה נמוכים השפיעו גם הם על תחום המשרדים. בתוך כך, בהיצע שטחי המשרדים הפנויים להשכרה נותר גבוה ועמד כל כ- 16.9% מסך שטח המשרדים בארה"ב (לעומת כ-16.3% בשיא המשבר הכלכלי בשנת 2008).[73] יצוין במהלך השנה נרשמה עלייה בהיקף ההתקשרויות בהסכמים להשכרת שטחי משרדים, כאשר נכון לרבעון הרביעי לשנת 2023, הושלמו התקשרויות בהסכמי שכירות בקשר עם כ-46.6 מיליוני ר"ר, המהווה עלייה של כ-14.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022 (נתון נמוך יותר מהיקף ההתקשרויות טרום משבר הקורונה אשר עמד על כ-57.1 מיליון ר"ר בשנה).[74]

---

70 נלקח מתוך אתר ה-Federal Reserve בכתובת: Commercial Real Estate Prices for U.S

71 נלקח מתוך אתר של cushmanwakefield, בכתובת: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2023/q4/us-reports/retail/us_retail_marketbeat_q4_2023.pdf?rev=f2df4974aa52420f92f101436fed6537.

72 נלקח מתוך אתר ה-Statista בכתובת: https://www.statista.com/statistics/187439/share-of-e-commerce-sales-in-total-us-retail-sales-in-2010/

73 הנתונים אודות נלקחו מאתר חברת ייעוץ הנדל"ן JLL, בכתובת: US office market statistics, trends & outlook (jll.com). יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמה להכללת המידע האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

74 הנתונים אודות נלקחו מאתר חברת ייעוץ הנדל"ן JLL, בכתובת: US office market statistics, trends & outlook (jll.com).
יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמה להכללת המידע האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

נדל"ן משרדים בעיר ניו יורק[75] (בדגש על אזור מנהטן) – 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. במהלך שנת 2023, נרשמה צמיחה במדדים הכלכליים של מדינת ניו יורק, ושיעור התמ"ג נכון לרבעון השלישי בשנת 2023, עמד על כ-2.17 טריליון דולר, לעומת 2.06 טריליון בתקופה המקבילה אשתקד, נתון המשקף צמיחה חיובית של כ-5.3%.[76]

בתוך כך, במהלך שנת 2023, שיעורי האכלוס ודמי השכירות הממוצעים בנכסי המשרדים בעיר ניו יורק שמרו על יציבות לעומת שנת 2022. כך למשל, שיעור שטח המשרדים הפנוי עמדו על כ-17% נכון לחודש נובמבר 2023 (לעומת כ-15.9% בתקופה המקבילה) ודמי השכירות הממוצעים עמדו על כ-81 דולר לר"ר לעומת 81.64 דולר לר"ר בתקופה המקבילה.[77]

.1.6.4 <u>שוק הנדל"ן למגורים בארה"ב – מגמות מקרו כלכליות</u>

במהלך שנת 2023, על אף שיעורי הריבית הפדרלית והתייקרות עלויות המימון, נרשמה בארה"ב יציבות ואף עלייה קלה בהיקף עסקאות מכירת בתי מגורים לעומת שנת 2022, כאשר נמכרו במהלך השנה כ-668 אלפי בתים חדשים (new homes) לעומת כ-641 אלפי בתים במהלך שנת 2022 וכן ירידה בהיקף עסקאות למכירת "בתים קיימים" (Existing homes) כאשר נמכרו במהלך שנת 2023 כ-4.09 מיליון בתים לעומת כ-5.03 מיליון במהלך שנת 2022. יצוין כי המחיר הממוצע של עסקת מכירת "בית חדש" עמד על כ- 511 אלפי דולר בשנת 2023 (לעומת כ-540 אלפי דולר בשנת 2022) והמחיר הממוצע של עסקת מכרית "בית קיים" עמד על כ- 389 אלפי דולר (לעומת כ-386 אלפי דולר).[78] יציבות יחסית כאמור נרשמה גם באחוז נכסי המגורים הפנויים (Vacancy) אשר עמדו על כ-6.6% בשנת 2023 לעומת כ-5.8% בשנת 2022 וכן בדמי השכירות החציוניים אשר עמדו על כ-1,465 דולר בשנת 2023 לעומת כ-1,344 בשנת 2022.[79]

---

75 הנתונים נלקחו מאתר של סוכנות הנדל"ן JLL וזמינים בלינק: http://www.us.jll.com/united-states/en-us/research/property/office יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמה להכללת המידע האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

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

77 הנתונים נלקחו מאתר של סוכנות הנדל"ן JLL וזמינים בלינק: https://www.us.jll.com/us-office-insight-q4-2023-new-york.pdf.

78 הנתונים נלקחו מאתרי האינטרנט הבאים של המחלקה לניתוח כלכלי במשרד המסחר האמריקאי: quarterly_sales_2023q4.xls (census.gov) ו- ehs-01-2024-overview-2024-02-22.pdf (nar.realtor).

79 הנתונים אודות שוק המגורים להשכרה נלקח מאתר הסוכנות למפקד אוכלוסין של ארה"ב Census, בכתובת: currenthvspress.pdf (census.gov)

1.6.5. <u>העיר ניו יורק</u>

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.[80] על פי הערכות, רובע מנהטן מונה כ- 1.63 מיליון נפש[81].

בתוך כך, במהלך שנת 2023, נרשמה צמיחה במדדים הכלכליים של מדינת ניו יורק, ושיעור התמ"ג המוערך 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%.[82] 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[83].

שכירות למגורים בניו יורק: בהתאם לדוח הרשמי האחרון הזמין של ה- NYC Rent Guidelines Board,[84] נכון לשנת 2021 שוק הדירות בניו יורק מורכב בעיקר מדירות להשכרה, המהוות כ-62.9% ממלאי הדירות בעיר. מתוך מלאי הדירות להשכרה, 57% משויכות לתוכניות רגולציה (הרוב תחת תכנית Rent Stabilization) וכ-43% מהדירות להשכרה אינן כפופות לרגולציה בשכ"ד.

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 החציוניים עמדו על כ-3,464 דולר, לעומת 3,25 דולר בתקופה המקבילה.

1.6.6. <u>ההשפעות המאקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות או התפתחויות של החברה</u>

להערכת הנהלת החברה הודעות של הרשתות הקמעונאיות Sear's, Macy's ו-JC Penny כמתואר בסעיף 1.6.2 לעיל, אינן צפויות להיות בעלות השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה ועל מצבה הכספי, וזאת בהתחשב ב: (א) היקף הכנסות החברה משטחים המושכרים לרשתות אלו הינו בשיעור לא מהותי מסך הכנסות החברה; (ב) לאור אפשרויות קונקרטיות העומדות בפני החברה בקשר עם החלפת הרשתות

80 הנתונים אודות האוכלוסייה לפי רובעים בעיר ניו יורק נלקחו מהאתר World Population Review בכתובת: https://worldpopulationreview.com/us-cities/new-york-city-ny-population

81 הנתונים אודות האוכלוסייה לפי רובעים בעיר ניו יורק נלקחו מהאתר: https://datacommons.org

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

83 הפרטים אודות התוצר של העיר ניו-יורק הינם מתוך אתר ה-Federal Reserve Bank of New York בכתובת – https://www.newyorkfed.org

84 הנתונים האמורים נלקחו מדוח שפורסם בשנת 2020 ע"י NYC Rent Guidelines Board באתר האינטרנט שכתובתו: Housing-NYC-2021.pdf (cityofnewyork.us).

בשוכרים אחרים; (ג) עקב כמות נכסי החברה הפזורים ברחבי ארה"ב וכן תמהיל השוכרים של החברה המורכב משוכרי עוגן, סניפי רשתות ארציות ושוכרים מקומיים, אין לחברה תלות באף שוכר ופגיעה ברשת קמעונאיות כזאת או אחרת אינה צפויה להיות בעלת פגיעה מהותית על כלל פעילות החברה.

1.6.6.1. **סביבת ריבית ומגמת האינפלציה**

כאמור לעיל, לאור שיעורי האינפלציה הגבוהים שנרשמו החל משנת 2021, במהלך שנים 2022 ו-2023 העלה הבנק המרכזי בארה"ב את שיעור הריבית הפדראלית במספר מועדים שונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור האינפלציה בארה"ב עומד על -3.4% (לאחר הירידות שנרשמו בשנת 2023) ושיעור הרבית הפדרלי עומד על 5.25%-5.5%.

עליית שיעור הריבית הפדראלית והאינפלציה בארה"ב בעת האחרונה הינן גורמים חיצוניים אשר יש להן או צפויה להיות להן, השפעה מהותית על התפתחותה ותוצאותיה העסקיות של החברה:

השפעה אפשרית על מימון קיים של החברה הנושא ריבית משתנה – עלייה בשיעורי הריבית הפדראלית משפיעה על תנאי המימון הקיים של החברה, שניטל בריבית משתנה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ-1.6% מסך ההלוואות של החברה הן בריבית משתנה (כ-18.9 מיליון דולר). ההשפעה של עלייה של 1% נוספים בשיעור הריבית הפדראלית תגדיל את עלויות המימון של החברה בכ-190 אלפי דולר, על בסיס שנתי (ליום 31 בדצמבר 2023).

לעניין זה יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ-98.4% מסך הלוואות החברה נושאות ריבית בשיעור קבוע.

א. השפעה על נטילת מימון חדש שהחברה תיטול בעתיד – עלייה בשיעורי הריבית הפדראלית מצמצמת את אפשרויות החברה לנטילת הלוואות חדשות או ביצוע מימון מחדש להלוואות קיימות בתנאים אטרקטיביים ועשויה לגרור בנוסף 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. יצוין לעניין כי סך הלוואות החברה אשר מועד פרעונן ב-12 החודשים הקרובים עומד על כ-125[85] מיליון דולר.

ב. השפעה אפשרית על שיעורי ההיוון בנכסי החברה - עלייה בשיעורי הריבית הפדראלית עשויה להשפיע על שיעורי ההיוון המשמשים לביצוע הערכות שווי ועשויה להשפיע לרעה על שווי נכסי החברה, וכן, ככל שהיקפי ירידות שווי הנכסים יימשכו על פני תקופה ארוכה, על אפשרות החברה לממש את נכסיה בשוק הנדל"ן. יובהר כי קיימים גורמים רבים נוספים אשר עשויים להשפיע על

[85] לא כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, ואשראי לזמן קצר בסך של כ-46 מיליון דולר בגין רכישת ניירות ערך סחירים (המגובה באמצעות ניירות הערך של הסחירים של החברה).

שווי נכסים כמו לדוגמא עלייה בהכנסות הנובעות מהנכסים כתוצאה מהתקשרות בהסכם שכירות חדשים, עלייה בשיעור התפוסה בנכסים ושינויים בביקושים לנכסים מסוגים מסוימים. לפרטים אודות שינויים בשיעורי ההיוון של נכסי החברה, ראו בביאור 7 לדוחות הכספיים.

ג. השפעה אפשרית של האינפלציה על נכסי החברה - לאינפלציה עשויה להיות השפעה פוטנציאלית על ההוצאות התפעוליות של החברה, אשר עלולות לעלות. לצד האמור, בחלק ניכר מהסכמי השכירות של החברה קיים מנגנון להתאמת דמי השכירות לשינויים במדד באופן שיש בו כדי לקזז את השפעות האינפלציה כאמור על תוצאות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד פרסום הדוח, לא נרשמה השפעה מהותית של מגמת האינפלציה על פעילות החברה ונכסיה. על בסיס המידע הקיים בידיה נכון למועד הדוח, החברה אינה צופה כי שיעור האינפלציה הנוכחי ישפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.

הערכותיה של החברה בדבר הסביבה הכלכלית (ובפרט, בדבר סביבת הריבית והשפעותיה על פעילות החברה) בארה"ב על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. 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 השפעתו על המצב הכלכלי בארה"ב וכתוצאה מכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לקבוצה ולפעילותה.

1.6.7. <u>מגפת הקורונה (Covid-19)</u>

במהלך תקופת הדוח ועד לסמוך למועד פרסום הדוח לא זיהתה החברה השפעה מהותית של מגפת הקורונה על תחומי פעילותה.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.7. תחום הנדל"ן להשקעה[86]

1.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

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

החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה, בשימוש עיקרי של נדל"ן מניב מסחרי (Commercial Real Estate) ברחבי ארה"ב באמצעות תאגידים אמריקאים (LLC)[87] המחזיקים בנכסי נדל"ן מסחרי[88].

במסגרת פעילותה עוסקת החברה בעיקר ברכישה, השבחה, השכרה, ניהול ותפעול של נדל"ן מניב מסחרי כאמור, בשימושים הבאים:

א. שימוש מרכזים מסחריים: שטחי מסחר בעיקר במתכונת של מרכזיים מסחריים, לרוב מסוג של Class B ו-Class C, המשמשים כמרכזי קניות פתוחים וסגורים (קניונים) (להלן: "**מרכזים מסחריים**") וכן חנויות. כמו כן, כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה וכחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, היא נוהגת לבצע מכירות של חלקות (Outparcel) במרכזים המסחריים, לחברות קמעונאיות שמעוניינות לרכוש את החלקות חלף השכרתם מהחברה. לפרטים אודות מכירות חלקות שביצעה החברה במהלך שנת 2022 ועד למועד חתימת הדוח ראו סעיף 1.2.7 לעיל.

המרכזים המסחריים של החברה ממוקמים לרוב בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה וחופשית לרווחת קהל המבקרים. המרכזים המסחריים מתוכננים כך שיהוו מוקד משיכה של קהל לקוחות מקומי המתגורר בקרבת מרכזי הקניות. קהל המבקרים נחשף לתמהיל שוכרים מגוון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מחזיקה בזכויות ב-82 מרכזים מסחריים, הכוללים כ-34.4 מיליון ר"ר של שטח בר השכרה ובשיעור תפוסה ממוצע של כ-66%.

ב. שימוש משרדים: נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מחזיקה בזכויות ב-8 בניינים המשמשים בעיקר למשרדים, לצד שטחי מסחר (Retail) מצומצמים בקומות הקרקע (להלן: "**נכסי המשרדים**"). נכסי המשרדים כוללים כ-2 מיליון ר"ר של שטח בר השכרה ושיעור התפוסה הממוצע בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על כ-43%.

ג. שימוש מגורים (בעירוב שימושים של מסחר): נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מחזיקה בזכויות ב-18 נכסים המשמשים בעיקר למגורים, הממוקמים

---

86 יצוין כי החל מדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, חידדה החברה את הגדרת תחום הפעילות שלה בדוח בפרק א' זה, על אף שלא חל שום שינוי בתחום פעילותה, באופן שתחום הפעילות יוגדר כתחום פעילות נדל"ן להשקעה, בהתמקדות בנדל"ן מסחרי (commercial real estate).

87 למעט מספר חברות המאוגדות בתצורת Inc.

88 לרבות באמצעות החזקה ב- TIC (Tenants in common).

בעיר ניו יורק (להלן: "**נכסי המגורים**"). נכסי המגורים בנייני מגורים נמוכי קומה האופייניים לרחובות ניו יורק והמושכרים בשכירות חופשית או בשכירות RS. ככלל, נכסי המגורים כוללים גם שטחי מסחר (Retail) בקומת הקרקע. נכסי מגורים כוללים כ-736 אלפי ר"ר של שטח בר השכרה ושיעור התפוסה הממוצע בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על כ-68%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כל נכסי המגורים מוחזקים במתכונת של TIC. לפרטים אודות הטיפול החשבונאי ראו ביאור 2ב לדוחות הכספיים.

עוד במסגרת תחום הפעילות, החברה מחזיקה בשטחים מסחריים אחרים כגון רשת בתי קולנוע אשר נרכשה על ידי החברה בשנת 2020, בניירות ערך סחירים, בזכויות בהלוואות (Notes) המובטח בנדל"ן מניב. כמו כן, כחלק מהרחבה וגיוון של אפיקי ההשקעה של החברה כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 1.7.5 להלן, החברה ביצעה מספר השקעות נפרדות, בעיקר בנכסי נדל"ן בארה"ב בתחום הנדל"ן למגורים ובתי אבות סיעודיים בהיקף שאינו מהותי נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח, באמצעות השקעות בזכויות שותפים מוגבלים (limited partner) בשותפיות המחזיקות נכסים ופרויקטים נדל"ן.

1.7.1.2. החברה פועלת בתחום הפעילות באמצעות החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה כדלקמן:

א. <u>החזקה באמצעות חברות נכס</u>: בעלות באמצעות חברות מאוחדות בבעלות מלאה (100%) של החברה או חברות מאוחדות המוחזקות ביחד עם שותפים אשר מחזיקות במלוא זכויות הבעלות בנכסי הנדל"ן.

לפרטים אודות הסכמי התפעול של חברות הנכס המוחזקות יחד עם שותפים ראו סעיף 1.16.1 להלן.

ב. <u>החזקה ב-TIC (Tenants In Common)</u>: בעלות באמצעות חברות מאוחדות בבעלות מלאה (100%) של החברה אשר מחזיקות בזכויות בלתי מסוימות (TIC) בנכסים, יחד עם השותפים העסקיים.

לפרטים אודות הסכמים בין בעלי הזכויות בנכסים המוחזקים ב-TIC ראו סעיף 1.16.2 להלן.

ג. <u>החזקה בזכויות שותפים מוגבלים (Limited Partner)</u>: החזקה באמצעות השקעות בזכויות שותפים מוגבלים (Limited Partner) בשותפויות המחזיקות נכסים ופרויקטים נדל"ן. השקעות אלו מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. לפרטים ראו סעיף 1.2.60' לעיל וביאור 9 לדוחות הכספיים.

1.7.1.3. תמהיל השוכרים בתחום הפעילות

א. מרכזים מסחריים:

- **שוכרי עוגן (Anchor Tenants)** – שוכרים עיקריים במרכזים מסחריים המהווים מוקד משיכה לקהל הצרכנים. שוכרי העוגן על פי רוב הינם רשתות קמעונאיות גדולות. מבין שוכרי העוגן נמנים J. C. Penney, Macy's, Dillard's, Movie Theaters ועוד.
- **סניפי רשתות ארציות (National Tenants)** – סניפים של רשתות ארציות מוכרות ברחבי ארה"ב, בעלות מוניטין בקרב צרכנים רבים ברחבי ארה"ב. מבין שוכרי סניפי רשתות ארציות נמנים AT&T, Foot Locker, Old Navy, GAP, Bath and Body Works, H&M, Kohls, Victoria's Secret, Home Depot, Big Lots, Express ועוד.
- **שוכרים מקומיים (Local Tenants)** – חנויות מקומיות בודדות, בשונה מסניפי רשתות, המוחזקות בבעלות פרטית כגון מספרות, חנויות אביזרים, מתנות, קיוסקים, מכוני יופי וכיו"ב.

בשל הפיזור הגבוה של המרכזים המסחריים, נכון למועד דוח, לחברה אין אף שוכר שההכנסות ממנו מהוות למעלה מ-5% מסך ההכנסות של החברה במאוחד.

ב. נכסי משרדים

כמפורט לעיל, החברה מחזיקה ב-8 נכסים המשמשים בעיקר למשרדים, כאשר ככלל, הסכמי שכירות משרדים של החברה דומים בעיקרם, בשינויים המחויבים, להסכמי השכירות של החברה עם שוכרים הנמנים כשוכרי עוגן ושוכרי סניפים של רשתות ארציות כדלקמן - (א) תקופת שכירות: בין 5 ל-10 שנים בתוספת תקופות שכירות נוספות כאופציה, בהתאם להוראות ההסכם; (ב) דמי שכירות קבועים; (ג) השוכר אינו מורשה לקצר את תקופת השכירות הקבועה בהסכם (ד) פיקדונות: בגובה של שני חודשי שכירות או לחלופין ערבות (תאגידית) ו- (ה) החזר הוצאות תחזוקה: אין השתתפות מצד השוכרים למעט החזר הוצאות בגין שימוש בחשמל.

ג. נכסי המגורים[89]

שכירות חופשית:

כ-424 מתוך כ-764יחידות הדיור בנכסי המגורים של החברה מושכרות בשכירות חופשית (market rent free), כאשר גובה דמי השכירות ותנאי השכירות נתונים למשא ומתן פרטני בין החברה או מי מטעמה לבין השוכר היחיד (לעיל ולהלן: "**שכירות חופשית**").

שכירות RS

יתר יחידות הדיור בנכסי המגורים של החברה (כ-340) מושכרות בשכירות החוסה תחת תכנית ייצוב שכר דירה (Rent Stabilization). הזכאות האמורה משויכת לדירה ספציפית (לעיל ולהלן: "**שכירות RS**"). דמי השכירות בשכירות RS הינם קבועים ומוגבלים לאורך תקופת הטבת מס הנעה בין 15 ל-25 שנה.

[89] בחלק מהבניינים קומות הקרקע משמשות לצרכי מסחר ומושכרת לעסקים מקומיים, בהיקפים שאינם מהותיים ביחס לכלל דמי השכירות המופקים מהנכסי המגורים.

נכון למועד פרסום הדוח, בנכסי המגורים מאות שוכרים יחידים שונים, ולפיכך אין בפורטפוליו נכסי המגורים תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

1.7.1.4. תנאים מהותיים של הסכמי השכירות של החברה במסגרת תחום הפעילות

א. <u>מרכזים מסחריים</u>:

הסכמי השכירות של חנויות ושטחי מסחר במרכזים המסחריים וביתר נכסי הקבוצה במדינות בהן פועלת החברה דומים במהותם זה לזה וכוללים, על פי רוב, את התנאים שהמהותיים שבהם נכללים בטבלה להלן:

הפרמטר	שוכרי עוגן	סניפי רשתות ארציות	שוכרים מקומיים
תקופת השכירות	לרוב תקופת שכירות היא בת 10 שנים לכל הפחות וכן, על פי רוב, לשוכר עומדת הזכות להאריך את תקופת ההסכם בשתי תקופות אופציה נוספות בנות חמש שנים כל אחת.	לרוב תקופת שכירות נעה בין 3 שנים לעד 5 שנים, וכן, על פי רוב, לשוכר עומדת הזכות להאריך את תקופת ההסכם בשתי תקופות אופציה נוספות בהתאמה.	לרוב תקופת השכירות נעה בין שנה אחת לעד 3 שנים. כמו כן בחלק מהסכמי השכירות לשוכר עומדת האופציה להאריך את תקופת הסכם השכירות.
זכות המשכיר ו/או השוכר לניוד מיקום בתוך המתחם	ככלל, לאף אחד מהצדדים אין זכות לדרוש את ניוד מיקומו של השוכר לשטח דומה אחר במבנה.	ככלל, למשכיר הזכות לנייד את השוכר לשטח דומה אחר במבנה, ולשוכר זכות מקבילה לדרוש את ניוד מיקומו כאמור.	ככלל, לאף אחד מהצדדים אין זכות לדרוש את ניוד מיקומו של השוכר לשטח דומה אחר במבנה.
הרכב דמי השכירות	סכום חודשי קבוע (Fixed Rent), אחוז מהכנסות השוכר או שילוב בין השניים.		עיקר דמי השכירות (כ-80% מסך דמי השכירות) כמרכיב קבוע ויתרת דמי השכירות כמרכיב משתנה המשקף שיעור מסוים מהכנסות השוכר, אשר לרוב נע בין 4%-10% מההכנסות.
בטוחות	שוכרי עוגן ורשתות לרוב מעמידים לטובת המשכיר ערבות (תאגידית) להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות.		במרבית המקרים, שוכרים מקומיים מפקידים בידי המשכיר פיקדון, לשם הבטחת התחייבויותיהם של השוכרים על פי הסכמי השכירות, בסכום המשקף דמי שכירות לתקופה הנעה בין חודש לחודשיים. ביתר המקרים, ניתנת ערבות אישית להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות.
אופציות ביטול ההסכם ע"י השוכר	לחלק מהשוכרים עומדת הזכות להביא לביטול ההסכם במקרה שהיקף המכירות של אותם השוכרים יהיה נמוך מרף מסוים, בהתאם לקבוע בהסכם השכירות. יצוין כי לצורך ביטול ההסכם, על השוכר יהיה לדווח למשכיר מראש על כוונתו לסיים את ההסכם, וזאת, במקרים מעטים, בהתראה של עד 180 ימים מראש. כמו כן, בחלק מהסכמי השכירות עם שוכרי רשתות ושוכרי העוגן בהסכם השכירות נקבעה תניה לפיה דמי השכירות של השוכר יופחתו במקרה שאחוז התפוסה (הכללי) בנכס בו נמצא המושכר ירד מתחת לרף מינימאלי מסוים או במקרה ששוכרי עוגן יפנו (בד"כ שני שוכרי עוגן ויותר) את החלק שהושכר על ידם. השוכרים יידרשו להודיע מראש למשכיר על כוונתם לפעול במסגרת זכויותיהם כמפורט בתניה כאמור וכן לקבוע תקופת ריפוי (על פי רוב בת 12 עד 18 חודשים), לפיה יתאפשר לשוכר לתקן את ההפרה, שבמהלכה יהיה רשאי השוכר להמשיך בפעילותו העסקית במושכר.		ככלל, הסכמי השכירות של החברה עם שוכרים מקומיים אינם מעניקים לשוכר את הזכות לביטול ההסכם בטרם מועד פקיעתו.
השתתפות בהוצאות	תחזוקת השטחים המשותפים בנכס (כגון – ניקיון השטחים המשותפים, בינוי, תחזוקה שוטפת, קירוי, תקינות מעליות, פינוי אשפה ושלג, הפעלת החניון וכיו"ב) היא באחריות חברת הניהול, כאשר על פי רוב, בהתאם להוראות הסכמי השכירות, לחברה זכות גביית החזר תשלומי CAM (Common Area Maintenance) מהשוכרים בנכס, וזאת בהתאם לחלקם היחסי מתוך כלל השטחים המושכרים בנכס. כמו כן בהתאם להוראות הסכמי השכירות על השוכרים לשאת בכל מיסי הנדל"ן החלים.		

הפרמטר	שוכרי עוגן	סניפי רשתות ארציות	שוכרים מקומיים
שכירויות משנה	ככלל, לשוכר אין זכות להמחות את זכותו במושכר או למכור את זכותו לפי ההסכם.		
ביטוח	השוכר מתחייב לרכוש פוליסות ביטוח בהתאם למפורט בהסכם ונדרש לספק אסמכתאות למשכיר על קיומו של כיסוי כנדרש, על בסיס שנתי. המשכיר נרשם בפוליסה כאחד המוטבים על פיה. יצוין כי היקף הכיסוי הביטוחי הנדרש על ידי המשכיר משתנה בהתאם לסוג השוכר, כך שלרוב שוכרי עוגן נדרשים לכיסוי ביטוי בהיקף הנע בין 3 מיליון דולר ל- 5 מיליון דולר. שוכרי סניפי הרשתות בין 1 מיליון דולר ל-3 מיליון דולר ושוכרים מקומיים בין חצי מיליון דולר למיליון דולר.		
אחריות	האחריות למבנה החיצוני של הנכס מוטלת על המשכיר. לרוב מפורטים בהסכם מקרים כגון שריפה או אסון אחר, אשר בקרותם תינתן לשוכר הזכות לדרוש כי המשכיר ישיב את מצב המושכר לקדמותו. במידה והמשכיר לא יעשה כן, תעמוד לשוכר הזכות להביא את הסכם השכירות לכדי סיום. האחריות לתיקון נזקים שנגרמו על-ידי השוכר מוטלת על השוכר.		
שמירה על דינים וחוקים	השוכר מתחייב כי הוא יציית לכל הדינים הרלבנטיים למושכר וכן להוראות המשכיר כפי שאלו באות לידי ביטוי בהסכם השכירות.		

ב. <u>נכסי מגורים:</u>

הסכמי השכירות החופשית והסכמי שכירות ה-RS דומים במהותם זה לזה וכוללים, על פי רוב, את התנאים שהמהותיים שבהם מפורטים בטבלה להלן. יצוין כי הטבלה באה לתמצת את עיקרי ההסכמים.

הפרמטר	הסבר
מטרת השכירות	השימוש במושכר יהיה אך ורק למטרות מגורים. המורשים לאכלס את הדירה המושכרת (להלן בטבלה זו בלבד: "דירת המגורים" ו-"המושכר" לפי העניין) הם השוכרים החתומים על החוזה ומשפחתם הקרובה. השוכר לא רשאי לבצע שום שינוי מהותי במושכר ללא קבלת אישור מראש של המשכיר עובר לביצוע השינוי. יצוין כי דירת המגורים כוללת, בדרך כלל, תנור ומקרר המסופקים לדירה על ידי המשכיר (להלן בטבלה זו בלבד: "המשכיר" ו-"בעל הנכס", לפי העניין).
דמי שכירות	דמי השכירות נקבעים על ידי המשכיר במסגרת הסכם השכירות ובכפוף לדין החל. דמי השכירות משולמים בד"כ על ידי השוכר, חודש מראש, ביום הראשון לחודש. לשוכרי RS יש מנגנון עדכון דמי שכירות (למעלה או למטה), בהתאם למנגנונים המוסדרים בחוק. לפרטים נוספים אודות שוכרי RS ראו לעיל.
תקופת השכירות	לרוב, החברה מתקשרת בחוזים לתקופה של שנה, בכפוף להוראות הדין, לפי סוג השוכר (שוכר RS או שוכר חופשי). במקרה בו, מטעם סביר, אשר אינו בשליטת המשכיר, לא יוכל המשכיר לאפשר לשוכר להיכנס למושכר במועד תחילת השכירות, יידחה מועד תחילת השכירות למועד בו תתאפשר כניסת השוכר למושכר. בתום ההתקשרות נדרש השוכר, להוציא את חפציו מהמושכר ולהשיב את מצב הנכס לקדמותו, למעט בלאי סביר. יצוין כי שוכר RS זכאי להאריך את תקופת השכירות בשנה או שנתיים נוספות וכן הלאה, לפי העניין. במקרה של עזיבת השוכר את המושכר בטרם סיום תקופת השכירות, ללא קבלת אישור מראש מאת המשכיר, השוכר יהיה חייב בכל חיוביו בהתאם להסכם השכירות, לרבות תשלום דמי השכירות עד תום תקופת השכירות. בעל הנכס נדרש לחפש שוכר חלופי לשוכר שעזב.
שכירויות משנה	לשוכר אין זכות להמחות את זכותו במושכר ו/או להשכיר את המושכר בשכירות משנה ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכיר ובהתאם ל- Real Property Law ו-Rent Stabilization Code and Law האמריקאים.
בטוחות	בכל חוזי השכירות על השוכר להפקיד פיקדון אשר יופקד אצל המשכיר בתקופת השכירות בחשבון נפרד ואשר לא ייעשה בו כל שימוש. בעת סיום תקופת השכירות, בכפוף להחזרת המושכר למשכיר במצב תקין, להוציא בלאי סביר, יחזיר המשכיר לשוכר את הפיקדון בתוספת ריבית שנצברה ובקיזוז הוצאות, ככל שקיימות.

הפרמטר	הסבר
הוצאות ומיסים עירוניים	מיסי העירייה משולמים על ידי בעל הנכס. כמו כן, בעל הנכס מבטח את המבנה (ביטוח חיצוני). על המשכיר, בעל הנכס, החובה לספק לדיירים מים חמים וחימום. שכר הדירה לשוכרי RS עולה, בין היתר, ככל שיש עלייה במחיר המים והחימום וכל זאת בהתאם להוראות החוק. יצוין כי בבתי דירות, בעל הנכס נושא בכל ההוצאות האמורות, לרבות מיסי ועד. בנכסי קונדו ונכסי קו-אופ, הספונסר, המחזיק בדירות אשר מושכרות, ממשיך לשאת בהוצאות האמורות. דייר שרכש דירה בנכס קונדו נושא בהוצאות בעצמו.
תיקונים ואחזקה במושכר	ככל שהמשכיר מבצע תיקונים שעל השוכר לבצעם, דוגמת תיקונים הנדרשים כתוצאה משימוש לרעה של השוכר, השוכר ישלם למשכיר החזר הוצאות בגין אותם התיקונים.
הפרות	במקרה בו יפר השוכר את הסכם השכירות בכל אחת מההפרות המצוינות בהסכם השכירות, המשכיר ישלח אזהרות בכתב לשוכר, במועדים המצוינים בהסכם השכירות, להפסיק או לתקן את ההפרות, לפי העניין. במקרה שלא נעשה כך, המשכיר יהיה רשאי להפסיק את הסכם השכירות באופן מיידי והשוכר יהיה חב ביתר התשלומים הנותרים עד לתום תקופת השכירות, וכן המשכיר יהיה זכאי, בהתאם לנסיבות, לפיצויים בגין נזקיו. ככל שהשוכר לא מפנה את דירתו, בעל הנכס רשאי לפנות לסעד פינוי מבית המשפט. לפרטים אודות פינוי שוכרים ראו בסעיף 1.7.1.8ח להלן.
אחריות	למעט במקרים שנגרמו כתוצאה מרשלנות או מחוסר תפקוד של המשכיר או מי מטעמו, המשכיר לא יישא באחריות כלפי השוכר בגין נזקים שנגרמו לשוכר במושכר ו/או בבניין לרבות כאלו שנגרמו על ידי עובדי הבניין ו/או דיירי הבניין האחרים.
שמירה על דינים וחוקים	במסגרת התחייבויותיו של השוכר, הוא מתחייב כי הוא, מי מטעמו ומבקריו יצייתו לכל התקנות העירוניות, החוקים הפדרליים והחוקים המדינתיים אשר רלוונטיים למושכר וכן הוראות המשכיר כפי שאלו באות לידי ביטוי בהסכם השכירות. בנוסף, מתחייב השוכר לנהוג בצורה "הולמת" במושכר ובבניין כך שלא יהיה בהתנהגותו כדי לפגוע בזכויותיהם של דיירים אחרים בבניין ו/או יגרום להם לאי נעימות ו/או יפגע בהם בצורה מסוימת.

1.7.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחתה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

א. יכולת איתור של עסקאות טובות וזיהוי הזדמנויות עסקיות לביצוע רכישות של נכסים עתירי פוטנציאל השבחה ואופק הכנסות מבטיח, תוך בחינת אופי ומגמות השוכרים הקיימים והפוטנציאליים;

ב. ניסיון ומומחיות בניהול נכסי נדל"ן מסחרי מניב מסחרי (Commercial Real Estate), בכלל זאת מרכזים מסחריים, תוך שליטה בהוצאות התפעוליות של הנכס, לרבות הוצאות בגין תחזוקה, כוח אדם, בינוי, שיווק וכיו"ב;

ג. נגישות ויכולת ניהול מו"מ עם קרנות נדל"ן וגופים נוספים המחזיקים בנכסי נדל"ן מסחרי לרבות special servicers וביצוע עסקאות מורכבות בזמן קצר;

ד. איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש לצד יכולת נגישות למוסדות פיננסים לצורך קבלת מימון, בתנאים טובים ביחס לשוק ובתוך זמן קצר;

ה. מערכת יחסים איתנה עם גורמי מימון המעניקים אשראי לחברות העוסקות בתחום הנדל"ן;

ו. הון אנושי מנוסה, בעל ידע וניסיון בהפעלת נכסי נדל"ן בדגש על נדל"ן מסחרי;

ז. היכרות מעמיקה עם שוק הקמעונאות בארה"ב בכלל וההתפתחויות החלות באזורי הפעילות של החברה בפרט;

ח. קשרים עסקיים עם מגוון שוכרי עוגן בעלי מוניטין, להם יכולות פיננסיות וניהול מוכחות וכן עם רשתות ארציות מובילות.

1.7.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

<u>חסמי כניסה:</u>

א. יכולת זיהוי וניתוח של נכסים הנמצאים בסביבת היצע וביקוש במחירי רכישה אטרקטיביים;

ב. היכולת להשקיע בהון משמעותי בזמן קצר;

ג. יכולת ונגישות לקבלת מימון משמעותי ומורכב בתוך זמן קצר;

ד. היכולת להשכיר ולנהל פורטפוליו נכסים רחב בפריסה רחבה;

ה. יכולת קבלת החלטות מהירה לפני סגירת עסקאות;

ו. סגירת עסקאות בלוחות זמנים קצרים מאוד תוך ביצוע בדיקות יעילות בלוחות זמנים קצרים ביחס למצב הנכס;

ז. סגירת עסקאות לעיתים, ללא השגת מימון בנקאי מראש.

חסמי יציאה:

מימוש הנדל"ן: היכולת לממש את נכסי הנדל"ן בין כנכסים בודדים ובין כפורטפוליו כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת וכתלות במגבלות העשויות להיכלל בהסכמי המימון.

1.7.1.7. **תחליפים לתחום הפעילות**:

לעניין נכסי מגורים, התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות הינו בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים.

1.7.1.8. **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

א. איכות סביבה - פעילות החברה כפופה לחוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים בתחום השמירה על איכות הסביבה, לרבות בקשר עם הימצאותם של חומרים מסוכנים או רעילים, פליטת דלקים או מזהמים וכיו"ב. לפרטים נוספים בקשר עם חשיפה לטענות בגין עבירות סביבתיות מכוח דיני איכות סביבה ראו סעיף 1.19 להלן.

ב. תכנון ובנייה – הנכסים המסחריים של החברה כפופים לדיני המקרקעין והתכנון והבנייה החלים במדינות בהן פועלת הקבוצה בארה"ב.

ג. נגישות – מרכזי הקניות בבעלות החברה כפופים להוראות חוק הקשורות לנגישות של בעלי מוגבלויות.

ד. שילוט – מרכזי הקניות כפופים לרגולציה מקומית ומדינתית, בהתאם למיקום הנכס, לפי העניין בקשר עם שילוט.

ה. כיבוי אש – מרכזי הקניות כפופים לרגולציה מקומית ומדינתית, בהתאם למיקום הנכס, לפי העניין בקשר עם בטיחות אש.

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

פוליסת ביטוח מסוג Title Insurance (להלן: "**ביטוח זכות הבעלות**") הינה פוליסת ביטוח הנרכשת במועד רכישת נכס, המיוחסת לנכס מסוים ומקנה למבוטח, אשר מגיש תביעה בתום לב העומדת בתנאי הפוליסה, כיסוי עד לגובה הסכום הנקוב בפוליסה, שהינו בדרך כלל מחיר הרכישה של הנכס, בכל מקרה של הפסד או נזק שיגרם עקב פגם בבעלות, 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 הוא חייב בגין מכירת הנכס לרבות כל המיסים 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 ו/או פגמים שלא נתגלו ו/או פגמים נדחים. הפוליסה כוללת גם התחייבות של חברת הביטוח לשפות את המבוטח בסכום הוצאותיו המשפטיות שהוצאו כחלק מהגנה על זכות בעלותו בנכס, והכל 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 קיימים שעבודים או משכנתאות עדיפים 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, ואילו פוליסת ביטוח מסוג Mortgagee's Policy מיטיבה עם המלווה שכנגד הלוואתו שועבד הנכס.

הסיכון אותו בא הביטוח לכסות הינו 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 הינו 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), הינו 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[90], הצהרת נכס קונדו וכדומה. תביעה בעילה הנכללת ברשימת החריגים הנ"ל אינה מכוסה בפוליסת הביטוח. חשיבות הרשימה הינה 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

[90] הקבוצה אינה מחזיקה בנכסים מסוג זה.

ביטוח זכות הבעלות כולל ארבעה חריגים מקובלים אשר בהתקיימם לא יזכה המבוטח לפיצוי למרות פגיעה בזכותו בנכס, כדלקמן:

(1) פגמים הקשורים בחוקי תכנון ובנייה;

(2) הפקעת הנכס על ידי המדינה;

(3) 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;

(4) אי סחירות של הנכס כגון, מקרה בו צד ג' אינו מעוניין לרכוש, לשכור או להלוות כסף כנגד הנכס.

הכיסוי מכוח 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 הדוח, כל נכסי החברה (לרבות נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן) מבוטחים בפוליסות ביטוח זכות הבעלות.

ז. <u>אופן הרישום ומימוש שעבודים במדינות בהן פועלת החברה</u>

i. כללי

שעבוד נכסי נדל"ן בדרגה ראשונה לטובת מלווים בארה"ב יכול שיעשה בשתי דרכים שונות: האחת Mortgage והשנייה Deed of Trust, זאת כתלות בדין המקומי בו נמצאים הנכסים. יצוין כי, לרוב, רק אחת מהדרכים האמורות הינה אפשרית במדינה רלוונטית אולם קיימות מדינות אחדות בארה"ב בהן שתי הדרכים ישימות. כך לדוגמא במדינת ניו יורק, שעבוד יעשה בדרך של Mortgage ואילו במדינת טקסס שעבוד יעשה בדרך של Deed of Trust.

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 בקרותם יכול המלווה לחזור ללווה, לדוג' הצגת מצגי שווה, הונאה, מעילה, פתיחת הליך חדלות פירעון ברמת הלווה או הפרות הקושרות לאיכות הסביבה (החריגים האמורים ידועים בכינוי non-recourse carveouts, שהינם 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 מידי, 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).

iii. הליך מימוש נכסים במדינות בהן ההליך המימוש נעשה שלא במסגרת הליך שיפוטי (non-judicial)

במדינות כמו ארקנסו, שטר הנאמנות (ה-Deed of Trust) מאפשר, לבצע הליך מימוש בטוחה (Foreclosure) שלא באמצעות בית משפט, אלא בדרך של מכירת הנכס על ידי נאמן המייצג את המלווה. הזכות האמורה של המלווה למכירת הנכס מוסדרת באמצעות תניה הקיימת במסמכי ההלוואה הידוע בשם Power of Sale המקנה למלווה זכות לפעול להליך מימוש נכס שלא במסגרת הליך שיפוטי (non-judicial), כמפורט להלן. לוחות הזמנים למכירת של נכס במסגרת הליך כאמור (foreclosure sale) משתנים ממדינה למדינה, אולם ככלל נדרש המלווה ראשית למסור הודעה ללווה על המכירה כאמור מספר ימים טרם מועד המכירה (מספר הימים משתנה בין מדינה למדינה, לדוג' 21 ימים במדינת טקסס ולעיתים יותר מ-90 ימים במדינות אחרות) וכן לפרסם מודעה או מספר מודעות לציבור אודות המכירה מספר ימים טרם מועד ביצוע המכירה (להלן: "**ההודעה לציבור**").

מכירתו של נכס במסגרת הליך כאמור (foreclosure sale) שלא במסגרת הליך שיפוטי (non-judicial) אינה מתבצעת בפיקוחו של בית משפט או גוף מוניציפלי אחר. יצוין כי הנכס בהליך מכירה כאמור (non-judicial) יימכר למרבה במחיר (להלן: "הליך ההתמחרות") ותמורת המכירה תשמש לצורך כיסוי הוצאות הליך המכירה, פירעון יתרת ההלוואה למלווה והיתרה, ככל שתהא, תחולק בהתאם לסדרי הנשייה. בחלק מהמדינות, כמו לדוגמא במדינת קליפורניה, למלווה קיימת הזכות לפנות להליך מכירה כאמור באמצעות ובפיקוחו של בית משפט (Judicial). ואולם, לאור משך הזמן הארוך של ההליך וההוצאות הכרוכות בו, מלווים לרוב, אינם בוחרים בהליך מימוש בפיקוחו של בית המשפט כאמור. הסיבה לבחירת הליך מימוש כאמור בפיקוחו של בית משפט, הינה לרוב היכולת של המלווה לדרוש deficiency judgment כמפורט להלן. זכות שאינה לרוב קיימת בהליך מימוש שאינו שיפוטי.

עצם ההודעה לציבור על מכירתו של נכס במסגרת הליך (foreclosure sale) שלא במסגרת הליך שיפוטי, אלא בדרך של מכירה "פומבית" לכל המרבה במחיר, מהווה ניסיון להשיג את שווי ההוגן (מחיר בתנאי שוק) לנכס הנמכר. יחד עם זאת, לוחות הזמנים הקצרים כאמור של ההליך עשויים להקשות על רוכשים פוטנציאליים לבצע את הבדיקות הנדרשות או להשיג את המימון הנדרש כפי שנעשה בהליך רכישה רגיל בין קונה מרצון למוכר רצון ולפיכך יכול והמחיר המכירה בתום ההליך האמור יהיה מחיר נמוך ממחיר השוק. לצד זה יצוין כי הלווה והמלווה רשאים להשתתף בעצמם בהליך ההתמחרות ולעיתים לוחות הזמנים הקצרים יאפשרו צמצום של המשתתפים בהליך ההתמחרות לצד הלווה עצמו או מי מטעמו. למיטב ידיעת החברה, אין שיעורי הנחה "Discount" מקובלים בשוק במסגרת הליך מימוש נכסים כאמור.

יצוין כי ללווה עומדת הזכות לפתוח בהליך משפטי ולהגיש בקשה לעצירת ו/או עיכוב של הליך המכירה כאמור ככל שיש עילה לכך (לדוג' ככל שההודעה לציבור אינה ניתנת באופן ראוי או אם הלווה מערר על עצם ההעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה). לאחר הגשת בקשה כאמור על ידי הלווה, בית המשפט יחליט האם לתת צו מניעה זמני לעצירת הליך המכירה (temporary restraining order or an injunction) ולאחר שימוע בבית המשפט (hearing) יוחלט האם טענות הלווה מקימות עילה לפתיחת ההליך המשפטי.

כמו כן, יצוין כי במצב שלא מתקבלות הצעות בהליך ה- foreclosure sale כקשר עם הנכס המוצע למכירה, הלווה ימשיך להחזיק בזכויות בנכס והמלווה יהיה רשאי להתניע הליך מכירה נוסף בזמן מאוחר יותר, ככל שעדיין קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי. יחד עם זאת יצוין כי לעמדת החברה, במקרה זה לרוב, הלווה יהיה מציע הגבוה ביותר לאור היכולת שלו להציע הצעה שאינה במזומן אלא כנגד מחילת כל או חלק מהחוב.

iv. הליך מימוש נכסים במדינות בהן ההליך המימוש נעשה במסגרת הליך שיפוטי (judicial)

במדינות כמו פלורידה ואוהיו, הליך מימוש בטוחה הינו בפיקוח בית משפט מקומי (judicial), שמשמעותו היא פתיחת הליך משפטי על המלווה כנגד הלווה על מנת למנוע 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 מזורזת (summary judgment), שהינה לרוב החלטה במעמד צד אחד מבלי לערוך משפט שלם. האמור יבוצע על ידי הגשת הודעה על בקשה לפסיקה מזורזת (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. במכירה הפומבית כאמור, הנכס נמכר לכל המרבה במחיר. המלווה בעצמו רשאי להשתתף במכירה הפומבית ורשאי להציע למחול את מלוא סכום הלוואה, כולל הוצאות וריבית צבורה שלא שולמה 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, פחות הגבוה מבין שווי השוק של הנכס או מחיר המכירה (בפועל) של הנכס.

בחלק מהמדינות, במועד מסומים 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.

ח. דיני השכירות למגורים במדינת ניו יורק

בחודש יוני 2019 נכנסו לתוקף שינויים ברגולציית ה-Rent Stabilization במדינת ניו יורק וזאת במסגרת תיקון ל-Tenant Protection Act (TPA). עיקרו של התיקון, עוסק במגבלות להעלאת שכר ה של שכירות RS. כאמור לעיל, כ-45% מיחידות הדיור בפורטפוליו נכסי המגורים של החברה הינן בשכירות RS והיתר בשכירות חופשית.

i. התנאים למעמד שוכר RS

שוכר יהיה זכאי למעמד שוכר RS בכל אחד מהמקרים הבאים:

(1) הדירה בה הוא מתגורר היא בבניין בן שש דירות ויותר, המיועדות למגורים, שנבנה בתקופה המתחילה ביום 1 בפברואר 1947 ומסתיימת ביום 1 בינואר 1974;

(2) הדירה בה הוא מתגורר היא בבניין שנבנה החל מיום 1 בינואר 1974 ונהנה מהטבות מס לבנייה;

(3) הדירה בה הוא מתגורר היא בבניין שנבנה לפני יום 1 בפברואר 1947 והיא מושכרת לו החל מיום 30 ביוני 1971.

ii. היחסים המשפטיים בין שוכר RS לבין הבעלים כפופים להסכם שכירות ולחוקים הרלוונטיים. לשוכר RS 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 (ראו ס"ק III להלן).

אי הארכת הסכם שכירות, שלא בשל הפרת הוראות הסכם השכירות על ידי השוכר, מותרת לבעלים במקרים הבאים:

(1) מקום בו הבעלים[91] או בני משפחתו מדרגה ראשונה מבקשים להתגורר בדירה אחת בבניין כדירתם העיקרית עקב צורך מיידי ומשכנע[92].

[91] הכוונה לבעלים פרטיים ולא לתאגידים.

[92] אם השוכר או בן/בת הזוג המתגוררים בדירה הינם מעל לגיל 62 או נכה, והם דיירים בבניין זה תקופה שלא תפחת מ-15 שנים, על המשכיר להציע להם דיור חלופי בתנאים דומים באותו אזור.

(2) מקום בו הבעלים מבקש להפסיק להשכיר את הדירה לצמיתות או להרוס את הנכס, בכפוף לאישור DHCR[93].

(3) מקום בו מוכח שהדירה אינה מקום המגורים העיקרי של השוכר.

iii. קביעת דמי השכירות לשוכר RS

המועצה להנחיות שכירות מפוקחת (RGB) (להלן: "**המועצה**") קובעת את ההעלאות השנתיות המותרות בשכר הדירה עם הארכת חוזה השכירות. על המועצה להביא בחשבון, טרם קבלת החלטה כלשהי לגבי העלאה מותרת כאמור, את המצב הכלכלי בענף הנדל"ן למגורים באזור, לרבות הגורמים הבאים, באותה עת ובעתיד הנחזה:

(1) מיסוי נדל"ן וגובה התשלומים על ביוב ומים;

(2) עלויות תפעול (לרבות מחירי ביטוח, תשלומים ממשלתיים, מחירי דלק ועלויות עבודה);

(3) עלויות וזמינות מימון (כולל שיעורי ריבית אפקטיבית);

(4) היצע כללי של דיור ושיעורי אי-תפוסה (Vacancy Rates);

(5) נתונים רלוונטיים עדכניים ועתידיים לגבי עלויות המחייה באזור;

(6) כל נתון זמין רלוונטי אחר.

לא יאוחר מיום 1 ביולי בכל שנה, על המועצה להגיש לפקיד העירייה בניו יורק את ממצאיה לשנה הקלנדרית הקודמת יחד עם הצהרה על התעריף המקסימלי או שיעורי התאמת שכר הדירה, אם בכלל, עבור אחת או יותר מהדירות הכפופות לדיני ייצוב שכר הדירה (Rent Stabilization), המורשים לחכירה או להסכמי שכירות אחרים המתחילים ביום הראשון בחודש אוקטובר או בתוך 12 חודשים לאחר מכן. המועצה לא בהכרח תקבע הנחיות שנתיות להתאמות שכר דירה בהתבסס על עלות השכירות הנוכחית של דירה או על משך הזמן שחלף מאז שהוסכם על העלאה נוספת.

בשנים 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 943.73%%.

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

העלאת דמי שכירות בתקופת ההסכם אפשרית במקרים של שיפוץ הדירה על ידי הבעלים ובאישור השוכר (ראו בעניין זה סעיף vi להלן).

להלן נתונים בדבר העלאות שכר דירה מותרות[95], ב-10 השנים האחרונות, כפי שפורסמו ע"י המועצה[96] (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	18-19	17-18	16-17	15-16	14-15	13-14	12-13	11-12	10-11
הסכם שכירות לשנה	3%	3.25%	6 חודשים ראשונים: 0% 6 חודשים אחרונים: 1.5%	0%	1.5%	1.25%	0%	0%	1%	4%	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%	2%	2%	2.75%	7.75%	4%	7.25%	4.5%

iv. השכרה לשוכר חדש בדירות החוסות תחת חוקי ה-RS

---

93 Division of Housing & Community Renewal, הנה מחלקת הדיור הקהילתי במדינת ניו יורק האחראית, בין היתר, על יישום דיני השכירות ופיקוח היחסים המשפטיים בין שוכר למשכיר (להלן: "DHCR").

94 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.

95 להסכמי שכירות קיימים.

96 The New York City Rent Guidelines Board.

כאשר שכר הדירה ששילם הדייר היוצא היה נמוך משכר הדירה המפוקח המקסימלי הקבוע בחוק, שכר הדירה של הדייר החדש שנכנס אחריו יכול להתבסס על דמי השכירות המפוקחת, לשיקול דעתו של המשכיר. דיירי RS חדשים רשאים להאריך כל חוזה שכירות לשנה או לשנתיים נוספות כרצונם, ללא כל שינוי בתנאים ובמגבלות למעט שכר הדירה שיש לשלם ובכפוף לזכותו של המשכיר להעלות את שכר הדירה בהתבסס על שיפורים שבוצעו בדירה בודדת (Individual Apartment Improvements) (להלן: "**שיפורי דירה בודדת**"), בכפוף להסכמת השוכר. זאת בנוסף לשכר הדירה שיש לשלם.

v. זכויות וחובות כלליות במסגרת יחסי השכירות

(1) על הבעלים (המשכיר) חלה החובה לדאוג לניקיון השטחים הציבוריים בנכס, אספקת חימום ומים חמים, תקינות המכשירים בדירה (מקרר וכד') וצביעה אחת לשלוש שנים, וכן חל איסור על הפחתת רמת השירותים בנכס. בסמכות ה-DHCR להפחית את דמי השכירות לשוכרי ה-RS ואף להורות על אי תשלומים אם הבעלים לא ממלא אחר חובותיו כלפי השוכר, או אם הפחית את רמת השירותים בנכס.

(2) זכויות יורשים: בני משפחה מדרגה ראשונה של שוכרי ה-RS זכאים להמשיך להתגורר בדירה תחת התנאים של השוכר שנפטר אם הם התגוררו עם השוכר בדירה במשך שנתיים לפחות עובר לפטירתו, או במשך שנה לפחות, אם היורש היה מעל לגיל 62 או נכה.

(3) שותף לדירה, שבה השותף האחר היה שוכר RS, זכאי במקרים מסוימים עם פטירת השוכר הנ"ל או עם עזיבתו להמשיך להתגורר בדירה תחת תנאי שוכר RS. מקרים אלו מוגבלים לאותם מצבים בהם השותף הנשאר מוכיח שטיב הקשר בינו לבין השותף האחר היה כשל בני משפחה, לרבות ידועים בציבור. המבחנים הינם מבחנים מהותיים הבוחנים את החיים המשותפים של השותפים, לרבות ניהול חשבונות בנק משותפים, פעילויות משותפות ופרק הזמן בו מתקיים השיתוף האמור.

(4) פינוי שוכר מהמושכר, לרבות במקרה של הפרת הסכם השכירות או אי תשלום דמי השכירות, מותר רק באישור ביהמ"ש (ראו סעיף vii להלן).

vi. שיפורים במושכר

(1) שיפור בבניין (MCI) (אשר משפיע על הדיירים)

העלאת שכר דירה אפשרית במקרה של "שיפורים מהותיים" בבניין עצמו (Major Capital Improvements) (להלן: "MCI"). על DHCR לקבוע עלויות סבירות ל-MCI, אשר יגבילו את הסכומים להם זכאי המשכיר בגין השיפורים באמצעות העלאה זמנית לתקופה שלא תעלה על 30 שנה, אשר מבוססת על סוג השיפור ועל שיעור הפחת שלו. על DHCR לקבוע את הקריטריונים לזכאות להעלאת שכר הדירה בגין ה-MCI, לרבות טיב השיפור, שצריך להיות חיוני לשימור הנכס, לחסכון באנרגיה, לפונקציונליות או לתשתית הבניין כולו, לרבות מערכת חימום, חלונות ואינסטלציה ולמעט עלויות תפעוליות או שיפורים קוסמטיים. שיפורים אלו חייבים להיות כפופים לפחת בהתאם להוראות רשות המיסים האמריקאית (Internal Revenue Service).

(2) העלאת שכר דירה בעקבות MCI

אישור העלאת שכר דירה עקב MCI הינו בסמכות ה-DHCR בעקבות פניה של הבעלים, תוך שנתיים ממועד ביצוע ה-MCI. העלאת שכר הדירה מותרת רק לבניינים עם שיעור דירות ששכר הדירה בהם מוסדר (rent-regulated) עולה על 35%. שיעור העלאה מאושרת כאמור לא יעלה על 2% בכל שנה, החל מכניסת חוזה השכירות לתוקף, והעלאה כאמור לא תכלול תשלומים למפרע. גבייה החורגת משיעור זה תיזקף בשיעורים זהים לתשלומי דמי השכירות כפי שנקבעו או ייקבעו בעתיד. העלאה כאמור תופסק לאחר שלושים שנה ממועד כניסתה לתוקף.

(3) שיפור בדירה (מושכר) והעלאת שכר הדירה (Individual Apartment Improvements) - IAI

התקנת ציוד חדש בדירה (למשל, מקרר חדש או ארונות חדשים), החוק מתיר העלאה של שכר הדירה כדלקמן: העלאה של (1/168) מהעלות בגין שיפור כאמור, בבניין בן 35 דירות, לכל היותר; וכן ההעלאה של (1/180) מהעלות בגין שיפור כאמור, בבניין בן למעלה מ-35 דירות.

העלות מוגבלת לסכום כולל של 15,000 דולר שניתן להוציאו על שלושה שיפורי דירה בודדת, לכל היותר, בתקופה של 15 שנים. העלאת שכר הדירה המוסדר תופסק בתום 30 שנה ממועד כניסתה לתוקף, לרבות כל העלאה שאושרה ע"י המועצה הרלוונטית. התקנת ציוד חדש בדירה מושכרת כפופה להסכמת הדייר, אשר רשאי לדרוש להתקין ציוד משומש, ובמקרה זה לא תותר העלאת שכר דירה כלשהי. הסכמה אינה נדרשת כאשר שיפורים או התקנות חדשות מבוצעים בדירה שאינה מושכרת.

vii. פינוי שוכר בגין אי תשלום שכר הדירה

הבעלים רשאי לפנות שוכר בשל אי תשלום שכר הדירה, על פי ההליכים הקבועים בדינים הרלוונטיים במדינת ניו יורק. להלן פירוט השלבים העיקריים הנדרשים על מנת לפנות שוכר על פי הדינים הנ"ל:

(1) על בעל הבית להודיע לשוכר, בדואר רשום, על אי תשלום שכר הדירה בתוך 5 ימים מיום התשלום, וכן עליו להגיש דרישת תשלום שכר דירה 14 ימים לפחות עובר לפתיחת ההליך בגין אי תשלום שכר דירה[97].

(2) אם בחלוף המועד שנקבע בהודעה, כאמור בס"ק (א) לעיל לא שילם השוכר את שכר הדירה, רשאי הבעלים להגיש תביעת חזקה בבית המשפט[98]. על השוכר להגיב תוך 10 ימים לטענות הבעלים מהמועד שבו נמסרה לו התביעה.

(3) מקום בו הגיש השוכר לביהמ"ש את תשובתו לטענות הבעלים, יקבע ביהמ"ש תאריך לדיון. השוכר רשאי לבקש דחייה של מועד הדיון – בדרך כלל, עד 3 דחיות מותרות – שלאחריהן על השוכר להתייצב בבית המשפט.

(4) מקום בו לא הגיש השוכר את תשובתו לביהמ"ש בתוך 10 ימים, בעל הדירה רשאי לפנות לבית המשפט לקבלת החזקה.

(5) מקום בו ביהמ"ש קיבל את טענות הבעלים יאשר ביהמ"ש את תביעת החזקה וייתן צו פינוי. התהליך לקבלת פסק דין על החזקה וצו פינוי אם השוכר לא מגיב לעתירה אורך בדרך כלל ארבעה עד שבעה שבועות.

(6) עם קבלת צו פינוי, בהודעה מראש של 14 יום, מרשל מורשה רשאי להיכנס לדירה ולפנות אותה מהשוכר ומחפציו (השוכר רשאי לדחות את הפינוי רק אם יספק סיבה מוצדקת לאי התייצבותו בבית המשפט).

בהתאם לתיקון החקיקה מחודש יוני 2019, במקרה של תלונה של דייר ל-DHCR או לבית המשפט בדבר שכר דירה שנגבה בחריגה משכר הדירה המותר, התובענה מוגבלת ל-6 השנים האחרונות ובית המשפט או DHCR אינם רשאים לתת פסק דין ביחס לתקופות קודמות להן. ישנה חובה לפסוק פיצויים משולשים בגין חיוב מכוון ביתר החל מ-6 השנים שקדמו לתלונת השוכר.

