



מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016

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). בנוסף, אושר כי החל ממועד האסיפה השנתית של החברה, תאומץ ההקלה על פי סעיף 3 ב' לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010, באופן שדוחותיה הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד (יישומה של החלטה זו החל מהדוחות הכספיים ליום 30/6/2016).

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופה של שלושה חודשים (להלן גם: **"תקופת הדוח"**) שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2016 על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל, 1970.

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

1.1. נתונים עיקריים ועדכוניי 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 ובית ספר תיכון קולינרי במתחם רימונים (מינרל טבריה) וקאנטרי קלאב במתחם רימונים חוף התמרים בעכו.

נכון למועד הגשת הדוחות, מונה רשת רימונים עשרה בתי מלון ברחבי הארץ: **"רימונים אילת"**, **"רימונים מינרל טבריה"** במתחם חמי טבריה ו**"רימונים גלי כנרת"**, **"רימונים חוף התמרים"** בעכו, **"רות רימונים"** בצפת, מלון **"רימונים טאואר"** ברמת-גן, כפר הנופש **"רימונים נווה אטי"ב"** בנווה אטי"ב, **"רימונים המעיין"** בנצרת מלון **"רימונים ירושלים"** **"רויאל רימונים ים המלח"**. בתקופת הדוח החברה ניהלה מלון נוסף, אשר הסכם הניהול הסתיים לקראת סוף הרבעון.

א. נתונים כלליים אודות ענף המלונאות בתקופת הדוח

סך הלינות בבתי המלון בישראל של תיירים וישראלים ברבעון הראשון של 2016 היה 4.3 מיליון בהשוואה ל- 4.1 מיליון ברבעון הראשון של 2015 ובהשוואה ל- 4.6 מיליון ברבעון הראשון של 2014. סך לינות התיירים ברבעון הראשון של השנה היה 1.8 מיליון - עלייה של 4% לעומת הרבעון הראשון של 2015, וירידה של 24% לעומת התקופה המקבילה ב- 2014. האזורים המושפעים ביותר מירידה של תיירות נכנסת, הנם בעיקר ירושלים, נצרת, נתניה וטבריה.

על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים ברבעון הראשון של 2016 היה 53%, בהשוואה ל- 51.9% ברבעון המקביל בשנה קודמת ולעומת 58% ברבעון הראשון של 2014.

ב. השפעות מצב בטחוני על פעילות החברה

כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2015, הירידה בכניסות תיירים לארץ עקב המצב הבטחוני נמשכה, כאשר ההשפעה הגדולה ביותר הינה במלונות ירושלים, טבריה, נצרת ונתניה. בתקופה המדווחת לא חלו שינויים מהותיים במצב התיירות.

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. נקודות עיקריות ביחס לתוצאות הפעילות של החברה:

- שיעור התפוסה במלונות רשת רימונים ברבעון הראשון של 2016 היה 57% לעומת 58% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולעומת 67% ברבעון הראשון של 2014.
- ההפסד מפעולות רגילות לאחר פחת ברבעון הראשון של שנת 2016 הינו 13,103 אלפי ש"ח לעומת הפסד של 13,831 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרבעון הראשון של השנה מאופיין לרוב בשיעורי תפוסה והכנסות נמוכים במרבית מלונות הרשת, בהשוואה לרבעונים אחרים של השנה.

ב. אומדן שווי נכסים - במהלך חודש מאי, 2016, בעקבות פניית החברה, קיבלה החברה הערכת שווי מעודכנת משמאי מקרקעין מוסמך, המתייחסת לאומדן שווי של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. לפרטים אודות החזית המסחרית ראו סעיף 3.6.9 לחלק א' של הדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד), אשר פורסם ביום 22 במרץ, 2016 (אסמכתא 01-011883-2016). בעקבות הערכת השווי המעודכנת רשמה החברה בתקופת הדוח עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-750 אלפי ש"ח.

