

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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 לסיכוני שוק ודרכי ניהולם) (דוח גלאי).

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, 2014 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

כללי

החברה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים, בתחום המלונאות- ניהול בתי מלון (בבעלות או בניהול בלבד) 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, אשר בו גם ב"ס תיכון קולינרי. פעילות זו הינה בהיקפים כספיים לא מהותיים לחברה.

נכון למועד הגשת הדוחות, מונה רשת 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 "רות רימונים" בצפת, מלון "רימונים חוף התמרים" בעכו, מלון "רימונים אופטימה" ברמת-גן, כפר הנופש "רימונים נווה אטי"ב" בנווה אטי"ב, מלון "רימונים המעיין" בנצרת מלון "רימונים ירושלים" ומלון "רויאל רימונים ים המלח".

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים, גורמי סיכון

א. נתונים כלליים אודות ענף המלונאות בתקופת הדוח

מנתוני התאחדות המלונות בישראל לרבעון הראשון של 2014 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים, עלה בשיעור של 2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. סך לינות התיירים גדל בשיעור של 18% וסך לינות הישראלים קטן בשיעור של 11% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים לרבעון הראשון של 2014 עמד על 58%- גידול של 2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

ב. מצב כלכלי

ענף התיירות מושפע ממצב של מיתון והאטה כלכלית, באשר מדובר במוצרים שנחשבים בחלקם מותרות ואין להם ביקוש קשיח. על פי פרסומים שונים, המדדים הכלכליים ממשיכים להצביע על צמיחה במשק הישראלי בשיעור שנתי של כ 3.0% ועל המשך פעילות כלכלית בסביבת אי ודאות גבוהה ברוב הכלכלות משמעותיות בעולם.

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה ברבעון הראשון של 2014

א. נקודות עיקריות ביחס לתוצאות הפעילות:

- ענף המלונאות בכללותו מושפע מעונתיות, אשר בדרך כלל מתבטאת בפעילות חלשה יותר ברבעון הראשון בהשוואה לרבעונים אחרים של השנה.
- הקיטון בתוצאות הרבעון הראשון של 2014 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר משינוי בעיתי חג הפסח אשר בשנת 2013 חל ברבעון הראשון של השנה, ואילו בשנת 2014 חל ברבעון השני,

ב. הסכם ניהול רימונים חוץ התמרים - במהלך הרבעון הראשון של השנה התקשרה החברה בהסכם לניהול מלון חוף התמרים בעכו, הכולל 125 חדרים, אולמות אירועים וקאנטרי קלאב. החברה מנהלת את המלון מיום 1 במאי, 2014. (ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר, 2014, אסמכתא 040732-01-2014, ומיום 19 במרץ, 2014, אסמכתא 01-01-2014-018285).

ג. אומדן שווי נכסים - לדוח התקופתי לשנת 2013 צורפה הערכת שווי מהותית מאוד של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. ליום 31/3/2014 לא חל שינוי מהותי בערכו של הנכס לעומת ערכו ליום 31/12/2013.

ד. הסכם ניהול של רויאל רימונים ים המלח ("רויאל רימונים") - כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 בין החברה לבין הבעלים של המלון מתקיים הליך משפטי בעקבות הודעת הבעלים על סיום הסכם הניהול של רויאל רימונים ("ההודעה"). במסגרת ההליכים המשפטיים ניתן צו מניעה זמני האוסר על הבעלים להפסיק את הסכם הניהול על פי ההודעה. ההליך הועבר, בהסכמת הצדדים, לבית המשפט המחוזי. לפירוט נוסף, ראו דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 25 ביולי, 2013 (אסמכתא מס' 101064-01-2013) ו- 14 באוקטובר, 2013 (אסמכתא 01-165390-2013).

ה. עדכון כתב התחייבות כלפי תאגיד בנקאי - במהלך הרבעון הראשון נחתם על ידי חברת הבת, מלון נפטון בע"מ ("נפטון") כתב התחייבות חדש כלפי בנק הפועלים בע"מ, במסגרתו עודכנו אמות מידה פיננסיות שנפטון נדרשת לעמוד בהן. לפרטים נוספים אודות התחייבות נפטון והתחייבויות החברה בקשר לכך, ראה דיווח מיידי מיום 1/4/2014 (אסמכתא 01-01-2014-033738).

ו. אי עמידה בכללי השימור - ביום 27/1/2014 קיבלה החברה הודעה מהבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), בדבר אי עמידה בכללי השימור, מאחר ששיעור החזקות הציבור

במניות החברה נמוך משיעור של 15%, כנדרש. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 27/1/2014 (אסמכתא 2014-01-025111).

