



מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 לסיכוני 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 לתקופה של שלושה חודשים (להלן גם: **"תקופת הדוח"**) שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2015 על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) 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 וקוליניריה במתחם רימונים מינרל טבריה (במתחם גם בי"ס תיכון קולינירי) 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 הדוח

מנתוני התאחדות המלונות בישראל לרבעון הראשון של 2015 עולה כי סך הלינות בבתי המלון בישראל של תיירים וישראלים, ירד בשיעור של 10% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. סך לינות התיירים ירד בשיעור של 28% וסך לינות הישראלים עלה בשיעור של 10% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים לרבעון הראשון של 2015 עמד על 51.8% לעומת 58% ברבעון המקביל אשתקד.

ב. השפעות מצב כלכלי ובטחוני

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. בחודשים הראשונים של שנת 2015 המצב מחמיר ומשקף את ההשפעה המתמשכת של ביטולים ועצירת ההזמנות מחו"ל, דבר שהתבטא בירידה של 51% בלינות התיירים באילת, 44% בים המלח, 32% בנצרת ו- 31% בטבריה. גם בירושלים ונתניה ישנה ירידה משמעותית בלינות התיירים. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון היו אירועים בטחוניים בגבול הצפון שגרמו למתיחות, אשר גרמה לביטולי הזמנות במלון רות רימונים בצפת ורימונים חרמון בנווה אטי"ב.

כמו כן, החל מהמחצית השנייה של 2014 חלה ירידה משמעותית בהיקף התיירות מרוסיה. האזורים שנפגעו בצורה משמעותית מירידה זו הם אילת וים המלח.

ג. 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 מבוסס 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 התיירות הנכנסת במלונות הרשת ירד ב- 32% לעומת התקופה המקבילה בשנה קודמת. עקב כך, חל קיטון ברווח התפעולי וברווח הנקי של החברה במחצית השנייה של שנת 2014.
- שיעור התפוסה במלונות רשת רימונים ברבעון הראשון של השנה עמד על 58% לעומת 67% בשנה קודמת. הקיטון בשיעור התפוסות נובע בעיקר מירידה בלינות תיירים במלונות הרשת בעקבות מבצע "צוק איתן" והמשבר ברוסיה.
- הכנסות אחרות- בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות אחרות בסך כולל של 69,117 אלפי ש"ח, הנובע מכירת 66.67% ממלון רימונים אילת (ראה סעיפים 1.2 ב' להלן).
- החברה רשמה ברבעון הראשון של שנת 2015 רווח נקי בסך של 41,163 אלפי ש"ח, לעומת הפסד בסך של 8,195 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנת 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 דיווחי החברה מתאריכים: 29 באוקטובר, 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-183147) ו-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 31/3/2015 לא חל שינוי מהותי בערכו של הנכס לעומת ערכו ליום 31/12/2014. נכון למועד הדוחות החברה הינה הבעלים של שלישי מהחזית המסחרית, וזאת עקב השלמת עסקת רימונים אילת כמפורט לעיל.

- ה. הליכים משפטיים בקשר עם הסכם ניהול של רויאל רימונים ים המלח - ראה ביאור 20(א)(3) בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/2014. נכון למועד הגשת הדוחות הסתיים שלב ההוכחות לגבי הליכים המתוארים בס"ק א, ג, ו-ה, המנוהלים במאוחד, והתיקים עומדים בשלב הגשת סיכומים. ככל שיסתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 85 מיליון ש"ח במחזור ההכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-360 מיליון ש"ח.
- ו. הסכמי מימון והתחייבויות כלפי תאגידים בנקאיים - ראו ביאור 5' לדוחות הכספיים לתאריך 31/3/2015. ביום 31 במרץ, 2015 קיבלה החברה מתאגיד בנקאי כתב ויתור בקשר עם אי עמידה בתניה פיננסית של יחס חוב ל- EBITDA – ראו פירוט ביאור 5' לדוחות הכספיים.
- ז. ביום 9 במרץ, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 48 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 26 במרץ, 2015.