.1.7.1.9 "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 תקופה פיננסית 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.

97 ההודעה יכולה להינתן בכתב או בעל פה.

98 New-York City Civil Court, Landlord & Tenant Part.

תאגיד המאוגד באיי הבתולה הבריטיים שהינו תושב חוץ לצרכי מס (ביחס לאיי הבתולה הבריטיים)[99] הינו פטור מדרישות "מהות כלכלית", אך נדרש לספק מידע ל-ITA בדבר פעילויותיו ומקום תושבות המס שלו.

כאמור בסעיף 1.13 להלן, החברה הינה שקופה לצרכי מס ומשכך ועל בסיס ניתוח שערכה החברה בעניין, החברה מגישה, באמצעות הסוכן הרשום שלה באיי הבתולה הבריטיים, במועדים הקבועים לכך בחוק, דיווחים המשקפים את עמדת החברה כי היא פטורה מדרישות "מהות כלכלית". עמדת החברה כאמור מבוססת על ייעוץ שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיי הבתולה הבריטיים וכן מיועצי המס של החברה. לאור האמור לעיל, לעמדת החברה אין לה חשיפה מהותית מול רשויות המס באיי הבתולה הבריטיים בקשר עם האמור.

1.7.1.10. **מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים**

א. <u>החברה פועלת לרכישת מרכזים מסחריים, בין מרכזי קניות פתוחים ובין קניונים תוך בחינה, בין היתר, של הפרמטרים המפורטים להלן:</u>

ככלל, האסטרטגיה העסקית של החברה מתמקדת בהשקעה בנכסים בעלי פוטנציאל יצירת רווח עתידי, בין אם מדובר במרכז מסחרי או בנכס משרדים או בנכס מגורים ומבלי הגבלה לאזור גאוגרפי מסוים בארה"ב. כמפורט בדוח זה, בשנים האחרונות החלה החברה לבצע גם רכישות של נכסי נדל"ן מסחרי לשימוש משרדים ולשימוש מגורים[100]. הפרמטרים להלן משמשים את החברה גם לצורך ביצוע רכישות אלו (לפי העניין).

i. ניתוח מעמיק של נתוני המרכז המסחרי ותוצאות פעילותו (כגון: הכנסות, תפוסה, דמי שכירות ממוצעים, תחלופה, שטח וכיו"ב) וכן של המגמות שחלו בתוצאות הפעילות ובנתונים נוספים כאמור וזאת בפרספקטיבה רחבה של כשלוש שנים אחורה.

ii. מיפוי מרכזים מסחריים מתחרים בקרבת האזור ובחינת מיתוג המרכז המסחרי אל מול מתחרים פוטנציאליים, בחינת היקף מכירות, דמי שכירות ונתונים נוספים של המתחרים הפוטנציאלים של הקבוצה באזור, ככל שהמידע זמין לחברה.

iii. פילוח חוסנם הכלכלי של השוכרים בנכס.

iv. מבנה הנכס הנרכש תוך בחינת אפשרות למכירת חלקים ממנו בסמוך לאחר הרכישה, בין היתר, על מנת להוריד את שיעור המינוף על הנכס הנרכש.

v. ניתוח תחום פעילות השוכרים ומידת ההתאמה להיצע הקיים במרכז המסחרי.

vi. נתונים מאקרו כלכלים אודות האזור הגיאוגרפי שבו ממוקם המרכז המסחרי.

vii. בחינה של כלל המאפיינים הדמוגרפיים בסביבת המרכז המסחרי.

viii. ניתוח של שינויים ותמורות בתחום התשתיות העשויים להשפיע על המרכז המסחרי כגון פיתוח כבישים ודרכי גישה נוספות אל המרכז המסחרי (או מנגד פיתוח כבישים חלופיים לכבישים הסמוכים למרכז המסחרי), בניית יחידות דיור ושכונות בסמוך למרכז המסחרי וכיו"ב.

---

99 ובלבד כי אינו תושב לצרכי מס באזור שיפוט הנכלל ב-"רשימה השחורה" של האיחוד האירופי.

100 כחלק מהרחבה וגיוון של אפיקי ההשקעה של החברה, כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 1.7.5 להלן ובהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה כמפורט בסעיף 1.17 להלן.

יצוין כי החברה פועלת לאיתור ורכישה של נכסים מסחריים, באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל השבחה, תוך ניצול הניסיון רב השנים של הקבוצה וחברת הניהול בניהול מרכזים מסחריים באופן יעיל ואפקטיבי, וכן תוך ניצול קשרי הקבוצה עם רשתות קמעונאיות ושוכרים בעלי מוניטין וחוסן כלכלי אשר יכולים לשמש כ'שוכרי עוגן' המהווים גורם משיכה למרכז המסחרי כולו.

כמו כן, לחברה יחסים עסקיים ענפים עם קרנות נדל"ן אמריקאיות, חברות המחזיקות בנדל"ן מסחרי ברחבי ארה"ב, Special Servicers וכן יחסים טובים עם בנקים מסחריים וגורמים מממנים לצד נזילות גבוהה של הקבוצה, המאפשרים לחברה להוציא אל הפועל רכישות מורכבות תוך זמן קצר, העשויות, בהיותן כאלה, לגלם מחיר נמוך ממחיר השוק עבור אותו הנכס.

ב. <u>לקבוצה ולנמדר ניסיון ייחודי בביצוע עסקאות רכישה במחירים הזדמנותיים בתחום הפעילות:</u>

חלק ניכר מהרכישות של הקבוצה ונמדר בשנים האחרונות, מתאפיינות ברכישות של נכסים במחירים אטרקטיביים ("עסקאות הזדמנותיות"), המלוות במקרים רבים, בהשבחת הנכס הנרכש תוך הצפת ערך מהותית בזמן קצר יחסית לאחר הרכישה. נמדר "קנה" לעצמו לאורך השנים שם של מומחה מוביל בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי בכלל ובפרט בכל הנוגע ליכולתו לסגור במהירות עסקאות רכישה הזדמנותיות של מרכזים מסחריים, והוא נמנה על אחד מהרוכשים הפעילים בארה"ב בתחום זה.

נמדר מתמחה ברכישת מרכזים מסחריים בעסקאות הזדמנותיות בין היתר מ-Special Servicers (גופים שמנהלים הלוואות CMBS[101] שהלווים בהן נכנסו לקשיים, נכסים אחרי הליך foreclosure[102]) וכן עסקאות רכישה הזדמנותיות מגופים גדולים כגון קרנות REIT, הממממשים נכסים שאינם בליבת העסקים שלהם או נכסים שנוצרה בהם בעיה או אתגר הדורשים התמודדות והשבחה[103]. בתוך כך, בחלק מהמקרים, החברה רוכשת ישירות את ההלוואה הבכירה שנכנסה לקשיים ונכנסת למעשה בנעלי המלווה בהלוואה, לעיתים גם במצבים שהחל כבר הליך מימוש הזכויות בנכס הנדל"ן.

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי בשנים שקדמו להנפקה לראשונה בישראל נוצרו לחברה הזדמנויות עסקיות רבות, לנוכח מצבי מצוקה של לווים, אשר התקשרו בהלוואות במינוף גבוה (בשיעור של עד 90%) והתקשו לעמוד בתשלומי החוב. נמדר רכש נכסי נדל"ן מסחרי 'במחירים הזדמנותיים' כאמור תוך ניצול מערכות יחסים עם Special Servicers מובילים בארה"ב והכרות עם מנהלי קרנות REIT (הרגישות להשפעת מימוש נכסים מהיר על מחירי המניות שלהן). יצוין כי עסקאות כאמור מאופיינות בקבלת החלטות מהירה, השלמת עסקה בלוח זמנים

101 Commercial Mortgage-Backed Securities, שהינה צורת מימון רווחת בארה"ב – "אג"ח מגובה משכנתאות".

102 הליך בו הלווה מאבד את הנכס המשועבד לטובת הבנק המלווה.

103 באמצעות, בין השאר, הכנסת שוכרים ארציים ומוכרים, הארכת בסכמי שכירות קיימים, שיפוץ ושיפור הנכס, במידת הצורך, החלפת מנגנוני הניהול של הנכס וכיו"ב.

קצר מאד, פעמים רבות ללא התניה בהשגת מימון בנקאי או ביצוע בדיקות ממושכות, כדוגמת בדיקות נאותות וכו'. לפיכך עריכתן של עסקאות כאמור דורשת מומחיות גבוהה, יכולת קבלת החלטות מהירה ונזילות גבוהה. מבנה וניסיון החברה בניהול והשבחה של מרכזים מסחריים בארה"ב מקנה לחברה יתרון יחסי בביצוע עסקאות אלו.

להלן פרטים אודות רכישה הזדמנותית עיקרית שבוצעה על ידי החברה בשנת 2022, בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה כאמור - עסקה משולבת לרכישת שני מרכזים מסחריים:

ביום 30 בדצמבר 2022 השלימה החברה עסקה משולבת (באמצעות חברות מוחזקות) לרכישת שני מרכזים מסחריים מצד ג' בתמורה כוללת של כ-46 מיליון דולר (חלק החברה כ-34.7 מיליון דולר[104]), המשקפת מחיר רכישה של כ-45 מיליון דולר למרכז המסחרי הראשון וכן רכישה של הנכס השני בדרך של המחאת החוב הבכיר הרובץ על המרכז המסחרי השני לחברה בסך של כ-152.3 מיליון דולר ותשלום זניח של כ-1 מיליון דולר, כפי שפורט בהרחבה בדוח המיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023[105] (להלן בס"ק זה: "**העסקה**", "**המוכר**" ו-"**דוח ההפניה**", לפי העניין). על פי הסכמי השכירות הקיימים בשני המרכזים המסחריים כאמור, ה-NOI השנתי עומד על כ-22 מיליון דולר.

להלן פרטים עיקריים אודות העסקה:

<u>המרכז המסחרי הראשון</u>: המרכז המסחרי הראשון הממוקם ב-Bay Shore, מדינת ניו יורק, נמכר לחברה מוחזקת של החברה (75% החברה ו-25% שותפים של החברה) בתמורה לסך של כ-45 מיליון דולר (חלק החברה כ-34.7 מיליון דולר) (לעיל ולהלן בס"ק זה: "**המרכז המסחרי הראשון**").

<u>המרכז המסחרי השני</u>: מכירת המרכז המסחרי הראשון לחברה ושותפיה הותנתה על ידי המוכר לרכישתו גם של מרכז מסחרי שני הממוקם ב-Trumbull, מדינת קונטיקט, על ידי המחאה לחברת הנכס אשר רכשה את הנכס (שהינה חברה מוחזקת 95% של החברה ו-5% של שותפים של החברה) של החוב הבכיר אשר רובץ על נכס האמור, בסך של כ-152.3 מיליון דולר, הנושא ריבית שנתית בשיעור של 3.6% ואשר מועד פרעונו יחול במרץ 2025 (להלן בס"ק זה: "**המרכז המסחרי השני**" ו-"**ההלוואה**", בהתאמה). יצוין כי עובר להשלמת העסקה, ההלוואה הובטחה בערבות פיננסית של המוכר לתשלום מלוא ההתחייבויות הנובעות מההלוואה ואילו עם השלמת העסקה וכתנאי לה, הערבות האמורה הוחלפה בערבות Bad Boy בלבד שהוענקה ללא תמורה על ידי בעל השליטה בחברה.

104 בשונה מהאמור בדוח ההפנייה, שם נכתב בטעות שחלק החברה הוא כ-24.75 מיליון דולר.

105 מס' אסמכתא: 2023-01-000057, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

לעמדת החברה, העסקה עולה בקנה אחד עם אסטרטגיית הרכישות של החברה לאיתור עסקאות הזדמנותיות, בין היתר לאור דרישת המוכר לשלב בין עסקאות הרכישה של שני המרכזים המסחריים.

לעמדת החברה, במרכז המסחרי הראשון קיים פוטנציאל משמעותי להשאת ערך, בין היתר בשים לב לשוכרים הקיימים בו ולתזרים המזומנים השנתי הקיים שלו וכן ובהמשך לאמור בדוח ההפניה, לאור שמאות עדכנית שנערכה למרכז המסחרי הראשון על ידי מעריך שווי בלתי תלוי לפיה שוויו ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על 110 מיליון דולר (בהשוואה למחיר רכישה כאמור של כ-45 מיליון דולר).

ביחס למרכז המסחרי השני, לעמדת החברה ניסיונה רב השנים של הנהלת החברה והעומד בראשה מר יגאל נמדר יאפשר לה למצות את הפוטנציאל הטמון בו ולעמדתה היא תוכל להגיע להסכמות עם המלווה בהלוואה, לצורך הארכת ההלוואה או מימונה מחדש בבוא העת שכן נכון למועד הדוח להערכת החברה שווי הנכס נמוך מהיקף ההלוואה. עם זאת, נכון למועד הדוח ההלוואה מתפקדת והמלווה לא פנה למוכר ו/או לחברה כרוכשת בקשר עם תפקוד ההלוואה. כמפורט בדוח ההפניה, ההלוואה היא הלוואת non-recourse ומשכך גם במקרה הקיצוני (והלא צפוי נכון למועד זה), כי החברה לא תצליח לממן את ההלוואה הזו מחדש, לא קיימת לחברה עצמה חשיפה משמעותית ביחס להלוואה זו לאור העובדה שהמרכז המסחרי השני נרכש ללא תמורה. החברה ערכה שמאות עדכנית למרכז המסחרי השני על ידי מעריך שווי בלתי תלוי לפיה שוויו ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על 99.2 מיליון דולר. כמו כן, ערכה החברה הערכת שווי בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בחברה לפיה שווי ההלוואה הרובצת על המרכז המסחרי השני למועד הרכישה עומד על כ-102.9 מיליון דולר.

לפרטים נוספים אודות העסקה, המרכז המסחרי הראשון, המרכז המסחרי השני וההלוואה, ראו דוח ההפניה ובביאור 7ט'2 לדוחות הכספיים.

ג. <u>החברה פועלת, במהלך העסקים הרגיל, למימוש נכסים כמפורט להלן:</u>

i. מימוש נכסים במהלך העסקים הרגיל לאחר מיצוי פוטנציאל ההשבחה של הנכסים, בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה.

ii. מכירת חלקים מסוימים מנכסי הקבוצה, בין לרשת או עסק הפועלים באותו חלק ובין למשקיעים וזאת, על פי רוב, במחיר המשקף רווח ביחס לעלות הרכישה של אותו חלק. לפרטים אודות מכירות חלקות שביצעה החברה בשנת 2023 ועד למועד חתימת הדוח ראו סעיף 1.2.7 לעיל.

1.7.1.11. מדיניות שיפוץ והשבחה של נכסים

החברה מקפידה, באמצעות מנהל נכסים ומנהל השיפוצים[106] לבצע שיפוץ ותחזוקה שוטפת של כל נכסי החברה והתאמתם לשוכרים השונים בהתאם לאופי השוכרים. כמו כן, החברה מבצעת בחינה מעמיקה של מצב התחזוקה במרכזים המסחריים

106 המועסקים על ידי חברת הניהול. לפרטים אודות הסכם ניהול נכסים ראו בתקנה 22 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים.

טרם רכישתם, כחלק מהתכנית העסקית של ההשקעה בהם, וכן מבצעת שיפוצים ועבודות תחזוקה נדרשות עם רכישת המרכזים המסחריים כאמור. במסגרת פעולות ההשבחה של נכסי החברה, בוחנת החברה ביצוע חלוקה של זכויות המקרקעין בנכס לחלקות נפרדות (ביצוע פרצלציה), המאפשרת החברה מכירה של חלקים מסוימים מהנכס, כתתי חלקות נפרדות, פעולה המשביחה את שווי הנכס ורווחיות החברה.

.1.7.1.12 **השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות**

לפרטים אודות המס החל על החברה ראו סעיף 1.13 להלן.

1.7.2. <u>פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן המניב - מצרף</u>

1.7.2.1. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובאנה תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	באלפי דולר		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	363,159	298,261	291,158
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	59,625	171,756	225,276
רווחי הפעילות (מאוחד)	146,972	368,578	371,159
NOI מנכסים זהים (מאוחד) *	114,141	*132,418	ל.ר.
NOI מנכסים זהים (חלק החברה) *	85,004	*97,259	ל.ר.
NOI מנכסים זהים מתואם (מאוחד) *	116,469	*127,661	ל.ר.
NOI מנכסים זהים מתואם (חלק החברה) *	86,397	*93,132	ל.ר.
סך הכל NOI (מאוחד)**	202,699	180,850	170,915
סך הכל NOI (חלק התאגיד)	160,802	140,246	130,489

* **על אף הירידה המתוארת לעיל ב-NOI מנכסים זהים, היקף הירידה המתואם ביחס לשנת 2022 נמוך משמעותית**: כ-8.75% לפי בסיס מאוחד וכ-7.25% לפי חלק החברה. נתוני ה-NOI המתואמים מנכסים זהים הינם לאחר ביצוע ההתאמות הבאות, בעיקר: למועד הדוח, החברה פועלת למכירת 15 נכסי נדל"ן שלהערכת הנהלת החברה אותם נכסים הגיעו למיצוי פוטנציאל התשואה מהם (בגינם רשמה החברה לאורך השנים תשואות שוטפות ותשואות IRR גבוהות מאוד) ובהתאם לכך היא פועלת למימושם. להערכת הנהלת החברה אותם נכסים הם בעלי ערך "Redevelopment" לרוכשים פוטנציאלים ושווי הנכס ריק עשוי להיות משמעותית גבוה יותר מאשר כמושכר או מושכר חלקית. מטבע הדברים וכחלק מאסטרטגיית החברה, נכסים אלו משפיעים לשלילה על מספר פרמטרים תפעוליים (כגון התפוסה, ה-NOI מנכסים דומים ועוד). החברה תוכל להשתמש במקורות ממכירת אותם נכסים לצורך יצירת ערך בנכסים אחרים. בהתאם נוטרל בחישוב המתואם ה-NOI של אותם נכסים.

כמו כן, להערכת הנהלת החברה ניתוח ביצועי החברה על בסיס נכסים זהים אינו בהלימה עם האסטרטגיה הכללית של החברה ויוצר לעיתים עיוות כלכלי: (1) ניתוח נכסים זהים אינו לוקח בחשבון את התזרימים הגבוהים בגין מכירת חלקות חיצוניות שהחברה מבצעת באופן שוטף; (2) מידי שנה, החברה רוכשת מספר נכסים חדשים ובעת הרכישה הנהלת החברה לוקחת בחשבון שחלק מהחוזים באותם נכסים חדשים צפויים להסתיים בטווח זמן הקצר והבינוני (כשנה עד שנתיים) ולא יוארכו או יימצא שוכר חלופי באופן מיידי. בהתאם לכך החברה מתמחרת את סיומי אותם חוזים קצרים במחיר הרכישה של הנכסים. יחד עם זאת, האמור יוצר עיוות בניתוח ביצועי החברה על בסיס נכסים זהים. בגין אותם נכסים חדשים כאמור התקבל NOI בשנה הראשונה או השנייה של הפעילות לאחר רכישתם אך עם סיום החוזים כאמור חלה ירידה צפויה ב-NOI בשנה העוקבת (זאת בהתאם לצפי החברה עם רכישת הנכס). אותה ירידה יוצרת בסיס השוואה גדול יותר בניתוח לפי נכסים זהים. כאמור, העיוות העתידי היה צפוי ביום רכישת הנכס ועל כן החברה אינה רואה בירידה זו כפגיעה בביצועים התפעוליים אלא כהתממשות של הערכתה הראשונית בעת רכישת אותו הנכס.

יצוין כי ככלל לאורך השנים החברה מגדילה את בסיס ה-NOI וה-FFO ויוצרת תזרים מזומנים גבוה מאוד ביחס לשירות חוב האג"ח השנתי, זאת בזמן שהיא שומרת על יחסי מינוף נמוכים ויתרות נזילות גבוהות.

** הגידול בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 וכן לשנת 2021 נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה - בעיקר בנכסי נדל"ן להשקעה והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

כמו כן יצוין כי בהשוואה ל-NOI המוצג בסעיף 1.7.3.3 להלן ואשר מיוחס באופן ישיר לנכסים המניבים של החברה בלבד, הנתון בטבלה זו לעיל ובסעיף 2.2.6 לפרק ב' – דוח הדירקטוריון לדוח תקופתי זה, מיוחס לכלל פעילות החברה, לרבות נתונים תוצאתיים שאינם מיוחסים באופן ישיר לנדל"ן להשקעה (כגון נתונים תוצאתיים המיוחסים לחברות אחזקה (חברות שאינן מחזיקות באופן ישיר בנכסי נדל"ן להשקעה), נתונים תוצאתיים מפעילות מתן הלוואות, הפעלת רשתות בתי קולנוע וכדו').

1.7.2.2. טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

אזור גיאוגרפי - ארה"ב:

פרמטרים מאקרו כלכליים:[107]	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי דולר) (PPP)	26.9	25.66	23.202
תמ"ג לנפש (PPP) (באלפי דולר)	80.4	75.18	69.37
שיעור צמיחה בתמ"ג	5.8%	3.2%	8.6%
שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש (PPP)	5.3%	8%	9.5%
שיעור אינפלציה[108]	3.4	7.1%	7%
ממוצע התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך[109]	4.0%	3.8%	1.88%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך[110]	AA+	AA+	AA+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה[111]	3.627 ש"ח	3.517 ש"ח	3.422 ש"ח

לסקירות אודות הסביבה הכללית באזורים בהם מציגה החברה את פעילותה בפרק תיאור עסקי התאגיד, ראו סעיף 1.6 לעיל.

---

107 הנתונים המפורטים לעיל בדבר תוצר מקומי גולמי ותוצר לנפש בארה"ב נלקחו מאתר הלשכה לניתוח כלכלי (Bureau of Economic Analysis) מחלקת המסחר של ארצות הברית (United States Department of Commerce), בכתובת: https://www.bea.gov.

108 נתונים אודות 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, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

109 נתונים אודות ממוצע התשואה על החוב הממשלתי המקומי לטווח ארוך מבוססים על נתוני מחלקת האוצר של ארצות הברית (United States Department of the Treasury) ביחס לתשואות של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של 30 שנים, בכתובת: https://home.treasury.gov.

110 נתונים אודות דירוג החוב הממשלתי של ארה"ב לטווח ארוך ע"י S&P נלקחו מאתר Trading Economics, בכתובת: https://tradingeconomics.com.

111 נתונים אודות שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה נלקחו מאתר בנק ישראל, בכתובת: https://www.boi.org.il.

.1.7.3 <u>פעילות התאגיד בתחום הנדל"ן המניב - פילוחים ברמת תחום הפעילות</u>

נכון לדוח תקופתי 2023, האזורים העיקריים שלפיהם יוצגו נתוני המצרף של החברה, הינם: ניו יורק, קליפורניה, פנסילבניה, קונטיקט ואילינוי, ויתרת הנכסים בפורטפוליו החברה מתוארים תחת קטגוריה "אחר".

1.7.3.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2022 ו-2021 (הנתונים הינם בר"ר).

אזורים / שימושים		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר														
		2023					2022					2021				
		מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		ב-SF					ב-SF					ב-SF				
New York	במאוחד	1,652,570	846,798	736,137	3,235,505	9%	1,577,477	514,463	621,467	2,713,407	8%	1,112,913	373,432	160,979	1,647,324	5%
	חלק התאגיד	1,367,260	726,925	727,477	2,821,662	11%	1,292,167	428,986	621,467	2,342,620	9%	853,621	294,402	160,979	1,309,003	6%
California	במאוחד	1,572,214	-	-	1,572,214	4%	1,565,613	-	-	1,565,613	5%	1,600,204	-	-	1,600,204	5%
	חלק התאגיד	940,580	-	-	940,580	4%	936,950	-	-	936,950	4%	955,975	-	-	955,975	4%
Pennsylvania	במאוחד	5,581,277	-	-	5,581,277	15%	4,429,389	-	-	4,429,389	13%	4,556,855	-	-	4,556,855	15%
	חלק התאגיד	3,866,491	-	-	3,866,491	15%	3,232,953	-	-	3,232,953	13%	3,350,784	-	-	3,350,784	15%
Connecticut	במאוחד	2,900,056	-	-	2,900,056	8%	2,437,907	-	-	2,437,907	7%	1,309,890	-	-	1,309,890	4%
	חלק התאגיד	2,382,917	-	-	2,382,917	9%	2,048,411	-	-	2,048,411	8%	976,859	-	-	976,859	4%
Illinois	במאוחד	4,736,180	148,081	-	4,884,261	13%	4,557,811	148,081	-	4,705,892	14%	4,740,855	150,937	-	4,891,792	16%
	חלק התאגיד	3,316,870	133,273	-	3,450,143	13%	3,221,540	133,273	-	3,354,813	14%	3,361,132	135,843	-	3,496,976	16%
אחר	במאוחד	17,961,412	1,012,263	-	18,973,675	51%	17,330,111	1,042,694	-	18,372,805	53%	16,875,104	-	-	16,875,104	55%

שימושים / אזורים		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר														
		2023					2022					2021				
		מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		ב-SF					ב-SF					ב-SF				
	חלק התאגיד	12,255,905	908,685	-	13,164,590	49%	11,985,859	936,118	-	12,921,977	52%	12,206,417	-	-	12,206,417	55%
סה"כ	במאוחד	**34,403,709**	**2,007,142**	**736,137**	**37,146,988**	**100%**	31,898,308	1,705,238	621,467	34,225,013	100%	30,195,821	524,369	160,979	30,881,169	100%
	חלק התאגיד	**24,130,023**	**1,768,883**	**727,477**	**26,626,383**	**100%**	22,717,880	1,498,377	621,467	24,837,724	100%	21,704,789	430,246	160,979	22,296,013	100%

1.7.3.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2022 ו-2021 (נתונים באלפי דולר):

אזורים	שימושים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר														
		2023					2022					2021				
		מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי ההוגן של הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי ההוגן של הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי ההוגן של הנכסים
New York	במאוחד	242,740	352,909	325,055	920,704	33%	198,000	224,800	186,598	609,398	26%	101,820	135,000	84,675	321,495	17%
	חלק התאגיד	201,820	309,082	319,048	829,950	38%	166,290	194,155	186,598	547,043	31%	89,355	110,550	84,675	284,580	20%
California	במאוחד	127,600	-	-	127,600	5%	120,360	-	-	120,360	5%	117,060	-	-	117,060	6%
	חלק התאגיד	78,700	-	-	78,700	4%	73,953	-	-	73,953	4%	72,123	-	-	72,123	5%
Pennsylvania	במאוחד	265,830	-	-	265,830	10%	212,520	-	-	212,520	9%	219,550	-	-	219,550	12%
	חלק התאגיד	192,281	-	-	192,281	9%	163,487	-	-	163,487	9%	168,293	-	-	168,293	12%
Connecticut	במאוחד	142,728	-	-	142,728	5%	144,100	-	-	144,100	6%	46,700	-	-	46,700	6%
	חלק התאגיד	126,472	-	-	126,472	6%	129,238	-	-	129,238	7%	37,142	-	-	37,142	6%
Illinois	במאוחד	176,296	8,400	-	184,696	7%	157,500	8,000	-	165,500	7%	145,090	9,700	-	154,790	8%
	חלק התאגיד	126,651	7,560	-	134,211	6%	115,717	7,200	-	122,917	7%	105,786	8,730	-	114,516	8%
אחר	במאוחד	1,088,229	59,800	-	1,148,029	41%	1,047,215	28,541	-	1,075,756	47%	1,022,555	-	-	1,022,555	51%
	חלק התאגיד	742,113	53,758	-	795,871	37%	724,090	25,640	-	749,730	42%	728,239	-	-	728,239	49%
סה"כ	במאוחד	**2,043,423**	**421,109**	**325,055**	**2,789,587**	**100%**	1,879,695	261,341	186,598	2,327,635	100%	1,652,775	144,700	84,675	1,882,150	100%
	חלק התאגיד	**1,468,037**	**370,400**	**319,048**	**2,157,485**	**100%**	1,372,775	226,995	186,598	1,786,369	100%	1,200,937	119,280	84,675	1,404,892	100%

1.7.3.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר בשנים 2023, 2022 ו-2021 (נתונים כספיים באלפי דולר).

אזורים	שימושים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר *														
		2023					2022					2021				
		מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
New York	במאוחד	15,095	4,701	6,283	26,079	15%	9,453	6,883	(42)	16,294	14%	10,063	7,877	9,002	26,942	16%
	חלק התאגיד	12,358	4,015	5,996	22,369	17%	8,607	3,719	(42)	12,284	11%	8,275	2,210	1,531	12,016	11%
California	במאוחד	9,222	-	-	9,222	5%	10,210	-	-	10,210	6%	8,838	-	-	8,838	5%
	חלק התאגיד	6,093	-	-	6,093	5%	6,577	-	-	6,577	6%	5,676	-	-	5,676	5%
Pennsylvania	במאוחד	10,659	-	-	10,659	6%	13,044	-	-	13,044	7%	15,822	-	-	15,822	10%
	חלק התאגיד	8,776	-	-	8,776	7%	10,901	-	-	10,901	10%	12,705	-	-	12,705	11%
Connecticut	במאוחד	17,322	-	-	17,322	10%	884	-	-	884	7%	1,231	-	-	1,231	1%
	חלק התאגיד	16,391	-	-	16,391	13%	1,256	-	-	1,256	1%	1,339	-	-	1,339	1%
Illinois	במאוחד	14,434	774	-	15,208	9%	14,308	1,129	-	15,437	8%	10,284	979	-	11,262	7%
	חלק התאגיד	10,470	696	-	11,166	9%	10,550	1,016	-	11,566	10%	7,016	881	-	7,896	7%
אחר	במאוחד	89,548	2,316	-	91,864	54%	99,108	1,459	-	100,567	58%	101,327	-	-	101,327	61%
	חלק התאגיד	61,523	2,077	-	63,600	50%	69,575	1,308	-	70,883	62%	72,100	-	-	72,100	65%
סה"כ	**במאוחד**	**156,280**	**7,791**	**6,283**	**170,354**	**100%**	**147,007**	**9,472**	**(42)**	**156,437**	**100%**	**148,361**	**8,856**	**9,002**	**166,219**	**100%**
	חלק התאגיד	**115,611**	**6,788**	**5,996**	**128,395**	**100%**	**107,466**	**6,043**	**(42)**	**113,467**	**100%**	**107,111**	**3,090**	**1,531**	**111,733**	**100%**

* לפרטים אודות ההבדלים בין ה-NOI בטבלה זו לעיל, המיוחס באופן ישיר לנכסים המניבים של החברה, בהשוואה ל-NOI המיוחס לכלל פעילות החברה, ראו סעיף 1.7.2.1 לעיל.

1.7.3.4. פילוח רווחי והפסדי שערוך, נטו לפי שימושים ואזורים

פילוח רווחי (הפסדי) שערוך, נטו לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2022 ו-2021 (נתונים כספיים באלפי דולר).

אזורים	שימושים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר														
		2023					2022					2021				
		מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך או הפסדי השערוך	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך או הפסדי השערוך	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך או הפסדי השערוך
New York	במאוחד	34,754	(11,301)	21,128	44,581	75%	67,369	12,801	(2,707)	77,463	45%	2,188	(5,680)	9,735	6,243	3%
	חלק התאגיד	25,615	(8,958)	21,456	38,113	77%	50,903	10,604	(2,707)	58,800	48%	1,408	(4,864)	9,735	6,279	4%
California	במאוחד	6,460	-	-	6,460	11%	2,117	-	-	2,117	1%	12,926	-	-	12,926	6%
	חלק התאגיד	4,142	-	-	4,142	8%	1,071	-	-	1,071	1%	7,726	-	-	7,726	3%
Pennsylvania	במאוחד	(5,379)	-	-	(5,379)	(9%)	(5,858)	-	-	(5,858)	(3)%	51,403	-	-	51,403	23%
	חלק התאגיד	(3,649)	-	-	(3,649)	(7%)	(3,580)	-	-	(3,580)	(3)%	41,526	-	-	41,526	25%
Connecticut	במאוחד	(4,779)	-	-	(4,779)	(8%)	(6,501)	-	-	(6,501)	(4)%	25,108	-	-	25,108	11%
	חלק התאגיד	(6,391)	-	-	(6,391)	(13%)	(6,602)	-	-	(6,602)	(5)%	17,454	-	-	17,454	10%
Illinois	במאוחד	(7,541)	202	-	(7,339)	(12%)	29,273	(1,919)	-	27,354	16%	23,708	310	-	24,018	11%
	חלק התאגיד	(5,968)	182	-	(5,786)	(11%)	22,637	(1,727)	-	20,910	17%	13,672	279	-	13,951	8%
אחר	במאוחד	(6,043)	32,124	-	26,081	43%	78,400	(1,219)	-	77,181	45%	105,577	-	-	105,577	47%

אזורים	שימושים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר														
		2023					2022					2021				
		מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך או הפסדי השערוך	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך או הפסדי השערוך	מרכזים מסחריים	משרדים	נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך או הפסדי השערוך
	חלק התאגיד	(5,751)	28,896	-	23,145	46%	52,240	(1,096)	-	51,144	42%	79,428	-	-	79,428	48%
סה"כ	במאוחד	17,472	21,025	21,128	59,625	100%	164,800	9,663	(2,707)	171,756	100%	220,910	(5,369)	9,735	225,276	100%
	חלק התאגיד	7,998	20,120	21,456	49,574	100%	116,669	7,781	(2,707)	121,743	100%	161,213	(4,585)	9,735	166,363	100%

1.7.3.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לשנה) (למסחר / משרדים/מגורים, לפי העניין) לפי אזורים ושימושים בפועל בדולר לתקופה הרלוונטית

פילוח דמי שכירות ממוצעים ל-SF לשנה (נדל"ן מסחרי (מרכזים מסחריים), נדל"ן מסחרי (משרדים) ונדל"ן מסחרי (מגורים), לפי העניין) לפי אזורים ושימושים בפועל ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2022 ו-2021 (בדולר).

שימושים / אזורים	מגורים			מרכזים מסחריים			משרדים		
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
New York	31.54	29.87	75.16	20.62	23.45	12.48	25.32	24.56	28.26
California	-	-	-	11.00	12.03	11.12	-	-	-
Pennsylvania	-	-	-	4.89	6.15	6.78	-	-	-
Connecticut	-	-	-	12.59	12.91	6.91	-	-	-
Illinois	-	-	-	8.14	7.04	7.43	8.90	13.44	13.23
אחר	-	-	-	11.06	11.24	9.96	7.41	9.40	-

1.7.3.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים בפועל לשנים 2023, 2022 ו-2021.

שימושים / אזורים	מגורים			מרכזים מסחריים			משרדים		
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
New York	75%	65%	29%	74%	79%	66%	46%	58%	65%
California	-	-	-	78%	76%	72%	-	-	-
Pennsylvania	-	-	-	61%	65%	68%	-	-	-
Connecticut	-	-	-	65%	67%	56%	-	-	-
Illinois	-	-	-	54%	54%	52%	57%	96%	96%
אחר	-	-	-	70%	69%	67%	38%	44%	-
שיעור תפוסה ממוצע בכלל נכסי החברה	75%	65%	29%	66%	68%	68%	43%	66%	80%

1.7.3.7. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים בפועל לשנים 2023, 2022 ו-2021.

שימושים / אזורים	מגורים			מרכזים מסחריים			משרדים		
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
New York	17	15	8	10	9	10	5	3	2
California	-	-	-	3	3	3	-	-	-
Pennsylvania	-	-	-	9	8	8	-	-	-
Connecticut	-	-	-	4	3	2	-	-	-
Illinois	-	-	-	11	10	10	1	1	1
אחר	-	-	-	45	44	47	2	2	-
סה"כ מספר נכסים מניבים	**17**	15	8	**82**	77	80	**8**	6	3

1.7.3.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף תקופה) בפועל לפי אזורים ושימושים

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף תקופה) לפי אזורים ושימושים בפועל לשנים 2023, 2022 ו-2021.

שימושים / אזורים	מגורים			מרכזים מסחריים			משרדים		
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר								
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
New York	3%	1%	11%	6%	9%	10%	2%	3%	6%
California	-	-	-	7%	8%	8%	-	-	-
Pennsylvania	-	-	-	4%	6%	7%	-	-	-
Connecticut	-	-	-	12%	9%	3%	-	-	-
Illinois	-	-	-	9%	9%	7%	9%	14%	10%
אחר	-	-	-	8%	10%	9%	4%	10%	-

1.7.3.9. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

עיקר החוזים שנחתמים עם שוכרי נכסים למגורים, הינם לרוב חוזים לשנה אחת בלבד.

להלן פירוט הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בנכסים המסחריים לשימוש מרכזים מסחריים ולשימוש משרדים של החברה:

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	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים*	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
			(באלפי דולר)			(SF)	(באלפי דולר)			(SF)
New York	שנת 2024	רבעון 1	9,600	1,405	50	107,157	10,462	1,731	41	38,109
		רבעון 2	10,024	1,384	49	105,112	11,186	1,716	35	60,109
		רבעון 3	12,718	2,325	44	110,425	12,728	1,902	30	32,615
		רבעון 4	10,240	1,353	55	105,934	11,018	1,676	59	61,603
	שנת 2025		31,788	4,106	81	223,198	36,164	5,566	89	148,618
	שנת 2026		26,186	3,529	31	93,812	30,305	5,057	41	67,783
	שנת 2027 ואילך		95,178	9,427	95	828,916	284,853	57,988	110	1,165,717
	סה"כ		195,734	23,529	405	1,574,554	396,716	75,636	405	1,574,554
California	שנת 2024	רבעון 1	2,478	796	24	65,549	2,558	821	24	34,955
		רבעון 2	2,522	793	26	62,147	2,600	820	23	39,777
		רבעון 3	2,502	815	20	69,147	2,581	840	20	28,444
		רבעון 4	2,916	927	26	65,351	2,823	883	27	36,643
	שנת 2025		9,122	3,037	40	124,178	9,559	3,157	38	69,862
	שנת 2026		7,241	2,479	30	75,088	8,408	2,791	29	74,253
	שנת 2027 ואילך		30,126	20,003	67	1,098,128	86,321	35,902	72	1,275,654
	סה"כ		56,907	28,850	233	1,559,588	114,850	45,214	233	1,559,588
Pennsylvania	שנת 2024	רבעון 1	3,837	523	41	172,413	3,965	524	40	127,331
		רבעון 2	3,970	510	40	179,488	4,120	509	31	115,678
		רבעון 3	3,772	557	43	164,660	4,070	559	34	135,447
		רבעון 4	4,404	512	41	173,090	4,520	517	54	130,867
	שנת 2025		12,138	1,629	95	560,602	14,164	1,720	87	412,088
	שנת 2026		8,358	1,064	40	477,183	11,474	1,273	33	130,687
	שנת 2027 ואילך		16,027	5,908	63	1,310,671	118,385	16,665	84	1,986,009

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	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים*	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
			(באלפי דולר)			(SF)	(באלפי דולר)			(SF)
	סה"כ		52,506	10,703	363	3,038,107	160,698	21,767	363	3,038,107
Connecticut	שנת 2024	רבעון 1	3,321	2,060	43	92,594	3,363	2,081	43	69,697
		רבעון 2	3,449	2,348	35	99,541	3,491	2,366	49	78,441
		רבעון 3	3,270	1,966	50	87,456	3,312	1,987	38	61,269
		רבעון 4	3,566	2,030	44	90,784	3,453	1,976	40	69,380
	שנת 2025		10,794	6,811	59	198,463	11,727	7,002	55	151,831
	שנת 2026		8,928	5,101	38	78,125	10,066	5,334	38	78,125
	שנת 2027 ואילך		27,342	11,268	78	981,998	108,529	26,543	84	1,120,218
	סה"כ		60,670	31,584	347	1,628,961	143,941	47,289	347	1,628,961
Illinois	שנת 2024	רבעון 1	5,205	1,700	51	133,869	5,330	1,718	49	123,736
		רבעון 2	5,507	1,938	45	138,599	5,620	1,955	40	129,436
		רבעון 3	5,374	1,704	40	124,569	5,480	1,728	38	137,369
		רבעון 4	5,504	1,732	67	138,439	5,579	1,753	68	104,402
	שנת 2025		16,698	5,467	87	343,045	17,706	5,798	75	224,773
	שנת 2026		12,282	4,520	44	403,225	14,892	5,184	36	154,442
	שנת 2027 ואילך		26,199	10,307	96	2,096,347	124,832	35,778	124	2,503,935
	סה"כ		76,769	27,368	430	3,378,093	179,439	53,914	430	3,378,093
אחר	שנת 2024	רבעון 1	25,039	7,323	274	874,817	25,743	7,503	262	717,900
		רבעון 2	26,484	7,553	250	894,359	27,033	7,667	244	729,751
		רבעון 3	27,430	7,503	244	865,178	27,726	7,624	270	709,148
		רבעון 4	30,563	8,382	326	864,913	30,569	8,374	273	714,800
	שנת 2025		80,704	23,944	547	2,073,482	87,448	25,173	496	1,382,943
	שנת 2026		57,561	18,109	312	1,508,498	70,665	20,349	286	1,107,007
	שנת 2027 ואילך		142,425	145,350	594	11,881,574	566,867	213,300	716	13,601,272
	סה"כ		390,206	218,164	2,547	18,962,821	836,051	289,990	2,547	18,962,821

(*) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו בהתבסס על נתונים הידועים לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

.1.7.4 <u>שוכרים עיקריים</u>

נכון למועד פרסום הדוח, לשנים 2023, 2022 ו-2021, לחברה לא היו שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% מהכנסות החברה בתקופה הרלבנטית. כמו כן, יצוין כי נכון לשנת 2023 ולמועד הדוח, לחברה אין שוכר יחיד אשר ההכנסה ממנו מהווה 5% או יותר מהכנסות החברה.

לפרמטרים עיקריים בהסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 1.7.1.4 לעיל.

להלן פירוט שמות שוכרי העוגן ושוכרים עיקריים של החברה ופירוט מועד התחלה ויתרת תקופת השכירות שלהם:

#	שם נכס	שוכר עוגן / עיקרי (1*)	מועד תחילת תקופת השכירות	מועד תום תקופת השכירות בהנחת מימוש של כל תקופות אופציות הארכה	מועד תום תקופת השכירות (לא כולל תקופות אופציה)
	NW Arkansas Mall	JC Penney	November 1996	May 2047	May 2027
	Uniontown Mall	JC Penney	October 1990	October 2043	October 2028
		Teletech	June 1998	June 2023	June 2025
	Citadel Mall	JC Penny	לא בבעלות (**)		
		Burlington Coat Factory			
		Dillards			
	College Square Mall	Von Maur	March 1987	April 2035	April 2035
		Cinema Entertainment Corp.	March 1970	May 2029	May 2024
	Nittany Centre	Dunhams	March 2016	January 2047	January 2027
		Gabriel Brothers	June 2021	June 2046	June 2031
	Towanda Strip Mall	Tops Grocery	September 1994	September 2054	September 2029
		Rite Aid	November 1994	January 2034	December 2028
		Kmart (1*)	March 1994	March 2069	March 2024
		Label Shopper	November 2020	November 2040	November 2030
	North Hanover Centre	Dick's Sporting Goods	vacant		
		Burlington Coat Factory	May 2014	February 2045	February 2025
	Jacksonville Shopping Strip	Beauty Depot	December 2019	December 2044	December 2029
	John Gold				
		John Donuts	April 2015	December 2024	December 2024
	Regency Shopping Mall	Dillards	לא בבעלות (**)		
	Centereach Commons	Dollar Tree	September 2012	September 2032	September 2027
	River Street Strip Mall	Dollar Tree	August 1992	August 2050	August 2025
		PetSmart	September 1993	January 2025	January 2025
		Discount Fashion Warehouse	June 2017	February 2025	February 2025
		Super Bins	March 2022	February 2032	February 2027

מועד תום תקופת השכירות (לא כולל תקופות אופציה)	מועד תום תקופת השכירות בהנחת מימוש של כל תקופות אופציות הארכה	מועד תחילת תקופת השכירות	שוכר עוגן / עיקרי (1*)	שם נכס	#
January 2025	January 2042	November 1989	Dave's Market	Severance Town Center	
		vacant	Bed Bath & Beyond	Lakes Mall	
January 2025	January 2035	October 2004	Dick's Sporting Good		
לא בבעלות (**)			Sears (1*)		
			Younkers (1*)		
			JC Penney		
לא בבעלות (**)			Cinemark Movies 10	Northfield Square Mall	
			Paul Mitchell The School		
			J.C Penny		
November 2024	November 2029	April 1981	Belk	Crossroads WV	
May 2029	May 2039	December 1981	J.C Penny		
January 2028	January 2040	November 2011	Dick's Sporting Goods		
February 2024	February 2040	April 2016	At Home	Crossroads Waterloo	
Not owned			Dillards*		
September 2025	September 2025	October 1997	J.C Penney	Beaver Valley	
January 2029	January 2034	September 1998	Boscov's		
October 2027	October 2067	November 2017	Rural King		
May 2029	May 2039	September 1985	J.C. Penny	River Oaks Mall	
January 2027	January 2027	August 1966	Macy's		
לא בבעלות (**)			Dillard's	Gulf View	
לא בבעלות (**)			Macy's (1*)		
לא בבעלות (**)			Sears (1*)		
March 2025	March 2035	March 2004	Best Buy		
January 2030	January 2030	August 1985	Burlington 2017	Landings	
			sold property	Conestoga	
March 2024	March 2024	September 1979	Macys	Logan Valley	
May 2026	May 2031	January 1997	J.C. Penney		
-	-	-	Sears (1*) (evicted due to insolvency)		
October 2025	October 2040	October 2015	Store Ranch CAI	Cache Valley	
October 2025	October 2025	December 2020	Fun Unlimited		
לא בבעלות (**)			J..C. Penney (*1)	Fallen Timbers	
לא בבעלות (**)			Dillard's		
January 2028	January 2038	December 2007	14-Screen Cinemark Theater		
October 2026	October 2056	October 2001	Macy's (1*)	Wenatchee Valley Mall	
March 2033	March 2048	August 2014	Sportsman’s Warehouse		
לא בבעלות (**)			Target	Heritage Mall	
		sold	Hobby Lobby		

מועד תום תקופת השכירות (לא כולל תקופות אופציה)	מועד תום תקופת השכירות בהנחת מימוש של כל תקופות אופציות הארכה	מועד תחילת תקופת השכירות	שוכר עוגן / עיקרי (1*)	שם נכס	#
January 2026	January 2041	February 2016	Ross Dress for Less		
January 2029	January 2029	October 2013	Old Navy		
		tenant vacated	Northwest Hobbies		
לא בבעלות (**)			Burlington	Chapel Hills	
			Macy’s		
			Dilards		
			NW Springs		
December 2028	December 2038	December 2013	AMC		
January 2028	January 2048	April 2007	Dicks		
לא בבעלות (**)			J.C.Penney	Sunrise Mall	
March 2024	March 2024	July 1972	Macy's Men & Home		
לא בבעלות (**)			Seritage SRC Finance		
			Macy's		
January 2027	January 2042	January 2017	Kohl's	Jackson Crossing	
March 2029	March 2044	February 2016	BestBuy		
December 2030	December 2030	December 2020	Goodrich Theater OPCO		
November 2025	November 2040	December 2015	TJ Maxx		
January 2030	January 2045	October 2019	Dunham’s		
May 2029	May 2044	April 1986	J.C.Penney	Conway Town Center	
June 2025	June 2035	December 1998	Office Depot		
July 2027	July 2037	August 2017	Conway Urban Air		
October 2024	October 2029	November 2017	Essex Technologies		
July 2027	July 2032	June 2015	Altitude Trampoline Park	Southtown Plaza	
January 2027	January 2042	November 1999	JoAnn Stores		
September 2025	September 2045	March2009	Price Rite		
August 2026	August 2031	January 2009	Planet Fitness		
לא בבעלות (**)			Berk	Wiregrass Commons	
January 2024	January 2025	November 2008	Burlington		
לא בבעלות (**)			Dillard's		
לא בבעלות (**)			J. C. Penney		
January 2030	January 2045	August 2004	Dick's Sporting Goods	Bangor Mall	
February 2029	February 2039	February 1979	J. C. Penney		
לא בבעלות (**)			Furniture Mattresses and More		
October 2025	October 2055	October 2005	J. C. Penney	Village at Bay Park	
January 2026	January 2036	October 2005	DSW		
September 2029	September 2034	August 1990	AMC Theaters	Ford City	
December 2025	December 2030	December 2020	Black Friday Deals & Discount		
April 2026	April 2041	August 1965	J. C. Penney		

מועד תום תקופת השכירות (לא כולל תקופות אופציה)	מועד תום תקופת השכירות בהנחת מימוש של כל תקופות אופציות הארכה	מועד תחילת תקופת השכירות	שוכר עוגן / עיקרי (1*)	שם נכס	#
January 2026	January 2033	July 1992	Marshall's		
January 2029	January 2044	October 2013	Ross Dress for Less		
July 2029	September 2043	August 2019	Kohls	Sierra Vista	
December 2028	September 2038	October 1988	Target		
October 2024	October 2039	October 1999	Sears		
July 2028	July 2078	September 1987	Macy's	Hamilton Mall	
Still add to report?		Went dark	Sears		
October 2029	October 2029	November 2019	Shopper's World	Stonecrest Marketplace	
January 2026	January 2028	March 2002	Marshall's		
July 2029	July 2049	July 2022	Variety Stores		
January 2028	January 2033	March 2002	Ross Dress for Less		
				Fairview Strip Center	
October 2028	October 2038	October 2018	Urban Air		
January 2033	January 2043	July 1970	Boscov's	Concord Mall	
September 2042	September 2042	September 1992	Sears		
August 2028	August 2023	August 1983	Macy's		
		לא בבעלות (**)	Kohl’s	Stratford Mall	
		לא בבעלות (**)	Burlington Coat Factory		
לא בבעלות (**)			Lowes	Fountain Place	
February 2025	February 2042	March 2017	At Home	Eastdale Mall	
January 2028	January 2043	October 1977	Belk – Women		
		tenant vacated	Belk – Men/Children		
January 2028	January 2028	August 1977	Dillard's		
לא בבעלות(**)			J. C. Penney		
January 2017 March 2025 March 2025			Macy's	Acadiana Mall	
לא בבעלות(**)			J. C. Penney		
לא בבעלות(**)			Dillard's		
		sold	Target	Enfield Square	
December 2023	December 2038	December 1998	Enfield Cinemas		
July 2039	July 2039	July 2014	Hobby Lobby	Centerpointe Shopping Center	
March 2023	March 2068	March 1994	Home Depot - SOLD		
October 2028	September 2038	April 2014	Planet Fitness	Pullman Park	
January 2029	January 2044	August 2013	Ross Dress for Less		
		vacated	Illinois Department of Commerce & Economic Opportunity	Springfield	
November 2023	November 2023	December 2017	Illinois Department of Healthcare and Family Services		
August 2028	August 2033	September 2018	Illinois Department of Public Health		
September 2067	September 2067	November 1992	Boscov's	Voorhees Center	

מועד תום תקופת השכירות (לא כולל תקופות אופציה)	מועד תום תקופת השכירות בהנחת מימוש של כל תקופות אופציות הארכה	מועד תחילת תקופת השכירות	שוכר עוגן / עיקרי (1*)	שם נכס	#
			property is vacant	Chambersburg Mall	
(**)לא בבעלות			Dillard's	Central Mall	
May 2028	May 2038	April 1972	J. C. Penney		
June 2026	June 2026	July 2023	River Valley Fitness		
לא בבעלות (**)			J. C. Penney	Genesee Mall	
לא בבעלות (**)			Macy's		
January 2025	January 2045	July 2014	Dick's Sporting Goods	South Park Mall	
April 2029	April 2034	April 1974	J. C. Penney		
Not owned (**)			Macys		
December 2030	December 2030	January 1986	Penney Property Sub Holdings	Westgate Mall	
		לא בבעלות (**)	Dillard's		
December 2028	December 2038	December 2013	Chapel Beauty	South Dekalb Realty	
November 2027	November 2032	September 1996	Video Advertising Bureau	Third City	
			Small Office Building	Spring Mass	
November 2036	November 2096	November 1996	Sears, Roebuck and Co.	Marley Station	
לא בבעלות (**)			Sears	Florence Mall	
לא בבעלות (**)			Macys		
לא בבעלות (**)			J. C. Penney		
לא בבעלות (**)			Macys Home Store		
December 2031	December 2038	July 2010	Automated Health Systems, Inc.	Koger Office	
October 2034	October 2034	November 2019	Department of Juvenile Justice		
January 2025	January 2028	October 2007	Gainwell Technologies, LLC		
June 2030	June 2040	June 2023	Florida Department of Health		
March 2028	March 2033	September 1987	J.C. Penney	River Valley	
January 2026	January 2041	October 2010	Dick Sporting Goods		
April 2029	April 2029	November 1963	Macy’s	Trumbull	
May 2027	May 2052	August 1985	JC Penney		
January 2043	January 2053	October 1992	Lord & Taylor		
January 2029	January 2069	October 2008	Target		
לא בבעלות (**)			Lord & Taylor	South Shore	
April 2027	January 2043	April 2012	JC Penney		
July 2024	July 2073	April 2012	Macy’s		
January 2028	January 2043	April 2017	Dick’s Sporting Goods		
March 2029	March 2034	March 2019	S2CK LLC	Fifth 47	

#	שם נכס	שוכר עוגן / עיקרי (1*)	מועד תחילת תקופת השכירות	מועד תום תקופת השכירות בהנחת מימוש של כל תקופות אופציות הארכה	מועד תום תקופת השכירות (לא כולל תקופות אופציה)
		SES Creations	September 2003	August 2035	August 2030
		Gemological Science	August 2019	July 2024	July 2024
	Valley Hills	Belk	לא בבעלות (**)		
		JC Penney	לא בבעלות (**)		
		TF Hickory NC	לא בבעלות (**)		
		Dillards	לא בבעלות (**)		
	Fifth City	SDC Designs	July 2004	December 2033	December 2033
	Crystal Mall	JC Penney	November 1985	November 2034	November 2024
		Bed Bath & Beyond	February 2008	January 2044	January 2024
	Louis Joliet	Macy's	לא בבעלות (**)		
		Carson's	לא בבעלות (**)		
		JC Penney	לא בבעלות (**)		
		Sears	לא בבעלות (**)		
	Tuttle	Former Sears	לא בבעלות (**)		
		Scene 75	לא בבעלות (**)		
		Macy's	לא בבעלות (**)		
		JC Penney	לא בבעלות (**)		
	Green Tree	Dillards	לא בבעלות (**)		
		JC Penney	November 1968	March 2034	March 2029

סיווג השוכרים כשוכרי עוגן וכשוכרים עיקריים נערך בהתאם לסיווגים שנקבעו בהערכות שווי שנערכו על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי (Sage).

(1*) לפרטים אודות מצב רשתות קמעונאיות אלו וכן הערכת ההנהלה בדבר השפעת רשתות אלו תוצאות ופעילות החברה ראו סעיף 1.6.6 לעיל. כמו כן, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 בנובמבר 2017 (שיחת ועידה בקשר למצב הרשתות הקמעונאיות בארה"ב), מיום 5 בפברואר 2018 (בדבר מצבה הפיננסי של רשת Bon Ton). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.2 לדוח זה.

(**) אין בבעלות החברה שטחי מסחר בנכס המושכרים לשוכרי עוגן. שטחי המסחר בנכס המאוכלסים על ידי שוכרי העוגן מוחזקים בבעלות פרטית נפרדת של שוכרי העוגן.

.1.7.5 רכישת ומכירת נכסים (לרבות מכירת חלקות ורכישת Notes)

אזור		פרמטרים	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023 (3)	2022 (2)	2021 (1)
			(באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		
New York (ניו יורק)	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	1
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	-	-	7,500
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	-	-	11,800
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	-	1,000
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	-	-	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	4	-	13
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	217,169	-	220,605
		NOI בפועל של נכסים שנרכשו (מאוחד)	10,929	-	15,844
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	470,375	-	380,979
California (קליפורניה)	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	-	6
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	1,560	-	21,000
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	-	-	128,023
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	-	1,481
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	849	-	20,348
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	-	-	-
		NOI בפועל של נכסים שנרכשו (מאוחד)	-	-	-
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	-	-	-
Pennsylvania (פנסילבניה)	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	1	6
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	415	2,000	30,451
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	-	15,413	581,858
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	-	1,799
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	395	1,848	17,040
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	-	-
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	-	-	-
		NOI בפועל של נכסים שנרכשו (מאוחד)	1,500	-	-
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	1,151,888	-	-
Connecticut (קונטיקט)	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	3	-	5
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	7,650	-	15,159
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	-	-	139,974
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	-	878

אזור		פרמטרים	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023 (3)	2022 (2)	2021 (1)
			(באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	4,556	-	14,399
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	-	-
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	9,528	-	-
		NOI בפועל של נכסים שנרכשו (מאוחד)	2,424	-	-
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	535,494	-	-
Illinois (אילנוי)	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	3	6
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	7,719	18,460	3,752
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	-	181,544	14,283
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (דולר)	-	1,499	268
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	(653)	17,731	3,626
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	-	-
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	31,415	-	-
		NOI בפועל של נכסים שנרכשו (מאוחד)	5,500	-	-
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	323,428	-	-
אחר	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	6	8	21
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	31,566	33,736	32,248
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	607,189	262,205	476,097
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (דולר)	2,036	2,147	1,559
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	2,747	31,459	30,408
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	3	-	2
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	70,000	-	14,975
		NOI בפועל של נכסים שנרכשו (מאוחד)	10,700	-	4,735
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	1,235,259	-	793,329
סך הכל	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	12	12	45
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	48,910	54,196	110,110
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	607,189	459,162	1,352,035
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	2,036	3,645	5,985
		רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	7,894	51,038	86,821
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	10	16	15
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	328,111	464,454	235,580

אזור		פרמטרים	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023 (3)	2022 (2)	2021 (1)
			(באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		
		NOI בפועל של נכסים שנרכשו (מאוחד)	31,053	48,143	20,579
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (ב- SF)	3,716,444	5,821,344	1,174,308

א. שנת 2021

i. ביום 2 בנובמבר 2021 השלימה חברה מוחזקת של החברה את מכירת הנכס Cressona Mall בתמורה לסך של כ-16.3 מיליון דולר (חלק החברה כ-9 מיליון דולר), מחיר הגבוה משווי הנכס בספרים נכון ליום 30 בספטמבר 2021 אשר עמד על כ-12 מיליון דולר. כמו כן, במהלך שנת 2021 מכרה החברה 45 חלקות.

ii. במהלך שנת 2021 השלימה החברה רכישה של 11 נכסים: Country Club Mall, Brown Deer, 191 East, 128 East, 548 East, 30 East, 9th Ave, 341-345 7th Ave, 117 West, 191 Bedford ו-2651 Broadway.

רכישת הנכס 341-345 7th Ave, בניין משרדים בן 25 קומות, באזור Chelsea שבמנהטן ניו יורק, הושלמה ביום 2 בספטמבר 2021 בתמורה כוללת של כ-107 מיליון דולר (חלק החברה כ-90.5 מיליון דולר). העסקה מומנה באמצעות הלוואה בכירה והלוואת Mezzanine בנכס בסך של כ-85 מיליון דולר. לפרטים אודות ההתקשרות בהסכם לרכישת הנכס ולפרטים אודות השלמת העסקה לרכישת הנכס ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 1 ביוני 2021[112] וכן דיווח מיידי של החברה מיום 5 בספטמבר 2021[113].