1.3. הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1. מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 31 במרץ, 2014 לסך של 326,436 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 334,482 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 65,424 אלפי ש"ח לעומת 71,615 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013. הקיטון נובע בעיקר מירידה ביתרת הלקוחות.

בנכסים בלתי שוטפים בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים לעומת 31 בדצמבר, 2013 והם הסתכמו לסך של 261,012 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 94,638 אלפי ש"ח לעומת סך של 88,587 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013. הגידול נובע מעלייה בסך של 5,075 אלפי ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ועלייה בסך של 5,496 אלפי ש"ח בספקים ונותני שירותים, עקב גידול ברכישות בסוף הרבעון הראשון לקראת חג הפסח, אשר חל בתחילת הרבעון השני. מנגד, חלה ירידה בסך של 4,520 אלפי ש"ח בזכאים בעיקר עקב תשלום עמלות יתר לסוכנים במהלך התקופה המדווחת.

התחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 116,810 אלפי ש"ח, לעומת 122,712 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013. הקיטון בסך של 5,797 אלפי ש"ח משקף רובו ככולו ירידה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים.

ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 114,988 אלפי ש"ח (כ-35.2% מסך המאזן), לעומת סך של 123,183 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2013 (כ-36.8% מסך המאזן).

1.3.2. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה ברבעון הראשון של 2014, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וכן תוצאות שנת 2013 (לא כולל הכנסות רימונים ירושלים, שבגינן רושמת החברה הכנסות מדמי ניהול בלבד):

שנה שהסתיימה 31/12/2013	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		
	31/3/2013	31/3/2014	
298,131	68,462	58,686	הכנסות ממלונאות
8,640	2,115	2,098	הכנסות מנכסים להשכרה
306,771	70,577	60,784	סה"כ הכנסות
202,772	49,708	46,607	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
152	38	38	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
202,924	49,746	46,645	סה"כ עלויות
103,847	20,831	14,139	רווח גולמי, לפני פחת
34%	30%	23%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(3,276)	(746)	(556)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(25,490)	(5,926)	(5,753)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
75,081	14,159	7,830	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
24%	20%	12%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(59,371)	(14,033)	(14,945)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
15,710	126	(7,115)	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת
(12,804)	(3,396)	(1,488)	הוצאות מימון, נטו
920	920	-	ביטול הפרשה לירידת ערך
2,830	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	-	-	הכנסות אחרות
(408)	-	408	הכנסות (הוצאות) מיסים
6,248	(2,350)	(8,195)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(209)	-	-	(הפסד) אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
6,039	(2,350)	(8,195)	רווח (הפסד) כולל אחר

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 - בתקופת הדוח חל קיטון של 9,776 אלפי ש"ח בהכנסות החברה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, אשר רובו נובע משינוי בעיתוי חג הפסח אשר בשנת 2013 חל ברבעון הראשון של השנה, ואילו בשנת 2014 חל ברבעון השני. עיתוי חג הפסח משפיע הן על שיעורי התפוסה והן על ההכנסה הממוצעת לחדר. בנוסף, חלק מהקיטון בהכנסות החברה נובע מהעברת פעילות "חמי טבריה" לשוכר משנה החל מהרבעון השני בשנת 2013.

עלויות הפעלת בתי מלון הסתכמו ל- 46,607 אלפי ש"ח ברבעון הראשון לעומת 49,708 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, בעקבות ירידה בהכנסות החברה כמפורט לעיל.

תחום השכרת נכסים- 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. ברבעון הראשון של 2014 נבעו לחברה הכנסות מתחום השכרת נכסים בסך של 2,098 אלפי ש"ח, לעומת סך של 2,115 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. לא חל שינוי בעלות הפעלת נכסים להשכרה.

בעקבות האמור לעיל, חלה ירידה של 6,692 אלפי ש"ח ברווח הגולמי השל החברה, אשר הסתכם ל- 14,139 אלפי ש"ח לעומת 20,831 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מכירה ושיווק ברבעון הראשון של השנה קטנו לעומת הרבעון המקביל אשתקד והסתכמו לסך של 556 אלפי ש"ח, לעומת 746 אלפי ש"ח.

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הראשון של השנה קטנו לעומת התקופה המקבילה אשתקד והסתכמו בסך של 5,753 אלפי ש"ח לעומת 5,926 אלפי ש"ח.

