

לוינשטיין נכסים בע"מ

(להלן: "החברה")

תמצית דוחות כספיים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרס 2023

לוינשטיין נכסים בע"מ

תוכן עניינים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2023 חלק א'

דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2023 חלק ב'

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית חלק ג'

חלק א'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 31 במרס 2023**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2023

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן: "החברה") להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידיה (להלן: "הקבוצה") ליום 31 במרס 2023 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2022.

החברה הינה חברה בת של חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "חברת האם" או "לוינשטיין הנדסה") שגם היא חברה ציבורית.

להלן פירוט אודות הרווח לתקופות הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023	
מיליוני ש"ח			
255.5	20.8	12.9	רווח לפני מסים על הכנסה
46.6	10.2	12.9	רווח לפני מסים על הכנסה - ללא השפעת שיערוכים
205.1	18	12.1	רווח נקי
42.2	9.8	12.1	רווח נקי - ללא השפעת שיערוכים

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

פעילותה של הקבוצה הינה בייזום פרויקטים של נדל"ן מניב, הקמה והשכרה של מבנים להשכרה למשרדים, למסחר ולתעשייה.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד, ראה דוח המתאר את עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022.

בהמשך לעליית מחירי אנרגיה ועלייה באינפלציה בארץ ובעולם בשנת 2022, בחודשים הראשונים של שנת 2023 נראה כי מגמת עליית המחירים והעלאת שיעורי הריבית בארץ ובעולם ממשיכה. מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ- 2% ובנק ישראל העלה את הריבית במשק ל- 4.75% (נכון למועד פרסום דוח זה). כמו כן, למועד פרסום דוח זה קיימות אי וודאות ביחס להעלאות ריבית נוספות בהמשך השנה.

על אף האינפלציה וההאטה המסתמנת בצמיחה, לאורך תקופת הדוח ולאחריה בנכסי החברה ישנה יציבות במחירי השכירות ובתפוסה גבוהה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 החלה הממשלה לקדם בחקיקה שינויים במערכת המשפט. שינויים אלה גורמים לחשש וחוסר ודאות באשר לצעדי הממשלה, ולתגובות נגד גדולות בקרב גופים כלכליים, חברות דירוג, הציבור (לרבות הפגנות) ומדינות רבות בעולם. יצויין כי למועד הדוח מתקיימת הידברות בבית הנשיא בין גורמים שונים בכנסת באשר לחקיקה כאמור. לשינויים כאמור, ככל שיחולו, עשויה להיות השפעה משמעותית על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה נראה כי פעילות זו של הממשלה, באם יאושרו החוקים הנדונים, עלולה לפגוע במשק כולו, ובהתאם בפעילות החברה.

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים, על עלות מקורות גיוס אגרות חוב, ובנוסף עשויה להשפיע על שוויים של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים, וכן כי יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

לחברה דירוג 'iilA+' (Stable) של מעלות ולסדרות האג"ח ב' ו- ג' הלא מובטחות של החברה דירוג 'iilA+'.

1.ב. המצב הכספי ליום 31 במרס 2023

להלן התייחסות למרכיבי הדוח על המצב הכספי:

הסברים	31 במרס		31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	מיליוני ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	10	7	10
נכסים שוטפים אחרים	11	10	10
סה"כ נכסים שוטפים	21	17	20
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(1) 88	78	90
נדל"ן להשקעה	(2) 1,852	1,641	1,850
נדל"ן להשקעה בהקמה	(3) 128	100	120
נכסים שאינם שוטפים אחרים	2	2	1
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	2,070	1,821	2,061
סה"כ נכסים	2,091	1,838	2,081
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(4) 193	32	174
התחייבויות שוטפות אחרות	30	15	27
סה"כ התחייבויות שוטפות	223	47	201
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(4) 15	106	16
אגרות חוב	279	315	277
התחייבויות שאינן שוטפות אחרות	(5) 19	28	28
מסים נדחים	269	231	271
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	582	680	592
סה"כ הון	1,286	1,111	1,288
סה"כ התחייבויות והון	2,091	1,838	2,081
יחסים פיננסיים:			
יחס שוטף	(4) 9%	36%	10%
LTV (חוב, נטו, לשווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה)	23%	25%	22%
הון למאזן	(6) 62%	60%	62%

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים:

- (1) הירידה בהשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני נבעה מקבלת דיבידנד בסך של 3 מיליוני ש"ח ובניכוי רווחים לתקופת הדוח.
 - (2) העלייה בנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מהשקעות נוספות בשיפוצים ועבודות התאמה בנכסי החברה.
 - (3) העלייה בנדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מעלויות נוספות שהשקיעה החברה לאור התקדמות בפרויקטים שבהקמה.
 - (4) העלייה באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בתקופת הדוח נבעה מקבלת הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של כ- 16 מיליוני ש"ח ששימשו בעיקר למימון השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה.
- כמו כן, לחברה הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה למימון רכישת מתחם התחנה בסך של כ- 88 מיליוני ש"ח אשר מועד פירעונה החוזי הינו בחודש דצמבר 2023 ואשר מסווגת למועד הדוח לחלות שוטפת. החברה מעריכה כי ביכולתה להאריך את מועד פירעון האשראי האמור או לקבל אשראי חדש חלף ההלוואה האמורה בהגיע מועד פירעונה בחודש דצמבר 2023.
- לאחר מועד הדוח ועם הרחבת סדרת אגרות החוב סדרה ג' בחודש אפריל 2023 (כמפורט בסעיף 3.ב.1. להלן) פרעה החברה הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של כ- 54 מיליוני ש"ח וחל שיפור ביחס השוטף בהתאם.
- להסבר נוסף לגבי ההון החוזר ראה גם סעיף 2.ד.1. להלן.
- (5) הירידה בהתחייבויות אחרות שאינן שוטפות נבעה בעיקר מפירעון הלוואה שקיבלה החברה מחברה מוחזקת המטופלת פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח.
 - (6) בהקשר ליחס ההון למאזן יצוין כי במסגרת ההתחייבויות המהוות כ- 38% מסך המאזן כלולה גם יתרה בסך של כ- 269 מיליוני ש"ח בגין עתודה למסים נדחים שעשויה להיות משולמת רק במימוש נכסים (לשיעורין בהתאם למימוש). תחת ההנחה שהעתודה למסים נדחים אינה התחייבות לפירעון, יעמוד יחס ההון העצמי בתוספת העתודה למסים נדחים מסך הנכסים על כ- 74% למועד הדוח.
- להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה ללוות סכומים נוספים מתאגידים בנקאיים או מנותני אשראי אחרים וזאת בהתבסס על נכסיה הלא משועבדים ויחסי המינוף של החברה (ראה גם סעיפים 1.ד.1 ו-1.ה. להלן).