ב. שנת 2022

i. במהלך שנת 2022 השלימה החברה מכירה של 9 מרכזים מסחריים:

המרכזים המסחריים שנמכרו כאמור הינם: Hooksett, Belknap ו-Newburgh Mall אשר נמכרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 בתמורה לסך כולל של כ-42.1 מיליון דולר (חלק החברה כ-31.6 מיליון דולר); Medwick, Alameda ו-Malone Plaza אשר נמכרו במהלך הרבעון השני של שנת 2022 בתמורה לסך כולל של כ-24 מיליון דולר (חלק החברה כ-22.5 מיליון דולר) וכן את המרכז המסחרי Phillipsburg Mall בתמורה לסך של כ-43 מיליון דולר (חלק החברה כ-19.5 מיליון דולר). יצוין כי תמורת המכירה של הנכס Phillipsburg Mall גבוהה משוויו של הנכס בספרים ליום 31 במרץ 2022 העומד על כ-29 מיליון דולר. את המרכזים המסחריים Jackson West ו-Dixie, אשר נמכרו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2022 בתמורה לסך כולל של כ-15.9 מיליון דולר.

ii. במהלך שנת 2022 השלימה החברה רכישה של 16 נכסים, ביניהם שני מרכזים מסחריים אשר נרכשו באמצעות עסקה משולבת המתוארת בסעיף 1.7.6.8.ב' לעיל וכן בדוח המיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000057, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

ג. שנת 2023

i. במהלך שנת 2023 השלימה החברה, באמצעות חברות מוחזקות, רכישה של סה"כ 10 נכסים: 6 מרכזים מסחריים (ביניהם Pittsburg Mills אשר הזכויות בו הועברו לחברה על ידי בעל השליטה ללא תמורה במזומן, כמפורט להלן); נכס משרדים אחד (אשר שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה במהלך חודש אוגוסט 2023 (ראו להלן)); ו-3 נכסי מגורים (ביניהם הנכס Mercedes House כמפורט להלן).

(1) בחודש ספטמבר 2023, העביר בעל השליטה לחברה, ללא תמורה במזומן וכנגד הקצאת מניות בחברה[114], את זכויותיו (55%) במרכז מסחרי הידוע בשם Pittsburg Mills הממוקם בסביבת העיר Pittsburgh במדינת פנסילבניה. המרכז המסחרי האמור מוחזק יחד שותפים (45%). בהתאם למידע שנמסר לחברה מבעל השליטה, הנכס האמור מתפרסם על שטח של כ-1,091 אלפי ר"ר, בעל שיעור תפוסה של כ-70%, הניב NOI ב-12 החודשים שטרם רכישתו בסך של כ-2.4 מיליון

112 מס' אסמכתא: 2021-01-034375, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
113 מס' אסמכתא: 2021-01-144840, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
114 נכון למועד הדוח, המניות האמורות בחברה תרם הוקצו.

דולר ונושא חוב בסך של כ-6.7 מיליון דולר אשר מועד פערונו חל בשנת 2,033 והנושא ריבית בשיעור של 5.88% בשנה. שווי הנכס בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2023 עמד על כ-58.4 מיליון דולר. יצוין כי בחודש ספטמבר 2023, לאחר העברת זכויות הנכס לחברה, נשאה החברה, באמצעות חברה מוחזקת, בחלקה היחסי (55%) במיסי נדל"ן (real estate tax) חד פעמיים בנכס בסך של כ-11 מיליון דולר (חלק החברה כ-6 מיליון דולר).

(2) בהמשך לאמור בסעיף 1.7.5.ג' לדוח תקופתי 2022 ובסעיף 2.3.א' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון ראשון 2023[115], ביום 22 ביוני 2023 השלימה החברה את רכישת הנכס 529 Fifth Avenue (המשמש בעיר למשרדים), בתמורה לסך של כ-107.6 מיליון דולר (חלק החברה (לפי 91.5%) כ-98.4 מיליון דולר[116]) (לעיל ולהלן: "עסקת הרכישה"). רכישת הנכס הושלמה כאמור באמצעות הלוואת גישור בכירה בנכס בסך של כ-71.5 מיליון דולר. במהלך חודש אוגוסט 2023, הלוואת הגישור האמורה נפרעה והוחלפה באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') ושעבוד הנכס לטובת המחזיקים. יצוין כי בנוסף, שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') נכס החברה Fifth 47th Realty LLC (587 5th Ave).

(3) בהמשך לאמור בסעיף 1.7.5.ב' לדוח תקופתי 2022, בחודש אפריל 2023 השלימה החברה, באמצעות חברה מוחזקת (94%) רכישה של עשר קומות בבניין מגורים בן 32 קומות ב- Hell's Kitchen במנהטן ניו יורק, הידוע בשם Mercedes House, בתמורה לסך של כ-100 מיליון דולר (חלק החברה כ-94 מיליון דולר). הרכישה מומנה באופן חלקי באמצעות הלוואה בסך של כ-77.4 מיליון דולר, לתקופה של 5 שנים, הנושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.17%.

ii. במהלך שנת 2023 השלימה החברה מכירה של המרכז המסחרי Conestoga בתמורה לסך של כ-15 מיליון דולר (חלק החברה כ-14.5 מיליון דולר).

בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה מכירה של המרכז המסחרי Stanford בתמורה לסך של כ-8.75 מיליון דולר (חלק החברה כ-7.875 מיליון דולר).

(*) לפרטים נוספים אודות הנכסים שנרכשו כאמור במהלך התקופות המוצגות בטבלה לעיל, ראו סעיף 1.2.4.1 (ביחס למרכזים מסחריים), סעיף 1.2.4.2 (ביחס לנכסי משרדים) וסעיף 1.2.4.3 (ביחס לנכסי מגורים).

(**) לפרטים אודות הלוואות (Note) שנרכשו על ידי החברה והשקעות נוספות של החברה, ראו לעיל סעיפים 1.2.5 ו-1.2.6, בהתאמה.

לפרטים אודות מכירת חלקות בתקופות המוצגות ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו סעיף 1.2.7 לעיל.

1.7.5.א' <u>רכישות נכסים נוספות</u>

ביום 28 באפריל 2021 השלימה החברה, באמצעות חברות מוחזקות, רכישת 5% מזכויותיו של שותף של החברה בכל אחד מהנכסים 46 West ו-John Gold (להלן בס"ק זה: "**הזכויות הנוספות**", "**השותף**" ו-"**הנכסים**", בהתאמה), כך שלאחר השלמת הרכישה כאמור מחזיקה החברה בכ-95% מהזכויות בכל אחד מהנכסים (יתרת הזכויות בנכסים נותרה מוחזקת על ידי השותף) (להלן בס"ק זה: "**העסקה**"). על פי תנאי העסקה, התמורה בגין הזכויות הנוספות עמדה על כ-5,015 דולר וכ-(19,982) דולר, בהתאמה (כלומר בגין הזכויות הנוספות בנכס John Gold השותף שילם לחברה). יצוין כי מחיר הרכישה נמוך משווי הנכסים האמורים בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

[115] צורף בפרק א' לדוח רבעון ראשון לשנת 2023 של החברה, אשר פורסם ביום 31 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-059508) והמובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[116] חלק החברה כאמור, בהתחשב בכוונת החברה להעביר 3.5% מזכויות החברה בנכס לשותף צד ג' נוסף.

העסקה בוצעה במסגרת עסקת מסגרת רחבה יותר בין בעל השליטה לשותף וכללה גם נכסים המוחזקים על ידי בעל השליטה מחוץ לחברה. לפרטים אודות אישור העסקה במוסדות החברה ראו תקנה 22 לפרק ד' להלן.

1.7.6. <u>נכסים מהותיים</u>

ליום 31 בדצמבר 2023, אין לחברה נכסים בתחום הפעילות הנחשבים נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, אשר הסכום בו 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, והכל כפי שיוצג מטה.

משכך, תפרט החברה פרטים במתכונת גילוי של נכס מהותי, אודות חמשת הנכסים הקרובים ביותר לסף המהותיות נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

(1) South Shore Mall Realty ;

(2) 7th City Realty LLC ;

(3) Mercedes House ;

(4) Trumbull Mall ;

(5) 529 Fifth Avenue – נכס אשר הזכויות בו משועבדות לטובת מחזיק אגרות החוב (סדרה ג'). לגילוי אודות הנכס במתכונת של "נכס נדל"ן מניב "מהותי מאוד", ראו סעיף 1.7.7.1 להלן.

1.7.6.1. נכס מהותי - South Shore Mall Realty, מרכז מסחרי, ניו יורק

South Shore Mall Realty (נתונים לפי החזקה 100% בנכס, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		שנה / תקופה	פריט מידע (*)													נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		
			ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על עלות	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום תקופה	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לשנה) (בדולר)	יחס דמי שכירות לפדיון	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור	ניו יורק	2023	147,000	147,000	25,226	9,267	6%	6%	19%	19%	36,744	88%	26.99	14.7%	Sage Commercial Advisory, LLC	גישת ההכנסה, היוון תזרימי מזומנים.	Terminal cap- 7.25% Discount rate 7%–
ציון מטבע הפעילות	דולר	2022	110,000	110,000	-	-	-	-	-	-	66,826	92%	-	-	Sage Commercial Advisory, LLC	גישת ההכנסה, היוון תזרימי מזומנים.	Terminal cap- 8.5% Discount rate 8%
שימוש עיקרי	מרכז מסחרי	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות מקורית	45,000		(*) הנכס נרכש ביום 30 דצמבר 2022 ולכן חלק מהנתונים אינם רלוונטיים. שטח בר השכרה: 934,641 ר"ר.														
חלק התאגיד (%)	55%																

1.7.6.2. נכס מהותי – 7th City Realty LLC, משרדים, ניו יורק

7th City Realty LLC (נתונים לפי החזקה 100% בנכס, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		שנה / תקופה	פריט מידע													נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		
			ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה 117	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום תקופה	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לשנה) (בדולר)	יחס דמי שכירות לפדיון	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור	ניו יורק	2023	107,800	107,800	5,823	2,068	2%	2%	2%	78%	(19,630)	53%	26.64	ל.ר.	Sage Commercial Advisory, LLC	גישת ההכנסה, היוון תזרימי מזומנים.	Terminal 5.5%cap-Discount 5% -rate
ציון מטבע הפעילות	דולר	2022	125,300	125,300	6,715	3,155	2%	2%	2.9%	67%	16,584	58%	31.38	ל.ר.	Sage Commercial Advisory, LLC	גישת ההכנסה, היוון תזרימי מזומנים.	Terminal 5%cap-Discount 4.5% –rate
שימוש עיקרי	משרדים	2021	107,000	107,000	2,272	1,465	5.5%	5.5%	5.5%	78%	-	59%	33.18	ל.ר.	-[118]	-	-
עלות מקורית	107,000		בחודש ספטמבר 2021, השלימה החברה (באמצעות חברה מוחזקת) עסקה לרכישת בניין משרדים בן 25 קומות, באזור Chelsea שבמנהטן ניו יורק, בפינת השדרה השביעית ורחוב 29, בתמורה לסך של כ-107 מיליון דולר (לא כולל עלויות עסקה (חלק החברה כ-91 מיליון דולר). עסקת הרכישה מומנה באמצעות נטילת הלוואה בכירה והלוואת Mezzanine, בסך של 78 מיליון דולר ובסך של 7 מיליון דולר, בהתאמה, לתקופה של 3 שנים עד ליום 9 בספטמבר 2024 (להלן: "**מועד הפירעון הסופי**"). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.56% ושל 12.75%, בהתאמה, כאשר הריבית תשולם אחת לחודש עד למועד הפירעון הסופי בו תשולם יתרת קרן ההלוואות במלואן. לחברה עומדות 2 אופציות להארכת מועד הפירעון הסופי בנות 12 חודשים כל אחת, במהלך תקופות הארכה (אם וככל שאלו ימומשו), בנוסף לתשלומי ריבית חודשיים ישולמו תשלומי קרן חודשיים קבועים בסך של 100 אלפי דולר בגין ההלוואה הבכירה ו-2.5 אלפי דולר בגין הלוואת ה-Mezzanine.לאחר 3 שנים של תשלומים חודשיים קבועים בסך של 100 אלפי דולר ושל 2.5 אלפי דולר, בהתאמה, יתרת הקרן הבלתי מסולקת תפרע במלואה במועד הפירעון הסופי. שטח להשכרה: 220,000 ר"ר.															
חלק התאגיד (%)	85%																

[118] שוויו ההוגן של הנכס בהתאם לעלות רכישתו.

1.7.6.3. נכס מהותי – Mercedes House, נכס מגורים, ניו יורק

Mercedes House (נתונים לפי החזקה 100% בנכס, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		שנה / תקופה	פריט מידע												נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		
			ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום תקופה	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לשנה) (בדולר)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור	ניו יורק	2023	100,125	100,125	9,098	4,787	6%	6%	6%	77%	(5,467)	95%	83.14	-[119]	-	-
ציון מטבע הפעילות	דולר	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שימוש עיקרי	מגורים	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות מקורית	100,000		בניין מגורים ב-Hell's Kitchen, מנהטן, ניו יורק, בן 32 קומות, מתוכן החברה רכשה 10 קומות (162 יח"ד). הרכישה הושלמה בחודש אפריל 2023, בתמורה לסך של כ-100 מיליון דולר (חלק החברה כ-94 מיליון דולר). הרכישה מומנה באופן חלקי באמצעות הלוואה בסך של כ-77.4 מיליון דולר, לתקופה של 5 שנים, הנושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.17%. לפרטים אודות רכישת הנכס וההלוואה האמורה, ראו בהתאמה סעיף 1.7.5 לעיל וסעיף 1.11.6 להלן.														
חלק התאגיד (%)	94%															

[119] שוויו ההוגן של הנכס בהתאם לעלות רכישתו.

1.7.6.4. נכס מהותי – Trumbull Mall, מרכז מסחרי, קונטיקט

Trumbull Mall (נתונים לפי החזקה 100% בנכס, באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		שנה / תקופה	פריט מידע													נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		
			ערך בספרים בסוף תקופה	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על עלות	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום תקופה	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לשנה) (בדולר)	יחס דמי שכירות לפדיון	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור	קונטיקט	2023	93,700	93,700	22,785	14,070	15%	15%	9%	100%	(5,653)	81%	20.21	14.7%	Sage Commercial Advisory, LLC	גישת ההכנסה, היוון תזרימי מזומנים.	Terminal cap-11.25% Discount –rate 10.75%
ציון מטבע הפעילות	דולר	2022	99,200	99,200	-	-	-	-	-	100%	(4,624)	84%	-	-	Sage Commercial Advisory, LLC	גישת ההכנסה, היוון תזרימי מזומנים.	Terminal 11%cap-Discount –rate 10.5%
שימוש עיקרי	מרכז מסחרי	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות מקורית	153,337		(*) הנכס נרכש ביום 30 דצמבר 2022 ולכן חלק מהנתונים לשנה זו אינם רלוונטיים. שטח להשכרה : 1,127,449 ר"ר.														
חלק התאגיד (%)	55%																

1.7.7. <u>נכסים מהותיים מאוד</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אין נכסים בתחום הפעילות אשר נחשבים כנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד, אשר הסכום בו הם מוצגים מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ; ו/או ההכנסות המיוחסות להם מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות המאוחדות של החברה בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

להלן יינתן גילוי במתכונת של "נכס מהותי מאוד" אודות הנכסים אשר ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה :

(1) 529 Fifth Avenue, Manhattan, NY

(2) 587 Fifth Avenue, Manhattan, NY

1.7.7.1. נכס מהותי אשר הזכויות בו משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') – 529 Fifth Avenue, משרדים, ניו יורק

א. <u>הצגת הנכס</u>:

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 91.5%	פירוט נכון ליום 31 בדצמבר 2023
מיקום הנכס:	529 5th Ave, New York, NY 10017
תיאור קצר של הנכס:	בניין בן 20 קומות, המשמש בעיקר למשרדים והממוקם ב-Midtown, מנהטן, ניו יורק, בקרבת Grand Central Station.
שטחי הנכס:	כ-286 אלפי ר"ר שטח בר השכרה, מתוכם כ-27 אלפי ר"ר של שטחי מסחר (Retail).
מבנה ההחזקה בנכס:	מלוא הזכויות (100%) בנכס מוחזקות במתכונת של TIC, במישרין על ידי Fifth City Realty LLC (91.5%), על ידי Empire 529 Fifth LLC (5%), על ידי 529 Fifth Nassim LLC (2.5%) ועל ידי LSLNY, LLC (1%). מלוא (100%) הזכויות ב-Fifth City Realty LLC מוחזקות במישרין על ידי Namco Fifth City LLC, אשר מלוא (100%) הזכויות בה מוחזקות במישרין על ידי Namco Realty LLC (היא "**חברת ההחזקה**", כהגדרתה בחלק ההגדרות בראשית פרק א' זה לעיל), המוחזקת (100%) על ידי החברה כאמור. למיטב ידיעת החברה, מלוא הזכויות ב-Empire 529 Fifth LLC, ב- 529 Fifth Nassim LLC וב- LSLNY, LLC מוחזקות על ידי שותפי צד ג' של החברה. מבנה ההחזקה המתואר לעיל הינו מבנה ההחזקה העדכני בנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2023, זאת לאחר שבהמשך לאמור בסעיף א'1 לנספח א' בדוח הצעת המדף (סדרה ג') (להלן בס"ק זה: "**לנספח דוח ההצעה**") עסקת השחלוף ההפוכה המתוארת בסעיף האמור לא הושלמה בחלוף שישה חודשים ממועד השלמת מכירת הנכס ולאחר צירוף שותפי צדדי ג' במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023, אליהם העבירה החברה 3.5% מזכויותיה בנכס בהמשך לאמור בסעיף א'1 לנספח דוח ההצעה. כאמור בסעיף א'1 לנספח דוח ההצעה, השינוי האמור אינו משפיע על הבטוחות המוענקות לבעלי אגרות החוב (סדרה ג').
שיעור ההחזקה של החברה בנכס:	91.5%
שיעור ההחזקה אפקטיבי של החברה בנכס:	91.5%
ציון שמות השותפים לנכס:	שותפים צד ג'.
תאריך רכישת הנכס:	22 ביוני 2023. לפרטים אודות רכישת הנכס ראו 1.7.5 לעיל.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות (Fee Simple, TIC)
מצב רישום זכויות משפטיות:	רשומות
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	--
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת):	איחוד

ב. <u>נתונים עיקריים</u>:

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס - 91.5% (1)	2023	2022	2021	בתאריך רכישת הנכס	
	(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)				
שווי הוגן בסוף התקופה (3)	107,607	-	-	עלות הרכישה	107,607
ערך בספרים בסוף התקופה	107,607	-	-	מועד הרכישה	22 ביוני 2023
רווחי או הפסדי שערוך	(3,297)	-	-	שיעור תפוסה (%)	66%
שיעור תפוסה (%)(4)	63%	-	-	NOI (5)	1,880
שטחים מושכרים בפועל (ר"ר)	177,320	-	-		
סך הכל הכנסות נטו	4,656	-	-		
סך הכל הכנסות נטו (במונחים שנתיים)	9,312	-	-		
דמי שכירות ממוצעים לר"ר, לשנה (בדולר)	52.51	-	-		
NOI (5)	1,353	-	-		
NOI מתוקנן (במונחים שנתיים) (5)	3,000	-	-		
שיעור תשואה בפועל (%)	2.5%	-	-		
שיעור תשואה מתוקנן (במונחים שנתיים) (%)	2.8%	-	-		
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח (#)(4)	23	-	-		

(1) כאמור בסעיף 1.7.5 לעיל, רכישת הנכס הושלמה ביום 22 ביוני 2023. החברה לא קיבלה ממוכר הנכס נתונים תפעוליים היסטוריים לגבי הנכס (ואין לחברה גישה לנתונים כאלה).

(2) שוויו ההוגן של הנכס בהתאם לעלות רכישתו. הפסד השיערוך בתקופה מייצג עלויות עסקה לרכישת הנכס.

(3) החל ממועד ההתקשרות בעסקת הרכישה בחודש יוני 2023, החלה החברה לפעול לשיפור מצב הסכמי השכירות בנכס. בתוך כך, עד ובסמוך למועד השלמת העסקה לרכישת הנכס נחתמו הסכמי הארכה עם שלושה שוכרים קיימים בנכס, אשר היו אמורים לסיים את השכירות שלהם במהלך שלושת החודשים שלאחר מועד השלמת הרכישה, לתקופות נוספות של כ-3 שנים (השוכרים האמורים שוכרים במצטבר כ-21.6 אלפי ר"ר). כמו כן, החברה התקשרה בהסכם שכירות חדש להשכרת כ-18 אלפי ר"ר (כ-6.4% משטח הנכס) לתקופה של כ-10 שנים אשר מועד תחילתה צפוי במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023 לאחר השלמת עבודות התאמת המושכר על ידי החברה (בהיקף מוערך של עד כ-2.4 מיליון דולר). לעניין זה יצוין כי תקופת השכירות הממוצעת המשוקללת (Weighted Average Lease Term) על פי בהסכמי השכירות הקיימים בנכס עומדת על 6.2 שנים.

(4) לאחר שבחודש אוקטובר 2023 עזב את הנכס שוכר שטחי מסחר (Retail) אשר היה רשאי לסיים את תקופת השכירות שלו במהלך חודש אפריל 2023 וממועד זה הסכם השכירות שלו ניתן היה לסיום בהודעה מראש על ידי השוכר האמור או החברה. יצוין כי מבלי להתחשב בשכירות האמורה, עמד שיעור התפוסה בנכס לימים 30 ביוני 2023 ו-30 בספטמבר 2023 על כ-63% (חלף 73%). לנתונים אודות הנכס לימים 30 ביוני 2023 ו-30

בספטמבר 2023, ראו בסעיף א'3 לנספח א' בדוח הצעת המדף (סדרה ג') ובסעיף 1 לנספח א' בדוחות הדירקטוריון של החברה לימים 30 ביוני 2023 ו-30 בספטמבר 2023[120].

(5) נתון ה-NOI ליום 31 בדצמבר 2023, הינו בהתאם לנתונים בפועל הנכלל בדוחות הכספיים (לתקופה ממועד השלמת רכישת הנכס ביום 22 ביוני 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023) (בשונה מהנתון ה-NOI שצוין בסעיף א' לדוח הצעת המדף (סדרה ג') אשר, כאמור שם, בוסס על המידע שהתקבל מהמוכר עד למועד הקרוב למועד השלמת העסקה לרכישת הנכס). ה-NOI מותוקנן (במונחים שנתיים), מבוסס על הסכמי שכירות קיימים בנכס, בתוספת שכירות חדשה.

ג. <u>פילוח הכנסות והוצאות</u>

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 91.5%	2023	2022	2021
הכנסות:	(באלפי דולר)		
מדמי שכירות - קבועות	4,536	-	-
מרכיבים משתנים	120	-	-
סך הכל הכנסות נטו	4,656	-	-
עלויות:			
סך עלויות ניהול, אחזקה ותפעול	(3,463)	-	-
NOI:	1,353	-	-
FFO[121]:	(2,430)	-	-
הפסד נקי[122]:	(12,020)	-	-

כאמור בסעיף 1.7.5 לעיל, רכישת הנכס הושלמה ביום 22 ביוני 2023 והחברה לא קיבלה ממוכר הנכס נתונים תפעוליים היסטוריים לגבי הנכס (ואין לחברה גישה לנתונים כאלה).

לעניין עלויות ניהול, אחזקה ותפעול הנכס, יצוין כי כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, לרבות בהקשר הספציפי של נכס זה, בכוונת החברה לייעל את ניהול הוצאות הנכס על מנת להוריד את עלויות הנכס בעתיד ולמקסם את רווחיות הנכס.

ד. <u>שוכרים עיקריים בנכס</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אין בנכס שוכרים עיקריים.

ה. <u>הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים</u>

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס - 95%	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2024	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2025	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2026	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2028 ואילך (תחת הנחת מימוש האופציות להארכה)
	(נתונים באלפי דולר)				
מרכיבים קבועים	9,232	8,695	7,804	28,728	33,213

120 צורפו בפרק א' לדוחות החברה לרבעון שני ולרבעון שלישי לשנת 2023, אשר פורסמו ביום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082897) וביום 30 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-131301), בהתאמה, ואשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "**דוח רבעון שני 2023**" ו-"**דוח רבעון שלישי 2023**", בהתאמה).

121 כולל הוצאות ריבית של אגרות חוב (סדרה ג') המיוחסות לנכס.

122 כולל הוצאות מימון של אגרות חוב (סדרה ג') המיוחסות לנכס.

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס - 95%	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2024	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2025	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2026	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2028 ואילך (תחת הנחת מימוש האופציות להארכה)
	(נתונים באלפי דולר)				
מרכיבים משתנים	245	235	214	440	1,587
סך הכול	9,477	8,930	8,018	29,168	34,800

ו. <u>מימון ספציפי</u>

רכישת הנכס מומנה באמצעות הלוואת גישור בכירה בנכס בסך של כ-71.5 מיליון דולר, אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של SOFR +2%, לתקופה של שלוש שנים עם אופציית הארכה בת שנה.

במהלך חודש ספטמבר 2023, הלוואת הגישור האמורה נפרעה במלואה באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראו בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה בפרק ב' - דוח הדירקטוריון.

ז. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

ראו ס"ק ו' לעיל.

ח. <u>פרטים אודות הערכת שווי</u>

שוויו ההוגן של הנכס בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 נקבע על ידי החברה בהתאם לעלות רכישתו.

1.7.7.2. נכס המשועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') - 587 Fifth 47, משרדים, ניו יורק

א. <u>הצגת הנכס</u>:

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס - 90%	פירוט ליום 31 בדצמבר 2023
מיקום הנכס:	587 5th Ave, New York, NY 10017
תיאור קצר של הנכס:	בניין בן 10 קומות המשמש בעיקר למשרדים, הממוקם ב-Midtown, מנהטן, ניו יורק, בקרבת Grand Central Station.
שטחי הנכס:	כ-45 אלפי ר"ר שטח בר השכרה, מתוכם כ-3 אלפי ר"ר של שטחי מסחר (Retail).
מבנה ההחזקה בנכס:	מלוא (100%) הזכויות בנכס מוחזקות במישרין, במתכונת של TIC, על ידי Fifth 47th Realty LLC (90%) ועל ידי 587 Fifth Nassim LLC (10%) (הם "תאגידי הנכס המשועבד מס' 2", כהגדרת המונח בשטר הנאמנות). מלוא (100%) הזכויות ב-Fifth 47th Realty LLCמוחזקות במישרין על ידי NAMCO FIFTH 47TH LLC, אשר מלוא (100%) הזכויות בה מוחזקות במישרין על ידי Namco Realty LLC (היא "חברת ההחזקה", כהגדרתה בחלק ההגדרות בראשית פרק א' זה לעיל), המוחזקת (100%) על ידי החברה כאמור. למיטב ידיעת החברה, מלוא הזכויות ב- 587 Fifth Nassim LLC מוחזקות על ידי שותף צד ג' של החברה.
שיעור ההחזקה של החברה בנכס:	90%
שיעור ההחזקה אפקטיבי של החברה בנכס:	90%
ציון שמות השותפים לנכס:	שותף צד ג'.
תאריך רכישת הנכס:	18 בינואר 2023. כאמור בסעיף 1.7.5 לעיל, בחודש נובמבר 2022 החברה רכשה הלוואה בכירה (Note) המובטחת בשעבוד ראשון על הנכס האמור בתמורה לכ-15 מיליון דולר ולמעשה נכנסה בנעלי המלווה הבכיר בהלוואה. בהמשך לכך, ביום 18 בינואר 2023, הגיעה החברה להסכמה עם הלווה וקיבלה את הבעלות בנכס (כשוכר בחכירה לדורות של הנכס) בהליך של העברת זכויות חלף פתיחת הליך מימוש הבטוחה (deed in lieu of foreclosure). תאריך הרכישה לעיל הינו מועד מימוש הבטוחה וקבלת הבעלות אצל החברה כאמור.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	Lease Hold, החזקה בזכויות חכירה לדורות (99 שנה). תקופת החכירה שנותרה הינה כ-55 שנים. לפרטים אודות הסכם החכירה ראו סעיף א'1 להלן.
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה לדורות (Ground Lease)
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	--
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת):	איחוד

א'1. <u>הסכם החכירה</u>

קבלת ההחזקה בנכס בוצעה באמצעות המחאת מלוא (100%) זכויות החכירה בנכס של המוכר (הבעלים הקודם) לתאגידי הנכס (בשיעורים של 90% ו-10%, בהתאמה בינן החברה לשותף החברה), על פי הסכם חכירת מקרקעין (Ground Lease) עם מחכיר צד שלישי בלתי קשור, לתקופת חכירה שתסתיים בשנת 2079 ובתמורה לדמי חכירה שנתיים המתעדכנים לאורך תקופת החכירה כמפורט להלן (להלן: "הסכם החכירה", "**תקופת החכירה**" ו-"**דמי החכירה**", לפי העניין)[123]:

תקופה	דמי חכירה שנתיים (באלפי דולר) (*)
עד ליום 31 במרץ 2026	655
ל-5 שנים שתחילתם ביום 1 באפריל 2026	675
ל-5 שנים שתחילתם ביום 1 באפריל 2031 ועד ליום 31 במרץ 2036	725
ל-5 השנים שתחילתם ביום 1 באפריל 2036	750
החל מיום 1 באפריל 2041 ועד לתום תקופת החכירה בשנת 2079	600

(*) על פי הסכם החכירה, החוכר יישא בכל ההוצאות, העלויות והחיובים מכל סוג שהם הכרוכים באחזקת ותפעול הנכס, לרבות מסי נדל"ן, הוצאות שיפוץ ודמי ניהול, והמחכיר לא יהיה חייב, למעט החריגים המפורטים בהסכם החכירה. יצוין כי ככל שהחוכר יאחר לשלם את התשלומים האמורים בהתאם להסכם החכירה, תוטל עליו ריבית פיגורים.

ב. <u>נתונים עיקריים:</u>

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס - 90%	2023 (1)	2022	2021	בתאריך רכישת הנכס (5)	
	(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)				
שווי הוגן בסוף התקופה (2)	32,000	-	-	עלות הרכישה	15,000
ערך בספרים בסוף התקופה (2)	32,000	-	-	מועד הרכישה	18 בינואר 2023
רווחי או הפסדי שערוך	15,904	-	-	שיעור תפוסה (%)	65%
שיעור תפוסה ממוצע (%)	93%	-	-	NOI	800 (1), (2)
שטחים מושכרים בפועל (ר"ר)	29,308	-	-		
סך הכל הכנסות נטו	1,950	-	-		
דמי שכירות ממוצעים לר"ר, לתקופה (בדולר)	43.25	-	-		
NOI (3)	766	-	-		
NOI מתוקנן (במונחים שנתיים) (4)	2,400	-	-		
שיעור תשואה בפועל (%)	2.4%	-	-		
שיעור תשואה מתוקנן (במונחים שנתיים) (%)	7.5%	-	-		
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח (#)	13	-	-		

(1) כאמור בס"ק א' לעיל, החברה קיבלה בעלות בנכס ביום 18 בינואר 2023 ולכן, הנתונים המצטברים בטבלה לעיל מתייחסים לתקופות שתחילתן ביום 18 בינואר 2023 (מועד קבלת

123 הסכם החכירה נחתם לראשונה בחודש מרץ 1980.

הבעלות בנכס). החברה לא קיבלה ממוכר הנכס נתונים תפעוליים היסטוריים נוספים לגבי הנכס (ואין לחברה גישה לנתונים כאלה).

(2) בהתאם להערכת שווי חיצונית ליום 30 ביוני 2023 עמד שווי הנכס על 24.6 מיליון דולר. בהתאם להערכת השווי האמורה, ליום 13 ביולי 2023, לאחר ההתקשרות בהסכם השכירות החדש כמפורט בסעיף 4 להלן, עומד שווי הנכס על כ-32 מיליון דולר. לפרטים ראו ס"ק ח' להלן.

החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023 מוצג הנכס בסכום ברוטו, לפני קיזוז התחייבות בגין תשלומי חכירה בסך של כ-9.8 מיליון דולר. שווי הנכס ברוטו כפי שהוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023[124], עמד על 34,400 אלפי דולר. שווי הנכס ברוטו כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023[125] וליום 31 בדצמבר 2023 הינו 41,800 אלפי דולר.

(3) נתון ה-NOI הינו בהתאם לנתון הנכלל בדוחות הכספיים, לפני תשלומי החכירה (ground lease).

(4) NOI מתואם במונחים שנתיים בטבלה לעיל הינו NOI על פי ההסכמים שהיו קיימים בנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2023. במהלך חודש יולי 2023 השלימה החברה התקשרות בהסכם להשכרה של שטחי המסחר (Retail) בנכס, לתקופה של כ-15 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-2.05 מיליון דולר בשנה הראשונה (דמי שכירות לשנה הראשונה). הסכם השכירות כולל מנגנון להעלאה קבועה בשיעור של 3%[126] של דמי השכירות בכל שנת שכירות). כמוקבל בהסכמים מסוג זה, לשוכר ניתנת תקופה בת כ-8 חודשים ללא דמי שכירות באופן שהשוכר צפוי להתחיל לשלם דמי שכירות בחודש יולי 2024 (המושכר נמסר לידיו בחודש אוקטובר 2023, בסמוך לאחר ששוכר ה-Retail הקודם בנכס פינה את המושכר). כמו כן, יצוין כי הצדדים הסכימו כי בגין עלויות התאמת המושכר, המשכיר ישפה את השוכר בסכום שלא יעלה על כ-150 אלפי דולר. השלמת ההתקשרות בשכירות האמורה צפויה להביא את ה-NOI השנתי מהנכס לכ-2.4 מיליון דולר (על בסיס ההסכמים הקיימים בתוספת ההסכם השכירות האמור ולפני ניכוי דמי החכירה).

(5) עלות הרכישה כאמור הינה עלות רכישת ה-Note שהיה קיים בנכס בחודש נובמבר 2022 ומועד הרכישה הינו מועד מימוש הבטוחה וקבלת הבעלות אצל החברה כאמור (ראו ס"ק א' לעיל). שיעור תפוסה ו-NOI בתאריך רכישת הנכס הינם בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי מוכר הנכס במסגרת רכישתו, על בסיס הסכמי השכירות הקיימים בנכס.

124 צורפו בפרק ב' לדוח רבעון שני 2023.
125 צורפו בפרק ב' לדוח רבעון שלישי 2023.
126 הגבוה מבין 3% או שיעור השווה לעלייה השנתית ב- Consumer Price Index בארה"ב.

ג. פילוח הכנסות והוצאות

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס - 90%	2023	2022	2021
הכנסות:	(באלפי דולר)		
מדמי שכירות – קבועות	1,950	-	-
מרכיבים משתנים	-	-	-
סך הכל הכנסות נטו (*)	1,950	-	-
עלויות:			
סך עלויות ניהול, אחזקה ותפעול	(1,236)	-	-
NOI : (*)	766	-	-
FFO :[127]	373	-	-
רווח נקי[128] :	15,021	-	-

נתונים לשנת 2023 הינם נתונים בפועל לתקופה שתחילתה ביום 18 בינואר 2023 (מועד קבלת הבעלות בנכס). החברה לא קיבלה ממוכר הנכס נתונים תפעוליים היסטוריים נוספים לגבי הנכס (ואין לחברה גישה לנתונים כאלה).

(*) נתון ההכנסות וה-NOI הינו בהתאם להצגה בדוחות הכספיים, לפני קיזוז הוצאות בגין חכירה.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אין בנכס שוכרים עיקריים.

ה. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 90%	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2024	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2025	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2026	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2028 ואילך (תחת הנחת מימוש האופציות להארכה)
	(נתונים באלפי דולר)				
מרכיבים קבועים	2,380	2,960	2,750	28,998	29,168
מרכיבים משתנים	-	-	-	-	-
סך הכול	2,380	2,960	2,750	28,998	29,168

ו. מימון ספציפי

במהלך חודש אוגוסט 2023, שועבד הנכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראו בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה בפרק ב' - דוח הדירקטוריון.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

ראו ס"ק ו' לעיל.

127 כולל הוצאות ריבית של אגרות חוב (סדרה ג') המיוחסות לנכס.
128 כולל הוצאות מימון של אגרות חוב (סדרה ג') המיוחסות לנכס.

ח. <u>פרטים אודות הערכת שווי</u>

נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס - 90%		2023	2022	2021
השווי שנקבע (באלפי דולר)		32,000	-	-
זהות מעריך השווי		Sage Commercial Advisory, Llc	-	-
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	-	-
האם קיים הסכם שיפוי?		-	-	-
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) (***)		13.07.2023	-	-
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)		**גישת היוון תזרימי המזומנים (DCF)**		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערת השווי – גישת ההיוון הישירה (direct capitalization)				
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (ר"ר)		45,089	-	-
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)		93%	-	-
NOI שנה ראשונה (באלפי דולר) (*)		(388)	-	-
NOI שנה שנייה (באלפי דולר) (*)		1,465	-	-
NOI שנה שלישית (באלפי דולר) (*)		1,688	-	-
NOI שנה רביעית (באלפי דולר) (*)		2,081	-	-
NOI שנה אחת-עשרה (NOI מייצג לאחר תקופת התחזית) (באלפי דולר) (*)		2,693	-	-
שיעור היוון בתקופת התחזית (%)		6.75%	-	-
שיעור היוון לאחר תקופת התחזית (%)		6%	-	-
NOI	עליה של 5%	1,620	-	-
	ירידה של 5%	(1,620)	-	-
שיעור היוון בתקופת התחזית	עליה של 0.25%	(693)	-	-
	ירידה של 0.25%	728	-	-

(*) NOI בהערכת השווי הינו לאחר ניכוי הוצאות חכירה.

(**) שווי הנכס בהתאם להערכת שווי חיצונית ליום 30 ביוני 2023 היה 24.6 מיליון דולר. בהתאם להערכת השווי האמורה, נכון ליום 13 ביולי 2023, לאחר ההתקשרות בהסכם השכירות החדש כמפורט בס"ק ב'4 לעיל, המניחה את אותן הנחות עיקריות שפורטו לעיל בקשר שווי הנכס ליום 30 ביוני 2023, למעט התחשבות בהסכם השכירות החדש שנחתם בנכס כמפורט בס"ק ב'4 לעיל והפחתה בשיעורי ההיוון ב-0.25% (כפועל יוצא מההתקשרות בהסכם השכירות האמור), שווי הנכס עומד על כ-32 מיליון דולר. לפרטים אודות הערכת השווי האמורה ליום 30 ביוני 2023 ראו נספח א', סעיף ב'.8, בדוח הצעת המדף (סדרה ג'). כמו כן, ראו בהערכת השווי האמורה אשר צורפה בנספח ג' לדוח הצעת המדף (סדרה ג').

(***) מעריך השווי מסר לחברה כי לא חל שינוי מהותי בהערכת השווי נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

1.7.8. <u>התאמות הנדרשות ברמת התאגיד</u>

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

כל נכסי הנדל"ן של התאגידים המוחזקים בקבוצה מוצגים בהתאם לשווי ההוגן שלהם בהתאם להערכות שווי שבוצעו על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי או בהתאם למחיר הרכישה (לחלק מהנכסים שנרכשו בשנת 2023).

1.7.8.2. **התאמה לרווחי FFO (Funds from Operations)**

	FFO		
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	באלפי דולר, מאוחד		
רווח נקי המיוחס לבעל שליטה	110,525	291,417	284,486
התאמות: לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969			
התאמת שווי הוגן ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה, המיוחס לבעלים נטו	(49,574)	(121,742)	(166,363)
התאמת הכנסות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים	(2,113)	7,461	(48,898)
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,023	3,698	(999)
FFO (Funds from Operations) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969*	59,861	180,834	68,226
התאמות נוספות:			
הפרשי שער המיוחסים לבעלים	(6,798)	(39,252)	11,767
הפחתת עלויות מימון נדחות המיוחסות לבעלים	7,221	4,277	4,192
עמלת פירעון מוקדם בגין הלוואות המיוחסות לבעלים	-	1,834	-
הכנסות אחרות המיוחסות לבעלים	-	(129)	(28)
התאמות בגין חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני	20,909	(42,022)	3,545
FFO מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	25,865	28,035	28,601
FFO נומינאלי לפי גישת ההנהלה **	107,058	133,575	116,303

* FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב בהתאם להנחיות הרשות 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.

**** הגידול ב-FFO בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה - בעיקר בנכסי נדל"ן להשקעה והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, משינויים בהפרשה לחובות מסופקים (הכנסה בסך של כ- 4.2 מיליון דולר בשנת 2022 בהשוואה להוצאה בסך של כ-6.6 מיליון דולר בשנת 2021) ומגידול בהכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים במסגרת השקעות בתחום הנדל"ן.**

הקיטון ב-FFO בתקופת הדיווח בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מעדכון ההפרשה לחובות מסופקים בתקופת הדיווח (הוצאות בסך של כ-6.7 מיליון דולר בהשוואה להכנסות בסך של כ-4.2 מיליון דולר עקב קיטון בהפרשה בשנה קודמת) וכן מקיטון בסך של כ-13 מיליון דולר בהכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים במסגרת השקעות בתחום הנדל"ן. יצוין כי הגידול ב-NOI בסך של כ-22 מיליון דולר לעומת השנה הקודמת, קוזז על ידי גידול מקביל בהוצאות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב, זאת מכיוון שנכסים בהיקפים משמעותיים שנרכשו בתקופת הדוח טרם החלו להניב באופן מלא.

1.7.9. <u>שיווק</u>

שיווק הקבוצה מנוהל ומפוקח על ידי Namdar Group, ממטה החברה הממוקם כאמור ב-Great Neck, ניו יורק, ומתמקד בפיתוח ובהטמעה של אסטרטגיות השיווק והמיתוג של הקבוצה, לצד פיקוח על השיווק המקומי ברמת הנכסים.

ברמת נכסי הנדל"ן המסחרי לשימוש מרכזים מסחריים - ככלל מרבית שיווק נכסי הקבוצה מתבצע באמצעות חברת שיווק, בבעלות שותף עסקי של בעל השליטה בחברה, המחזיק בזכויות בעלות בחלק מהנכסים המשותפים של החברה (להלן: "**חברת השיווק**"). ברמת נכסי הנדל"ן המסחרי לשימוש משרדים ולשימוש מגורים - ככלל מרבית שיווק יחידות דיור או שטחי מסחר פנויים מתבצע על ידי מנהל הנכס הרלוונטי.

יצוין כי בחלק מן המקרים חברות הקבוצה וחברת השיווק נעזרות בסוכני תיווך (ברוקרים) מקומיים.

יצוין כי עבודת השיווק מפוקחת באופן מתמיד על ידי עובדים ומנהלים במטה Namdar Group, הן ברמה התפעולית היום יומית והן ברמת אסטרטגיית השיווק הכללית של נכסי החברה. לפרטים נוספים אודות הסכם השיווק של חברות הקבוצה עם שותף של נמדר והחברה ראה תקנה 22 בפרק ד - "דוח פרטים נוספים" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

להערכת החברה, אין לקבוצה תלות במי מהמשווקים שלה.

1.7.10. <u>תחרות</u>

ארה"ב הינה ארץ "מולדתם" של המרכזיים המסחריים ולפיכך באופן טבעי קיים היצע רב ומגוון של מרכזיים מסחריים (פתוחים וסגורים) הפזורים ברחבי ארה"ב ובאזורי פעילותה של החברה. בהתאם, החברה פועלת בסביבה תחרותית וההיצע הרב של מרכזיים מסחריים מהווה תחרות ישירה למרכזים המסחריים והקניונים שבבעלות הקבוצה.

דמי השכירות המתקבלים בידי הקבוצה עשויים להיות תלויים בהכנסות השוכרים, המושפעות, בין השאר, מתחרות ישירה בין המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלות הקבוצה לבין אחרים הממוקמים בסמוך. מתחריה של הקבוצה בתחום הפעילות כאמור הינם גופים פרטים וכן תאגידים, לרבות קרנות נדל"ן, המחזיקים בנדל"ן מסחרי להשכרה באזורים הסמוכים למרכזים המסחריים ולקניונים שבבעלות הקבוצה, ובחלק מהמקרים גם מתחמי קניות עודפים ("Outlets") שיכולים להוות חלופה הן לקהל הלקוחות והן לחלק מהשוכרים של מרכזי הקניות שבבעלות הקבוצה.

ברוב המקרים המתחרים של מרכזי הקניות הפתוחים שבבעלות הקבוצה הינם קניונים חדשים וממוזגים, בעלי רמת פיתוח גבוהה. מנגד יצוין כי לרוב אותם קניונים מתחרים מותאמים לחנויות קטנות יותר מחניות המצויות במרכזי קניות פתוחים, וכן כי דמי השכירות בהם על פי רוב גבוהים יותר.

בהתאם לכך, המתחרים של הקניונים שבבעלות הקבוצה הם מרכזים מסחריים מקומיים או לחילופין מרכזי קניות עודפים (Outlets) וכן מרכזים מסחריים מסוג Strip Malls, כאמור.

מעבר לתחרות שקיימת בתחום הפעילות בקשר עם משיכת קהל לקוחות למרכזים המסחריים, התחרות בתחום הפעילות של החברה מופנית, במידה לא מבוטלת, למשיכה ולהתקשרות עם שוכרים איכותיים ועם "שוכרי עוגן" - שיש ביכולתם למשוך שוכרים פוטנציאליים נוספים ובכך לשפר את שיעורי התפוסה ואת הדרישה לשטח מסחרי באותו מרכז מסחרי. כמו כן יצוין כי להתקשרות בהסכמים עם שוכרי עוגן (כגון מרכולים וחנויות כל-בו בעלות מוניטין) וכן לבניית תמהיל עסקים נכון, הכולל קשת רחבה של תחומים וסחורות השפעה משמעותית על גובה דמי השכירות שהקבוצה תוכל לגבות מכלל השוכרים באותו מרכז מסחרי או קניון, לפי העניין.

בנוסף, תחום הפעילות של החברה נתון בכללותו לתחרות משמעותית מצד תחום הקניות ברשת האינטרנט, שצובר תנופה משמעותית בשנים האחרונות, לרבות קניות ממכשירים ניידים באמצעות ישומונים (אפליקציות), ביצוע רכישות ישירות מן היצרן, הזמנת מוצרים מהמזרח הרחוק וכיו"ב. על רקע התחרות העזה עם תחום הקניות באינטרנט והיחלשותם של מספר יצרנים ועסקים, לרבות חברות קמעונאיות, החריפה התחרות בין המתחרים הפעילים בתחום הפעילות על שוכרים איכותיים, בעלי איתנות פיננסית בכלל ועל שוכרים העשויים להיות "שוכרי עוגן", כמי שיש בכוחם למשוך תנועת לקוחות למרכזי הקניות, בפרט.

ככלל, האסטרטגיה העסקית של החברה מתמקדת בהשקעה בנכסים בעלי פוטנציאל יצירת רווח עתידי, בין אם מדובר במרכז מסחרי, בנכס משרדים או בנכס מגורים ומבלי הגבלה לאזור גאוגרפי מסוים בארה"ב. כמפורט בדוח זה, בשנים האחרונות החלה החברה לבצע גם רכישות של נכסי נדל"ן מסחרי לשימוש משרדים ולשימוש מגורים[129]. לעניין זה יצוין כי התחרות המרכזית מצויה ברכישות של נכסי נדל"ן - שם היא פועלת החברה לצד מתחרים רבים בשוק הנדל"ן המקומי, התרים אחר רכישות הזדמנותיות.

למיטב ידיעת החברה, חלקה של החברה ו-Namdar Group בשוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב הוא זניח.

1.7.11. <u>התמודדות עם התחרות</u>

הקבוצה מתמודדת הן עם מתחריה הפועלים בתחום הפעילות והן למול התחרות הגוברת מצד תחום הקניות באמצעות רשת האינטרנט באמצעות ניהול נכון של המרכזים המסחריים והקניונים, תוך הקפדה על הנושאים המפורטים להלן:

[129] כחלק מהרחבה וגיוון של אפיקי ההשקעה של החברה, כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 1.7.5 להלן ובהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה כמפורט בסעיף 1.17 להלן.

תמהיל נכון ומגוון של שוכרים, המתואם להתפתחויות ולטרנדים העכשוויים בשוק (One Stop Shop), תוך בחינה מתמדת של מגמות החלות, בכל תחום, בנוגע לרכישות באמצעות רשת האינטרנט.

התקשרות בהסכמים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה ומוכחת, לרבות רשתות קמעונאיות גדולות.

ביצוע עבודות ניקיון ותחזוקה באופן שוטף תוך התמקדות בהענקת חווית קנייה מהנה.

ניהול נכון תוך שמירה על עלויות הפעלה והוצאות נוספות ברמה סבירה, המאפשר, בין היתר, גביית דמי ניהול סבירים (באופן יחסי לתמורה) ותחרותיים מהשוכרים ביחס דמי הניהול הנגבים על ידי המתחרים של החברה כאמור.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

1.8. הון אנושי

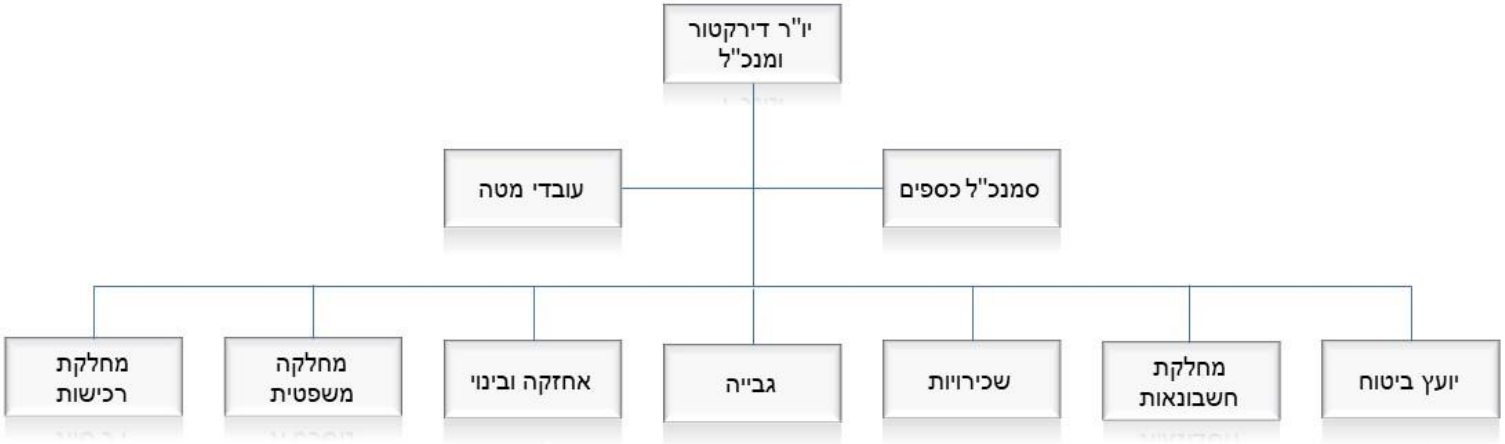
1.8.1. <u>מבנה ארגוני של הקבוצה</u>

כאמור לעיל, Namdar Group פועלת ממטה ההנהלה ב- Great Neck, ניו יורק. בנוסף, ל-Namdar Group נציגים ומשרדים במספר אזורים וערים מרכזיות ברחבי ארה"ב וביניהן שיקגו, דטרויט ובולטימור. סה"כ מעסיקה Namdar Group כ-1,200 עובדים.

במרבית המרכזים המסחריים של החברה ישנו צוות ניהול נכס מקומי, מטעם Namdar Group, הכולל בד"כ מנהל נכס וצוות אחזקה מקומי בהתאם לצורך. ככלל עובדי Namdar Group מנהלים את כלל נכסי הקבוצה. המנהלים המקומיים מדווחים למנהלי הנכסים במטה Namdar Group. יצוין כי בחלק מהמקרים החברה נעזרת בשירותים של אנשי אחזקה ובינוי באמצעות מיקור חוץ, לפי הצורך.

Namdar Group, באמצעות חברת הניהול וכוח האדם של Namdar Group, תעניק לחברה שירותי ניהול במסגרת הסכם הניהול המתואר בתקנה 21 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים המצורף להלן. יודגש, כי האחזקות בחברת הניהול מוחזקות על ידי Namdar Group, תאגיד אמריקאי בשליטת בעל השליטה (בשרשור סופי), והזכויות בו אינן מוחזקות על ידי החברה.

1.8.2. להלן תרשים ארגוני של Namdar Group (אשר באמצעות כוח האדם שלה מוענקים לחברה שירותי ניהול, כאמור בסעיף 1.8.1 לעיל):



1.8.3. מינוי מיכאל ססלר, תושב ישראל, לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה

ביום 18 בפברואר 2024, מינה דירקטוריון החברה את מיכאל ססלר, תושב ישראל, לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה[130], חלף יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה, אשר ימשיך לכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. בעקבות השינוי האמור, רוב הדירקטורים של החברה הינם תושבי ישראל.

לפיכך לא מתקיים בחברה האמור בהגדרה של "חברה נטולת זיקה לישראל", כמשמעותה ב-"הוראת רשות ניירות ערך 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 (נוסח חדש – 2021)".

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2024[131] וכן דיווחים מיידים של החברה מאותו מועד בדבר "חדל לכהן" עבור יגאל נמדר[132] ו-"החל לכהן" עבור מיכאל ססלר[133].

לפרטים אודות הגמול לו זכאי מיכאל ססלר בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון פעיל, ראו תקנה 21 לפרק ד' בדוח תקופתי זה.

1.8.4. אנשי מפתח

1.8.4.1. **תלות ביגאל נמדר:**

כמפורט לעיל, הקבוצה הוקמה ומנוהלת על ידי נמדר המלווה בצוות מקצועי תחת פיקוחו ומעורבותו היומיומית. לפיכך, להערכת החברה, לחברה תלות במר יגאל נמדר, לאור ניסיונו רב השנים, מומחיותו וקשריו העסקיים בתחום פעילותה של החברה. להמחשת האמור, בחלק מהסכמי השיתוף בהם מהווה החברה צד יחד עם שותפים (צדדים שלישיים) נקבע בין היתר, כי עומדת לשותפים זכות להחליף את המנהל במקרה בו נמדר לא יהיה כשיר לתפקוד יותר. עוד יצוין, כי מרבית הסכמי המימון אשר החברה צד להם, מובטחים, בין השאר, בערבויות אישיות של נמדר.

להערכת הנהלת החברה, למקרה בו נמדר יחדל להיות בעל שליטה ו/או נושא משרה בכירה בחברה עלולה להיות השפעה מהותית בטווח הקצר על פעילותה השוטפת של החברה, אם כי בטווח הארוך החברה מעריכה כי תוכל להכשיר אנשים מתוך המנגנון הקיים כיום ו/או גורמים מחוץ למנגנון הקיים כדי למלא את מקומו. לעמדת החברה, התלות האמורה, הינה בעיקר בקשר עם רכישת נכסים חדשים באותן עסקאות הזדמנותיות ובמערכת היחסים עם המלווים ופחות בניהול השוטף היומיומי של ענייני הקבוצה והניהול השוטף של שטחי המסחר.

130 בשיעור משרה העולה על 50%.
131 מס' אסמכתא: 2024-01-014863, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
132 מס' אסמכתא: 2024-01-014845, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
133 מס' אסמכתא: 2024-01-014848 ודיווח משלים, מס' אסמכתא: 2024-01-014851, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.8.4.2. **תלות בחברת הניהול:**

להערכת החברה, לחברה תלות בחברת הניהול, שכן היא לב ליבת פעילות החברה. החברה נעזרת בשירותיה של חברת הניהול על כל מחלקותיה, באופן שהחברה מתפעלת באופן מלא את כלל נכסיה בכל האספקטים, למעט שיווק, ומאפשרות לחברה לקבל מעטפת רחבה של כל השירותים הנחוצים לצורך ההפעלה והתפעול של הנכסים שבבעלות הקבוצה החברה לרבות גבייה, חשבות וכיו"ב.

יודגש כי לחברה אין עובדים וכל עובדיה מועסקים באמצעות חברות הניהול ומתן השירותים.

1.9. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה קיים גירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים.

לעניין זה ראו גם הטבלה להלן:

(באלפי דולר)	נכון ליום 31 בדצמבר 2023	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל
נכסים שוטפים	325,233	-	325,233
התחייבויות שוטפות	341,648	-	341,648
גירעון נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	(16,415)	-	(16,415)

לפרטים ראו סעיף 2.2.8 לפרק ב' בדבר דוח הדירקטוריון לדוח תקופתי זה.

1.10. רכוש קבוע ומקרקעין

משרדי הקבוצה וההנהלה ממוקמים במשרדי Namdar Group, ב-Great Neck, ניו יורק. מובהר כי משרדי Namdar Group אינם חלק מהנכסים המועברים לחברה.

1.11. מימון ואשראי

1.11.1. אשראי לתחום פעילות הנדל"ן המסחרי מניב

פורטפוליו הנכסים של החברה ממומן באמצעות הון של התאגידים בחברה ושותפיה (כהשקעה) וכן באמצעות מכשירי חוב המועמדים על ידי מממנים פיננסיים שונים (להלן: "הלווה" ו- "הלווים", בהתאמה).

ככלל הקבוצה נוהגת ליטול מימון לצורך פעילותה (בתחום נדל"ן מסחרי להשקעה), באמצעות תאגיד המחזיק בזכויות בנכס יחיד או תאגיד המחזיק יחד עם תאגידים נוספים ב- TIC[134], לפי העניין (להלן: "**התאגיד הלווה**" ויחד "**התאגידים הלווים**"), המובטח, בשעבוד ראשון על הנכס בבעלות התאגיד הלווה (להלן: "הסכמי ההלוואה" או "**ההלוואות**"). על הגופים איתם מתקשרים התאגידים הלווים בהסכמי ההלוואה נמנים מספר תאגידים פיננסיים (להלן: "**המלווים העיקריים**"), שהעמידו יחד שיעור של כ-50% מיתרתן הבלתי מסולקת של הלוואות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023. לעניין זה יצוין כי על המלווים העיקריים של החברה כאמור נמנים סימטרה (Symetra), Stancorp, Benefit Street Partners, Truist, KeyBank ו- Deutsche Bank.

מרבית הלוואות החברה כאמור הינן מסוג Non-Recourse, ללא זכות חזרה לחברה הלווה, המחזיקה בנכסים, המובטחת בין השאר, בשעבוד ראשון של זכויות החברה הלווה בנכס, לפי העניין. מרבית ההלוואות כאמור הינן לתקופה של 5 עד 10 שנים. ההלוואות הינן בריבית קבועה ומשתנה, בהתאם לחלוקה המפורטת להלן, וכן בחלקן נושאות ריבית קבועה בשנים הראשונות של התקופה וריבית משתנה לאחר מכן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור הריבית הממוצעת המשוקללת (המשקללת את סכום ההלוואה המקורי, מוכפל, היכן שרלוונטי, בשיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בנכס) של כלל החוב הבכיר, ביחס לכל ההלוואות הקיימות בחברה ובחברות המוחזקות שלה, וכן בחלוקה להלוואות המסווגות לטווח קצר והלוואות המסווגות לטווח ארוך, הינו כדלקמן:

	הלוואות המסווגות לזמן קצר	הלוואות המסווגות לזמן ארוך	כלל החוב הבכיר בחברה
ריבית קבועה	6.4%	5.2%	5.3%
ריבית משתנה	10.4%	9.5%	10%

הנתונים בטבלה לעיל מתייחסים לכלל ההלוואות בחברה ובחברות מאוחדות אשר הועמדו על ידי תאגידים בנקאיים ואינם משקללים את אגרות החוב סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג' של החברה (לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו בחלק החמישי בפרק ב' – דוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה).

לרוב, בהתאם להסכמי ההלוואה לתאגיד הלווה עומדת האופציה לפרוע את ההלוואה במועד מוקדם מהקבוע בהסכם. פירעון מוקדם כאמור עשוי להיות כפוף

134 לעניין זה יצוין שתאגידים המחזיקים נכסים יחד (TIC) מתקשרים בהסכם מימון משותף, המחייב אותם יחד ולחוד.

לעמלת פירעון מוקדם. לרוב, הסכמי המימון קובעים כי על התאגיד הלווה לעמוד בתנאים מסוימים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, איסור על שימוש בנכס למטרות שונות מהקבוע בהסכם המימון, איסור ביצוע המחאות נוספות של הזכויות במקרקעין, החלפת מנהל נכס, מעבר להמחאה למלווה כמפורט להלן, ו/או שעבודים נוספים במקרקעין, ללא קבלת אישור מהמלווה וכיו"ב.

יצוין כי ההלוואות שהועמדו לצורך מימון נכסי החברה המוחזקים במתכונת של TIC, ניטלו יחד ולחוד על ידי כל התאגידים המחזקים בנכס (יחד ולחוד), הן חברות הקבוצה והן שותפיה[135].

