



מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

הבהרה בקשר לתאגיד קטן

על פי תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התיקון"), החברה מסווגת כתאגיד קטן כהגדרתו בתיקון. על פי החלטת הדירקטוריון מיום 16 בפברואר, 2014 החל מהדוח התקופתי לשנת 2013 החברה מאמצת את כל ההקלות הנכללות בתיקון האמור. ההקלות הרלבנטיות לחברה- ביטול החובה לפרסם דוח הנהלה ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית ופטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות הדיווחים (פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם) (דוח גלאי).

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופות של ששה חודשים ושל שלושה חודשים (להלן גם: "**תקופת הדוח**" ו"**הרבעון המדווח**", בהתאמה) שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015 על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל, 1970.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1.1. נתונים עיקריים ועדכונים של תיאור עסקי התאגיד

החברה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים, בתחום המלונאות- ניהול בתי מלון (בבעלות או בניהול) באמצעות המותג "רימונים", ובתחום השכרת נכסים-השכרת שטחי מסחר שבבעלות החברה ו/או חברות בנות שלה לצדדים שלישיים. בנוסף, החברה מפעילה מכללה למלונאות וקולינריה במתחם רימונים מינרל טבריה (במתחם גם ב"ס תיכון קולינרי) וכן קאנטרי קלאב המונה כ- 3,000 מנויים חיצונים במתחם מלון רימונים חוף התמרים. פעילות זו הינה בהיקפים כספיים לא מהותיים לחברה.

נכון למועד הגשת הדוחות, מונה רשת מלונות רימונים אחד עשר בתי מלון ברחבי הארץ: "**רימונים אילת**" ו- "**רימונים סנטרל פארק**" באילת, "**רימונים גלי כנרת**" ומתחם חמי טבריה הכולל את מלון "**רימונים מינרל טבריה**" בטבריה, מלון "**רימונים חוף התמרים**" בעכו, מלון "**רות רימונים**" בצפת, מלון "**רימונים טאואר**" ברמת-גן, כפר הנופש "**רימונים נווה אטי"ב**" בנווה אטי"ב, מלון "**רימונים המעיין**" בנצרת מלון "**רימונים ירושלים**" ומלון "**רויאל רימונים ים המלח**".

א. נתונים כלליים אודות ענף המלונאות בתקופת הדוח¹

סך הלינות בבתי המלון בישראל של תיירים וישראלים במחצית הראשונה של השנה ירד בשיעור של 8% לעומת המחצית הראשונה של 2014, כאשר הירידה בלינות תיירים היתה בשיעור של 25% ומנגד חלה עלייה בלינות ישראלים בשיעור של 8%. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים למחצית הראשונה של 2015 עמד על 59% - ירידה של 9% לעומת המחצית הראשונה של 2014.

מבצע צוק איתן, אשר התרחש ברבעון השלישי של 2014, גרם לפגיעה קשה בענף התיירות, ובתחום המלונאות בפרט, וממשיך להשפיע לרעה על היקף התיירות הנכנסת לישראל. במחצית הראשונה של 2015 המצב מחמיר ומשקף את ההשפעה המתמשכת של ביטולים ועצירת ההזמנות מחו"ל, דבר שהתבטא בירידה של 46% בלינות התיירים באילת, 34% בים המלח, 28% בנצרת ו- 29% בטבריה. בירושלים הירידה בלינות תיירים לעומת המחצית הראשונה של 2014 הינה בשיעור של 28% הן בשל מבצע צוק איתן והן בעקבות התדרדרות המצב הביטחוני בירושלים לאחריו. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון התרחשו אירועים ביטחוניים בגבול הצפון שגרמו למתיחות, וכתוצאה

¹ מבוסס על פרסומי התאחדות המלונות בישראל והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מכך נגרמו ביטולי הזמנות במלון רות רימונים בצפת ורימונים חרמון בנווה אטי"ב.

במחצית הראשונה של השנה ניכרת ירידה משמעותית בהיקף התיירות מרוסיה בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה קודמת, בעיקר באילת ובים המלח.

ב. בהמשך למתואר בדוח התקופתי לשנת 2014 בקשר להשפעה של עליית שכר המינימום על החברה, יצוין כי להערכת החברה, בעקבות העלייה הצפויה בשכר המינימום בשנת 2015, צפויות הוצאות השכר לגדול בכ- 1.7 מיליון ש"ח.

הערכה זו מבוססת על מידע הידוע לחברה נכון למועד עריכת הדוחות, והיא מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. נקודות עיקריות ביחס לתוצאות הפעילות של החברה:

- החברה עדה להמשך ההשפעה השלילית של מבצע "צוק איתן", באופן שהיקף ההכנסות מתיירות הנכנסות במלונות הרשת בתקופה של המחצית הראשונה של השנה ירד ב- 31% לעומת התקופה המקבילה בשנה קודמת.
- שיעור התפוסה במלונות רשת רימונים במחצית הראשונה של השנה עמד על 62% לעומת 69% בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני שיעור התפוסה עמד על 66% לעומת 72% ברבעון המקביל בשנה קודמת. הקיטון בשיעור התפוסות נובע בעיקר מירידה בלינות תיירים במלונות הרשת בעקבות השלכות המצב הביטחוני בישראל והמשבר הכלכלי ברוסיה.
- הכנסות אחרות- בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות אחרות בסך כולל של 68,674 אלפי ש"ח, הנובע ממכירת 66.67% ממלון רימונים אילת (ראה סעיפים 1.2 ב' להלן). מנגד, החלה החברה לשלם שכר דירה בגין מלון זה, אשר עד חודש מרץ 2015 היה בבעלותה המלאה, דבר אשר גרם, יחד עם גורמים נוספים, לקיטון ברווח התפעולי והנקי של החברה ברבעון השני.
- החברה רשמה במחצית הראשונה של השנה רווח נקי בסך של 44,659 אלפי ש"ח, לעומת הפסד בסך של 658 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני של 2015 רשמה החברה רווח בסך של 3,496 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 7,537 אלפי ש"ח ברבעון השני ב- 2014.

ב. הסכמי מכר והסכם ניהול- מלון רימונים אילת

במהלך הרבעון הראשון של השנה הושלם הסכם המכר של 66.67% ממלון רימונים אילת, כך שהמלון ממשיך להיות מנוהל באמצעות רשת רימונים והחל מיום 9 במרץ, 2015 הינו בבעלות חלקית בלבד (שליש) ("עסקת רימונים אילת").

ראו מידע נוסף בדיווחי החברה, הנכללים כאן בדרך של הפנייה: דיווח מיום 29 באוקטובר,

2014 (מס' אסמכתא 2014-01-183147) ודיווח מיום 9 במרץ, 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-047482).