ג. הליכים משפטיים בין החברה לבין דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח - ראה ביאור 20'א3 לדוחות הכספיים לתאריך 31/12/2015, אשר פורסמו ביום 22 במרץ, 2013 (אסמכתא 01-2016-2016). ככל שישתייך הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים, צפוי כי ההשפעה על החברה תהיה, בין היתר, ירידה של כ- 80 מליון ש"ח במחזור ההכנסות של החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-330 מליון ש"ח.

ד. בקשה לאישור תובענה ייצוגית - ביום 16 במרץ, 2016 הודיעה החברה על הגשת תביעה ובקשה לאישור התביעה כתובענה כייצוגית כנגד החברה, חברה בת של החברה ובתי מלון נוספים, שאינם קשורים לחברה ("המלונות הנתבעים"), הכל בקשר עם הפרה, לכאורה, של הוראות חוק איסור הונאה בכשרות, התשמ"ג-1983. לפירוט נוסף ראו הדיווח המידי מיום 16 במרץ, 2016 (אסמכתא 01-008265-2016). על פי חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי הבקשה להתקבל נמוכים מאשר סיכוייה להידחות.

1.3. הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1. מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 31 במרץ, 2016 לסך של 253,764 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 274,216 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2015.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 99,377 אלפי ש"ח לעומת 110,797 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2015. השינויים העיקריים הינם בסעיפים הבאים: קיטון של 11,479 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים, קיטון של 6,206 אלפי ש"ח בלקוחות ו-גידול של 6,078 בפיקדון משועבד בתאגיד בנקאי.

בנכסים בלתי שוטפים בתאריך המאזן חל קיטון של 9,032 אלפי ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בסך של 11,678 אלפי ש"ח בפיקדון משועבד בתאגיד בנקאי, עקב מיון לנכסים שוטפים.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 123,900 אלפי ש"ח לעומת סך של 90,248 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2015. השינוי העיקרי בהתחייבויות השוטפות נובע ממיון אשראי מתאגיד בנקאי מזמן ארוך לזמן קצר, אשר הביא לגידול של 35,549 אלפי ש"ח. לפירוט נוסף בדבר האשראי הני"ל והשפעתו על ההון החוזר, ראו ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן חל קיטון בסך של 44,280 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר 2015 והן הסתכמו לסך של 35,197 אלפי ש"ח, לעומת 79,477 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2015. הקיטון נובע בעיקר ממיון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 40,843 אלפי ש"ח להתחייבויות שוטפות וכן קיטון בסעיף מיסים נדחים.

ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 94,667 אלפי ש"ח (כ-38% מסך המאזן), לעומת סך של 104,491 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2014 (כ-38% מסך המאזן).

2.1.1. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה ברבעון הראשון של 2016, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וכן תוצאות שנת 2015 (לא כולל הכנסות רימונים ירושלים, שבגינן רושמת החברה הכנסות מדמי ניהול בלבד):

שנה שהסתיימה 31/12/2015	שלושה חודשים שהסתיימו ב- 31/3/2015	31/3/2016	
319,819	60,808	59,800	הכנסות ממלונאות
9,515	2,223	2,350	הכנסות מנכסים להשכרה
329,334	63,031	62,150	סה"כ הכנסות
235,138	51,839	49,965	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון
368	42	113	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
235,506	51,881	50,078	סה"כ עלויות
93,828	11,150	12,072	רווח גולמי, לפני פחת
28%	18%	19%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(2,861)	(818)	(911)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(29,492)	(8,228)	(6,021)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
61,475	2,104	5,140	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
19%	3%	8%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(74,611)	(15,935)	(18,243)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון
(13,136)	(13,831)	(13,103)	הפסד מפעולות רגילות, לאחר פחת
(6,690)	(1,223)	(921)	הוצאות מימון, נטו
683	-	750	עליית ערך נדל"ן להשקעה
68,849	69,117	-	הכנסות אחרות
(5,882)	-	-	ירידת ערך נכסים
7,456	12,900	(3,450)	הטבת (הוצאות) מיסים
36,368	41,163	(9,824)	רווח נקי (הפסד)
(257)	-	-	הפסד כולל אחר
36,111	41,163	(9,824)	רווח (הפסד) לתקופה

הערה - פעילות מלון רימונים ירושלים אינה מאוחדת בדוחות.