לפרטים אודות מימונים ומימונים מחדש בסך של כ-335 מיליון דולר שבוצעו במהלך שנת הדיווח ראו בסעיף 1.11.6 להלן.

.1.11.2 <u>בטוחות, ערבויות והתחייבויות שהועמדו במסגרת ההלוואות</u>

כבטוחה להעמדת הלוואות וכחלק מהתחייבויות שנוטלת על עצמה החברה במסגרת הסכמי ההלוואה במהלך העסקים הרגיל, התאגידים הלווים מעניקים למלווים, שעבוד ראשון על זכויות התאגידים הלווים בנכסים והמחאת דמי שכירות, וכן בעל השליטה ולעיתים גם עם השותפים העסקיים (יחד ולחוד ולפי העניין) מעניקים ערבויות פיננסיות או ערבויות מסוג Bad Boy והתחייבויות לשיפוי בגין הפרת רגולציה סביבתית, לפי העניין וכמפורט בהרחבה להלן.

.1.11.2.1 **שעבודים על זכויות החברה בנכס נשוא הלוואה**

כל ההלוואות שנטלה החברה מתאגידים פיננסיים ובנקאיים לצורך מימון נכסי הנדל"ן המניב של החברה מובטחים כאמור בשעבוד ראשון בדרגה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך שווי הנכסים שאינם משועבדים לטובת גורמים ממנים עומד על כ-137 מיליון דולר.

נכון למועד הדוח, בין ההלוואות השונות הקיימות בנכסים השונים של החברה וכן בין ההלוואות השונות הקיימות בנכסים השונים של החברה לבין נכסים המוחזקים על ידי נמדר מחוץ לחברה, לא קיים Cross Collateral (שעבוד צלוב) ולא קיים Cross Default (הפרה צולבת)[136], זאת למעט בקשר להלוואה בכירה והלוואת בנייה (Building Loan) אשר ניטלו על ידי חברות הנכס 128 East 86 Street וחברות הנכס 117 West 57 Street כלוות במשותף ומובטח בין היתר, באמצעות שעבוד על שני הנכסים האמורים. כמו כן, בחלק מנכסי המגורים של החברה מורכב מהלוואה בכירה ומהלוואת בנייה (Building Loan), ביניהן קיים Cross-Default (הפרה צולבת). יצוין כי השעבוד להבטחת הלוואת הבנייה נחות לשעבוד להבטחת ההלוואה הבכירה.

---

135 יובהר כי הנכסים המוחזקים במתכונת של TIC, לרבות ההלוואות שניטלו בגינם מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה באיחוד. לפרטים אודות עיקרי המדיניות החשבונאית, לרבות בקשר עם נכסים המוחזקים כ-TIC, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

136 שעבוד צולב (Cross Collateral) הינו שעבוד הניתן למלווה על מספר נכסים לשם הבטחת חוב אחד או יותר. לעומת זאת, הפרה צולבת (Cross Default) הינה תניה חוזית על פיה הפרת הלוואה אחת מהווה עילה לפירעון מיידי של הלוואה אחרת.

יצוין כי בחלק מההלוואות אשר ניתנו לחברות הקבוצה נקבע כי הפרת התחייבויות מסוימות מצד הערב (באופן אישי)[137], כלפי אותו מלווה ו/או מלווה אחר[138], עשויות עשויות להקים למלווה עילה להעמדת ההלוואות, לפי העניין, לפירעון מיידי (Cross Default). לעניין זה יצוין כי בעל השליטה והערבים הנוספים הודיעו לחברה כי נכון למועד הדוח, הם לא מצויים בהפרה כלפי גוף כלשהו אשר העמיד מימון למי מחברות הקבוצה[139]. לפרטים בעניין ראו סעיף 1.11.2.2 להלן.

1.11.2.2. **ערבויות פיננסיות להתחייבות התאגידים הלווים**

רוב רובן של ההלוואות החברה מובטחות על ידי ערבות פיננסית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת של נמדר, מוגבלת או שאינה מוגבלת[140] 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**").

לעניין הערבות הפיננסית יצוין:

א. על אף שבחלק מהסכמי ההלוואה מקנים זכות חזרה לתאגיד הלווה (Recourse), המלווה אינו מחויב למצות את זכויותיו לאכיפת התחייבויות הלווה בטרם ינקוט בהליך גבייה, על פי כתב הערבות, כנגד הערב.

ב. 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 קבלתם מהמלווה, או בכל דרך אחרת היכולה לעמוד לזכותו, כל עוד לא שולמו במלואן התחייבויות הלווה ותשלומי העמלות וההוצאות שהערב חייב בהן.

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סכום ההלוואות המוצג בדוחות הכספיים בגין כל הסכמי ההלוואה שחברות מאוחדות של החברה צד להם ובהם נמדר ערב להתחייבויות פיננסיות של התאגיד הלווה, עומד על כ-724 מיליוני דולר.

לעניין זה יצוין כי בחלק מההלוואות אשר ניתנו לחברות הקבוצה (לרבות, הלוואות שהועמדו על ידי המלווים העיקריים), נקבע כי הפרת התחייבויות מסוימות מצד הערב (באופן אישי)[141], כלפי אותו מלווה ו/או מלווה אחר (לרבות התחייבויות בקשר עם נכסים אשר אינם מוחזקים על ידי החברה אלא מוחזקים מחוץ לחברה על ידי

---

137 כמפורט בדוח השנתי של שנת 2018, נמדר העמיד ערבויות אישיות לצורך הבטחת פירעון ההלוואות והתחייבויות התאגידים הלווים. כמו כן יצוין כי שותפיה של החברה העמידו מספר ערבויות אישיות ביחס לחלק מהנכסים המשותפים (להלן: "**ערבים נוספים**").

138 באופן שיקנה לאותו צד שלישי זכות להעמדת ההתחייבות כלפיו לפירעון מיידי.

139 יצוין שלטובתן העמידו הערבים הנוספים ערבות כאמור.

140 במסגרת חלק מהערבויות האמורות, העמיד הערב (נמדר לבדו או ביחד עם אחד מהשותפים העסקיים, לפי העניין) בטוחה להבטחת התחייבויותיו, כגון שעבוד צף על חשבונות המתנהלים על שמו של הערב אצל המלווה.

141 כמפורט להלן, נמדר העמיד ערבויות אישיות לצורך הבטחת פירעון ההלוואות והתחייבויות התאגידים הלווים. כמו כן יצוין כי שותפיה של החברה העמידו מספר ערבויות אישיות ביחס לחלק מהנכסים המשותפים (להלן: "ערבים נוספים").

בעל השליטה)[142], עשויות להקים למלווה עילה להעמדת ההלוואות, לפי העניין, לפירעון מיידי (Cross Default[143]). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סכום ההלוואות המוצג בדוחות הכספיים בגין כל הסכמי ההלוואה שחברות של החברה צד להם הכוללות הוראות מסוג זה, עומד על כ-15,036 מיליוני דולר.

לעניין זה יצוין כי בעל השליטה והערבים הנוספים הודיעו לחברה כי נכון למועד הדוח, הם לא מצויים בהפרה כלפי גוף כלשהו אשר העמיד מימון למי מחברות הקבוצה[144].

כמו כן יצוין כי בעל השליטה הודיע לחברה כי למעט מספר מצומצם של הלוואות בקשר עם נכסים שלא הועברו לחברה במסגרת החברות המועברות, נכון למועד הדוח לא הועמדו הלוואות בסכומים מהותיים ביחס להיקף הפעילות של החברה ובעל השליטה. לפיכך, להערכת החברה, נכון למועד הדוח, אין לה חשיפה מהותית בקשר עם אותן ערבויות.

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

בחלק מההלוואות, העונקו 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 המלווה או הערב; אי שימוש ראוי ו/או מעילה בתקבולים שנתקבלו בקשר עם הנכס המשועבד; רשלנות רבתית או התנהגות זדונית של הלווה ו/או הערב; וכיו"ב (להלן: "**מעשי Bad Acts**").יצוין כי על אף שחלק מהערבויות הפיננסיות המועמדות על ידי נמדר כאמור הן ערבויות מוגבלות, ככלל אחריותו של הערב אינה מוגבלת בגין מעשי Bad Acts.

.1.11.2.4 **התחייבויות לשיפוי במקרה של הפרה של רגולציה סביבתית:**

במסגרת הסכמי ההלוואה, לעיתים מועמדת על ידי נמדר התחייבות לשיפוי המלווה ו/או מי מטעמו בגין כל הפרה הנוגעת לרגולציה סביבתית (כהגדרת המונח להלן), לרבות שימוש בחומר מסוכן בניגוד לדין הרלבנטי, הימצאות חומר מסוכן בנכס וכיו"ב (לעיל ולהלן: "רגולציה סביבתית") ו/או הפסד הנובע מהפרה כאמור.

לפרטים בקשר לערבויות נמדר, אשר הועמדו ללא תמורה, להבטחת ההתחייבויות המפורטות לעיל, ראו בתקנה 22 בפרק ד - "פרטים נוספים" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

142 באופן שיקנה לאותו צד שלישי זכות להעמדת ההתחייבות כלפיו לפירעון מיידי.

143 "Cross Default" - הפרה צולבת שהינה תנייה חוזית המצויה בהסכמי הלוואה לפיה הפרה של הלוואה אחת מהווה הפרה של הלוואה אחרת, על פי רוב של אותו לווה (וזאת להבדיל מ-"שעבוד צולב" (Cross Collateral), שהינו שעבוד שניתן למלווה על מספר נכסים להבטחת חוב אחד).

144 יצוין שלטובתן העמידו הערבים הנוספים ערבות כאמור.

1.11.2.5. המחאת הסכמים

כבטוחה להבטחת התחייבויות התאגיד הלווה על פי הסכמי ההלוואה, התאגיד הלווה ממחה למלווה את זכויותיו בהסכמים הנוגעים לנכס לרבות בהסכמים כמפורט להלן:

המחאת הסכמי שכירות וזכות לגביית דמי שכירות:

לעיתים התאגיד הלווה נדרש להעמיד, כבטוחה להלוואה, כתב המחאה לפיו ממחה הלווה למלווה את זכויותיו על פי הסכמי השכירות הקיימים 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).

התאגיד הלווה ממחה ומעביר, בצורה מוחלטת, למלווה את כל דמי השכירות וההכנסות מן הנכס המשועבד הן הקיימות והן העתידיות[145]. יחד עם זאת, המלווה מעניק ללווה הרשאה הניתנת לביטול לתפעול וניהול הנכס המשועבד ולגביית דמי השכירות מן השוכרים, לרבות באמצעות חברת ניהול קשורה.

במסגרת כתב ההמחאה, נכללות מגבלות מסוימות על הלווה בקשר עם הסכמי השכירות (הקיימים ו/או העתידיים) בנכס, הנוגעות להתקשרות בהסכמי שכירות, ביטולם, ביצוע שינויים בהם וגביית דמי שכירות בגינם, כגון התחייבויות שלא להתקשר בהסכמי שכירות חדשים ביחס לשטח בהיקף מסוים ומעלה, לא לגבות דמי שכירות לתקופה מראש העולה על התקופה הנקובה בכתב ההמחאה (לרוב חודש אחד) וכיו"ב.

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 תיקונים ושיפורים בנכס, גביית דמי השכירות, שינוי הסכמי השכירות וביצוע כל הנדרש במסגרתם, והכל כפי שימצא לנכון.

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

המחאת הסכמי ניהול

במסגרת חלק מהסכמי ההלוואות התאגיד הלווה המחה, כבטוחה, את זכויותיו בהסכם הניהול שנחתם עם מנהל הנכס[146], כך שבקרות אירוע הפרה על פי מסמך כלשהו הנוגע להלוואה זכויותיו של התאגיד הלווה, לפי העניין, יועברו למלווה. יצוין

145 יודגש כי המחאת זרם התקבולים בפועל למלווה אינה מבוצעת אלא לאחר שהלווה מפר את התחייבויותיו בקשר עם הסכם ההלוואה ו/או השעבוד.

146 כאמור, שירותי ניהול נכסים ניתנים לכלל חברות הקבוצה על ידי חברת הניהול.

כי בהתאם להוראות כתב ההמחאה כאמור, דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול הינם נחותים להתחייבויות התאגיד הלווה כלפי המלווה.

.1.11.3 <u>אירוע כשל חוב באחת מהחברות המוחזקות של החברה</u>

במקרה של אירוע הפרה של הסכם הלוואה ברמת הנכסים, על פי כל מסמכי ההלוואה של נכסי החברה, הסעדים אשר עומדים לרשות המלווה הם נקיטה בפעולת מימוש הבטוחה שהוענקה לו כמתואר לעיל וכן סעדים מקובלים אחרים העומדים לרשותו של המלווה והמוסדרים בחוק ו/או במסמכי ההלוואה (כדלקמן – העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, הגשת תביעת תשלום בגין ההלוואה נגד המלווה, מינוי מנהל מיוחד, קיזוז פיקדונות המופקדים אצל המלווה כנגד ההלוואה, השתלטות על חשבונות או תשלומי דמי שכירות (לדוג' מתן הוראה לשוכרים כי דמי שכירות ישולמו ישירות למלווה), כניסה ותפיסת חזקה בנכס נשוא ההלוואה). למרות שמסמכי ההלוואה אינם מציינים זאת המלווה והלווה רשאים לנהל משא ומתן על החזרת הנכס למלווה במקום מימוש הנכס (Deed in lieu of foreclosure) תוך שהמלווה מוחל ללווה (ולכל ערב, לפי העניין) על חובותיו בקשר עם ההלוואה הרלוונטית ועל סעדיו האחרים (והכל בכפוף להסכמות הצדדים כאמור). בנוסף, יעמדו למלווה הסעדים הרלוונטיים בקשר עם הפעלת ערבויות שהוענקו לו בקשר עם ההלוואה הרלוונטית.

.1.11.4 <u>התחייבויות פיננסיות של הלווה והערב</u>

בחלק מהסכמי ההלוואה שניטלו על ידי החברות המוחזקות של החברה, התחייב התאגיד הלווה ו/או בעל השליטה בכובעו כערב להלוואה, לפי העניין, לשמור על יחסים פיננסים שונים דוגמת יחס כיסוי חוב (DSCR)[147],יחס מינוף (LTV), שווי נטו (Net Worth) מינימלי והיקף נכסים נזילים מינימלי.

יחסים פיננסים אלה נבדקים לרוב באופן רבעוני או שנתי והפרתם תהווה לרוב, על פי שיקול דעת המלווה, עילה להעמדת ההלוואה הרלוונטית לפירעון מיידי. הפרת היחסים הפיננסיים ניתנת לריפוי ככל שהדבר נדרש, באמצעות פירעון חלקי של החוב או הפקדת בטוחות נוספות להבטחת ההלוואה (פקדון כספי לדוג'). יצוין כי על פי רוב, עד לתיקון ההפרה כאמור, חברת הנכס אינה רשאית לבצע חלוקות לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כפי שנקבעו על ידי התאגידים הבנקאיים בגין התחייבויותיה וזאת, למעט בגין מספר הלוואות שכל אחת מהן אינה עולה לכדי הלוואה מהותית לחברה בסך כולל של כ-11.8 מיליון דולר שאף הוא אינו מהותי לחברה שסווגו לזמן קצר, אשר נכון למועד הדוח, על אף אי העמידה האמורה המלווה לא הודיע לחברה על כוונתו להעמיד את ההלוואה לפרעון. בנוסף בגין מספר הלוואות המסווגות לזמן ארוך, שכל אחת מהן אינה עולה לכדי הלוואה מהותית לחברה בסך של כ-8.1 מיליון דולר ואשר נכון למועד הדוח

147 Debt Service Coverage Ratio : שווה ליחס שבין ההכנסה התפעולית נטו בנכס (כהגדרתה בהסכם ההלוואה ולתקופה המוגדרת בהסכם ההלוואה) לבין תשלומים בגין ההלוואה (קרן וריבית) (לתקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה).

אינן עומדות ביחסי כיסוי כנדרש בהסכמי ההלוואה, עומדת למלווה הזכות על פי הסכם ההלוואה, בכפוף למתן התרעה בכתב לחברה הלווה, לדרוש פרעון יחסי של ההלוואה אשר יחזיר את החברה הלווה לעמוד ביחסי הכיסוי שנקבעו בהסכם ההלוואה. לפרטים ראו גם ביאור 11 לדוחות הכספיים. יצוין שלהערכת החברה, לאור יתרות הנזילות שלה החברה תוכל לפרוע את ההלוואות האמורות גם במידה של דרישה לפירעון מיידי מהמלווה.

כמו כן, נמסר לחברה מבעל השליטה כי הוא עומד בכל התחייבויותיו הפיננסיות כאמור.

.1.11.5 מגבלות החלות על הסכמי מימון

לפי מיטב ידיעת החברה, במועד הדוח, לא חלות על הקבוצה מגבלות ו/או מניעה בנטילת אשראי נוסף[148].

במרבית הסכמי ההלוואה של החברה, קיימות מגבלות על העברת השליטה בלווה (חברת הנכס) באופן ששינוי שליטה כזה עשוי להקים עילה להעמדת ההלוואה הרלוונטית לפירעון מיידי (default). כמו כן, בחלק מהסכמי ההלוואה, יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה הינו "איש מפתח" (key person), והחלפתו בשרשרת ההחזקות של תאגיד הנכס הלווה עשויה להקים עילה להעמדת ההלוואה הספציפית לפירעון מיידי.

.1.11.6 מימון ומימון מחדש בשנה החולפת

.1.11.6.1 **פרטים אודות מימונים מחדש:**

בחלק מנכסי החברה, בוצע הליך של מימון מחדש של הנכסים (Refinance) בדרך של פירעון ההלוואות הקיימות והחלפתן בהלוואות חדשות (להלן: "**הלוואות המימון מחדש**"). בשנת 2023 ובתקופה שהחלה מיום 31 בדצמבר 2023 ועד מועד חתימת הדוח, נטלה החברה הלוואת מימון מחדש בסכום כולל של כ-35.4 מיליון דולר, בריבית קבועה ולתקופה ארוכה כנגד שעבוד הנכס ודמי השכירות הנובעים ממנו ושעבוד זכויות החברה הלווה בנכס (להלן: "**הלוואות המימון מחדש**"). על פי רוב, הלוואות המימון מחדש הינן הלוואות לזמן ארוך לתקופות ממוצעות של כ-5 עד 10 שנים.

שם הנכס	פרטים אודות ההלוואה שמומנה			פרטים אודות ההלוואה הבכירה החדשה				
	קרן ההלוואה במועד המימון מחדש (באלפי דולר)	ריבית נקובה	מועד פירעון	מועד העמדת ההלוואה	הגורם הממן	קרן ההלוואה החדש (באלפי דולר)	ריבית נקובה	מועד פירעון
John Gold	6,233	Libor+1.65%	4.4.2023	4.4.2023	תאגיד פיננסי	3,750	5.6%	1.4.2028
West 46th	6,233	Libor+1.65%	4.4.2023	4.4.2023	תאגיד פיננסי	3,850	5.6%	1.4.2028

148 למעט הגבלות המפורטות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') ובשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב').

שם הנכס	פרטים אודות ההלוואה שמומנה			פרטים אודות ההלוואה הבכירה החדשה				
	קרן ההלוואה במועד המימון מחדש (באלפי דולר)	ריבית נקובה	מועד פירעון	מועד העמדת ההלוואה	הגורם הממן	קרן ההלוואה החדש (באלפי דולר)	ריבית נקובה	מועד פירעון
Centereach Commons	7,692	6.26%	10.3.2023	28.6.2023	תאגיד פיננסי	7,750	6.13%	28.6.2028
River Oaks	3,459	Prime+0 %	30.1.2024	30.1.2024 (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי)	תאגיד פיננסי	20,000	6.12%	10.2.2029

1.11.6.2. פרטים אודות מימון בגין נכסים לא משועבדים:

כמו כן, בשנת 2023 ובתקופה שהחלה מיום 31 בדצמבר 2023 ועד מועד חתימת הדוח, התקשרה החברה (באמצעות חברות בנות) עם תאגידים בנקאיים שונים, במהלך העסקים הרגיל ובתנאים מקובלים, בהסכמי מימון חדשים לחלק מנכסי החברה שלא היה קיים בהם מימון קודם לכן וכן לצורך מימון רכישות של נכסים חדשים, במסגרתם הועמדו הלוואות בסך מצטבר של כ-349 מיליון דולר. אף אחת מההלוואות האמורות אינה נחשבת בפני עצמה כהלוואה מהותית.

#	שם הנכס	פרטים אודות ההלוואה החדשה			
		מועד העמדת ההלוואה	סכום	ריבית נקובה	מועד פירעון
	Namdar 2505 Hoffman LLC	14/02/2023	4,386,000	7.00%	01/03/2033
	315 East 58th Street	01/03/2023	1,942,500	6.42%	01/03/2028
	Namdar 584 Myrtle LLC	09/03/2023	2,964,375	6.25%	01/04/2026
	Florence	17/03/2023	27,500,000	5.46%	17/03/2028
	Koger	17/03/2023	19,000,000	5.46%	17/03/2028
	South Shore	31/03/2023	30,000,000	7.00%	01/04/2038
	Valley Hills	31/03/2023	22,500,000	4.48%	01/07/2026
	Mercedes	04/04/2023	77,380,000	5.17%	01/04/2028
	John Gold	04/04/2023	3,750,000	5.60%	01/04/2028
	West 46th	04/04/2023	3,850,000	5.60%	01/04/2028
	Fifth City Realty LLC (הלוואה אשר נפרעה במלואה באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') בחודש אוגוסט 2023)	22/06/2023	71,500,000	SOFR + 2%	21/06/2028
	Centereach	28/06/2023	7,750,000	6.13%	28/06/2028
	River Valley	27/07/2023	[149]4,500,000	7.25%	24/08/2028
	Pitt Realty LLC	29/09/2023	[150]6,770,262	5.88%	01/10/1933
	Louis Joliet	28/09/2023	23,560,000	6.49%	28/09/2028
	Crystal	13/12/2023	6,295,000	6.18%	10/12/2028
	Tuttle	18/12/2023	14,625,000	6.08%	10/12/2028
	Michigan Avenue	08/02/2024 (לאחר תאריך	14,200,000[151]	6.65%	10/02/2029

149 סך של כ-1.5 מיליון דולר הנוספים ישוחררו ללווה באוגוסט 2024, בכפוף לעמידה ביחס כיסוי חוב (DSCR) מינימלי של 1.3.

150 יתרת החוב נכון למועד העברת הנכס לחברה. לפרטים אודות תרומת הנכס לחברה על ידי בעל השליטה בחודש ספטמבר 2023 ראו סעיף 1.7.5 לעיל.

151 סך של כ-3.4 מיליון דולר נוספים ישוחררו ללווה לצורך השקעה בנכס בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בהלוואה.

#	שם הנכס	פרטים אודות ההלוואה החדשה			
		מועד העמדת ההלוואה	סכום	ריבית נקובה	מועד פירעון
		הדוח על המצב הכספי)			
	Green Tree	25/03/2024 (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי)	15,000,000	7.25%	25/03/2029

במהלך תקופת הדוח, בעל השליטה תרם לחברה סך של כ-7 מיליון דולר במזומן לטובת רכישת מספר נכסים. הכספים האמורים הועברו במסגרת עסקת שחלוף נכסים (Reverse 1031 Exchange) של בעל השליטה מחוץ לחברה. העסקאות הינן לטובת החברה ובהיקף זניח לפעילותה.

.1.11.7 <u>סיכום יתרות</u>

הלוואות מבנקים ומתאגידים פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד	יתרה (אלפי דולר)
הלוואות בריבית קבועה	
נכון ליום 31 בדצמבר 2023	**1,133,348**
הלוואות בריבית משתנה	
נכון ליום 31 בדצמבר 2023	**18,855**

.1.11.8 <u>אשראי בריבית משתנה</u>

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמדו לחברה על ידי גורמים מממנים (באלפי דולר – מאוחד).

בקשר עם פקיעתו של מדד ה-LIBOR, יצוין כי בהסכמי ההלוואות הרלוונטיים של החברה קיים מנגנון לפיו עם פקיעת ה-LIBOR כאמור, הנ"ל יוחלף במדד דומה אחר (רווח ומקובל בשוק) כאשר שיעור הריבית הכולל לאחר ההחלפה האמורה יהיה דומה לשיעור הריבית טרם הפקיעה כאמור. משכך, החברה אינה צופה שינוי מהותי בשיעורי הריביות בהלוואות הרלוונטיות לאחר פקיעת מדד ה-LIBOR ואינה צופה כי שינוי זה ישפיע על החברה באופן כללי.

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי דולר)
Prime + 1.2-2.5	18,855

.1.11.9 <u>הערכת החברה האם בשנה הקרובה יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים</u>

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

.1.11.10 לפרטים נוספים אודות תנאי ההלוואות שנוטלות חברות הקבוצה ראו באור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה.

.1.11.11 למועד הדוח אין לחברה הלוואות מהותיות.

.1.11.12 <u>הלוואות המסווגות בדוחות הכספיים כהלוואות לטווח קצר מתקופת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה</u>

בהמשך לאמור בדוחות השנתיים הקודמים של החברה, נכון למועד הדוח, טרם התקבלו אישורי מלווים להעברת הזכויות לחברה במועד ההשלמה של הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בשנת 2016 בקשר עם הנכסים הידועים בשם: Broadville, Broom 302, Coram ו- Park Hillside.

יתרת הקרן הבלתי מסולקת בהלוואות אלו (סכום מצטבר של כ-11.8 מיליון דולר) מהווה כ-1% מסך יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה נכון למועד הדוח, ובהתאם לכך הלוואות אלו מסווגות כהתחייבויות לזמן קצר. יצוין כי החברה ממשיכה לפעול לצורך קבלת הסכמות המלווים בקשר עם נכסים אלו. להערכת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר של החברה ובעל השליטה, ככל ולא יתקבלו הסכמות כאמור, הסבירות שמי מהלווים האמורים ידרשו את פירעון ההלוואה נמוכה וזאת בין היתר, לאור שווי הנכסים ביחס לגובה ההלוואות והתזרים השיורי מהנכסים ביחס לסכומי שירות החוב. בנוסף במידה ויידרש פירעון של איזו מהלוואות, תהא לחברה היכולת לממן מחדש את הנכסים, ללא קושי ובתנאים מסחריים דומים, זאת, בין השאר, בשים לב לנגישות החברה למקורות מימון, רמת מינוף (LTV) שמרנית ויחסי כיסוי גבוהים כאמור לעיל, מיקום הנכסים (ניו-יורק) וכיו"ב.

1.12. ביטוח

נכסי הנדל"ן המניב של החברה מבוטחים בביטוח מסוג "ביטוח מטריה"[152] של קבוצת נמדר או בביטוח פרטני לכל לנכס, לפי העניין, הכוללים ביטוח כנגד תביעות הנובעות מפגיעות גוף ונזק לנכס של צד ג', ביטוח בניה המבטח את הנכס בזמן שיפוצים והשבחת המבנה. פרמיית ביטוחי המטריה כאמור משולמת על ידי קבוצת נמדר וכל חברה בקבוצת נמדר משתתפת בחלקה בפרמיית הביטוח הרלוונטית עבורה בהתאם לגודל היחסי של הנכס, מספר יחידות הדיור או המשטחים להשכרה בו, לפי העניין. התשלומים לחברת הביטוח נעשים בעבור כל נכס בנפרד, וכן בעבור כל נכס חדש שהחברה רוכשת. תדירות התשלומים משתנה, ונעשית באופן חודשי, חצי שנתי, או שנתי, וישירות לחברת הביטוח.

החברה מבטחת את הנדל"ן כנגד הסיכונים המקובלים. נכסי הקבוצה מוחזקים ומבוטחים תחת תאגידים שונים.

להערכת הנהלת החברה היא אינה מצויה בתת ביטוח, מאחר והיא רוכשת את הפוליסות בין היתר בהתאם לדרישות המוסדות המממנים את נכסי החברה.

152 ביטוחי המטריה נעשים משיקולי יתרון לגודל, וחברות הקבוצה נהנות מפרמיות נמוכות בזכות הכוח של קבוצת נמדר. מטבע הדברים ביטוחי המטריה מכסים נכסים נוספים אשר אינם נמנים על הנכסים המוחזקים על ידי החברה. יחד עם זאת ומטבע הדברים לאור מבנה פוליסת המטריה, אין סבסוד בין נכסי החברה ובין הנכסי הקבוצה שאינם מוחזקים על ידי החברה לאור אופן ייחוס פרמיית הביטוח כאמור.

1.13. מיסוי

לפרטים ראו באור 12 לדוחות הכספיים.

1.13.1. החברה הינה חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים. החברה אינה חייבת במס באיי הבתולה הבריטיים. על פי דיני המס של ארה"ב, החברה הינה חברה שקופה (Look Through Entity) דהיינו החברה אינה נישומה לצרכי מס וחבות המס הינה 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 ו/או 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 ו/או 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.

1.13.2. 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[153] (להלן בס"ק זה: "**התאגידים המוחזקים**"), הינם גופים שקופים לעניין דיני המס האמריקאים, דהיינו אין להם חבות במס בגין ההכנסה הנובעת מפעילותם אלא לבעל השליטה. תוצאת האמור, הינה 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.

1.13.3. 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: "**התחייבות לשמירת שקיפות המס**"). יובהר כי ההתחייבות לשמירת שקיפות המס כאמור הינה התחייבות תשקיפית והתחייבות אישית של בעל השליטה והחברה והפרתן על ידם[154] מהווה גם עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

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

153 תאגידים מסוג LLC או שותפויות, להבדיל שאינם שקופים לצורכי מס אשר יכול שירכשו על ידי החברה ככאלה.

154 בשונה ממצב בו ההפרה כאמור אינה בשליטת בעל השליטה. יובהר כי אם כתוצאה מהפרה לא רצונית (לדוג' 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.

הנכסים וההתחייבויות בתמורה למניות הקיימות שלהם בחברה (להלן בס"ק זה: "**העברה רעיונית**"). העברה רעיונית פטורה ממס ומהווה אירוע מס נדחה[155]. במקרה של העברה רעיונית, בסיס המס של החברה בנכסים המוחזקים של החברה, יהיה בסיס המס 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[156] 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 מיסים נדחים בדוחות הכספיים. בנוסף מרגע האטימה יחולו על החברה מיסים בגין פעילותה השוטפת (הכנסות משכירות בנכסים, הכנסות ממכירת נכסים וכיוב').

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. כמו כן, אירוע זה יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב של החברה והפרת התחייבות תשקיפית של בעל השליטה.[157]

1.13.4. בכל אירוע אחר[158], בו בעל השליטה יעביר את כל מניותיו[159] 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[160] 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**").

---

155 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 1.1.13.4 להלן.

156 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.

157 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.

158 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 1 לעיל.

159 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.

160 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 1.1.13.1 לעיל.

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[161] לא יחול מס על בעלי השליטה החדשים ובמקרה של מימוש של נכסים על ידי החברה במאוחד בתמורה העולה על בסיס המס החדש[162], יחול מס על בעלי השליטה החדשים.

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[163], לחברה ייווצר הפסד לצרכי מס ולא יחול מס על החברה במאוחד ובמקרה של מימוש של נכסים על ידי החברה בתמורה העולה על בסיס המס החדש[164], יחול מס על החברה במאוחד.

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 קיזוז 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.

1.13.5. 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.

1.13.6. 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 בסעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** עד **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 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 הינה עסק חי, לרבות עמידה בדרישות השונות של דיני המס האמריקאי, סיכון של שינוי חקיקה וכיו"ב'. אין בתיאור האמור בסעיף 1.13.6 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.

161 כפי שיתואם מעת לעת לפי כללי המס.
162 כפי שיתואם מעת לעת לפי כללי המס.
163 כפי שיתואם מעת לעת לפי כללי המס.
164 כפי שיתואם מעת לעת לפי כללי המס.

1.13.7. מיסוי נדל״ן (Real Estate Tax, מס הדומה במהותו לארנונה בישראל) - למיטב ידיעת החברה, מיסי נדל״ן מחושבים על ידי הרשות המקומית לאחר בחינה של פריטי מידע שונים. מידע זה כולל מכירות רלבנטיות 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 במיסי הנדל״ן שנפסקו לנכס בעבר וזאת על מנת שלא לגרום לעול מופרז על הנכס.

1.14. הסכמים מהותיים

1.14.1. נכון למועד פרסום הדוח החברה אינה קשורה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

1.14.2. <u>הבנות קיימות עם שותפים עסקיים ביחס לרכישות קניונים:</u>

במסגרת תחום הפעילות של החברה ובהתאם להבנות שהיו קיימות עובר למועד תשקיף ההנפקה, בין נמדר לבין שני השותפים העסקיים העיקריים של החברה (להלן יחד: "**השותפים העסקיים**" ובנפרד: "**השותף הממומן**" ו-"**השותף הנוסף**"), התחייב נמדר להציע לשותפים העסקיים חלק בעסקאות של החברה לרכישת קניונים, להבדיל ממרכזים מסחריים או מתחמי קניות פתוחים, בתנאים ובמבנה החזקות קבוע[165], לפיו חלק החברה והשותף הממומן בעסקה יהיה 47.5%, כל אחד, וחלק השותף הנוסף[166] יעמוד על 5%. יובהר, כי בהתאם להבנות הקיימות כאמור, נמדר והשותפים העסקיים השקיעו עד היום את ההון הנדרש לצורך ביצוע העסקה, פרו-רטה בהתאם לשיעור החזקותיהם, כאשר זכויות הניהול[167] בקניונים הופקדו בידי נמדר[168] (להלן: "**ההבנות הקיימות**").

בשנת 2023 עודכנו ההבנות הקיימות ביחס לעסקאות חדשות, כך שחלק החברה בעסקה יעמוד על 50% (או 25%) וחלק השותף הממומן בעסקה יעמוד על 45% (או 70%), זאת עד להחזר מלוא השקעתו של השותף הממומן בעסקה. לאחר מכן, יעמוד חלקה של החברה בעסקה על 70% (או 55%) וחלקו של השותף הממומן יעמוד על 25% (או 40%). חלקו של השותף הנוסף יוותר 5%. כמו כן, הוסכם כי עד להחזר מלוא השקעתו של השותף הממומן בעסקה לא ישולמו דמי הניהול ולא יחולקו לחברה רווחים הנובעים מהעסקה[169] (לאחר מכן, הרווחים יחולקו לחברה עד להחזר מלוא השקעתה בעסקה ואז לכל השותפים על בסיס חלקם היחסי העדכני בעסקה).

החברה נכנסה בנעליו של בעל השליטה, במסגרת ההבנות הקיימות, ותציע לשותפים העסקיים חלק בעסקאות עתידיות לרכישת קניונים בהתאם לאותו מבנה ההחזקות שנקבע כאמור. יצוין, כי כל הנכסים החדשים שתרכוש החברה, לרבות הקניונים שירכשו יחד עם השותפים העסקיים בהתאם להבנות הקיימות, ינוהלו באמצעות חברת הניהול, כאשר התמורה בגין שרותי הניהול תהיה בשיעור של 5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) של כלל נכסי החברה ושל כלל הנכסים החדשים, ככל שירכשו (להלן: "**דמי הניהול החדשים**"). עם זאת, בהתאם להבנות הקיימות, שרותי ניהול נכסים לקניונים החדשים (שירכשו על ידי החברה והשותפים

---

165 בין באמצעות תאגיד LLC ובין באמצעות החזקה כ- TIC.

166 לפרטים אודות התקשרויות החברה מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל בהסכמי שיווק ותיווך עם חברה שהינה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה מלאה של השותף הנוסף, ראו תקנה 22 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים המצורף לדוח זה להלן.

167 לרבות זכויות ניהול תאגיד הנכס, ככל שהנכס מוחזק האמצעות תאגיד ולא כ-TIC.

168 לפרטים אודות הסכמי ה- Operating Agreement של החברות המאוחדות של החברה ועיקרי ההסדרים הקיימים בין נמדר לבעלי הזכויות המחזיקים ביתרת הזכויות הבלתי מסוימות בנכסי TIC (המסדירים את אופן ההחזקה והניהול של נכסים אלו), ראו סעיפים 1.16.1 ו-1.16.2, בהתאמה.

169 למעט בקשר לכספים הנובעים ממימון במהלך 60 הימים הראשונים ממועד השלמת העסקה, אשר יחולקו לכל השותפים על בסיס חלקם המקורי בעסקה.

העסקיים), יועמדו בתמורה לעד 15% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) מאותם קניונים (להלן: "**דמי הניהול מנכסים משותפים**"), ככל שירכשו, באופן שהפרש דמי הניהול שבין דמי הניהול מנכסים משותפים לדמי הניהול החדשים, קרי 10% מסך ההכנסות השכירות (ברוטו), ישולמו לחברה ולא לחברת הניהול[170].

לעניין השקעות בנכסי מגורים, כחלק מהרחבת אפיקי ההשקעה של החברה, יצוין כי החברה מתקשרת, מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, עם חברה המוחזקת על ידי שותף עסקי נוסף של בעל השליטה, המעניקה שירותי ניהול נכסים לנכסי מגורים (לרבות נכסים בשימוש מגורים מעורב) הממוקמים בעיר ניו יורק ואשר מוחזקים על ידי החברה והשותף העסקי הנוסף, בתמורה לדמי ניהול בשיעור של 5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) בנכס. ראו תקנה 22 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים המצורף לדוח זה להלן.

[170] יובהר, כי ככל שתיקח החברה חלק בניהול האמור, החברה לא תידרש לתשומות נוספות בקשר עם דמי הניהול הנוספים כאמור.

1.15. מתן הלוואות לצדדים שלישיים

1.15.1. בשנת 2018 דירקטוריון החברה אישר להנהלת החברה להתחיל ולפעול למתן הלוואות ליזמי נדל"ן בארה"ב (צדדים שלישיים) בסכום כולל ומצטבר של יעלה על 30 מיליון דולר.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, החברה תעמיד הלוואות ליזמי נדל"ן בארה"ב בסכום כולל ומצטבר שלא יעלה על 30 מיליון דולר ארה"ב ובחלוקה כדלקמן:

1.15.1.1. עד 10 מיליון דולר (במצטבר) עבור הלוואות למימון רכישת נכסי נדל"ן מניב במיוחד בתחום פעילות החברה (נדל"ן מסחרי) אשר לחברה ניסיון רב ברכישתו, השבחתו והפעלתו. הלוואות אלה תייצרנה לחברה תשואה בטווח של 12%-13% ותובטחנה בשעבוד ראשון על זכויות הלווה בנכס הנדל"ן ולא יותר מ-70% LTV.

1.15.1.2. עד 20 מיליון דולר (במצטבר) עבור הלוואות ליזמי נדל"ן (Developers). הלוואות אלה תייצרנה לחברה תשואה של כ-10% ותובטחנה גם הן בשעבוד ראשון על זכויות הלווה בנכס הנדל"ן ולא יותר מ-70% LTV.

לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-088777), שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, הלוואות כאמור שהעמידה החברה בעבר נפרעו במלואן ולא הועמדו הלוואות נוספות.

1.15.2. כמו כן במהלך העסקים הרגיל של החברה, נוהגת החברה לרכוש זכויות בנכסי נדל"ן באמצעות כניסה לנעלי מלווה קיים בהלוואה בכירה, על ידי רכישת ההלוואה עצמה (רכישת נוט). במצב זה, החברה הופכת להיות מלווה בהלוואה הבכירה ולעיתים פועלת גם תוך זמן קצר למימוש הזכויות הנכס.

לעניין זה יצוין כי בינואר 2023, קיבלה החברה את הבעלות בנכס Fifth 47th Realty LLC (587 5th Ave) (כשוכר בחכירה לדורות של הנכס) בהליך של העברת זכויות חלף פתיחת הליך מימוש הבטוחה (deed in lieu of foreclosure). במהלך חודש אוגוסט 2023, שועבד הנכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים ראו סעיף 1.7.5 לעיל.

1.16. הסכמים עם בעלי זכויות בחברות המאוחדות

1.16.1. כמפורט לעיל, החברה מחזיקה חלק מנכסיה, באמצעות חברות מאוחדות, המחזיקות במלוא זכויות (100%) בנכס. מרבית הסכמי ה-Operating Agreement (הסכם בין בעלי הזכויות) של החברות המאוחדות מנוסחים באופן זהה (למעט שינויים מתחייבים) (להלן: "**הסכמי בעלי הזכויות**").

להלן יובאו הפרטים עיקריים שנקבעו במסגרת הסכמי בעלי הזכויות כאמור:

מאפייני הסכמי בעלי הזכויות בחברות המאוחדות (להלן בטבלה זו: "ההסכם" או "הסכמים")	
תקופת ההסכם*	ללא הגבלה וכל עוד ההסכם לא הסתיים או חוסל בהתאם להוראות ההסכם.
סיום מוקדם / פירוק ההסכם	סיום מוקדם של ההסכם או פירוק החברה המאוחדת יהא בקרות אחד מאלה, לפי המוקדם: (א) בהסכמת כל השותפים בחברה המאוחדת, לפי העניין. (ב) במקרה של מוות, פשיטת רגל או כל אירוע אחר שימנע משותף להשתתף בעסקי החברה המאוחדת, לפי העניין, אלא אם תתקבל הסכמת כל השותפים הנותרים להמשך בפעילות החברה ללא השותף או המשך פעילות החברה, ללא השותף הפורש, מכוח הוראות ההסכם. (ג) החלטה שיפוטית.
מעמדו ותפקידו של נמדר	נמדר משמש כשותף המנהל בחברות המאוחדות ומתוקף כך אחראי לניהול וקבלת החלטות מהותיות ביחס לנושאים הנוגעים לפעילותן של החברות המאוחדות **.
סמכויות המנהל	בסמכות המנהל או (רוב) המנהלים, לפי העניין: להתקשר בעסקאות רכישה, השכרה, מכירה, מימוש וכד', עם כל אדם או תאגיד, בתנאים ובתמורה כפי שיקבע על פי שוקל דעת הבלעדי של המנהל או המנהלים, לפי העניין וזאת למעט במקרה של מכירת כל נכסי החברה או חלק משמעותי מכל נכסי החברה – כמפורט להלן. פתיחת חשבונות בנק והשקעת כספי החברה. רכישת ביטוח על נכסי החברה ובקשר עם פעילותה. ניהול הליכים משפטיים. התקשרות בהסכמים לרבות עם רואי חשבון, עורכי דין ונותני שירות מקצועיים כיו"ב. נקיטה בכל צעד חוקי אחר אשר המשרת את טובת החברה.
פיטורי מנהל	כל מנהל יכול להיות מפוטר או מוחלף, בגין מעשה ו/או עילה ("With Cause"), בהחלטה של רוב (50% ומעלה) מהשותפים.
שיפוי	חברות המאוחדות תשפנה את המנהל, בסכום המקסימאלי המותר על פי החוק, בקשר עם כל נזק ו/או טענה.
מגבלות והחלטות מיוחדות	מכירה של כל או חלק משמעותי מנכסי החברה תעשה בכפוף להחלטה בכתב או בהצבעה, ברוב של 2\3 (66.67%) מהשותפים בחברות המאוחדות, לפי העניין.
אופן חלוקת רווחים ודיבידנד	חלוקת רווחי החברה תתבצע פרו-רטה בהתאם לשיעור החזקת השותפים בחברה.
השקעות הוניות	השותפים יבצעו השקעת הון ראשונית פרו-רטה בהתאם לשיעור החזקותיהם בחברות המאוחדות. השקעות הון נוספות יעשו בהתאם לשיעור החזקות של השותפים, כפי שיוחלט על ידי רוב השותפים החברות המאוחדות, לפי העניין.
העברת זכויות	השותפים אינם יכולים להעביר או להמחות את זכויות הבעלות שלהם בחברות המאוחדות, כולן או מקצתן, ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב של השותפים הנותרים ובהתאם לפרוצדורה הקבועה בהסכם, למעט העברה "לבני משפחה".
מנגנון היפרדות / סדר נשייה	במקרה של פירוק החברה, המנהלים ינזילו את נכסי והתמורה תשמש כדלקמן: (1) תשלום כל חובות והתחייבויות החברה, לרבות הוצאות הפירוק; (2) יצירת רזרבה שלדעת המנהלים נדרשת להוצאות או התחייבויות עתידיות; (3) לשותפים, פרו-רטה ביחס להשקעות הבעלים שלהם שטרם הוחזרו; ו-(4) לשותפים, פרו-רטה.
מנגנון תיקון ההסכם	תיקון ו/או עדכון של ההסכם יעשה בהסכמת כל אחד מהשותפים המושפע מאותו התיקון ו/או העדכון.
שונות	בהתאם להסכמי התפעול של התאגידים המוחזקים של החברה, לא מוקנות לשותפים (ככל שיש כאלה) זכויות בקרות 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.

* תקופת ההתקשרות בהסכם בעלי הזכויות תוקנה בהתאם להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה, לפיהם תוקף הסכמי בעלי הזכויות אינו מוגבל בזמן.

**יובהר, כי במועד העברת הזכויות לחברה העביר נמדר לחברת ההחזקה את זכויות הניהול בחברות שהועברו לחברה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

1.16.2. כאמור לעיל, החברה מחזיקה בנכסי הנדל"ן גם באמצעות חברות מאוחדות (100%), המחזיקות בחלקים בלתי מסוימים (TIC[171]) באותם נכסי נדל"ן יחד עם בעלי זכויות. היקף החזקות החברה כאמור הינו בשיעורי החזקה משמעותיים.

להלן יפורטו עיקרי ההסדרים הקיימים בין נמדר לבעלי הזכויות המחזיקים ביתרת הזכויות הבלתי מסוימות בנכסי TIC, המסדירים את אופן ההחזקה והניהול של נכסים אלו[172] (להלן: "**הסדר הבעלים**" ו-"**בעלי הזכויות**", לפי העניין):

תוקף הסדר הבעלים	תוקף הסדר הבעלים נקבע לתקופה בלתי מוגבלת ויסתיים במועד מכירת הנכס או בהחלטה בכתב של כל בעלי הזכויות בנכס ה- TIC לפי המוקדם.
ניהול נכסי ה- TIC	נמדר משמש כשותף המנהל של נכסי ה- TIC, לתקופה שאינה מוגבלת. נמדר מתוקף תפקיד כמנהל יהיה אחראי לניהול וקבלת כל החלטות מהותיות ביחס לנושאים הנוגעים לתפעול, אחזקה ולפעילות השוטפת של נכסי ה- TIC, לרבות בכל הקשור להשכרה, שכירויות, מימון[173], שיפוץ וכיו"ב (להלן: "המנהל").[174]
החלפת המנהל	בעלי הזכויות יהיו מורשים להחליף את המנהל בגין מעשה ו/או עילה ("With Cause"), בהחלטה של רוב (50% ומעלה) בעלי הזכויות בנכס ה- TIC, באמצעות הודעה בכתב בהתראה של 30 ימים מראש. לעניין זה, "עילה" תיחשב – (א) במקרה ונמדר יאבד את השליטה בחברה (בעקבות אי עמידה בהתחייבויותיו לבעלי אגרות החוב של החברה) ו- (ב) בגין ביצוע הונאה, מעילה בכספים, ניהול רשלני מכוון, גניבה וכיו"ב.
השקעות הוניות נוספת	השקעות הוניות נוספות, תבוצענה על פי שיקול דעתו של המנהל, כפי שיקבע מעת לעת לצורך עריכת שיפורים במושכר ו/או לצורך התפעול השוטף של הנכסים (לרבות תשלום חשבונות, מיסוי, היטלים, רכישת ציוד וכיו") בסכומים המשקפים את חלקם היחסי של כל אחד מהמחזיקים בנכס ה- TIC הרלבנטי לפי העניין.
פירוק וחלוקה	כל אחד בעלי הזכויות בנכסי ה- TIC וויתרו, באופן בלתי חוזר, על כל זכות לביצוע לחלוקה ופירוק ו/או מכירה של הזכויות הבלתי מסוימות בנכסי ה- TIC, לפי העניין.
הגבלות על העברת זכויות	כל אחד מבעלי הזכויות התחייב כי לא יעביר את זכויותיו בנכס ה- TIC ללא הסכמת המחזיקים הנוספים, פרט להעברות בין בני משפחה. לעניין זה, "בן משפחה" - בעל, אישה, אחים, צאצאים, בעליהן או נשותיהם של צאצאים, נאמנים בשמם של צאצאים וחברות המוחזקות במלואן על ידי מי מהמפורטים לעיל.
זכויות הצבעה	זכויות ההצבעה ביחס להחזקות בעלי הזכויות בכל נכס TIC ייקבע בהתאם לחלקו היחסי של בעלי הזכויות ברווחים והפסדים של הנכס, לפי עניין.
רווחים והפסדים	הרווחים וההפסדים הנובעים מהחזקה בנכס ה- TIC, ניהולו, תפעולו וכיו"ב, יתחלקו פרו-רטה בין בעלי הזכויות, בהתאם לשיעור החזקתם.

171 Tenants in common - בדומה להחזקה במושע בישראל, כאשר לכל שותף חלק בלתי מסוים בכל חלק בנכס, בהתאם לשיעור החזקותיו.

172 זאת בהתאם למסמכי הבנות שנחתמו, עובר למועד תשקיף ההנפקה, בין נמדר לבין בעלי הזכויות בנכסים המוחזקים כ-TIC, לצורך מיסוד והסדרה של אופן ההחזקה בנכסים וניהולם.

173 בכפוף לכך שיחס המינוף ושיעור הריבית אינו חורג מהסכם ההלוואה הקיים.

174 יובהר, כי במועד העברת הזכויות לחברה העביר נמדר לחברת ההחזקה את זכויות הניהול בחברות שהועברה לחברה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א').

1.17. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.17.1. <u>מדיניותה ויעדיה של הקבוצה הינם להמשיך לפתח את תחום פעילותה כדלקמן:</u>

1.17.1.1. בכוונת החברה להמשיך להחזיק ולהפעיל נדל"ן מסחרי בארה"ב, בעצמה וכן ביחד עם השותפים העסקיים ו/או שותפים נוספים.

1.17.1.2. פורטפוליו הנכסים של החברה ימשיך להיות מנוהל בעיקרו באמצעות חברת הניהול, תוך ניצול ההתמחות של חברת הניהול בניהול נכסים מסחריים ולצורך השבחת נכסי החברה. זאת, למעט נכסי המגורים של החברה המנוהלים נכון למועד הדוח על ידי צד ג', שותף של החברה בהחזקת הנכסים האמורים.

1.17.1.3. כמו כן, החברה תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה במרכזים מסחריים נוספים, לבדה או ביחד עם שותפים, אשר יעניקו לה תזרים מזומנים יציב. החברה פועלת לאיתור נכסים בעלי פוטנציאל השבחה בעסקאות הזדמנותיות, באמצעות הניסיון הניהולי והמומחיות של החברה ובעל השליטה, לשם העלאת שעורי רווחיות של אותם מרכזים מסחריים. לפרטים אודות פרמטרים וקריטריונים לבחינת כדאיות השקעה ורכישה של מרכזים מסחריים נוספים ראו סעיף 1.7.1.10 לעיל.

1.17.1.4. החברה תמשיך לייצב את פורטפוליו הנכסים המניבים המסחריים הקיימים ותפעל, באמצעות חברת הניהול, להשכרת החנויות ושטחים מסחריים שבבעלותה לשוכרים איכותיים לתקופה ארוכת טווח (של עשר שנים ומעלה) וכן לחידוש הסכמי השכירות הקיימים עם שוכרים איכותיים ותפעל להשכרת כל שטחים הפנויים בנכסים המסחריים.

1.17.1.5. החברה תפעל לשיפור וחידוש הנכסים המשמשים למסחר שבבעלותה, באמצעות מחלקת שיפוץ ובנייה הפועל ממטה החברה וכן באמצעות קבלנים מקומיים הפועלים בסמוך לנכסים המשמשים למסחר שבבעלות החברה.

1.17.1.6. במהלך שנת 2021, דן דירקטוריון החברה בהרחבת אפיקי ההשקעה של החברה, באופן שבו החברה תגביר את השקעותיה בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב תוך ניצול הזדמנויות, אשר נקרות בתקופה האחרונה בשוק הנדל"ן למגורים בארה"ב ובפרט בעיר ניו יורק. האמור עולה בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה לאיתור עסקאות הזדמנותיות וניצול הנזילות של החברה והיכולת שלה להגיב מהר לעסקאות פוטנציאליות. בתוך כך, כמפורט בהרחבה בדוח תקופתי זה, המשיכה החברה בשנת 2023 בתנופת ההשקעה שלה בנכסי נדל"ן למגורים, על ידי רכישה של נכסים בעצמה יחד עם שותפים וכן על ידי השקעה בזכויות שותפים מוגבלים (limited partner).

1.17.1.7. בתוך כך, בכוונת החברה להמשיך לתור אחר עסקאות הזדמנויות על מנת להרחיב את פורטפוליו הנכסים המסחריים של החברה.

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

1.18. הליכים משפטיים

נכון למועד פרסום הדוח לא ידוע לחברה על הליכים משפטיים מהותיים כלשהם המתנהלים כנגד החברה או כנגד חברות הקבוצה.

1.19. דיון בגורמי סיכון

להערכת הנהלת הקבוצה, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.19.1. <u>סיכונים מקרו כלכליים</u>

1.19.1.1. האטה כללית בכלכלה האמריקאית

החברה פועלת בשוק הנדל"ן בארה"ב בדגש על מרכזי קניות ולכן חשופה לסיכונים הנובעים מהאטה בפעילות הכלכלית בארה"ב, לרבות בשל סיכון מדיני, סיכון מטבע וסיכוני כלכלה מקומית. האטה בכלכלה האמריקאית יכולה להוביל לירידה בהוצאה הפנויה ובצריכה ומשכך לפגוע בביקושים למרכזי מסחר וחנויות להשכרה באזורים מסוימים ובכלל זה, בחלק מהאזורים בהם החברה פעילה וכפועל יוצא מכך, עלול להוביל לירידה בדמי השכירות הנגבים באזורים הללו וכן באופן שיגדיל את הסיכון ששוכרי שטחים מהחברה לא יחדשו את הסכמי השכירות בתום תקופת השכירות.

שינויים בשוק המקומי עלולים לגרום לירידה במחירי הנכסים העלולה לפגוע ביכולת החברה לבצע מימון מחדש לנכסיה בתנאים זהים או טובים יותר מתנאי המימון הקיימים.

כמו כן, להאטה בכלכלה האמריקאית עשויה להיות השפעה על יכולת הקבוצה לרכוש ולמכור מרכזים מסחריים נוספים.

1.19.1.2. גורם סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית בשוק. חלק מהנכסים אשר מחזיקה החברה מבטיחים הלוואות מגובות משכנתאות בעלות מנגנון החזר הכולל ריבית משתנה. לאור כך, שינויים בשערי הריבית בארה"ב משפיעים ישירות על גובה החזר המשכנתאות של החברה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית האמורה עלולה להקטין את יכולתה של החברה לממן רכישת קרקעות ונכסים, וכן עלולה להקטין את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה בדרך של "מחזור" הלוואות קיימות בריבית זהה או נמוכה יותר. לפרטים ראו סעיף 1.6.6.1 לעיל.

1.19.2. <u>סיכונים ענפיים</u>

1.19.2.1. חשיפה למצב ענף הקמעונאות בארה"ב

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משוק הקמעונאות (ישירה) בארה"ב אשר כאמור עלול להיות מושפע בין היתר (1) ממכירות באמצעות רשת האינטרנט, קטלוגים וקבוצות רכישה; (2) הרעה כללית בחוסנן הפיננסי של חברות קמעונאיות בארה"ב ו- (3) היצע עודף של שטחי מסחר באזורי הפעילות של החברה.

בחלק מהסכמי השכירות לשוכרים קמעונאיים ישנה תוספת לדמי השכירות כתלות בהכנסות; פגיעה בתקבולים של השוכרים עלולה לפגוע בדמי השכירות המתקבלים בחברה. פגיעה בהכנסות של שוכרי העוגן במרכזים המסחריים (אף שהם אינם

שוכרים מהותיים ברמת כלל החברה) עלולה להשפיע על יכולת הקבוצה להשכיר שטחי מסחר שיתפנו.

1.19.2.2. **חשיפה לתחרות בשוק המרכזים המסחריים**

תחרות הינה גורם חשוב בפעילות מרכזי מסחר, והינה תלויה בין השאר בהעדפות וטעמים משתנים של הלקוחות. מרכזים מסחריים באזור שבו נמצאים המרכזים המסחריים של הקבוצה מהווים תחרות ישירה לפעילותה. דמי השכירות המתקבלים בידי הקבוצה עשויים להיות תלויים בהכנסות השוכרים, אשר מושפעות מתחרות.

1.19.2.3. **עזיבה של שוכרי עוגן**

במרכזי הקניות של החברה מספר שוכרי עוגן אשר לעזיבתם עלולה להיות השפעה שלילית על ההכנסות החברה ובתוך כך על שווי הנכס. כמו כן שוכרי העוגן מהווים, בין השאר, כוח משיכה למרכזים המסחריים ולפיכך לעזיבה של שוכר עוגן או מספר שוכרי עוגן עלולה להיות השפעה עקיפה מעבר לאובדן דמי השכירות מאותם שוכרים ואף לעזיבה של שוכרים נוספים מאותו נכס. מנגד, בהתאם להערכת החברה, תמהיל השוכרים של החברה וכן לאור אפשרות החברה להחלפת שוכרי עוגן בסניפיה, החברה אינה חושבת שעזיבה של שוכרי עוגן יהא בעל השפעה מהותית על תוצאותיה ועל מצבה הכספי לטווח הארוך.

1.19.2.4. **כושר התשלומים של שוכרים**

הקבוצה 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.

לפרטים אודות הקשיים הכלכליים של רשתות הקמעונאיות בארה"ב ראו סעיף 1.6.4 לעיל.

1.19.2.5. **ביטוח**

השוכרים של החברה נדרשים לרכוש פוליסות ביטוח לצורך כיסוי פעילותם בנכס לרבות נזקי רכוש. במקרה של קרות אירוע שאינו מכוסה על ידי הביטוח של השוכר ו/או של החברה או לחילופין במקרה והנזק בגין האירוע הביטוחי עולה על היקף הפוליסה שנרכשה על ידי השוכר או החברה, לפי העניין.

1.19.2.6. **ענייני חדלות פירעון**

החברה הינה 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 החילה 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, בעל השליטה ונושאי המשרה נטלו על עצמם התחייבויות תשקיפיות בלתי חוזרות המפורטות בפרק 5 לתשקיף המדף וכן בשטר הנאמנות (סדרות א', ב' ו-ג') (להלן בס"ק זה: "**שטרי 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 רלבנטיות 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 זה 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" והכל 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 החברה תהא רשאית להעמיד ערבויות בקשר פעילותה בחברות המוחזקות.

בעת ניהול הליכי חדלות פירעון בינלאומיים, בתי המשפט נדרשים לבחון איזה מבין ההליכים – ההליך הזר או ההליך הישראלי – הוא ההליך העיקרי ואיזה 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 הינה 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 שבישראל, 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.

1.19.2.7. חשיפה לטענות בגין עבירות סביבתיות ואישורים מקומיים

החברה, בהיותה בעלת נכסי נדל"ן, עלולה להיות חשופה לקנסות והליכים בגין חוקי איכות סביבה, מקומיים, מדינתיים ופדראליים 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, לצורך הפעלת עסק, כאשר אי קבלה או עיכוב בקבלת האישורים הנדרשים עלולה לגרום לפגיעה ברווחיות החברה.

1.19.2.8. סייבר

תופעת תקיפות הסייבר בכלל, ותקיפות סייבר כנגד מאגרי מידע בפרט, הפכו בעת האחרונה לסיכון בתחומי פעילות החברה. החברה, חשופה למתקפות סייבר שעלולות, כתלות בהצלחתן ובעוצמתן, לפגוע בפרטיות המידע השמור במאגרי המידע וכן לגרום לכשלים בציוד, אובדן, גילוי, שימוש תוכן ומידע טכני ויקר ערך. לאור כך, החברה עורכת אחת לתקופה סקרים באמצעות יועץ אבטחת מידע, ומתמודדת עם איומים אלו באמצעים שונים ,לרבות הצפנת המידע, מערכת לניהול ולניטור התרעות על חריגות ברשת, בשרתים ובמערכות תשתיות לגילוי אירועי אבטחה ותחקורם בהינתן שהתרחשו; בקרות לגישה למערכות הרגישות ולמסדי הנתונים. כמו כן, לחברה מנגנוני הגנה על הנכסים הדיגיטליים שלה במטרה לשמר הגנה מאירועי אבטחה כגון פריצות ופעולות זדוניות ורציפות תפעולית; לחברה מנגנוני הגנה נוספים היקפיים ופנימיים לצמצום היכולת ולמנוע פעולות זדוניות ברשת במאגרי המידע שלה .