ג. הסכם החכירה של מלון רימונים אילת

ביום 9 במרץ 2015 דיווחה החברה (מס' אסמכתא 2015-01-047482) על חתימת חברת הבת, מלון נפטון בע"מ, על הסכם חכירה מהוון מול רשות מקרקעי ישראל בקשר למלון רימונים אילת ובדבר תשלומים ששולמו בקשר עם חידוש החכירה.

ד. אומדן שווי נכסים - לדוח התקופתי לשנת 2014 צורפה הערכת שווי מהותית מאד של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. ליום 30/6/2015 לא חל שינוי מהותי בערכו של הנכס לעומת ערכו ליום 31/12/2014. נכון למועד הדוחות החברה הינה הבעלים של שליש מהחזית המסחרית, וזאת עקב השלמת עסקת רימונים אילת כמפורט לעיל.

ה. הליכים משפטיים בין החברה לבין דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח - ראה ביאור 5'ג' לדוחות הכספיים לתאריך 30/6/2015. ככל שיסתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 85 מליון ש"ח במחזור ההכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-360 מליון ש"ח.

ו. הסכמי מימון והתחייבויות כלפי תאגידים בנקאיים - ראו ביאור 5'א' לדוחות הכספיים. ביום 30 ביוני, 2015 קיבלה החברה מתאגיד בנקאי כתב ויתור בקשר עם אי עמידה בתניה פיננסית של יחס חוב ל- EBITDA - ראו פירוט ביאור 5'ד' לדוחות הכספיים.

ז. ביום 9 במרץ, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 48 מליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 26 במרץ, 2015.

ח. ביום 21/6/2015 אישרה אסיפה כללית את מינויה של גב' דפנה רביד ברזלי כדירקטורית חיצונית בחברה, במקומה של גב' שושי צאיג שסיימה את כהונתה, וכן את הארכת כהונתו של מר ארז נבון כדירקטור חיצוני בשלוש שנים נוספת, החל מיום 2/7/2015.

1.3 הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1 מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 30 ביוני, 2015 לסך של 294,852 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 374,417 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 134,567 אלפי ש"ח לעומת 221,747 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014 - קיטון בסך של 87,180 אלפי ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מקיטון סעיף נכסים למכירה בסך 128,507 אלפי ש"ח, הנובע ממכירת 66.67% ממלון רימונים אילת. מנגד, חלה עלייה ביתרת החייבים בסך של 14,384 אלפי ש"ח הנובע בעיקר מתשלום שכר דירה מראש ותשלום מקדמה למס שבח, וכן גידול ביתרת המזומנים ובפיקדון משועבד בסך של 25,576 אלפי

ש"ח הנובע מקבלת תמורת מכירת 66.67% ממלון נפטון.

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 160,285 אלפי ש"ח לעומת 152,670 אלפי ש"ח - 31 בדצמבר, 2014. הגידול נובע בעיקר העמדת פיקדון משועבד בתאגיד בנקאי.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 90,154 אלפי ש"ח לעומת סך של 165,839 אלפי ש"ח ב-31 בדצמבר, 2014. הקיטון רובו ככולו נובע מירידה בהיקף האשראי הבנקאי בעקבות פירעון חלק מהלוואת החברה מהתמורה שהתקבלה מעסקת מכירת 66.67% מלון רימונים אילת.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים לעומת 31 בדצמבר, 2014 והן הסתכמו לסך של 91,875 אלפי ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 112,823 אלפי ש"ח (כ-38% מסך המאזן), לעומת סך של 115,378 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2014 (כ-31% מסך המאזן).

1.3.2. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה לתקופות המדווחות, בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, וכן תוצאות שנת 2014 (לא כולל הכנסות רימונים ירושלים, שבגינן רושמת החברה הכנסות מדמי ניהול בלבד):

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		שישה חודשים שהסתיימו ב-		
	30/6/2014	30/6/2015	30/6/2014	30/6/2015	
306,972	86,937	87,551	145,623	148,359	הכנסות ממלונאות
9,125	2,350	2,517	4,448	4,740	הכנסות מנכסים להשכרה
316,097	89,287	90,068	150,071	153,099	סה"כ הכנסות
221,831	56,956	59,170	103,563	111,009	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
213	38	135	76	177	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
222,044	56,994	59,305	103,639	111,186	סה"כ עלויות
94,053	32,293	30,763	46,432	41,913	רווח גולמי, לפני פחת
30%	36%	34%	31%	27%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(2,787)	(902)	(476)	(1,458)	(1,294)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(27,833)	(6,548)	(7,051)	(12,301)	(15,279)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
63,433	24,843	23,236	32,673	25,340	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
20%	28%	26%	22%	16%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(62,940)	(16,006)	(18,827)	(30,951)	(34,762)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
493	8,837	4,409	1,722	(9,422)	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		שישה חודשים שהסתיימו ב-		
	30/6/2014	30/6/2015	30/6/2014	30/6/2015	
(8,635)	(2,960)	(2,931)	(4,448)	(4,154)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	-	-	ביטול הפרשה לירידת ערך
9,204	1,660	-	1,660	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	-	(443)	-	68,674	רווח ממכירת חלק ממלון
(11,888)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
2,986	-	2,461	408	(10,439)	הטבות (הוצאות) מיסים
(7,840)	7,537	3,496	(658)	44,659	רווח נקי (הפסד)
35	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
(7,805)	7,537	3,496	(658)	44,659	רווח (הפסד) לתקופה

הערה- פעילות מלון רימונים ירושלים אינה מאוחדת בדוחות.

* בנטרול תשלום לבעלי בתי מלון בגין מלונות שאינם בבעלות.

** כולל תשלום לבעלי בתי מלון שאינם בבעלות.

תחום המלונאות- הכנסות החברה ממלונאות במחצית הראשונה של השנה הסתכמו ל- 148,359 אלפי ש"ח, גידול של 2,736 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של 2015, הכנסות החברה גדלו ב- 614 אלפי ש"ח בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

ללא הכנסות מלון רימונים חוף התמרים אשר פעל החל מחודש מאי 2014, הקיטון בהכנסות החברה של מלונות שפעלו בצורה מלאה בתקופות הדיווח לעומת התקופות המקבילות אשתקד היה בסך של 7,467 אלפי ש"ח במחצית הראשונה של השנה ו-3,085 אלפי ש"ח ברבעון השני של השנה. הירידה בהכנסות החברה הנה בעקבות ההשפעה השלילית המתמשכת של מבצע צוק איתן והאירועים הביטחוניים על מלונות החברה, והשפעת המשבר הכלכלי ברוסיה כפי שתואר לעיל.