1.3. הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1. מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 31 במרץ, 2015 לסך של 297,514 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 374,417 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 135,881 אלפי ש"ח לעומת 221,747 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014 - קיטון בסך של 85,866 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 20,773 אלפי ש"ח הנובע בעיקר מתשלום שכר דירה מראש ותשלום מקדמה למס שבח, וכן גידול ביתרת המזומנים בסך של 23,485 אלפי ש"ח הנובע מקבלת תמורת מכירת 66.67% ממלון נפטון.

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 161,633 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 90,243 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 מהלוואות החברה מהתמורה שהתקבלה מעסקת מכירת 66.67% מלון רימונים אילת.

התחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 97,944 אלפי ש"ח, לעומת 93,200 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014. הגידול נובע מגידול ביתרת העתודה למס ומנגד ירידה של 5,855 אלפי ש"ח בהלוואות מתאגידים בנקאיים.

ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 109,327 אלפי ש"ח (כ-36.7% מסך המאזן), לעומת סך של 115,378 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2014 (כ-30.8% מסך המאזן).

1.3.2. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה ברבעון הראשון של 2015, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וכן תוצאות שנת 2014 (לא כולל הכנסות רימונים ירושלים, שבגינן רושמת החברה הכנסות מדמי ניהול בלבד):

שנה שהסתיימה 31/12/2014	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		
	31/3/2014	31/3/2015	
306,972	58,686	60,808	הכנסות ממלונאות
9,125	2,098	2,223	הכנסות מנכסים להשכרה
316,097	60,784	63,031	סה"כ הכנסות
221,831	46,607	51,839	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
213	38	42	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
222,044	46,645	51,881	סה"כ עלויות
94,053	14,139	11,150	רווח גולמי, לפני פחת
30%	23%	17%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(2,787)	(556)	(818)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(27,833)	(5,753)	(8,228)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
63,433	7,830	2,104	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
20%	13%	3%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(62,940)	(14,945)	(15,935)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
493	(7,115)	(13,831)	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת
(8,635)	(1,488)	(1,223)	הוצאות מימון, נטו
9,204	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-11,888	-	69,117	הכנסות אחרות
2,986	408	(12,900)	הוצאות מיסים
(7,840)	(8,195)	41,163	רווח נקי (הפסד)
	-	-	הפסד כולל אחר
(7,840)	(8,195)	41,163	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 ברבעון הראשון של 2015, גדלו בסך של 2,122 אלפי ש"ח בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. ללא הכנסות מלון רימונים חוץ התמרים אשר לא פעל בכל שנת 2014, הקיטון בהכנסות החברה של מלונות שפעלו בצורה מלאה בתקופות הדיווח הינו בסך של 4,382 אלפי ש"ח. הירידה בהכנסות החברה הנה בעקבות ההשפעה השלילית

המתמשכת של מבצע צוק איתן והאירועים הבטחוניים על מלונות החברה, והשפעת המשבר הכלכלי ברוסיה כפי שתואר לעיל.

עלויות הפעלת בתי מלון (כולל מלון רימונים חוף התמרים) הסתכמו ברבעון הראשון של 2015 ל- 51,839 אלפי ש"ח לעומת 46,607 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת. הגידול בתקופה המדווחת נובע מהגידול בפעילות עקב צירופו של מלון רימונים חוף התמרים.

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 לא חלו שינויים משמעותיים ברבעון הראשון של השנה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והן הסתכמו ל- 2,223 אלפי ש"ח.

ברבעון הראשון של השנה רשמה החברה רווח גולמי, לפני פחת, בסך של 11,150 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי בסך של 14,139 אלפי ש"ח ברבעון הראשון בשנה קודמת. הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר מהמשך הירידה בתיירות הנכנסת, ההשפעה השלילית של האירועים הביטחוניים ב- 2014 והמשבר הכלכלי ברוסיה.

הוצאות מכירה ושיווק, ברבעון הראשון של 2015 הסתכמו לסך של 818 אלפי ש"ח לעומת 556 אלפי ש"ח בשנה קודמת.