הוצאות המימון, נטו ברבעון הראשון של 2014 הסתכמו בסך של 1,488 אלפי ש"ח לעומת 3,396 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נבע בעיקר כתוצאה מירידה בשיעור המדד בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד וכן מקיטון במצבת ההלוואות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון הראשון של 2013 ביטלה החברה הפרשה לירידת ערך, שבוצעה בקשר עם מלון רימונים נווה אטי"ב, בסך של 920 אלפי ש"ח, וזאת לאור שיפור מתמשך בתוצאות העסקיות של המלון ובהסתמך על הערכת שווי.

כתוצאה מכל האמור לעיל מהאמור לעיל, ברבעון הראשון של 2014 רשמה החברה הפסד בסך של 8,195 אלפי ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 2,350 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת.

1.3.3. נדילות ומקורות מימון

ברבעון הראשון של השנה נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 3,844 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 302 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ובהשוואה ל- 21,519 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הראשון של 2014 הסתכמו לסך של 3,133 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה בסך של 86,237 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח היתה רכישת רכוש קבוע בסך של 3,097 אלפי ש"ח, לעומת מכירת מלון גלי כנרת בסך של 90,100 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 322 אלפי ש"ח בהשוואה למזומנים, נטו, ששימשו לפעילות מימון בסך של 73,404 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. פעילות המימון של החברה כללה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של 4,680

אלפי ש"ח מחד, ומנגד- קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של 5,002 אלפי ש"ח, לעומת פרעון מוקדם של הלוואות לתאגיד בנקאי בעקבות מכירת מלון גלי כנרת.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

אין שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2013.

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), שושי צאיג (דח"צית), אלי כהן, 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) שושי צאיג- יו"ר הוועדה (2) ארז נבון (3) יגאל חברוני.

אישור הדוח הכספי לתאריך 31 במרץ, 2014 היה כרוך בשתי ישיבות, כמפורט להלן:

(1) ישיבה של ועדת הביקורת מיום 21 במאי, 2014, 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 25 במאי, 2014, אשר בה נדונו ואושרו הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון האמורה נכחו ה"ה: סמדר נמרודי-רינות, אלי כהן, שמשון מרפוגל, ארז נבון, שושי צאיג.

2.2. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2013.

2.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2013.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 12/5/2014 דיווחה החברה על ניהול משא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם למכירת 66.67% מזכויותיה של החברה הבת, מלון נפטון בע"מ, במקרקעי מלון רימונים אילת (לרבות המלון והחזית המסחרית). לפרטים ראה הדיווח המיידית כאמור (אסמכתא 2014-01-061806).

3.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2013.

3.3. 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.

4. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013, החברה הינה הבעלים של נכס אחד שמהווה נדל"ן להשקעה- החזית 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 31.12.2013	שנת 2014				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס- 100%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
86,340	-	-	-	86,340	שווי הנכס
8,488	-	-	-	8,471	NOI בתקופה
2,830	-	-	-	-	רווח שיערוך בתקופה
100%	-	-	-	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
9.8%	-	-	-	9.8%	שיעור תשואה
448	-	-	-	447	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
86,340	-	-	-	86,340	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

25 במאי, 2014

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2014

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2014

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
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 2014 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 2013	ליום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

14,656	30,907	15,689	מזומנים ושווי מזומנים
44,653	42,578	35,507	לקוחות
10,201	13,616	11,709	חייבים ויתרות חובה
-	2,400	-	חייבים בגין מכירת מלון
2,105	2,282	2,519	מלאי
<u>71,615</u>	<u>91,783</u>	<u>65,424</u>	

נכסים לא שוטפים

3,052	4,159	3,059	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
86,340	83,510	86,340	נדל"ן להשקעה
173,020	180,522	171,205	רכוש קבוע, נטו
455	744	408	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>262,867</u>	<u>268,935</u>	<u>261,012</u>	
<u><u>334,482</u></u>	<u><u>360,718</u></u>	<u><u>326,436</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

28,984	28,499	34,059
28,972	32,594	34,468
30,631	29,524	26,111
-	21,072	-
<u>88,587</u>	<u>111,689</u>	<u>94,638</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

119,886	131,989	114,459
2,098	1,926	2,031
320	320	320
408	-	-
<u>122,712</u>	<u>134,235</u>	<u>116,810</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
הכנסות שכר דירה מראש
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
(23,233)	(31,622)	(31,428)
<u>123,183</u>	<u>114,794</u>	<u>114,988</u>
<u>334,482</u>	<u>360,718</u>	<u>326,436</u>

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 המאוחדים.