1.19.3. <u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>

1.19.3.1. 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 הש"ח, באופן שייסוף של הש"ח כלפי הדולר עשוי להשפיע באופן שלילי על התוצאות הכספיות של החברה.

1.19.3.2. 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.

1.19.3.3. **תלות באיש מפתח ובחברות הניהול**

לפרטים אודות תלות החברה ביגאל נמדר ובחברת הניהול ראו בסעיף 1.8.3 לעיל.

1.19.4. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לקבוצה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד פרסום הדוח, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי הקבוצה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות		
	גדולה	בינונית	מועטה
סיכונים מקרו כלכליים			
האטה בכלכלה האמריקאית	+		
גורם סיכון ריבית		+	+
סיכונים ענפיים			
חשיפה למצב ענף הקמעונאות בארה"ב	+		
חשיפה לתחרות בשוק המרכזים המסחריים		+	
עזיבה של שוכרי עוגן		+	
כושר התשלומים של שוכרים		+	
ביטוח			+
ענייני חדלות פירעון			+
חשיפה לטענות בגין עבירות סביבתיות ואישורים מקומיים			+
סיכונים מיוחדים לחברה			
סיכוני שער חליפין			+
זמינות ועלות אשראי		+	
תלות באיש מפתח ובחברות הניהול	+		
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.

Namco Realty Ltd.

(״החברה״)

<u>פרק ב׳ – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה</u>

<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: ״**תקופת הדוח**״ או ״**תאריך הדוח על המצב הכספי**״) ולמועד חתימת הדוח (להלן: ״**מועד הדוח**״), ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש״ל-1970 (להלן: ״**תקנות הדוחות**״). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בפרק ג׳ לדוח תקופתי זה (להלן: ״**דוחות כספיים**״).

חלק ראשון – תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

2.1 **מבוא – החברה וסביבתה העסקית**

2.1.1 החברה וסביבתה העסקית

2.1.1.1 החברה התאגדה ביום 4 בפברואר 2016 כחברה פרטית המוגבלת במניות בהתאם להוראות BVI Business Companies Act, 2004, לצורך גיוס חוב מהציבור בישראל, באמצעות הנפקת אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות, בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

2.1.1.2 בעל השליטה בחברה הוא מר יגאל נמדר (להלן: "**בעל השליטה**" או "**נמדר**"), לפרטים ראו בתקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד בדוח תקופתי זה.

2.1.1.3 נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב – אגרות החוב (סדרה א') אשר יתרתן עומדת על 234,106,651 ש"ח ע.נ. נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.8% (שאינה צמודה למדד), אגרות החוב (סדרה ב') אשר יתרתן עומדת על 971,851,408 ש"ח ע.נ. נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.5% (שאינה צמודה למדד) ואגרות החוב (סדרה ג') אשר יתרתן עומדת על 410,000,000 ש"ח ע.נ. נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.35% (שאינה צמודה למדד). לפרטים בקשר עם אגרות החוב, ראו בגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בחלק ו' להלן.

2.1.2 סקירת אירועים נבחרים בתקופת הדוח ולאחריה

2.1.2.1 לפרטים אודות השפעות שינויים מאקרו כלכליים שנרשמו בשנה האחרונה על פעילות החברה, ראו בסעיף 1.6.4 לפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד לעיל.

2.1.2.2 לפרטים אודות פעילות החברה כמו גם אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראו בפרק א' בדבר תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה, וכן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

2.1.2.3 לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

חלק שני – הסברי הדירקטוריון בנוגע למצבה הכספי של החברה

2.2 **ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:**

2.2.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

סעיף	יתרה (באלפי דולר) ליום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	באלפי דולר			
מזומנים ושווי מזומנים	146,366	133,549	306,953	לפרטים בדבר שינויים ביתרת מזומנים ושווי מזומנים בתקופת הדיווח ראו בסעיף 2.2.4 להלן "ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה".
ניירות ערך סחירים	112,901	118,038	134,041	הקיטון בתקופה נובע ממכירות בסך של כ -28.7 מיליון דולר בקיזוז רווחי שערוך בסך של כ-2.1 מיליון דולר ורכישות בתקופה בסך של כ- 21.4 מיליון דולר.
שוכרים והכנסות לקבל	19,965	15,665	10,169	לא חל שינוי משמעותי בתקופת הדוח.
פקדונות מוגבלים בשימוש	24,673	17,287	8,315	מורכב בעיקר מפיקדונות בתאגידים פיננסיים לתשלום מיסי נדל"ן, ביטוחים והוצאות אחרות.
חייבים ויתרות חובה	12,578	6,353	6,392	היתרה מורכבת בעיקר מסך של כ- 7 מיליון דולר הוצאות מראש בגין מיסי נדל"ן וסך של כ- 4 מיליון דולר נכס פיננסי בגין עסקאות להגנת מטבע המוצג בשווי הוגן.
סך הכל	**316,483**	**290,892**	**465,870**	-
נכס לא שוטף מוחזק למכירה	8,750	15,000	-	לאחר תקופת הדוח, השלימה החברה מכירת נכס הידוע בשם Stratford הממוקם במדינת אילינוי בתמורה לסך של כ- 8.75 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה באור 26(4) לדוחות הכספיים.
נכסים שוטפים	**325,233**	**305,892**	**465,870**	-
נדל"ן להשקעה	2,780,837	2,312,635	1,882,150	הגידול בתקופה נובע בעיקר מרכישת נכסים במהלך תקופה (כולל תרומת נכס בעל שווי של 59.4 מילון דולר, להרחבה ראה ביאור 7ט(7) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובסעיף 2.5 להלן), מעליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח וכן מקבלת חזקה בנכס (שטרם קבלת החזקה שועבד להלוואה (Note) שנרכשה על ידי החברה), בקיזוז מכירת נכס וחלקים ממרכזים מסחריים שנמכרו במהלך התקופה. לפרטים נוספים ראה באור 7 לדוחות הכספיים.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	142,581	154,391	32,502	הקיטון בתקופת הדיווח נובע בעיקר מהפסדים בסך של כ-21.5 מיליון דולר (בעיקר בגין ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי שבוצעו בתקופה) בקיזוז השקעות, נטו בתקופת הדיווח בסך של כ-9.7 מיליון דולר.
השקעות בנכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן	64,876	44,369	-	בשנת 2022 ובתקופת הדיווח נכנסה החברה כשותף מוגבל (Limited Partner) למספר השקעות נדל"ן שכל אחת מהן אינה מהותית. בהשקעות אלו לחברה אין השפעה מהותית על ניהול הישויות המוחזקות ולכן הן מוצגות במסגרת השקעות בנכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן. סך ההפסד שהוכר ברווח והפסד לתקופה בגין שערוך השקעות אלו הינו כ- 8 מיליון דולר.

סעיף	יתרה (באלפי דולר) ליום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	באלפי דולר			
הלוואות למימון נדל"ן	15,183	29,196	33,550	הקיטון בתקופת הדיווח נובע בעיקר מקבלת חזקה בנכס המשועבד להלוואה (Note).
פקדונות מוגבלים בשימוש	35,550	30,669	43,637	הסעיף כולל בעיקר פיקדונות כרית ריבית והוצאות בגין אגרות החוב ומקדמות בגין עסקאות חדשות.
נכסים לא שוטפים:	**3,039,027**	**2,571,260**	**1,991,839**	-
סה"כ נכסים	**3,364,260**	**2,877,152**	2,457,709	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	202,587	161,022	139,812	חלויות שוטפות בהתאם למועד הפירעון החוזי של ההלוואות. ראה גם הסבר בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים במסגרת התחייבויות בלתי שוטפות.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	57,612	51,184	58,031	הגידול בתקופת הדוח נובע מהרחבה של אג"ח סדרה ב' בתקופת הדוח (לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים) מנגד חלה ירידה הנובעת מייסוף הדולר מול השקל בתקופת הדוח. ראה גם סעיף אגרות חוב במסגרת התחייבויות בלתי שוטפות.
ספקים ונותני שירותים	29,135	14,647	8,987	הגידול בתקופת הדוח נובע מספקים ונותני שירותים בקשר עם הנכסים החדשים שנרכשו בתקופת הדוח.
זכאים ויתרות זכות	49,571	45,676	44,332	מורכב בעיקר ממיסי נדל"ן לשלם בסך של כ-30.9 מיליון דולר, כ-13.3 מיליון דולר פיקדונות משוכרים וכ-4.8 מיליון דולר ריבית לשלם על הלוואות ואגרות חוב (כ-2.4 מיליון דולר וכ- 2.4 מיליון דולר, בהתאמה).
צדדים קשורים	2,743	1,121	759	לא חל שינוי משמעותי בתקופת הדוח.
התחייבויות שוטפות	**341,648**	**273,650**	**251,921**	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים	949,616	796,348	655,686	במהלך תקופת הדיווח נטלה חברה הלוואות בסך של כ- 334 מיליון דולר לצורך מימון רכישת נכסי נדל"ן במהלך התקופה וכן מימון מחדש של הלוואות בנכסים קיימים (כולל סך של כ-31 מיליון דולר בגין חברות שנכנסו לאיחוד) ופרעה הלוואות בסך של כ- 147 מיליון דולר.
אגרות חוב	327,343	217,595	302,021	הגידול בתקופת הדוח נובע מהרחבה של סדרה ב' של אגרות החוב של החברה והנפקת אגרות חוב (סדרה ג') (לפרטים ראו ביאור 12ב' ו12ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וסעיפים 2.6.3 להלן) בקיזוז פרעונות קרן שוטפים. בנוסף, בתקופת הדוח חלה ירידה ביתרת האג"ח הנובעת מייסוף הדולר מול השקל בתקופת הדוח.
התחייבות בגין דמי חכירה	13,766	3,966	5,633	הגידול בתקופת הדיווח נובע מרכישת נכס הידוע בשם Fifth Avenue 587 לפרטים ראה ביאור 7ט (5) לדוחות הכספיים.
התחייבויות לא שוטפות	**1,290,725**	**1,017,909**	**963,340**	--
הון המיוחס לבעלים	1,300,297	1,193,700	908,903	הגידול בהון המיוחס לבעלים בתקופת הדיווח נבע בעיקר מהרווח הכולל לתקופה המיוחס לבעלים בסך של כ-110.5 מיליון דולר וכן מתרומת זכויות בנכס בתקופה בסך של כ-23.4 מיליון דולר (כמתואר בסעיף 2.9 להלן) בקיזוז דיבידנד שחולק בתקופת הדוח בסך של 33.4 מיליון דולר.

סעיף	יתרה (באלפי דולר) ליום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	באלפי דולר			
זכויות שאינן מקנות שליטה	431,590	391,893	333,545	הגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדיווח נבע בעיקר מרווח הכולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-35.7 מיליון דולר וכניסה לאיחוד בסך של 24 מיליון דולר בניכוי חלוקות נטו בסך של כ-21 מיליון דולר לבעלי הזכויות שאינן מקנות.
סה"כ הון	**1,731,887**	**1,585,593**	**1,242,448**	-
סה"כ התחייבויות והון	**3,364,260**	**2,877,152**	**2,457,709**	-

2.2.2 <u>חוב ל-CAP (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי)</u>

יחס חוב ל-CAP נטו (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו) ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-45.9% וליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-38.1%. להערכת הנהלת החברה מדובר בשיעור נמוך ביחס למקובל בחברות נדל"ן מניב, כולל ביחס לחברות שאגרות החוב שלהן מדורגות בדירוגים גבוהים מאוד (ככל שיחס זה נמוך יותר הדבר מצביע על חוסן פיננסי גבוה יותר).

יצוין כי חלק החברה בשווי נכסי הנדל"ן של החברה שאינם משועבדים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של כ-88.8 מיליון דולר ולמועד אישור הדוחות הינו בסך של כ-93.5 מיליון דולר.

2.2.3 ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים

סעיף	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	אלפי דולר			
הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים	361,779	293,742	286,299	הגידול בהכנסות מדמי שכירות בתקופת הדיווח בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מנכסים שנרכשו במהלך שנת 2022 ובמהלך תקופת הדיווח (בעיקר מהנכסים הידועים בשם South Shore Mall, Mercedes ו- Trumbull).
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן	1,380	4,519	4,859	הקיטון בתקופת הדיווח בהשוואה לשנת 2022 נובע מפרעון הלוואות למימון נדל"ן וכן מקבלת חזקה בנכסים המשועבדים להלוואות כאמור.
הוצאות תפעול נכסים	(174,451)	(125,108)	(122,408)	הגידול בתקופת הדיווח בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מנכסים שנרכשו במהלך שנת 2022 ובמהלך תקופת הדיווח (בעיקר מהנכסים הידועים בשם South Shore Mall ו- Trumbull).
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,944)	(3,308)	(12,434)	הגידול בתקופת הדוח בהשוואה לשנת 2022נובע בעיקר מעדכון הפרשה לחובות מסופקים בגין שנים קודמות (בתקופת הדיווח הוצאות בסך של כ-6.7 מיליון דולר בהשוואה להכנסות בסך 4.2 מיליון דולר בתקופה המקבילה).
הכנסות אחרות	-	235	59	-
רווח מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	59,625	171,756	225,276	עיקר רווחי השערוך בתקופה נבעו מעליית ערך של מספר נכסים כתוצאה מהשבחת הנכסים ומעליית שווי נכסים בעיקר בהתבסס על התקשרות בהסכמי מכירה.
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(21,530)	38,254	(1,994)	ההפסד בתקופת הדיווח נובע בעיקר מהפסדי שיערוך בנכסים הידועים בשם Fordham Landing ו- Fordham South בהתאם להערכות שווי שנערכו לרבעון השלישי של שנת 2023.
רווח (הפסד) משינוי ערך נכס פיננסי	-	(738)	978	ההפסד בתקופות ההשוואה נובע בעיקר מעלויות עסקה בגין רכישת הלוואות (Notes).
הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע, נטו	9,570	39,252	(11,767)	הפרשי השער נובעים מאגרות חוב שקליות ומיתרות מזומנים ופקדונות הנקובים בשקלים.
הכנסות (הוצאות) מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים	2,113	(7,461)	48,898	רווחי (הפסדי) שיערוך בגין ניירות ערך סחירים של תאגידים הנסחרים בבורסות בארצות הברית ואשר פועלים בעיקר בתחום הנדל"ן.
הכנסות ריבית ודיבידנד בגין ניירות ערך סחירים	9,547	22,163	6,133	הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים של תאגידים הנסחרים בבורסות בארצות הברית ואשר פועלים בעיקר בתחום הנדל"ן וכן הכנסות דיבידנד מהשקעות נדל"ן שהחברה נכנסה כשותף מוגבל (Limited Partner) המוצגות כנכסים פיננסים הנמדדים לפי שווי הוגן (ראה ביאור 9ב' לדוחות

סעיף	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	אלפי דולר			
				הכספיים).
הוצאות מימון נטו	(84,317)	(61,694)	(52,740)	הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדיווח בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מגידול ביתרת ההלוואות (בעיקר בעקבות רכישת נכסים חדשים).
הכנסות ממדידת הלוואה בשווי הוגן	4,585	-	-	הכנסות מימון בגין התחייבות פיננסית הנמדדת דרך שווי הוגן, מדובר בהלוואה ששימשה ברכישת הנכס Trumbull ראה ביאור 7ט(2).
שערוך נכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן	(8,150)	(3,034)	-	שערוך של השקעות המוצגות במסגרת נכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן (ראה ביאור 9ב' לדוחות הכספיים).
רווח נקי	146,207	368,578	371,159	--

2.2.4 ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה

סעיף	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	אלפי דולר			
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	184,936	165,688	184,637	לפרטים נוספים ראה דוחות על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.
תזרים מזומנים לפעילות השקעה	(325,201)	(242,716)	(172,439)	תזרים מזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדיווח נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ-334.4 מיליון דולר (בעיקר בנכסים Mercedes House ו-Fifth Avenue 529 ראה סעיף 2.2.1 לעיל) , כניסה לאיחוד של חברות בסך של כ-4 מיליון דולר), מהשקעה בנכסים פיננסיים והשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך כולל של כ-40 מיליון דולר וכן מסך של כ-13 מיליון דולר מפקדונות מוגבלים שהופקדו בקיזוז תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ-45.3 מיליון דולר וקבלת ריבית ודיבידנדים מניירות ערך סחירים בסך של כ-9.5 מיליון דולר.
תזרים מזומנים נטו מפעילות (לפעילויות) מימון	152,643	(94,905)	166,375	תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדיווח נבע בעיקר מקבלת הלוואות בסך של כ-306.7 מיליון דולר, הרחבת סדרה ב' של אגרות החוב של החברה והנפקת אגרות החוב (סדרה ג') בתקופת הדוח בסך כולל של כ-171.7 מיליון דולר, השקעה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 54.4 מיליון דולר בקיזוז פרעון הלוואות ותשלומי קרן אג"ח בסך כולל של 199.3 מיליון דולר, חלוקה לבעלי מניות החברה בסך של כ- 33.4 מיליון דולר, מחלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 80 מיליון דולר וכן ריבית ששולמה בסך של 75 מיליון דולר.

2.2.5 Funds From Operations (FFO)

להלן מפורטות תוצאות ה-FFO (שהינו 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 בהפחתות), שהינו 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- F.F.O משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב אחרות.

להלן נתוני ה-FFO של החברה:

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר בדבר השינויים
	2023	2022	2021	
	אלפי דולר			
FFO	107,058	133,575	116,303	הקיטון ב-FFO בתקופת הדיווח בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מעדכון ההפרשה לחובות מסופקים בתקופת הדיווח (הוצאות בסך של כ-6.7 מיליון דולר בהשוואה להכנסות בסך של כ-4.2 מיליון דולר עקב קיטון בהפרשה בשנה קודמת) וכן מקיטון בסך של כ-13 מיליון דולר בהכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים במסגרת השקעות בתחום הנדל"ן. יצוין כי הגידול ב-NOI בסך של כ-22 מיליון דולר לעומת השנה הקודמת, קוזז על ידי גידול מקביל בהוצאות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב, זאת מכיוון שנכסים בהיקפים משמעותיים שנרכשו בתקופת הדוח טרם החלו להניב באופן מלא.

לפרטים אודות ההתאמות לרווחי FFO, ראו סעיף 1.7.8.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

2.2.6 Net Operating Income (NOI)

להלן מידע אודות NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם) של הקבוצה:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו 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 שוויו של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות, כגון: שווי שוק של נכסים דומים באזור, מחיר מכירה למ"ר מבנה, 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 יחסי ב-NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת):

	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
NOI	2023	2022	2021
	באלפי דולר		
	*202,699	*180,850	170,915

* הגידול במשך השנים נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה - בעיקר בנכסי נדל"ן להשקעה והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

יצוין כי ה-NOI אינו כולל הכנסות בגין מכירת חלקות (Parcels) שהסתכמו בתקופת הדוח בכ-33.5 מיליון דולר (לפרטים ראו ביאור 7ט(9) לדוחות הכספיים וסעיף 1.2.5 לפרק א' לעיל).

NOI בסעיף זה לעיל מיוחס לכלל פעילות החברה, זאת בהשוואה ל-NOI המוצג בסעיף 1.7.3.3 לפרק א' לעיל אשר מיוחס באופן ישיר לנכסים המניבים של החברה בלבד. לפרטים ראו סעיף 1.7.2.1 לפרק א' לעיל.

2.2.7 <u>תוצאות פעילות – על פי דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד)</u>

א. **רגישות למקורות מימון** – לחברה תלות במקורות מימון בנקאיים.

ב. **הון חוזר** – לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-16,415 אלפי דולר בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "**הדוח המאוחד**") המאוחד והון חוזר חיובי בסך של כ-6,244 אלפי דולר בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (כמשמעותם בתקנה 9ג לתקנות הדוחות) ליום 31 בדצמבר, 2023 (להלן: "**דוח סולו**").

2.2.8 <u>גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אין לחברה סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות (להלן: "**התקנה**"), בחן דירקטוריון החברה האם מתקיימים סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה) בדוח המאוחד וכן בדוח סולו.

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת הן לפי הדוח המאוחד והן לפי דוח הסולו. כאמור בסעיף 2.2.7 לעיל, לחברה גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד בסך של כ-16.4 מיליון דולר והון חוזר חיובי בדוח הסולו.

הגירעון בהון החוזר בדוח המאוחד נובע בעיקרו מהלוואות שמועד הפרעון החוזי שלהן חל בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוחות הכספיים. יצוין, כי ההלוואות אותן נוטלת החברה למימון נכסי הנדל"ן הינן מסוג נון ריקורס כלפי החברה ובכוונת החברה לממן מחדש ו/או להאריך את ההלוואות עד למועד פרעונן, זאת במהלך העסקים הרגיל של החברה.

יצוין כי לחברה יתרת מזומן (במאוחד) בסך של כ- 146.3 מיליון דולר יחד עם ניירות ערך סחירים בסך של כ-112.9 מיליון דולר. כמו כן, לאחר תאריך הדוח השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ-39.5 מיליון דולר, לפרטים ראו סעיף 2.6.3 להלן וסעיף 1.1.2.1 לפרק א' לעיל.

בהסתמך על הנימוקים הנ"ל, דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בגרעון בהון החוזר בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי ביכולתה להמשיך ולפרוע התחייבויותיה באופן סדיר בעתיד הנראה לעין.

חלק שלישי - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.3 **ניהול סיכוני שוק**

האחראי לניהול סיכוני השוק של החברה הינו מר יגאל נמדר, דירקטור ומנכ"ל החברה. להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים להלן:

2.3.1 סיכוני השוק העיקריים להערכת החברה

א. **השפעת שער המטבע** – כל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה של החברה נקובים בדולר ארה"ב, למעט כמפורט להלן.

יצוין כי כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג'), החברה חשופה לשינויים בשער החליפין שקל/דולר. יצוין כי החברה מבצעת מעת לעת פעולות גידור במטרה לצמצם את החשיפה לשערי החליפין של השקל מול הדולר.

ב. **שינוי בשער ריבית דולר** – החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדראלית בארה"ב. עלייה בשיעור הריבית האמורה עשויה לצמצם את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה דרך מחזור הלוואות קיימות בריבית גבוהה להלוואות חדשות בריבית נמוכה יותר. לפרטים אודות האמור על רקע העלאות שיעורי הריבית הפדרלית בשנת 2023 ועד למועד זה, ראו סעיף 1.6.4.2 לפרק א' לעיל.

ג. **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.

2.3.2 מדיניות החברה 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.

2.3.3 אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

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

2.3.4 דוח בסיסי הצמדה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כל הנכסים והתחייבויות הפיננסיות של החברה נקובים בדולר ארה"ב, למעט אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') הצמודות לשקל. בנוסף, לחברה יתרות מזומנים ופיקדונות בש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ--20,476 אלפי דולר.

חלק רביעי – היבטי ממשל תאגידי

2.4 **היבטי ממשל תאגידי**

2.4.1 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, הכל בהתאם למפורט בתוספת הרביעית (חלק ב') לחוק ניירות ערך. הואיל ותעודות התחייבות (לא המירות) של החברה הוצעו לציבור בישראל על פי תשקיף ההנפקה, 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, כשהוראות אלו חלות בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

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.

2.4.2 תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה נוכחית בנושא מתן תרומות ואין לחברה התחייבות קיימות למתן תרומות בעתיד. בתקופת הדוח החברה לא העניקה תרומות מהותיות כלשהן.

2.4.3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה קבע לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדירקטורים חיצוניים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות), הוא שניים (כולל דירקטורים חיצוניים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

נכון למועד פרסום הדוח, דירקטוריון החברה מונה שישה (7) דירקטורים מתוכם שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כאשר החברה רואה בה"ה יגאל נמדר, יוסף עדולמי (דירקטור חיצוני) ורחלי טרייסטמן (דירקטורית חיצונית), כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

2.4.4 <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים בלתי תלויים – ה"ה דן אבנון (דירקטור בלתי תלוי), יוסף עדולמי (דירקטור חיצוני) ורחלי (רלי) טרייסטמן (דירקטורית חיצונית).

2.4.5 <u>מינוי מיכאל ססלר, תושב ישראל, לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה</u>

ביום 18 בפברואר 2024, מינה דירקטוריון החברה את מיכאל ססלר, תושב ישראל, לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה[1], חלף יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה, אשר ממשיך לכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. בעקבות השינוי האמור, רוב הדירקטורים של החברה הינם תושבי ישראל.

לפיכך לא מתקיים בחברה האמור בהגדרה של "חברה נטולת זיקה לישראל", כמשמעותה ב-"הוראת רשות ניירות ערך 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 (נוסח חדש – 2021)".

לפרטים ראו סעיף 1.8.3 לפרק א' לעיל.

[1] בשיעור משרה העולה על 50%.

2.4.6 <u>מבקר פנימי</u>

פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד (תקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות):

שם המבקר:	רו"ח דורון כהן
תאריך תחילת כהונה:	6 במרץ 2017
עמידה בהוראות הדין:	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 מבקר הפנים, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	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 קרוב 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. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו שותף במשרד רו"ח פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.
מינוי המבקר הפנימי:	ביום 8 במרץ 2017, לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח דורון כהן למבקר הפנים של החברה. מינויו של מבקר הפנים נעשה לאחר פגישות וראיונות שקיימה הנהלת החברה עם מספר מועמדים פוטנציאלים. אורגני החברה קבעו, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו רב השנים ולאחר בחינת כישוריו של רו"ח דורון כהן בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה, כי רו"ח דורון כהן הינו המועמד המתאים ביותר לתפקיד מבקר הפנים של החברה.
הממונה הארגוני על המבקר:	לפי החלטת דירקטוריון החברה הגורם הממונה על מבקר הפנים הינו יו"ר הדירקטוריון.
תכנית הביקורת:	מבקר הפנים פועל בהתאם לתכנית עבודה שנתית עבור שנת 2023, כפי שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 27 במרץ 2023. תכנית העבודה כאמור נקבעה, בין היתר, בהסתמך על סקר סיכונים שביצע מבקר הפנים בחברה, וכוללת את הנושאים הבאים: (1) אבטחת אמצעי תשלום; (2) ניהול נכסים.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	תכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים של החברה אשר פעילותם בארה"ב.
היקף העסקה:	היקף ההעסקה בהתאם לתכנית הביקורת לשנת 2023 עומד על 300 שעות.
תקנים מקצועיים:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים בינלאומיים המקצועיים של IIA לרבות על הנחיות מקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל. להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי מבקר הפנים וניסיונו הרב, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית.
גישה למידע:	למבקר הפנים 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, בכוונת מבקר הפנים לבקר בארה"ב ולערוך ביקורת בתאגידים המוחזקים שם על ידי החברה.
דין וחשבון על עבודות הביקורת	ביום 27 במרץ 2023 הציג מבקר הפנים בפני ועדת הביקורת של החברה את דוחות ביקורת הפנים בנושאים: (1) הכנסות משוכרים ו-(2) עסקאות עם בעלי עניין (בהתאם לתכנית ביקורת הפנים לשנת 2022). דוח הביקורת בנושא אבטחת אמצעי תשלום ודוח הביקורת בנושא ניהול נכסים אשר עבודת הביקורת בגינם בוצעה, בעיקרה, במהלך שנת 2023, יוצגו בסמוך למועד פרסום דוח זה.
הערכת פעילות המבקר:	לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות מבקרת הפנים ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.
תגמול:	תגמול מבקר הפנים מחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידו, בהתאם לתעריף שסוכם עימו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון, תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

2.4.7 רואה חשבון מבקר

שם המשרד המבקר	סוג השרות	2023	2022
		באלפי דולר	
משרד בריטמן, אלמגור, זהר ושות' - Deloitte	**ביקורת***	320	231

* כולל שירותים נלווים בקשר עם תשקיף מדף ודוחות הצעת מדף של החברה.

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמיך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון.

2.4.8 נושאי משרה שהינם מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, יגאל נמדר, בעל השליטה, דירקטור ומנכ"ל החברה, הינו נושא משרה מורשה חתימה עצמאי בחברה.

2.4.9 תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך ודיני תאגידים

ביום 31 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה, את תכנית האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך ודיני תאגידים, הכוללת מתווה לפעולת מערך האכיפה הפנימית בחברה ונהלים מרכזיים, לרבות בנושא עבודת הדירקטוריון וועדותיו, דיווחי החברה, עסקאות עם צדדים קשורים ואיסור שימוש במידע פנים. כמו כן, אישר דירקטוריון החברה את מינויים של ה"ה יגאל נמדר, דירקטור ומנכ"ל החברה, ואדם עזיז, סמנכ"ל הכספים, כממונים במשותף על תכנית האכיפה הפנימית בחברה. לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-041650), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק חמישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

2.5 **דיווחים פיננסים**

2.5.1 מעריך שווי מהותי מאד

מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא Sage Commercial Advisory, LLC (להלן בס"ק זה בלבד: "**מעריך השווי**"). שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה כ-88% משווי הנדל"ן להשקעה במאזן החברה. מעריך השווי אינו תלוי בחברה. כמו כן יצוין כי הסכמי ההתקשרות עם מעריך השווי כוללים תניית שיפוי, כמקובל.

Sage Commercial Advisory, LLC הינה חברה המתמחה בביצוע הערכות שווי בערים ושווקים מרכזיים בארה"ב לנכסי נדל"ן מסוגים שונים – משרדים, מגורים, מלונאות, תעשייה, בריאות, מסחר וקמעונאות, עבור לקוחות עסקיים כדוגמת מוסדות פיננסיים, תאגידי נדל"ן, קבלנים, משקיעים, יזמים ופירמות עורכי דין.

2.5.2 הערכות שווי מהותיות

ראו סעיפים 1.7.6 ו-1.7.7 לפרק א' לעיל לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות.

חלק שישי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

2.6 **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה**

2.6.1 אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג')

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') שהנפיקה החברה ונמצאת בידי הציבור נכון למועד הדוח:

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב)	אגרות חוב (סדרה ג')
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות)	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית
מועד הנפקה	11 בדצמבר 2016	10 בספטמבר 2019	9 באוגוסט 2023
מועדי הרחבת הסדרה	15 בנובמבר 2020; 1 בפברואר 2021; 9 במאי 2021	21 באוקטובר 2021; 3 במאי 2023; 28 בפברואר 2024 (לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי)	ל.ר
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	451,166	393,878	410,000
שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)	401,453; 504,788; 589,788 (בהתאמה)	680,283; 867,575; 971,851 (בהתאמה)	ל.ר
שווי נקוב ליום 31.12.2023	234,106,651	821,851,408	410,000,000
שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	ל.ר (אין הצמדה)	ל.ר (אין הצמדה)	ל.ר (אין הצמדה)
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023	1,156	7,781	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם	231,591	765,940	398,702
שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	236,097	768,842	418,569
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור הריבית קבוע – 5.80%. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל) וכן ביום 30 במאי 2017 בעד תקופת הריבית הראשונה[2]. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	שיעור הריבית קבוע – 4.5%. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים, בימים 15 באפריל ו- 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2032 (כולל), באופן שהתשלום שחל ביום 15 באפריל 2020 יהיה בעבור תקופת הריבית הראשונה[3]. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.	שיעור הריבית קבוע – 6.35%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2023 עד ליום 30 ביוני 2027 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה בשטר הנאמנות), כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א')	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')

[2] לעניין זה, "**תקופת הריבית הראשונה**" - מיום 7 בדצמבר 2016 עד ליום 29 במאי 2017.

[3] לעניין זה, "**תקופת הריבית הראשונה**" - מיום 12 בספטמבר 2019 2016 עד ליום 15 באפריל 2020.

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב)	אגרות חוב (סדרה ג')
	תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 17 תשלומים חצי שנתיים ביום 30 בנובמבר וביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 באופן שכל אחד מ-16 התשלומים הראשונים יהווה 5.90% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה 5.60% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	תעמודנה לפירעון (קרן) בעשרים ושישה תשלומים חצי שנתיים ביום 15 באפריל וביום 15 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2032, באופן ש- 25 התשלומים הראשונים יהוו כל אחד 3.85% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החובה (סדרה ב') ואילו התשלום ה- 26 והאחרון יהווה 3.75% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החובה (סדרה ב').	עומדות לפירעון בשלושה תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), באופן שכל אחד משני התשלומים הראשונים יהווה 3% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג') והתשלום השלישי והאחרון ביום 30 ביוני 2027 יהווה 94% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג').
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה א') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב	לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות (סדרה א').	לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות (סדרה ב').	לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות (סדרה ג').

2.6.2 <u>פרטים בדבר הנאמן אגרות חוב (סדרה א', ב' ו-ג') של החברה:</u>

שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה	עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון	03-6389200
פקס	03-6289222
כתובת למשלוח דואר	רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

2.6.3 <u>דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'):</u>

לפרטים אודות דירוגי החברה ואגרות החוב (סדרות א' ו-ב') עובר לשנת 2023, ראו סעיף 2.6.3 לפרק ב' - דוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.[4]

ביום 1 במאי 2023, הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות S&P**") על דירוג -ilAA לאגרות חוב (סדרה ב') נוספות בהיקף של עד 281 מיליון ש"ח ע.נ. שהחברה הנפיקה באמצעות הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב').[5]

ביום 2 באוגוסט 2023, הודיעה מעלות S&P על אשרור דירוג -ilAA של החברה ושל דירוגי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב')[6].

ביום 2 ביולי 2023 הודיעה מעלות S&P על מתן דירוג ראשוני ilAA להנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בהיקף של עד 370 מיליון ש"ח ע.נ. בהמשך לכך, ביום 8 באוגוסט 2023, הודיעה מעלות S&P כי דירוג ilAA לאגרות החוב (סדרה ג') תקף לעד 410 מיליון ש"ח ע.נ. (חלף 370 מיליון ש"ח ע.נ.). לפרטים ראו הודעות מעלות S&P אשר צורפו לדיווחים המיידיים של החברה מיום 3 ביולי 2023 ומיום 8 באוגוסט 2023, בהתאמה.[7]

ביום 25 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה מעלות S&P על דירוג -ilAA לאגרות חוב (סדרה ב') נוספות בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. שבכוונת החברה היה להנפיק באמצעות הרחבת הסדרה. בהמשך לכך, ביום 26 בפברואר 2024, הודיעה מעלות S&P כי דירוג -ilAA לאגרות חוב (סדרה ב') נוספות כאמור תקף לעד 150 מיליון ש"ח ע.נ. (חלף 100 מיליון ש"ח ע.נ.). לפרטים ראו הודעות מעלות S&P אשר צורפו לדיווחים המיידיים של החברה מיום 25 בפברואר 2024 ומיום 26 בפברואר 2024, בהתאמה.[8]

דירוג אגרות החוב:

סדרת אגרות החוב	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע במועד הנפקת אג"ח	דירוג נכון למועד הדוח	דירוג נכון למועד פרסום הדוח	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סדרה א'	**מעלות S&P**	+ilA אופק יציב	-ilAA אופק יציב	-ilAA אופק יציב	---
סדרה ב'		-ilAA אופק יציב	-ilAA אופק יציב	-ilAA אופק יציב	---
סדרה ג'		ilAA אופק יציב	ilAA אופק יציב	ilAA אופק יציב	--

דירוג המנפיק של החברה:

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע במועד הנפקת אג"ח	דירוג נכון למועד הדוח	דירוג נכון למועד פרסום הדוח	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
מעלות S&P	+ilA אופק יציב	-ilAA אופק יציב	-ilAA אופק יציב	---

[4] פורסם ביום 31 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-036873), אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6.4 <u>עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות (סדרה א')</u>

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד חתימת הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 1 בדצמבר 2016 (שטר הנאמנות אג"ח סדרה א') אשר צורף כנספח 1 לפרק 2 בתשקיף ההנפקה, בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות (סדרה א')**" ו-"**התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות (סדרה א')**").

להלן פירוט עיקרי התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות (סדרה א'), בהן, כאמור לעיל, עומדת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ומועד חתימת הדוח:

- החברה לא שעבדה את רכושה (המוחזק על ידה סולו במישרין בלבד), כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכס/ים ספציפיים) בהתאם להתחייבותה בסעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות (סדרה א');
- החברה לא נטלה אשראי ממוסדות פיננסים שאינם ישראלים ולא העניקה שעבודים למוסדות פיננסים שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרת אשראי שהועמדה על ידי מוסד פיננסי בארה"ב (לרבות שעבוד ספציפי להבטחת אותה מסגרת אשראי) לצורך ביצוע עסקת הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס תמורת הנפקה אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה א');
- החברה עומדת בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה א'), לרבות התחייבות בסעיפים 5.6 (תחום פעילות), 5.10 (מגבלת ייזום), 5.11 (מגבלת דמי ניהול), 5.12 (מגבלת רכישה של נכס בודד) ו-6.2.4 (אי נטילת חוב על ידי חברת הבת) לשטר הנאמנות (סדרה א');
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות לעניין התאמת שיעור הריבית כהגדרתן בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות (סדרה א');
- לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות (סדרה א');
- לא קיימת הפרה מצד החברה של שטר הנאמנות (סדרה א') ותנאי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות סעיף 18.14 לשטר הנאמנות (סדרה א').

---

[5] לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 1 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-040006) שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[6] לפרטים אודות הודעת מעלות כאמור ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089001) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

[7] מס' אסמכתא: 2023-01-073722 ו-2023-01-073594, בהתאמה, שהאמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[8] מס' אסמכתא: 2024-01-016771 ו-2024-01-017089, בהתאמה, שהאמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6.5 <u>עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות (סדרה ב')</u>

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד חתימת הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של מיום 3 בספטמבר 2019 (שטר הנאמנות אג"ח סדרה ב')[9], בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות (סדרה ב')**" ו-"**התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות (סדרה ב')**").

להלן פירוט עיקרי התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות (סדרה ב'), בהן, כאמור לעיל, עומדת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ומועד חתימת הדוח:

- החברה וחברת הבת לא שעבדה את רכושה (המוחזק על ידה סולו במישרין בלבד), כולו או מקצתו, בשעבודים שוטפים בהתאם להתחייבותה בסעיפים 6.2.1 ו- 6.2.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב');

- החברה לא נטלה אשראי ממוסדות פיננסים שאינם ישראלים ולא העניקה שעבודים למוסדות פיננסים שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרת אשראי שהועמדה על ידי מוסד פיננסי בארה"ב (לרבות שעבוד ספציפי להבטחת אותה מסגרת אשראי) לצורך ביצוע עסקת הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס תמורת הנפקה אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות סעיף 6.5 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

- החברה עומדת בהתחייבותה המפורטות בסעיף 5.7 ט' לשטר הנאמנות (סדרה ב'), לעניין שמירה על שקיפות לצרכי מס.

- החברה עומדת בהתחייבויותיה המפורטות בסעיף 5.12 לשטר הנאמנות(סדרה ב') של החברה, לעניין שמירה על מזומנים בלתי מוגבלים או שווי מזומנים בסך השווה לשני תשלומי הקרן הקרובים של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

- החברה עומדת בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב'), לרבות התחייבות בסעיפים 5.8 (תחום פעילות), 6.3(4) (מגבלת ייזום), 5.10 (מגבלת דמי ניהול), לשטר הנאמנות (סדרה ב');

- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות לעניין התאמת שיעור הריבית כהגדרתן בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות (סדרה ב');

- לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות (סדרה ב');

- לא קיימת הפרה מצד החברה של שטר הנאמנות (סדרה ב') ותנאי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות סעיף 18.20 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

---

[9] ר' דיווח במערכת המאיה, https://maya.tase.co.il/reports/details/1252145, מס' אסמכתא: 2019-01-077202.

2.6.6 <u>עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות (סדרה ג')</u>

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד חתימת הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 9 באוגוסט 2023 (שטר הנאמנות אג"ח סדרה ג') בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות (סדרה ג')**" או "**שטר הנאמנות**", לפי העניין).

להלן פירוט עיקרי התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות (סדרה ג'), בהן, כאמור לעיל, עומדת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד חתימת הדוח:

- החברה מאשרת כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').
- החברה מאשרת, כי החברה וכלל התאגידים המוחזקים על ידה במועד הדוח, עומדים בהוראות סעיף 5.7ט' לשטר הנאמנות.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.8 לשטר הנאמנות, בקשר עם תחום פעילותה.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך הרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרת המונח בסעיף 5.9 לשטר הנאמנות) הינו כ-217,749 מיליון דולר.
- החברה מאשרת כי החברה וחברת הבת עומדות בהתחייבויותיהן בסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לשטר הנאמנות בקשר עם אי יצירת שעבודים.
- החברה מאשרת כי עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות וכן בהתאם לסעיף 5.3 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 2.6.13 להלן.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 6.5 לשטר הנאמנות, לעניין אי נטילת אשראי ממוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעיסוקם במתן אשראי שאינם ישראלים.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת סכום המסגרת (כהגדרת המונח בסעיף 5.8 לנספח 6.1 לשטר נאמנות (להלן: "**נספח השעבודים**")) עמדה על כ-49.1 מיליון ש"ח. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח עומדת יתרת סכום המסגרת על כ-24.9 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 נמשכו כ-8.7 מיליון ש"ח מתוך סכום המסגרת אל החשבון הייעודי (כהגדרתו בנספח השעבודים) ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמשכו כ-24.2 מיליון ש"ח מתוך סכום המסגרת אל החשבון הייעודי בהתאם להוראות סעיף 5.8 לנספח השעבודים. החברה מאשרת כי השימוש שנעשה בכספים שנמשכו מתוך סכום המסגרת אל החשבון הייעודי כאמור הינו לשם ביצוע השקעות בנכסים המשועבדים (כהגדרתם בנספח השעבודים) בהתאם להוראות סעיף 5.8 לנספח השעבודים.

- מאשרת את תוקפן של פוליסות הביטוח של הנכסים המשועבדים, בהתאם לסעיף 12.1.34 לנספח השעבודים.
- לעניין זה יצוין כאמור בדיווח מיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2023, בהתאם להוראות סעיף 12.3 לשטר הנאמנות, הנאמן צוין כמוטב ראשון (first loss payee) ביחס לכל אחד מביטוחי הרכוש בגין הנכסים המשועבדים ולעניין זה מבהירה החברה כי בכל מצב שבו מכל סיבה שהיא, יפסיק הנאמן להיות רשום כאמור כמוטב ראשון במסגרת פוליסות הביטוח של איזה מהנכסים המשועבדים, אזי ייחשב הדבר כשינוי לרעה בהיקף כיסוי הביטוח בהתאם להוראות נספח השעבודים והחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 12.3.5 לנספח השעבודים.
- החברה מאשרת את עמידת החברה, חברת הבת, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס בהתחייבויותיהם בסעיף 12.1.38 לנספח השעבודים בדבר אי העמדת ערבויות ונטילת חובות על ידי תאגידי הנכס.
- החברה מאשרת כי חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס עומדים בהתחייבויותיהם שבסעיף 12.1.39 לנספח השעבודים בקשר עם פעילותם.

2.6.7 <u>פירוט בדבר עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה א')</u>

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות (סדרה א')):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	הערות	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
ההון העצמי המאוחד[10] (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 145 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד).	הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 1,300,297 אלפי דולר.	סעיף 6.4(1) לשטר הנאמנות	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[11] ל-CAP נטו[12] לא יעלה על שיעור של 70%.	<u>אלפי דולר</u> חוב פיננסי נטו מתואם 1,468,493 CAP נטו 3,200,379 יחס 45.9%	סעיף 6.4(2) לשטר הנאמנות	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם[13] לא יעלה על שיעור של 14.	<u>אלפי דולר</u> חוב פיננסי נטו מתואם 1,468,493 NOI מתואם 224,057 יחס 6.6	סעיף 6.4(3) לשטר הנאמנות	**כן**
ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 165 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד).	ראו לעיל	סעיף 5.3(1) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 12.	ראו חישוב לעיל	סעיף 5.3(2) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 67.5%.	ראו חישוב לעיל	סעיף 5.3(3) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**

נכון ליום חתימת הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל בהתאם לדוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

---

10 **"ההון העצמי המאוחד של החברה"**: ההון של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כולל הלוואות בעלים נחותות לאגרות החוב, ככל שקיימות.

11 **"חוב פיננסי נטו מתואם"**: 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 של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו המתואם בחברות לא מאוחדות במלואן, בחברות בשליטה משותפת וחברות כלולות. לעניין זה, **"חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה"**: חוב החברה למחזיקי אגרות חוב (מכל הסדרות שהנפיקה החברה) בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

12 **"CAP נטו"**: חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

13 **"NOI מתואם"**: הכנסות החברה מדמי שכירות (בארבעה רבעונים אחרונים) לרבות דמי ניהול המשולמים לחברה ורווח הנובע מהעמדת הלוואות על ידי החברה במאוחד, בניכוי עלות השכרת הנכסים והוצאות הנהלה וכלליות (בארבעה רבעונים אחרונים), בתוספת הכנסות החברה ממכירת חלקים מנכסי הנדל"ן המסחריים של החברה בניכוי עלויות מכירת החלקים ובניכוי יתרת עלותן ההיסטורית של חלקי הנכסים. יובהר כי ברכישת נכס מניב אחד או יותר במהלך התקופה, יחושב ה- NOI המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה- NOI מיום הרכישה ועד למועד הדוח הכספי בגילום שנתי.

2.6.8 <u>כינוס אסיפת מחזיקי ושינוי תנאי אגרות חוב (סדרה א')</u>

במהלך תקופת הדוח ובסמוך למועד פרסומו, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ולא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א').

2.6.9 <u>בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א')</u>

אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות.

החברה העבירה סכום בסך השווה לסכום הריבית הראשון שצפוי להיות משולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**סכום כרית הריבית הראשון**") לידי הנאמן באמצעות העברה של סכום כרית הריבית הראשון מחשבון על שם רכז ההנפקה, בו תוחזק תמורת ההנפקה לחשבון בנק שייפתח על ידי הנאמן ועל שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בלבד (להלן: "**חשבון כרית הריבית**"). סכום הריבית הראשון יוחזק על ידי הנאמן עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו סעיף 5.7 לשטר הנאמנות (סדרה א').

בהתאם להוראות שטר הנאמנות החברה העבירה מתוך תמורת ההנפקה סך השווה ל-300 אלף דולר ארה"ב, אשר יופקד בחשבון כרית הריבית עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בלבד, וישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן במקרה בו יועמדו אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או במקרה בו החברה הפרה את הוראות שטר הנאמנות (להלן ולעיל: "**כרית ההוצאות**"). סכום כרית ההוצאות יוחזק בחשבון כרית הריבית עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות (סדרה א').

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך בהחלטה רגילה ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה א').

2.6.10 <u>פירוט בדבר עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב')</u>

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות (סדרה ב')):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	הערות	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
ההון העצמי המאוחד[14] (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 215 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד).	הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 1,300,297 אלפי דולר.	סעיף 6.3(1) לשטר הנאמנות	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[15] ל-CAP נטו[16] לא יעלה על שיעור של 70%.	<u>אלפי דולר</u> חוב פיננסי נטו מתואם 1,468,493 CAP נטו 3,200,379 יחס 45.9%	סעיף 6.3(2) לשטר הנאמנות	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם[17] לא יעלה על שיעור של 13.	<u>אלפי דולר</u> חוב פיננסי נטו מתואם 1,468,493 NOI מתואם 224,057 יחס 6.6	סעיף 6.3(3) לשטר הנאמנות	**כן**

---

14 **"ההון העצמי המאוחד של החברה":** ההון של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כולל הלוואות בעלים נחותות לאגרות החוב, ככל שקיימות.

15 **"חוב פיננסי נטו מתואם":** 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 של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו המתואם בחברות לא מאוחדות במלואן, בחברות בשליטה משותפת וחברות כלולות. לעניין זה, "**חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה**": חוב החברה למחזיקי אגרות חוב (מכל הסדרות שהנפיקה החברה) בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

16 **"CAP נטו"**: חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

17 "**NOI מתואם**": הכנסות החברה מדמי שכירות (בארבעה רבעונים אחרונים) לרבות דמי ניהול המשולמים לחברה ורווח הנובע מהעמדת הלוואות על ידי החברה במאוחד, בניכוי עלות השכרת הנכסים והוצאות הנהלה וכלליות (בארבעה רבעונים אחרונים), בתוספת הכנסות החברה ממכירת חלקים מנכסי הנדל"ן המסחריים של החברה בניכוי עלויות מכירת החלקים ובניכוי יתרת עלותן ההיסטורית של חלקי הנכסים. יובהר כי ברכישת נכס מניב אחד או יותר במהלך התקופה, יחושב ה- NOI המתואם של הנכס או הנכסים בהתאם להיקף ה- NOI מיום הרכישה ועד למועד הדוח הכספי בגילום שנתי.

התחייבות פיננסית		אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	הערות	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
מגבלת ייזום	היקף הפרויקטים בהקמה של החברה[18] במאוחד לא יעלה על 10% מסך נכסי הנדל"ן במאזן המתואם[19]	היקף הפרויקטים בהקמה של החברה = 43,171 אלפי דולר המאזן המתואם = 3,601,214 אלפי דולר יחס = 1.2%	סעיף 6.3(4)א' לשטר הנאמנות	**כן**
	היקף כל הפרויקטים בהקמה של החברה, לרבות פרויקטים ייעודיים[20] וקרקע ייעודית[21], לא יעלה על 15% מסך נכסי הנדל"ן במאזן המתואם	היקף הפרויקטים בהקמה של החברה (לרבות פרויקטים ייעודיים וקרקע ייעודית) = 136,910 אלפי דולר המאזן המתואם = 3,601,214 אלפי דולר יחס = 3.8%	סעיפים 6.3(4)ב' ו-6.3(4)ג' לשטר הנאמנות	**כן**
ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 250 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד).		ראו לעיל	סעיף 5.3 (1) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 67.5%.		ראו חישוב לעיל	סעיף 5.3 (2) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 11.		ראו חישוב לעיל	סעיף 5.3 (3) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**

נכון ליום חתימת הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל בהתאם לדוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

---

18 **"היקף הפרויקטים בהקמה של החברה":** עלות ההשקעה (במובחן משווי הוגן) של החברה במאוחד בפרויקטים בהקמה (בכפוף למפורט לעיל), אשר טרם התקבל בגינם אישור אכלוס זמני.

19 **"המאזן המתואם"**: סך המאזן המאוחד של החברה בתוספת חלק החברה בחברות כלולות וחברות בשליטה משותפת.

20 על אף האמור בסעיף 6.3(4)א' לשטר הנאמנות (סדרה ב') היקף הפרויקטים בהקמה של החברה במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות לא מאוחדות במלואן, חברות בשליטה משותפת ובחברות כלולות) לא יכלול פרויקטים אשר בגינם חתמה החברה על חוזה שכירות עם שוכר שהתחייב לאכלס את הפרויקט עם השלמתו (להלן: "**פרויקט ייעודי**"), ובלבד שהיקף כל הפרויקטים בהקמה של החברה, לרבות פרויקטים ייעודיים וקרקע ייעודית, לא יעלה על 15% מסך נכסי הנדל"ן במאזן המתואם של החברה.

21 החברה התחייבה כי לא תרכוש קרקעות, למעט קרקעות בקשר אליהן נחתם חוזה שכירות עם שוכר שהתחייב לאכלס את הפרויקט שיוקם על אותה קרקע, עם השלמתו (להלן: "**קרקע ייעודית**"), ובלבד שהיקף כל הפרויקטים בהקמה של החברה, לרבות של פרויקטים ייעודיים וקרקע ייעודית כאמור לעיל, לא יעלה על 15% מסך נכסי הנדל"ן במאזן המתואם של החברה.

2.6.11 <u>כינוס אסיפת מחזיקי ושינוי תנאי אגרות חוב (סדרה ב')</u>

במהלך תקופת הדוח ובסמוך למועד פרסומו, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') ולא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה ב')

2.6.12 <u>בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ב')</u>

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות.

החברה העבירה סכום בסך השווה לסכום הריבית אחד שצפוי להיות משולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (קרי סכום ריבית חצי שנתית) (להלן: "**סכום כרית הריבית הראשון**") לידי הנאמן באמצעות העברה של סכום כרית הריבית הראשון מחשבון על שם רכז ההנפקה, בו תוחזק תמורת ההנפקה לחשבון בנק שייפתח על ידי הנאמן ועל שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בלבד (להלן: "**חשבון כרית הריבית**"). סכום הריבית הראשון יוחזק על ידי הנאמן עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

בהתאם להוראות שטר הנאמנות החברה העבירה מתוך תמורת ההנפקה סך השווה ל- 500 אלף דולר ארה"ב, אשר הופקד בחשבון כרית הריבית עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בלבד, וישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן במקרה בו יועמדו אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או במקרה בו החברה הפרה את הוראות שטר הנאמנות (להלן ולעיל: "**כרית ההוצאות**"). סכום כרית ההוצאות יוחזק בחשבון כרית הריבית עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

לפרטים בדבר התחייבות החברה וחברת הבת שלא לשעבד את כלל נכסיהן ורכושן, הקיימים או העתידיים (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לכך בהחלטה מיוחדת, ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

2.6.13 <u>פירוט בדבר עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ג')</u>

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות (סדרה ג')):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023	הערות	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
ההון העצמי המאוחד[22] של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 600 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד).	הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 1,300,297 אלפי דולר.	סעיף 6.3(1) לשטר הנאמנות	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[23] ל-CAP נטו[24] לא יעלה על שיעור של 70%.	אלפי דולר חוב פיננסי נטו מתואם 1,468,493 CAP נטו 3,200,379 יחס 45.9%	סעיף 6.3(2) לשטר הנאמנות	**כן**
יחס הלוואה לבטוחה[25] לא יעלה על 80%.	אלפי דולר הלוואה, נטו (A-B) 96,378 שווי בטוחתי (C) 139,609 יחס 69.03%	סעיף 6.3(3) לשטר הנאמנות	**כן**
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 650 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד).	ראו לעיל	סעיף 5.3(1) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 67.5%.	ראו לעיל	סעיף 5.3(2) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**
יחס ההלוואה לבטוחה לא יעלה על 77.5%.	ראו לעיל	סעיף 5.3(3) לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	**כן**

נכון ליום חתימת הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

---

22 "**ההון העצמי המאוחד של החברה**": ההון של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כולל קרן הלוואות בעלים נחותות לאגרות החוב, ככל שקיימות. דהיינו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: א. מועד פירעונן (קרן וריבית) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב; ב. ההלוואות (קרן וריבית) על פי תנאיהן הינן נחותות בפירעונן לאגרות החוב לרבות במקרה של חדלות פירעון של החברה לרבות פירוק.

23 "**חוב פיננסי נטו מתואם**": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מגופים שעיקר פעילותם העמדת הלוואות בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המוכרים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכול על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת של החברה.

24 "**CAP נטו**": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

25 "**יחס הלוואה לבטוחה**": שווה ל-A-B)/C), כאשר: "**A**" משמעו: הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') (למען ספק, לרבות הריבית שנצברה וטרם שולמה), בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה למועד הבדיקה; "**B**" משמעו: הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או כספים המופקדים בחשבון הנאמנות, לרבות סכום המסגרת כהגדרת המונח בסעיף 5.8 לנספח השעבודים, במועד הבדיקה; "**C**" משמעו: השווי הבטוחתי של נכסי הנדל"ן המשועבדים.

2.6.14 <u>כינוס אסיפת מחזיקי ושינוי תנאי אגרות חוב (סדרה ג')</u>

בסמוך למועד פרסום הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') ולא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה ג').

2.6.15 <u>בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ג')</u>

להלן יובא תיאור תמציתי וללא ממצא של הבטוחות שהועמדו על ידי החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כמפורט בנספח 6.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ("נספח השעבודים", כהגדרתו לעיל). למונחים בסעיף זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בנספח השעבודים, אלא אם צוין אחרת מפורטות.

- כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ג') ושטר הנאמנות ופירעונם של כלל הסכומים המובטחים, התחייבה החברה וכן התחייבו תאגידי הנכס, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ושותפי החברה בהחזקת הנכסים, בחתימתם על שטר הנאמנות או בחתימתם על מסמכי הבטוחות לפי העניין, לגרום לכך שתאגידי הנכס ייצרו וירשמו לטובת הנאמן את הבטוחות להלן, בהתאם להוראות עורך דין אמריקאי כמפורט בסעיף 3.1 לנספח השעבודים:

א. שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, על מלוא זכויות תאגידי הנכס בנכסים המשועבדים (first mortgage), בסך מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ג'). שעבוד הנכסים המשועבדים יבטיח את מלוא הסכומים המובטחים (ולמען הסר ספק, לרבות ריבית וריבית פיגורים, ככל שתהא), לרבות את הוצאות הרישום, התחזוקה והמימוש של שעבוד הנכסים המשועבדים, הוצאות התפעול של הנכסים המשועבדים לאחר מימוש שעבוד הנכסים המשועבדים וכן יבטיח את כל יתר ההוצאות שהחברה מחויבת לשאת בהם בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ב. המחאה בלתי חוזרת ויחידה, לטובת הנאמן, של כל זכויות תאגידי הנכס בקשר עם הנכסים המשועבדים וכן מלוא זכויותיהם לקבלת הכספים המגיעים ו/או שיגיעו בגין או מכוח הנכסים המשועבדים, זכויות קדימה או זכויות אחרות ו/או כל זכות לקבלת תזרים הנובע מהנכסים המשועבדים, לרבות, אך לא רק, דמי שכירות ו/או כל תשלום שמשולם ו/או ישולם על ידי השוכרים בנכסים המשועבדים ו/או זכות לקבלת תקבולי ביטוח בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או זכות הנובעת מכל הסכם המקנה לתאגידי הנכס זכויות לקבלת תקבולים בגין הנכסים המשועבדים, לרבות המחאת זכויות בהסכמי השכירות בנכסים המשועבדים והסכמי הניהול בנכסים המשועבדים, הזכות לגביית דמי שכירות או הזכות לקבלת דמי ניהול בגין הנכסים המשועבדים והזכות לבצע כל פעולה הנוגעת להשכרת שטחים בנכסים המשועבדים, כגון התקשרות בהסכמי שכירות חדשים, ביטול הסכמי שכירות קיימים, תיקון הסכמי שכירות קיימים וכיו"ב.

ג. שטר חוב (Promissory Note), שנחתם בין החברה ותאגידי הנכס לבין הנאמן על סך מלוא חובות החברה מכוח שטר הנאמנות (לרבות תשלום מלוא הסכומים המובטחים).

- בנוסף, כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ג') ושטר הנאמנות, התחייבו החברה, חברת הבת וחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים וכן התחייבו שותפי החברה בהחזקת הנכסים, ליצור ולרשום לטובת הנאמן, שעבוד מדרגה ראשונה של מלוא זכויותיהם בתאגידי הנכס.

כמו כן, מתוך תמורת ההנפקה נטו ייוותר סך השווה ל-500 אלפי דולר, אשר ישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן במקרה בו יועמדו אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי ו/או לצורך מימוש בטוחות ו/או במקרה בו החברה הפרה או קיים חשש להפרת החברה את הוראות שטר הנאמנות.

2.7 **מצבת התחייבויות התאגיד**

החברה מפרסמת במקביל לדוח זה דיווח על מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון – ת126.