תחום המלונאות - בהכנסות החברה ממלונאות ברבעון הראשון של 2016 לא חלו שינויים מהותיים בהשוואה לרבעון הראשון של 2015. נתוני הרבעון הראשון של 2015 והתקופה המקבילה אשתקד עדיין נמוכים מנתוני הרבעון הראשון של 2014, טרום מבצע צוק איתן, וזאת בשל הירידה בתיירות הנכנסת עקב המצב הבטחוני כמתואר בדוח התקופתי לשנת 2015 וכמפורט לעיל.

גם בעלויות הפעלת בתי מלון ברבעון הראשון של השנה לא חלו שינויים מהותיים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

תחום השכרת נכסים (החזית המסחרית באילת) - ההכנסות והעלויות מתחום השכרת נכסים הינן בהיקפים לא מהותיים ביחס לכלל ההכנסות והעלויות של החברה, אך לרווח התפעולי מתחום השכרת נכסים תרומה משמעותית לרווח התפעולי של החברה. ההכנסות מהחזית המסחרית נותרו ברמה דומה לרבעון המקביל אשתקד והסתכמו לסך של 2,350 אלפי ש"ח.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של 2016 הסתכם בסך של 12,072 אלפי ש"ח לעומת 11,150 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת- גידול של כ-8%.

הוצאות מכירה ושיווק ברבעון המדווח הסתכמו לסך של 911 אלפי ש"ח, לעומת 818 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת הדיווח חל קיטון בסך של 2,207 אלפי ש"ח והן הסתכמו לסך של 6,021 אלפי ש"ח ברבעון הראשון של השנה לעומת 8,228 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת, עקב ביצוע הפרשה לחובות מסופקים של כ- 1,500 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

כתוצאה מהאמור לעיל, ברבעון הראשון של השנה רשמה החברה רווח מפעולות רגילות, לא כולל פחת, בסך של 5,140 אלפי ש"ח לעומת 2,104 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

ברבעון הראשון של השנה חל גידול בסך של 2,308 אלפי ש"ח בהוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון, מאחר ושכר הדירה בגין רימונים אילת ברבעון המקביל אשתקד שולם רק על חלק מהתקופה.

החברה רשמה ברבעון הראשון של השנה הפסד מפעולות רגילות, לאחר פחת, בסך של 13,103 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 13,831 אלפי ש"ח בשנה קודמת.

בתקופת הדוח רשמה החברה עליית ערך של נדל"ן להשקעה בגין המרכז המסחרי באילת, בסך של 750 אלפי ש"ח.

הוצאות המימון, נטו ברבעון הראשון של השנה הדיווח הסתכמו בסך של 921 אלפי ש"ח לעומת 1,223 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת. הקיטון בהוצאות המימון בתקופות המדווחות נובע בעיקר מירידה בהיקף האשראי הבנקאי.

בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה הכנסות אחרות בסך של 69,117 אלפי ש"ח, המשקפות רווח הון בעקבות עסקת רימונים אילת, וכן נרשמו בתקופה זו הוצאות מסים בסך של 12,900 אלפי ש"ח.

כתוצאה מכל האמור לעיל, ברבעון הראשון של שנת 2016 רשמה החברה הפסד בסך של 9,824 אלפי ש"ח, לעומת רווח של 41,163 אלפי ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2015.