25 במאי, 2014

איתן גז
סמנכ"ל כספים

ערן קויאטק
מנהל כללי

סמדר נמרודי - רינות
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	[למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]		
306,771	70,577	60,784	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון הוצאות שכר דירה לבעלי מלוונות בניהול עלויות הפעלת בתי מלון
(40,562)	(9,850)	(9,950)	
(202,924)	(49,746)	(46,645)	
63,285	10,981	4,189	רווח גולמי
2,830	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות פחת ביטול הפרשה לירידת ערך
(3,276)	(746)	(556)	
(25,490)	(5,926)	(5,753)	
(18,809)	(4,183)	(4,995)	
920	920	-	
19,460	1,046	(7,115)	רווח (הפסד) תפעולי
313	36	25	הכנסות מימון
(13,117)	(3,432)	(1,513)	הוצאות מימון
6,656	(2,350)	(8,603)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
408	-	(408)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
6,248	(2,350)	(8,195)	רווח נקי (הפסד)
			הפסד כולל אחר:
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(209)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
6,039	(2,350)	(8,195)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.28	(0.11)	(0.37)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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
123,183	(23,233)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
(8,195)	(8,195)	-	-	-	-	-
<u>114,988</u>	<u>(31,428)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)</u>						
סה"כ הפסד כולל						
<u>יתרה ליום 31 במרס, 2014</u>						
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
117,144	(29,272)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
(2,350)	(2,350)	-	-	-	-	-
<u>114,794</u>	<u>(31,622)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)</u>						
סה"כ הפסד כולל						
<u>יתרה ליום 31 במרס, 2013</u>						
מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
117,144	(29,272)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
6,248	6,248	-	-	-	-	-
(209)	(209)	-	-	-	-	-
6,039	6,039	-	-	-	-	-
<u>123,183</u>	<u>(23,233)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2013</u>						
רווח נקי						
סה"כ הפסד כולל אחר						
סה"כ רווח כולל						
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013</u>						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

6,248	(2,350)	(8,195)	רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
408	-	(408)	מיסים נדחים, נטו
(920)	(920)	-	ביטול הפרשה לירידת ערך
18,809	4,183	4,995	פחת והפחתות
(2,830)	-	-	עליית ערך של נדל"ן להשקעה
113	150	(67)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
9,383	1,746	24	הוצאות מימון, נטו
24,963	5,159	4,544	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
628	2,703	9,146	ירידה בלקוחות
648	(2,767)	(1,508)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(173)	(350)	(414)	עלייה במלאי
(906)	2,716	5,496	עלייה (ירידה) בספקים ונתני שירותים
(784)	(1,891)	(3,268)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(587)	411	9,452	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
(9,148)	(2,921)	(1,958)	ריבית ששולמה
43	3	1	ריבית שהתקבלה
(9,105)	(2,918)	(1,957)	
21,519	302	3,844	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

92,500	90,100	-	תמורה ממכירת מלון
549	(585)	-	פרעון פקדון משועבד בבנק, נטו
(9,899)	(3,126)	(3,097)	רכישת רכוש קבוע
(214)	(152)	(36)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
<u>82,936</u>	<u>86,237</u>	<u>(3,133)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

22,500	22,500	5,002	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(89,184)	(75,477)	(4,680)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(35,155)	(15,000)	-	פרעון הלוואה לחברה אם
(5,732)	(5,427)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>(107,571)</u>	<u>(73,404)</u>	<u>322</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(3,116)	13,135	1,033	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>17,772</u>	<u>17,772</u>	<u>14,656</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>14,656</u>	<u>30,907</u>	<u>15,689</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2014 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, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. 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.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

1. פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן - הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום. הפרשנות מיושמת למפרע.

ליישום הפרשנות לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תיקונים ל- IAS 32 - מכשירים פיננסיים: הצגה, בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

ה-IASB פירסם תיקונים ל- IAS 32 (להלן - התיקונים ל- IAS 32) בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז" (להלן - הזכות לקזז). התיקונים ל- IAS 32 קובעים, בין היתר, כי הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. כמו כן, התיקונים ל- IAS 32 קובעים שעל מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה. ההשפעה של יישום התיקונים על החברה לא היתה מהותית.

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:

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

פעילות נוספת, הכוללת את פעילות מכללת רימונים ללימוד מלונאות, הינה בהיקפים לא מהותיים לחברה ונכללת "בפעילות אחרת".