מיכאל ססלר	**יגאל נמדר**
יו"ר דירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל

29 במרץ 2024

נספח א' - תמצית נתונים כספיים של Fifth City Realty LLC ושל Fifth 47th Realty LLC,

תאגידי הנכסים 529 Fifth Avenue ו-587 Fifth Avenue, בהתאמה, אשר שועבדו לטובת מחזיקי

אגרות החוב (סדרה ג') של החברה

Fifth City Realty LLC

תמצית הדוחות המאוחדים על המצב הכספי*

(בלתי מבוקרים ובלתי סקורים)

	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	6,094	-
לקוחות וחייבים אחרים	110	-
סה"כ נכסים שוטפים	6,204	-
נכסים בלתי שוטפים		
נדל"ן להשקעה	107,607	-
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	107,607	-
סה"כ נכסים	113,811	-
הון		
הון מיוחס לבעלי הזכויות בתאגיד	22,165	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,059	-
סה"כ הון	24,224	-
התחייבויות שוטפות		
ספקים ונותני שירותים	9,512	-
זכאים ויתרות זכות	685	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	10,197	-
התחייבויות בלתי שוטפות		
צדדים קשורים	79,390	-
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	79,390	-
סה"כ הון והתחייבויות	113,811	-

* התאגיד מחזיק בחלק יחסי לא ספציפי מנכס הנדל"ן ביחד עם צדדים שלישיים (Tenants in common, להלן - "TIC"). ההחזקה בנכס מבוצעות באופן ישיר, ללא קיומה של ישות משפטית משותפת. בחינת אופן פעולת הצדדים מעלה כי אופן פעולה זה עונה להגדרת ישות. בהתאם לכך, נכללים הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות של הישות במסגרת דוחותיה הכספיים המאוחדים של התאגיד, תוך הצגת חלק השותפים במסגרת יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה, זאת בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה כמפורט בביאור 2ב(1)(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. הנתונים האמורים הינם נתונים תמציתיים מתוך המידע הכספי אשר שימש לצורך הדוחות המאוחדים הסקורים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

Fifth City Realty LLC

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר*

(בלתי מבוקרים ובלתי סקורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הכנסות משכירות ושירותים נלווים	4,656	-
הוצאות תפעול נכסים	(3,303)	-
רווח גולמי	1,353	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(160)	-
הפסד בגין ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(3,297)	-
הפסד תפעולי	(2,104)	-
הוצאות הפרשי שער, נטו	(4,846)	-
הוצאות מימון	(5,070)	-
סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה	(12,020)	-
סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:		
בעלי הזכויות בתאגיד	(10,999)	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,021)	-
	(12,020)	-

* ראו לעיל הערה (*) לתמצית הדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

Fifth City Realty LLC

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים*

(בלתי מבוקרים ובלתי סקורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הפסד לשנה	(12,020)	-
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:		
הפסד בגין ירידת ערך נדל"ן להשקעה	3,297	-
הוצאות הפרשי שער, נטו	4,486	-
הוצאות מימון	5,070	
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	1,827	-
עליה בספקים ונותני שירותים	406	
שינוי בזכאים ויתרות זכות	(440)	-
תזרימי מזומנים שנבעו לפעילות שוטפת	2,986	-
השקעות בנדל"ן להשקעה	(102,609)	-
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(102,609)	-
ריבית ששולמה	(4,354)	-
קבלת אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך	71,021	-
פירעון אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך	(71,500)	-
הזרמת הון מבעלי מניות	33,163	-
הזרמת הון מזכויות שאינן מקנות שליטה	3,081	-
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	74,306	-
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון	105,717	-
שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה	6,094	-
יתרת המזומנים ושווי מזומנים בתחילת התקופה	-	-
יתרת המזומנים ושווי מזומנים בסוף התקופה	6,094	-

* ראו לעיל הערה (*) לתמצית הדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

Fifth 47th Realty LLC

תמצית הדוחות המאוחדים על המצב הכספי*

(בלתי מבוקרים ובלתי סקורים)

	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
נכסים שוטפים		
לקוחות וחייבים אחרים	302	-
מזומנים ושווי מזומנים	115	-
סה"כ נכסים שוטפים	417	-
נכסים בלתי שוטפים		
נדל"ן להשקעה	41,800	-
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	41,800	-
סה"כ נכסים	42,217	-
הון		
הון מיוחס לבעלי הזכויות בתאגיד	11,959	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,329	-
סה"כ הון	13,288	-
התחייבויות שוטפות		
התחייבות בגין חכירה	655	
ספקים וזכאים אחרים	2,155	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,810	-
התחייבויות בלתי שוטפות		
התחייבות בגין חכירה	9,145	-
הלוואות מצדדים קשורים	16,971	-
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	26,116	-
סה"כ הון והתחייבויות	42,217	-

* התאגיד מחזיק בחלק יחסי לא ספציפי מנכס הנדל"ן ביחד עם צדדים שלישיים (Tenants in common, להלן - "TIC"). ההחזקה בנכס מבוצעות באופן ישיר, ללא קיומה של ישות משפטית משותפת. בחינת אופן פעולת הצדדים מעלה כי אופן פעולה זה עונה להגדרת ישות. בהתאם לכך, נכללים הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות של הישות במסגרת דוחותיה הכספיים המאוחדים של התאגיד, תוך הצגת חלק השותפים במסגרת יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה, זאת בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה כמפורט בביאור 2ב(1)(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. הנתונים האמורים הינם נתונים תמציתיים מתוך המידע הכספי אשר שימש לצורך הדוחות המאוחדים הסקורים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

Fifth 47th Realty LLC

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר*

(בלתי מבוקרים ובלתי סקורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הכנסות משכירות ושירותים נלווים	1,950	-
הוצאות תפעול נכסים	(1,184)	-
רווח גולמי	766	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(52)	-
רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (**)	15,904	-
רווח תפעולי	16,618	-
הוצאות הפרשי שער, נטו	(446)	-
הוצאות מימון	(1,151)	-
סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה	15,021	-
סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:		
בעלי הזכויות בתאגיד	13,518	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,503	-
	15,021	-

* ראו לעיל הערה (*) לתמצית הדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

** לעניין רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 1.7.7.2ב' לפרק א' לעיל.

Fifth 47th Realty LLC

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים*

(בלתי מבוקרים ובלתי סקורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
רווח לתקופה	15,021	-
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:		
רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה	(15,904)	-
הוצאות הפרשי שער, נטו	446	
הוצאות מימון	1,151	
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	(114)	-
שינוי בזכאים ויתרות זכות	3,316	-
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	3,916	-
השקעות בנדל"ן להשקעה	(1,862)	-
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(1,862)	-
ריבית ששולמה	(1,109)	-
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	16,483	-
חלוקות בעלי מניות	(15,414)	-
חלוקות זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,713)	-
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(1,752)	-
שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה	302	-
יתרת המזומנים ושווי מזומנים בתחילת התקופה	-	-
יתרת המזומנים ושווי מזומנים בסוף התקופה	302	-

* ראו לעיל הערה (*) לתמצית הדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

פרק ג'

דו"חות כספיים מאוחדים, מידע כספי נפרד של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023

Namco Realty Ltd

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

Namco Realty Ltd

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואה החשבון המבקר	3-4
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	10-44

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Namco Realty Ltd.
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **Namco Realty Ltd וחברות בנות שלה** (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות מדמי שכירות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ, 2024

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
Namco Realty Ltd

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Namco Realty Ltd (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 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.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 29 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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 לשנת 2023. 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2 ב'(2), 2יג', 2יז', ו-7, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 2,789,587 אלפי דולר, ובשנת 2023 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויו ההוגן בסך של כ- 59,625 אלפי דולר .

כמפורט בבאור 2ב'(2) לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר וכן את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלוונטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 7.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי על נכסי נדל"ן להשקעה של החברה, שנערכו על ידי שמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת רגל רבוע של הנדל"ן ושל מחירי שכירות וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ 2024

Namco Realty Ltd

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

		ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
		אלפי דולרים ארה"ב	
נכסים			
נכסים שוטפים	**ביאור**		
מזומנים ושווי מזומנים	4	146,366	133,549
ניירות ערך סחירים	24	112,901	118,038
שוכרים והכנסות לקבל	5	19,965	15,665
פיקדונות מוגבלים בשימוש	4	24,673	17,287
חייבים ויתרות חובה	6	12,578	6,353
		316,483	290,892
נכס לא שוטף המוחזק למכירה		8,750	15,000
סה"כ נכסים שוטפים		325,233	305,892
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	7א'	2,780,837	2,312,635
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9א'	142,581	154,391
השקעות בנכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן	9ב'	64,876	44,369
הלוואות למימון נדל"ן	10	15,183	29,196
פיקדונות מוגבלים בשימוש	12	35,550	30,669
סה"כ נכסים לא שוטפים		3,039,027	2,571,260
סה"כ נכסים		3,364,260	2,877,152
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	11	202,587	161,022
חלויות שוטפות של אגרות חוב	12	57,612	51,184
ספקים ונותני שירותים		29,135	14,647
זכאים ויתרות זכות	13	49,571	45,676
צדדים קשורים	22	2,743	1,121
סה"כ התחייבויות שוטפות		341,648	273,650
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	11	949,616	796,348
אגרות חוב	12	327,343	217,595
התחייבות בגין דמי חכירה		13,766	3,966
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		1,290,725	1,017,909
הון			
הון מניות	15	5	5
קרנות הון		11,834	15,762
עודפים		1,288,458	1,177,933
הון המיוחס לבעלים של החברה האם		1,300,297	1,193,700
זכויות שאינן מקנות שליטה		431,590	391,893
סה"כ הון		1,731,887	1,585,593
סה"כ התחייבויות והון		3,364,260	2,877,152

29 במרץ, 2024			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**יגאל נמדר** **מנכ"ל ודירקטור**	**מיכאל ססלר** **יו"ר דירקטוריון**	**אדם עזיז** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Namco Realty Ltd

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2023	2022	2021
		אלפי דולרים ארה"ב		
ביאור				
הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים	7ב'	361,779	293,742	286,299
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן		1,380	4,519	4,859
הוצאות תפעול נכסים	21א'	(174,451)	(125,108)	(122,408)
רווח גולמי		188,708	173,153	168,750
הוצאות הנהלה וכלליות	21ב'	(13,944)	(3,308)	(12,434)
הכנסות אחרות		-	235	59
רווח מפעולות רגילות לפני התאמת שווי נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ורווח (הפסד) משינוי ערך נכס פיננסי		174,764	170,080	156,375
רווח מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	7א'	59,625	171,756	225,276
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9	(21,530)	38,254	(1,994)
רווח (הפסד) משינוי ערך נכס פיננסי	7א'	-	(738)	978
רווח מפעולות רגילות		212,859	379,352	380,635
הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע, נטו		9,570	39,252	(11,767)
הכנסות (הוצאות) מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים	24	2,113	(7,461)	48,898
הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים	24	9,547	22,163	6,133
הוצאות מימון, נטו	21ג'	(84,317)	(61,694)	(52,740)
הכנסות ממדידת הלוואה בשווי הוגן דרך רווח והפסד	16א'	4,585	-	-
שערוך נכסים פיננסים הנמדדים בשווי ההוגן	9ב'	(8,150)	(3,034)	-
רווח לשנה		146,207	368,578	371,159
רווח לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		110,525	291,417	284,486
זכויות שאינן מקנות שליטה		35,682	77,161	86,673
		146,207	368,578	371,159

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Namco Realty Ltd

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה					
	הון מניות	קרנות הון	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב					
יתרה ליום 1 בינואר 2021	5	12,722	611,791	624,518	299,097	923,615
רווח לשנה	-	-	284,486	284,486	86,673	371,159
השקעות	-	2,049	-	2,049	11,760	13,809
חלוקות	-	(2,436)	-	(2,436)	(63,714)	(66,150)
קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	286	-	286	(271)	15
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	5	12,621	896,277	908,903	333,545	1,242,448
רווח לשנה	-	-	291,417	291,417	77,161	368,578
השקעות	-	26,380	-	26,380	58,912	85,292
חלוקות	-	(23,239)	(9,761)	(33,000)	(77,725)	(110,725)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	5	15,762	1,177,933	1,193,700	391,893	1,585,593
רווח לשנה	-	-	110,525	110,525	35,682	146,207
עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(949)	-	(949)	949	-
תרומת זכויות בנכס מבעל השליטה (ראה ביאור 7ט7)	-	23,411	-	23,411	24,094	47,505
השקעות	-	7,010	-	7,010	59,130	66,140
חלוקות	-	(33,400)	-	(33,400)	(80,158)	(113,558)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	5	11,834	1,288,458	1,300,297	431,590	1,731,887

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Namco Realty Ltd

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
רווח לשנה	146,207	368,578	371,159
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
רווח מהתאמות שווי נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	(59,625)	(171,756)	(225,275)
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן	(1,380)	(4,519)	(4,859)
הוצאות והכנסות מימון שהוכרו ברווח לשנה	84,317	61,694	52,739
הוצאות (הכנסות) מהפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע, נטו	(9,570)	(39,252)	11,768
הוצאות (הכנסות) משערוך ניירות ערך סחירים	(2,113)	7,461	(48,898)
חלק החברה בהפסדי (רווחי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	21,530	(38,254)	1,994
הפסד (רווח) משינוי ערך נכס פיננסי	-	738	(978)
הכנסות ממדידת הלוואה בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(4,585)	-	-
הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים	(9,547)	(22,163)	(6,133)
שערוך נכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן	8,150	3,034	-
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בשוכרים והכנסות לקבל	(3,386)	(4,936)	25,729
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(2,249)	39	(2,362)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(833)	5,660	6,560
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	18,020	(636)	3,193
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	184,936	165,688	184,637
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(334,418)	(336,329)	(203,214)
כניסה לאיחוד של חברות - נספח א' וב'	(4,032)	-	-
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(11,454)	(63,636)	(5,544)
דיבידנד מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,734	-	-
השקעה בנכסים פיננסים הנמדדים בשווי ההוגן	(28,658)	(32,401)	-
מתן ורכישת הלוואות למימון נדל"ן	-	(35,964)	(43,975)
פירעון הלוואות למימון נדל"ן	-	32,650	3,969
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	45,385	173,830	98,144
ריבית שהתקבלה ממתן הלוואות למימון נדל"ן	-	2,557	4,859
ריבית שהתקבלה	3,543	1,806	438
ריבית ודיבידנד שהתקבלו בגין ניירות ערך סחירים	9,547	22,163	6,133
השקעה בניירות ערך סחירים	(22,468)	(40,464)	(14,354)
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים	28,688	49,006	8,572
תמורה ממימוש הלוואה (Note)	-	-	7,435
שינוי בפיקדונות מוגבלים, נטו	(13,068)	(15,934)	(34,902)
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(325,201)	(242,716)	(172,439)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Namco Realty Ltd

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
קבלת אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך	306,773	167,191	242,748
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(147,427)	(122,678)	(97,800)
הנפקת אגרות חוב, נטו	171,707	-	172,040
פרעון אגרות חוב	(51,921)	(53,510)	(46,304)
השקעות בעלים	7,010	26,380	-
חלוקה לבעלים	(33,400)	(33,000)	(2,436)
השקעות מזכויות שאינן מקנות שליטה	54,395	57,217	8,515
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(80,158)	(77,725)	(63,714)
תמורה מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	949	-	15
ריבית ששולמה	(75,285)	(58,780)	(46,689)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	152,643	(94,905)	166,375
עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	12,378	(171,933)	178,573
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	439	(1,471)	909
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	133,549	306,953	127,471
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	146,366	133,549	306,953
נספח א' - כניסה לאיחוד של חברות (לפרטים נוספים ראה ביאור 7ט2 ו-7ט7)			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	(1,742)	(3,741)	-
נדל"ן להשקעה	(27,658)	(99,200)	-
הלוואה	24,400	102,941	-
	(5,000)	-	-
נספח ב' - כניסה לאיחוד של חברה- תרומת זכויות בנכס מבעל השליטה (לפרטים נוספים ראה ביאור 7ט7)			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	5,267	-	-
נדל"ן להשקעה	(58,400)	-	-
הלוואה	6,598	-	-
השקעת בעלים	23,411	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	24,092	-	-
	968	-	-
נספח ג' - פעולות שלא במזומן			
רכישת ניירות ערך סחירים	-	4,482	14,885
קבלת חזקה בנדל"ן להשקעה חלף פרעון הלוואות שניתנו (ראה ביאור 10ג')	15,281	8,890	-
השקעות מזכויות שאינן מקנות שליטה	4,735	-	-

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. Namco Realty Ltd (להלן: "החברה") התאגדה ביום 4 בפברואר, 2016 כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים על פי חוק החברות העסקיות BVI, 2004. ביום 11 בדצמבר 2016 החברה הנפיקה איגרות חוב לציבור בבורסה בתל אביב ("בורסה"). משרדה הרשום של החברה ממוקם ב-Great Neck Road 150, לונג איילנד, ניו-יורק, ארה"ב. החברה נשלטת בידי מר יגאל נמדר (להלן - "בעל השליטה"). החברה, באמצעות חברות מוחזקות, עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת ברכישות, ניהול והשכרת נכסי נדל"ן מניב המשמש למסחר בדגש על מרכזים מסחריים וכן משקיעה בנכסי נדל"ן מניב מסחרי המשמש למשרדים ומגורים, השקעות בנכסי נדל"ן במגוון תחומים המסווגת כהשקעה בנכסים פיננסיים וב-Notes המגובים בשעבוד ראשון על נכסי נדל"ן להשקעה.

ב. **הגדרות**

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	Namco Realty Ltd.
הקבוצה	-	החברה והחברות הבנות שלה.
חברות בנות	-	ישויות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם בתקן דיווח כספי בינלאומי 24 (מתוקן).
מטבע פעילות	-	דולר של ארה"ב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

(1) מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד
הקבוצה בחרה להציג את הדוח על הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות של ההוצאות ביישות.

(2) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ומתכונת העריכה של הדוחות הכספיים
הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

(3) יישום תקנות ניירות ערך:
הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

(1) שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית
בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. בחינת קיומה של שליטה בישויות מוחזקות

הקבוצה הפעילה שיקול דעת בנושא בחינת קיומה של שליטה בישויות בהן הקבוצה מחזיקה בזכויות בהון שאינן עולות על 50%. במסגרת זו, בחנה הקבוצה את יכולתה להתוות את הפעילויות הרלוונטיות שמשפיעות על התשואות בחברות ופעילויות המוחזקות ביחד עם שותפים כמפורט להלן:

- קביעת תקציב תפעולי מבוצע בידי הקבוצה
- קביעת תכנית ההשקעות מבוצעת בידי הקבוצה
- ביצוע מימון מחדש (Re-Finance) בכפוף לשמירה על רמת מינוף מוגבלת
- התקשרות וסיום הסכמי שכירות

לאור האמור לעיל, לחברה קיים כוח השפעה על הפעילויות הרלוונטיות, וכן חשיפה לזכויות משתנות מכוח הסכמי הניהול והחזקותיה בפעילות, אשר מקנים לה שליטה.

ב. קביעת אופן הצגת השקעות ישירות בנכסים

הקבוצה באמצעות חברות מאוחדות, מחזיקה בחלק יחסי לא ספציפי מנכסי נדל"ן מניב ביחד עם צדדים שלישיים (Tenants in common, להלן - "TIC"). החזקות הקבוצה בנכס מבוצעות באופן ישיר, ללא קיומה של ישות משפטית משותפת. בחינת אופן פעולת הצדדים, לרבות הסכמי המימון, השכרת הנכסים והניהול מעלים כי אופן פעולה זה עונה להגדרת ישות. בהתאם לכך, מקום בו במסגרת הסכמי ניהול הנכסים והסכמי השותפות, הקבוצה בעלת הכוח להתוות את הפעילויות שמשפיעות על התשואות של הנכסים וההתחייבויות הקשורות, נכללים הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות של הישות במסגרת דוחותיה הכספיים המאוחדים של הקבוצה, תוך הצגת חלק השותפים במסגרת יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה. לעומת זאת, מקום בו במסגרת הסכמי ניהול הנכסים והסכמי השותפות, הקבוצה יחד עם שותפיה בעלי הכוח להתוות את הפעילויות שמשפיעות על התשואות של הנכסים וההתחייבויות הקשורות, נכללים בדוחותיה הכספיים של החברה חלק החברה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות וההוצאות של הישות במסגרת דוחותיה הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

(2) גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

בעת הכנת הדוחות הכספיים, 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 על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

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 נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה.

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן. 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 מעריכי השווי והנהלת הקבוצה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. בחלק מהנכסים, נעשה שימוש במחירי מכירה של נכסים דומים לצורכי השוואה. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 2,780,837 אלפי דולרים (ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ- 2,312,635 אלפי דולרים).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 7 להלן.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדות ומוצגות בדולר ארה"ב שהוא מטבע הפעילות של החברה והחברות המוחזקות על ידה.

<u>עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ</u>

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים (בעיקר אגרות חוב שהנפיקה החברה) הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, נזקפים לרווח או הפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות אשר לחברה יש שליטה בהן ושל פעילויות שאינן מאוגדות משפטית במסגרתן החזקות הקבוצה בנכס מבוצעות באופן ישיר, באמצעות TIC ואשר לחברה יש שליטה על פעילויות אלה - ראה ביאור 2ב'(1)ב'. 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. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

ה. הסדרים משותפים

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת (בדרך כלל דרך החזקות דרך תאגיד LLC), הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית ו' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

לעניין הטיפול החשבונאי בפעילות משותפת ראה ביאור 2ב(1)ב לעיל.

ו. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

במקרים בהם לחברה הסדרים חוזיים הכוללים מנגנוני "מפל" (Waterfall) לחלוקת רווחים, כלומר שיעור חלוקת הרווחים מבוצע בהתאם לשיעורים שונים משיעור ההחזקה בזכויות ההוניות (Members) בחברות הכלולות. החברה מיישמת את שיטת "הפירוק התיאורטי בערך בספרים" (Hypothetical liquidation at book value).
בהתאם לשיטה זו, חלקה של החברה ושל בעלי הזכויות ההוניות האחרים בתוצאות החברה הכלולה נקבעים בהנחה שבתום תקופת הדיווח, החברה הכלולה הייתה מוכרת או מחלקת את נכסיה ופורעת את התחייבויותיה בהתאם לערכם בספרים תוך התחשבות בחלוקות והשקעות נוספות שבוצעו על ידי בעלי הזכויות ההוניות האחרים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. רכישת חברת נכס שאינה צרוף עסקים

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס שנרכשו, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים. לעומת זאת, בעסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק, עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה זה, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין ההפרש הזמני הקיים במועד הרכישה. החברה יכולה לבחור להפעיל את מבחן הריכוזיות על מנת לקבוע האם הרכישה מהווה צירוף עסקים או לא. על פי מבחן זה, אם עיקר (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מיוחס לנכס מזוהה יחיד או לקבוצה של נכסים מזוהים דומים הרי שהרכישה לא תטופל כצירוף עסקים. אם המבחן לא מתקיים (או שהחברה בחרה שלא ליישם אותו) - תיערך הבחינה הרגילה האם מדובר בעסק כמפורט לעיל.

ח. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.
מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש ספציפי מכח הסכם אחר, מסווגים על ידי הקבוצה כפיקדונות מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

ט. פיקדונות

פיקדונות בתאגידים פיננסיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שקיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם ומועד השימוש הצפוי בהם. מקום בו פיקדון מופקד לצורך הבטחת תשלומי התחייבויות המסווגות כהתחייבויות לא שוטפות, הפיקדון מסווג כנכס לא שוטף. כמו-כן, פיקדונות שהופיקדו כמקדמה על חשבון רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מוצגים כנכסים לא שוטפים.

יא. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הינה 12 חודשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור את הנכס).

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.

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי כחלק מהכנסות ממתן הלוואות למימון נדלן ושינוי ערך נכס פיננסי.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
לחברה הלוואה אשר מיועדת כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בעת ההכרה הראשונית לאור העובדה שייעוד זה מבטל או מפחית משמעותית אי עקביות בהכרה או מדידה שהייתה נוצרת אלמלא יעוד זה.
התחייבויות פיננסיות שיועדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מוכר ברווח והפסד כיוון שזקיפת השינויים ברווח כולל אחר תיצור או תגדיל חוסר הקבלה חשבונאית ברווח או הפסד.
לפרטים נוספים ראה ביאור 7(ט)(2).

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
לקבוצה התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת. ההתחייבויות הפיננסיות 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה

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

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלויות רכישה מתווספות לערך בספרים של הנכס ומיד לאחר מכן נזקפות לרווח או הפסד בסעיף רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן להקעה ורווח הון ממימושו, נטו. כאשר פריט נדל"ן להשקעה נרכש באמצעות רכישת הלוואה המצויה בכשל אשראי, מוצגת ההשקעה בהלוואה בגובה שוויה ההוגן עד למועד השגת השליטה בנכס. במועד השגת השליטה בנכס, מהווה שוויה ההוגן של ההלוואה את עלותו, בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

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 להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. 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 מתבסס הקבוצה בדרך כלל על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

יד. מסים על הכנסה

הקבוצה אינה מציגה מיסים על ההכנסה בדוחות הכספיים, מאחר והחברה והחברות המאוחדות שלה הינן ישויות שקופות לצרכי מס הכנסה (כלומר, הרווחים או הפסדים לצרכי מס מועברים לבעלי המניות וחבות המס אינה באחריות הקבוצה). בהתאם לחוקי המס החלים על חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים וחברה המאוגדת בארה"ב, החברות בקבוצה נחשבות ישויות "שקופות" לצורכי מס. לפיכך, לא בוצעה בדוחות הכספיים הפרשה למס הכנסה פדרלי ומס מדינה ארה"ב או בגין הטבות מס אחרות מאחר שהכנסה חייבת במס או הפסדים לצורכי מס מדווחים לדוחות המס של בעלי המניות.

טו. הכרה בהכנסה

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

(1) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית כאשר יכולת הגביה מובטחת באופן סביר.
דמי שכירות מותנים או משתנים מוכרים כהכנסה במועד שבו לחברה קיימת זכאות לקבלם.

ויתור בגין תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית שמועד פירעונם החוזי חלף

הקבוצה מטפלת בוויתורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פירעונם החוזי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך, ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל שישנם, הקבוצה גורעת את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים.

(2) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה ושירותים נלווים

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה ושירותים נלווים, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

(3) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

בעסקאות בהן פועלת החברה כסוכנת או כמתווכת, ומהות ההבטחה שלה ללקוח היא לארגן שאותם סחורות או שירותים יסופקו על ידי צד אחר, מוצגות הכנסות החברה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא הספק העיקרי, מוצגות על בסיס ברוטו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

(4) הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים

הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

טז. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות השקעה ופעילות מימון, בהתאמה. חלוקות המשולמות על ידי הקבוצה מסווגות כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

בעת רכישת נכסי נדל"ן, בוחנת הקבוצה האם מחיר העסקה מהווה אינדיקציה לשווי הוגן בהתבסס, בין היתר, על הקריטריונים הבאים:

- זהות המוכר והאם הוא מהווה משקיע נדל"ן, או מנהל מיוחד של נכס שנתפס בגין חדלות פירעון.
- האם הנכס נחשף לשוק למשך תקופת זמן מספקת.
- משך הזמן שחלף ממועד ההתקשרות בעסקה ועד מועד השלמתה.
- מידת המוטיבציה של המוכר להשלמת העסקה באופן מהיר.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית והשפעתם לא היתה מהותית בתקופה

(1) תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית והשפעתם לא היתה מהותית בתקופה (המשך)

(2) תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

(1) תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 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 ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "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 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון 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.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש

א. מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
בסיס הצמדה:		
דולר ארה"ב	125,890	131,300
שקלים חדשים	20,476	2,249
	146,366	133,549

ב. פקדונות מוגבלים בשימוש

יתרת פקדונות מוגבלים בשימוש המסווגים במסגרת הרכוש השוטף מורכבת בעיקר מחשבונות נאמנות לתשלום מיסים, ביטוחים והוצאות אחרות הקשורות לנכסים. פקדונות המסווגים במסגרת הרכוש הבלתי שוטף כוללים פקדון בגין אגרות חוב ומקדמות בגין עסקאות רכישת נדל"ן להשקעה.

ביאור 5 - שוכרים והכנסות לקבל

ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרת לקוחות נטו בסך של כ- 20 מיליון דולר. סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה.
בהתאם להסכמי השכירות, סכומי השכירות משולמים בתחילת החודש עבור דמי השכירות בגין אותו חודש. עבור מיעוט של שוכרי החברה ישנם הסכמים של שכר דירה הנגזר מהיקף המכירות (להרחבה ראה ביאור 7ה להלן).
יצויין כי החברה אף לוקחת בחשבון שיקולים ספציפיים של סיכוני אשראי של לקוחות אשר מצויים בתהליכי חדלות פרעון (סכום שאינו מהותי לחברה).
במהלך השנה בחנה החברה את יתרות הלקוחות של החברה בגין דמי שכירות וערכה עדכון של הפרשה לחובות מסופקים אשר נרשמה כגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד לשנת 2023 בסך של כ- 6.7 מיליון דולר (בשנת 2022 נרשם קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד בסך של כ- 4.2 מיליון דולר). יצוין כי בגין מרבית הסכום האמור החברה ממשיכה לבצע פעולות גביה.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
הוצאות מראש	7,144	5,070
חייבים אחרים	1,632	1,283
נכס פיננסי בגין עסקאות להגנת מטבע המוצג בשווי הוגן	3,802	-
	12,578	6,353

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן ברמה 3

	מרכזים מסחריים	משרדים (*)	נכסי מגורים חלקם בעירוב שימושים למסחר	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב			
יתרה ליום 1 בינואר 2022	1,645,675	151,800	84,675	1,882,150
רכישות והשקעות בנכסים, נטו (**)	268,302	100,541	81,564	450,407
גריעות הנובעות ממימושי נכסים	(176,678)	-	-	(176,678)
גריעת נכס כמוחזק למכירה	(15,000)	-	-	(15,000)
התאמת שווי הוגן ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו	147,868	9,000	14,888	171,756
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	1,870,167	261,341	181,127	2,312,635
רכישות והשקעות בנכסים, נטו (**)	198,563	141,350	122,800	462,713
גריעות הנובעות ממימושי נכסים	(42,779)	(2,607)	-	(45,386)
סיווג נכס כמוחזק למכירה	(8,750)	-	-	(8,750)
התאמת שווי הוגן ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו	17,472	21,025	21,128	59,625
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2,034,673	421,109	325,055	2,780,837

(*) כולל מרכז מסחרי לשעבר אשר משמש כמוסד לימודי בסך של 8.4 מיליוני דולרים (בשנת 2022 - 7.9 מיליוני דולרים).

(**) כולל קבלת חזקה בנדל"ן להשקעה אשר התקבלו חלף הלוואות שניתנו (לפרטים נוספים ראה ביאור 10(1) להלן ונספח ג' בדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים לעיל) וכן כולל כניסה לאיחוד של חברה המחזיקה בנכס (לפרטים נוספים ראה ביאור 7ט2 להלן).

לפרטים בדבר רכישות ומכירות של החברה ראה סעיף ט' להלן.

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי 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, והם מהוונים 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.

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים	361,779	293,742	286,299
הוצאות תפעול נכסים	174,451	125,108	122,408

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2023

תיאור הנכס הנמדד	שווי הוגן באלפי דולרים ארה"ב	Discount rate (1) (4)	Terminal rate (2) (4)	דמי שכירות ראויים (דולר לר"ר)	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים
מרכזים מסחריים (3) (5) (7)	2,034,673	5.50%-16.25%	4.5%-15.5%	3-92 (טווח עיקרי)	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים, גישת ההשוואה, הגישה הישירה	אומדן דמי שכירות לר"ר, שיעור ההיוון, מחיר ר"ר מעסקאות שנעשו לאחרונה באיזור דומה
נכסי מגורים חלקם בעירוב שימושים למסחר (6)	325,055	5%-6.75%	ל.ר.	57-296		
משרדים (6)	421,109	5.5%-11%	5%-10.25%	14-51		

ליום 31 בדצמבר 2022

תיאור הנכס הנמדד	שווי הוגן באלפי דולרים ארה"ב	Discount rate (1) (4)	Terminal rate (2) (4)	דמי שכירות ראויים (דולר לר"ר)	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים
מרכזים מסחריים (3) (7) (5) (6)	1,870,167	4.25%-16%	6.5%-16.5%	3-90 (טווח עיקרי)	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים, גישת ההשוואה, הגישה הישירה	אומדן דמי שכירות לר"ר, שיעור ההיוון, מחיר ר"ר מעסקאות שנעשו לאחרונה באיזור דומה
נכסי מגורים בעירוב שימושים למסחר (6)	181,127	-6.75% 4.25%	ל.ר.	33-215		
משרדים (6)	261,341	4.5%-7%	5%-7.25%	14-48		

(1) שיעור תשואה לתקופת תחזית מוגדרת (לרוב 10 שנים) לפי גישת היוון תזרימי מזומנים ו/או שיעור תשואה לפי הגישה הישירה.

(2) שיעור תשואה לטווח ארוך לפי גישת היוון תזרימי מזומנים.

(3) כולל מרכז מסחרי אשר משמש כמוסד לימודי בסך 8.2 מיליוני דולרים (בשנת 2022- 7.9 מיליוני דולרים).

(4) ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון תגדיל את שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ- 154 מליוני דולרים. עליה של 0.5% בשיעור ההיוון תקטין את שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן של הקבוצה בסך של כ- 139 מליוני דולרים.

(5) בגין שנים עשר מרכזים מסחריים אשר שווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 293 מיליוני דולרים, לאור ירידה בשיעור התפוסה במרכזים אלו מעריכה החברה כי השימוש המיטבי (Highest and best use) הינו מכירתם לטובת פיתוח מחדש וקביעת השווי בגישת ההשוואה בהתאם לעסקאות למכירת מרכזים מסחריים במצב דומה. בהתאם לכך, הוערך שוויים ההוגן בהתבסס על אומדן שווי הקרקע בניכוי עלויות הריסה ודמי פינוי שוכרים קיימים תוך שימוש בגישת ההשוואה (בשנת 2022 - עשרה מרכזים מסחריים אשר שווים ההוגן הינו 101 מיליוני דולרים).

(6) בגין שישה מרכזים מסחריים, נכס משרדים אחד וחמישה נכסי מגורים חלקם בעירוב שימושים למסחר אשר נרכשו במהלך שנת 2023, הוערך שוויים בהתבסס על עלות הרכישה בסך כולל של כ- 327 ו-80 מיליוני דולרים, בהתאמה (בשנת 2022 - שלושה נכסי משרדים ושבעה נכסי מגורים חלקם בעירוב שימושים למסחר בסך כולל של כ- 101 ו-89 מיליוני דולרים, בהתאמה).

(7) ממוצע של Discount Rate ושל Terminal Rate בהערכות השווי למרכזים מסחריים אשר נערכו לפי גישת ההכנסות עומד על 11.2% ועל 9.2%, בהתאמה (בשנת 2022, עמד על 11.3% ועל 10.3%, בהתאמה).

ד. הגורם בחברה אשר אמון על תהליך מדידת הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של הקבוצה, אשר נעזרת במעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. מתקופה לתקופה, בוחנת הקבוצה את השינויים בשווי ההוגן של הפריטים הנמדדים ביחס למחקרי שוק, אחוזי תפוסה' שינוי בשיעור ההיוון ועוד.

ה. דמי שכירות מותנים (אחוז ממכירות) שהוכרו כהכנסה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכמים לסך של כ-47.5 מיליוני דולרים (בשנת 2022, 44.8 מיליוני דולרים, בשנת 2021, 48.9 מיליוני דולרים).

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. הסכמי השכירות בהם מתקשרות חברות הקבוצה כוללים, בין היתר, את המאפיינים הבאים (ההוראות השונות נכללות במקרים מסוימים ובחלק מההסכמים):

- תשלום שכר דירה קבוע. בהסכמים ארוכי טווח, נכללת עלייה קבועה בגובה דמי השכירות הבסיסיים.
- תשלום שכר דירה הכולל רכיב המשתנה כפונקציה של פדיון השוכר.
- מנגנוני התאמה לשינויים בעלויות החזקת המבנה, החשמל ומיסי הרכוש.
- אופציות להארכת ההסכמים לתקופות שכירות נוספות.
- אופציות ביטול ו/או הפחתת דמי השכירות על ידי השוכר בקרות אירועים מוגדרים, דוגמת ירידת היקף המכירות מתחת לרף מוגדר, עזיבת שוכר עוגן או ירידה של אחוז התפוסה מתחת לרף מינימאלי מסוים.

ז. באשר לשעבודים, ראה ביאור 17. נכון למועד הדוח לחברה 12 נכסי נדלן מניב בשווי של כ- 137 מיליון דולר שאינם משועבדים.

ח. הכנסות מדמי שכירות מינימאליים עתידיים (*)

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות וניהול מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הינו כדלקמן:

	ביום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולר ארה"ב	
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף בשנה ראשונה	271,833	245,374
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף בשנה שניה	206,237	191,242
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף בשנה שלישית	155,359	144,638
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף בשנה רביעית	120,101	110,389
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף בשנה חמישית ואילך	419,460	436,586

(*) נתונים אלה כוללים חוזים הכוללים תניות ביטול, אשר להערכת הנהלת הקבוצה הסיכוי להתממשותן קלוש.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ט. התקשרויות לרכישת ומכירת נכסי נדל"ן מניב

1. בשנת הדוח, השלימה החברה ארבע עסקאות רכישה של ארבעה מרכזים מסחריים יחד עם שותפים בהיקף כולל של כ- 83 מיליון דולר (חלק החברה כ- 41.7 מיליון דולר). על פי הסכמי הרכישה, מלוא זכויות הבעלות בנכסים מוחזקות במישרין כ-TIC, באופן שהחברה מחזיקה בהתאם לחלקה בזכויות הבלתי מסוימות בנכסים יחד עם חברות השותפים המחזיקים ביתרת הזכויות בנכסים. בהתאם להסכמים עם השותפים מתקיימת שליטה של החברה והחברה מאחדת את תוצאות החברות המחזיקות בנכס תוך הצגת זכויות שאינן מקנות שליטה. לצורך מימון אחד הנכסים האמורים, בחודש ספטמבר 2023 נטלה החברה הלוואה מבנק בסך של כ- 23.5 מיליון דולר (חלק החברה 41.7 מיליון דולר), מועד פרעון ההלוואה הינו ספטמבר 2028, ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 6.5%.

2. ביום 30 בדצמבר 2022 השלימה החברה, עסקה משולבת (באמצעות חברות מוחזקות) לרכישת שני מרכזים מסחריים מצד ג' בתמורה כוללת של כ-46 מיליון דולר (חלק החברה כ-34.7 מיליון דולר), המשקפת מחיר רכישה של כ-45 מיליון דולר למרכז המסחרי הראשון וכן רכישה בתמורה ל-1 מיליון דולר של המרכז המסחרי השני בדרך של רכישת מניות החברה המחזיקה בבעלות על המרכז המסחרי השני ושהינה הלווה בחוב הבכיר הרובץ על המרכז המסחרי השני בסך של כ-152.3 מיליון דולר, כמפורט בהרחבה להלן (להלן: "העסקה" ו- "המוכר" לפי העניין).
המרכז המסחרי הראשון הממוקם ב- Bay Shore מדינת ניו יורק, נמכר לחברה מוחזקת של החברה (75% החברה ו-25% שותפים של החברה) בתמורה לסך של כ-45 מיליון דולר (חלק החברה כ-33.75 מיליון דולר) לעיל ולהלן: "המרכז המסחרי הראשון"). המרכז המסחרי הראשון משתרע על פני כ-1,013 אלפי ר"ר המוחזק בשלמות על ידי החברה.
רכישת המרכז המסחרי הראשון במחיר הנקוב בהסכם המכר על ידי החברה ושותפיה הותנתה על ידי המוכר ברכישתו גם של המרכז המסחרי השני עבור סך של 1 מיליון דולר (חלק החברה 0.95 מיליון דולר) שהינה גם הלווה של החוב הבכיר אשר רובץ על נכס האמור, בסך של כ- 152.3 מיליון דולר, הנושא ריבית שנתית בשיעור של 3.6% ואשר מועד פרעונו יחול במרץ 2025 (להלן: "המרכז המסחרי השני" ו"חברת המרכז המסחרי השני" ו- "ההלוואה", בהתאמה).
שיעור ההחזקה של החברה בחברת הנכס הינו 95% על ידי החברה ו-5% שותפים של החברה. יצוין כי עובר להשלמת העסקה, ההלוואה הובטחה בערבות פיננסית של המוכר לתשלום מלוא ההתחייבויות הנובעות מההלוואה ואילו עם השלמת העסקה וכתנאי לה, נתקבלה הסכמת המלווה שהערבות האמורה הוחלפה בערבות Bad Boy בלבד של בעל השליטה בחברה שהוענקה ללא תמורה על ידי בעל השליטה בחברה. המרכז המסחרי השני משתרע על פני כ-1,127 אלפי ר"ר. לצורך קבלת הסכמת המלווה לרכישת מניות חברת חברת המרכז המסחרי השני על ידי החברה, והסרת הערבות הפיננסית שהיו קיימות עבור המוכר בהלוואה נדרש הקונה בעסקה לעמוד בקריטריונים של היקף הון עצמי והיקף החזקות במרכזים מסחריים וקניונים אשר מצמצם את כמות וזהות הקונים הפוטנציאלים.
לצורך הקצאת תמורת הרכישה של מניות חברת המרכז המסחרי השני ערכה החברה שמאות בסיוע שמאי חיצוני בלתי תלוי בחברה לשווי המרכז המסחרי השני אשר שוויו נכון למועד הרכישה עמד על 99.2 מיליון דולר. כמו כן, ערכה החברה הערכת שווי בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בחברה לשווי ההלוואה הרובצת על המרכז המסחרי השני למועד הרכישה (שכאמור לאור רכישת מניות חברת המרכז המסחרי השני על ידי החברה והשותף ולאור ביטול הערבות הפיננסית שהייתה כלפי המוכר, ההלוואה הינה במעמד של non-recourse כלפי החברה). שווי ההלוואה למועד הרכישה נקבע נקבע כנמוך מבין: (1) היוון תזרימי המזומנים החזויים של ההלוואה בתנאי שוק מקובלים למועד בערכת השווי (2) גובה הבטוחות שיש למלווה בגין ההלוואה באירועי כשל של ההלוואה. הערכת השווי מדדה את ההלוואה בסך של כ- 102.9 מיליון דולר (השווה בקירוב לשווי הנכס למועד הרכישה ובצירוף פקדונות של חברת הנכס המוחזקים בחשבון בנק בשליטת המלווה אשר מדד את החשיפה המקסימלית של חברת המרכז המסחרי השני). בהתאם לבאור 2, המדיניות החשבונאית של החברה הינה למדוד את ההלוואה בשווי הוגן דרך רווח והפסד גם בתקופות העוקבות כפי שמתאפשר בתקני IFRS ובין היתר לאור העובדה כי ערכה הנקוב של ההלוואה על פי הסכם ההלוואה אינו משקף החשיפה הכלכלית של החברה המחזיקה בחברת המרכז המסחרי השני בשים לב לבטוחות הקיימות למלווה ביחס להלוואה ולמעמדה כהלוואת non-recourse. נכון למועד הדוח קיבלה החברה שמאות מעודכנת עבור המרכז המסחרי השני האומדת את שוויו ההוגן בסך של כ- 93.7 מיליון דולר. בהתאם לאמור לעיל, הכירה החברה במהלך תקופת הדוח בהכנסות משערוך ההלוואה הרובצת על המרכז המסחרי השני בסך של כ- 4.6 מיליון דולר.
כמו כן, ערכה החברה שמאות בסיוע שמאי חיצוני בלתי תלוי בחברה לשווי המרכז המסחרי הראשון אשר שוויו למועד הרכישה היה 110 מיליון דולר. במהלך תקופת הדוח קיבלה החברה שמאות מעודכנת למרכז המסחרי הראשון לסך של כ- 147 מיליון דולר. במהלך חודש מרץ 2023, נטלה החברה הלוואה בגין המרכז המסחרי הראשון בסך של כ- 30 מיליון דולר ובשיעור רבית של כ- 7%.

3. במהלך חודש יוני 2023, השלימה החברה יחד עם שותפים את רכישת מלוא הזכויות (100%) של בניין משרדים בן 20 קומות מצד ג', הידוע בשם 529 Fifth Avenue, הממוקם ב- Midtown, מנהטן ניו יורק (להלן: "הנכס"), בתמורה לכ-107.5 מיליון דולר. מלוא הזכויות בנכס מוחזקות במתכונת של TIC, כך שהחברה רכשה 95% מהזכויות בנכס ויתר הזכויות בנכס (5%) נרכשו על ידי השותפים. בהתאם להסכמים עם השותפים מתקיימת שליטה של החברה והחברה מאחדת את תוצאות החברות המחזיקות בנכס תוך הצגת זכויות שאינן מקנות שליטה. תמורת הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בכירה בנכס בסך של כ-71.5 מיליון דולר והיתרה ממקורותיה העצמיים של החברה ושותפיה. לפרטים בדבר פירעון הלוואת הגישור באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') ושעבוד הנכס לטובת מחזיקי אגרות החוב ראה ביאור 12ג' להלן.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ט. התקשרויות לרכישת ומכירת נכסי נדל"ן מניב (המשך)

4. במהלך חודש אפריל 2023, השלימה חברה מוחזקת של החברה (94%) רכישת מספר קומות (162 יחידות דיור) מצד ג', בבניין מגורים הממוקם ב-Midtown, מנהטן ניו יורק, בתמורה לכ-100 מיליון דולר. תמורת הרכישה מומנה על ידי הלוואה בנקאית בסך של כ-77.4 מיליון דולר והיתרה ממקורותיה העצמיים של החברה.

5. במהלך חודש מרץ 2023, התקשרה חברה מוחזקת של החברה (55%) עם מלווה של חוב בכיר מגובה בשעבוד ראשון על נכס מסחרי במדינת צפון קרוליינה לרכישת מניות חברת הנכס מאת המלווה בסך של כ-5 מיליון דולר. במועד הרכישה הסכום הבלתי מסולק של יתרת ההלוואה עמד על כ- 55 מיליון דולר, וכחלק מהסכם הרכישה העמיד המלווה את יתרת החוב על כ- 27.5 מיליון דולר (שעל פי ההסכם, תמורת הרכישה שימשה לפירעון חלקי של ההלוואה כך שהסכום הבלתי מסולק של ההלוואה יעמוד על 22.5 מיליון דולר) בתוספת מנגנון תשלום נוסף בעת מכירת הנכס מעל יתרת החוב בעת המכירה. על פי הערכת שווי שנתקבלה בגין הנכס, שווי הנכס נכון ליום רכישת מניות חברת הנכס מהמלווה הינו 36 מיליון דולר ושוויה ההוגן של ההלוואה נכון לאותו מועד הינו בסך של כ-24 מיליון דולר. החברה הכירה בסך של כ-6 מיליון דולר כרווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה.

6. בתקופת הדיווח, השלימה החברה רכישה של שלושה נכסי מגורים בעירוב שימושים של מסחר עם שותפים בהיקף כולל של כ- 19.4 מיליון דולר (חלק החברה כ- 15.5 מיליון דולר). על פי הסכמי הרכישה, מלוא זכויות הבעלות בנכסים מוחזקות במישרין כ-TIC, באופן שהחברה מחזיקה בהתאם לחלקה בזכויות הבלתי מסוימות בנכסים יחד עם חברות השותפים המחזיקים ביתרת הזכויות בנכסים. בהתאם להסכמים עם השותפים לא מתקיימת שליטה של החברה בהשקעות אלו ולכן החברה סיווגה את ההסדר המשותף כפעילות משותפת ומציגה את חלקה בנכסים, ההתחייבויות ותוצאות הפעולות של ההשקעות.

7. במהלך חודש ספטמבר 2023, העביר בעל השליטה לחברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה, ללא תמורה במזומן וכנגד הקצאת מניות בחברה, את זכויותיו (55%) במרכז מסחרי הידוע בשם Pittsburg Mills הממוקם בסביבת העיר Pittsburgh במדינת פנסילבניה. המרכז המסחרי האמור מוחזק יחד שותפים (45%). יצוין כי בחודש ספטמבר 2023, לאחר העברת זכויות הנכס לחברה, נשאה החברה, באמצעות חברה מוחזקת, בחלקה היחסי (55%) במיסי ארנונה חד פעמיים בנכס בסך של כ-11 מיליון דולר (חלק החברה כ-6 מיליון דולר), לפרטים נוספים ראה נספח ב' לדוח תזרים המזומנים.

8. במהלך חודש מרץ 2023, מכרה החברה נכס בשלמותו הממוקם במדינת נברסקה בתמורה לסך של כ- 15.3 מיליון דולר בקרוב לשווי ההוגן של הנכס בדוחות הכספיים ערב המכירה.

9. בשנת הדוח מכרה הקבוצה חלקים ממרכזים מסחריים בתמורה לסך כולל של כ- 33.5 מיליוני דולרים.

ביאור 8 - השקעות בישויות מאוחדות

מידע נוסף בדבר ישויות מאוחדות המחזיקות באופן ישיר או באמצעות חברות החזקה המוחזקות על ידי החברה בנכסי נדל"ן מניב מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים

שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם החברה (*)
2022	2023		
100%	100%	ארה"ב	**Broadville Realty LLC**
100%	100%	ארה"ב	**Centereach Commons Realty LLC**
100%	100%	ארה"ב	**Coram 112 Realty LLC**
100%	100%	ארה"ב	**Park Hillside Realty LLC**
97%	97%	ארה"ב	**Gallia Realty LLC**
97%	97%	ארה"ב	**River Street Realty LLC**
97%	97%	ארה"ב	**Webster Plaza Realty LLC**
97%	97%	ארה"ב	**West Mansfield Realty LLC**
90%	90%	ארה"ב	**Broom 302 Realty LLC**
95%	95%	ארה"ב	**John Gold Realty LLC**
95%	95%	ארה"ב	**West 46th Street Realty LLC**
90%	90%	ארה"ב	**Towanda PA Holdings LLC**
47.5%	47.5%	ארה"ב	**College Square Realty LLC (*)**
98%	98%	ארה"ב	**Jacksonville Shopping Strip Center**
95%	95%	ארה"ב	**Nittany Centre**
95%	95%	ארה"ב	**North Hanover Centre**
95%	95%	ארה"ב	**West Palm Mall**
70%	70%	ארה"ב	**Islandia Expressway**
47.5%	47.5%	ארה"ב	**Citadel Mall (*)**
47.5%	47.5%	ארה"ב	**NW Arkansas Mall (*)**
47.5%	47.5%	ארה"ב	**Uniontown Mall (*)**
47.5%	47.5%	ארה"ב	**Voorhees Center (*)**
45%	45%	ארה"ב	**Chambersburg Mall (*)**
45%	45%	ארה"ב	**Regency Mall (*)**
90%	90%	ארה"ב	**Severance Town Center**
90%	90%	ארה"ב	**Lakes Mall**
47.5%	47.5%	ארה"ב	**Northfield Square Mall (*)**
47.5%	47.5%	ארה"ב	**Westland Mall (*)**
70%	70%	ארה"ב	**Crossroads Mall (Waterloo)**
70%	70%	ארה"ב	**Crossroads Mall West Virginia**
70%	70%	ארה"ב	**Beaver Valley Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Landings shopping center**
70%	70%	ארה"ב	**River Oaks Mall**
70%	70%	ארה"ב	**Gulf View Square Mall**
95%	95%	ארה"ב	**Conestoga Mall (****)**
70%	70%	ארה"ב	**Logan Valley Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Fallen Timbers**
55%	55%	ארה"ב	**Cache Valley Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Tuscola outlet**
70%	70%	ארה"ב	**Chapel Hills Mall**
55%	55%	ארה"ב	**Wenatchee Valley Mall**
55%	55%	ארה"ב	**Heritage Mall**
70%	70%	ארה"ב	**Wiregrass Common Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Conway Towne Centre**
90%	90%	ארה"ב	**Southtown Plaza**

ביאור 8 - השקעות בישויות מאוחדות (המשך)

מידע נוסף בדבר ישויות מאוחדות המחזיקות באופן ישיר או באמצעות חברות החזקה המוחזקות על ידי החברה בנכסי נדל"ן מניב מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים (המשך)

שם הנכס (*)	התאגדות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
Jackson Crossing Mall	ארה"ב	70%	70%
Pullman Park	ארה"ב	90%	90%
Sunrise Mall	ארה"ב	55%	55%
Springfield	ארה"ב	90%	90%
Enfield Square Mall	ארה"ב	55%	55%
Acadiana Mall	ארה"ב	55%	55%
Centerpointe	ארה"ב	90%	90%
Fifth 47 Realty LLC	ארה"ב	90%	90%
Crystal Mall Realty LLC	ארה"ב	70%	-
Fifth City Realty LLC	ארה"ב	91.5%	-
Green Tree Mall Realty LLC	ארה"ב	70%	-
Louis Joliet Realty LLC	ארה"ב	70%	-
Mercedes 11th Realty LLC	ארה"ב	94%	-
Pitt Realty LLC	ארה"ב	55%	-
Tuttle Crossing Realty LLC	ארה"ב	70%	-
Valley Hills Realty LLC	ארה"ב	55%	-
Namdar 315 East 58 LLC	ארה"ב	100%	-
Namdar 2505 Hoffman LLC	ארה"ב	100%	-

(*) לעניין קביעת שליטת החברה בישויות אשר שיעור ההחזקה בהן הינו נמוך מ-50% ראה ביאור 2(ב)1 לעיל.

(**) בגין נכסים אלה, מתייחס לשיעור ההחזקה של החברה, בעקיפין, באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה בנכסי נדל"ן המוחזקים במסגרת TIC. כמו כן, לעניין קביעת שליטת החברה בישויות האמורות ראה ביאור 2(ב)1 לעיל.

(***) בגין נכסים אלה, מתייחס לשיעור ההחזקה של החברה, בעקיפין, באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה בנכסי נדל"ן המוחזקים במסגרת TIC אשר לחברה יש שליטה משותפת בהתאם להסכם הTIC. על כן, החברה מציגה את חלקה בנכסים ובהתחייבויות של הTIC. לפרטים נוספים ראה ביאור 7ט1.

(***) **ה**נכס נמכר במהלך תקופת הדיווח.

ביאור 8 - השקעות בישויות מאוחדות (המשך)

מידע נוסף בדבר ישויות מאוחדות המחזיקות באופן ישיר או באמצעות חברות החזקה המוחזקות על ידי החברה בנכסי נדל"ן מניב מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים (המשך)

שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	התאגדות	שם הנכס (*)
70%	70%	ארה"ב	**Bangor Mall**
55%	55%	ארה"ב	**Ford City Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Village at Bay Park**
70%	70%	ארה"ב	**Sierra Vista Mall**
55%	55%	ארה"ב	**Hamilton Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Fairview Heights**
90%	90%	ארה"ב	**Stonecrest Marketplace**
90%	90%	ארה"ב	**Fountain Place**
55%	55%	ארה"ב	**Cressona Mall**
70%	70%	ארה"ב	**Genesee Mall**
70%	70%	ארה"ב	**Fort Smith Mall**
55%	55%	ארה"ב	**West Valley Mall Realty**
70%	70%	ארה"ב	**South Park Mall Realty**
70%	70%	ארה"ב	**Westgate Mall Realty**
98.75%	98.75%	ארה"ב	**Mesilla Valley Mall**
97.75%	97.75%	ארה"ב	**Meriden Realty**
55%	55%	ארה"ב	**Hickory Point Mall**
95%	95%	ארה"ב	**Country Club Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Brown Deer**
85%	85%	ארה"ב	**548 East 183 (**)**
70%	70%	ארה"ב	**Namdar East 191 (**)**
85%	85%	ארה"ב	**117 West 57th (**)**
30%	30%	ארה"ב	**30 East 14th Street (**)**
85%	85%	ארה"ב	**Namdar East 86 Street (**)**
85%	85%	ארה"ב	**Namdar Ninth Ave Realty (**)**
85%	85%	ארה"ב	**Namdar 2651 Broadway (**)**
70%	70%	ארה"ב	**191 Bedford Ave (**)**
85%	85%	ארה"ב	**7th City Realty**
95%	95%	ארה"ב	**Trumbull Mall**
95%	95%	ארה"ב	**Berkshire Realty**
95%	95%	ארה"ב	**Concord Mall**
55%	55%	ארה"ב	**Eastdale Mall**
55%	55%	ארה"ב	**Florence Mall**
90%	90%	ארה"ב	**Koger Office**
55%	55%	ארה"ב	**Marley Station**
55%	55%	ארה"ב	**River Valley Mall**
55%	55%	ארה"ב	**South Dekalb**
75%	75%	ארה"ב	**South Shore Mall**
89%	89%	ארה"ב	**Spring Mass**
90%	90%	ארה"ב	**Stratford Realty**
95%	95%	ארה"ב	**Third City Realty**
85%	85%	ארה"ב	**Namdar 219 Kingsland Ave LLC (**)**
85%	85%	ארה"ב	**Namdar 310-312 Manhattan Ave LLC (**)**

ביאור 8 - השקעות בישויות מאוחדות (המשך)

מידע נוסף בדבר ישויות מאוחדות המחזיקות באופן ישיר או באמצעות חברות החזקה המוחזקות על ידי החברה בנכסי נדל"ן מניב מסחרי (המשך)

שם הנכס (*)	התאגדות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
Namdar 584 Myrtle LLC (**)	ארה"ב	85%	85%
Namdar 402-404 Onderdonk LLC (**)	ארה"ב	85%	85%
594 Rogers Ave LLC (**)	ארה"ב	85%	85%
Namdar 95 West 95 Street LLC (**)	ארה"ב	90%	90%
Nam Park Place LLC (**)	ארה"ב	80%	80%

(*) בגין נכסים אלה, מתייחס לשיעור ההחזקה של החברה, בעקיפין, באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה בנכסי נדל"ן המוחזקים במסגרת TIC. כמו כן, לעניין קביעת שליטת החברה בישויות האמורות ראה ביאור 2(ב)1 לעיל.

(**) בגין נכסים אלה, מתייחס לשיעור ההחזקה של החברה, בעקיפין, באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה בנכסי נדל"ן המוחזקים במסגרת TIC אשר לחברה יש שליטה משותפת בהתאם להסכם הTIC. על כן, החברה מציגה את חלקה בנכסים ובהתחייבויות של הTIC. לפרטים נוספים ראה ביאור 7ט1.

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ונכסים פיננסים הנמדדים לפי שווי הוגן

א. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1. הרכב:

שם החברה	התאגדות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
651 West 169th Lender LLC	ארה"ב	85%	85%
Jackson Lender Holdings LLC	ארה"ב	85%	85%
Namdar 107 N 6th LLC	ארה"ב	80%	80%
Namdar Fordham Landing LLC	ארה"ב	57%	57%
Namdar Fordham South LLC	ארה"ב	63.75%	63.75%
Namdar 59-63 N 6th LLC	ארה"ב	55%	55%
Namdar 97 N. 6th LLC	ארה"ב	80%	80%
Namdar 95 N. 6th LLC	ארה"ב	80%	80%
2250 Grand Concourse Lender LLC	ארה"ב	85%	85%
Wisco Retail Lender LLC	ארה"ב	85%	85%
Namdar Volara JV LLC	ארה"ב	43.45%	43.45%
NamMark Excel Hunt LLC	ארה"ב	32%	32%
Namdar Spanish JV LLC	ארה"ב	40%	40%
Nam Med Gulf Port LLC	ארה"ב	27%	27%
Nam Strategic Bachman LLC	ארה"ב	63%	63%
Nam Strategic Bachman ANDORA LLC	ארה"ב	42%	42%
Nam Med Highland LLC	ארה"ב	50%	50%
Nam Cap Alpha LLC	ארה"ב	4%	4%
421 E 12 LLC	ארה"ב	80%	80%
Nam Oak Silverstone LLC	ארה"ב	17.32%	17.32%
Nam Cap Whale LLC	ארה"ב	21.51%	-
20 E 46 Lender LLC	ארה"ב	85%	-
Nam Berry LLC	ארה"ב	80%	-

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ונכסים פיננסים הנמדדים לפי שווי הוגן (המשך)

א. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

1. הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
סך הכל ערך בספרים של חברות כלולות אשר לכשעצמן אינן מהותיות	142,581	154,391

2. תנועה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולר ארה"ב	
יתרה לתחילת השנה	154,391	32,502
השקעות בתקופה	16,550	83,635
חלק ברווחים (הפסדים)	(21,530)	38,254
חלוקות, נטו	(6,830)	-
יתרה לסוף השנה	142,581	154,391

מידע נוסף:

1. במהלך תקופת הדיווח רכשה החברה יחד עם שותפים השקעות נדל"ן בסך של כ- 16 מיליון דולר (חלק החברה). השקעות אלה מטופלות בשיטת השווי המאזני.