2.1.2. נזילות ומקורות מימון

ברבעון הראשון של 2016 נבע לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 6,430 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 27,692 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הראשון של השנה הסתכמו לסך של 553 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו שנבעו מפעילות השקעה בסך של 175,603 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח הייתה רכישת רכוש קבוע בסך של 5,932 אלפי ש"ח, ומנגד- פירעון פיקדון משועבד בבנק בסך של 5,600 אלפי ש"ח.

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה ברבעון הראשון של השנה הסתכמו לסך של 4,496 אלפי ש"ח, עקב פירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים, בהשוואה ל- 124,426 אלפי ש"ח אשתקד, שנבעו בעיקר מפירעון אשראי לתאגידים בנקאיים ולחברת האם.

2.2. תגמולים לנושאי משרה בכירה

ביום 19 במאי, 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול חדשה, בתוקף ממועד אישור האסיפה. כן אושרו תנאי העסקת מנכ"ל החברה.

לפרטים אודות מדיניות התגמול ותנאי ההעסקה ראו דיווח מיידי מתוקן מיום 8 במאי, 2016 (אסמכתא 2016-01-060877).

3. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

3.1. 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, תומר כץ, 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) ארז נבון - יו"ר הוועדה (2) דפנה רביד ברזלי (3) יגאל חברוני.

אישור הדוח הכספי לתאריך 31 במרץ, 2016 היה כרוך בשתי ישיבות, כמפורט להלן:

(1) ישיבה של ועדת הביקורת מיום 22 במאי, 2016, 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 26 במאי, 2016, אשר בה נדונו ואושרו הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון האמורה נכחו ה"ה: סמדר נמרודי-רינות (יו"ר), שמשון מרפוגל, יגאל חברוני, תומר כץ, דפנה רביד ברזלי (דח"צית), יעל ברנט-נמרודי.

3.2. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2015.

3.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2015.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 6 במאי, 2016 סיים מר ערן קויאטק את תפקידו כמנכ"ל החברה והחל מיום 8 במאי, 2016 מכהן מר אסף שלו כמנכ"ל החברה.

ב. ביום 26 במאי, 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, קבלת תשלום חד פעמי (שאינו הלוואה) בסך של כ- 200,000 ש"ח מחברת האם, כמפורט בדיווח מיידי מאותו היום (אסמכתא 2016-01-035391), הנכלל כאן על דרך של הפנייה.

4.2. שיערוך נדל"ן להשקעה

בהתאם לכללי ה-IFRS ובהתאם לבחירת החברה, מוצג המקרקעין להשכרה 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.

5. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, החברה הינה הבעלים של 33.33% מהחזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת (להלן: "החזית המסחרית").

להלן הגילוי הרבעוני הנדרש בגין החזית המסחרית, בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה:

מספרי השוואה 31.12.2015	שנת 2016				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 33%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
107,650	-	-	-	109,890	שווי הנכס
9,147	-	-	-	2,237	NOI בתקופה
2,049	-	-	-	2,250	רווח שערך בתקופה
100%	-	-	-	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
8.5%	-	-	-	8.1%	שיעור תשואה
494.92	-	-	-	487.15	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
-	-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

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

אסף שלו, מנכ"ל

סמדר נמרודי-רינות, יו"ר הדירקטוריון

26 במאי, 2016

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2016

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2016

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	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-12	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 (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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.

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 2015	ליום 31 במרס	
	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

43,523	40,250	32,044	מזומנים ושווי מזומנים
45,352	40,731	39,146	לקוחות
7,918	7,300	13,996	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
11,488	43,986	12,240	חייבים ויתרות חובה
538	500	271	הלוואה לבעל מלון
1,978	3,114	1,680	מלאי
<u>110,797</u>	<u>135,881</u>	<u>99,377</u>	

נכסים לא שוטפים

13,512	14,126	1,834	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
11,581	1,000	11,738	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,880	35,197	36,630	נדל"ן להשקעה
101,960	111,067	103,523	רכוש קבוע, נטו
486	243	662	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>163,419</u>	<u>161,633</u>	<u>154,387</u>	
<u>274,216</u>	<u>297,514</u>	<u>253,764</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2015 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2015	2016
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