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הראשון של 2015 הסתכמו לסך של 8,228 אלפי ש"ח לעומת 5,753 אלפי ש"ח ברבעון הראשון של 2014, הגידול נובע בעיקר מגידול בהפרשה לחובות מסופקים.

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות אחרות בסך של 69,117 אלפי ש"ח, המשקפות רווח הון בעקבות עסקת רימונים אילת.

כתוצאה מהאמור לעיל, ברבעון הראשון של השנה רשמה החברה רווח מפעולות רגילות לפני פחת, מימון ואחרות, בסך של 2,104 אלפי ש"ח לעומת 7,830 אלפי ש"ח ברבעון הראשון בשנת 2014.

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 1,223 אלפי ש"ח לעומת 1,488 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

כתוצאה מכל האמור לעיל, ברבעון הראשון של החברה נבע לחברה רווח נקי בסך של 41,163 אלפי ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 8,195 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון

ברבעון הראשון של השנה נגרם לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 30,068 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים חיובי מפעילות שוטפת של 3,844 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ובהשוואה לתזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 1,945 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014.

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה ברבעון הראשון של 2015 הסתכמו לסך של 177,979 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה בסך של 3,133 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. 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 124,426 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון בסך של 322 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. פעילות המימון של החברה כללה בעיקר פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של 65,054 אלפי ש"ח לעומת קבלת הלוואות בסך של 36,138 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

לאחר תאריך המאזן, אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענקים מיוחדים למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל הכספים של החברה, אשר טעונים את אישור האסיפה הכללית של החברה. לפירוט נוסף ראה דיווח מידי מתאריך 21/5/2015.

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), 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, 2015 היה כרוך בשתי ישיבות, כמפורט להלן:

(1) ישיבה של ועדת הביקורת מיום 18 במאי, 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 21 במאי, 2015, אשר בה נדונו ואושרו הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון האמורה נכחו ה"ה: סמדר נמרודי-רינות, שמשון מרפוגל, רון ויסברג, יעל ברנט- נמרודי, ארז נבון, שושי צאיג.

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 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 2014, החברה הינה הבעלים של נכס אחד שמהווה נדל"ן להשקעה- החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת (להלן: "החזית המסחרית"). לאחר תאריך המאזן הושלמה עסקת רימונים אילת, כך שנכון 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	שווי הנכס
8,912	-	-	-	2,908	NOI בתקופה
9,204	-	-	-	-	רווח שיערוך בתקופה
100%	-	-	-	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
8.4%	-	-	-	8.3%	שיעור תשואה
5,696	-	-	-	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

21 במאי, 2015

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2015

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 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	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-13	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 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 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

16,765	15,689	40,250	מזומנים ושווי מזומנים
50,626	35,507	40,731	לקוחות
-	-	7,300	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי (ראה באור א5)
23,213	11,709	43,986	חייבים ויתרות חובה
500	-	500	הלוואה לבעל מלון
2,136	2,519	3,114	מלאי
<u>93,240</u>	<u>65,424</u>	<u>135,881</u>	
128,507	-	-	נכסים המוחזקים למכירה (ראה באור א5)
<u>221,747</u>	<u>65,424</u>	<u>135,881</u>	

נכסים לא שוטפים

1,379	-	-	מסים נדחים
3,067	3,059	14,126	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי (ראה באור א5)
1,000	-	1,000	הלוואה לבעל מלון
35,197	86,340	35,197	נדל"ן להשקעה
111,738	171,205	111,067	רכוש קבוע, נטו
289	408	243	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>152,670</u>	<u>261,012</u>	<u>161,633</u>	
<u>374,417</u>	<u>326,436</u>	<u>297,514</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

78,766	34,059	18,151	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואה מחברה אם
34,691	34,468	34,726	
40,224	26,111	37,366	
12,158	-	-	
<u>165,839</u>	<u>94,638</u>	<u>90,243</u>	