עלויות הפעלת בתי מלון (כולל מלון רימונים חוף התמרים) הסתכמו במחצית הראשונה של השנה ל- 111,009 אלפי ש"ח לעומת 103,563 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני של השנה הסתכם סעיף זה ב- 59,170 אלפי ש"ח לעומת 56,956 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת. הגידול בתקופה המדווחת נובע מצירופו של מלון רימונים חוף התמרים אשר פעל במסגרת רשת רימונים רק ממאי 2014.

תחום השכרת נכסים (החזית המסחרית באילת)- ההכנסות והעלויות מתחום השכרת נכסים הינם בהיקפים לא מהותיים ביחס לכלל ההכנסות והעלויות של החברה, אך לרווח התפעולי מתחום השכרת נכסים תרומה משמעותית לרווח התפעולי של החברה. בהכנסות מהחזית המסחרית חל גידול בשיעור של מעל 6% המחצית הראשונה של השנה לעומת התקופה המקבילה אשתקד והן

הסתכמו ב-4,740 אלפי ש"ח. ברבעון השני של השנה הסתכמו ההכנסות מהשכרת נכסים בסך של 2,517 אלפי ש"ח לעומת 2,350 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד - גידול של 7.1%.

במחצית הראשונה של השנה רשמה החברה רווח גולמי, לפני פחת, בסך של 41,913 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי בסך של 46,432 אלפי ש"ח במחצית הראשונה של 2014. ברבעון השני הסתכם הרווח הגולמי, ללא פחת בסך של 30,763 אלפי ש"ח לעומת 32,293 אלפי ש"ח ברבעון הראשון בשנה קודמת. הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר מהמשך הירידה בתיירות הנכנסת, בעיקר בעקבות המצב הביטחוני כמפורט בסעיף 1.2 א' לעיל.

הוצאות מכירה ושיווק במחצית הראשונה של 2015 הסתכמו לסך של 1,294 אלפי ש"ח לעומת 1,458 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וברבעון השני הסתכמו לסך של 476 אלפי ש"ח לעומת 902 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

הוצאות הנהלה וכלליות במחצית הראשונה של 2015 הסתכמו לסך של 15,279 אלפי ש"ח לעומת 12,301 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני של 2015 הסתכמו לסך של 7,051 אלפי ש"ח לעומת 6,548 אלפי ש"ח ברבעון הראשון של 2014. הגידול נובע בעיקר מגידול בהפרשה לחובות מסופקים.

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות אחרות בסך של 68,674 אלפי ש"ח, המשקפות רווח הון בעקבות עסקת רימונים אילת.

כתוצאה מכל האמור לעיל, במחצית הראשונה של השנה רשמה החברה רווח מפעולות רגילות, ללא פחת מימון ותשלומים לבעלי מלונות, בסך של 25,340 אלפי ש"ח לעומת 32,673 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני של השנה רשמה החברה רווח מפעולות רגילות לפני פחת, מימון ותשלומים לבעלי מלונות, בסך של 23,236 אלפי ש"ח לעומת 24,843 אלפי ש"ח ברבעון המקביל ב-2014.

בתקופת הדוח חל גידול של כ-3,811 אלפי ש"ח בהוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון (מתוכו 2,821 אלפי ש"ח ברבעון השני), אשר נובע בעיקר מתחילת תשלום שכר דירה בגין מלון רימונים אילת בקיזוז קיטון בהוצאות הפחת בגין מלון זה, אשר בתקופה המקבילה אשתקד היה בבעלותה המלאה של החברה.

בהוצאות המימון, נטו במחצית הראשונה של השנה חל קיטון בשיעור של כ-7% עקב ירידה בהיקף הלוואות החברה, והן הסתכמו ל-4,154 אלפי ש"ח. ברבעון השני לא חלו שינויים מהותיים לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

כתוצאה מכל האמור לעיל, במחצית הראשונה של השנה נבע לחברה רווח נקי בסך של 44,659 אלפי ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 658 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של השנה נבע לחברה רווח בסך של 3,496 אלפי ש"ח לעומת 7,537 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון

במחצית הראשונה של השנה נגרם לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 25,223 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים חיובי מפעילות שוטפת של 7,497 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני של השנה נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 2,469 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 3,653 אלפי ש"ח ברבעון השנה אשתקד.

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה במחצית הראשונה של 2015 הסתכמו לסך של 171,815 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה בסך של 8,287 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח היתה קבלת התמורה מעסקת רימונים אילת בסך של 200,000 אלפי ש"ח.

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 128,961 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון בסך של 2,413 אלפי ש"ח במחצית הראשונה בשנה קודמת. פעילות המימון של החברה כללה בעיקר פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של 69,589 אלפי ש"ח לעומת קבלת הלוואות בסך של 12,002 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכן- חלוקת דיבידנד בסך של 47,214 אלפי ש"ח.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

ביום 30/6/2015 אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה תשלום מענקים מיוחדים למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל הכספים של החברה, כמפורט בדיווחי החברה, הנכללים כאן על דרך של הפנייה: דיווח מיום 21/5/2015 (מס' אסמכתא 2015-01-025380) ודיווח מיום 30/6/2015 (מס' אסמכתא 2015-01-060396).

2. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

2.1. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן אשר אחראי על בקרת העל בחברה הינו דירקטוריון החברה. חברי דירקטוריון החברה הינם ה"ה: סמדר נמרודי-רינות (יו"ר), רון ויסברג, שמשון מרפוגל, יגאל חברוני, ארז נבון (דח"צ), דפנה רביד ברזלי (דח"צית), יעל ברנט- נמרודי.

החברה קבעה כי ועדת הביקורת של החברה תשמש גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן בסעיף זה- "הוועדה"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010.

חברי הוועדה- (1) דפנה רביד ברזלי- יו"ר הוועדה (2) ארז נבון (3) יגאל חברוני.

אישור הדוח הכספי לתאריך 30 ביוני, 2015 היה כרוך בשתי ישיבות, כמפורט להלן:

(1) ישיבה של ועדת הביקורת מיום 19 באוגוסט, 2015, אשר דנה דיון עקרוני ומקיף בסוגיות הדיווח המהותיות וגיבשה המלצותיה לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים. בישיבה

השתתפו כל חברי הוועדה.

(2) ישיבה של הדירקטוריון מיום 24 באוגוסט, 2015, אשר בה נדונו ואושרו הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון האמורה נכחו ה"ה: סמדר נמרודי-רינות, שמשון מרפוגל, רון ויסברג, דפנה רביד ברזלי, יגאל חברוני.

