

Lightstone Enterprises Limited
לייטסטון אנטרפרייזס לימיטד

(“החברה”)

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2018

א. דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

ב. דו"חות כספיים מאוחדים ביניים ומידע כספי נפרד של התאגיד ליום 31

במרץ 2018

ג. דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

Lightstone Enterprises Limited (“החברה”)

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח דירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 (להלן: “התקופה המדווחת” או תקופת הדוח). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970 (להלן: “תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים”).

הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017¹, ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: “הדוח התקופתי”).

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

- .1 **החברה וסביבתה העסקית**
 - 1.1 החברה התאגדה ביום 26 באוגוסט 2014 כחברה פרטית המוגבלת במניות על פי חוק החברות העסקיות BVI Business Companies Act, 2004.
 - 1.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד הדוח, החברה עוסקת בתחום הנדל”ן המניב בארה”ב, הכולל בין היתר, רכישה, השבחה, פיתוח והשכרה של נכסי נדל”ן מניב למגורים ומרכזים מסחריים בארה”ב לרבות מרכזים מסחריים פתוחים (“outlets”). לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות של החברה ואודות הסביבה הכללית בה פועלת החברה והשפעתה על פעילות החברה - ראו בסעיף 1.7 בפרק א' לדוח התקופתי – דוח תיאור עסקי התאגיד.
 - 1.3 נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה באמצעות תאגידיים אמריקאיים, לרבות חברות כלולות, כ-11,800 יחידות דיור למגורים וכן למעלה מ-2.1 מיליון ר”ר של מבנים מסחריים בארה”ב.
 - 1.4 נכון למועד הדוח, החברה גייסה מהציבור 933,093,000 ש”ח ש”ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו חלק ד' לדוח דירקטוריון זה להלן.

.2 **אירועים בתקופת הדוח ולאחריה**

- 2.1 ביום 26 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 2.5 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 27 במרץ 2018, מס' אסמכתא : 2018-01-024291, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.
- 2.1.1 לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריה ראו באורים 5 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2018 המצורפים לדוח זה.

¹ פורסם ביום 26 במרץ 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-024282).

3. המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018

3.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום (באלפי דולר)			סעיף
	31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
הקיסטון בנכסים השוטפים יחסית לרבעון המקביל אשתקד נובע מקיסטון במזומנים ששימשו לרכישת נכסי נדל"ן נוספים ומקיסטון בהוצאות מראש ונכסים אחרים (יתרת הרבעון המקביל אשתקד כללה פקדונות לרכישת נכסים בשנת 2017). העלייה בנכסים השוטפים יחסית ליום 31 בדצמבר, 2017 קשורה לעלייה במזומנים ומזומנים המוגבלים, כתוצאה מקבלת כספים של משקיעי EB-5.	96,934	184,095	106,842	נכסים שוטפים
הגידול לעומת הרבעון המקביל אשתקד מתייחס לשערוך לשווי הון של נכסים ולרכישת נכסים לאחר הרבעון הראשון של שנת 2017, כגון Chicago portfolios, Spicetree, Mobile Apartments. העלייה בנכסים השלא שוטפים יחסית ליום 31 בדצמבר, 2017 מתייחסת לתוספות שבוצעו לנדל"ן להשקעה בפיתוח במהלך הרבעון של כ 25 - מיליון, אשר קוזזו בירידת ערך של נכס נדל"ן להשקעה אחד (White Marsh) בסך של כ- 9 מיליון.	1,933,859	1,478,474	1,949,420	נכסים לא שוטפים:
---	2,030,793	1,662,569	2,056,262	סה"כ נכסים
הירידה לעומת הרבעון המקביל אשתקד מתייחסת למיחזור הלוואות שהפכו לחוב שאינו שוטף בקיזוז חלק מאיגרות החוב שסווגו להתחייבות שוטפת. הגידול יחסי ליום 31 בדצמבר, 2017 מתייחס לעלייה בזכאים ולדיבידנד לשלם.	151,846	183,775	159,161	התחייבויות שוטפות
הגידול לעומת הרבעון המקביל אשתקד מתייחס להלוואות שנלקחו בגין נכסים שנרכשו במהלך 2017 ומימון מחדש של חוב קיים שהיה מסווג כהתחייבות שוטפת בשנה הקודמת.	1,002,572	744,202	1,001,241	התחייבויות לא שוטפות
הגידול בהון ביחס לתקופות הקודמות מתייחס בעיקר לרווח הנקי במהלך התקופה, סיווג מחדש מחוב לזכויות שאינן מקנות שליטה של משקיעי EB-5 שאושרו בקשר עם הנכס בבנייה 130 William.	876,375	734,592	895,860	סה"כ הון
---	2,030,793	1,662,569	2,056,262	סה"כ התחייבויות והון

ליום 31 במרץ 2018 ההון העצמי מהווה כ- 44% מהיקף הנכסים של החברה, לעומת כ- 45% ליום 31 בדצמבר 2017. יחס החוב ל- CAP (הון עצמי בתוספת חוב פיננסי) ליום 31 במרץ 2018 הינו כ- 56%.

להערכת הנהלת החברה מדובר בשיעור סביר (ככל שיחס זה נמוך יותר הדבר מצביע על חוסן פיננסי גבוה יותר) ביחס למקובל בחברות נדל"ן מניב, כולל ביחס לחברות שאגרות החוב שלהן מדורגות בדירוגים גבוהים מאוד.