התחייבויות לא שוטפות

90,595	114,459	84,740	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות בשל הטבות לעובדים הכנסות שכר דירה מראש מסים נדחים
2,217	2,031	2,295	
388	320	388	
-	-	10,521	
<u>93,200</u>	<u>116,810</u>	<u>97,944</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)	(31,428)	(37,089)	
<u>115,378</u>	<u>114,988</u>	<u>109,327</u>	
<u>374,417</u>	<u>326,436</u>	<u>297,514</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

21 במאי, 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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
	[למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]	

316,097	60,784	63,031
(42,577)	(9,950)	(11,546)
(222,044)	(46,645)	(51,881)
51,476	4,189	(396)
9,204	-	-
(2,787)	(556)	(818)
(27,833)	(5,753)	(8,228)
(20,363)	(4,995)	(4,389)
-	-	69,117
(11,888)	-	-
(2,191)	(7,115)	55,286
316	25	59
(8,951)	(1,513)	(1,282)
(10,826)	(8,603)	54,063
2,986	408	(12,900)
(7,840)	(8,195)	41,163
35	-	-
(7,805)	(8,195)	41,163
(0.35)	(0.37)	1.84

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 (ראה באור 5א)
הוצאות אחרות

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

הטבת מס (מסים על ההכנסה)

רווח נקי (הפסד)

רווח כולל אחר:

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

רווח 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 אחרות	קרון 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
(47,214)	(47,214)	-	-	-	-	-
41,163	41,163	-	-	-	-	-
109,327	(37,089)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קרון 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)	-	-	-	-	-
114,988	(31,428)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קרון 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
(7,840)	(7,840)	-	-	-	-	-
35	35	-	-	-	-	-
(7,805)	(7,805)	-	-	-	-	-
115,378	(31,038)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199

יתרה ליום 1 בינואר, 2015
(מבוקר)

דיבידנד ששולם
סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2015

יתרה ליום 1 בינואר, 2014
(מבוקר)

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2014

יתרה ליום 1 בינואר, 2014

הפסד
רווח כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(7,840)	(8,195)	41,163
---------	---------	--------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(1,787)	(408)	11,900
-	-	(71,493)
20,363	4,995	4,389
(9,204)	-	-
154	(67)	78
6,208	24	(849)
15,734	4,544	(55,975)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(5,973)	9,146	9,895
(13,012)	(1,508)	(11,935)
(31)	(414)	(978)
5,719	5,496	35
10,910	(3,268)	(1,675)
(2,387)	9,452	(4,658)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(7,455)	(1,958)	(1,763)
3	1	3
-	-	(8,838)
(7,452)	(1,957)	(10,598)
(1,945)	3,844	(30,068)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו

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 31 במרס	
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	200,000	תמורה ממכירת חלק ממלון, רכוש קבוע
-	-	(18,360)	הפקדת פקדון משועבד בבנק, נטו
(1,500)	-	-	מתן הלוואה לבעל מלון
(16,887)	(3,097)	(3,637)	רכישת רכוש קבוע
(10,046)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(142)	(36)	(24)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
<u>(28,575)</u>	<u>(3,133)</u>	<u>177,979</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

4,000	5,002	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,158	-	(12,158)	קבלת (פרעון) הלוואה מהחברה האם
(19,672)	(4,680)	(6,186)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	(47,214)	דיבידנד ששולם
36,138	-	(58,868)	מתן (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>32,624</u>	<u>322</u>	<u>(124,426)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

2,109	1,033	23,485	
<u>14,656</u>	<u>14,656</u>	<u>16,765</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>16,765</u>	<u>15,689</u>	<u>40,250</u>	<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 31 במרס, 2015 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, 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 ומיידיים), 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	פעילות אחרת	סה"כ
אלפי ש"ח			
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

(* כולל רווח ממכירת חלק ממלון בסך 69,117 אלפי ש"ח.

מלונאות	נכסים להשכרה	פעילות אחרת	סה"כ
אלפי ש"ח			
57,360	2,098	1,326	60,784
(9,385)	2,060	210	(7,115)
			(1,488)
			(8,603)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2014 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מלונאות (**)	נכסים להשכרה	פעילות אחרת (**)	סה"כ
אלפי ש"ח			
295,786	9,125	11,186	316,097
(11,760)	7,608	1,961	(2,191)
			(8,635)
			(10,826)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 (מבוקר)

הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

(** סווג מחדש.