18,778	18,151	54,327
34,451	34,726	31,753
37,019	37,366	37,820
90,248	90,243	123,900

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

71,383	84,740	30,540
2,678	2,295	2,691
564	388	564
4,852	10,521	1,402
79,477	97,944	35,197

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
הכנסות שכר דירה מראש
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

51,199	51,199	51,199
52,994	52,994	52,994
(970)	(970)	(970)
3,775	3,559	3,775
39,634	39,634	39,634
(42,141)	(37,089)	(51,965)
104,491	109,327	94,667
274,216	297,514	253,764

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה
קרנות הון אחרות
יתרת הפסד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 במאי, 2016		
גדי הורן סמנכ"ל כספים	אסף שלו מנהל כללי	סמדר נמרודי - רינות י"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
	[למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]	

329,334	63,031	62,150
(56,507)	(11,546)	(13,831)
(235,506)	(51,881)	(50,078)
37,321	(396)	(1,759)
683	-	750
(2,861)	(818)	(911)
(29,492)	(8,228)	(6,021)
(18,104)	(4,389)	(4,412)
68,849	69,117	-
(5,882)	-	-
50,514	55,286	(12,353)
310	59	122
(7,000)	(1,282)	(1,043)
43,824	54,063	(13,274)
7,456	12,900	(3,450)
36,368	41,163	(9,824)
(257)	-	-
36,111	41,163	(9,824)
1.61	1.84	(0.44)

הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
עלויות הפעלת בתי מלון

רווח (הפסד) גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות פחת
רווח ממכירת חלק ממלון
הוצאות אחרות

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה (הטבת מס)

רווח נקי (הפסד)

הפסד כולל אחר:

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת

סה"כ רווח (הפסד) כולל

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 הון אחרות	קרן מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
104,491	(42,141)	39,634	3,775	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2016</u> (מבוקר)
(9,824)	(9,824)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>94,667</u>	<u>(51,965)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,775</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2016</u>
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
115,378	(31,038)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2015</u> (מבוקר)
41,163	41,163	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(47,214)	(47,214)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
<u>109,327</u>	<u>(37,089)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2015</u>
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
מבוקר אלפי ש"ח							
115,378	(31,038)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2015</u>
36,368	36,368	-	-	-	-	-	רווח נקי
(257)	(257)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
36,111	36,111	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(47,214)	(47,214)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
216	-	-	216	-	-	-	עסקה עם בעל שליטה
<u>104,491</u>	<u>(42,141)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,775</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

36,368	41,163	(9,824)
--------	--------	---------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

7,456	(* 12,900)	(3,450)
(68,849)	(* (69,117))	-
18,104	4,389	4,412
(683)	-	(750)
204	78	13
3,438	(849)	(443)
5,882	-	-
(34,448)	(52,599)	(218)

מיסים על ההכנסה
רווח ממכירת חלק ממלון
פחת והפחתות
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
ירידת ערך נכסים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

5,274	9,895	6,206
846	(11,935)	(642)
158	(978)	298
(240)	35	(2,698)
(3,063)	(* (2,675))	1,669
2,975	(5,658)	4,833

ירידה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(5,193)	(1,763)	(1,221)
3	3	-
(940)	(8,838)	-
(6,130)	(10,598)	(1,221)
(1,235)	(27,692)	(6,430)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2015 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

197,448	(* 197,624	-
(18,360)	(18,360)	5,600
(12,623)	(3,637)	(5,932)
(440)	(24)	(221)
<u>166,025</u>	<u>175,603</u>	<u>(553)</u>

תמורה ממכירת חלק ממלון, רכוש קבוע
הפקדת (פרעון) פקדון משועבד בבנק, נטו
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(12,158)	(12,158)	-
(32,522)	(6,186)	(4,496)
(47,214)	(47,214)	-
(46,138)	(58,868)	-
<u>(138,032)</u>	<u>(124,426)</u>	<u>(4,496)</u>

פרעון הלוואה מהחברה האם
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

26,758	23,485	(11,479)
<u>16,765</u>	<u>16,765</u>	<u>43,523</u>
<u><u>43,523</u></u>	<u><u>40,250</u></u>	<u><u>32,044</u></u>

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

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 ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - עונתיות והון חוזר

א. 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.