3.2 ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות המאוחדים:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		סעיף	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2017		2018
	2017	אלפי דולר		
הגידול בהכנסות יחסית לרבעון המקביל אשתקד נובע מהכנסות נוספות מהנכסים Mobile & Chicago – ו Spicetree	121,863	27,122	37,508	הכנסות מדמי שכירות
הגידול בהוצאות התפעול של הנכסים קשור ישירות לנכסים החדשים שנרכשו במהלך שנת 2017.	(55,535)	(13,506)	(18,032)	הוצאות תפעול נכסים
הוצאות הנהלה וכלליות נותרו יציבות על פני שנה.	(3,683)	(626)	(997)	הוצאות הנהלה וכלליות
יתרת התקופה השוטפת קשורה בעיקר לשיערוך של White Marsh, אשר החברה נכנסה להסכם במטרה למכור בתום רבעון	120,411	(851)	(8,999)	עליית / ירידת ערך נדל"ן להשקעה
חלקה של החברה ברווחים מחברות כלולות נותר יציב על פני שנה	21,102	2,310	2,301	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		סעיף
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2017	
	אלפי דולר		
הוצאות המימון נותרו עקביות משנה לשנה, עם זאת, חלה עלייה של 2.4 מיליון דולר בהכנסות אחרות, וזאת בשל העובדה שבשנה הקודמת היתה לחברה הוצאה חד פעמית בגין מחיקת חברה כלולה.	(45,348)	(13,883)	הוצאות מימון והכנסות אחרות
מתייחס לתגודתיות בשי"ח לעומת דולר.	(25,996)	(13,944)	הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער
ראה לעיל	132,814	(13,378)	רווח (הפסד) נקי

ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		סעיף
	2017	2017	2017	2018	
	אלפי דולר				
הגידול בתקופה השוטפת קשור לשינויים בנכסים והתחייבויות תפעוליות- זכאים ויתרות זכות והוצאות מראש ונכסים אחרים.	75,289	5,466	20,726		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
השינוי לעומת השנה הקודמת נובע בעיקר מכך שבשנה הקודמת השקיעה החברה כ-40 מיליון דולר ב-Cove at Tiburon, חברה כלולה.	(354,367)	(46,439)	(20,996)		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
ההפרש מהשנה הקודמת מתייחס לעיתוי תשלום הדיבידנד ולעובדה שפחות תשלומי קרן בוצעו על חוב שטרם נפרע.	158,997	(2,311)	6,965		תזרימי מזומנים מפעילות מימון

FFO FUNDS FROM OPERATIONS – לפי גישת ההנהלה

3.3

להלן מפורטות תוצאות ה-F.F.O. (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 בהפחותות), שהינו פרמטר המקובל על ידי אנליסטים לניתוח תוצאות של חברות נדל"ן מניב.

יודגש כי מדד ה-F.F.O.:

- (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 ו/או סקור 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-F.F.O של החברה (כולל חלק יחסי ב-F.F.O של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת):

אלפי דולר ארה"ב			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		.F.F.O
2017	2017	2018	
28,515	3,435	10,608	

ככלל נתוני ה-F.F.O האמירו ב-6 מיליוני דולר בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עלייה זו קשורה בעיקר לשינויים בשער החליפין אשר קווצה על ידי שינוי שערך ברבעון הנוכחי של White Marsh.

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

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 שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות, כגון: שווי שוק של נכסים דומים באזור, מחיר מכירה למ"ר מבונה 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 מקווצות 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):

אלפי דולר ארה"ב			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		NOI
2017	2017	2018	
82,304	16,616	23,789	

העלייה בנתוני ה-NOI לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017, לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מעלייה ב-NOI מתיקי Chicgo&Mobile שנרכשו לאחרונה, יחד עם הנכס Spicetree. בנוסף, הן ל-Norfolk וכן ל-Cove, חברות כלולות, היה NOI חיובי במשולב בסך של כ-1.6 מיליוני דולר בתקופה הנוכחית לעומת הפסד תפעולי נקי בסך כ-0.1 מיליון דולר בתקופה שעברה.

פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי

4. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר שמות הדירקטורים, שמות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ושמות הדירקטורים הבלתי תלויים ותפקידם בחברה, ראו בתקנה 26 בפרק ד – "פרטים נוספים אודות התאגיד" בדוח התקופתי. יובהר כי בתקופת הדוח לא דווח על שינוי במצבת הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ובמצבת הדירקטורים הבלתי תלויים.

5. המבקר הפנימי של החברה

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד (בהתאם לתקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראו בדוח התקופתי.

ביום 26 במרץ 2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את תכנית הביקורת הפנימית של מבקר הפנים לשנת 2017 (להלן: "תכנית הביקורת").

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית רב שנתית, כפי שהוצגה ואושרה על פי החלטת וועדת הביקורת. יצוין כי תכנית הביקורת תוכננה, על ידי מבקר הפנים של החברה, באופן ספציפי וייחודי עבור לחברה על פי צרכיה ותוך התחשבות בסיכונים הייחודיים של החברה ותחום פעילותה.