2.2 מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2014.

2.3 גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2014.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 אירועים לאחר תאריך המאזן

החל מיום 11/8/2015 משמש מר עופר שטרית כסמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה.

3.2 שיערוך נדל"ן להשקעה

בהתאם לכללי ה-IFRS ובהתאם לבחירת החברה, מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן, המבוסס על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בכל תקופת דיווח ומעדכנת אותם במידת הצורך.

4. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014, החברה הינה הבעלים של נכס אחד שמהווה נדל"ן להשקעה- החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת (להלן: "החזית המסחרית"). נכון לתאריך המאזן החברה הנה הבעלים של שליש מהחזית המסחרית. להלן הגילוי הרבעוני הנדרש בגין החזית המסחרית, בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה:

מספרי השוואה 31.12.2014	שנת 2015				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס- 33%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
105,590	-	-	35,197	35,197	שווי הנכס
8,912	-	-	3,160	2,908	NOI בתקופה
9,204	-	-	-	-	רווח שערור בתקופה
100%	-	-	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה

מספרי השוואה 31.12.2014	שנת 2015				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס- 33%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
8.4%	-	-	8.98%	8.3%	שיעור תשואה
5,696	-	-	5,682	5,471	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
-	-	-	-	585.83	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

דירקטוריון החברה מודה למנהלי החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ועל תרומתם לפעילות החברה.

ערן קויאטק, מנכ"ל

סמדר נמרודי-רינות, יו"ר הדירקטוריון

24 באוגוסט, 2015

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2015

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2015

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מלונות הכשרת הישוב בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מלונות הכשרת הישוב בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 ביוני	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

16,765	16,279	34,396
50,626	49,246	51,792
-	-	7,945
23,213	13,153	37,597
500	500	524
2,136	2,427	2,313
<u>93,240</u>	<u>81,605</u>	<u>134,567</u>
128,507	-	-
<u>221,747</u>	<u>81,605</u>	<u>134,567</u>

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
פקדון משועבד בתאגיד בנקאי (ראה באור א5)
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לבעל מלון
מלאי

נכסים המוחזקים למכירה (ראה באור א5)

נכסים לא שוטפים

1,379	-	-
3,067	3,064	13,483
1,000	1,000	1,049
35,197	88,000	35,197
111,738	169,637	110,166
289	422	390
<u>152,670</u>	<u>262,123</u>	<u>160,285</u>
<u>374,417</u>	<u>343,728</u>	<u>294,852</u>

מסים נדחים
פקדון משועבד בתאגיד בנקאי (ראה באור א5)
הלוואה לבעל מלון
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 ביוני	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

78,766	38,211	18,369	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואה מחברה אם
34,691	37,878	36,609	
40,224	29,682	35,176	
12,158	-	-	
<u>165,839</u>	<u>105,771</u>	<u>90,154</u>	

התחייבויות לא שוטפות

90,595	112,974	81,087	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות בשל הטבות לעובדים הכנסות שכר דירה מראש מסים נדחים
2,217	2,138	2,364	
388	320	564	
-	-	7,860	
<u>93,200</u>	<u>115,432</u>	<u>91,875</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

51,199	51,199	51,199	הון מניות פרמיה על מניות מניות אוצר קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה קרנות הון אחרות יתרת הפסד
52,994	52,994	52,994	
(970)	(970)	(970)	
3,559	3,559	3,559	
39,634	39,634	39,634	
(31,038)	(23,891)	(33,593)	
<u>115,378</u>	<u>122,525</u>	<u>112,823</u>	
<u>374,417</u>	<u>343,728</u>	<u>294,852</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

24 באוגוסט, 2015

איתן גז סמנכ"ל כספים	ערן קויאטק מנהל כללי	סמדר נמרודי - רינות י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	-------------------------	--	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]
	2014	2015	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
316,097	89,287	90,068	150,071	153,099	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון הוצאות שכר דירה לבעלי מלוונות בניהול עלויות הפעלת בתי מלון
(42,577)	(10,798)	(14,739)	(20,748)	(26,285)	
(222,044)	(56,994)	(59,305)	(103,639)	(111,186)	
51,476	21,495	16,024	25,684	15,628	רווח גולמי
9,204	1,660	-	1,660	-	עליית ערך גדל"ן להשקעה
(2,787)	(902)	(476)	(1,458)	(1,294)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,833)	(6,548)	(7,051)	(12,301)	(15,279)	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,363)	(5,208)	(4,088)	(10,203)	(8,477)	הוצאות פחת
-	-	(443)	-	68,674	רווח ממכירת חלק ממלון (ראה באור 5'א)
(11,888)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
(2,191)	10,497	3,966	3,382	59,252	רווח (הפסד) תפעולי
316	2	25	27	84	הכנסות מימון
(8,951)	(2,962)	(2,956)	(4,475)	(4,238)	הוצאות מימון
(10,826)	7,537	1,035	(1,066)	55,098	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,986	-	2,461	408	(10,439)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(7,840)	7,537	3,496	(658)	44,659	רווח נקי (הפסד)
					רווח כולל אחר:
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
35	-	-	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(7,805)	7,537	3,496	(658)	44,659	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(0.35)	0.33	0.16	(0.03)	1.99	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
115,378	(31,038)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
44,659	44,659	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל דיבידנד ששולם
(47,214)	(47,214)	-	-	-	-	-	
<u>112,823</u>	<u>(33,593)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2015
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
123,183	(23,233)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)
(658)	(658)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>122,525</u>	<u>(23,891)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2014
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
109,327	(37,089)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 באפריל, 2015
3,496	3,496	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>112,823</u>	<u>(33,593)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קרן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
114,988	(31,428)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2014</u>
7,537	7,537	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>122,525</u>	<u>(23,891)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2014</u>