1.g. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח

להלן התייחסות למרכיבי דוח הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022		2023	הסברים
	מיליוני ש"ח			
76.8	18.1	20.5	(1)	דמי שכירות ואחזקה שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
199.9	10.6	-	(2)	הכנסות אחרות סה"כ הכנסות
-	-	0.1		
276.7	28.7	20.6		
(9)	(2.5)	(2.2)	(3)	אחזקת נדל"ן להשקעה
(10)	(2.8)	(2.5)	(4)	מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
(19)	(5.3)	(4.7)		סה"כ הוצאות
257.7	23.4	15.9		רווח תפעולי
0.9	0.2	0.2	(5)	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(17.8)	(3.9)	(4.6)		
(16.9)	(3.7)	(4.4)		
240.8	19.7	11.5		רווח לאחר מימון
14.7	1.1	1.4	(6)	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת
255.5	20.8	12.9		רווח לפני מסים על הכנסה
(50.4)	(2.8)	(0.8)	(7)	הוצאות מסים על הכנסה
205.1	18	12.1		רווח נקי לתקופה
נתונים נוספים ויחסים פיננסיים:				
84.8	19.7	22.4	(1)	סך הכנסות השכירות בקבוצה (כולל נכסים בבעלות משותפת)
76.8	17.5	20.3	(1)	NOI (כולל נכסים בבעלות משותפת)
34.9	7.9	10.7		FFO

הסברי החברה לסעיפים ולשינויים המהותיים:

- (1) העלייה בהכנסות מדמי שכירות ואחזקה וב- NOI בתקופת הדוח בהשוואה לתקופת המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהשכרה של שטחים שהיו פנויים בתקופה המקבילה אשתקד במגדל לוינשטיין וכן מעלייה בדמי"ש הנגבים בפועל בעקבות הצמדות למדד/דולר וכן עליות מחיר במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים.
 - (2) ההכנסות האחרות בתקופת הדוח כוללות רווח מביצוע עבודות בניה מכוח הסכם קומבינציה והסכם ביצוע עבודות שנחתם עם עיריית באר שבע (לפרטים אודות פרויקט מגדל לוינשטיין בבאר שבע ראה סעיף 4.2.2.2 בדוח המתאר את עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022).
 - (3) הירידה בהוצאות האחזקה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מעלויות שיפוץ בנכסי החברה שבוצעו בתקופה המקבילה אשתקד.
 - (4) הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות כוללות דמי ניהול שמשלמת החברה לחברת האם בסך של 7.7 מיליוני ש"ח בשנה.
- למידע נוסף אודות הסכמי הניהול ואישור התוספת להסכם שירותי הניהול בחודש יוני 2021 ראה ביאורים 1'19 ו- 5'19 לדוחות הכספיים לשנת 2022.
- (5) הירידה בהוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהוצאות תיווך עבור השכרת שטחים פנויים ברבעון ראשון של שנת 2022.
 - הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ב' בלבד) בהשוואה לסך של כ- 2.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בקרן אגרות החוב ושינויים בהצמדה למדד מחירים לצרכן של אגרות החוב. בתקופת הדוח מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ- 1.1% בהשוואה לעליה בשיעור של כ- 1.2% בתקופה המקבילה אשתקד.
 - כמו כן, הוצאות המימון בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד כוללות הוצאות בסך של כ- 1.1 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ג') שהונפקו בחודש דצמבר 2021.
 - כמו כן, בתקופת הדוח חלה עליה בהוצאות המימון בגין אשראי בנקאי בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר מגידול ביתרות האשראי לזמן קצר שהתקבל מתאגידים בנקאיים וכן מעליה בשיעור ריבית הפריים.
 - (6) הרווחים הכלולים בסעיף זה נובעים מחלקה של החברה בתוצאות חברת כ.א.מ. שלכו (1998) בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "כ.א.מ."), המחזיקה בנכס ביקנעם, "יוקנעם הייטק פארק".
 - (7) הירידה בהוצאות המסים בתקופת הדוח נבעה בעיקר מרישום הוצאות מסים נדחים בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות רישום הכנסות משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.

ד.1. נזילות

1.1.1. תזרים המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022		הסברים
	מיליוני ש"ח	2023	
43.5	10.9	13.9	פעילות שוטפת
(35.6)	0.3	(8.1)	(1) פעילות השקעה
(10.4)	(15.8)	(5.4)	(2) פעילות מימון
0.4	0.1	0.1	(2) הפרשי שער
(2.1)	(4.5)	0.5	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
11.9	11.9	9.8	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
9.8	7.4	10.3	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הסברי החברה לתזרימי המזומנים:

- (1) תזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 8.5 מיליוני ש"ח.
- (2) תזרים המזומנים לפעילות מימון בתקופת הדוח שימש בעיקר לתשלום דיבידנד בסך של כ- 14.4 מיליוני ש"ח, פירעון של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6.3 מיליוני ש"ח ופירעון שוטף של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח. מנגד, בתקופת הדוח חל גידול באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של כ- 16.2 מיליוני ש"ח.

2.1.1. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

למועד הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים ובדוחות הכספיים המיוחסים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ- 202 מיליוני ש"ח וכ- 123 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ההון החוזר של החברה מושפע מכך שהשקעותיה של החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצגות בסעיף הנכסים שאינם שוטפים בעוד שחלק מההתחייבויות בגין אותו נדל"ן להשקעה (חלויות שוטפות וריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב והתחייבות לשרותי בנייה בעסקת קומבינציה) מוצגות בהתחייבויות השוטפות. דירקטוריון החברה דן ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה ובחברות הבנות ובתחזית המזומנים הצפויים של החברה והחברות הבנות לרבות בקשר עם ההכנסות הצפויות של הקבוצה, הנגישות של החברה למזומנים בחברות הבנות, מסגרות האשראי המובטחות ובחינת התחייבויותיה של החברה, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ו/או כדי להצביע על קיומם של סימני אזהרה, וכי אין חשש סביר שהתאגיד לא יעמוד בהתחייבויותיו הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון.