ב. כאמור בביאור 15(ג) לדוחות הכספיים השנתיים, במקביל להסכמי המכר של מלון רימונים אילת, חתמה חברת בת מלון נפטון בע"מ (להלן - "נפטון") על הסכם מימון מול בנק הפועלים אשר במסגרתו ביום 1 בינואר, 2017 תועמד לנפטון ע"י הבנק הלוואה חדשה לזמן ארוך, חלף הלוואה קיימת שיתרתה ליום 31 במרץ, 2016 כ- 36 מיליון ש"ח ואשר מועד פרעונה באותו מועד. סכום ההלוואה המדוייק יחושב סמוך למועד העמדתה כך שסך האשראי מהבנק, כהגדרתו בהסכם, לא יעלה על 59 מיליון 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 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 אלפי ש"ח	סה"כ
56,165	2,350	3,635	62,150
(14,422)	1,660	409	(12,353)
			(921)
			(13,274)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2016 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת אלפי ש"ח	סה"כ
57,239	2,223	3,569	63,031
53,024	1,710	552	55,286
			(1,223)
			54,063

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2015 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת אלפי ש"ח	סה"כ
304,012	9,515	15,807	329,334
42,695	5,533	2,286	50,514
			(6,690)
			43,824

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 (מבוקר)

הכנסות

רווח הפסד מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

- א. בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1.1.2016.
- יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש, כאמור לעיל.
- בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך 275 אלפי ש"ח ביתרת התחייבויות המסים הנדחים. לפיכך, נרשמה ברבעון הראשון של שנת 2016 בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכנסה בסכום זה בסעיף מיסים על הכנסה.
- ב. 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. המרצת 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. המרצת 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. המרצת פתיחה שהוגשה על ידי דנים בקשר עם תנאי האירוח של בעלי השליטה בדנים ובני משפחותיהם במלון.

נכון למועד הגשת הדוחות, הדיונים בהליכים משפטיים המתוארים לעיל, המנוהלים במאוחד, הסתיימו ונמצאים בהמתנה לפסק דין. ככל שישתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 80 מליון ש"ח במחזור הכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-330 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 בתיק והוא נמצא בשלב של 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.
- ג. ביום 15 במרס, 2016 הפסיקה החברה לנהל את מלון סנטרל פארק באילת עקב סיומו של הסכם הניהול.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

- ד. בחודש במרס, 2016 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, וכנגד ארבעה נתבעים נוספים שאינם קשורים לחברה ("המלונות הנתבעים") בקשר עם הפרה, לכאורה, של הוראות חוק איסור הונאה בכשרות, התשמ"ג-1983. הנזק המצרפי לכלל הקבוצה שנגרם, לכאורה, על ידי כל המלונות הנתבעים הוערך על ידי המבקש בסך של 100,900 אלפי ש"ח. על המלונות הנתבעים להגיש את כתבי ההגנה מטעמן עד ליום 15 בספטמבר, 2016. בשלב מקדמי זה, קשה להעריך את סיכויי ההליך. עם זאת להערכת החברה בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים יותר סביר מאשר לא כי הבקשה תדחה.
- ה. החל מיום 8 במאי, 2016 מכהן מר אסף שלו כמנכ"ל החברה. ביום 19 במאי, 2016 אושרו תנאי העסקתו של מר שלו, אשר מעניק שירותי ניהול כלליים לחברה באמצעות חברת ניהול בשליטתו. תמורת שירותי הניהול ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים קבועים בסך של 85 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לאחר עשרה חודשי כהונה, ישולמו דמי ניהול חודשיים בסך של 92 אלפי ש"ח. לדמי הניהול החודשיים יתווסף סכום חודשי בגין שימוש ברכב על ידי המנכ"ל. כמו כן, עודכן מנגנון תגמול משתנה לשנים 2016-2017.