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מלונאות	נכסים להשכרה	פעילות אחרת	סה"כ	
אלפי ש"ח				
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2014 (בלתי מבוקר)</u>				
57,360	2,098	1,326	60,784	הכנסות
(8,977)	2,060	210	(6,707)	רווח (הפסד) מגזרי
			(1,488)	הוצאות מימון, נטו
			(8,195)	סה"כ הפסד כולל לפני מסים על ההכנסה
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2013 (בלתי מבוקר)</u>				
67,237	2,115	1,225	70,577	הכנסות
(1,190)	2,077	159	1,046	רווח (הפסד) מגזרי
			(3,396)	הוצאות מימון, נטו
			(2,350)	סה"כ הפסד כולל לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת ש"ח	סה"כ
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)</u>			
הכנסות	8,640	4,599	306,771
רווח (הפסד) מגזרי	11,318	365	19,460
הוצאות מימון, נטו			(12,804)
רווח לפני מסים על ההכנסה			6,656

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הסכם לניהול מלון חוף התמרים בעכו

ביום 17 בפברואר, 2014 התקשרה החברה עם חוף התמרים עכו בע"מ ("הבעלים") בהסכם לניהול מלון חוף התמרים בעכו, הכולל 125 חדרים, אולמות אירועים וקאנטרי קלאב.

תקופת הניהול הינה ל- 5 שנים מיום 1 במאי 2014, כאשר לחברה זכות להאריך את התקופה ב- 5 שנים נוספות (להלן: "תקופת הניהול").

בהתאם להוראות הסכם הניהול, תשלם החברה לבעלים דמי שכירות שנתיים בסיסיים, או שיעור קבוע מסך ההכנסות הכולל של המלון- לפי הגבוה מביניהם. בהתקיימות תנאים מסוימים כפי שנקבע בהסכם הניהול, ישולמו דמי שכירות מופחתים.

ב. אמות מידה פיננסיות

ביום 27 במרס, 2014 החברה וחברת הבת, מלון נפטון בע"מ ("נפטון") התחייבו כלפי בנק הפועלים בע"מ, בקשר עם אשראי בהיקף של כ- 125 מיליון ש"ח, כלהלן:

1. נפטון התחייבה כי לא יחול בה שינוי מבנה (כגון: מיזוג פיצול, או כל פעולה שתוצאתה רכישה של נכסים והתחייבויות של תאגיד אחר שלא במהלך עסקים רגיל וכיו"ב) ביחס למצב נכון למועד החתימה על כתב ההתחייבות, ללא הסכמת הבנק.

2. החברה התחייבה כי לא יחול שינוי שליטה בנפטון, ללא הסכמת הבנק מראש. החברה ונפטון הסכימו כי במקרה של שינוי שליטה בנפטון או בחברה, ללא הסכמת הבנק, הדבר ייחשב הפרה של כתב ההתחייבות על ידי נפטון, והבנק יהיה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי.

3. נפטון התחייבה למסור לבנק הודעה על הליכים משפטיים מהותיים, וכמו כן- למסור לבנק נתונים כספיים, דוחות ומידע כמקובל.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. אמות מידה פיננסיות (המשך)

4. נפטון והחברה התחייבו כי נפטון לא תעמיד הלוואות לחברה ו/או לחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ו/או כל גוף קשור אליה, כהגדרת מונח זה בכתב ההתחייבות, לא תעביר כספים בכל דרך אחרת ולא תפרע בכל דרך הלוואות בעלים, ככל שקיימות ו/או עתידיות, ללא קבלת הסכמת הבנק, כל עוד נפטון חייבת סכומים כלשהם לבנק. כמו כן, החברה התחייבה שכל זכויות נפטון כלפיה בקשר עם הלוואות בעלים, ככל שהועמדו או יועמדו, נחותות ביחס לזכויות של הבנק.
5. למרות האמור בסעיף 4 לעיל, נפטון תהיה רשאית בתנאים שנקבעו בכתב ההתחייבות, להעמיד הלוואות לחברות בנות שלה. כמו כן, נפטון רשאית לשלם דמי ניהול לחברה, כהגדרתם בכתב ההתחייבות, ללא צורך באישור הבנק.
6. נפטון התחייבה שלא לבצע חלוקה כלשהיא, כהגדרתה בחוק החברות התשנ"ט-1999, לרבות של דיבידנד, ללא הסכמת הבנק מראש.
7. בנוסף, נפטון התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות, כמפורט להלן:
 - 7.1 יחס LTV - היחס בין: (1) החוב הפיננסי לבנק, נכון למועד הבדיקה הרלוונטי, לבין (2) הסכום הכולל של שווי כבטוחה לאשראי של המלון והחזית המסחרית (על פי הערכות שמאי) לא יעלה בכל עת על 0.65;
 - 7.2 יחס כיסוי תיאורטי לתשלומי קרן וריבית- היחס בין: (1) ה- EBITDA (לפני תשלום דמי ניהול) לבין- (2) הסכום המצטבר של התשלומים על חשבון קרן וריבית שעל החברה היה לפרוע לבנק במהלך 12 החודשים שתחילתם במועד הבדיקה הרלוונטי על פי לוח סילוקין תיאורטי; לא יפחת בכל עת מ- 1.25;
 - 7.3 יחס כיסוי- היחס בין (1) ה- EBITDA, בתוספת עודפי דמי הניהול (כהגדרת מונח זה לעיל) לבין - (2) חלויות שוטפות של חוב לבנק; לא יפחת בכל עת מ- 1;
 - 7.4 היחס בין (1) ה- EBITDA (לפני תשלום דמי ניהול), לבין - (2) חלויות שוטפות של חוב לבנק; לא יפחת בכל עת מ- 1.1;
8. כתב התחייבות זה מחליף כתב התחייבות קודם שנחתם על ידי נפטון.