פרק ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

6. אגרות חוב (סדרה א')
- 6.1 לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ראה דוח הדירקטורין שצורף לדוח השנתי.
- 6.2 כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, ביום 5 באוגוסט 2015, השלימה החברה הקצאה פרטית של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'). יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') לאחר הרחבת הסדרה כאמור הינה 598,086,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א').
- 6.3 כמו כן, ביום 7 באוגוסט הקצתה החברה מכוח תשקיף המדף ודוח הצעת המדף (כהגדרתם לעיל) 335,007,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות, כך שלאחר השלמת הרחבת הסדרה סך אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור הסתכמו לסך של 933,093,000 ש"ח ע.ג..
- 6.4 ביום 31 בינואר 2018, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את תיקון מס' 2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב מיום 26 בנובמבר 2014 (להלן: "תיקון מס' 2"), במסגרתו לפיו נקבעה כי בתקופת שינוי (כהגדרתה להלן) תתווספה שתי אמות מידה פיננסיות חדשות ותבוטלנה אמות המידה בדבר יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-EBITDA במהלך תקופת השינוי. במסגרת תיקון מס' 2 תעניק החברה למחזיקי אגרות החוב, במשך תקופת השינוי בלבד, פיצוי בריבית שנתית (תוספת של 0.7%) וכן תשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב בשעבוד ראשון קרקע הממוקמת ב-Coachella, קליפורניה (להלן: "הקרקע המשועבדת"). לעניין זה, "תקופת השינוי", התקופה שהחלה ממועד השלמת רישום השעבודים על הקרקע המשועבדת (15 במרץ 2018) ועד ליום 31 במרץ 2020. יובהר כי בתום תקופת השינוי (קרי החל מיום 1 באפריל 2020) תשאנה אגרות החוב (סדרה א') את שיעור הריבית המקורי עובר לתיקון מס' 2.
- לפרטים נוספים דוח מידי בדבר זימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') מיום 25 בינואר 2018 וכן דוח מידי מיום 18 במרץ 2018. לפרטים אודות הקרקע המשועבדת ראו סעיף 7 להלן.
- 6.5 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות
- למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 26 בנובמבר 2014 (שטר הנאמנות אג' סדרה א') המצורף כנספח לפרק 2 בתשקיף 2014, בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות" ו – "התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות").
- להלן פירוט כל אחת מהתחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, בהם, כאמור לעיל, עומדת החברה נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד הדוח:
- החברה לא שעבדה את רכושה, כולו או מקצתו בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים) בהתאם להתחייבותה בסעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות;
 - החברה לא נטלה אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים ולא העניקה שעבודים למוסדות פיננסיים שאינם ישראלים לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות החוב אותן הנפיקה החברה בהתאם להתחייבותה בסעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות;
 - החברה לא נטלה חוב פיננסי כלשהו ב-LSG Enterprises LLC בהתאם להתחייבותה בסעיף 6.2.4 לשטר הנאמנות;
 - החברה לא רשמה במרשמה ו/או במרשם אחר המתנהל על פי הדין הרלוונטי שעבוד שוטף כלשהו לטובת מאן שהוא בניגוד להתחייבותה בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.
 - החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות;
 - החברה עומדת בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות;

- החברה מאשרת כי עיקר פעילותה של החברה כמפורט בסעיף 1.2 בפרק א לעיל, לא השתנה.
- החברה עומדת במגבלת הדיבידנד שנטלה כאמור בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות.
- לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות, מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- החברה עומדת בהתחייבויות השווי הבטוחות המינימאלי של הנכס המשועבד כאמור בסעיף 7.4 בנספח 6.1 לשטר הנאמנות.

6.6 אמות מידה פיננסיות

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2018	התחייבות פיננסית
סעיף 6.4(1) לשטר הנאמנות	הון עצמי נומינאלי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 856,828 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	ההון העצמי הנומינאלי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-350 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד);
סעיף 6.4(2) לשטר הנאמנות	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) = 895,860 אלפי דולר סך המאזן = 2,056,262 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-30%
סעיף 6.4(3) לשטר הנאמנות	חוב פיננסי נטו מתואם = 1,234,804 אלפי דולר EBITDA מתואם = 98,083 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ² ל-EBITDA מתואם ³ לא יעלה על 1.6. על אף האמור לעיל, בתקופת השינוי בלבד, יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם לא יעלה על 1.85.
סעיף 6.4(4) לשטר הנאמנות	חוב פיננסי נטו מתואם = 246,061 אלפי דולר CAP נטו = 2,130,664 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ⁴ לא יעלה על שיעור של 75%
סעיף 6.4(5) לשטר הנאמנות	היקף הפרויקטים לפיתוח = 246,061 אלפי דולר סך המאזן המתואם = 2,056,262 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	היקף הפרויקטים לפיתוח של החברה במאוחד (לרבות חלקה של החברה ⁵ בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יעלה על 30% מסך המאזן המתואם ⁶ של החברה

² "חוב פיננסי נטו מתואם" - סך החוב הפיננסי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת התחייבות פיננסית) בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.

³ "EBITDA מתואם" - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות כולל הכנסות ריבית בגין הלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה ובתוספת איחוד יחסי של רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת.

⁴ "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים לזמן ארוך בדוח על המצב הכספי.

⁵ "היקף פרויקטים לפיתוח של החברה" בס"ק זה משמעם - עלות ההשקעה (במובחן משווי הוגן) של החברה בפרויקטים שהבנייה שלהם החלה נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, ואשר טרם התקבל בגינם אישור אכלוס זמני - (Temporary Certificate of Occupancy (TCO).

⁶ "המאזן המתואם" בס"ק זה משמעו - סך המאזן המאוחד של החברה בתוספת חלק החברה בחברות כלולות וחברות בשליטה משותפת.