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, 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 31 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, 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.

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.

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.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. (המשך)

5. התניות הפיננסיות להן מתחייבת החברה הינן:

1. 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;
2. 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.

ב. דיבידנד

ביום 9 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 48 מליון 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 בקשר עם ניהול המלון על ידי החברה, כמפורט להלן:

המרצת פתיחה שהוגשה על ידי החברה בקשר עם תקפות הודעה על ביטול הסכם הניהול שנשלחה על ידי דנים, במסגרתה ניתן לחברה צו מניעה האוסר על דנים להפסיק בפועל את ההתקשרות מכוח הודעת הביטול האמורה.

1. תביעה כספית אשר הוגשה על ידי החברה בגין חובות דנים (חלק מהחובות של בעל השליטה בדנים), בסכום כולל של 5.6 מליון ש"ח.
2. 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.
3. 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, כביכול, בשל התנהלות הנתבעים בעת אירוח התובעים ו/או גורמים הקשורים לתובעים במלון.
4. המרצת פתיחה שהוגשה על ידי דנים בקשר עם תנאי האירוח של בעלי השליטה בדנים ובני משפחותיהם במלון.
5. 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 המצויינים לעיל להתקבל גבוהים מסיכוייהם להידחות. נכון למועד הגשת הדוחות הסתיים שלב ההוכחות לגבי הליכים המתוארים לעיל. בס"ק 1, 3, ו-4, המנוהלים במאחד ("המרצות הפתיחה"), והתיקים עומדים בשלב הגשת סיכומים. ככל שיסתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים, השפעה 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 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. ביום 31 במרס, 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 ברבעון שלישי 2015 תעמוד בהתניה הפיננסית ובכל מקרה לחברה מקורות לפרעון החוב לבנק.

F:\W2000\w2000\52063\m\15\C3-IFRS.docx

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2015

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 2015 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 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 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, 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 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

8,677	6,772	10,706	מזומנים ושווי מזומנים
34,659	22,873	29,527	לקוחות
11,713	10,311	12,125	חייבים ויתרות חובה
500	-	500	הלוואה לבעל מלון
985	1,214	1,541	מלאי
<u>56,534</u>	<u>41,170</u>	<u>54,399</u>	

נכסים לא שוטפים

1,379	-	-	מיסים נדחים
1,833	1,829	1,833	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
1,000	-	1,000	הלוואה לבעל מלון
300,100	285,833	368,923	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
15,041	14,975	15,097	רכוש קבוע, נטו
268	388	214	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>319,621</u>	<u>303,025</u>	<u>387,067</u>	
<u><u>376,155</u></u>	<u><u>344,195</u></u>	<u><u>441,466</u></u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרס	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

2,327	3,012	2,344
23,885	22,866	23,506
26,087	16,466	23,651
12,158	-	-
<u>64,457</u>	<u>42,344</u>	<u>49,501</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

15,813	14,575	15,017
179,371	171,307	255,920
1,136	981	1,180
-	-	10,521
<u>196,320</u>	<u>186,863</u>	<u>282,638</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)	(31,428)	(37,089)
<u>115,378</u>	<u>114,988</u>	<u>109,327</u>
<u>376,155</u>	<u>344,195</u>	<u>441,466</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.