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
123,183	(23,233)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2014</u>
(7,840)	(7,840)	-	-	-	-	-	הפסד רווח כולל אחר
35	35	-	-	-	-	-	
(7,805)	(7,805)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>115,378</u>	<u>(31,038)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(7,840)	7,537	3,496	(658)	44,659	רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(2,986)	-	(2,461)	(408)	10,439	מיסים על ההכנסה
-	-	443	-	(68,674)	רווח הון ממכירת חלק ממלון (רכוש קבוע ונדלן להשקעה)
20,363	5,208	4,088	10,203	8,477	פחת והפחתות
(9,204)	(1,660)	-	(1,660)	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
154	107	69	40	147	הוצאות מימון, נטו
6,208	2,452	2,452	2,476	1,604	
14,535	6,107	4,591	10,651	(48,007)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(5,973)	(13,739)	(11,061)	(4,593)	(1,166)	עלייה בלקוחות
(13,012)	(1,444)	6,316	(2,952)	(5,619)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(31)	92	801	(322)	(177)	ירידה (עלייה) במלאי
5,719	3,410	1,883	8,906	1,918	עלייה בספקים ונותני שירותים
12,109	3,571	(2,211)	413	(4,887)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,188)	(8,110)	(4,272)	1,452	(9,931)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(7,455)	(1,883)	(1,346)	(3,841)	(3,109)	ריבית ששולמה
3	-	-	-	3	ריבית שהתקבלה
-	-	-	-	(8,838)	מיסים ששולמו
(7,452)	(1,881)	(1,346)	(3,838)	(11,944)	
(1,945)	3,653	2,469	7,497	(25,223)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	(443)	-	197,181	תמורה ממכירת חלק ממלון (רכוש קבוע ונדלן להשקעה), נטו מעלויות מכירה
-	-	-	-	(18,360)	הפקדת פקדון משועבד בבנק, נטו
(16,887)	(3,563)	(3,145)	(6,660)	(6,782)	רכישת רכוש קבוע
(10,046)	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(142)	(91)	(200)	(127)	(224)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(1,500)	(1,500)	-	(1,500)	-	מתן הלוואה לבעל מלון
(28,575)	(5,154)	(3,788)	(8,287)	171,815	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

4,000	-	-	4,000	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(19,672)	(5,911)	(4,535)	(9,589)	(10,721)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	(47,214)	דיבידנד ששולם
12,158	-	-	-	(12,158)	קבלת (פרעון) הלוואה מהחברה האם
36,138	8,002	-	8,002	(58,868)	מתן (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
32,624	2,091	(4,535)	2,413	(128,961)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
2,109	590	(5,854)	1,623	17,631	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
14,656	15,689	40,250	14,656	16,765	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
16,765	16,279	34,396	16,279	34,396	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2015 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. בחודש מרס, 2015 הושלמה עסקה למכירת 66.67% מזכויות חברה מאוחדת במלון רימונים אילת. לפרטים נוספים ראה באור 5א'.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - עונתיות

הכנסות החברה מושפעות מעונתיות בפעילות התיירות, המתבטאת, בדרך כלל, במכירה מוגברת בתקופת החגים ובעונת הקיץ וכפועל יוצא מכך קיים לחברה בתקופות מסוימות במהלך השנה גרעון בהון החוזר. יש לעיין בתוצאות הכספיות בהתחשב בעונתיות זו.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי יחידות עסקיות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

- מגזר מלונאות
- עיקר הפעילות הינה ניהול בתי מלון בארץ.
- מגזר נכסים להשכרה
- הפעילות מרוכזת במלון "רימונים אילת" באילת וכוללת השכרת מרכז מסחרי.

פעילויות נוספות, הכוללת את פעילות מכללת רימונים ללימוד מלונאות וקאנטרי קלאב במתחם מלון חוף התמרים, הינה בהיקפים לא מהותיים לחברה ונכללת "בפעילות אחרת".

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת ש"ח	סה"כ
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	4,740	7,528	153,099
רווח מגזרי	2,947	1,208	59,252
הוצאות מימון, נטו	(*) 55,097		(4,154)
רווח לפני מסים על ההכנסה			55,098
(*) כולל רווח ממכירת ממלון בסך 68,674 אלפי ש"ח.			
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	4,448	2,647	150,071
רווח (הפסד) מגזרי	6,032	435	3,382
הוצאות מימון, נטו	(3,085)		(4,448)
הפסד לפני מסים על ההכנסה			(1,066)
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	2,517	3,959	90,068
רווח מגזרי	1,237	656	3,966
הוצאות מימון, נטו	2,073		(2,931)
רווח לפני מסים על ההכנסה			1,035
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	2,350	1,321	89,287
רווח מגזרי	3,972	225	10,497
הוצאות מימון, נטו	6,300		(2,960)
רווח לפני מסים על ההכנסה			7,537

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מלוונאות (*)	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת (*) ש"ח	סה"כ	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014</u> (מבוקר)				
295,786	9,125	11,186	316,097	הכנסות
(11,760)	7,608	1,961	(2,191)	רווח (הפסד) מגזרי
			(8,635)	הוצאות מימון, נטו
			(10,826)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
				(* סווג מחדש).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 28 באוקטובר, 2014 התקשרה חברת הבת מלון נפטון בע"מ (להלן - "נפטון") עם איסתא נכסים בע"מ וסלע קפיטל נדל"ן בע"מ בהסכמים למכירת 66.67% מזכויותיה במלון רימונים אילת (להלן - "הנכס"), בתמורה ל- 200 מליון ש"ח. במקביל לחתימה על הסכמי המכר, נחתם בין הצדדים הסכם שיתוף במקרקעין והסכם ניהול של מלון רימונים אילת על ידי נפטון, החל ממועד ההשלמה. ביום 9 במרס, 2015 התקיימו כל התנאים שנדרשו להשלמת העסקה. בעקבות השלמת הסכמי המכר רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 במרס, 2015 רווח לפני מס בסך של כ- 69 מליון ש"ח.

בהמשך לאמור לעיל בדבר התקשרות בהסכמי מכר של מלון רימונים אילת חתמה נפטון על הסכם מימון מול בנק הפועלים שעיקריו:

1. מתוך האשראי שהעמיד הבנק לנפטון ואשר מובטח בנכס, פרעה נפטון בפירעון מוקדם סכום של כ- 60 מליון ש"ח, וזאת מכספי התמורה שהתקבלו מהסכמי המכר. האשראי שלא נפרע, שיתרתו מסתכמת בסך של כ- 81.5 מליון ש"ח, בגין הלוואות צמודות מדד, ימשיך להיפרע כסדרו.