ב. נכסים פיננסים הנמדדים לפי שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח נכנסה החברה כשותף מוגבל (Limited Partner) למספר השקעות נדל"ן שכל אחת מהן אינה מהותית לחברה בסך מצטבר של כ- 31 מיליון דולר. החברה מטפלת בהשקעות האמורות כהשקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד. בתקופת הדוח נרשם הפסד בסך של כ- 8 מיליון דולר בגין התאמת שווי הוגן של נכסים פיננסים.

ביאור 10 - הלוואות למימון נדל"ן

א. בקשר עם הלוואה עם שעבוד ראשון על נכס מסחרי בשימוש מסחר ומשרדים הממוקם בניו יורק שרכשה החברה במהלך 2022 בתמורה לכ- 15 מיליון דולר (אשר למועד הרכישה של החברה את ההלוואה יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת עמדה על כ- 33 מיליון דולר) ביום 18 בינואר 2023, קיבלה החברה חזקה על הנכס המשועבד להלוואה חלף פרעון ההלוואה. החברה שערכה את הנכס למועד קבלת החזקה בנכס, ובהתאם לכך רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו במועד קבלת החזקה, בסך של כ-8.5 מיליון דולר. יצוין, כי במהלך חודש יולי התקשרה החברה בהסכם שכירות עם שוכר עוגן לקומות המסחר של הנכס לתקופה של 15 שנה, ובעקבות כך, ביצעה החברה הערכת שווי נוספת לנכס למועד חתימת הסכם השכירות האמור, כך ששווי הנכס לאחר חתימת הסכם השכירות האמור הינו 32 מיליון דולר. לפרטים בדברת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') ושעבוד הנכס לטובת מחזיקי אגרות החוב ראה ביאור 12ג' להלן.

ב. בחודש אוגוסט, 2023 השלימה החברה רכישת הלוואה (Note), המובטחת בשעבוד ראשון על זכויות חכירת קרקע בעיר ניו יורק בתמורה כוללת של כ- 11 מיליון דולר (חלק החברה כ- 9.35 מיליון דולר).

ג. במהלך תקופת הדוח התקבלה חזקה על נכס המשעובד ל-Note בסכום כולל של כ- 15.3 מיליון דולר (ראה נספח ג' פעילות שלא במזומן בדוח על תזרימי המזומנים לעיל). במועד קבלת החזקה, שוויו ההוגן של הנכס עמד על כ- 25 מיליון דולר. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 41.8 מיליון דולר (עליית הערך של הנכס נבעה בעיקר מהתקשרות בהסכמי שכירות חדשים בנכס).

ביאור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב

	שיעור הריבית (*)	ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
	%	אלפי דולרים ארה"ב	
הלוואות מתאגידים בנקאיים:			
בריבית משתנה	P+0-2.25	18,855	20,368
בריבית משתנה	SOFR+1.95-2.1	-	112,342
בריבית קבועה	3-11.75	1,133,348 (**)	824,660 (**)
		1,152,203	957,370
בניכוי - חלויות שוטפות		202,587	161,022
		949,616	796,348

(*) ליום 31 בדצמבר 2023.
(**) היתרה כוללת הלוואה בסך של כ- 98 מיליון דולר הנמדדת בשווי הוגן (בשנת 2022 סך של כ- 103 מיליון דולר).
לפרטים ראה ביאור 7ט2 לעיל וביאור 16א להלן.

ב. לפרטים בדבר שעבודים ראה ביאור 17.

ג. החברה כפופה לאמות מידה בגין חלק מהסכמי הלוואה לפיהם אי עמידה בהן תביא לאירוע של כשל, וכן לפירעון מיידי של יתרת ההלוואה, במקרים מסוימים קיימת לחברה תקופת זמן מתקנת לריפוי אירוע הכשל. להלן אמות המידה שעל החברה לעמוד בקשר עם הלוואות מהותיות לחברה: עמידה בתשלומים שוטפים של ההלוואה והנכס, יחסים פיננסיים וכדומה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת בכל אמות המידה למעט כמפורט בסעיף ד להלן.

ד. נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כפי שנקבעו על ידי התאגידים הבנקאיים בגין התחייבויותיה וזאת למעט בגין מספר הלוואות שכל אחת מהן אינה עולה לכדי הלוואה מהותית לחברה בסך כולל של כ-11.8 מיליון דולר שאף הוא אינו מהותי לחברה שסווגו לזמן קצר, אשר נכון למועד הדוח, על אף אי העמידה האמורה המלווה לא הודיע לחברה על כוונתו להעמיד את ההלוואה לפרעון. בנוסף בגין מספר הלוואות המסווגות לזמן ארוך, שכל אחת מהן אינה עולה לכדי הלוואה מהותית לחברה בסך של כ-8.1 מיליון דולר ואשר נכון למועד הדוח אינן עומדות ביחסי כיסוי כנדרש בהסכמי ההלוואה, עומדת למלווה הזכות על פי הסכם ההלוואה, בכפוף למתן התרעה בכתב לחברה הלווה, לדרוש פרעון יחסי של ההלוואה אשר יחזיר את החברה הלווה לעמוד ביחסי הכיסוי שנקבעו בהסכם ההלוואה.

ה. במהלך תקופת הדוח התקשרו חברות מוחזקות של החברה (לרבות החברות שאוחדו לראשונה בשנת הדוח) במספר הסכמי מימון ראשוני כנגד נכסים שרכשה החברה הכולל שיעבוד ראשון על הנכסים האמורים בסך כולל של כ- 335 מיליון דולר ובריבית ממוצעת של כ-% 6.11.

ביאור 12 - אגרות חוב

	שיעור הריבית	ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
	%	אלפי דולר ארה"ב	
אגרות חוב	4.5%-6.35%	404,179	275,940
נכיון והוצאות הנפקה		(19,224)	(7,161)
		384,955	268,779
מועדי פרעון:			
שנה ראשונה		57,902	51,287
שנה שניה		60,462	51,287
שנה שלישית		28,605	50,430
שנה רביעית (*)		131,472	17,595
שנה חמישית		25,213	17,595
שנה שישית		25,213	17,595
שנה שביעית		25,213	17,595
שנה שמינית		25,213	17,595
שנה תשיעית		24,886	17,595
שנה עשירית		-	17,366
		404,179	275,940

(*) סך של כ-106 מיליון דולר בגין אגח ג' שבגינו שעבוד ראשון על שני נכסים של החברה ראה ביאור 12ג' להלן.

ביאור 12 - אגרות חוב (המשך)

א. ביום 6 בדצמבר 2016 השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה א'), לא המירות למניות בסך כולל של 451,166,000 אגרות החוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (117,338,362 דולר), בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 30 בנובמבר 2016. בהתאם לתשקיף אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבע עשרה תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל) באופן שכ"א משישה עשר התשלומים הראשונים יהווה כ- 5.9% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהווה כ- 5.6% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').
שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה א') שנקבע במכרז הינו 5.8% והריבית האפקטיבית הינה 7.3%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל).

ביום 10 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים באופן שלא מהווה הצעה לציבור, של 110,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר. אגרות חוב (סדרה א') המוצעות, תוקצינה לניצעים במחיר של 103.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת של 113,850 אלפי ש"ח. ביום 12 בנובמבר 2020 השלימה החברה את ההרחבה האמורה.

ביום 25 בינואר 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים באופן שלא מהווה הצעה לציבור, של 140,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר. אגרות חוב (סדרה א') המוצעות, תוקצינה לניצעים במחיר של 103.11 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת של 144,354 אלפי ש"ח (כ- 43,903 אלפי דולר). ביום 1 בפברואר 2021 השלימה החברה את ההרחבה האמורה.

ביום 5 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים באופן שלא מהווה הצעה לציבור, של 85,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר. אגרות חוב (סדרה א') המוצעות, תוקצינה לניצעים במחיר של 105 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת של 89,250 אלפי ש"ח (כ- 27,453 אלפי דולר). ביום 9 במאי 2021 השלימה החברה את ההרחבה האמורה.

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור החברה תעמוד בהתניות פיננסיות (ראה פרוט להלן), במגבלת חלוקת דיבידנד ומגבלות נוספות כמפורט בשטר הנאמנות כאמור.

ככל שההון העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) יפחת מ-165 מיליון דולר ארה"ב, או ככל שיחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם (לארבעה רבעונים אחרונים) יעלה על שיעור של 12, או ככל שיחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו יעלה על שיעור של 67.5%, תוגדל הריבית על אגרות החוב ב- 0.5% נוספים לשנה, אך רק פעם אחת בגין כל הפרה של כל אמת מידה כאמור.

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה בהתניות האמורות, באופן שאיננו מצריך הגדלת שיעור הריבית.
החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור החברה תעמוד בכל עת באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-145 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד);
ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%;
ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 14.

אי עמידה במי מאמות המידה הנ"ל במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ביאור 12 - אגרות חוב (המשך)

ב. ביום 9 בספטמבר 2019, השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב'), לא המירות למניות בסך כולל של 393,878,000 אגרות החוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 8 באוגוסט 2019 ואשר תוקן ביום 9 באוגוסט 2019. התמורה המיידית ברוטו בגין ההנפקה הפרטית מסתכמת בכ-112 מיליוני דולר ארה"ב. התמורה המיידית נטו לחברה, בניכוי הוצאות ההנפקה, הינה כ-107.5 מיליוני דולר ארה"ב. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ב') שנקבע במכרז הינו 4.5% והריבית האפקטיבית הינה 5.3%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 15 באפריל וביום 15 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2032 (כולל). בהתאם לתשקיף אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בעשרים ושישה תשלומים חצי שנתיים ביום 15 באפריל וביום 15 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2032 באופן שכ"א מעשרים וחמישה התשלומים הראשונים יהווה 3.85% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום האחרון יהווה 3.75% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'). החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור החברה תעמוד בהתניות פיננסיות (ראה פרוט להלן), במגבלת חלוקת דיבידנד ומגבלות נוספות כמפורט בשטר הנאמנות כאמור.

בשנת 2021, אישר דירקטוריון החברה הצעה לציבור, של 347,062,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר. אגרות חוב (סדרה ב') המוצעות, תוקצינה לניצעים במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') ובתמורה כוללת של 348,103 אלפי ש"ח (כ- 108,410 אלפי דולר). ביום 21 באוקטובר 2021 השלימה החברה את ההרחבה האמורה.

ביום 1 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים באופן שלא מהווה הצעה לציבור, של 280,168,500 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר. אגרות חוב (סדרה ב') המוצעות, תוקצינה לניצעים במחיר של 87.1 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') ובתמורה כוללת ברוטו של 244,027 אלפי ש"ח (כ- 67,096 אלפי דולר) ותמורה כוללת נטו של 236,053 אלפי ש"ח (כ-64,903 אלפי דולר). ביום 3 במאי 2023 השלימה החברה את ההרחבה האמורה. הריבית האפקטיבית בהקצאה הינה כ- 9%.

ככל שההון העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) יפחת מ-250 מיליון דולר ארה"ב, או ככל שיחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם (לארבעה רבעונים אחרונים) יעלה על שיעור של 11, או ככל שיחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו יעלה על שיעור של 67.5%, תוגדל הריבית על אגרות החוב ב- 0.5% נוספים לשנה, אך רק פעם אחת בגין כל הפרה של כל אמת מידה כאמור.
ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה בהתניות האמורות, באופן שאיננו מצריך הגדלת שיעור הריבית.
החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור החברה תעמוד בכל עת באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-215 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד);
ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%;
ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 13.

אי עמידה במי מאמות המידה הנ"ל במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'). ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ג. ביום 11 באוגוסט 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור בישראל של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג'), לא המירות למניות בסך כולל של 410,000,000 אגרות החוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, בהתאם לדוח הצעת מדף, שפורסם ביום 29 בנובמבר 2022. התמורה המיידית ברוטו בגין ההנפקה הפרטית מסתכמת בכ-410 מיליוני ש"ח (כ- 110 מיליוני דולר). שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ג') שנקבע במכרז הינו 6.35%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל שנה, החל מיום 31 בדצמבר 2023 עד ליום 30 ביוני 2027 (כולל). אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), באופן שכל אחד משני התשלומים הראשונים יהווה 3% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג') והתשלום השלישי והאחרון ביום 30 ביוני 2027 יהווה 94% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג').
כבטוחה להבטחת הקיום המלא של כל התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה ג') ושטר הנאמנות, החברה שיעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') את מלוא הזכויות בנכס הידוע בשם Fifth Avenue 529 (לפרטים נוספים ראה ביאור 7ט(3) לעיל) ובנכס הידוע בשם Fifth Avenue 587 (להלן: "הנכסים המשועבדים"). החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור החברה תעמוד בהתניות פיננסיות (ראה פרוט להלן), במגבלת חלוקת דיבידנד ומגבלות נוספות כמפורט בשטר הנאמנות כאמור.

ביאור 12 - אגרות חוב (המשך)

ככל שההון העצמי של החברה (לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) יפחת מ-650 מיליון דולר ארה"ב, או ככל שיחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם (לארבעה רבעונים אחרונים) יעלה על שיעור של 12, או ככל שיחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו יעלה על שיעור של 67.5%, תוגדל הריבית על אגרות החוב ב- 0.5% נוספים לשנה, אך רק פעם אחת בגין כל הפרה של כל אמת מידה כאמור.

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה בהתניות האמורות, באופן שאיננו מצריך הגדלת שיעור הריבית.
החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור החברה תעמוד בכל עת באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-600 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד);
ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%;
ג. יחס ההלוואה לבטוחה לא יעלה על 80%.

אי עמידה במי מאמות המידה הנ"ל במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ד. במסגרת שלושת שטרי הנאמנות לעיל נקבעה מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

1. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ- 650 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד).
2. סכום החלוקה לא יעלה על שיעור של 50% מהרווחים הנקיים לאחר מס המצטברים, אשר הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) החל מיום 1 באוקטובר 2016, בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה ביחס לשווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2016 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "רווחי/הפסדי שערוך") ובניכוי סכום של 55 מיליון דולר (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה").
יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נכס (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.
3. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת המונחים בשטרי הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 65%.
4. לא מתקיימת עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א' ו/או סדרה ב' ו/או סדרה ג').
5. במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.
6. החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד החלוקה וכן החברה אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו/או סדרה ב' ו/או סדרה ג').

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
ריבית לשלם	4,860	4,555
מיסי נדל"ן לשלם	30,934	31,955
פיקדונות שוכרים	13,280	8,781
אחר	497	385
	49,571	45,676

ביאור 14 - מסים על הכנסה

חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

החברה הינה חברה המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים. החברה אינה חייבת במס באיי הבתולה הבריטיים. לעניין 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.

ביאור 15 - הון מניות

הון המניות הרשום מורכב מ- 10,000 מניות ללא ערך נקוב. הון המניות המונפק והנפרע מורכב מ- 100 מניות ללא ערך נקוב.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
נכסים פיננסים בעלות מופחתת		
מזומנים ושווי מזומנים	146,366	133,549
ניירות ערך סחירים	112,901	118,038
שוכרים והכנסות לקבל	19,965	15,665
חייבים ויתרות חובה	1,632	1,283
הלוואות למימון נדל"ן	15,183	29,196
השקעות בנכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן	64,876	44,369
פיקדונות מוגבלים בשימוש	60,223	47,956
	421,146	390,056
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת		
ספקים ונותני שירותים	28,710	14,647
זכאים ויתרות זכות	49,571	45,676
צדדים קשורים	2,743	1,121
הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות	1,053,847	854,429
אגרות חוב	384,955	268,779
התחייבות בגין דמי חכירה	13,766	3,966
	1,533,592	1,188,618
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
הלוואה מתאגיד בנקאי (*)	98,356	102,941
	98,356	102,941

(*) ראה ביאור 7ט2.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון שוק

(1) סיכון בגין שיעור ריבית

הקבוצה חשופה לשינויים בשיעורי ריבית הSOFR והפריים. עליה בשיעור הריבית האמורה עשויה לצמצם את יכולת הקבוצה לממן מחדש את נכסיה באמצעות מחזור הלוואות קיימות בריבית גבוהה להלוואות חדשות בריבית נמוכה יותר.

(2) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

רגישות לשינויים בריבית הפריים:

ליום 31 בדצמבר 2023

	הפסד מהשינויים		יתרה בספרים	רווח מהשינויים	
	שיעור עליית הריבית			שיעור ירידת הריבית	
המכשיר הרגיש	10%	5%	באלפי דולר	-5%	-10%
ריבית פריים	(207)	(104)	18,855	104	207

ליום 31 בדצמבר 2022

	הפסד מהשינויים		יתרה בספרים	רווח מהשינויים	
	שיעור עליית הריבית			שיעור ירידת הריבית	
המכשיר הרגיש	10%	5%	באלפי דולר	-5%	-10%
ריבית SOFR	(1,990)	(1,002)	112,342	1,015	2,042
ריבית פריים	(280)	(141)	20,368	142	286

ג. ניהול סיכון אשראי

ליום 31 בדצמבר 2023 החברה אינה צופה סיכוון אשראי מהותי לחברה בגין יתרת הלקוחות נטו ליום 31 בדצמבר 2023, להרחבה ראה ביאור 5.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שערי חליפין:
פעילות החברה מתבצעת בארה"ב בדולר ארה"ב. מאחר וחלק מגיוס המימון של החברה מתבצע בישראל (אגרות חוב סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג' שהנפיקה החברה), החברה חשופה לשינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב מול הש"ח, באופן שייסוף 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 7,159 אלפי דולר.
הרוב המכריע של ההתחייבויות והנכסים הפיננסים של החברה הינם בדולר ארה"ב, מלבד יתרת אגרות החוב כולל ריבית לשלם בסך של 387,419 אלפי דולר ארה"ב, יתרות מזומנים ושווה מזומנים בסך של 8,613 אלפי דולר ארה"ב ופיקדון מוגבל בשימוש בסך של 21,384 אלפי דולר ארה"ב.

להלן נתונים על שער החליפין ושיעור השינוי של השקל:

	שער החליפין היציג של ש"ח - דולר
ליום 31 בדצמבר 2023	0.276
ליום 31 בדצמבר 2022	0.284

	שיעור השינוי %
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	(3)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	(11.6)

להלן מבחן רגישות להשפעה על דוח רווח והפסד בשל שינוי בשער החליפין שקל/דולר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	השינוי בשער החליפין שקל/דולר	
	+5%	-5%
	אלפי דולרים ארה"ב	
2023	(17,278)	17,278
2022	(13,049)	13,049

גידול (קיטון) של 5% בשער החליפין של הדולר מול השקל יגדיל (יקטין) את הוצאות המימון בסך של 1,012 אלפי דולר.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים עומד שער החליפין שקל-דולר על 0.272.

ה. ניהול סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

הקבוצה 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):

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב					
ספקים ונותני שירותים	29,135	-	-	-	-	29,135
זכאים ויתרות זכות	49,571	-	-	-	-	49,571
צדדים קשורים	2,743	-	-	-	-	2,743
אגרות חוב	78,262	77,684	43,103	141,355	141,266	481,670
הלוואות מתאגידים בנקאיים	255,434	225,808	254,899	143,887	494,033	1,374,061
	415,145	303,492	298,002	285,242	635,299	1,937,180

ליום 31 בדצמבר 2022	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב					
ספקים ונותני שירותים	14,647	-	-	-	-	14,647
זכאים ויתרות זכות	45,676	-	-	-	-	45,676
צדדים קשורים	1,121	-	-	-	-	1,121
אגרות חוב	64,320	61,574	57,972	22,929	120,720	327,515
הלוואות מתאגידים בנקאיים	200,733	128,913	218,159	214,603	401,628	1,164,036
	326,497	190,487	276,131	237,532	522,348	1,552,995

בהתאם לדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 16.4 מיליון דולר הנובע בעיקרו מהלוואות שמועד הפרעון החוזי שלהן חל בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוחות הכספיים. יצוין, כי ההלוואות אותן נוטלת החברה למימון נכסי הנדל"ן הינן מסוג נון ריקורס כלפי החברה ובכוונת החברה לממן מחדש ו/או להאריך את ההלוואות עד למועד פרעונן, זאת במהלך העסקים הרגיל של החברה. יצוין כי לחברה יתרת מזומן (במאוחד) בסך של כ- 146.3 מיליון דולר יחד עם ניירות ערך סחירים בסך של כ- 112.9 מיליון דולר. בדבר הרחבה של אגרות חוב סדרה ב' בסך של כ- 39.5 מיליון דולר שהשלימה החברה לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 26(2) להלן.

ו. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

	יתרה בדוח על המצב הכספי	שווי הוגן
	אלפי דולר ארה"ב	
ליום 31 בדצמבר 2023		
התחייבויות פיננסיות		
אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב	387,419	392,475
ליום 31 בדצמבר 2022		
התחייבויות פיננסיות		
אגרות חוב וריבית לשלם בגין אגרות חוב	270,949	262,485

השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך החתך.
היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, פיקדונות מוגבלים בשימוש, זכאים ויתרות זכות, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.
השווי ההוגן למועד הדוח של הלוואות מתאגידים פיננסים ואחרים הנמדדים בעלות מופחת נמוך בכ- 62 מיליון דולר מערכם בספרי החברה (ליום 31 בדצמבר 2022 נמוך בסך של כ- 42 מיליון דולר). לעניין מדידת הלוואה בשווי הוגן דרך רווח והפסד ראה ביאור 7ט2 לעיל.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול הון בחברה

מטרת הקבוצה בניהול ההון העצמי שלה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בהתאם לשינויים בתנאים כלכליים. כדי לנהל או להתאים את מבנה ההון שלה, הקבוצה מחליטה על מדיניות אשראי, פרעון הלוואות, השקעה או מימוש נכסים, חלוקות דיבידנד וצורך, אם בכלל, בגיוס מניות או אגרות חוב.

ביאור 17 - שיעבודים

אגרות החוב סדרה ג' שהונפקו לציבור והלוואות שלקחה הקבוצה מתאגידים פיננסיים לצורך מימון השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה, מובטחים בשיעבודים על נדל"ן להשקעה. יתרת הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2023, כאמור לעיל, מסתכמת לסך של כ- 2,653 מיליוני דולרים. מרבית ההלוואות שנטלה הקבוצה מתאגידים פיננסיים לצורך מימון נכסי הנדל"ן המסחרי להשקעה מובטחים כאמור בשיעבוד ראשון בדרגה.

ביאור 18 - ערבויות

במרבית ההלוואות העמיד בעל השליטה (לעיתים, יחד ולחוד עם השותפים הרלוונטיים לאותה הלוואה) (להלן- "הערבים") ערבויות אישיות לטובת התאגיד הלווה או לטובת מספר תאגידים המחזיקים יחדיו ב- TIC, לפי העניין להבטחת התחייבויות הקבוצה. בגין חלק מההלוואות, אשר ניתנו לחברות הקבוצה, נקבע כי הפרת התחייבויות מסוימות מצד הערבים כלפי אותו מלווה ו/או מלווה אחר (לרבות התחייבויות בקשר עם נכסים שלא הועברו לחברה במסגרת החברות המועברות), עשויות להקים למלווה עילה להעמדת ההלוואות, לפי העניין לפירעון מיידי.

לעניין זה יצוין כי בעל השליטה והערבים הנוספים הודיעו לחברה כי נכון למועד הדוח, הם לא מצויים בהפרה כלפי גוף כלשהו אשר העמיד מימון למי מחברות הקבוצה.

ביאור 19 - התחייבויות תלויות

כנגד החברה לא תלויה ועומדת אף תביעה שהינה בסך מהותי לחברה.

ביאור 20 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל 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 1 בינואר 2023	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)	פעילות שאינה במזומן (ב)	הפרשי שער	שינויים אחרים (ג)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי דולרים ארה"ב					
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים	957,370	159,346	30,998	-	4,489	1,152,203
אגרות חוב	268,779	119,786	-	(6,804)	3,195	384,956
	1,226,149	279,132	30,998	(6,804)	7,684	1,537,159

ביאור 20 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך)

	יתרה ליום 1 בינואר 2022	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)	פעילות שאינה במזומן (ב)	הפרשי שער	שינויים אחרים (ג)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי דולרים ארה"ב					
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים	795,498	44,513	99,200	-	18,159	957,370
אגרות חוב	360,052	(53,510)	-	(39,789)	2,026	268,779
	1,155,550	(8,997)	99,200	(39,789)	20,185	1,226,149

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(ב) ראה באור 7ט (2) לעיל.

(ג) כולל הפחתת ניכיון ופעולות שאינן במזומן (ראה ביאור 23 להלן).

ביאור 21 - מידע נוסף על פריטי רווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
א. הוצאות תפעול נכסים			
מיסי נכסים ואגרות	53,599	28,873	37,392
הוצאות אנרגיה ותשתיות	35,914	30,253	25,587
אחזקה ותיקונים	28,192	20,559	18,065
שכר ומיסי שכר	31,094	24,845	18,667
ביטוחים	5,315	4,272	7,172
דמי ניהול	20,337	16,306	15,525
	174,451	125,108	122,408

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
ב. הוצאות הנהלה וכלליות			
משפטיות ושירותים מקצועיים אחרים	4,307	5,101	2,845
הפרשה לחובות מסופקים (להרחבה ראה ביאור 5)	6,740	(4,227)	6,641
אחרות	2,897	2,434	2,948
	13,944	3,308	12,434

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
ג. הוצאות מימון:			
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	20,238	18,209	17,204
הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך	64,079	43,485	35,536
	84,317	61,694	52,740

ביאור 22 - יתרות ועסקאות של בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות של בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
יתרות זכות של בעלי עניין וצדדים קשורים	2,743	1,121

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
דמי ניהול (ראה ביאור 21א' וכן סעיף ג' להלן)	19,079	16,306	15,525
דמי תיווך ושיווק לצד קשור (*)	1,998	3,508	1,734
דמי תיווך ממכירת חלקות ובניינים לצד קשור (**)	743	1,124	598
הכנסות מדמי שכירות	491	740	1,199

(*) דמי תיווך ושיווק כוללים שירותי שיווק בגין רכישת נכסים חדשים, חידוש הסכמי שכירות קיימים, הסכמי שכירות והסכמי רישיון ראה סעיף 3 ג' להלן.
(**) בדבר דמי תיווך ממכירת חלקות ובניינים ראה סעיף 3 ד' להלן.

ג. התקשרויות

1. הסכם ניהול נכסים

Namdar Realty Group LLC, חברה בבעלות מלאה (100%) של בעל השליטה (להלן - "חברת הניהול"), מעניקה שירותי ניהול ותפעול לכלל נכסי הקבוצה, הן עבור נכסים המוחזקים בבעלות ובשליטה מלאה של הקבוצה והן עבור נכסים המוחזקים יחד עם שותפים.

החברה התקשרה בהסכם לפיו תהיה רשאית החברה וחברות בנות שלה להתקשר עם חברת הניהול בהסכמי ניהול נכסים (להלן - "הסכם ניהול נכסים"). שירותי הניהול שיועמדו במסגרת הסכם ניהול הנכסים יהיו זהים במתכונתם לשירותי ניהול נכסים הניתנים במסגרת הסכמי הניהול שהיו קיימים במועד תשקיף גיוס אגרות חוב לראשונה על ידי החברה. ככל שסך דמי הניהול בגין הנכסים החדשים והקיימים יעלו על 5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו), דמי הניהול הנוספים ישולמו לחברה ולא לחברת הניהול.

יובהר כי שירותי ניהול נכסים לקניונים החדשים (שיירכשו על ידי החברה והשותפים העסקיים) יועמדו בתמורה לעד 15% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) מאותם הקניונים (להלן - "דמי ניהול מנכסים משותפים"), ככל שירכשו, באופן שדמי הניהול שבין דמי הניהול מנכסים משותפים לדמי הניהול בהתאם להסכם ניהול נכסים, קרי עד 10% מסך דמי השכירות (ברוטו), ישולמו לחברה ולא לחברת הניהול.

ביום 27 בפברואר 2019, אישרה ועדת הביקורת תוספת להסכם, לפיו החברה תשלם לחברת הניהול 4.5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) במשך השנה, ותשלים את יתרת הסכום לעד 5% בתום השנה.

ביאור 22 - יתרות ועסקאות של בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

2. הסכם שירותים כולל עם חברת הניהול

החברה התקשרה בסמוך למועד הנפקת אגרות החוב לראשונה על ידי החברה עם חברת הניהול בהסכם שירותים כולל (להלן - "הסכם השירותים"), במסגרתו תעניק חברת הניהול לחברה, שלל שירותי ניהול מטה, הכוללים שירותי רכישות, השקעות, הנהלת חשבונות ופיננסים, ייעוץ משפטי, פיקוח על ניהול נכסים, תקשורת, שירותי משרד ומחשבים, מזכירות ושירותי ניהול בכיר, וכיו"ב (להלן - "שירותי הניהול"), כאשר שירותי הניהול יינתנו על ידי עובדים של חברת הניהול ממטה הקבוצה בניו יורק, ארה"ב, לרבות באמצעות נושאי המשרה בחברה.

הסכם השירותים נכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה לראשונה של אגרות חוב על ידי החברה, ויעמוד בתוקפו בכל תקופת חיי אגרות החוב של החברה ויפקע במועד שבו לא תיוותרנה אגרות חוב במחזור. יובהר כי הסכם שירותים זה נערך לראשונה לאור הנפקת אגרות החוב.

התמורה השנתית הקבועה בגין שירותי הניהול שיינתנו לחברה מכוח הסכם השירותים הכולל כאמור, נקבעה על סך של 600 אלפי דולרים לשנה.

3. עסקאות בהן לבעל השליטה יש עניין אישי

דירקטוריון החברה וועדת הביקורת אישרו את הטיפול בעסקאות בהן לבעל השליטה יש עניין אישי אשר נובע מהיותו של מר אליוט נאסים, שותף עסקי של בעל השליטה, צד להתקשרויות המתוארות שעיקריו מובאים להלן:

א. שרותי שיווק ותיווך נכסים - חידוש הסכמי שכירות קיימים:
התקשרות עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של אליוט נאסים, שותף עסקי של בעל השליטה בחברה (להלן: "חברת התיווך של נאסים"), המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך לחידוש הסכמי שכירות קיימים, וזאת בתמורה לדמי חידוש בשיעור של עד 0.15% מסך דמי השכירות השנתיים בגין חידוש של חוזה שכירות קיים.

ב. שרותי שיווק ותיווך נכסים - הסכמי שכירות חדשים:
התקשרות עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמי שכירות חדשים, וזאת בתמורה לדמי תיווך בשיעור של עד 3% מסך שווי הסכם השכירות החדש (בנטרול תקופות אופציה).

ג. שירותי שיווק ותיווך נכסים - הסכמי License
התקשרות עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמי License חדשים, וזאת בתמורה לדמי תיווך בשיעור של עד 6% מדמי השכירות השנתיים וזאת בגין 12 החודשים הראשונים בלבד להסכמים אלו.

ד. שירותי שיווק ותיווך נכסים - מכירת חלקות ובניינים
התקשרות עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמים למכירת חלקות כך שמכירת חלקות אשר מניבות הכנסות למועד המכירה יחוייבו בדמי תיווך בשיעור של עד 0.5% ובגין מכירות חלקות אשר לא הניבו הכנסות במועד המכירה שירותי התיווך יהיו בשיעור של עד 3%.

ה. שרותי שיווק ותיווך נכסים - רכישת נכסים חדשים:
התקשרות עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמי רכישת נכסים חדשים, וזאת בתמורה לדמי תיווך בשיעור של 1.25% מסך עלות הנכס החדש.

ביאור 22 - יתרות ועסקאות של בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. אחר

1. נוהל עסקאות זניחות עם בעל עניין בחברה

ביום 29 בנובמבר 2017 (לרבות תיקון מיום 11 במרץ 2019) אימצה וועדת הביקורת של החברה נוהל עסקאות זניחות עם בעל עניין בחברה, הכולל קווים מנחים וכללים בדבר סיווגה של עסקה של החברה או של חברה המוחזקת על ידה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, כדלקמן:
עסקאות זניחות הינן עסקאות בעלי עניין אשר נעשות על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה, במהלך העסקים הרגיל שלהן, שאינן מהותיות עבור החברה, הן מבחינה כמותית והן מבחינה איכותית והן נעשות בתנאי שוק ובתנאים דומים לתנאיהן של עסקאות אחרות הנעשות מול צדדים שלישיים. עסקת בעלי עניין שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), תיחשב כעסקה זניחה אם היא עומדת במבחן דו-שלבי:

מבחן איכותי - אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא 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 - בהעדר שיקולים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ- 1%, בהתאם לאמות המידה המהותיות, כהגדרתן לעיל.
עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

2. ביום 19 בינואר 2020, וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו התקשרות עם בעל השליטה בהסכם Master Lease בנכס Newburgh, כחלק מעסקה למימון מחדש של הנכס. לפי ההסכם, חברת הנכס, המוחזקת בידי החברה (47.5%) ושותפים (52.5%), תשכיר לבעל השליטה את היחידות הלא מאוכלסות בנכס בדמי שכירות בשיעור משתנה אשר ימלא את תנאי יחסי כיסוי חוב השירות הכלול בתנאי ההלוואה, בניכוי הכנסות השכירות משוכרים אחרים בנכס.

3. ביום 5 בפברואר 2020, וועדת הביקורת אישרה התקשרות והסכם מסגרת עם חברת Shopper's World (להלן בס"ק זה: "הרשת"), צד קשור בהיותה מוחזקת בשיעור של 55% על ידי בעל השליטה. לפי מתווה העסקה, הרשת תיכנס כשוכר מן המניין בחלק מנכסי החברה.

ביאור 22 - יתרות ועסקאות של בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. אחר (המשך)

4. במהלך תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 33.4 מיליון דולר אשר שולם במלואו בתקופת הדוח.

5. בשנת 2022, בעל השליטה תרם לחברה סך של כ- 26.4 מיליון דולר במזומן לטובת רכישת מספר נכסים, הכספים האמורים הועברו במסגרת עסקת שחלוף נכסים של בעל השליטה מחוץ לחברה. העסקאות הינן לטובת החברה ובהיקף זניח לפעילותה.

6. חלק מזכויות החברה בנכס Brown Deer, המשקף סך של כ-1,773 אלפי דולר מתוך מחיר הרכישה, נרכש תחילה על ידי תאגיד המוחזק מחוץ לחברה על ידי בעל השליטה ורעייתו. בימים 25 במרץ 2021 ו-13 באפריל 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את העברת הזכויות האמורות לחברה בתמורה להחזר (back to back) לבעל השליטה של הסכומים ששולמו על ידו כאמור, ללא כל תמורה נוספת לבעל השליטה. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")) שלבעל השליטה ולדירקטורית בחברה יש בה עניין אישי.

7. ,בימים 26 ו-28 באפריל 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, המחאה של הזכויות בנכס הידוע בשם East 191 מבעל השליטה לחברה, ללא תמורה במזומן, כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בין החברה לבעל השליטה. המחאת הזכויות כאמור משקפת תרומה של כ-2,049 אלפי דולר, זאת בהתחשב בחוב הקיים בנכס.

8. ביום 28 באפריל 2021, השלימה החברה, באמצעות חברות מוחזקות, רכישת 5% מזכויותיו של שותף של החברה בכל אחד מהנכסים West 46 ו-John Gold (להלן: "הזכויות הנוספות", "השותף" ו-"הנכסים", בהתאמה), כך שלאחר השלמת הרכישה כאמור מחזיקה החברה בכ-95% מהזכויות בכל אחד מהנכסים (יתרת הזכויות בנכסים נותרה מוחזקת על ידי השותף) (להלן: "העסקה") וזאת בתמורה לסכום זניח של אלפי דולרים בודדים. העסקה בוצעה במסגרת עסקת מסגרת רחבה יותר בין בעל השליטה לשותף וכללה גם נכסים המוחזקים על ידי בעל השליטה מחוץ לחברה.

9. לעניין תרומת נכס על ידי בעל השליטה לחברה ראה ביאור 7ט'7 לעיל.

10. במהלך תקופת הדוח, בעל השליטה תרם לחברה סך של כ-7 מיליון דולר במזומן לטובת רכישת מספר נכסים. הכספים האמורים הועברו במסגרת עסקת שחלוף נכסים (Reverse 1031 Exchange) של בעל השליטה מחוץ לחברה. העסקאות הינן לטובת החברה ובהיקף זניח לפעילותה.

ביאור 23 - עסקאות שאינן במזומן

בגין הנכסים וה- Notes שנרכשו על ידי החברה במהלך תקופת הדיווח, התהוו לחברה ולשותפיה העסקיים עלויות דמי תיווך בסך של כ- 3.8 מיליוני דולרים להם זכאים חלק מהשותפים. עלויות אלו נוכו מעלות הרכישה של השותפים ושולמו על ידי החברה.

ביאור 24 - ניירות ערך סחירים

במהלך תקופת הדיווח, רכשה החברה ניירות ערך סחירים בסך כולל של כ- 22.5 מיליון דולר (בשנת 2022 כ- 40.5 מיליון דולר), לצד מכירתם של ניירות ערך סחירים בסך כולל של כ- 29 מיליון דולר (בשנת 2022 כ- 49 מיליון דולר). במהלך תקופת הדיווח רשמה החברה רווח משערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ- 2 מיליון דולר (בשנת 2022 הפסד בסך של כ- 7.5 מיליון דולר). במהלך תקופת הדיווח קיבלה החברה ריביות ודיבידנדים בסך של כ- 9.5 מיליון דולר (בשנת 2022 כ- 22.1 מיליון דולר). סך ניירות הערך למועד הדוח וסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים עמדו על כ- 113 מיליון דולר וכ- 119 מיליון דולר, בהתאמה.

ביאור 25 - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה הגדירה את הנשיא של החברה כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה.
מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים תפעוליים מתבססת על שלושה תחומי פעילות עיקריים:

1. נדל"ן מניב לשימוש מרכזים מסחרים.
2. נדל"ן מניב מסחרי לשימוש משרדים.
3. נדל"ן מניב מסחרי לשימוש מגורים חלקו עם עירוב שימושים למסחר.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

	מרכזים מסחרים	משרדים	מגורים חלקם בעירוב שימושים של מסחר	הכנסות/ הוצאות שלא הוקצו	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים	316,076	26,419	19,284	-	361,779
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן	1,380	-	-	-	1,380
הוצאות תפעול נכסים	(161,174)	(18,628)	(13,001)	18,352	(174,451)
רווח גולמי	156,282	7,791	6,283	18,352	188,708
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,754)	(605)	(1,091)	1,506	(13,944)
רווח משינוי ערך ומימוש נדל"ן להשקעה	17,472	21,025	21,128	-	59,625
	160,000	28,211	26,320	19,858	234,389
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(21,530)
שערוך נכסים פיננסים הנמדדים בשווי ההוגן					(8,150)
הכנסות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים					2,113
הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים					9,547
הכנסות ממדידת הלוואה בשווי הוגן					4,585
הוצאות מימון, נטו					(74,747)
סה"כ רווח					146,207

ביאור 25 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

	מרכזים מסחרים	משרדים	מגורים חלקם בעירוב שימושים של מסחר	הכנסות/ הוצאות שלא הוקצו	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים	273,326	16,328	4,019	64	293,737
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן	4,519	-	-	-	4,519
הוצאות תפעול נכסים	(129,305)	(9,222)	(4,061)	17,485	(125,103)
רווח גולמי	148,540	7,106	(42)	17,549	173,153
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,386)	(132)	(478)	(1,312)	(3,308)
רווח (הפסד) משינוי ערך ומימוש נדל"ן להשקעה	161,001	9,664	(2,708)	3,799	171,756
	308,155	16,638	(3,228)	20,036	341,601
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					38,254
הכנסות אחרות					235
הפסד משינוי ערך נכס פיננסי					(738)
הוצאות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים					(7,461)
הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים					22,163
הוצאות מימון, נטו					(25,476)
סה"כ רווח					368,578

	מרכזים מסחרים	משרדים	מגורים חלקם בעירוב שימושים של מסחר	הכנסות/ הוצאות שלא הוקצו	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים	275,565	7,521	2,271	942	286,299
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן	4,426	-	433	-	4,859
הוצאות תפעול נכסים	(133,184)	(3,700)	(1,173)	15,649	(122,408)
רווח גולמי	146,807	3,821	1,531	16,591	168,750
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,455)	(87)	(69)	177	(12,434)
רווח (הפסד) משינוי ערך ומימוש נדל"ן להשקעה	221,062	(5,369)	9,735	(152)	225,276
	355,414	(1,635)	11,197	16,616	381,592
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(1,994)
הכנסות אחרות					59
רווח משינוי ערך נכס פיננסי					978
הכנסות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים					48,898
הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים					6,133
הוצאות מימון, נטו					(64,507)
סה"כ רווח					371,159

ביאור 25 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות מגזרי פעילות:

	מרכזים מסחרים	משרדים	מגורים חלקם בעירוב שימושים של מסחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	סה"כ
	אלפי דולרים ארה"ב				
ליום 31 בדצמבר 2023					
נכסי המגזר	2,143,218	437,963	340,328	442,751	3,364,260
					3,364,260
התחייבויות המגזר	794,279	281,046	211,016	346,032	1,632,373
					1,632,373
ליום 31 בדצמבר 2022					
נכסי המגזר	2,016,605	271,724	199,383	389,440	2,877,152
					2,877,152
התחייבויות המגזר	704,673	152,597	123,925	310,364	1,291,559
					1,291,559

ביאור 26 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

1. ביום 18 בפברואר 2024, מינה דירקטוריון החברה את מר מיכאל ספלר, תושב ישראל, לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, חלף יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה, אשר ימשיך לכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.

2. ביום 25 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה הצעה לציבור, של 150,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר. אגרות חוב (סדרה ב') המוצעות, הוקצו לניצעים במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') ובתמורה כוללת של 142,149 אלפי ש"ח (כ- 39,487 אלפי דולר). ביום 28 בפברואר, 2024 השלימה החברה את ההרחבה האמורה.

3. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, רכשה החברה נכס מסחרי הממוקם במישיגן, שיקגו, בסך של כ- 23.1 מיליון דולר (חלק החברה כ- 20.8 מיליון דולר).

4. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, מכרה החברה מרכז מסחרי הידוע בשם Stratford בתמורה לסך של 8.75 מיליון דולר. החברה לא צפויה לרשום רווח או הפסד משמעותי מהמכירה. הנכס מוצג כנכס לא שוטף המוחזק למכירה.

Namco Realty Ltd

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2023

Namco Realty Ltd

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים על המצב הכספי	3
נתונים על הרווח או הפסד	4
נתונים על תזרימי מזומנים	5
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד	6 - 8

לכבוד
בעלי המניות של
Namco Realty LTD

Great Neck Road 150 , Great Neck, NY 11021

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Namco Realty LTD (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ 2024.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3	מעלה השחרור 5	המרכז העירוני	מרג' אבן עאמר 9	יגאל אלון 1
מגדל הר חוצבים	ת.ד 5648	ת.ד 583	נצרת, 16100	בית שמש 9906201
ירושלים, 914510	חיפה, 3105502	אילת, 8810402		
טלפון: 02-5018888	**טלפון: 04-8607333**	**טלפון: 08-6375676**	**טלפון: 073-3994455**	
פקס: 02-5374173	**פקס: 04-8672528**	**פקס: 08-6371628**	**פקס: 073-399445**	
info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	info-nazareth@deloitte.co.il	

Namco Realty Ltd
נתונים על המצב הכספי

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
		אלפי דולרים ארה"ב	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	56,254	61,555
פיקדונות מוגבלים		6,518	346
חייבים ויתרות חובה		4,146	202
סה"כ נכסים שוטפים		66,918	62,103
נכסים שאינם שוטפים			
פיקדונות מוגבלים בשימוש		21,384	7,712
השקעה בחברות מוחזקות		1,600,012	1,396,061
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		1,621,396	1,403,773
סה"כ נכסים		1,688,314	1,465,876
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב		57,612	51,184
ספקים ונותני שירותים		-	108
זכאים ויתרות זכות		319	2,168
צדדים קשורים	5	2,743	1,121
סה"כ התחייבויות שוטפות		60,674	54,581
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב		327,343	217,595
הון		1,300,297	1,193,700
סה"כ הון והתחייבויות		1,688,314	1,465,876

29 במרץ, 2024			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**יגאל נמדר** **מנכ"ל ודירקטור**	**מיכאל ססלר** **יו"ר דירקטוריון**	**אדם עזיז** **סמנכ"ל כספים**

הנתונים הנוספים בדבר מידע כספי נפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Namco Realty Ltd

נתונים על הרווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולר ארה"ב		
הכנסות דמי ניהול ודמי תיווך נכסים מחברות מוחזקות	21,909	21,045	16,364
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,326)	(1,590)	(1,783)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	98,093	250,152	298,840
הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע, נטו	9,570	39,252	(11,767)
הוצאות מימון, נטו	(16,721)	(17,442)	(17,168)
רווח נקי	110,525	291,417	284,486

הנתונים הנוספים בדבר מידע כספי נפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Namco Realty Ltd

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולר ארה"ב		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	110,525	291,417	284,486
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
הוצאות (הכנסות) מהפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע, נטו	(9,570)	(39,252)	11,767
הוצאות מימון נטו שהוכרו ברווח לשנה	16,721	17,442	17,168
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(98,093)	(250,152)	(298,839)
חלוקות מחברות מוחזקות	120,858	150,873	130,599
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(142)	(54)	7,105
שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו	1,622	362	(3,517)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(2,128)	602	1,125
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	139,793	171,238	149,894
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
תנועה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים	(20,644)	2,265	(1,237)
ריבית שהתקבלה	3,517	1,804	413
חלוקות מחברות מוחזקות המהוות החזר השקעה	56,082	39,568	22,784
השקעה בחברות מוחזקות	(262,389)	(257,031)	(143,214)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(220,429)	(213,394)	(121,254)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
ריבית ששולמה	(17,551)	(17,533)	(15,428)
השקעות בעלים	7,010	17,475	-
מכירת זכויות בחברה מוחזקת	(949)	-	-
חלוקה בעלים	(33,400)	(33,000)	(2,436)
הנפקת אגרות חוב, נטו	171,707	-	172,040
פרעון אגרות חוב	(51,921)	(53,510)	(46,304)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	74,896	(86,568)	107,872
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(5,740)	(128,724)	136,512
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	439	(1,471)	909
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	61,555	191,750	54,329
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	56,254	61,555	191,750

הנתונים הנוספים בדבר מידע כספי נפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Namco Realty Ltd

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כללי:

א. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. Namco Realty Ltd (להלן - "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 4 בפברואר 2016 כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי חוק החברות העסקיות של איי הבתולה הבריטיים (BVI Business Companies Act, 2004). ביום 11 בדצמבר 2016 הנפיקה החברה לציבור איגרות חוב אשר נירשמו בבורסה בתל אביב ("בורסה").

החברה נשלטת בידי מר יגאל נמדר (להלן - "בעל השליטה"). החברה, באמצעות חברות מוחזקות, עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת ברכישות, ניהול והשכרת נכסי נדל"ן מניב המשמש למסחר בדגש על מרכזים מסחריים וכן משקיעה בנכסי נדל"ן מניב מסחרי המשמש למשרדים ומגורים והלוואות בגיבוי נדל"ן להשקעה בהיקף מצומצם, השקעות בנכסי נדל"ן במגוון תחומים המסווגת כהשקעה בנכסים פיננסיים וב-Notes המגובים בשעבוד ראשון על נכסי נדל"ן להשקעה.

ביום 8 בדצמבר 2016, בעל השליטה בחברה העביר לחברה את האחזקות שלו בישויות המחזיקות בנדל"ן להשקעה ופעילות בתחום ניהול והשכרת נכסי נדל"ן מניב המשמש למסחר וקמעונאות (Retail). (להלן - "החברות המועברות").
החברה, באמצעות החברות המועברות, מרכזת את פעילותה האמורה ברחבי ארצות הברית, במזרח ובמערב התיכון של ארה"ב.

ג. הון המניות הרשום של החברה, נכון למועד הקמתה ביום 4 בפברואר 2016, מורכב מ-10,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מ- 100 מניות ללא ערך נקוב. כל מניה אחת של החברה מקנה למחזיק בה את הזכויות הבאות: (א) קול אחד להצביע באסיפת בעלי המניות של החברה ו/או בכל החלטה של בעלי המניות; (ב) חלק שווה בכל דיבידנד שישולם על ידי החברה; ו-(ג) חלק שווה בחלוקת נכסים עודפים של החברה בעת פירוקה.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה:

א. בדבר התחייבויות פיננסיות ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ב. בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים ראה ביאור 22(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ג. בדבר שעבודים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ד. בדבר ערבויות ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ה. בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

4. מזומנים ושווי מזומנים:

א. <u>הרכב</u>:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
בסיס הצמדה:		
דולר ארה"ב	35,778	59,306
שקלים חדשים	20,476	2,249
	56,254	61,555

ב. החברה מחזיקה במלוא אחזקותיה (100%) של חברה אשר פעילותה היחידה הינה לשמש כחברת החזקות המחזיקה בנכסי החברה (בשרשור) (להלן: "חברת הבת"). לאור זאת, יתרות מזומנים ויתרות ניירות ערך סחירים המוחזקות בחברת הבת יסווגו כחלק מהשקעה בחברות מוחזקות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרות המזומנים ויתרות ניירות ערך סחירים המוחזקות בחברה הבת עומדים על כ- 19,684 אלפי דולר וכ- 112,901 אלפי דולר, בהתאמה.

5. צדדים קשורים:

א. יתרות של בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי דולרים ארה"ב	
יתרות זכות של צדדים קשורים	2,743	1,121

ב. עסקאות של בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי דולרים ארה"ב		
הכנסות דמי ניהול ודמי תיווך נכסים מחברות מוחזקות	19,182	21,045	16,364
הוצאות דמי ניהול	600	600	600

ג. אחר

1. במהלך תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 33.4 מיליון דולר אשר שולם במלואו בתקופת הדוח.

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	נמקו ריאלטי לטד (להלן : "**החברה**")
מספר החברה ברשם החברות	1905761 (חברה זרה הרשומה באיי הבתולה הבריטיים, BVI)
כתובת בישראל	אצל משרד U.S Real Estate Representation Ltd, אריאל שרון 4, גבעתיים, מיקוד : 53200047
כתובת בארה"ב (ניו יורק)	150 Great Neck, Suite 304, Great Neck Road, New York, USA, מיקוד : 11021
טלפון בישראל	972-3-6123939
פקס בישראל	972-3-6125030
טלפון בארה"ב (ניו יורק)	1-516-773-0010
כתובת דואר אלקטרוני	**info@usrer.com**
תאריך המאזן	31 בדצמבר 2023
תאריך הדוח	29 במרץ 2024

4.1. **תקנה 10א: תמצית דוחות הרווח והפסד לכל אחד מהרבעונים**

להלן תמצית דוחות הרווח וההפסד של החברה, לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח - שנת 2023 (באלפי דולר):

	לשנה שהסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2023	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
הכנסות					
הכנסות מדמי שכירות ומשירותים נלווים	361,779	99,935	93,102	86,574	82,168
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן	1,380	348	348	344	340
הוצאות תפעול נכסים	(174,451)	(46,369)	(45,321)	(41,979)	(40,782)
רווח גולמי	188,708	53,914	48,129	44,939	41,726
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	(13,944)	(5,978)	(2,897)	(3,376)	(1,693)
הכנסות אחרות	-	-	-	-	-
רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	59,625	3,692	65,444	(17,188)	7,677
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(21,530)	(1,238)	(17,285)	(308)	(2,699)
הפסד משינוי ערך נכס פיננסי	-	-	-	-	-
רווח מפעולות רגילות	212,859	50,390	93,391	24,067	45,011
הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע, נטו	9,570	(15,894)	11,302	7,169	6,993
הכנסות (הוצאות) מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים	2,113	5,536	618	2,527	(6,568)
הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים	9,547	2,546	1,274	3,064	2,663
הוצאות מימון נטו	(84,317)	(22,655)	(23,046)	(21,015)	(17,601)
הכנסות ממדידת הלוואה בשווי הוגן	4,585	-	4,585	-	-
שערוך נכסים פיננסים הנמדדים לפי שיטת השווי ההוגן	(8,150)	(7,180)	-	-	(970)
רווח (הפסד) נקי	146,207	12,743	88,124	15,812	29,528
סה"כ רווח כולל	146,207	12,743	88,124	15,812	29,528
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
הרווח המיוחס לבעלים	110,525	7,118	68,997	12,068	22,342
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	35,682	5,625	19,127	3,744	7,186

4.2. **<u>תקנה 10ג׳:</u>** **<u>שימוש בתמורת ניירות ערך</u>**

4.2.1. ביום 11 בדצמבר 2016, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב על פי תשקיף להשלמה נושא תאריך 30 בנובמבר 2016 כפי שתוקן ביום 4 בדצמבר 2016 והודעה משלימה מיום 6 בדצמבר 2016, על פיו גייסה החברה מהציבור אגרות חוב (סדרה א׳), שאינן המירות למניות החברה, בסך כולל של 451,166,000 ש״ח (ברוטו) (להלן: ״**תשקיף ההנפקה**״).

4.2.2. ביום 9 בספטמבר 2019, השלימה החברה הנפקה נוספת לציבור של אגרות חוב על פי תשקיף מדף נושא תאריך 30 בנובמבר 2019 ודוח הצעת מדף נושא תאריך 8 בספטמבר 2019[1], על פיו גייסה החברה מהציבור אגרות חוב (סדרה ב׳), שאינן המירות למניות החברה, בסך כולל של 393,878,000 ש״ח (ברוטו).

4.2.3. ביום 12 בנובמבר 2020 השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה א׳) של החברה בהיקף של 110,000,000 ש״ח ע.נ. (בתמורה כספית של 113,850,000 ש״ח) בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים באופן שלא מהווה הצעה לציבור. לפרטים נוספים ראו בדוח ההקצאה הפרטית אשר פרסמה החברה ביום 10 בנובמבר 2020.[2]

4.2.4. ביום 28 בינואר 2021 השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות החוב (סדרה א׳) של החברה בהיקף של 140,000,000 ש״ח ע.נ. (בתמורה כספית של 144,354,000 ש״ח) בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים באופן שלא מהווה הצעה לציבור. לפרטים נוספים ראו בדוח ההקצאה הפרטית אשר פרסמה החברה ביום 26 בינואר 2021.[3]

4.2.5. ביום 28 בינואר 2021 השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה א׳) של החברה בהיקף של 140,000,000 ש״ח ע.נ. (בתמורה כספית של 144,354,000 ש״ח) בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים באופן שלא מהווה הצעה לציבור. לפרטים נוספים ראו בדוח ההקצאה הפרטית אשר פרסמה החברה ביום 26 בינואר 2021.[4]

4.2.6. ביום 9 במאי 2021 השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות החוב (סדרה א׳) של החברה בהיקף של 85,000,000 ש״ח ע.נ., בדרך של הצעה לציבור. התמורה ברוטו בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה א׳) כאמור הינה 89,250,000 ש״ח. לפרטים נוספים ראו בדוח הצעת המדף וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות ההצעה על פי דוח הצעת המדף אשר פרסמה החברה ביום 6 במאי 2021.[5]

4.2.7. ביום 21 באוקטובר 2021 השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב׳) של החברה בהיקף של 347,062,000 ש״ח ע.נ., בדרך של הצעה לציבור. התמורה ברוטו בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ב׳) כאמור עמדה על 348,103,186 ש״ח. לפרטים נוספים ראו בדוח הצעת

---

[1] כפי שתוקן ביום 9 בספטמבר 2019, מס׳ אסמכתא: 2019-01-078453 ו-2019-01-094027, בהתאמה, אשר הפרטים אודותם מובאים בדוח זה על דרך ההפניה

[2] מס׳ אסמכתא: 2020-01-112558, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[3] מס׳ אסמכתא: 2021-01-010222, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[4] מס׳ אסמכתא: 2021-01-010222, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[5] מס׳ אסמכתא: 2021-01-079341 ו-2021-01-080046, בהתאמה, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

המדף וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות ההצעה על פי דוח הצעת המדף אשר פרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2021.[6]

4.2.8. ביום 3 במאי 2023 השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהיקף של 280,168,500 ש"ח ע.נ. (בתמורה כספית של 244,026,764 ש"ח) בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים באופן שלא מהווה הצעה לציבור. לפרטים נוספים ראו בדוח ההקצאה הפרטית אשר פרסמה החברה ביום 1 במאי 2023.[7]

4.2.9. ביום 9 באוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ג'), בסך כולל של 410,000,000 ש"ח ע.נ, המובטחות בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה על שני נכסי החברה 529 Fifth Avenue ו-587 Fifth Avenue, על פי דוח הצעת מדף[8] מכוח תשקיף מדף הנושא תאריך 30 בנובמבר 2022, אשר פורסם ביום 29 בנובמבר 2022[9] (להלן: "**תשקיף מדף 2022**").

4.2.10. ביום 28 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי, השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהיקף של 150,000,000 ש"ח ע.נ. (בתמורה כספית של 142,050,000 ש"ח) בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2024[10] (להלן: "דוח הצעת מדף")מכות תשקיף מדף 2022.

4.2.11. לתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') לא נקבע ייעוד ספציפי, והן יועדו לשמש את החברה לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה בתחום פעילותה כמפורט בפרק א', על פי החלטותיה, כפי שתהיינה מעת לעת, ובפרט רכישת נכסים חדשים ו/או פירעון הלוואות קיימות בתאגידים המועברים לחברה במסגרת ההנפקה.

חלק מתמורת הרחבת אגרות החוב (סדרה א') מחודש מאי 2021 כאמור בסעיף 4.2.6, שימשה לחלוקת דיבידנד בסך של כ-2,436 דולר. לפרטים ראו סעיף 1.4.3.3 לפרק א' לעיל.

תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') שימשה, בין היתר, לצורך פירעון והחלפת ההלוואה אשר הייתה קיימת על הנכס 529 Fifth Avenue ואשר יתרתה הכוללת נכון למועד החתימה על שטר הנאמנות (סדרה ג') עמדה על כ-71.5 מיליון דולר.

כמו כן, בהתאם לאמור בסעיף 5.8 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות (סדרה ג') (להלן: "**נספח השעבודים**"), החברה הותירה בחשבון הנאמנות סך של כ-57.8 מיליון ש"ח כ-"סכום המסגרת" המיועד על ידי החברה, בחלקו או מלואו, לצורך ביצוע השקעות בנכסים המשועבדים (לרבות בקשר לפעילות השכרת שטחים בנכסים המשועבדים והתאמות עבור שוכרים – Tenancy Improvements) או החזקת פקדונות מזומנים (cash reserve) בחשבון הייעודי.

---

[6] מס' אסמכתא: 2021-01-079341 ו-2021-01-080046, בהתאמה, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
[7] מס' אסמכתא: 2023-01-039823, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
[8] מס' אסמכתא: 2023-01-039823, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
[9] מס' אסמכתא: 2022-01-144622.
[10] מס' אסמכתא: 2024-01-017320, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת סכום המסגרת עמדה על כ-49.1 מיליון ש״ח. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח עומדת יתרת סכום המסגרת על כ-24.9 מיליון ש״ח. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 נמשכו כ-8.7 מיליון ש״ח מתוך סכום המסגרת אל החשבון הייעודי (כהגדרתו בנספח השעבודים) ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמשכו כ-24.2 מיליון ש״ח מתוך סכום המסגרת אל החשבון הייעודי בהתאם להוראות סעיף 5.8 לנספח השעבודים. לפרטים ראו סעיף 2.6.6 לפרק ב׳ לעיל.