ליום 31 במרס, 2014 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות החדשות.

באור 6: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם למכירת 66.67% מזכויותיה של החברה הבת, מלון נפטון בע"מ, במקרקעי מלון רימונים אילת (לרבות המלון והחזית המסחרית) (להלן: "הסכם המכירה" ו- "הנכס", בהתאמה), לאיסתא נכסים בע"מ, חברה בת של איסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ (להלן: "איסתא").

הסכם המכירה משקף שווי נכס של 300 מליון ש"ח, כך שהתמורה שתשולם על ידי איסתא, ככל שהמשא ומתן יתגבש לכדי הסכם מחייב, הינה בסך 200 מליון ש"ח, והחברה צופה שתרום רווח לפני מס בסך של כ- 80 מליון ש"ח.

במקביל, מתנהל בין הצדדים משא ומתן לחתימה על הסכם ניהול, בד בבד עם הסכם המכירה וכתנאי לחתימה עליו, כך שמלון רימונים אילת ינוהל על ידי החברה, באמצעות רשת מלונות רימונים, תמורת תשלום דמי שכירות שנתיים מוסכמים.

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2014

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2014 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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, 2014 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

6,489	19,893	6,772	מזומנים ושווי מזומנים
29,430	26,965	22,873	לקוחות
9,454	12,637	10,311	חייבים ויתרות חובה
833	692	1,214	מלאי
<u>46,206</u>	<u>60,187</u>	<u>41,170</u>	

נכסים לא שוטפים

1,824	1,809	1,829	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
286,948	264,857	285,833	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות
14,286	14,396	14,975	מוניטין
436	705	388	רכוש קבוע, נטו
			נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>303,494</u>	<u>281,767</u>	<u>303,025</u>	
<u>349,700</u>	<u>341,954</u>	<u>344,195</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 2013	ליום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

1,019	1,000	3,012
19,284	21,197	22,866
19,441	17,621	16,466
-	21,072	-
<u>39,744</u>	<u>60,890</u>	<u>42,344</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

14,911	15,328	14,575
170,397	149,533	171,307
1,057	1,409	981
408	-	-
<u>186,773</u>	<u>166,270</u>	<u>186,863</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
(23,233)	(31,622)	(31,428)
<u>123,183</u>	<u>114,794</u>	<u>114,988</u>
<u>349,700</u>	<u>341,954</u>	<u>344,195</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.

25 במאי, 2014

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 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
167,978	39,975	35,320	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(34,241)	(8,275)	(8,360)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(118,704)	(29,999)	(27,639)	עלויות הפעלת בתי מלון
15,033	1,701	(679)	רווח (הפסד) גולמי
(2,916)	(691)	(474)	הוצאות מכירה ושיווק
(20,438)	(4,738)	(4,696)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,663	1,937	1,561	דמי ניהול מחברות מוחזקות
(5,119)	(875)	(1,446)	הוצאות פחת
(1,777)	(2,666)	(5,734)	הפסד תפעולי
243	11	15	הכנסות מימון
(2,583)	(1,060)	(192)	הוצאות מימון
(4,328)	(1,260)	(1,190)	הוצאות מימון בגין הלוואות מחברות מוחזקות
(8,445)	(4,975)	(7,101)	
408	-	(408)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(8,853)	(4,975)	(6,693)	הפסד לאחר מסים על ההכנסה
15,101	2,625	(1,502)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
6,248	(2,350)	(8,195)	רווח נקי (הפסד)
			הפסד כולל אחר:
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(164)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(45)	-	-	חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
6,039	(2,350)	(8,195)	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 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