ב- 1 בינואר, 2017 תועמד לנפטון על ידי הבנק הלוואה חדשה, אשר סכומה המדויק יחושב סמוך למועד העמדתה, כך שסך האשראי מהבנק, כהגדרתו בהסכם, לא יעלה על 59 מליון ש"ח באותו המועד. סמוך לפני מועד קבלת הלוואה החדשה, תודיע החברה על מסלול הלוואה המבוקש, כאשר לכל אחד מהמסלולים נקבע מראש המנגנון לחישוב הריבית.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. (המשך)

2. האשראי מובטח בביטחונות שהועמדו בעבר ובטוחות נוספות, הכוללים:
 - א. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, ביחס לכלל הנכסים של נפטון;
 - ב. שעבודים צפים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כלל נכסיה של נפטון;
 - ג. ערבות מתמדת שהועמדה בעבר על ידי החברה האם ולא היתה מוגבלת בסכום תוחלף בערבות חדשה, מוגבלת בסכום של עד 12 מיליון ש"ח;
 - ד. תועמד ערבות מתמדת מאת החברה, ללא הגבלה בסכום, להבטחת מלוא חובותיה והתחייבויותיה של נפטון לבנק.
 - ה. פקדון משועבד בסך של 19 מיליון ש"ח אשר יופחת על פי קצב פרעון ההלוואות.
3. כמו כן, התחייבה נפטון לעמידה בתניות פיננסיות חדשות, המחליפות התניות קודמות, כדלקמן:
 - א. יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 65% בתחילת התקופה, אשר פוחת לשיעור של 60% לאחר שלוש שנים;
 - ב. החל מ-1 בינואר, 2017, יחס הכיסוי כהגדרתו בהסכם לא יפחת בכל עת מ-1.2.
4. בנוסף, החברה חתמה על כתב התחייבות לטובת הבנק, הכולל התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות והתחייבויות נוספות בקשר עם הגבלה על חלוקת דיבידנד כן שסכומם המצטבר לא יעלה על 109 מיליון ש"ח (בתנאים מסוימים יכול להגיע לסך של עד 120 מיליון ש"ח), הגבלה על שינוי בשליטה, ונחיתות הלוואות בעלים.
5. התניות הפיננסיות להן מתחייבת החברה הינן:
 - א. סך מזומנים במאזן - סך המזומנים ושווי המזומנים, כמדווח בדוחות הכספיים של החברה, אשר אינם משועבדים לצד שלישי כלשהו, לא יפחת בכל עת מ-8 מיליון ש"ח;
 - ב. יחס CAP נטו - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו, כהגדרתם בהסכם, לא יעלה בכל עת על 0.6.
6. התנאים להעמדה לפירעון מידי של האשראי על ידי הבנק הינם תנאים מקובלים, לרבות אי עמידה באמות מידה פיננסיות, הפרת התחייבויות וכיו"ב.

לתאריך המאזן החברה עומדת בהתניות הפיננסיות.

ב. דיבידנד

ביום 9 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 47,214 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 26 במרס, 2015. הדיבידנד למניה הינו 2.10 ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. בין החברה לבין דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח (להלן - דנים), מתקיימים הליכים משפטיים כמפורט להלן:

1. המרצות פתיחה שעניינם סעד הצהרתי

א. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי החברה בקשר עם תקפות הודעה על ביטול הסכם הניהול שנשלחה על ידי דנים, במסגרתה ניתן לחברה- לבקשתה- צו מניעה האוסר על דנים להפסיק בפועל את ההתקשרות מכוח הודעת הביטול האמורה.
 ב. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי דנים, במסגרתה מתבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם הניהול מבוטל וכי על החברה לפנות את המלון, וזאת בשל הפרות, לכאורה, של הסכם הניהול.
 ג. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי דנים בקשר עם תנאי האירוח של בעלי השליטה בדנים ובני משפחותיהם במלון.

נכון למועד הגשת הדוחות הסתיים שלב ההוכחות לגבי הליכים המתוארים לעיל, המנוהלים במאוחד ("המרצות הפתיחה"), והתיקים עומדים בשלב הגשת סיכומים. ככל שישתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 85 מליון ש"ח במחזור ההכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-360 מליון ש"ח.

2. תביעות כספיות

א. תביעה כספית אשר הוגשה על ידי החברה בגין חובות דנים (חלק מהחובות של בעל השליטה בדנים), בסכום כולל של 5.6 מליון ש"ח. נכון למועד הגשת הדוחות הסתיים שלב ההוכחות לגבי ההליך והתיק עומד בשלב הגשת סיכומים.
 ב. תביעה של דנים ובעל השליטה בדנים נגד החברה ונושאי המשרה בחברה ו/או עובדי החברה ("הנתבעים"), בסך של 1 מליון ש"ח בקשר עם נזקים, שנגרמו לתובעים בעת אירוח התובעים ו/או גורמים הקשורים לתובעים במלון.
 ג. הליכים בקשר עם קיזוז כספים שביצעה החברה כדין בסך של 800 אלפי ש"ח.

להערכת החברה בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי טיעוניה בקשר עם ההליכים המשפטיים הכספיים המפורטים לעיל להתקבל גבוהים מסיכוייהם להידחות.

ד. ביום 30 ביוני, 2015 קיבלה החברה מבנק לאומי כתב ויתור בקשר עם אי עמידה בתניה פיננסית של יחס חוב ל-EBITDA ("התנייה הפיננסית"), אשר החברה התחייבה לעמוד בה במסגרת הסכם המימון שנחתם ביום 20 בפברואר, 2013 מול הבנק.

החברה צופה כי לאחר הרבעון השלישי של שנת 2015 היא תעמוד בהתניה הפיננסית ובכל מקרה, לחברה מקורות לפרעון מלוא החוב לבנק.

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2015

בלתי מבוקרים

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלוונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2015 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 ביוני	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

8,677	8,008	18,600	מזומנים ושווי מזומנים
34,659	29,606	33,865	לקוחות
11,713	11,936	9,992	חייבים ויתרות חובה
500	500	524	הלוואה לבעל מלון
985	1,116	999	מלאי
<u>56,534</u>	<u>51,166</u>	<u>63,980</u>	

נכסים לא שוטפים

1,379	-	-	מיסים נדחים
1,833	1,831	1,833	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
1,000	1,000	1,049	הלוואה לבעל מלון
300,100	294,530	373,512	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
15,041	15,319	15,353	רכוש קבוע, נטו
268	407	350	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>319,621</u>	<u>313,087</u>	<u>392,097</u>	
<u>376,155</u>	<u>364,253</u>	<u>456,077</u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 ביוני	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

2,327	2,292	2,362
23,885	24,110	24,645
26,087	19,718	23,269
12,158	-	-
<u>64,457</u>	<u>46,120</u>	<u>50,276</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מהחברה אם

התחייבויות לא שוטפות

15,813	16,931	14,592
179,371	177,579	269,290
1,136	1,098	1,236
-	-	7,860
<u>196,320</u>	<u>195,608</u>	<u>292,978</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מיסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

51,199	51,199	51,199
52,994	52,994	52,994
(970)	(970)	(970)
3,559	3,559	3,559
39,634	39,634	39,634
(31,038)	(23,891)	(33,593)
<u>115,378</u>	<u>122,525</u>	<u>112,823</u>
<u>376,155</u>	<u>364,253</u>	<u>456,077</u>