F:\W2000\w2000\52063\m\16\C3-IFRS.docx

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2016

בלתי מבוקרים

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים 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 מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 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 31 במרס, 2016 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרס	
	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

14,005	10,706	8,108	מזומנים ושווי מזומנים
31,405	29,527	27,684	לקוחות
10,846	12,125	11,316	חייבים ויתרות חובה
538	500	271	הלוואה לבעל מלון
786	1,541	628	מלאי
<u>57,580</u>	<u>54,399</u>	<u>48,007</u>	

נכסים לא שוטפים

1,834	1,833	1,834	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
1,072	1,000	1,229	הלוואה לבעל מלון
379,573	368,923	377,579	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
9,766	15,097	9,655	רכוש קבוע, נטו
455	214	635	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>392,700</u>	<u>387,067</u>	<u>390,932</u>	
<u>450,280</u>	<u>441,466</u>	<u>438,939</u>	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

2,388	2,344	2,397
24,168	23,506	21,926
24,410	23,651	26,209
50,966	49,501	50,532

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

13,383	15,017	12,680
275,092	255,920	278,204
1,496	1,180	1,454
4,852	10,521	1,402
294,823	282,638	293,740

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)
3,775	3,559	3,775
39,634	39,634	39,634
(42,141)	(37,089)	(51,965)
104,491	109,327	94,667
450,280	441,466	438,939

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.

26 במאי, 2016

גדי הורן סמנכ"ל כספים	אסף שלו 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 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
191,766	38,732	37,964	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(37,510)	(9,047)	(8,339)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(148,630)	(32,996)	(31,673)	עלויות הפעלת בתי מלון
5,626	(3,311)	(2,048)	רווח (הפסד) גולמי
(2,676)	(794)	(853)	הוצאות מכירה ושיווק
(24,513)	(6,999)	(5,198)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,298	1,385	1,391	דמי ניהול מחברות מוחזקות
(8,430)	(2,192)	(1,773)	הוצאות פחת
(5,882)	-	-	הוצאות אחרות
(24,577)	(11,911)	(8,481)	הפסד תפעולי
115	394	128	הכנסות מימון
(1,586)	(178)	(214)	הוצאות מימון
(9,194)	(2,678)	(2,326)	הוצאות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(35,242)	(14,373)	(10,893)	הפסד לפני רווח מחברות מוחזקות
7,456	12,900	(3,450)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(42,698)	(27,273)	(7,443)	הפסד לאחר מסים על ההכנסה
79,066	68,436	(2,381)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
36,368	41,163	(9,824)	רווח נקי (הפסד)
			הפסד כולל אחר:
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(114)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(143)	-	-	חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
36,111	41,163	(9,824)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

תזוננים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

36,368	41,163	(9,824)
--------	--------	---------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

7,456	(* 12,900	(3,450)
8,430	2,192	1,773
(79,066)	(68,436)	2,381
246	44	(42)
381	(139)	114
5,882	-	-
(56,671)	(53,439)	776

מיסים על הכנסה
פחת והפחתות
חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
ירידת ערך נכסים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

3,254	5,132	3,721
605	(412)	(470)
199	(556)	158
284	(379)	(2,242)
(2,796)	(* (3,369)	1,845
1,546	416	3,012

ירידה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(606)	(146)	(157)
1	1	1
(940)	-	-
(1,545)	(145)	(156)
(20,302)	(12,005)	(6,192)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(* סווג מחדש