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2018	התחייבות פיננסית
סעיף 6.4 (6) לשטר הנאמנות	NOI המתואם מנכסים מניבים = 102,133 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	בתקופת השינוי בלבד - ה-NOI המתואם מנכסים מניבים ⁷ של החברה לא יפחת מ-50 מיליון דולר
סעיף 6.4 (7) לשטר הנאמנות	שיעור המבנים המניבים למגורים לסך נכסי החברה = 65% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	שיעור המבנים המניבים למגורים ⁸ (Multi Family) במאוחד (לרבות חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) לא יפחת מ-50% מסך נכסי הנדל"ן הנכללים במאזן המתואם של החברה (הכולל את חלקה של החברה בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת) (להלן: "שיעור המבנים המניבים למגורים לסך נכסי החברה").
סעיף 5.4 א. לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מייד, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	חוב פיננסי נטו מתואם = 1,234,804 אלפי דולר EBITDA מתואם = 98,083 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם לא יעלה על 1.5. על אף האמור לעיל, בתקופת השינוי בלבד, לא תידרש החברה לעמוד באמת המידה הפיננסית זו.
סעיף 5.4 ב. לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מייד, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	הון עצמי נומינאלי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 856,828 אלפי דולר החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	ההון העצמי הנומינאלי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) יפחת מ-400 מיליון דולר;
סעיף 5.6 לשטר הנאמנות	סך הרווחים הניתנים לחלוקה על ידי החברה, בהתאם למגבלת הדיבידנד הנ"ל, הינם 12,195 אלפי דולר. החברה לא ביצעה חלוקה החורגת ממגבלת הדיבידנד.	עמידה במגבלת הדיבידנד (ראה פירוט בסעיף 1.4 לחלק א' לדוח התקופתי – דוח תיאור עסקי התאגיד)

נכון ליום 31 במרץ 2018, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל. נכון ליום 31 במרץ 2018 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב כאמור לפירעון מייד.

⁷ **NOI מתואם מנכסים מניבים** בס"ק זה משמעו- הכנסות החברה במאוחד מדמי שכירות בניכוי עלות השכרת הנכסים, לא כולל הכנסות החברה ממכירת יחידות דיור, בנטרול הוצאות בגין חכירה ככל שנכללו בעלות השכרת הנכסים (כולל חלק החברה ב-NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת). ה-NOI המתואם מנכסים מניבים יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים המצטברים. 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 הרלוונטי בגילום שנת.

⁸ יובהר כי 'המבנים המניבים למגורים' יכללו לעניין סעיף קטן זה מבני מגורים מניבים בהקמה וקרקעות המיועדות להקמת מבני מגורים מניבים. לעניין סעיף קטן זה 'סך נכסי הנדל"ן של החברה הנכללים במאזן המתואם' לא יכללו את הסכומים הכלולים במאזן כאמור בגין הנכס William 130.

7. גילוי רבעוני בדבר נכסים אשר נכללו בדוח התקופתי האחרון והוגדרו כ"נכסים מהותיים מאוד" ואודות הקרקע המשועבדת

Twin Cities Premium Outlets – נכס מהותי מאוד			
שנה שנסתיימה ביום	רבעון ראשון	רבעון ראשון	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס: 61.75%)
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
214,500	205,000	214,521	שווי הנכס (אלפי דולר ארה"ב)
14,662	3,476	3,465	NOI (אלפי דולר ארה"ב)
14,119	13,903	13,860	NOI מתואם (אלפי דולר ארה"ב)
8,761	(184)	(60)	רווחי (הפסדי) שערוד, נטו בתקופה (אלפי דולר ארה"ב)
94.89%	97.50%	94.64%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
6.84%	1.70%	1.62%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.58%	6.78%	6.46%	שיעור תשואה מתואם (%)
48.80	48.62	49.18	דמי שכירות ממוצעים ל-SF (לחודש) (דולר ארה"ב)

Carrol Garden Phase I – נכס מהותי מאוד			
שנה שנסתיימה ביום	רבעון ראשון	רבעון ראשון	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס: 100%)
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
285,300	263,400	285,154	שווי הנכס (אלפי דולר ארה"ב)
8,627	1,567	2,664	NOI (אלפי דולר ארה"ב)
12,084	13,014	10,680	NOI מתואם (אלפי דולר ארה"ב) ⁽¹⁾
19,954	(666)	517	רווחי (הפסדי) שערוד, נטו בתקופה (אלפי דולר ארה"ב)
73.78%	57.05%	88.00%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
3%	0.59%	0.94%	שיעור תשואה בפועל (%)
4%	4.94%	3.75%	שיעור תשואה מתואם (%)
375	1,933	3,115	דמי שכירות ממוצעים ליחידה (לחודש) (דולר ארה"ב)

(1) שיעור ה-NOI המתואם הינו בהתאם להנחת הנהלת החברה כי ייצוב הנכס עד לשיעור אכלוס של 97% צפוי להתבצע עד ליולי 2017.

Coachella – קרקע משועבדת			
שנה שנסתיימה ביום	רבעון ראשון	רבעון ראשון	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס: 100%)
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
66,000	66,180	44,545	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי דולרים)
30.007	30.089	20.252	שווי הוגן, לאקר (באלפי דולרים)
20,299	(1)	(9)	רווחי או הפסדי שערוד (באלפי דולרים)

8. גילוי בדבר "סימני אזהרה" בתאגיד

נכון למועד הדוח לא מתקיימים בחברה אף אחד מסימני האזהרה המנויים בתקנות דוחות תקופתיים ומיידים.

מצבת התחייבויות התאגיד .9

החברה מפרסמת במקביל לדוח זה דיווח על מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון – ת126.