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
קרנות הון אחרות
יתרת הפסד

סה"כ הון

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

24 באוגוסט, 2015

איתן גז סמנכ"ל כספים	ערן קויאטק מנהל כללי	סמדר נמרודי-רינות יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	-------------------------	---------------------------------------	----------------------------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2014	2015	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
181,024	50,110	51,416	85,430	90,148	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון הוצאות שכר דירה לבעלי מלוונות בניהול
(36,224)	(9,213)	(9,311)	(17,573)	(18,358)	עלויות הפעלת בתי מלון
(136,768)	(34,491)	(36,999)	(62,130)	(69,995)	
8,032	6,406	5,106	5,727	1,795	רווח גולמי
(2,516)	(841)	(402)	(1,315)	(1,196)	הוצאות מכירה ושיווק
(22,985)	(5,322)	(5,712)	(10,018)	(12,711)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,202	2,483	2,418	4,044	3,803	דמי ניהול מחברות מוחזקות
(7,115)	(1,627)	(1,660)	(3,073)	(3,852)	הוצאות פחת
(13,382)	1,099	(250)	(4,635)	(12,161)	רווח (הפסד) תפעולי
63	-	449	15	843	הכנסות מימון
(1,382)	(642)	(707)	(834)	(885)	הוצאות מימון
(7,763)	(1,229)	(2,659)	(2,419)	(5,337)	הוצאות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(22,464)	(772)	(3,167)	(7,873)	(17,540)	הפסד לפני רווח מחברות מוחזקות
2,986	-	2,461	(408)	(10,439)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(19,478)	(722)	(706)	(7,465)	(27,979)	הפסד לאחר מסים על ההכנסה
11,638	8,309	4,202	6,807	72,638	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(7,840)	7,537	3,496	(658)	44,659	רווח נקי (הפסד)
					הפסד (רווח) כולל אחר:
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
70	-	-	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(35)	-	-	-	-	חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
(7,805)	7,537	3,496	(658)	44,659	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר	
	2014	2015	2014	2015		
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>	
	(7,840)	7,537	3,496	(658)	44,659	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
						התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
						התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
	(2,986)	-	(2,461)	(408)	10,439	מיסים על הכנסה
	7,115	1,627	1,660	3,073	3,852	פחת והפחתות
	(11,638)	(8,309)	(4,202)	(6,807)	(72,638)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
	149	117	56	41	100	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
	707	276	315	274	146	הוצאות מימון, נטו
	(6,653)	(6,289)	(4,632)	(3,827)	(58,101)	
						שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
	(5,229)	(6,733)	(4,338)	(176)	794	ירידה (עלייה) בלקוחות
	(2,259)	(1,625)	2,132	(2,482)	1,721	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
	(152)	98	542	(283)	(14)	ירידה (עלייה) במלאי
	4,601	1,244	1,139	4,826	760	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	7,909	3,252	(581)	342	(3,921)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
	4,870	(3,764)	(1,106)	2,227	(660)	
						מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
	(730)	(183)	(137)	(340)	(283)	ריבית ששולמה
	1	-	-	-	1	ריבית שהתקבלה
	(729)	(183)	(137)	(340)	(282)	
	(10,352)	(2,699)	(2,379)	(2,598)	(14,384)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014		מבוקר אלפי ש"ח
	2014	2015	2014	2015	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(1,500)	(1,500)	-	(1,500)	-	מתן הלוואה לבעל מלון
(7,578)	(1,900)	(1,867)	(3,957)	(4,047)	רכישת רכוש קבוע
(124)	(90)	(185)	(120)	(199)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
					<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה</u>
(9,202)	(3,490)	(2,052)	(5,577)	(4,246)	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
7,426	5,884	12,982	6,407	89,143	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
4,000	4,000	-	4,000	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1,842)	(2,459)	(657)	(713)	(1,218)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
12,158	-	-	-	(12,158)	קבלת (פרעון) הלוואה מהחברה האם
-	-	-	-	(47,214)	דיבידנד ששולם
					<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה</u>
21,742	7,425	12,325	9,694	28,553	
					<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
2,188	1,236	7,894	1,519	9,923	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
6,489	6,772	10,706	6,489	8,677	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
8,677	8,008	18,600	8,008	18,600	

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2014.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 28 באוקטובר, 2014 התקשרה חברת הבת מלון נפטון בע"מ (להלן - "נפטון") עם איסתא נכסים בע"מ וסלע קפיטל נדל"ן בע"מ בהסכמים למכירת 66.67% מזכויותיה במלון רימונים אילת (להלן - "הנכס"), בתמורה ל- 200 מליון ש"ח. במקביל לחתימה על הסכמי המכר, נחתם בין הצדדים הסכם שיתוף במקרקעין והסכם ניהול של מלון רימונים אילת על ידי נפטון, החל ממועד ההשלמה. ביום 9 במרס, 2015 התקיימו כל התנאים שנדרשו להשלמת העסקה. בעקבות השלמת הסכמי המכר רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 במרס, 2015 רווח הון לפני מס בסך של כ- 69 מליון ש"ח.

בהמשך לאמור לעיל בדבר התקשרות בהסכמי מכר של מלון רימונים אילת חתמה חברת נפטון על הסכם מימון מול בנק הפועלים שעיקריו:

1. מתוך האשראי שהעמיד הבנק לנפטון ואשר מובטח בנכס, פרעה נפטון בפירעון מוקדם סכום של כ- 60 מליון ש"ח, וזאת מכספי התמורה שהתקבלו מהסכמי המכר. האשראי שלא נפרע, שיתרתו מסתכמת בסך של כ- 81.5 מליון ש"ח, בגין הלוואות צמודות מדד, משיך להיפרע כסדרו.

ב- 1 בינואר, 2017 תועמד לנפטון על ידי הבנק הלוואה חדשה, אשר סכומה המדויק יחושב סמוך למועד העמדתה, כך שסך האשראי מהבנק, כהגדרתו בהסכם, לא יעלה על 59 מליון ש"ח באותו המועד. סמוך לפני מועד קבלת הלוואה החדשה, תודיע החברה על מסלול הלוואה המבוקש, כאשר לכל אחד מהמסלולים נקבע מראש המנגנון לחישוב הריבית.