6,248	(2,350)	(8,195)
-------	---------	---------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

408	-	(408)
5,119	875	1,446
(15,101)	(2,625)	1,502
(404)	112	(76)
662	747	(2)
(9,316)	(891)	2,462

מיסים נדחים
פחת והפחתות
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(549)	1,916	6,557
703	(2,480)	(857)
(344)	(203)	(381)
(264)	1,649	3,582
(15,120)	(16,940)	(2,910)
(15,574)	(16,058)	5,991

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(1,038)	(557)	(157)
2	1	-
(1,036)	(556)	(157)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

(19,678)	(19,855)	101
----------	----------	-----

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(6,066)	(2,258)	(2,057)
(207)	(150)	(30)
(6,273)	(2,408)	(2,087)

רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

91,345	(*) 80,141	523
15,000	15,000	2,000
(42,607)	(41,842)	(254)
(35,155)	(15,000)	-
(5,424)	(5,424)	-
23,159	32,875	2,269
(2,792)	10,612	283
9,281	9,281	6,489
6,489	19,893	6,772

קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואה מחברה אם
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* סווג מחדש

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2014 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, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2013, למעט האמור בסעיף ב' להלן:

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן – הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום. הפרשנות מיושמת למפרע.

ליישום הפרשנות לראשונה לא היתה השפעה מהותית על המידע הכספי הנפרד.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הסכם לניהול מלון חוף התמרים בעכו

ביום 17 בפברואר, 2014 התקשרה החברה עם חוף התמרים עכו בע"מ ("הבעלים") בהסכם לניהול מלון חוף התמרים בעכו, הכולל 125 חדרים, אולמות אירועים וקאנטרי קלאב.

תקופת הניהול הינה ל- 5 שנים מיום 1 במאי 2014, כאשר לחברה זכות להאריך את התקופה ב- 5 שנים נוספות (להלן: "תקופת הניהול").

בהתאם להוראות הסכם הניהול, תשלם החברה לבעלים דמי שכירות שנתיים בסיסיים, או שיעור קבוע מסך ההכנסות הכולל של המלון- לפי הגבוה מביניהם. בהתקיימות תנאים מסוימים כפי שנקבע בהסכם הניהול, ישולמו דמי שכירות מופחתים.

ב. אמות מידה פיננסיות

ביום 27 במרס, 2014 החברה וחברת הבת, מלון נפטון בע"מ ("נפטון") התחייבו כלפי בנק הפועלים בע"מ, בקשר עם אשראי בהיקף של כ- 125 מליון ש"ח, כלהלן:

1. נפטון התחייבה כי לא יחול בה שינוי מבנה (כגון: מיזוג פיצול, או כל פעולה שתוצאתה רכישה של נכסים והתחייבויות של תאגיד אחר שלא במהלך עסקים רגיל וכיו"ב) ביחס למצב נכון למועד החתימה על כתב ההתחייבות, ללא הסכמת הבנק.

2. החברה התחייבה כי לא יחול שינוי שליטה בנפטון, ללא הסכמת הבנק מראש. החברה ונפטון הסכימו כי במקרה של שינוי שליטה בנפטון או בחברה, ללא הסכמת הבנק, הדבר ייחשב הפרה של כתב ההתחייבות על ידי נפטון, והבנק יהיה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מידי.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)ב. אמות מידה פיננסיות (המשך)