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 31 במרס	
2015	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(7,380)	(2,180)	(1,591)
(413)	(14)	(251)
(7,793)	(2,194)	(1,842)

רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

95,118	76,161	2,726
(2,323)	(561)	(589)
(12,158)	(12,158)	-
(47,214)	(47,214)	-
33,423	16,228	2,137
5,328	2,029	(5,897)
8,677	8,677	14,005
14,005	10,706	8,108

קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואה מהחברה האם
חלוקת דיבידנד

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 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, 2015.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

א. בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1.1.2016.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש, כאמור לעיל.

בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך 80 אלפי ש"ח ביתרת התחייבויות המסים הנדחים. לפיכך, נרשמה ברבעון הראשון של שנת 2016 בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכנסה בסכום זה בסעיף מיסים על הכנסה.

ב. 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. המרצת 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. המרצת 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. המרצת פתיחה שהוגשה על ידי דנים בקשר עם תנאי האירוח של בעלי השליטה בדנים ובני משפחותיהם במלון.

נכון למועד הגשת הדוחות, הדיונים בהליכים משפטיים המתוארים לעיל, המנוהלים במאוחד, הסתיימו ונמצאים בהמתנה לפסק דין. ככל שיסתיימו הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 80 מליון ש"ח במחזור הכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-330 מליון ש"ח.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (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 בתיק והוא נמצא בשלב של 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.
- ג. ביום 15 במרס, 2016 הפסיקה החברה לנהל את מלון סנטרל פארק באילת עקב סיומו של הסכם הניהול.
- ד. בחודש במרס, 2016 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, וכנגד ארבעה נתבעים נוספים שאינם קשורים לחברה ("המלונות הנתבעים") בקשר עם הפרה, לכאורה, של הוראות חוק איסור הונאה בכשרות, התשמ"ג-1983. הנזק המצרפי לכלל הקבוצה שנגרם, לכאורה, על ידי כל המלונות הנתבעים הוערך על ידי המבקש בסך של 100,900 אלפי ש"ח. על המלונות הנתבעים להגיש את כתבי התביעה מטעמן עד ליום 15 בספטמבר, 2016. בשלב מקדמי זה, קשה להעריך את סיכויי ההליך. עם זאת להערכת החברה בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים יותר סביר מאשר לא כי הבקשה תדחה.
- ה. החל מיום 8 במאי, 2016 מכהן מר אסף שלו כמנכ"ל החברה. ביום 19 במאי, 2016 אושרו תנאי העסקתו של מר שלו, אשר מעניק שירותי ניהול כלליים לחברה באמצעות חברת ניהול בשליטתו. תמורת שירותי הניהול ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים קבועים בסך של 85 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לאחר עשרה חודשי כהונה, ישולמו דמי ניהול חודשיים בסך של 92 אלפי ש"ח. לדמי הניהול החודשיים יתווסף סכום חודשי בגין שימוש ברכב על ידי המנכ"ל. כמו כן, עודכן מנגנון תגמול משתנה לשנים 2016-2017.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אסף שלו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) ל- 31 במרץ, 2016 (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: 26 במאי 2016

אסף שלו,
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, גדי הורן, 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 הראשון של שנת 2016 (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: 26 במאי 2016

גדי הורן,

נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

אומדן שווי הנכס שבנדון לתאריך 31.03.2016, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך השווה ל- **36,630,000 ₪** (שלושים ושישה מיליון שש מאות ושלושים אלף ₪).

אני מסכימה כי מכתב עדכון זה ייכלל בדוח"ות הכספיים של החברה נכון ליום 31.03.2016.

לא ערכתי ביקור נוסף בנכס.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין



לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון,
לתאריך 31 במרץ, 2016 ראו דוח מידי שהחברה פרסמה ביום 26
במאי, 2016, המובא כאן בדרך של הפניה.