2. האשראי מובטח בביטחונות שהועמדו בעבר ובטוחות נוספות, הכוללים:

- א. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, ביחס לכלל הנכסים של נפטון;
- ב. שעבודים צפים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כלל נכסיה של נפטון;
- ג. ערבות מתמדת שהועמדה בעבר על ידי החברה האם ולא היתה מוגבלת בסכום תוחלף בערבות חדשה, מוגבלת בסכום של עד 12 מליון ש"ח;
- ד. תועמד ערבות מתמדת מאת החברה, ללא הגבלה בסכום, להבטחת מלוא חובותיה והתחייבויותיה של נפטון לבנק.
- ה. פקדון משועבד בסך של 19 מליון ש"ח אשר יופחת על פי קצב פרעון הלוואות.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- א. (המשך)
3. כמו כן, התחייבה נפטון לעמידה בתניות פיננסיות חדשות, המחליפות התניות קודמות, כדלקמן:
- א. יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 65% בתחילת התקופה, אשר פוחת לשיעור של 60% לאחר שלוש שנים;
- ב. החל מ-1 בינואר, 2017, יחס הכיסוי כהגדרתו בהסכם לא יפחת בכל עת מ-1.2.
4. בנוסף, החברה חתמה על כתב התחייבות לטובת הבנק, הכולל התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות והתחייבויות נוספות בקשר עם הגבלה על חלוקת דיבידנד כן שסכומם המצטבר לא יעלה על 109 מליון ש"ח (בתנאים מסוימים יכול להגיע לסך של עד 120 מליון ש"ח), הגבלה על שינוי בשליטה, ונחיתות הלוואות בעלים.
5. התניות הפיננסיות להן מתחייבת החברה הינן:
- א. סך מזומנים במאזן - סך המזומנים ושווי המזומנים, כמדווח בדוחות הכספיים של החברה, אשר אינם משועבדים לצד שלישי כלשהו, לא יפחת בכל עת מ-8 מליון ש"ח;
- ב. יחס CAP נטו - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו, כהגדרתם בהסכם, לא יעלה בכל עת על 0.6.
6. התנאים להעמדה לפירעון מידי של האשראי על ידי הבנק הינם תנאים מקובלים, לרבות אי עמידה באמות מידה פיננסיות, הפרת התחייבויות וכיו"ב.
- לתאריך המאזן החברה עומדת בהתניות הפיננסיות.
- ב. דיבידנד
- ביום 9 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 47,214 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 26 במרס, 2015. הדיבידנד למניה הינו 2.10 ש"ח.
- ג. בין החברה לבין דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח (להלן - דנים), מתקיימים הליכים משפטיים כמפורט להלן:
1. המרצות פתיחה שעניינם סעד הצהרת
- א. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי החברה בקשר עם תקפות הודעה על ביטול הסכם הניהול שנשלחה על ידי דנים, במסגרתה ניתן לחברה- לבקשתה- צו מניעה האוסר על דנים להפסיק בפועל את ההתקשרות מכוח הודעת הביטול האמורה.
- ב. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי דנים, במסגרתה מתבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם הניהול מבוטל וכי על החברה לפנות את המלון, וזאת בשל הפרות, לכאורה, של הסכם הניהול.
- ג. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי דנים בקשר עם תנאי האירוח של בעלי השליטה בדנים ובני משפחותיהם במלון.
- נכון למועד הגשת הדוחות הסתיים שלב ההוכחות לגבי הליכים המתוארים לעיל, המנוהלים במאוחד ("המרצות הפתיחה"), והתיקים עומדים בשלב הגשת סיכומים. ככל שישתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 85 מליון ש"ח במחזור ההכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-360 מליון ש"ח.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. (המשך)

2. תביעות כספיות

א. תביעה כספית אשר הוגשה על ידי החברה בגין חובות דנים (חלק מהחובות של בעל השליטה בדנים), בסכום כולל של 5.6 מליון ש"ח. נכון למועד הגשת הדוחות הסתיים שלב ההוכחות לגבי ההליך והתיק עומד בשלב הגשת סיכומים.
 ב. תביעה של דנים ובעל השליטה בדנים נגד החברה ונושאי המשרה בחברה ו/או עובדי החברה ("הנתבעים"), בסך של 1 מליון ש"ח בקשר עם נזקים, שנגרמו לתובעים בעת אירוח התובעים ו/או גורמים הקשורים לתובעים במלון.
 ג. הליכים בקשר עם קיזוז כספים שביצעה החברה כדין בסך של 800 אלפי ש"ח.

להערכת החברה בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי טיעוניה בקשר עם ההליכים המשפטיים הכספיים המפורטים לעיל להתקבל גבוהים מסיכוייהם להידחות.

ד. ביום 30 ביוני, 2015 קיבלה החברה מבנק לאומי כתב ויתור בקשר עם אי עמידה בתניה פיננסית של יחס חוב ל-EBITDA ("התנייה הפיננסית"), אשר החברה התחייבה לעמוד בה במסגרת הסכם המימון שנחתם ביום 20 בפברואר, 2013 מול הבנק.

החברה צופה כי לאחר הרבעון השלישי של שנת 2015 היא תעמוד בהתניה הפיננסית ובכל מקרה, לחברה מקורות לפרעון מלוא החוב לבנק.

F:\W2000\w2000\52063\m\15\6-IFRS-SOLO.docx

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן קויאטק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) ל- 30 ביוני 2015 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, הגילוי והבקרה עליהם.

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

תאריך: 24 באוגוסט, 2015

ערן קויאטק, מנכ"ל _____

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איתן גז, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2015 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, הגילוי והבקרה עליהם.

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

תאריך: 24 באוגוסט 2015

איתן גז,

נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 11.08.2015
סימוכין: 541-15

לכבוד
חברת מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הנדון: חזית מסחרית, מלון "רימונים", אילת
עדכון שווי נכון ליום 30.06.2015

הנכס שבנדון הוערך על ידי בהערכה מלאה נכון ליום 31.12.2014 לצורך דיווח בספרי החברה.

קיבלתי הבהרה מהחברה כי לא חלו שינויים תכנוניים, משפטיים ופיזיים בנכס.

קיבלתי מהחברה אישור כי נתוני השכירות לא השתנו ביחס לנתונים שהתקבלו נכון ליום 31.12.2014.

בתאריך 9.3.2015 הושלמה עסקה למכירת 2/3 מהנכס, לפיכך זכויות החברה כיום הנן בשיעור 1/3.

שיעורי ההיוון נותרו ללא שינוי ביחס להערכה הקודמת.

עפ"י תחשיבי, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 30.06.2015, ביחס לאומדן השווי ליום 31.12.2014.

אני מסכימה כי מכתב עדכון זה ייכלל בדוח"ות הכספיים של החברה נכון ליום 30.06.2015.

לא ערכתי ביקור נוסף בנכס.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין



לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו
דוח מיידית שהחברה פרסמה ביום 24 באוגוסט, 2015, המובא כאן
בדרך של הפניה.