3. נפטון התחייבה למסור לבנק הודעה על הליכים משפטיים מהותיים, וכמו כן - למסור לבנק נתונים כספיים, דוחות ומידע כמקובל.
4. נפטון והחברה התחייבו כי נפטון לא תעמיד הלוואות לחברה ו/או לחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ו/או כל גוף קשור אליה, כהגדרת מונח זה בכתב ההתחייבות, לא תעביר כספים בכל דרך אחרת ולא תפרע בכל דרך הלוואות בעלים, ככל שקיימות ו/או עתידיות, ללא קבלת הסכמת הבנק, כל עוד נפטון חייבת סכומים כלשהם לבנק. כמו כן, החברה התחייבה שכל זכויות נפטון כלפיה בקשר עם הלוואות בעלים, ככל שהועמדו או יועמדו, נחותות ביחס לזכויות של הבנק.
5. למרות האמור בסעיף 4 לעיל, נפטון תהיה רשאית בתנאים שנקבעו בכתב ההתחייבות, להעמיד הלוואות לחברות בנות שלה. כמו כן, נפטון רשאית לשלם דמי ניהול לחברה, כהגדרתם בכתב ההתחייבות, ללא צורך באישור הבנק.
6. נפטון התחייבה שלא לבצע חלוקה כלשהיא, כהגדרתה בחוק החברות התשנ"ט-1999, לרבות של דיבידנד, ללא הסכמת הבנק מראש.
7. בנוסף, נפטון התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות, כמפורט להלן:
- 7.1 יחס LTV - היחס בין: (1) החוב הפיננסי לבנק, נכון למועד הבדיקה הרלוונטי, לבין (2) הסכום הכולל של שווי כבטוחה לאשראי של המלון והחזית המסחרית (על פי הערכות שמאי) לא יעלה בכל עת על 0.65;
- 7.2 יחס כיסוי תיאורטי לתשלומי קרן וריבית - היחס בין: (1) ה- EBITDA (לפני תשלום דמי ניהול) לבין - (2) הסכום המצטבר של התשלומים על חשבון קרן וריבית שעל החברה היה לפרוע לבנק במהלך 12 החודשים שתחילתם במועד הבדיקה הרלוונטי על פי לוח סילוקין תיאורטי; לא יפחת בכל עת מ- 1.25;
- 7.3 יחס כיסוי - היחס בין (1) ה- EBITDA, בתוספת עודפי דמי הניהול (כהגדרת מונח זה לעיל) לבין - (2) חלויות שוטפות של חוב לבנק; לא יפחת בכל עת מ- 1;
- 7.4 היחס בין (1) ה- EBITDA (לפני תשלום דמי ניהול), לבין - (2) חלויות שוטפות של חוב לבנק; לא יפחת בכל עת מ- 1.1;
8. כתב התחייבות זה מחליף כתב התחייבות קודם שנחתם על ידי נפטון.

ליום 31 במרס, 2014 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות החדשות.

4. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם למכירת 66.67% מזכויותיה של החברה הבת, מלון נפטון בע"מ, במקרקעי מלון רימונים אילת (לרבות המלון והחזית המסחרית) (להלן: "הסכם המכירה" ו-"הנכס", בהתאמה), לאיסתא נכסים בע"מ, חברה בת של איסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ (להלן: "איסתא").

הסכם המכירה משקף שווי נכס של 300 מליון ש"ח, כך שהתמורה שתשולם על ידי איסתא, ככל שהמשא ומתן יתגבש לכדי הסכם מחייב, הינה בסך 200 מליון ש"ח, והחברה צופה שתרושום רווח לפני מס בסך של כ- 80 מליון ש"ח.

במקביל, מתנהל בין הצדדים משא ומתן לחתימה על הסכם ניהול, בד בבד עם הסכם המכירה וכתנאי לחתימה עליו, כך שמלון רימונים אילת ינוהל על ידי החברה, באמצעות רשת מלונות רימונים, תמורת תשלום דמי שכירות שנתיים מוסכמים.

F:\W2000\w2000\52063\m\14\3-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- 31 במרץ, 2014 (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: 25 במאי 2014

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 הראשון של שנת 2014 (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: 25 במאי 2014

איתן גז,

נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דוח מיידית שהחברה פרסמה ביום 25 במאי, 2014, המובא כאן בדרך של הפניה.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 20.05.2014
סימוכין: 648-14

לכבוד
חברת מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הנדון: חזית מסחרית, מלון "רימונים", אילת
עדכון שווי נכון ליום 31.03.2014

הנכס שבנדון הוערך על ידי בהערכה מלאה נכון ליום 31.12.2013 לצורך דיווח בספרי החברה.

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

לא ערכתי ביקור נוסף בנכס.

קיבלתי מהחברה אישור כי נתוני השכירות לא השתנו ביחס לנתונים שהתקבלו נכון ליום 31.12.2013.

שיעורי ההיוון נותרו ללא שינוי ביחס להערכה הקודמת.

עפ"י תחשיבי, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 31.03.2014, ביחס לאומדן השווי ליום 31.12.2013.

אני מסכימה כי מכתב עדכון זה ייכלל בדוח"ות הכספיים של החברה נכון ליום 31.03.2014.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