1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

1.ה.1. מקורות המימון

מלבד אמצעי העצמיים ואגרות חוב שהנפיקה, מממנת החברה את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, חלקן באמצעות הלוואות לזמן ארוך וחלקן במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים" (ככל שממומנים פרויקטים בהקמה). בפרויקטים אותם מקימה החברה, לאחר תום הבניה וכאשר הנכס מתחיל להניב, בדרך כלל ממירה החברה את הלוואות למימון הבניה בהלוואות לזמן ארוך.

יתרת האשראי אשר התקבל מתאגידים בנקאיים הסתכמה למועד הדוח לסך של כ- 163 מיליוני ש"ח. סכום זה משקף יחס חוב נמוך בהשוואה לשווי הנכסים המשועבדים לתאגידים בנקאיים. יתרת אגרות החוב שהנפיקה החברה (סדרות ב' וג') הסתכמו ליום 31 במרס 2023 לסך של כ- 323 מיליוני ש"ח.

בחודש אפריל 2023 ביצעה החברה הרחבת סדרה ג' של אגרות חוב בהיקף של 128,000,000 ע.נ. בהנפקה פרטית בתמורה לסך של כ- 110 מיליוני ש"ח (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח) (ראה סעיף 1.ב.3. להלן).

ליום 31 במרס 2023 לחברה מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 320 מיליוני ש"ח כנגד נכסים בשווי הוגן של כ- 700 מיליוני ש"ח המשועבדים להבטחת מסגרת זו. ליום 31 במרס 2023 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הסתכמה לסך של כ- 266 מיליוני ש"ח. לאחר מועד הדוח ועם הרחבת סדרה ג' של אגרות החוב בחודש אפריל 2023 כמתואר לעיל, פרעה החברה את יתרת האשראי של מסגרת זו. כמפורט בסעיף 2.ב.3. להלן, ביום 18 במאי 2023 הוארך תוקפה של מסגרת האשראי עד ליום 31 במאי 2024 וכן המסגרת הוגדלה לסך של 370 מיליוני ש"ח. לפיכך, יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת נכון ליום פרסום דוח זה הינה 370 מיליוני ש"ח.

ליום 31 במרס 2023 לקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים בשווי כולל של כ- 337 מיליוני ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן. כמו כן, לחברה שני פרויקטי נדל"ן להשקעה בהקמה שאינם משועבדים בשווי כולל של כ- 102 מיליוני ש"ח הממומנים בשלב זה ללא ליווי בנקאי.

2.ה.1. אמות מידה פיננסיות

1.ה.2.א. התניות פיננסיות במסגרת הסכם הלוואה של לוינשטיין נכסים בתחנה עם תאגיד בנקאי:

לפירוט נרחב אודות ההתניות ראה סעיף 5.6.4.1 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

למועד הדוח עמדו החברה ולוינשטיין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.3.2023 בפועל	התניות פיננסיות
61%	(1) ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מ- 27% מסך המאזן
1,286 מיליוני ש"ח	(2) ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח
12%	(3) היחס המקסימלי בין החוב לשווי הנכס יהיה 60%

1.ה.2.ב. התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'):

לפירוט נרחב אודות ההתניות ראה סעיף 5.6.4.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

למועד הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.3.2023 בפועל	התניות פיננסיות
1,286 מיליוני ש"ח	(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח
27%	(3) יחס חוב ל-CAP לא יעלה על 70%

1.ה.2.ג. מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'):

לפירוט נרחב אודות המגבלות ראה סעיף 5.6.4.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

1.ה.2.ד. התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'):

לפירוט נרחב אודות ההתניות ראה סעיף 5.6.4.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

למועד הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

ליום 31.3.2023 בפועל	התניות פיננסיות
1,286 מיליוני ש"ח	(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 575 מיליוני ש"ח
27%	(3) יחס חוב ל-CAP לא יעלה על 70%

1.ה.2.ה. מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'):

לפירוט נרחב אודות המגבלות ראה סעיף 5.6.4.5 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021.

1.ה.2.ו. התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי:

לפירוט אודות עיקרי ההסכם וההתניות הפיננסיות ראה סעיפים 5.6.3.4 ו-5.6.4.6, בהתאמה, בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

ביום 29 במרס 2023 הוארך תוקפו של ההסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, וזאת עד ליום 31 במאי 2023.

ביום 18 במאי 2023 חתמה החברה על תוספת להסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי, בדבר הגדלת מסגרת האשראי ל-370 מיליוני ש"ח וכן הארכת תוקף מסגרת האשראי האמורה עד ליום 31 במאי 2024.

בתוספת להסכם עודכנו חלק מהתנאים שהפרתם תהווה עילה לפירעון מיידי וכן חלק מההתניות הפיננסיות.

למועד הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בתוספת להסכם מסגרת האשראי האמורה, כמפורט להלן:

ליום 31.3.2023 בפועל	התניות פיננסיות
61%	(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-27% מסך המאזן
1,286 מיליוני ש"ח	(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח
27%	(3) יחס חוב ל-CAP לא יעלה על 70%
48 מיליוני ש"ח	(4) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 37 מיליוני ש"ח
700 מיליוני ש"ח	(5) שווי הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 600 מיליוני ש"ח
ל.ר.	(6) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.25

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכוני שוק הינו מר ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים. לפרטים בדבר השכלתו כישוריו וניסיונו העסקי ראה תקנה 26א' בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022 (פרטים נוספים על התאגיד).

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

2.א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. דמי השכירות המתקבלים חשופים לשינויים עקב השפעות מקרו כלכליות כגון שיעור הצמיחה במשק, שיעור הריבית ושוק המט"ח וכן כלל הפעילות במשק המשפיעה על הביקוש למשרדים ותעשייה להשכרה. כל אלה מושפעים גם מהמצב הביטחוני והמדיני באזורנו.

2.ב. סיכוני מטבע

על פי המקובל בשוק הנדל"ן בארץ, החוזים בקשר למכירת והשכרת שטחי משרדים ושטחים מסחריים נקובים בש"ח. בחברה ישנו מספר קטן של שוכרים אשר דמי השכירות המשולמים על ידם נקובים בדולרים של ארה"ב.

2.ג. סיכוני ריבית

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך לא צמוד, הנושא ריבית בשיעור משתנה, בסך של כ- 88.3 מיליוני ש"ח. כמו כן, לחברה הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של כ- 56.1 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור משתנה.

שינוי בשיעור ריבית הפריים ישפיעו על גובה הוצאות המימון. החברה מבצעת מעקב שוטף אחרי שינויים בשיעורי הריבית לזמן קצר וארוך ובהתאם לכך קובעת את הרכב האשראי אותו היא נוטלת.