מיטשל הוכברג

דירקטור ונשיא

דיוויד ליכנטשטיין

יו"ר דירקטוריון
ומנכ"ל

ניו יורק, 29 במאי 2018

פרק ב - דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי נפרד של

התאגיד ליום 31 במרץ 2018

Lightstone Enterprises Limited

דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2018

בלתי מבוקרים

באלפי דולר

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-12	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

Lightstone Enterprises Limited

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס		
מבוקר	2017	2018	
	בלתי מבוקר		
1,752,007	1,311,490	1,768,301	<u>נכסים לא שוטפים</u>
163,557	153,310	164,157	נדל"ן להשקעה
13,295	13,674	11,962	השקעה בחברות כלולות
5,000	-	5,000	מזומנים מוגבלים בשימוש
			נכסים אחרים
<u>1,933,859</u>	<u>1,478,474</u>	<u>1,949,420</u>	
74,822	151,612	81,516	<u>נכסים שוטפים</u>
12,328	12,862	16,571	מזומנים ושווי מזומנים
6,861	16,691	5,618	מזומנים מוגבלים בשימוש
2,889	2,471	3,067	הוצאות מראש ונכסים אחרים
34	459	70	שוכרים
			חייבים אחרים
<u>96,934</u>	<u>184,095</u>	<u>106,842</u>	
<u>2,030,793</u>	<u>1,662,569</u>	<u>2,056,262</u>	סה"כ נכסים
125,651	125,651	125,651	<u>הון</u>
728,755	592,724	731,177	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
			הון מניות ופרמיה על מניות
			יתרת רווח
854,406	718,375	856,828	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
21,969	16,217	39,032	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>876,375</u>	<u>734,592</u>	<u>895,860</u>	סה"כ הון
773,325	489,575	775,039	<u>התחייבויות</u>
229,247	254,627	226,202	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
			הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
			אגרות חוב
<u>1,002,572</u>	<u>744,202</u>	<u>1,001,241</u>	
83,894	156,137	84,488	<u>התחייבויות שוטפות</u>
37,982	-	37,412	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
22,448	21,180	27,425	אגרות חוב
7,522	6,458	7,336	ספקים, זכאים ויתרות זכות
-	-	2,500	פקדונות משוכרים
			דיבידנד לשלם
<u>151,846</u>	<u>183,775</u>	<u>159,161</u>	
<u>1,154,418</u>	<u>927,977</u>	<u>1,160,402</u>	סה"כ התחייבויות
<u>2,030,793</u>	<u>1,662,569</u>	<u>2,056,262</u>	סה"כ הון והתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי, 2018.

William Ellis
Principal Accounting Officer

Dong Alex Choi
Principal Financial Officer

David Lichtenstein
Chairman of the Board and
Chief Executive Officer

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2017	2018	בלתי מבוקר
121,863 (55,535)	27,122 (13,506)	37,508 (18,032)	הכנסות משכירות ושירותים אחרים הוצאות תפעול נכסים
66,328	13,616	19,476	רווח גולמי
(3,683)	(626)	(997)	הוצאות הנהלה וכלליות
120,411	(851)	(8,999)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
183,056	12,139	9,480	רווח תפעולי
21,102 (1,358)	2,310 (2,032)	2,301 319	חלק החברה ברווחי חברות כלולות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
464	125	394	הכנסות מימון
(44,454)	(11,976)	(11,060)	הוצאות מימון
(25,996)	(13,944)	3,564	רווחים (הפסדים) מהפרשי שער
132,814	(13,378)	4,998	רווח נקי (הפסד)
132,814	(13,378)	4,998	סה"כ רווח (הפסד) כולל
129,811	(13,720)	4,922	רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
3,003	342	76	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
132,814	(13,378)	4,998	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה על מניות	
750,936	16,341	734,595	608,944	125,651	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
132,814 (10,000)	3,003 -	129,811 (10,000)	129,811 (10,000)	-	סה"כ רווח כולל דיבידנדים
4,403 (1,778)	4,403 (1,778)	-	-	-	השקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
					חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
876,375	21,969	854,406	728,755	125,651	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)
4,998 (2,500)	76 -	4,922 (2,500)	4,922 (2,500)	-	סה"כ רווח כולל דיבידנדים
17,220 (233)	17,220 (233)	-	-	-	השקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
					חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>895,860</u>	<u>39,032</u>	<u>856,828</u>	<u>731,177</u>	<u>125,651</u>	יתרה ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה על מניות	
750,936	16,341	734,595	608,944	125,651	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
(13,378) (2,500)	342 -	(13,720) (2,500)	(13,720) (2,500)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל דיבידנדים
150 (616)	150 (616)	-	-	-	השקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>734,592</u>	<u>16,217</u>	<u>718,375</u>	<u>592,724</u>	<u>125,651</u>	יתרה ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) נקי
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
132,814	(13,378)	4,998	
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(120,411)	851	8,999	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(21,102)	(2,310)	(2,301)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
2,210	2,210	-	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
43,990	11,851	10,666	הוצאות מימון, נטו
25,996	13,944	(3,564)	הפסדים (רווחים) מהפרשי שער
(69,317)	26,546	13,800	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
198	191	(214)	ירידה (עלייה) בשוכרים
4,978	(3,166)	1,005	ירידה (עלייה) בהוצאות מראש ונכסים אחרים
(794)	(5,978)	(3)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות שנצברו
4,382	(8,953)	788	
7,410	1,251	1,140	דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות
75,289	5,466	20,726	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(338,339)	(11,240)	(18,926)	תוספות לנדל"ן להשקעה, נטו
20,720	90	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(40,598)	(40,065)	(748)	השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
3,696	778	1,309	חלוקות שהתקבלו מחברות כלולות
464	125	394	ריבית שהתקבלה
5,175	3,873	(3,025)	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו
(5,000)	-	-	השקעה בנכסים פיננסיים
(485)	-	-	השקעה בנגזרים פיננסיים
(354,367)	(46,439)	(20,996)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(10,000)	(2,500)	-	דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה
400	150	-	השקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,778)	(616)	(233)	חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
428,378	60,888	19,695	קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(206,643)	(51,051)	(1,700)	פרעון הלוואות למוסדות פיננסיים ואחרים
(51,360)	(9,182)	(10,797)	ריבית ששולמה
158,997	(2,311)	6,965	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות מימון
16	9	(1)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(120,065)	(43,275)	6,694	עלייה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
194,887	194,887	74,822	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
74,822	151,612	81,516	יתרת מזומנים לסוף התקופה
			פעילויות שאינן במזומן
3,300	-	17,220	סיווג מחדש של מקדמות ממשקיעים בתוכנית EB-5 לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
703	-	-	השקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	2,500	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
6,600	6,422	7,076	השקעה בנדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים ביניים בלתי מבוקרים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - תמצית דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של דוחות כספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים אלה עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים, למעט האמור להלן:

ב. הכנסות מחוזים עם לקוחות

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

כמפורט בבאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכרה בהכנסה

בהתאם לתקן, הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

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

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

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

נכסים פיננסיים

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

ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

גריעת נכסים פיננסיים

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

התחייבויות פיננסיות

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

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

גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפרשים יזקפו לרווח או הפסד.
בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

1. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "התקן החדש"), המחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.
ליישום התקן החדש אין השפעה מהותית על דוחות כספיים אלה.

2. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

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

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

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

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות

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

- נדל"ן להשקעה למגורים - רכישה ופיתוח של נכסי נדל"ן הכוללים בעיקר מקבצי דיור או בניינים רב משפחתיים (multi-family) לשם הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך הונת, או שניהם. כמו כן, רכישת נדל"ן, זכויות אוויר (air rights) וזכויות בנייה אחרות ליצירת מכלול של זכויות על מנת לנצל את הערך הגלום בנכסים אלה באמצעות פיתוח של נכסים כאמור.

- נדל"ן מסחרי - רכישה ופיתוח של נדל"ן להשקעה הכוללים בעיקר מרכזי קניות מסחריים (למשל, קניונים, מרכזי חנויות פתוחים (outlet), מרכזי קניות קהילתיים וכדומה) לשם הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך הונת, או שניהם. כמו כן, רכישה של נדל"ן, זכויות אוויר (air rights) וזכויות בנייה אחרות ליצירת מכלול של זכויות על מנת לנצל את הערך הגלום בנכסים אלה באמצעות פיתוח של נכסים כאמור.

- קרקעות המוחזקות למטרת עליית ערך - כוללות חלקות ו/או מגרשים של קרקע שנרכשים ומוחזקים למטרת עליית ערך לטווח ארוך.

באור 3: - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018						
סה"כ	בלתי מיוחס	קרקעות מוחזקות לעליית ערך		מסחרי	מגורים	
		בלתי מבוקר	בלתי מיוחס			
37,508	420	-	-	3,524	33,564	הכנסות משכירות ושירותים
(18,032)	-	-	-	(1,771)	(16,261)	אחרים הוצאות תפעול נכסים
19,476	420	-	-	1,753	17,303	רווח גולמי
(997)	(702)	-	-	(5)	(290)	הוצאות הנהלה וכלליות עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(8,999)	-	(55)	(9,461)		517	
9,480	(282)	(55)	(7,713)		17,530	רווח (הפסד) תפעולי
2,301	-	-	2,200		101	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
319	(227)	-	(2)		548	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
394	121	-	272		1	הכנסות מימון
(11,060)	(2,022)	-	(799)		(8,239)	הוצאות מימון
3,564	3,564	-	-		-	רווחים מהפרשי שער
4,998	1,154	(55)	(6,042)		9,941	רווח (הפסד) לתקופה

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017						
סה"כ	בלתי מיוחס	קרקעות מוחזקות לעליית ערך		מסחרי	מגורים	
		בלתי מבוקר	בלתי מיוחס			
27,122	241	-	-	3,379	23,502	הכנסות משכירות ושירותים
(13,506)	-	-	-	(1,536)	(11,970)	אחרים הוצאות תפעול נכסים
13,616	241	-	-	1,843	11,532	רווח גולמי
(626)	(457)	(2)	(7)		(160)	הוצאות הנהלה וכלליות ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(851)	-	(148)	(36)		(667)	
12,139	(216)	(150)	1,800		10,705	רווח (הפסד) תפעולי
2,310	-	-	2,070		240	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
(2,032)	(2,516)	-	10		474	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
125	124	-	-		1	הכנסות מימון
(11,976)	(2,871)	(122)	(907)		(8,076)	הוצאות מימון
(13,944)	(13,944)	-	-		-	הפסדים מהפרשי שער
(13,378)	(19,423)	(272)	2,973		3,344	רווח (הפסד) לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סה"כ	בלתי מיוחס	קרקות מוחזקות לעליית ערך מבוקר	מסחרי	מגורים	
121,863 (55,535)	2,445 -	- -	13,839 (5,529)	105,579 (50,006)	הכנסות משכירות ושירותים אחרים הוצאות תפעול נכסים
66,328 (3,683)	2,445 (2,348)	- (4)	8,310 (2)	55,573 (1,329)	רווח גולמי הוצאות הנהלה וכלליות עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
120,411	-	9,181	1,851	109,379	
183,056	97	9,177	10,159	163,623	רווח תפעולי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
21,102 (1,358)	- (2,317)	- -	21,183 522	(81) 437	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
464 (44,454)	418 (11,823)	- (316)	1 (3,769)	45 (28,546)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(25,996)	(25,996)	-	-	-	הפסדים מהפרשי שער
132,814	(39,621)	8,861	28,096	135,478	רווח (הפסד) לתקופה
ליום 31 בדצמבר 2017					
1,867,236 163,557	68,248 -	94,171 2,039	159,834 100,852	1,544,983 60,666	נכסי המגזר ללא השקעה בחברות כלולות השקעה בחברות כלולות
2,030,793	68,248	96,210	260,686	1,605,649	סה"כ נכסי המגזר
1,154,418	255,727	96	64,959	833,636	התחייבויות המגזר
354,486	-	2,469	2,539	349,478	השקעות הוניות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

ההפרש בין השווי ההוגן של הלוואות לא שוטפות ממוסדות פיננסיים ואחרים לערכן הפנקסני ליום 31 במרס 2018 אינו שונה מהותית מההפרש בין השווי ההוגן לערכן הפנקסני כפי שהוצג בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017. השווי ההוגן של אגרות חוב לשלם ליום 31 במרס 2018 עומד על סך של כ-285.8 מיליון דולר (1,004.4 מיליון ש"ח).

גרעון בהון החוזר

ליום 31 במרס 2018, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-52.3 מיליון דולר. הגרעון מתייחס בעיקר להלוואות ששימשו למימון השקעות לזמן ארוך אשר מועד פרעונן יחול בשנה הבאה בסך של כ-41.7 מיליון דולר וכמו כן הלוואות EB-5 בסך של כ-42.8 מיליון דולר אשר מסווגת כהתחייבות שוטפת. ההנהלה צופה שהלוואות שמועד פרעונן בתוך 12 החודשים הקרובים ימוחזרו או תקופתן תוארך לפני מועד פרעונן. בנוסף, החברה צופה כי כל הבקשות לקבלת אשרה של משקיעי EB-5 יאושרו וכתוצאה מכך התחייבות זו תסווג לזכויות שאינן מקנות שליטה. המזומן שינבע מפעילות צפוי לכסות את יתרת הגרעון בהון החוזר ולממן פעילויות אחרות. ציפיות ההנהלה לגבי יכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועד מתבססות על השילוב של נסיון עבר, דיונים שוטפים עם מלווים ויחס נמוך מהמקובל בענף בין סכום הלוואה לשווי הנכסים.

אירועים מהותיים באור 5: -

א. ביום 31 בינואר 2018, קיבלה החברה את אישור אסיפת בעלי אגרות החוב לתיקון של שטר הנאמנות. בקשר עם התיקון כאמור, שונו מספר אמות מידה פיננסיות ועלה שיעור הריבית על אגרות חוב סדרה א' מ-6.05% ל-6.75% במהלך תקופת השינוי המסתיימת ביום 31 במרס 2020. בנוסף, בקשר עם התיקון כאמור, הסכימה החברה לשעבד את זכויותיה בנכס Coachella/Los Lomas, קרקע המוחזקת למטרת עליית ערך (66 מיליון דולר נכון ליום 31 במרס 2018) לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה א'. ביום 15 במרס 2018, שעבדה החברה את זכויותיה בנכס Coachella/Los Lomas ועל כן תקופת התיקון נכנסה לתוקף.

להלן פרטי אמות המידה הפיננסיות העיקריות אשר שונו:

1. בתקופת השינוי בלבד, שיעור החוב הפיננסי נטו המתואם ל-EBITDA המתואם לא יעלה על 18.5.
2. ה-NOI המתואם מנכסים מניבים של החברה לא יפחת מ-50 מיליון דולר.
3. שיעור המבנים המניבים למגורים (multi family) במאוחד לא יפחת מ-50% מסך נכסי הנדל"ן הכלולים במאזן המתואם של החברה.

נכון ליום 31 במרס, 2018 החברה עומדת בכל אמות המידה.

- ב. ביום 26 במרס 2018, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 2.5 מיליון דולר. החלוקה התבצעה ביום 16 באפריל 2018 והיא כלולה בדיבידנד לשלם בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018.

אירועים לאחר תקופת הדיווח באור 6: -

ביום 29 במאי 2018, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 2.5 מיליון דולר.

Lightstone Enterprises Limited

הצגת נתונים כספיים נפרדים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

לכבוד

בעלי המניות של חברת Lightstone Enterprises Limited

א.ג.נ.,

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
29 במאי, 2018

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

באלפי דולר ארה"ב

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,053,753	848,124	1,052,570	השקעות בחברות מוחזקות
11,230	8,178	11,119	מזומנים מוגבלים בשימוש
5,000	-	5,000	נכסים אחרים
<u>1,069,983</u>	<u>856,302</u>	<u>1,068,689</u>	
			<u>נכסים שוטפים</u>
50,844	111,457	57,562	מזומנים ושווי מזומנים
1,770	1,828	2,038	חייבים ויתרות חובה
804	9,306	596	הוצאות מראש ונכסים אחרים
<u>53,418</u>	<u>122,591</u>	<u>60,196</u>	
<u>1,123,401</u>	<u>978,893</u>	<u>1,128,885</u>	סה"כ נכסים
			<u>הון</u>
			<u>הון וקרנות המיוחסים לבעלי מניות החברה</u>
854,406	718,375	856,828	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
854,406	718,375	856,828	סה"כ הון
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
229,247	254,627	226,202	אגרות חוב
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
37,982	-	37,412	אגרות חוב
1,766	5,891	5,943	זכאים ויתרות זכות
-	-	2,500	דיבידנד לשלם
<u>39,748</u>	<u>5,891</u>	<u>45,855</u>	
<u>268,995</u>	<u>260,518</u>	<u>272,057</u>	סה"כ התחייבויות
<u>1,123,401</u>	<u>978,893</u>	<u>1,128,885</u>	סה"כ הון והתחייבויות

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי, 2018.