4.3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

להלן יפורטו החזקות והשקעות בחברות בנות נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :

#	שם החברה	מדינת התאגדות	זכויות בהצבעה	זכויות לרווחים	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי דולר)
.1	Fifth City Realty LLC	ארצות הברית	91.5%	91.5%	28,855
.2	Mercedes 11th Realty LLC	ארצות הברית	94%	94%	24,256
.3	7th City Realty LLC	ארצות הברית	85%	85%	23,621
.4	South Shore Mall Realty LLC	ארצות הברית	75%	75%	96,689
.5	Trumbull Realty LLC	ארצות הברית	95%	95%	1,459

4.4. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות

ראו לעניין זה ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה.

4.5. תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות

להלן יפורטו הכנסות של חברות בנות או חברות קשורות לחברה, אשר הינן מהותיות לחברה, והכנסות החברה מהן נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :

שם החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	הכנסות (הוצאות) ריבית	דיבידנד	דמי ניהול
	(באלפי דולר)				
Fifth City Realty LLC	(12,020)	(12,020)	-	-	-
Mercedes 11th Realty LLC	(3,798)	(3,798)	-	-	-
7th City Realty LLC	(22,976)	(22,976)	-	-	-
South Shore Mall Realty LLC	44,468	44,468	-	22,694	684
Trumbull Realty LLC	6,984	6,984	-	2,284	-

4.6. <u>תקנה 20: מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר:</u>

4.6.1. ביום 4 במאי 2023 נרשמו למסחר 280,168,500 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים באופן שלא מהווה הצעה לציבור. ראו סעיף 4.2.8 לעיל.

4.6.2. ביום 14 באוגוסט 2023 נרשמו למסחר 410,000,000 ש"ח ע.נ, אגרות חוב (סדרה ג') של החברה המובטחות בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה על שני נכסי החברה 529 Fifth Avenue ו-587 Fifth Avenue. ראו סעיף 4.2.9 לעיל.

4.6.3. ביום 29 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי, נרשמו למסחר 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א בדרך של הצעה לציבור. ראו סעיף 4.2.10 לעיל.

4.6.4. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב, המצ"ב לדוח הדירקטוריון של החברה.

4.7. <u>תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

4.7.1. ביום 30 בנובמבר 2016 אישרו דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם Namdar Realty Group LLC, תאגיד אמריקאי בשליטת בעל השליטה (בשרשור סופי), בהסכם שירותים כולל (להלן: "**חברת הניהול**" ו-"**הסכם השירותים**"), במסגרתו תעניק חברת הניהול לחברה שלל שירותי ניהול מטה, הכוללים שירותי רכישות, השקעות, הנהלת חשבונות ופיננסים, ייעוץ משפטי, פיקוח על ניהול נכסים, תקשורת, שירותי משרד ומחשבים, מזכירות ושירותי ניהול בכיר, וכיו"ב (להלן: "**שירותי ניהול מטה**"), כאשר שירותי ניהול המטה יינתנו על ידי עובדים של Namdar Group (לפי הגדרתה בפרק א'), ממטה הקבוצה בניו יורק, ארה"ב, לרבות באמצעות נושאי המשרה בחברה[11].

התמורה השנתית הקבועה בגין שירותי ניהול המטה שיינתנו לחברה מכוח הסכם השירותים הכולל כאמור, נקבעה על סך של 600 אלפי דולר לשנה (להלן: "**התמורה הכוללת**"). יובהר, כי התמורה הכוללת הינה בתוספת לדמי ניהול נכסים ודמי שיווק נכסים המשולמים לחברת הניהול וחברת השיווק (כהגדרתם להלן).

יודגש כי להערכת החברה, התמורה הכוללת הינה סבירה ביחס למכלול השירותים הניתנים לחברה במסגרת הסכם השירותים, אם לא למעלה מכך, זאת בשים לב לגודל החברה, היקף השירותים שיועמדו לחברה וגודל האחריות שבאספקת שירותי הניהול לחברה, מורכבות עסקיה וכן איכות השירותים שיועמדו לחברה ועלות העסקתם של עובדי Namdar Group אשר באמצעותם יועמדו שירותי הניהול לחברה. כן יובהר כי התמורה הכוללת משולמת לחברת הניהול במישרין ולא לעובדי Namdar Group אשר באמצעותם יועמדו השירותים.

---

[11] יצוין כי חברת הניהול תוכל להחליט על שינוי בזהות נושאי המשרה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה.

4.7.2. בשנת 2023, שולמו לחברת הניהול כ-18,479 אלפי דולר בגין שירותי ניהול המטה.

4.7.3. בקשר עם מינויו של ד"ר מיכאל ססלר (להלן: "**ססלר**") ליו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ביום 18 בפברואר 2024[12], יצוין כי בימים 18 ו-19 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרו ועדת התגמול של החברה, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בהתאמה), כי בגין כהונתו של ססלר כיו"ר דירקטוריון פעיל, יהא ססלר זכאי לתמורה שנתית בסך של 180 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ והחזר הוצאות). כמו כן, יהיה ססלר זכאי לכתב שיפוי ולהכללתו בפוליסת ביטוח אחריות של החברה, באופן זהה ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בפברואר 2024[13] וכן סעיף 4.9.7 להלן.

4.7.4. דירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה הם ה"ה רחלי (רלי) טרייסטמן ויוסף עדולמי, והדירקטור הבלתי תלוי המכהן בחברה הוא דן אבנון (להלן: "**הדירקטורים החיצונים והדירקטור הבלתי תלוי**"). בגין שנת 2023, שילמה החברה לדירקטורים החיצונים והדירקטור הבלתי תלוי תגמולים שהסתכמו לסך של כ-117 אלפי דולר. יצוין כי הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**הגמול**" ו-"**תקנות הגמול**", בהתאמה). יובהר, כי גמול ההשתתפות והגמול השנתי ייקבעו, מעת לעת, בהתאם לדרגת ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

4.8. <u>תקנה 21א:</u> <u>השליטה בחברה</u>

בעל השליטה בחברה הינו מר יגאל נמדר (להלן: "**מר נמדר**"), המחזיק באופן ישיר במלוא (100%) הון מניות סוג A המונפק והנפרע של החברה המקנות למחזיקים בהן זכויות הצבעה בחברה.

יצוין כי הון מניות החברה כולל גם מניות מסוג B, המקנות זכויות כלכליות בלבד, ללא כל זכות הצבעה. מר נמדר מחזיק באמצעות תאגיד בשליטתו במלוא (100%) הון מניות סוג B המונפק והנפרע של החברה.

לפרטים אודות השינוי בהון הרשום מיום 6 במאי 2020 באופן שנוצרו שני סוגי מניות כאמור, ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לעיל וכן תקנה 28 להלן. יצוין כי טרם השינוי האמור מר נמדר החזיק באופן ישיר במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

---

[12] ראו סעיף 1.8.3 לפרק א' לעיל וכן דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-014863), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[13] מס' אסמכתא: 2024-01-015181, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

4.9. תקנה 22: עסקאות עם בעל השליטה

4.9.1. למיטב ידיעת החברה, להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דוח זה:

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
1	ביום 28 בנובמבר 2016 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות	אישור הסכם שירותים כולל (להלן: "**הסכם השירותים**"), במסגרתו תעניק חברת הניהול לחברה, שלל שירותי ניהול מטה, הכוללים שירותי רכישות, השקעות, הנהלת חשבונות ופיננסים, ייעוץ משפטי, פיקוח על ניהול נכסים, תקשורת, שירותי משרד ומחשבים, מזכירות ושירותי ניהול בכיר, וכיו"ב (להלן: "**שירותי הניהול**"), כאשר שירותי הניהול יינתנו על ידי עובדים של Namdar Group, ממטה הקבוצה בניו יורק, ארה"ב, לרבות באמצעות נושאי המשרה בחברה בתמורה שנתית של 600 אלפי דולר.	חברת הניהול הינה חברה בשליטתו המלאה (100%) של בעל השליטה.	ראו פרטים בתקנה 21 לעיל.
2	ביום 28 בנובמבר 2016 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות	אישור התקשרות החברה בהסכם עם חברת הניהול Namdar Realty Group LLC (להלן: "**חברת הניהול**"), חברה בבעלות מלאה (100%) של נמדר, לפיו תהיינה רשאיות חברות מאוחדות בבעלותה להתקשר, מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל עם חברת הניהול בהסכמי ניהול נכסים (להלן: "**הסכם ניהול נכסים**"). יצוין כי נכון למועד הדוח, חברת הניהול מעניקה שירותי ניהול ותפעול לכלל נכסי החברה, הן עבור נכסים המוחזקים בבעלות ובשליטה מלאה של החברה והן עבור נכסים המוחזקים יחד עם שותפים[14]. יצוין כי החזקותיו של נמדר בחברת הניהול לא הועברה לחברה במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') ומוחזקות על ידו באופן פרטי מחוץ לחברה. שירותי הניהול שיועמדו במסגרת הסכם ניהול הנכסים מוענקים, לכלל נכסי החברה וכן לנכסים חדשים שירכשו בעתיד וזאת בתמורה לשיעור של 5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) (להלן: "**דמי הניהול**" או "**דמי הניהול העתידיים**", לפי העניין).יובהר כי ככל שדמי הניהול הקיימים (מכוח הסכמי הניהול הקיימים) ו/או דמי הניהול העתידיים, עולים או יעלו, לפי העניין, על 5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) (להלן: "**דמי הניהול הנוספים**"), אזי במקרה כזה, דמי הניהול הנוספים ישולמו לחברה ולא לחברת הניהול. יצוין כי התקשרות בהסכמי ניהול נכסים חדשים מוסדרת בנוהל עסקאות המסגרת של החברה כמפורט בשורה 10 להלן. כמו כן, לפירוט סך דמי הניהול ששולמו על ידי חברות הנכס של החברה בגין הסכמי ניהול הנכסים בשנת 2023, ראו בסעיף 4.9.5 להלן. יצוין כי נכון למועד הדוח מספקת חברת הניהול שרותי ניהול נכסים למרבית נכסי חברות הקבוצה ובכלל זאת לתאגידים המנויים מעלה (להלן: "**הסכמי הניהול הקיימים**"), בתמורה שנתית כוללת אשר היוותה, בשנת 2023 5% מסך ההכנסות (ברוטו) של נכסי החברה. לעניין זה יצוין כי חברי ועדת הביקורת של החברה אישרו ביום 27 בפברואר 2019, מנגנון לפיו החברה תשלם לחברת הניהול 4.5% מסך ההכנסות ברוטו במשך השנה ותשלים את יתרת הסכום (קרי, 0.5% כמשלים ל-5%) בתום שנה.	חברת הניהול הינה חברה בשליטתו המלאה (100%) של בעל השליטה.	ראו סעיף 1.1.4.1 בפרק א' לעיל.
3		אישור התקשרות החברה עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמי רכישת נכסים חדשים, וזאת בתמורה לדמי תיווך בשיעור של 1.25% מסך עלות הנכס החדש.	עניינו האישי של בעל השליטה נובע מהיות נאסים, שותף עסקי של בעל השליטה, צד להתקשרות המתוארת	-

[14] באמצעות חברה משותפת או החזקה ב- TIC.

4.9.2. עסקאות אחרות

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
1.	קודם לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א')	ערבויות פיננסיות וכן התחייבות לשיפוי בגין רגולציה סביבתית וערבויות ביצוע אישיות של בעל השליטה, להבטחת התחייבות חברות הנכס בהתאם להסכמי הלוואה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד לערבויות האישיות האמורות.	-
2.	ביום 26 בנובמבר 2016 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את ההתקשרות	(א) בעל השליטה בחברה, התחייב כי לא ירכוש (בין במישרין ובין בעקיפין) נכסי נדל"ן מניב בארה"ב המיועדים למסחר (מרכזים מסחריים, קניונים וחנויות) בהיקף השקעה עצמית (של בעל השליטה), בסך של מעל 5 מיליון דולר (הון עצמי)[15], שלא נמנים על נכסי נדל"ן מניב קיימים המוחזקים על ידי נמדר וחברות קשורות של נמדר פרט לחברה במועד תשקיף 2016 (להלן בס"ק זה: "**הנכס החדש**"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לרכישת הנכס החדש, כמפורט בס"ק ג' להלן (להלן: "**התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות**"). יובהר כי התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות מותנית בהסכמת הגוף הממומן לביצוע העסקה באמצעות החברה, כמפורט בס"ק ב' להלן. (ב) קבלת מימון לרכישת הנכס החדש באמצעות החברה: התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות תהא כפופה להסכמת הגורם הממומן, אשר יציע את תנאי המימון המיטביים, לביצוע העסקה באמצעות החברה (על ידי חברות מוחזקות שלה) ולא על ידי בעל השליטה באופן אישי באמצעות תאגידים פרטיים המוחזקים על ידו. בעל השליטה התחייב לעשות כל אשר לאל ידו (Best Efforts) לגרום לכך כי הגורמים הממומנים יאפשרו לביצוע רכישות של נכסים חדשים לבד או ביחד עם אחרים באמצעות החברה. בהתאם לכך, היה ויוצעו לבעל השליטה, מסיבה כלשהי, תנאי מימון מועדפים לרכישת נכס חדש שלא באמצעות החברה (בין במישרין ובין בעקיפין), וזאת על אף המאמץ המיטבי של בעל השליטה כאמור לעיל, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לרכוש/להשקיע בנכס מבלי לפנות לחברה בהצעה לרכוש את הנכס בהתאם למנגנון המפורט בס"ק ג' להלן. (ג) זכות סירוב ראשונה של החברה לרכישת הנכס החדש: כאמור לעיל, ובכפוף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף ב' לעיל, בעל השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו נכס חדש (בין במישרין ובין בעקיפין) כהגדרתו בס"ק א' לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תרכוש ו/או תשקיע בנכס החדש (להלן: "**ההצעה**"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון 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 יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, 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, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לרכוש/להשקיע בנכס. בנוסף, גם במקרה שבו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בנכס החדש ו/או לרכישת הנכס החדש על ידי החברה, יהיה רשאי בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ו/או הפיתוח חלף החברה. (ד) החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.		

[15] היקף ההשקעה כאמור הינו בגין נכס נדל"ן מניב מסוים המיועד למסחר, לרבות רכישה במקובץ של מספר נכסים יחדיו, ואינו היקף מצטבר של מספר נכסים אשר נרכשו בנפרד.

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		(ה) התחייבות בעל השליטה לתחום את פעילותו במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה תינתן ללא תמורה. **מובהר בזאת כי התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות לא תחול על רכישת נכס נדל"ן מניב שאינו מיועד למסחר (כגון משרדים, מגורים וכד').** **כמו כן, למען הסר ספק יובהר ויודגש כי התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות חלה ממועד פרסום תשקיף ההנפקה (קרי, מיום 30 בנובמבר 2016) ואילך בכל הקשור לנכס חדש, שהסכם לרכישתו ייחתם על ידי בעל השליטה החל מאותו מועד, <u>ולא</u> בכל הקשור לנכסים אחרים שהוחזקו על ידי בעל השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד פרסום תשקיף ההנפקה, או שנרכשו על ידי בעל השליטה טרם מועד פרסום תשקיף ההנפקה, ואשר הזכויות בהם לא הועברו לחברה במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א').**		
.3	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית ביום 28 בנובמבר 2016	מתן התחייבות כי כל עוד קיימת יתרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה במחזור ובכפוף לחוקי המס הקיימים, החברה והתאגידים המוחזקים על ידה לא יבחרו להיחשב כחברות (Corporations), אלא ימשיכו להיחשב כשקופים לצרכי מס אמריקאי.	בעל השליטה הינו צד להתחייבות	-
.4	דירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017	אישור עסקה לפיה מימש מר יגאל נמדר, באמצעות חברה פרטית בבעלותו, אופציה Put/Call לרכישת חלקה פנויה בשטח של 223,450 ר"ר בסמוך לקניון האזורי הידוע בשם "Voorhees" (להלן: "**החלקה**") המהווה חלק מפורטפוליו החברה בסכום של 2 מיליון דולר. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**עסקה לא חריגה**" ו-"**חוק החברות**", בהתאמה)) עם בעל השליטה בהסתמך על הנימוקים הבאים: (א) מדובר בעסקה המתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) סכום העסקה (2 מיליון דולר) אינו מהותי ביחס להיקף הפעילות וההון של החברה במועד האישור; (ג) מחיר הרכישה הינו בתנאי שוק בהתאם למידע שנמסר מהחברה; (ד) מר יגאל נמדר התחייב להמחאת הזכויות בחלקה לחברה במידה ותיוצב ו/או תימכר לצד ג'. חברי ועדת הביקורת סברו כי עסקה מהווה למעשה עסקה מזכה לחברה וזאת בהתחשב בכך ש: (א) בעל השליטה לוקח על עצמו את הסיכון בנטילת העלויות הכרוכות בהחזקת החלקה ואי אכלוסה בעתיד הקרוב; ו-(ב) במידה והחלקה תוביל לרווחיות מאכלוסה או ממכירתה, החלקה תועבר לידי החברה או הרווחים ממכירתה, ובכך החברה תרוויח מהמהלך ללא נטילת סיכון כלשהו.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.5	דירקטוריון החברה ביום 7 ביוני 2017	קבלת ערבויות אישיות (פיננסית ושיפוי סביבתי) על ידי מר יגאל נמדר, בעל השליטה החברה, להבטחת התחייבויות החברה בקשר להסכם הלוואה שניתן לנכס הידוע בשם Alameda. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה בחברה. הנכס האמור נמכר במהלך שנת 2022 (ראו סעיף 1.7.5 לפרק א' לעיל).	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.6	דירקטוריון החברה ביום 2 ביולי 2017	קבלת ערבויות אישיות (פיננסית ושיפוי סביבתי) על ידי מר יגאל נמדר, בעל השליטה החברה, להבטחת התחייבויות החברה בקשר להסכם הלוואה שניתן לנכס הידוע בשם Conestoga. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה בחברה. הנכס האמור נמכר במהלך שנת 2023 (ראו סעיף 1.7.5 לפרק א' לעיל).	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.7	דירקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2017	קבלת ערבויות אישיות (פיננסית ושיפוי סביבתי) על ידי מר יגאל נמדר, בעל השליטה החברה, להבטחת התחייבויות החברה בקשר להסכם הלוואה שניתן לנכס הידוע בשם Jacksonville Shopping Strip. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה בחברה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.8	דירקטוריון החברה ביום 25 באוקטובר 2017	אישור נטילת הלוואה בנקאית בנכס מסחרי במדינת אילינוי הידוע בשם Landings, בסכום של כ-3.37 מיליון דולר, בו מר יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה, חתם על ההסכם הלוואה כלווה משנה (Co-Borrower) (להלן: "**ההלוואה**"). נטילת ההלוואה אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה בחברה. יצוין כי אחד מנימוקי דירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות הינה כי המלווה דרש שמר נמדר יחתום כלווה משנה	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		(Co-Borrower) על מסמכי ההלוואה, כאשר בהתאם להסבר הנהלת החברה מדובר בדרישה מקובלת בבנקים אחרים, המהווה תחליף לערבות אישית של נמדר ולמעט כך אינה משנה את תנאי ההלוואה לעומת הלוואות אחרות שנטלה החברה.		
.9	דירקטוריון החברה ביום 27 בנובמבר 2017	אישור התקשרות החברה עם חברת שיווק ותיווך בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של מר אליוט נאסים, שותף עסקי של בעל השליטה (להלן: "**חברת התיווך של נאסים**" או "**נאסים**"), במתן שירותי תיווך להתקשרויות בהסכמי שכירות רגילים חדשים (להלן: "**הסכמי שכירות רגילים**") ובהסכמי שכירות חדשים מסוג License[16] (להלן: "**הסכמי שכירות License**"), בגינם שולמו לחברת התיווך של נאסים בין השנים 2014 עד למועד רבעון 2 2017 דמי תיווך בשיעור של 3% בגין התקשרות בהסכמי שכירות רגילים ו-6% בגין התקשרות בהסכמי שכירות License בסכום מצטבר של 1,204 אלפי דולר (להלן: "**עסקת תיווך הסכמי שכירות חדשים**"). עסקת תיווך הסכמי שכירות חדשים אושרה כעסקה לא חריגה עם אחר אשר לבעל השליטה עניין אישי בה.	עניינו האישי של בעל השליטה נובע מהיות נאסים, שותף עסקי של בעל השליטה, צד להתקשרות המתוארת	-
.10	ועדת הביקורת ביום 27 בנובמבר 2017, ביום 11 במרץ 2019, ביום 5 בפברואר 2020 וביום 30 באוגוסט 2021	בהתאם לסעיפים 117(1א), 117(2ב) ו-117(2ב) לחוק החברות, אישרה ועדת הביקורת במועדים לעיל, אמות מידה במסגרתן ההתקשרויות המפורטות להלן לא תהוונה עסקאות חריגות, כהגדרת המונח בחוק החברות, ובלבד שתעמודנה באחת מאמות המידה שלהלן (להלן: "**נוהל עסקאות המסגרת**"). נוהל עסקאות עודכן לאחרונה ביום 30 באוגוסט 2021 וחודש לאחרונה ביום 28 במרץ 2024: 1. <u>שירותי ניהול נכסים חדשים בנכסי החברה:</u> התקשרות עם חברת הניהול בהסכמי ניהול נכסים כמפורט בסעיף 2 לטבלה 4.9.1 לעיל, בתמורה לשיעור של 5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו). יצוין כי בשנת 2023, התקשרו חברות הנכס של החברה ב-5 הסכמים ניהול נכסים חדשים[17] בהתאם לנוהל עסקאות המסגרת. 2. <u>שרותי שיווק ותיווך נכסים - חידוש הסכמי שכירות קיימים:</u> התקשרות עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של אליוט נאסים, שותף עסקי של בעל השליטה בחברה (להלן: "**חברת התיווך של נאסים**"), המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך לחידוש הסכמי שכירות קיימים, וזאת בתמורה לדמי חידוש בשיעור של עד 0.15% מסך דמי השכירות השנתיים בגין חידוש של חוזה שכירות קיים. השירותים כאמור, מוענקים לחברות הנכס של החברה, מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל שלהן. 3. <u>שרותי שיווק ותיווך נכסים – הסכמי שכירות חדשים:</u> התקשרות עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמי שכירות חדשים, וזאת בתמורה לדמי תיווך בשיעור של עד 3% מסך שווי הסכם השכירות החדש (בנטרול תקופות אופציה). השירותים כאמור, מוענקים לחברות הנכס של החברה, מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל שלהן. 4. <u>שירותי שיווק ותיווך נכסים – הסכמי רישיון</u>	עניינו האישי של בעל השליטה נובע מהיותו ומהיותם של מר נאסים והשותף העסקי הנוסף, שהינם שותפים עסקיים של בעל השליטה, צד להתקשרויות המתוארות.	לפרטים אודות תשלומים שבוצעו על ידי חברות הנכס של החברה, מכוח ניהול עסקאות המסגרת בשנים 2021, 2022 ו-2023 ראו בסעיף 4.9.5 להלן.

[16] לעניין זה, "הסכמי License" הינם הסכמי שכירות קצרי מועד (עד לתקופה של שנתיים) להשכרת חלקות קטנות בנכסי החברה.

[17] הסכמים הניהול החדשים כאמור נחתם בתאגידי הנכס הבאים Crystal Mall, Green Tree Mall, Louis Joliet Mall, Tuttle Crossing Mall, Valley Hills Mall

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		התקשרות עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמי License חדשים, וזאת בתמורה לדמי תיווך בשיעור של עד 6% מדמי השכירות השנתיים וזאת בגין 12 החודשים הראשונים בלבד להסכמים אלו. השירותים כאמור, מוענקים לחברות הנכס של החברה, מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל שלהן. 5. <u>שירותי שיווק ותיווך נכסים – מכירת חלקות ובניינים</u> התקשרות עם חברת התיווך של נאסים, המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי תיווך להתקשרות בהסכמים למכירת חלקות בהתאם לתוכניות עבודה שנתיות שיוצגו בפני חברי ועדת הביקורת (להלן: "**תוכניות העבודה**"), וזאת בתמורה לדמי תיווך בשיעור של עד 0.5% בגין מכירות חלקות שנכללו בתוכניות העבודה ובשיעור של עד 3% בגין מכירת חלקות שלא נכללו בתוכניות העבודה. השירותים כאמור, מוענקים לחברות הנכס של החברה, מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל שלהן. 6. <u>ערבות הניתנת על ידי בעל השליטה</u> התקשרות עם בעל השליטה בחברה, לפיה בעל השליטה יהיה רשאי להעמיד לקבוצה, בעצמו ו/או ביחד עם החברה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובהתאם לצורכי החברה וחברות בנות שלה (להלן: "**הקבוצה**"), ערבויות אישיות, לרבות ערבויות פיננסיות וערבויות מסוג Bad Boy, והסכמי שיפוי, בתנאים כפי שהעמיד עד כה, מעת לעת, להבטחת הלוואות שנטלו חברות הקבוצה לצורך רכישת נכסים ו/או מימון מחדש, וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם בנקים ו/או מוסדות פיננסים אחרים ו/או צדדים שלישיים. 7. <u>התקשרות בהסכמי שכירות עם רשת חנויות המוחזקת באופן חלקי על ידי נמדר</u>: התקשרות עם Shopper's World (רשת חנויות המוחזקת באופן חלקי על ידי נמדר (כ-55%) מחוץ לחברה, להלן בס"ק זה: "**הרשת**") בהסכם שכירות בתמורה חודשית של עד 10% מסך המכירות ברוטו של השוכר כאמור (Gross tenants sales). יצוין כי אמות מידע לאישור עסקאות מסוג זה הוספו לנוהל עסקאות המסגרת של החברה ביום 5 בפברואר 2020. 8. <u>שירותי ניהול נכסים - נכסי מגורים (לרבות נכסים בשימוש מעורב של מגורים) בעיר ניו יורק</u> התקשרות עם חברה המוחזקת על ידי שותף עסקי של בעל השליטה בחברה (שאינו נאסים) (להלן: "**השותף העסקי הנוסף**"), המעניקה מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה, שירותי ניהול נכסים לנכסי מגורים (לרבות נכסים בשימוש מגורים מעורב) הממוקמים בעיר ניו יורק ואשר מוחזקים על ידי החברה והשותף העסקי הנוסף, בתמורה לדמי ניהול בשיעור של 5% מסך הכנסות השכירות (ברוטו) בנכס. יצוין כי אמות מידע לאישור עסקאות מסוג זה הוספו לנוהל עסקאות המסגרת של החברה ביום 30 באוגוסט 2021. יובהר כי במידה שכל עסקה מהעסקאות המתוארות בסעיפים 1-8 לעיל תהיה מהותית לחברה, קרי סכום העסקה יעלה על 5% מהיקף מאזנה של החברה, אשר יבחן לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, העדכניים		

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		ביותר שפורסמו על ידי החברה, העסקה לא תעמוד בגדרי אמות המידה כפי שנקבעו לעיל, והאישור יהיה כאמור בהוראות הפרק החמישי בחלק השישי לחוק החברות.		
.11	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 בינואר 2018	מתן ערבות פיננסית על ידי החברה ומר יגאל נמדר להבטחת הלוואה בגין הנכס West Palm Beach Strip Mall, בגובה 50% מסכום ההלוואה, וכן ערבות Bad Boy בגין Bad Acts עד 100% מסכום ההלוואה. יצוין כי לצורך חלוקת החשיפה בין הצדדים באופן יחסי להחזקותיהם בנכס, נתן מר נאסים לחברה, שותף של החברה (5%) בנכס, התחייבות לשיפוי בגובה של עד 5% מהחשיפה בגין הערבות.	ההתקשרות בוצעה ביחד עם מר אליוט נאסים, שהינו שותף עסקי של בעל השליטה.	-
.12	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2018 וביום 29 בנובמבר 2018, בהתאמה	אישור התקשרות החברה בהסכם למכירת הנכס Voorhees שבמדינת ניו ג'רזי בתמורה לסך של כ-9.24 מיליון דולר (חלק החברה כ-4.39 מיליון דולר). העסקה בוצעה יחד עם מכירה של חלקה סמוכה המוחזקת על ידי בעל השליטה אשר נמכרה בתמורה של כ-1.56 מיליון דולר.	העסקה בוצעה יחד עם מכירה של חלקה סמוכה המוחזקת באופן פרטי על ידי בעל השליטה.	-
.13	דירקטוריון החברה ביום 29 לאוגוסט 2019	ביום 29 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה לאשר תשלום מראש של 80 אלף דולר מדמי ניהול המטה השנתיים, על חשבון הרבעון השלישי. העסקה אושרה למען הזהירות בלבד, כעסקה בהיקף זניח, שלבעל השליטה יש בה עניין אישי. העסקה נעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, כחלק מהסכם המסגרת לניהול המטה של החברה שאושר זה מכבר, וללא השפעה מהותית על עסקי החברה. לפי שטר הנאמנות של החברה מדובר בעסקה פטורה שאין בה חלוקה, שכן מדובר בתשלום לחברת ניהול כנגד שירותים שמוענקים לחברה באופן שוטף.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.14	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 19 לינואר 2020	אישור התקשרות עם בעל השליטה בהסכם Master Lease בנכס Newburgh, כחלק מעסקה למימון מחדש של הנכס. לפי ההסכם, חברת הנכס, המוחזקת בידי החברה (47.5%) ושותפים (52.5%), תשכיר לבעל השליטה את היחידות הלא מאוכלסות בנכס בדמי שכירות בשיעור משתנה אשר ימלא את תנאי יחסי כיסוי חוב השירות הכלול בתנאי ההלוואה, בניכוי הכנסות השכירות משוכרים אחרים בנכס. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.15	ועדת הביקורת ביום 5 בפברואר 2020	אישרור התקשרות עם חברת Shopper's World, רשת חנויות המוחזקת באופן חלקי על ידי נמדר (כ-55%) מחוץ לחברה, בהסכם שכירות בנכס Hamilton Mall, בתמורה ל-10% מסך המכירות ברוטו של השוכר כאמור (Gross tenants sales). העסקה אושרה כעסקה לא חריגה שלבעל השליטה עניין אישי בה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מן העובדה שהחברה השוכרת כאמור, מוחזקת באופן חלקי על ידו מחוץ לחברה	-
.16	ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה בימים 11 ו-12 במאי 2020, בהתאמה	אישור רכישת הנכס Belknap Mall מבעל השליטה והחזר סכומים שהושקעו בנכס בתמורה לסך של כ-4.349 מיליון דולר כעסקה לא חריגה שלבעל השליטה יש בה עניין אישי. התמורה ששולמה לבעל השליטה הינה בגובה מחיר הרכישה ששילם על הנכס, ללא רווח (back to back).	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.17	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 17 ביוני 2020	אישור החזר של כ-4.6 מיליון דולר לבעל השליטה, אשר שולמו על ידו לצורך פירעון הלוואה של החברה בנכס Citadel Mall. הכספים האמורים שולמו על ידי בעל השליטה מתוך כספי פיקדון על שמו שהיה מופקד (עוד טרם הנפקתן לראשונה של אגרות החוב של החברה) בהתאם לתנאי ההלוואה האמורה (ללא ריבית והצמדה). לפיכך, ההחזר לבעל השליטה כאמור בוצע גב אל גב (back to back) ואושר כעסקה לא חריגה אשר לבעל השליטה עניין אישי בה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת	-
.18	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 בספטמבר 2020	אישור החזר פיקדון שהעמיד בעל השליטה בחברה על חשבון רכישת הנכס Goodrich Quality Theaters. הפיקדון האמור, בסך של כ-1.2 מיליון דולר, הוחזר לבעל השליטה, גב אל גב (back to back), ללא כל	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת.	-

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		תמורה נוספת לבעל השליטה. העסקה כאמור אושרה כעסקה לא חריגה אשר לבעל השליטה עניין אישי בה.		
.19	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 25 במרץ 2021 ו-13 באפריל 2021, בהתאמה	אישור העברת חלק מהזכויות בנכס Brown Deer (המשקף סך של כ-1,773 אלפי דולר מתוך 10,250 אלפי דולר שהינו סך מחיר הרכישה של הנכס), לחברה בתמורה להחזר (back to back) לבעל השליטה של הסכומים ששולמו על ידו כאמור להלן, ללא כל תמורה נוספת לבעל השליטה כך שלאחר העסקה האמורה החברה מחזיקה ב-90% מהזכויות בנכס האמור. החלק האמור בזכויות בנכס נרכש תחילה על ידי תאגיד המוחזק מחוץ לחברה על ידי בעל השליטה ורעייתו (דירקטורית בחברה). לפיכך, העסקה אושרה כעסקה לא חריגה שלבעל השליטה ולדירקטורית בחברה יש בה עניין אישי.	העניין האישי של בעל השליטה ושל רעייתו (דירקטורית בחברה) נובע מהיותם, במישרין ובעקיפין, צד להתקשרות המתוארת.	-
.20	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 26 באפריל 2021 ו-28 באפריל 2021, בהתאמה	אישור המחאה של 70% מהזכויות בנכס 191 East מבעל השליטה לחברה, ללא תמורה במזומן. המחאת הזכויות כאמור משקפת תרומה של כ-2,049 אלפי דולר, זאת בהתחשב בחוב הקיים בנכס. הנכס נרכש תחילה על ידי בעל השליטה ושותף בתמורה לסך של כ-5,500 אלפי דולר (חלקו של בעל השליטה אשר הועבר לחברה – כ-3,850 אלפי דולר). לפיכך, העסקה אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל שליטה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת.	-
.21	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 26 באפריל 2021 ו-28 באפריל 2021, בהתאמה	אישור רכישה על ידי החברה, באמצעות חברות מוחזקות, של 5% מזכויותיו של שותף של החברה בכל אחד מהנכסים 46 West ו-John Gold (להלן: "**הזכויות הנוספות**", "**השותף**" ו-"**הנכסים**", בהתאמה), כך שלאחר השלמת הרכישה כאמור מחזיקה החברה בכ-95% מהזכויות בכל אחד מהנכסים (יתרת הזכויות בנכסים נותרה מוחזקת על ידי השותף) (להלן: "**העסקה**"). על פי תנאי העסקה, התמורה בגין הזכויות הנוספות עמדה על כ-5,015 דולר וכ-(19,982) דולר, בהתאמה (כלומר בגין הזכויות הנוספות בנכס John Gold השותף שילם לחברה). יצוין כי מחיר הרכישה נמוך משווי הנכסים האמורים בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2020. העסקה בוצעה במסגרת עסקת מסגרת רחבה יותר בין בעל השליטה לשותף וכללה גם נכסים המוחזקים על ידי בעל השליטה מחוץ לחברה. משכך, העסקה אושרה כעסקה לא חריגה שלבעל השליטה יש בה עניין אישי.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מכך שהעסקה בוצעה במסגרת עסקת מסגרת רחבה יותר בין בעל השליטה לשותף וכללה גם נכסים המוחזקים על ידי בעל השליטה מחוץ לחברה.	-
.22	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 28 בספטמבר 2023	אישור המחאה מבעל השליטה לחברה, ללא תמורה במזומן וכנגד הקצאת מניות בחברה, את זכויותיו של בעל השליטה (55%) במרכז מסחרי הידוע בשם Pittsburg Mills הממוקם בסביבת העיר Pittsburgh במדינת פנסילבניה. המרכז המסחרי האמור מוחזק יחד שותפים (45%). בהתאם למידע שנמסר לחברה מבעל השליטה, הנכס האמור מתפרסם על שטח של כ-1,091 אלפי ר"ר, בעל שיעור תפוסה של כ-70%, הניב NOI ב-12 החודשים שטרם רכישתו בסך של כ-2.4 מיליון דולר ונושא חוב בסך של כ-6.7 מיליון דולר אשר מועד פערונו חל בשנת 2,033 והנושא ריבית בשיעור של 5.88% בשנה. שווי הנכס בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2023 עמד על כ-58.4 מיליון דולר. יצוין כי בחודש ספטמבר 2023, לאחר העברת זכויות הנכס לחברה, נשאה החברה, באמצעות חברה מוחזקת, בחלקה היחסי (55%) במיסי נדל"ן (real estate tax) חד פעמיים בנכס בסך של כ-11 מיליון דולר (חלק החברה כ-6 מיליון דולר) . ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סווגו את ההתקשרות כאמור, כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בין החברה לבין בעל השליטה וכעסקה פטורה על פי שטרי הנאמנות של החברה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת.	לפרטים אודות הנכס ראו סעיף 1.2.4.1 לפרק א' לעיל.

#	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
.23	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 13 בדצמבר 2023	אישור תרומת כספים בסך של כ-6.5 מיליון דולר מבעל השליטה לחברה לטובת רכישת הנכס Green Tree Mall. הכספים האמורים הועברו במסגרת עסקת שחלוף נכסים (Reverse 1031 Exchange) של בעל השליטה מחוץ לחברה ובאמצעות העברת זכויותיו של בעל שליטה בחברת נכס (50%), בה הוחזקו הכספים האמורים. יצוין כי ביום 19 בדצמבר 2023 הושלמה רכישת הנכס האמור בתמורה לכ-23 מיליון דולר (חלק החברה כ-11.5 מיליון דולר). העסקה אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה וכעסקה פטורה על פי שטרי הנאמנות של החברה.	העניין האישי של בעל השליטה נובע מהיותו צד להתקשרות המתוארת.	לפרטים אודות הנכס ראו סעיף 1.2.4.1 לפרק א' לעיל.

4.9.3. <u>הסכמי שכירות עם חברות קשורות</u>

נכון למועד הדוח, שוכרות בנכסי החברה חברות המוחזקות באופן חלקי על ידי בעל השליטה מחוץ לחברה כדלקמן:

פרטי השוכר	שם המרכז המסחרי	תחילת תקופת השכירות	השטח המושכר (ר"ר)	דמי שכירות חודשיים (אלפי דולר)	דמי שכירות בגין התקופה לשנת (אלפי דולר)			תום תקופת השכירות
					2023	2022	2021	
Shopper's World - רשת חנויות המוחזקת באופן חלקי על ידי נמדר (כ-55%) מחוץ לחברה	Hamilton Mall	אוקטובר 2019	79,385	10% מסך המכירות ברוטו של השוכר	-	-	-	30 בספטמבר 2029
	Stonecrest Shopping Center	נובמבר 2019	32,050	10% מסך המכירות ברוטו של השוכר	117	159	181	31 באוקטובר 2029
	South Park Shoppers World	ספטמבר 2021	33,145	10% מסך המכירות ברוטו של השוכר	134	221	7	30 בספטמבר 2031
חברה בבעלות בעל השליטה (95%) והשותף העסקי (5%), המפעילה רשת חנויות של עתיקות Black Rose Antique	Chambersburg Mall	פברואר 2015	56,008	20	120	240	240	31 בינואר 2025
	North Hanover Centre	אפריל 2016	21,047	10	120	120	120	31 במרץ 2026
	Phillipsburg Mall	ספטמבר 2016	68,983	20	-	-	-	31 באוגוסט 2026

4.9.4. <u>ערבויות אישיות של בעל השליטה להבטחת התחייבויות חברות בנות של החברה והתחייבות לשיפוי של בעל השליטה</u>

לפרטים בדבר ערבויות פיננסיות אישיות של בעל השליטה וכן התחייבות לשיפוי בגין רגולציה סביבתית, להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה, אשר הועמדו לחברות הקבוצה ללא תמורה, ראו סעיף 1.11.2 לפרק א' לדוח בדבר תיאור עסקי התאגיד.

לעניין זה יצוין כי רוב רובן של ההלוואות הבכירות הניטלות בנכסים המוחזקים על ידי החברה מובטחות בין היתר באמצעות ערבות פיננסית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת של מר נמדר, מוגבלת או שאינה מוגבלת[18] 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. הערבויות האמורות מועמדות על ידי מר נמדר, ללא תמורה ובהתאם לאמות המידה שאושרו על ידי ועדת הביקורת של החברה כמפורט בסעיף 4.9.5 להלן.

[18] במסגרת חלק מהערבויות האמורות, העמיד הערב (נמדר לבדו או ביחד עם אחד מהשותפים העסקיים, לפי העניין) בטוחה להבטחת התחייבויותיו, כגון שעבוד צף על חשבונות המתנהלים על שמו של הערב אצל המלווה.

כמו כן יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך ההלוואות המוצג בדוחות הכספיים בגין כל הסכמי ההלוואה שחברות מאוחדות של החברה צד להם ובהם מר נמדר ערב להתחייבויות פיננסיות של התאגיד הלווה, עומד על סכום של כ-724 מיליוני דולר.

4.9.5. <u>אמות מידה לאישור עסקאות בהתאם להוראות 117 לחוק החברות</u>

ביום 27 בנובמבר 2017, ביום 11 במרץ 2019, ביום 5 בפברואר 2020 וביום 30 באוגוסט 2021, אישרה ואישררה בהתאמה, ועדת הביקורת של החברה אמות מידה לצורך אישור עסקאות לא חריגות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן, בהתאם להוראות סעיף 117 (1א) ו-(2א) לחוק החברות. לפרטים אודות אמות המידה כאמור ראו בשורה 10 לסעיף 4.9.2 לעיל.

להלן פרטים אודות תשלומים שבוצעו על ידי החברות המוחזקות של החברה, בהתאם לאמות המידה כאמור עד ליום 31 בדצמבר 2023 :

פרטי מקבל התגמולים	**סוג השירות**	**סכום התגמול (אלפי דולר) עד ליום 31 בדצמבר 2023**
חברת הניהול	שירותי ניהול נכסים	18,479
חברת התיווך של נאסים	שרותי שיווק ותיווך נכסים - חידוש הסכמי שכירות קיימים	611
	שרותי שיווק ותיווך נכסים – הסכמי שכירות חדשים	
	שירותי שיווק ותיווך נכסים – הסכמי רישיון	
	שירותי שיווק ותיווך נכסים – רכישת נכסים חדשים	1,387
	שירותי שיווק ותיווך נכסים – מכירת חלקות ובניינים	743
חברה המוחזקת על ידי השותף העסקי הנוסף	שירותי ניהול נכסים - נכסי מגורים (לרבות נכסים בשימוש מעורב של מגורים) בעיר ניו יורק	1,259
סה"כ	-	22,479

4.9.6. <u>נוהל עסקאות זניחות</u>

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות שאימצה ועדת הביקורת ביום 29 בנובמבר 2017 ותיקון לו מיום 11 במרץ 2019, ראו ביאור 22ד'(1) לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לדוח זה. נוהל העסקאות הזניחות אושר מחדש על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 28 במרץ 2024.

4.9.7. <u>שיפוי וביטוח</u>

4.9.7.1. **הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה**

בימים 20 בדצמבר 2016 ו-22 בדצמבר 2016, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעל המניות היחיד של החברה (להלן יחדיו: "**מוסדות החברה**"), בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לה"ה דן אבנון (דירקטור בלתי תלוי), רחלי (רלי) טרייסמן (דירקטורית חיצונית)[19] וגיא אליאב (לשעבר דירקטור חיצוני)[20], בנוסח זהה להתחייבות שניתנה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביום 10 באפריל 2017, אישרו מוסדות החברה מתן התחייבות לשיפוי למר יוסף עדולמי (דירקטור חיצוני).[21] ביום 18 ו-19 בפברואר 2024 אישור מוסדות החברה מתן התחייבות לשיפוי לד"ר מיכאל ססלר (יו"ר דירקטוריון פעיל) [22].

4.9.7.2. **התחייבות לשיפוי**

על פי כתב השיפוי, התחייבה החברה בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליהם או שתוציא עקב אחת או יותר מאלה: (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 מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**").

ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

חבות כספית שתוטל על נושאי המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי;

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא או שחויב בהן נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא או שחויב בהן נושא המשרה בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או תאגיד אחר, לפי המקרה, או בשם מי

---

[19] מתן ההתחייבות לשיפוי לדירקטורית החיצונית, ה"ה רחלי (רלי) טרייסמן, אושר מחדש על ידי מוסדות החברה (למען הזהירות) עם מינויה מחדש ביום 21 בספטמבר 2019. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 21 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-100914) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[20] אשר חדל לכהן כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה.

[21] לפרטים ראו בדוח מיידי מיום 12 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-032512), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. מתן התחייבות לשיפוי לדירקטור החיצוני, ה"ה יוסף עדולמי, אושר מחדש על ידי מוסדות החברה (למען הזהירות) עם מינויו מחדש ביום 6 באפריל 2020. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 8 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-037614), אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

[22] מס' אסמכתא: 2024-01-015181, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

מהם או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

הוצאות שהוצאת בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות.

תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

4.9.7.3. **פוליסת ביטוח נושאי משרה**

ביום 3 בדצמבר 2020, אישרו ועדת ביקורת[23], דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (להלן בס"ק זה: "**מוסדות החברה**"), החלטות כדלקמן:

א. התקשרות החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (להלן ביחד בס"ק זה: "**פוליסת ביטוח אחריות**"), בגבול אחריות מצטברת של 2 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בנות החברה (כל אחד להלן: "**המבוטחים**"). פוליסת ביטוח אחריות מכסה את חבות המבוטחים בגין תביעות שיוגשו בכל העולם, לרבות ארה"ב, בגין תביעות שיוגשו במהלך תקופת הביטוח גם בגין פעילות המבוטחים בעבר. הפרמיה השנתית בגין פוליסת ביטוח אחריות כאמור הינה בסך של 105 אלפי דולר ארה"ב. תקופת פוליסת ביטוח אחריות הינה החל מיום 28 בנובמבר 2020 ועד ליום 27 בנובמבר 2021.

ב. באותו מועד אישרו מוסדות החברה את מימוש האופציה המוקנית לחברה במסגרת פוליסת ביטוח אחריות שהסתיימה ביום 27 בנובמבר 2020 לרכישת "תקופת גילוי" של 12 חודשים בגבול אחריות של 10 מיליון דולר לחבות המבוטחים בגין תביעות שהיו מוגשות במהלך תקופה של 12 חודשים החל שהסתיימה ביום 28 בנובמבר 2021, בגין מקרים שאירעו עד ליום 27 בנובמבר 2020.

ג. בקשר עם חידוש פוליסת ביטוח אחריות הפוליסה אושרו הפקדות על ידי החברה לצורך כיסוי הוצאות משפטיות וכיסוי חבות המוכרת כחבות מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות של חברי ועדת הביקורת של החברה. בשלהי חודש אוגוסט 2021 אישרה ועדת הביקורת את חתימת החברה על כתב נאמנות עם הנאמן[24].

---

23 בכובעה גם כוועדת התגמול של החברה.

24 לפרטים אודות אישור החתימה על כתב הנאמנות ראו סעיף 5.7 בפרק א' - דוח הדירקטוריון לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2021, אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-142269), אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 6 בדצמבר 2020[25] וסעיף 4.9.7.3 לפרק ד' לדוח תקופתי 2020.

פוליסת ביטוח אחריות חודשה ביום 29 בנובמבר 2021 לתקופה של 12 חודשים נוספים, ללא שינוי מהותי בגבול אחריות מצטברת של 2 מיליון דולר וביתר תנאי הביטוח, למעט החלת הכיסוי הביטוחי גם על פעילות המבוטחים בעבר (חלף "תקופת הגילוי" שהסתיימה ביום 28 בנובמבר 2021).

פוליסת ביטוח אחריות חודשה לתקופה נוספת של 12 חודשים שתחילתה ביום 28 בנובמבר 2022, בגבול אחריות מצטברת של 5 מיליון דולר ארה"ב ובפרמיה שנתית בסך של כ-87.5 אלפי דולר ארה"ב. זאת, חלף גבול אחריות מצטברת של 2 מיליון דולר ארה"ב ופרמיה שנתית בסך של כ-102 אלפי דולר ארה"ב, לפי לפוליסת ביטוח אחריות הקודמת כאמור לעיל. לפרטים אודות חידוש פוליסת ביטוח אחריות כאמור ראו דוח מיידי של החברה מיום 21 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-153385), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פוליסת ביטוח אחריות חודשה לתקופה נוספת של 12 חודשים שתחילתה ביום 28 בנובמבר 2023, ללא שינוי מהותי בגבול אחריות מצטברת של 5 מיליון דולר וביתר תנאי הביטוח ובתמורה לפרמיה שנתית בסך של כ-75 אלף דולר.

[25] מס' אסמכתא: 2020-01-132141, אשר הפרטים על פיו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

4.10. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה במועד פרסום הדוח

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות של החברה סמוך למועד פרסום הדוח התקופתי הן כדלקמן:

שם בעל העניין	מס' זיהוי[26]	שם וסוג המניה[27]	מס' הנייר בבורסה	כמות ני"ע המוחזקים	שיעור החזקה	
					הון	הצבעה
יגאל נמדר (*)	464682202	מניות סוג A	1166594	10	1%	100%
יגאל נמדר (**)	464682202	מניות סוג B	1166602	990	99%	0%

(*) מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.

(**) מר נמדר מחזיק במניות סוג B באמצעות Namco Family Holding, LLC, תאגיד בשליטתו ובבעלותו המלאה.

4.11. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק, וניירות ערך המירים

סוג מניות[28]	כמות המניות בהון הרשום	כמות מניות בהון המונפק
מניות סוג A (*)	100	10
מניות סוג B (**)	9,900	990

(*) זכות הצבעה באסיפת בעלי המניות של החברה; הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B.

(**) זכויות כלכליות בלבד, ללא כל זכות הצבעה (קרי הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A).

4.12. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח

4.12.1. רשימת בעלי מניות סוג A[29] בחברה:

הבעלים	מס. זיהוי[30]	מען	כמות המניות	מחזיק בנאמנות
יגאל נמדר	464682202	150 Great Neck Road, Suite 304, Great Neck, NY, 11021 USA	10	לא
סה"כ	---	---	**10**	---

4.12.2. רשימת בעלי מניות סוג B[31] בחברה:

הבעלים	מס. זיהוי	מען	כמות המניות	מחזיק בנאמנות
Namco Family Holdings, LLC	-	150 Great Neck Road, Suite 304, Great Neck, NY, 11021 USA	990	לא
סה"כ	---	---	**990**	---

4.13. תקנה 25א': המען הרשום של התאגיד

מיקום	המען הרשום
המשרד הרשום של החברה באיי הבתולה	Trident Trust Company (B.V.I.) Limited[32] P.O. Box 146 Road Town, Tortola British Virgin Islands
משרדי החברה בארה"ב	Namdar Realty Group 150 Great Neck Road - Suite 304

26 מספר דרכון אמריקאי.
27 לא רשום למסחר בבורסה.
28 לא סחיר.
29 לא סחיר.
30 דרכון אמריקאי.
31 לא סחיר.
32 לשעבר Hauteville Trust (BVI) Limited

מיקום	המען הרשום
	Great Neck, NY 11021 USA
נציג החברה בישראל	אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047, ישראל אצל USA Real Estate Representation

4.14. תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד במועד חתימת הדוח

שם:	מיכאל ססלר[33]	יגאל נמדר	בארבי קאשי	קרוליין נמדר	דן אבנון	יוסף עדולמי	רחלי (רלי) טרייסטמן
תפקיד:	**יו"ר דירקטוריון פעיל**	**דירקטור ומנכ"ל**	**דירקטורית ומזכירת החברה**	**דירקטורית**	**דירקטור בלתי תלוי**	**דירקטור חיצוני**	**דירקטורית חיצונית**
מספר זיהוי:[34]	054863659	464682202	521006191	543826769	057952392	050729698	027771039
תאריך לידה:	12 באוקטובר 1957	29 באוגוסט 1969	19 בספטמבר 1975	3 בספטמבר 1975	28 בנובמבר 1962	19 בספטמבר 1951	4 ביוני 1970
מען להמצאת כתבי בי-דין:	השקמה 43, סביון, 5651915	150 Great Neck Road, Suite 304, Great Neck, NY, 11021	150 Great Neck Road, Suite 304, Great Neck, NY, 11021	150 Great Neck Road, Suite 304, Great Neck, NY, 11021	מגדל צ'מפיון קומה 18 רחוב ששת הימים 30 בני ברק	שלמה בן יוסף 1, תל אביב	הערבה 3, איירפורט סיטי, נמל תעופה לוד
נתינות:	ישראלית	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	18 בפברואר 2024	4 בפברואר 2016 (מונה כיו"ר ומנכ"ל החברה ביום 22 במרץ 2016) חידוש כהונה ביום 30 במרץ 2021[35]	24 במאי 2016	23 בנובמבר 2016	23 בנובמבר 2016	10 באפריל 2017 חידוש כהונה באפריל 2020 ובאפריל 2023	23 בנובמבר 2016 חידוש כהונה בנובמבר 2019 ובנובמבר 2022
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	חבר בוועדת המאזן, הביקורת והתגמול של החברה	חבר בוועדת המאזן, הביקורת והתגמול של החברה	חברה בוועדת המאזן, הביקורת והתגמול של החברה
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	כן	לא	לא	בעל כשירות מקצועית	כן	כן

33 בשיעור משרה העולה על 50%.

34 מס' דרכון אמריקאי ביחס לחברי הדירקטוריון שהינם תושבי ארה"ב.

35 חידוש כהונתו של מר יגאל נמדר כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות סעיף 121(ד) לחוק החברות, וזאת לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 29 במרץ 2021. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-053544), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה. כאמור לעיל, ביום 18 בפברואר 2024 מינה דירקטוריון החברה את ד"ר מיכאל ססלר, תושב ישראל, לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, חלף יגאל נמדר, אשר ממשיך לכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.

שם:	מיכאל ססלר[33]	יגאל נמדר	בארבי קאשי	קרוליין נמדר	דן אבנון	יוסף עדולמי	רחלי (רלי) טרייסטמן
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא	בעל השליטה בחברה, מנכ"ל החברה ונשיא Namdar Group, שהינה חברה בבעלותו המלאה	מזכירת החברה וסמנכ"לית תפעול ב- Namdar Group, חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה	לא	לא	לא	לא
השכלה:	דוקטור לרפואה, אוניברסיטת רומא	תואר כללי, Baruch College – The City University of New York	השכלה תיכונית	בוגרת פסיכולוגיה, Hofstra University	תואר ראשון במשפטים LLB- אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במשפטים LLM- אוניברסיטת בר אילן; תואר שני במנהל עסקים MBA - אוניברסיטת בר אילן	בוגר - תואר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, רו"ח	תואר ראשון במשפטים, המכללה האקדמית ברמת גן
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנהל שותף בחברות פרטיות; מרצה לניהול מוצר, בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב	יזם השקעות בנדל"ן	סמנכ"לית תפעול ב- Namdar Group	---	מנכ"ל משותף בהרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	ניהול חברות פרטיות	שמאית מקרקעין
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	דירקטור חיצוני ב- דה לסר גרופ לימיטד ובמספר חברות פרטיות	אין	אין	אין	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; הרמטיק החזקות (2006) בע"מ; הרמטיק קפיטל בע"מ; הרמטיק שירותי נאמנות (1939) בע"מ; הרמטיק קרנות לנאמנות (2023) בע"מ; ר.ש.ב.ט. תעש בע"מ; דן אבנון עורך דין 2000	דירקטור וכן בחברת ייעוץ ובחברות פרטיות בשליטתו או בבעלותו	אין

שם:	מיכאל סלר[33]	יגאל נמדר	בארבי קאשי	קרוליין נמדר	דן אבנון	יוסף עדולמי	רחלי (רלי) טרייסטמן
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין	אין	אין	נשואה למר יגאל נמדר, בעל השליטה בחברה	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	כן	לא	לא	לא	כן	כן

4.15. **<u>תקנה 26א:</u>** **<u>נושאי משרה בכירה של התאגיד</u>**

לפרטים אודות ה״ה יגאל נמדר, מנכ״ל החברה ובארבי קאשי, מזכירת החברה, המכהנים גם כדירקטורים, ראו תקנה 26 לעיל.

שם:	אדם עזיז	דורון כהן
תפקיד:	סמנכ״ל כספים	מבקר פנים
מספר זיהוי:	448505807 (מס׳ דרכון אמריקאי)	028015592
תאריך לידה:	26/12/1989	10/10/1970
תאריך תחילת כהונה:	26/03/2017	6/3/2017
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ״ל כספים	מבקר פנימי בחברה
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא
השכלה:	בוגר חשבונאות Touro College	בוגר תואר במנהל עסקים במכללה למנהל - התמחות בחשבונאות
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	סמנכ״ל כספים של החברה	שותף – פאנן קנה ניהול בקרה בע״מ; מבקר פנימי בחברות ציבוריות

4.16. **<u>תקנה 26ב:</u>** **<u>מורשי חתימה עצמאיים בתאגיד</u>**

נכון למועד הדוח, יגאל נמדר, בעל השליטה, דירקטור ומנכ״ל החברה, הינו מורשה חתימה עצמאי בחברה.

4.17. **<u>תקנה 27:</u>** **<u>רואי החשבון של התאגיד</u>**

Deloitte - בריטמן אלמגור זהר ושות׳

דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1- הבניין העגול, תל אביב, ישראל.

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון של החברה או שותפו אינו בעל עניין או נושא בכירה בחברה.

4.18. **<u>תקנה 28: שינוי התקנון של התאגיד</u>**

ביום 1 במאי 2020 אושר תיקון לתקנון החברה במסגרתו נערך שינוי בהון הרשום של החברה באופן שנוצרו בהון החברה שני סוגי מניות: עד 100 מניות מסוג A (לעיל ולהלן: "**מניות סוג A**"); ועד 9,900 מניות מסוג B (לעיל ולהלן: "**מניות סוג B**"). מניות סוג A תקננה למחזיקים בהן את אותן הזכויות שהיו קיימות למניות הרגילות של החברה עד כה (קרי זכות הצבעה באסיפת בעלי המניות של החברה; הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג B). מניות סוג B תקננה למחזיקים בהן זכויות כלכליות בלבד, ללא כל זכות הצבעה (קרי הזכות לקבלת דיבידנדים, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A; והזכות לקבל עודפי פירוק של החברה, פרי פסו עם בעלי מניות סוג A).

בד ובבד עם שינוי התקנון כאמור, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה כי 5,100 המניות הרגילות של החברה שהוחזקו על ידי מר יגאל נמדר עד אותו המועד, תומרנה ותאוחדנה ל-10 מניות מסוג A וכן יוקצו למר יגאל נמדר 990 מניות חדשות מסוג B. עוד אישרו הנ"ל את העברת 990 המניות סוג B כאמור, ממר יגאל נמדר לתאגיד בשליטתו והמוחזק על ידו (Namco Family Holding, LLC). יצוין כי מבעל השליטה נמסר לחברה כי בכוונתו להעביר את הזכויות הכלכליות שלו בתאגיד האמור לנאמנות לטובת בני משפחתו (מבלי להעביר כלל את זכויות ההצבעה בתאגיד האמור).

השינוי האמור לעיל לתקנון החברה אושר ביום 30 באפריל 2020 על ידי דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה (למען הזהירות) וביום 1 במאי על ידי האסיפה הכללית של בעל המניות היחיד בחברה.

לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045438), שהאמור בו מובא על דרך ההפניה.

4.19. **<u>תקנה 29א: החלטות החברה</u>**

ראו סעיף 4.9.7.3 לעיל לפרטים אודות אישור מוסדות החברה לחידוש פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, בגבול אחריות מצטברת של 5 מיליון דולר ארה"ב ובפרמיה שנתית בסך של כ-75 אלפי דולר ארה"ב.

Namco Realty Ltd.

שם החותם	חתימה	תאריך
מיכאל ססלר, יו"ר דירקטוריון	_____	29 במרץ 2024
יגאל נמדר, דירקטור ומנכ"ל	_____	
אדם עזיז, סמנכ"ל כספים	_____	

פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

להלן דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות

הנהלת Namco Realty Ltd. (להלן "**התאגיד**"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

יגאל נמדר, דירקטור ומנכ"ל (להלן: "**המנכ"ל**");

אדם עזיז, סמנכ"ל כספים (להלן: "**נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**");

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1) מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך העריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה והכנסות מדמי שכירות).

2) מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3) הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

<u>להלן הצהרת נשיא לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות</u>

הח"מ, יגאל נמדר, המכהן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Namco Realty Ltd. (להלן "**התאגיד**") לשנת 2023 ("**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

יגאל נמדר
דירקטור ומנכ"ל

תאריך: 29 במרץ 2024

<u>להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות</u>

הח"מ, אדם עזיז, סמנכ"ל כספים מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Namco Realty Ltd. (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 ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 29 במרץ 2024

אדם עזיז,
סמנכ"ל כספים