2.ד. שינוי במדד המחירים לצרכן

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך הצמוד למדד והנושא ריבית קבועה בסך של כ- 7.5 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם בסך של כ- 2.4 מיליוני ש"ח).

כמו כן, לחברה אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ- 103.7 מיליוני ש"ח צמודות למדד ונושאות ריבית קבועה (כולל חלות שוטפת וריבית לשלם בסך של כ- 21.3 מיליוני ש"ח).

שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על שיעור הריבית הריאלית של הנכסים הכספיים הצמודים וההתחייבויות הכספיות הצמודות בחברה, ועקב כך על הוצאות המימון והרווח. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה מובנית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה. לצורך קבלת החלטות, מעת לעת, נעזרת החברה ביועץ פיננסי חיצוני שהינו מומחה לתחום חשיפות מטבע ומימון. דירקטוריון החברה לא קבע מגבלות וקריטריונים כמותיים להיקפי החשיפה השונים, ומעת לעת מתקיים דיון בנושא זה בישיבות הדירקטוריון.

מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות תועלת, כגון באמצעות שינוי הרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר ואת בסיסי הצמדתו, ביצוע עסקאות הגנת מטבע וכן הצמדת ההכנסות הצפויות להתקבל מדמי שכירות לבסיסים להם הוצאותיהן חשופות.

ככלל, משתדלת החברה לחלק את סך האשראי שהיא נוטלת בין המסלולים השונים (הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, הלוואות בריבית קבועה שאינן צמודות למדד והלוואות בריבית משתנה) כאשר תמהיל האשראי נקבע בהתאם לתנאי השוק.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 3.א.1. ביום 16 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 6 במרס 2023.
- 3.א.2. ביום 29 במרס 2023 הוארך תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, וזאת עד ליום 31 במאי 2023. למועד הדוח היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי כאמור מסתכמת לסך של כ- 266 מיליוני ש"ח (למועד פרסום דוח זה היתרה הבלתי מנוצלת הינה 370 מיליוני ש"ח). בנוסף, לגבי הארכת תוקף המסגרת והגדלתה ראה סעיף 3.ב.2. להלן.

3.ב. אירועים לאחר תאריך המאזן

- 3.ב.1. ביום 20 באפריל 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקת 128,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א וזאת בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים - בדרך של הרחבת סדרה ג' של אגרות החוב אשר נרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי תשקיף מדף של לוינשטיין נכסים מיום 27 בנובמבר 2019 ודוח הצעת מדף שפרסמה לוינשטיין נכסים ביום 19 בדצמבר 2021 (לתנאי אגרות חוב סדרה ג' ראה ביאור 14.ד. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022). ראה דיווח לוינשטיין נכסים מיום 20 באפריל 2023 (אסמכתא: 01-2023-037519).

ביום 20 באפריל 2023 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Standard & Poor's Maalot) את הדירוג 'iA+' לאיגרות חוב בהיקף של עד 128 מיליון ש"ח ע.ג., שיונפקו על ידי לוינשטיין נכסים באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ג' כאמור. ראה דיווח לוינשטיין נכסים מיום 20 באפריל 2023 (אסמכתא: 01-2023-037411).

ביום 23 באפריל 2023 הנפיקה לוינשטיין נכסים אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה כאמור במחיר של 0.86 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של כ- 110 מיליוני ש"ח (לפני הוצאות הנפקה).

ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ג' של לוינשטיין נכסים הינו 1.00572 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית הינו נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון. לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית סדרת אגרות החוב סדרה ג', עומדת על סך כולל של 348,000,000 ש"ח ע.ג..

- 3.ב.2. בהמשך לאמור בסעיף 3.א.2. לעיל, ביום 18 במאי 2023 חתמה החברה על תוספת להסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי, בדבר הגדלת מסגרת האשראי ל- 370 מיליוני ש"ח וכן הארכת תוקף מסגרת האשראי האמורה עד ליום 31 במאי 2024.

בתוספת להסכם עודכנו חלק מהתנאים שהפרתם תהווה עילה לפירעון מיידי וכן חלק מההתניות הפיננסיות. למידע אודות עמידה בהתניות הפיננסיות למועד הדוח ראה סעיף 1.ה.2.ו. לעיל.

3.ג. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לא חל שינוי בהערכות ההנהלה לגבי אומדנים חשבונאיים קריטיים מעבר למתואר בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022 של החברה.

3.ה. גילוי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 במרס 2023 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור, הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר פרסמה החברה בד בבד עם דוח זה.

להלן נתונים לגבי אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

סדרה ב'	סדרה ג' (א)	
מועד הנפקה	הנפקה לראשונה ביום 22 בדצמבר 2016	21 בדצמבר 2021
הרחבת סדרה ביום 24 במאי 2020		
שווי נקוב במועד ההנפקה	175,629	220,000
קרן שנפרעה (ערך נקוב)	(81,564)	-
יתרת שווי נקוב	94,065	220,000
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	103,740	220,000
סכום הריבית שנצברה	534	1,031
הוצאות הנפקה בניכוי פרמיה שטרם הופחתו	(601)	(1,839)
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	103,673	219,192
שווי הוגן לתאריך הדוח	102,380	192,786
סוג הריבית	קבועה	קבועה
שיעור הריבית השנתית	2.3%	1.9%
מועדי תשלום הקרן	בכל 31 בדצמבר, החל מ-2018 ועד 2027	בכל 31 בדצמבר, החל מ-2023 ועד 2029
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2017-2027	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2022-2029
תנאי הצמדה קרן וריבית	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016	ללא הצמדה
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החל מיום 1 בפברואר 2017 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת ראשונה לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	בחלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת ראשונה לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבות התאגיד	אין	אין
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	רמי סבטי	רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344	טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	מנחם בגין 46-48, תל אביב	מנחם בגין 46-48, תל אביב
שם חברה מדרגת	מעלות (S&P) Maalot	מעלות (S&P) Maalot
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסידרה	במועד ההנפקה הראשונה ILA+ במועד ההרחבה ILA+	ILA+
הדרוג שנקבע למועד הדוח	ILA+	ILA+
האם למיטב ידיעת החברה היא עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
האם למיטב ידיעת החברה התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אין	אין
סוג השעבוד ודרגתו	אין	אין
הגבלות בקשר ליצירת שעבודים נוספים	אין הגבלות	אין הגבלות

(1) לאחר מועד הדוח ביצעה החברה הרחבה לאגרות החוב סדרה ג' כמפורט בסעיף 1.ב.3. לעיל.

5. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

שנת 2022	שנת 2023 - רבעון 1	מגדל דיסקונט (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
227,000	⁽¹⁾ 227,015	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
15,469	3,768	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
15,082	-	רווחי שערורך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.6%	שיעור תשואה שנתי (%)
155	161	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש כולל תשלום על חניות (בש"ח)
140	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזה שנחתם בתקופה (בש"ח)

(1) העלייה בשווי הנכס נובעת מהשקעות נוספות שבוצעו בתקופת הדוח.

שנת 2022	שנת 2023 - רבעון 1	מגדל לוינסטין (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
425,810	⁽¹⁾ 425,860	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
26,903	7,542	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
35,275	-	רווחי שערורך בתקופה (באלפי ש"ח)
99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
100%	91%	קומות משרדים
6.3%	7.1%	שיעור תשואה שנתי (%)
126	137	קומת מסחר
141	160	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
149	-	קומות משרדים
-	-	קומת מסחר
		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

(1) העלייה בשווי הנכס נובעת מהשקעות נוספות שבוצעו בתקופת הדוח.

שנת 2022	שנת 2023 - רבעון 1	רמת אליהו (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
⁽¹⁾ 129,940	⁽²⁾ ⁽¹⁾ 129,968	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
13,186	1,885	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
39,060	-	רווחי שערורך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.3%	5.8%	שיעור תשואה שנתי (%)
52	54	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזה שנחתם בתקופה (בש"ח)

(1) בדוחות הכספיים מוצג בתוספת התחייבויות למנהל בגין הסכם חכירה תפעולית.

(2) העלייה בשווי הנכס נובעת מהשקעות נוספות שבוצעו בתקופת הדוח.

שנת 2022	שנת 2023 - רבעון 1	מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
749,500	⁽¹⁾ 750,331	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
102,027	-	רווחי שערורך בתקופה (באלפי ש"ח)

(1) העלייה בשווי הנכס נובעת מהשקעות נוספות שבוצעו בתקופת הדוח.

שאול לוטן
מנכ"ל, חבר הדירקטוריון

אליעזר אלקון
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 23 במאי 2023.

סימוכין : 1484-0523.

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2023

לוינשטיין נכסים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

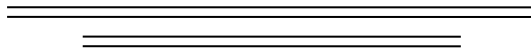
לוינשטיין נכסים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023
(בלתי מבוקרים)

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בתשקיף מדף מיום 30 באוקטובר 2022
	תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
4	תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-9	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-14	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים



פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר : 2796
תאריך : ג' בסיון תשפ"ג
23 במאי 2023

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של לוינשטין נכסים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של לוינשטין נכסים בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ביניים ליום 31 במרס 2023 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 IAS 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה ליום 31 במרס 2023 הסתכמה לסך של כ- 88,269 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1,382 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של אותה חברה נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוח הסקירה שלו הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואה החשבון האחר.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואה החשבון האחר, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואה החשבון האחר, 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.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

לכבוד
הדירקטוריון של
לוינשטיין נכסים בע"מ

מספר : 2796
תאריך : ג' בסיון תשפ"ג
23 במאי 2023

הנדון: תשקיף מדף של לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן: "החברה") שפורסם ביום 30 באוקטובר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בדרך של הפנייה בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2023 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר 2022	31 במרס 2022	31 במרס 2023	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
9,770	7,406	10,276	נכסים שוטפים
1,136	1,160	1,147	מזומנים ושווי מזומנים
1,739	3,302	1,916	פיקדונות
1,895	1,533	4,640	לקוחות
3,447	-	3,468	חייבים ויתרות חובה
-	1,090	-	צדדים קשורים
1,868	2,024	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
19,855	16,515	21,447	מסים לקבל
1,725	2,558	1,561	נכסים שאינם שוטפים
89,887	77,875	88,269	5 הלוואות לזמן ארוך
1,850,086	1,640,541	1,851,571	3 השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(*) 119,674	(*) 100,241	128,071	נדל"ן להשקעה
117	135	109	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,061,489	1,821,350	2,069,581	רכוש קבוע, נטו
2,081,344	1,837,865	2,091,028	סה"כ נכסים
174,406	31,950	192,528	התחייבויות שוטפות
2,130	1,265	2,601	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(*) 24,033	12,723	26,905	ספקים ונותני שירותים
-	783	-	זכאים ויתרות זכות
251	76	714	צד קשור
200,820	46,797	222,748	מסים לשלם
15,655	106,170	14,753	התחייבויות שאינן שוטפות
277,495	315,467	278,553	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,287	-	-	אגרות חוב
(*) 22,358	(*) 27,011	20,408	הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
270,913	230,992	269,050	התחייבויות אחרות
592,708	679,640	582,764	מסים נדחים
144	144	144	הון
376,590	376,590	376,590	הון מניות
911,082	734,694	908,782	פרמיה על מניות
1,287,816	1,111,428	1,285,516	עודפים
2,081,344	1,837,865	2,091,028	סה"כ התחייבויות והון

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (ראה ביאור 2ה').

ערן עמרם משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	שאול לוטן מנכ"ל ודירקטור	אליעזר אלקון יו"ר הדירקטוריון
--	-----------------------------	----------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 23 במאי 2023.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח	ביאור
76,845	18,049	20,498	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
199,932	10,608	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
-	-	118	בהקמה, נטו
<u>276,777</u>	<u>28,657</u>	<u>20,616</u>	הכנסות אחרות
9,037	2,476	2,214	עלויות אחזקת נדל"ן להשקעה
10,046	2,784	2,457	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
<u>19,083</u>	<u>5,260</u>	<u>4,671</u>	
257,694	23,397	15,945	רווח תפעולי
939	165	160	הכנסות מימון
(17,798)	(3,930)	(4,564)	הוצאות מימון
<u>(16,859)</u>	<u>(3,765)</u>	<u>(4,404)</u>	הוצאות מימון, נטו
240,835	19,632	11,541	רווח לאחר מימון
14,697	1,085	1,382	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
255,532	20,717	12,923	רווח לפני מסים על הכנסה
(50,388)	(2,762)	(821)	מסים על הכנסה
<u>205,144</u>	<u>17,955</u>	<u>12,102</u>	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>14.24</u>	<u>1.25</u>	<u>0.84</u>	רווח נקי למניה בסיסי (בש"ח):

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023
(בלתי מבוקר)