William Ellis
Principal Accounting Officer

Dong Alex Choi
Principal Financial Officer

David Lichtenstein
Chairman of the Board and
Chief Executive Officer

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
173,623 (2,368)	5,718 (456)	4,175 (666)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו הוצאות הנהלה וכלליות
171,255	5,262	3,509	רווח תפעולי
(4,043) 418	(2,291) 124	(250) 121	הוצאות אחרות, נטו הכנסות מימון הוצאות מימון
(11,823) (25,996)	(2,871) (13,944)	(2,022) 3,564	רווחים (הפסדים) מהפרשי שער
129,811	(13,720)	4,922	רווח (הפסד) לתקופה
129,811	(13,720)	4,922	סה"כ רווח כולל (הפסד) לתקופה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

באלפי דולר ארה"ב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
129,811	(13,720)	4,922	רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(173,623)	(5,718)	(4,175)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
2,210	2,210	-	ירידת ערך השקעה בחברה מוחזקת
11,405	2,747	1,901	הוצאות מימון, נטו
25,996	13,944	(3,564)	הפסדים (רווחים) מהפרשי שער
(134,012)	13,183	(5,838)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(5,911)	(3,990)	(298)	עלייה בהוצאות מראש ונכסים אחרים
(43)	(23)	99	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(5,954)	(4,013)	(199)	
30,295	3,473	5,389	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
20,140	(1,077)	4,274	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(321,101)	-	(5,107)	השקעות בחברות מוחזקות
216,437	(53,362)	7,435	חלוקות שהתקבלו מחברות מוחזקות
418	124	121	ריבית שהתקבלה
(2,662)	-	(4)	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו
(5,000)	-	-	השקעה בנכסים אחרים
(485)	-	-	השקעה בנגזרים פיננסיים
(112,393)	(53,238)	2,445	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(10,000)	(2,500)	-	דיבידנדים ששולמו
(15,182)	-	-	ריבית ששולמה
(25,182)	(2,500)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
16	9	(1)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(117,419)	(56,806)	6,718	עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
168,263	168,263	50,844	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
50,844	111,457	57,562	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			<u>פעילות שאינה במזומן</u>
-	-	2,500	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

באור 1: - בסיס העריכה

דוחות כספיים ביניים בלתי מבוקרים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - תמצית דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

באור 2: - מידע נוסף

א. ביום 31 בינואר 2018, קיבלה החברה את אישור אסיפת בעלי אגרות החוב לתיקון של שטר הנאמנות. בקשר עם התיקון כאמור, שונו מספר אמות מידה פיננסיות ועלה שיעור הריבית על אגרות חוב סדרה א' מ-6.05% ל-6.75% במהלך תקופת השינוי המסתיימת ביום 31 במרס 2020. בנוסף, בקשר עם התיקון כאמור, הסכימה החברה לשעבד את זכויותיה בנכס Coachella/Los Lomas, קרקע המוחזקת למטרת עליית ערך (66 מיליון דולר נכון ליום 31 במרס 2018) לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה א'. ביום 15 במרס 2018, שעבדה החברה את זכויותיה בנכס Coachella/Los Lomas ועל כן תקופת התיקון נכנסה לתוקף.

להלן פרטי אמות המידה הפיננסיות העיקריות אשר שונו:

1. בתקופת השינוי בלבד, שיעור החוב הפיננסי נטו המתואם ל- EBITDA המתואם לא יעלה על 18.5.

2. ה-NOI המתואם מנכסים מניבים של החברה לא יפחת מ-50 מיליון דולר.

3. שיעור המבנים המניבים למגורים (multi family) במאוחד לא יפחת מ-50% מסך נכסי הנדל"ן הכלולים במאזן המתואם של החברה.

ב. ביום 26 במרס 2018, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 2.5 מיליון דולר. החלוקה התבצעה ביום 16 באפריל 2018 והיא כלולה בדיבידנד לשלם בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018.

באור 3: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 29 במאי 2018, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 2.5 מיליון דולר.

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

- א. דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה ג38(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "התקנות")
- ב. הצהרת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל לפי תקנה ג38(ד)(1) לתקנות
- ג. הצהרת נושאי המשרה הבכירים בתחום הכספים לפי תקנה ג38(ד)(2) לתקנות

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של Lightstone Enterprises Limited ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דיוויד ליכטנשטיין, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל;
2. ווילאם גרארד אליס, Principal Accounting Officer ו- דונג קיל צ'וי, Principal Financial Officer (להלן: "נושאי המשרה הבכירים ביותר בתחום הכספים");

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

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

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

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

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות

הח"מ, דיוויד ליכטנשטיין, המכהן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, מצהיר בזה כי:

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

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

תאריך: 29 במאי 2018

דיוויד ליכטנשטיין,
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

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

הח"מ, ה"ה ווילאם גרארד אליס, Principal Accounting Officer ו- דונג קיל ציוי, Principal Financial Officer מצהירים כי:

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

תאריך:

29 במאי 2018

דונג קיל ציוי,

Principal Financial Officer

ווילאם גרארד אליס,

Principal Accounting Officer