21 במאי, 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 31 במרס		
	2014	2015	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		
181,024	35,320	38,732	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(36,224)	(8,360)	(9,047)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(136,768)	(27,639)	(32,996)	עלויות הפעלת בתי מלון
8,032	(679)	(3,311)	רווח (הפסד) גולמי
(2,516)	(474)	(794)	הוצאות מכירה ושיווק
(22,985)	(4,696)	(6,999)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,202	1,561	1,385	דמי ניהול מחברות מוחזקות
(7,115)	(1,446)	(2,192)	הוצאות פחת
(13,382)	(5,734)	(11,911)	הפסד תפעולי
63	15	394	הכנסות מימון
(1,382)	(192)	(178)	הוצאות מימון
(7,763)	(1,190)	(2,678)	הוצאות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(22,464)	(7,101)	(14,373)	הפסד לפני רווח מחברות מוחזקות
2,986	408	(12,900)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(19,478)	(6,693)	(27,273)	הפסד לאחר מסים על ההכנסה
11,638	(1,502)	68,436	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(7,840)	(8,195)	41,163	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)	(8,195)	41,163	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	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(7,840)	(8,195)	41,163
---------	---------	--------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(1,786)	(408)	11,900
7,115	1,446	2,192
(11,638)	1,502	(68,436)
149	(76)	44
707	(2)	(139)
(5,453)	2,462	(54,439)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(5,229)	6,557	5,132
(2,259)	(857)	(412)
(152)	(381)	(556)
4,601	3,582	(379)
6,709	(2,910)	(2,369)
3,670	5,991	1,416

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(730)	(157)	(146)
1	-	1
(729)	(157)	(145)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

(10,352)	101	(12,005)
----------	-----	----------

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	
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(1,500)	-	-
(7,578)	(2,057)	(2,180)
(124)	(30)	(14)
(9,202)	(2,087)	(2,194)

מתן הלוואה לבעל מלון
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

7,426	523	76,161
4,000	2,000	-
(1,842)	(254)	(561)
12,158	-	(12,158)
-	-	(47,214)
21,742	2,269	16,228
2,188	283	2,029
6,489	6,489	8,677
8,677	6,772	10,706

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

עלייה 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, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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, 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 31 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.

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 כך 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 מיידי של האשראי על ידי הבנק הינם תנאים מקובלים, לרבות אי עמידה באמות מידה פיננסיות, הפרת התחייבויות וכיו"ב.

ב. דיבידנד

- ביום 9 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 48 מליון 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 בקשר עם ניהול המלון על ידי החברה, כמפורט להלן:
- המרצת פתיחה שהוגשה על ידי החברה בקשר עם תקפות הודעה על ביטול הסכם הניהול שנשלחה על ידי דנים, במסגרתה ניתן לחברה צו מניעה האוסר על דנים להפסיק בפועל את ההתקשרות מכוח הודעת הביטול האמורה.
1. תביעה כספית אשר הוגשה על ידי החברה בגין חובות דנים (חלק מהחובות של בעל השליטה בדנים), בסכום כולל של 5.6 מליון ש"ח.
2. 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.
3. 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, כביכול, בשל התנהלות הנתבעים בעת אירוח התובעים ו/או גורמים הקשורים לתובעים במלון.
4. המרצת פתיחה שהוגשה על ידי דנים בקשר עם תנאי האירוח של בעלי השליטה בדנים ובני משפחותיהם במלון.
5. הליכים בקשר עם קיזוז כספים שביצעה החברה כדין בסך של 800 אלפי ש"ח.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. (המשך)

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

נכון למועד הגשת הדוחות הסתיים שלב ההוכחות לגבי הליכים המתוארים לעיל. בס"ק 1, 3, ו-4, המנוהלים במאוחד ("המרצות הפתיחה"), והתיקים עומדים בשלב הגשת סיכומים. 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.

ד. ביום 31 במרס, 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 ברבעון שלישי 2015 תעמוד בהתניה הפיננסית ובכל מקרה לחברה מקורות לפרעון החוב לבנק.

F:\W2000\w2000\52063\m\15\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, 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: 21 במאי 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 הראשון 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: 21 במאי 2015

איתן גז,

נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דוח מיידית שהחברה פרסמה ביום 21 במאי, 2015, המובא כאן בדרך של הפניה.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 14.05.2015
סימוכין: 234-15

לכבוד
חברת מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הנדון: חזית מסחרית, מלון "רימונים", אילת
עדכון שווי נכון ליום 31.03.2015

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 31.03.2015, ביחס לאומדן השווי ליום 31.12.2014.

אני מסכימה כי מכתב עדכון זה ייכלל בדוח"ות הכספיים של החברה נכון ליום 31.03.2015.

לא ערכתי ביקור נוסף בנכס.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