סך ההון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,287,816	911,082	376,590	144	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
12,102	12,102	-	-	רווח כולל לתקופה
(14,402)	(14,402)	-	-	דיבידנד ששולם
<u>1,285,516</u>	<u>908,782</u>	<u>376,590</u>	<u>144</u>	יתרה ליום 31 במרס 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022
(בלתי מבוקר)

סך ההון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,107,875	731,141	376,590	144	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
17,955	17,955	-	-	רווח כולל לתקופה
(14,402)	(14,402)	-	-	דיבידנד ששולם
<u>1,111,428</u>	<u>734,694</u>	<u>376,590</u>	<u>144</u>	יתרה ליום 31 במרס 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
(מבוקר)

סך ההון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,107,875	731,141	376,590	144	יתרה ליום 1 בינואר 2022
205,144	205,144	-	-	רווח כולל לשנה
(25,203)	(25,203)	-	-	דיבידנד ששולם
<u>1,287,816</u>	<u>911,082</u>	<u>376,590</u>	<u>144</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		ביאור
	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
205,144	17,955	12,102	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(161,616)	(7,048)	1,779	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
43,528	10,907	13,881	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
(17)	(13)	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(15,122)	(3,592)	(1,597)	השקעה ברכוש קבוע
(30,055)	(4,308)	(6,895)	השקעות ותוספות לנדל"ן להשקעה
5,268	4,178	-	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
585	487	420	תקבול בגין מכירת נדל"ן להשקעה
3,702	3,602	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
24	-	(11)	פירעון הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו
(35,615)	354	(8,083)	שינוי בפיקדונות, נטו
(25,203)	(14,402)	(14,402)	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(20,525)	-	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-	(842)	(911)	דיבידנד ששולם
8,950	-	-	פירעון אגרות חוב
(8,750)	(6,000)	(6,303)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
38,557	5,450	16,232	קבלת הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(10,459)	(15,794)	(5,384)	פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
442	65	92	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,104)	(4,468)	506	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות מימון
11,874	11,874	9,770	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ
9,770	7,406	10,276	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
	2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
			חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שנתקבל, נטו פחת
(13,097)	(1,085)	1,618	
28	6	8	
			שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(199,932)	(10,608)	-	
			שערך הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
71	(17)	16	
(79)	(10)	-	
(442)	(65)	(92)	שערך הלוואות שניתנו לזמן ארוך, נטו הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ ריבית לשלם ושערך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
7,353	3,320	2,957	
41,215	1,294	(1,863)	מסים נדחים, נטו
(164,883)	(7,165)	2,644	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
			קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
2,754	850	(3,178)	
416	85	2,331	קיטון ביתרות מסים שוטפים
573	(292)	471	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(1,004)	(902)	399	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(73)	171	42	שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו
601	205	(930)	גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות
3,267	117	(865)	
(161,616)	(7,048)	1,779	

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
נספח ב' - פעולות שלא במזומן		
2,371	1,953	3,761
-	1,090	-
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה		
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים		
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:		
25,203	14,402	14,402
10,676	934	2,087
5,957	1,334	1,963
דיבידנד ריבית מסים על הכנסה		
מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה עבור:		
1,600	-	3,000
106	16	27
36	36	-
דיבידנד ריבית מסים על הכנסה		

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים
(בלתי מבוקר)**

ביאור 1 - כללי

- א.** לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל ביום 22 ביולי 1986 והחלה את פעילותה העסקית בחודש אוגוסט 2002. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23, בתל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב.** החברה עוסקת בייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים.
- ג.** לחברה השקעות בחברות מאוחדות, עסקה משותפת ופעילויות משותפות.
- ד.** החברה הינה חברה בת של חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "חברת האם" או "לוינשטיין הנדסה").
- ה.** ביום 30 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף בתוקף לתקופה של שנתיים, אשר קיבל את האישור העקרוני של מנהל הבורסה באותו מועד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א.** דוחות הביניים ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן דוחות הביניים) נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34) ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. הדוחות אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים אליהם.
- ב.** הכללים החשבונאיים ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- ג.** שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים
- הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
- האומדנים ושיקולי הדעת של הנהלה אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)
(בלתי מבוקר)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. להלן נתונים בדבר מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993) ושער חליפין:

שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)	
3.62	243.38	31 במרס 2023
3.18	231.38	31 במרס 2022
3.52	240.77	31 בדצמבר 2022
%	%	שיעור השינוי במהלך התקופה:
2.8	1.1	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס: 2023
2.2	1.2	2022
13.2	5.3	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

ה. התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הביניים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 תיקנה החברה את סכום ההוצאות החזויות בגין ההקמה של נדל"ן להשקעה בהקמה בגינו קיימת לחברה התחייבות למתן שירותי בנייה לצד ג (מוכרת המקרקעין).

לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים (לרבות העובדה שלתיקון הסכום כאמור אין כל השפעה על הרווח התפעולי והרווח הנקי, ההון או על תזרימי המזומנים של החברה), הגיעה החברה למסקנה כי התיקון אינו מהותי ביחס לתקופות הביניים של שנת 2022 כמו גם ביחס לדוחות השנתיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 במרס 2022 הסתכמה בגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 9,831 אלפי ש"ח וזאת כנגד גידול בהתחייבויות שוטפות והתחייבויות שאינן שוטפות בסכומים זהים.

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 9'ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022.

בבחינה שנעשתה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023, קבעה הנהלת החברה כי לא חלו שינויים משמעותיים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, בהשוואה לשווי ההוגן שנקבע ליום 31 בדצמבר 2022.

בבחינה שנעשתה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 קבעה הנהלת החברה כי חל שינוי בשווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה "מגדל לוינשטיין" בתל אביב וכתוצאה מכך הכירה החברה ברווח משערוד בסך של כ- 9.6 מיליוני ש"ח. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעלייה בשיעור התפוסה בתקופת הדוח (הנכס אוכלס במלואו) ומעלייה בדמי השכירות המתקבלים מהנכס. בנוסף, ביום 2 בפברואר 2022 מכרה החברה שטח של 245 מ"ר ב"מגדל לוינשטיין" וכתוצאה מכך הוכרו הכנסות משערוד שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה שנמכר למחיר המכירה בסך של כ-976 אלפי ש"ח.

**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)
(בלתי מבוקר)**

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חיובים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך שניתנו, אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, יתרות עם צד קשור, זכאים ויתרות זכות, הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (למעט המוצגות להלן) והתחייבויות אחרות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2022		31 במרס 2022		31 במרס 2023	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			

התחייבויות פיננסיות

הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה) כולל ריבית לשלם:

(8,080)	(8,008)	(9,568)	(9,309)	(7,498)	(7,513)
(10,798)	(11,454)	(12,363)	(12,462)	(10,641)	(11,109)

- בהצמדה למדד
- ללא הצמדה

אגרות חוב (סדרה ב') בהצמדה למדד בריבית קבועה (*)

(102,616)	(101,977)	(129,493)	(118,142)	(102,380)	(103,673)
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

אגרות חוב (סדרה ג') ללא הצמדה בריבית קבועה (*)

(194,656)	(218,044)	(210,958)	(218,836)	(192,786)	(219,192)
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות מהבורסה לניירות ערך. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה ולרבות סכומים בגין ריבית לשלם.

ביאור 5 - מידע תמציתי על עסקה משותפת

לחברה השקעה בחברת כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

א. מידע תמציתי על המצב הכספי ללא התאמה לשיעור הבעלות המוחזק על ידי הקבוצה:

31 בדצמבר 2022		31 במרס 2022		31 במרס 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
7,231	1,016	2,354			נכסים שוטפים
219,970	193,600	219,970			נכסים שאינם שוטפים
(2,781)	(632)	(905)			התחייבויות שוטפות
(44,645)	(38,234)	(44,881)			התחייבויות שאינן שוטפות
179,775	155,750	176,538			סך נכסים, נטו (100%)
50%	50%	50%			שיעור הבעלות
89,887	77,875	88,269			חלק החברה בנכסים, נטו

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)
(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - מידע תמציתי על עסקה משותפת (המשך)

ב. מידע תמציתי על תוצאות הפעולות ללא התאמה לשיעור הבעלות המוחזק על ידי הקבוצה:

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר	31 במרס		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
15,873	3,261	3,827	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
23,425	-	-	רווח משערוך נכס נדל"ן להשקעה
39,298	3,261	3,827	
(1,309)	(407)	(261)	הוצאות אחזקה, שיווק, הנהלה וכלליות
(1,309)	(407)	(261)	
37,989	2,854	3,566	רווח תפעולי
46	-	42	הכנסות מימון
(345)	(114)	(92)	הוצאות מימון
(8,296)	(572)	(752)	מסים על ההכנסה
29,394	2,168	2,764	רווח כולל לתקופה
14,697	1,085	1,382	חלק החברה ברווח הכולל כפי שהוצג בספרים (50%)

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 16 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 6 במרס 2023.

ב. ביום 22 בפברואר 2023 פורסמה למתן תוקף תוכנית מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1, שהינו מתחם מרכזי בפרויקט תחנה מרכזית הישנה בתל אביב.

תב"ע מתחם שומרון כוללת זכויות בניה של 1,333 יחידות דיור (מהם 138 יחידות דיור בהישג יד) וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים.

**ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)
(בלתי מבוקר)**

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 20 באפריל 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקת 128,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א וזאת בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים - בדרך של הרחבת סדרה ג' של אגרות החוב אשר נרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי תשקיף מדף של החברה מיום 27 בנובמבר 2019, ואשר התקופה להצעת ניירות הערך של החברה על פיו הוארכה עד ליום 27 בנובמבר 2022 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 בדצמבר 2021 (לתנאי אגרות חוב סדרה ג' ראה ביאור 14' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022).

ביום 20 באפריל 2023 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Standard & Poor's Maalot) את הדירוג 'ilA+' לאיגרות חוב בהיקף של עד 128 מיליון ש"ח ע.ג., שיופקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ג' כאמור.

ביום 23 באפריל 2023 הנפיקה החברה 128,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה כאמור במחיר של 0.86 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של 110,080 אלפי ש"ח ברוטו (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-500 אלפי ש"ח). ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ג' של החברה הינו 1.00572 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג.. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית הינו נמוך מערך המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון. לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית סדרת אגרות החוב סדרה ג', עומדת על סך כולל של 348,000,000 ש"ח ע.ג..

ב. ביום 18 במאי 2023 חתמה החברה על תוספת להסכם מסגרת עם תאגיד בנקאי, בדבר הגדלת מסגרת האשראי ל-370 מיליוני ש"ח וכן הארכת מסגרת האשראי האמורה עד ליום 31 במאי 2024 (להלן – "התוספת להסכם").

כמו כן, בתוספת להסכם עודכנו חלק מההתניות הפיננסיות, שהפרתם תהווה עילה לפירעון מייד, כמפורט להלן (לפרטים ראה ביאור 13'ב' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022):

- NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים של החברה לא ירד אל מתחת לסך של 37 מיליוני ש"ח.
- שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 600 מיליוני ש"ח.

יצוין כי בתוספת להסכם עם התאגיד הבנקאי עודכנו המנגנונים לפיהם בחלק ממקרי ההפרה תקטן מסגרת האשראי באופן יחסי עד לגובה בו תהא עמידה בהתניות כאמור ו/או שהחברה תהיה רשאית לשעבד נכסים נוספים ו/או שהחברה תהא רשאית להפקיד פיקדונות כספיים באופן שבו תישמר לחברה מסגרת האשראי והדבר לא יהווה הפרה.

ליום 31 במרס 2023 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו לה (לפני ואחרי העדכונים כאמור בביאור זה).

=====

לוינשטיין נכסים בע"מ

נתונים כספיים ביניים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 במרס 2023

בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על סקירת מידע כספי נפרד
	נתונים כספיים
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח הכולל
5-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8	מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

לכבוד
בעלי המניות של לוינשטיין נכסים בע"מ

מספר : 2796
תאריך : ג' בסיון תשפ"ג
23 במאי 2023

א.ג.

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על סקירת מידע כספי נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של לוינשטיין נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר ההשקעה בה ליום 31 במרס 2023 הסתכמה לסך של כ- 88,269 אלפי ש"ח ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ- 1,382 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של אותה חברה נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוח הסקירה שלו הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואה החשבון האחר.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידוע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

נתונים על המצב הכספי

31 בדצמבר 2022	31 במרס 2022	31 במרס 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
8,989	6,103	9,358	נכסים שוטפים
1,136	1,160	1,147	מזומנים ושווי מזומנים
1,358	1,285	1,516	פיקדונות
1,616	1,070	4,067	לקוחות
3,447	-	3,471	חייבים ויתרות חובה
1,578	1,138	1,825	צדדים קשורים
-	1,090	-	יתרות חובה עם חברות מוחזקות
1,868	2,024	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
19,992	13,870	21,384	מסים לקבל
1,725	2,558	1,561	נכסים שאינם שוטפים
173,719	163,614	176,988	הלוואות לזמן ארוך
553,903	457,921	552,459	הלוואות לחברות מוחזקות
1,008,713	911,948	1,009,364	השקעות בחברות מוחזקות
(*) 119,674	(*) 100,241	128,071	נדל"ן להשקעה
48	53	44	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,857,782	1,636,335	1,868,487	רכוש קבוע, נטו
1,877,774	1,650,205	1,889,871	סה"כ נכסים
86,191	31,863	104,271	התחייבויות שוטפות
1,861	1,173	2,351	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(*) 23,638	10,348	26,012	ספקים ונותני שירותים
-	778	-	זכאים ויתרות זכות
9,651	5,257	11,544	צדדים קשורים
-	-	602	יתרת זכות עם חברה מוחזקת
121,341	49,419	144,780	מסים לשלם
15,655	18,170	14,753	התחייבויות שאינן שוטפות
277,495	315,467	278,553	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,287	-	-	אגרות חוב
(*) 22,355	(*) 27,009	20,408	הלוואה מחברה מוחזקת
146,825	128,712	145,861	התחייבויות אחרות
468,617	489,358	459,575	מסים נדחים
144	144	144	הון
376,590	376,590	376,590	הון מניות
911,082	734,694	908,782	פרמיה על מניות
1,287,816	1,111,428	1,285,516	עודפים
1,877,774	1,650,205	1,889,871	סה"כ התחייבויות והון

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (ראה ביאור 2).

ערן עמרם
משנה למנכ"ל ואחראי
על ענייני הכספים

שאול לוטן
מנכ"ל ודירקטור

אליעזר אלקון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 23 במאי 2023.

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
67,619	15,842	17,789	הכנסות
92,943	10,608	-	מדמי שכירות ואחזקה
-	-	118	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
160,562	26,450	17,907	הכנסות אחרות
5,650	1,705	1,257	עלויות
9,415	2,574	2,339	אחזקת נדל"ן להשקעה
15,065	4,279	3,596	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
145,497	22,171	14,311	רווח תפעולי
3,948	886	1,024	הכנסות מימון
(15,090)	(3,452)	(3,346)	הוצאות מימון
(11,142)	(2,566)	(2,322)	הוצאות מימון, נטו
134,355	19,605	11,989	רווח לאחר מימון
99,324	1,742	1,556	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
233,679	21,347	13,545	רווח לפני מסים על הכנסה
(28,535)	(3,392)	(1,443)	מסים על הכנסה
205,144	17,955	12,102	רווח נקי וכולל לתקופה
14.24	1.25	0.84	רווח נקי למניה בסיסי (בש"ח):

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
205,144	17,955	12,102	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(165,642)	(7,629)	1,257	רווח נקי לתקופה
39,502	10,326	13,359	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
(17)	(13)	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(5,796)	(1,243)	(612)	השקעה ברכוש קבוע
(30,055)	(4,308)	(6,895)	השקעה ותוספות לנדל"ן להשקעה
5,268	4,178	-	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
(11,030)	(3,380)	(2,400)	תקבול בגין מכירת נדל"ן להשקעה
			מתן הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת
3,702	3,602	-	פרעון הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת המטופלת
585	487	420	בשיטת השווי המאזני, נטו
24	-	(11)	פרעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
(37,319)	(677)	(9,498)	שינוי בפיקדונות, נטו
			מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
(25,203)	(14,402)	(14,402)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(20,525)	-	-	דיבידנד ששולם
(3,488)	(842)	(911)	פירעון אגרות חוב
5,440	800	1,800	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
			תנועות ביתרות זכות עם חברה מוחזקת
8,950	-	-	קבלת הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(8,750)	(6,000)	(6,303)	פרעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
38,557	5,450	16,232	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים, נטו
(5,019)	(14,994)	(3,584)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות מימון
442	65	92	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ
(2,394)	(5,280)	369	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
11,383	11,383	8,989	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
8,989	6,103	9,358	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(97,724)	(1,742)	1,444	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שנתקבל, נטו
10	1	4	פחת
(92,943)	(10,608)	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(3,105)	(738)	(853)	שערוך הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
(79)	(10)	-	שערוך הלוואות שניתנו לזמן ארוך, נטו
(442)	(65)	(92)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ
7,223	3,318	2,915	ריבית לשלם ושערוך הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
20,225	2,112	(964)	מסים נדחים, נטו
(166,835)	(7,732)	2,454	
1,598	1,413	(2,865)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
164	8	2,470	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
380	(308)	490	גידול ביתרות מסים שוטפים, נטו
(517)	(1,209)	(250)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(963)	(176)	(154)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(69)	170	39	שינוי ביתרות שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו
600	205	(927)	שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו
1,193	103	(1,197)	גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות
(165,642)	(7,629)	1,257	

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 2023 אלפי ש"ח אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן			
1,987	1,473	3,528	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות
-	1,090	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
25,203	14,402	14,402	דיבידנד
8,419	478	843	ריבית
5,344	1,224	1,544	מסים על הכנסה
מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה עבור:			
1,600	-	3,000	דיבידנד
106	16	27	ריבית
36	36	-	מסים על הכנסה

מידע מהותי נוסף

1. כללי

- א. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי הנפרד ביניים"), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
- ב. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וכן, עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
- ג. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות.
- ד. השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות ועסקה משותפת) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

2. התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה

- בתקופת הביניים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 תיקנה החברה את סכום ההוצאות החזויות בגין ההקמה של נדל"ן להשקעה בהקמה בגינו קיימת לחברה התחייבות למתן שירותי בנייה לצד ג (מוכרת המקרקעין).
- לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים (לרבות העובדה שלתיקון הסכום כאמור אין כל השפעה על הרווח התפעולי והרווח הנקי, ההון או על תזרימי המזומנים של החברה), הגיעה החברה למסקנה כי התיקון אינו מהותי ביחס לתקופות הביניים של שנת 2022 כמו גם ביחס לדוחות שנתיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
- השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 במרס 2022 הסתכמה בגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 9,831 אלפי ש"ח וזאת כנגד גידול בהתחייבויות שוטפות והתחייבויות שאינן שוטפות בסכומים זהים.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

4. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 7 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

חלק ג'

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שאול לוטן, מנהל כללי;

2. ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני 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 מידע סבירה של בטחון 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 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 2022 (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 2022 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 שנמצאה בדוח 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 מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, שאול לוטן, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
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 של 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 23 במאי 2023

שאול לוטן, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן עמרם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 23 במאי 2023

ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים