



מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

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 החלה 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 לתקופות של ששה חודשים ושל שלושה חודשים (להלן גם: "התקופה המדווחת" ו"הרבעון המדווח", בהתאמה) שהסתיימו ביום 30 ביוני, 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 בי"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 למחצית הראשונה של שנת 2014 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים עלה בכ-8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר סך לינות התיירים עלה בכ-16% וסך לינות הישראלים נותר ללא שינוי.

על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים בששת החודשים הראשונים של השנה עלה בכ-4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד והסתכם ל-61.8%.

ב. מבצע צוק איתן, אשר החל בחודש יולי, 2014, גרם לפגיעה קשה בענף התיירות, ובתחום המלונאות בפרט, בתקופה אשר נחשבת תקופת שיא בענף. להערכת החברה, הפגיעה הקשה בתחום התיירות הנכנסת צפויה להימשך גם לרבעון הרביעי של 2014 ואולי אף מעבר לכך, אולם בשלב זה קשה להעריך את היקף הפגיעה בענף בכלל וברשת מלונות רימונים בפרט.

בעקבות הפגיעה בענף התיירות הוקם צוות בינמשרדי המשותף למשרד התיירות והאוצר, במטרה לבחון את סוגיית הפיצויים לענף.

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה במחצית הראשונה של 2014

א. נקודות עיקריות ביחס לתוצאות הפעילות:

- השינוי בעיתוי חג הפסח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הביא לכך שתוצאות הרבעון השני טובות משמעותית מהרבעון המקביל אשתקד.
 - שיעור התפוסה במלונות רשת רימונים ברבעון השני של 2014 עמד על 73% לעומת 71% ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בשיעור התפוסות נובע מגידול בלינות בבתי המלון בכלל הרשת בשיעור של 2.5%, אשר חלקו נבע מחג הפסח שחל השנה ברבעון השני, בשונה משנת 2013 בו חל החג ברבעון הראשון.
 - הכנסות החברה ברבעון השני של השנה הסתכמו לסך של 89,287 אלפי ש"ח לעומת 74,320 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסות בשיעור של כ- 20% נבע הן מגידול בהכנסה הכוללת לחדר ברוב מלונות הרשת, הן מתוספת הכנסות בגין הוספת מלון רימונים חוף התמרים החל מחודש מאי השנה כמפורט בסעיף ב' להלן והן מגידול בתפוסות כאמור לעיל. יובהר כי הכנסות החברה אינן כוללות את מלון רימונים ירושלים, שבגינו רושמת החברה הכנסות מדמי ניהול בלבד.
- ב. הסכם ניהול רימונים חוף 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 01-2014-018285).
- ג. אומדן שווי נכסים - לדוח התקופתי לשנת 2013 צורפה הערכת שווי מהותית מאוד של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת (ראה דיווח מיום 27 במרץ, 2014 אסמכתא מס' 027396-01-2014). במהלך חודש יולי, 2014, בעקבות פניית החברה, קיבלה החברה עדכון להערכת שמאי מקרקעין מוסמך המתייחסת לאומדן שווי של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. בעקבות עדכון הערכת השווי, רשמה החברה בתקופת הדוח עליית ערך נדלן להשקעה בסך של כ- 1,660 אלפי ש"ח.
- ד. הסכם ניהול של רויאל רימונים ים המלח ("המלון") - 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 ("הבעלים", "ההסכם" ו-"ההודעה", לפי העניין). במסגרת ההליכים המשפטיים ניתן צו מניעה זמני האוסר על הבעלים להפסיק את הסכם הניהול על פי ההודעה. ההליך הועבר, בהסכמת הצדדים, לבית המשפט המחוזי. בנוסף, במהלך הרבעון הראשון של השנה הגישה החברה תביעה כספית בסכום של כ- 6 מליון ש"ח כנגד מר אבי דן, בעל השליטה בחברה שהינה הבעלים של המלון, בקשר עם חובותיו כלפי החברה.

ביום 10 ביולי, 2014 נודע לחברה, כי הבעלים הגיש המרצת פתיחה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, במסגרתו מתבקש בית המשפט להצהיר כי ההסכם מבוטל וכי על החברה לפנות את המלון ב- 8 באוקטובר, 2014, וזאת בשל הפרות, לכאורה, של הסכם הניהול.

לפירוט נוסף, ראו דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 25 ביולי, 2013 (אסמכתא מס' 101064-01-2013), 14 באוקטובר, 2013 (אסמכתא מס' 165390-01-2013) ו- 13 ביולי, 2014 (אסמכתא מס' 113061-01-2014).

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 באפריל, 2014 (אסמכתא מס' 033738-01-2014).

ו. ביום 12 במאי, 2014 דיווחה החברה על קיומו של משא ומתן בקשר עם מכירת 66.67% מזכויותיה של החברה הבת, מלון נפטון בע"מ, במקרקעי מלון רימונים אילת (לרבות המלון והחזית המסחרית). לפרטים ראה הדיווח המיידי כאמור (אסמכתא 061806-01-2014).
בשלב זה המשא ומתן טרם הבשיל לכדי הסכם מחייב.

ז. עמידה בכללי השימור – ביום 27 ביולי, 2014 נמסר לחברה על ידי הבורסה כי ניירות הערך של החברה לא יועברו לרשימת השימור עקב העובדה ששיעור החזקות הציבור עלה ל- 15%. ראה דיווחי החברה בעניין כללי השימור מתאריכים 27 בינואר, 2014 (אסמכתא 01-2014-025111), 8 ביולי, 2014 (אסמכתא 01-2014-109587) ו- 27 ביולי, 2014 (אסמכתא 01-2014-121098).

ח. החלטות אסיפה כללית - ביום 1 ביולי, 2014 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות של החברה את החלפת תקנון החברה לתקנון חדש והענקת כתבי שיפוי ופטור לנושאי משרה של החברה, אשר אינם נמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם /ואו מנכ"ל החברה.

1.3. הסברים לדוחות הכספיים

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 30 ביוני, 2014 לסך של 343,728 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 334,482 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 81,605 אלפי ש"ח לעומת 71,615 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013. הגידול נובע בעיקרו מעלייה ביתרת הלקוחות בסך של 4,593 אלפי ש"ח בעקבות הוספת מלון רימונים חוף התמרים וגידול במחזור המכירות בתקופה המדווחת ומעלייה ביתרת החייבים בסך של 2,952 אלפי ש"ח.

בנכסים בלתי שוטפים בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים לעומת 31 בדצמבר, 2013 והם הסתכמו לסך של 262,123 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 105,771 אלפי ש"ח לעומת סך של 88,587 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013. הגידול נובע מעלייה בסך של 9,227 אלפי ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ועלייה בסך של 8,906 אלפי ש"ח בספקים ונותני שירותים. התחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 115,432 אלפי ש"ח, לעומת 122,712 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2013. הקיטון בסך של 7,280 אלפי ש"ח משקף ברובו המכריע ירידה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 122,525 אלפי ש"ח (כ-35.6% מסך המאזן), לעומת סך של 123,183 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2013 (כ-36.8% מסך המאזן).

1.3.1. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה במחצית הראשונה של 2014 וברבעון השני, בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, וכן תוצאות שנת 2013 (לא כולל הכנסות רימונים ירושלים, שבגינן רושמת החברה הכנסות מדמי ניהול בלבד):

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		שישה חודשים שהסתיימו ב-		
	30/6/2013	30/6/2014	30/6/2013	30/6/2014	
298,131	72,179	86,937	140,641	145,623	הכנסות ממלונאות
8,640	2,141	2,350	4,256	4,448	הכנסות מנכסים להשכרה
306,771	74,320	89,287	144,897	150,071	סה"כ הכנסות
202,772	50,053	56,966	99,761	103,563	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
152	38	38	76	76	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
202,924	50,091	56,994	99,837	103,639	סה"כ עלויות
103,847	24,229	32,293	45,060	46,432	רווח גולמי, לפני פחת
34%	33%	36%	31%	31%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(3,276)	(1,122)	(902)	(1,868)	(1,458)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(25,490)	(6,398)	(6,548)	(12,324)	(12,301)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
75,081	16,709	24,843	30,868	32,673	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
24%	22%	28%	21%	22%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(59,371)	(14,445)	(16,006)	(28,478)	(30,951)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי מלונות **
15,710	2,264	8,837	2,390	1,722	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת
(12,804)	(3,330)	(2,960)	(6,726)	(4,448)	הוצאות מימון, נטו
920	-	-	920	-	ביטול הפרשה לירידת ערך
2,830	-	1,660	-	1,660	עליית ערך נדל"ן להשקעה

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		שישה חודשים שהסתיימו ב-		
	30/6/2013	30/6/2014	30/6/2013	30/6/2014	
31/12/2013					
(408)	-	-	-	408	הכנסות (הוצאות) מיסים
6,248	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	רווח נקי (הפסד)
(209)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
6,039	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	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 בגין מלונות שאינם בבעלות.

תחום המלונאות- ברבעון השני של השנה חל גידול של מעל 20% בהכנסות החברה ממלונאות, אשר הסתכמו ב-86,937 אלפי ש"ח. הגידול נבע בעיקר בשל עיתוי חג הפסח, אשר בשנה קודמת חל ברבעון הראשון, וכן מתוספת הכנסות בגין מלון רימונים חוף התמרים החל מחודש מאי 2014. בתקופה של ששה חודשים ראשונים של השנה הסתכמו הכנסות החברה ל-145,623 אלפי ש"ח לעומת סך של 140,641 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מצירוף מלון רימונים חוף התמרים לניהול כאמור לעיל.

עלויות הפעלת בתי מלון ברבעון השני של 2014 הסתכמו ל-56,966 אלפי ש"ח לעומת 50,053 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-14%. במחצית הראשונה של השנה של 2014 עלויות הפעלת בתי מלון הסתכמו ל-103,563 אלפי ש"ח לעומת 99,761 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-3.8%, וזאת בעקבות הגידול בפעילות כאמור לעיל.

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. ברבעון השני של 2014 נבעו לחברה הכנסות מתחום השכרת נכסים בסך של 2,350 אלפי ש"ח- גידול של כ-10% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מעדכון הסכמי השכירות. במחצית הראשונה של השנה הסתכמו הכנסות החברה מהשכרת נכסים ב-4,448 אלפי ש"ח לעומת 4,256 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת.

ברוח הגולמי של החברה ובשיעורו חל שיפור ברבעון השני של 2014 לעומת התקופה המקבילה אשתקד והוא הסתכם ל-32,293 אלפי ש"ח (36% מההכנסות) לעומת 24,229 אלפי ש"ח (33% מההכנסות). במחצית הראשונה של השנה הסתכם הרווח הגולמי של החברה ב-46,432 אלפי ש"ח (31% מסך ההכנסות) לעומת 45,060 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת (31% מסך ההכנסות).

הוצאות מכירה ושיווק, ברבעון השני של השנה קטנו לעומת הרבעון המקביל אשתקד והסתכמו לסך של 902 אלפי ש"ח, לעומת 1,122 אלפי ש"ח. במחצית הראשונה הסתכמו הוצאות המכירה והשיווק ב- 1,458 אלפי ש"ח לעומת 1,868 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לא חלו שינויים מהותיים בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופות מקבילות בשנה קודמת והן הסתכמו ל- 6,548 אלפי ש"ח ברבעון השני של השנה ול- 12,301 אלפי ש"ח בששה החודשים הראשונים של השנה.

הוצאות המימון, נטו ברבעון השני של 2014 הסתכמו בסך של 2,960 אלפי ש"ח לעומת 3,330 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במחצית הראשונה הוצאות המימון הסתכמו ב- 4,448 אלפי ש"ח לעומת 6,726 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נבע בעיקר כתוצאה מקיטון בהיקף ההלוואות, וכן מהיעדר שינוי בשיעור המדד בתקופה המדווחת לעומת עלייה בשיעור המדד בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השני של השנה רשמה החברה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך שך 1,660 אלפי ש"ח בעקבות קבלת עדכון להערכת שווי של החזית המסחרית באילת.

כתוצאה מכל האמור לעיל מהאמור לעיל, ברבעון השני של 2014 רשמה החברה רווח בסך של 7,537 אלפי ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 1,066 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת. במחצית הראשונה של השנה רשמה החברה הפסד בסך של 658 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך של 3,416 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3.2. נזילות ומקורות מימון

ברבעון השני של 2014 נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 3,653 אלפי ש"ח לעומת 6,072 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במחצית הראשונה של השנה נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 7,497 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 6,374 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה ברבעון השני של השנה הסתכמו ל- 5,154 אלפי ש"ח לעומת מזומנים, נטו שנבעו מפעילות השקעה בסך של 1,271 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. שינוי זה נובע בעיקר מקבלת יתרת התמורה ממכירת מלון בסך של 2,400 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ממתן הלוואה לבעל מלון בסך 1,500 אלפי ש"ח ברבעון הנוכחי וגידול ברכישת רכוש קבוע בסך 1,333 אלפי ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד. במחצית הראשונה של 2014 הסתכמו המזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך של 8,287 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, שנבעו מפעילות השקעה בסך של 87,508 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. שינוי זה נובע בעיקר מכירת מלון גלי כנרת בסך של 92,500 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה ברבעון השני של השנה הסתכמו לסך של 2,091 אלפי ש"ח בהשוואה למזומנים, נטו, ששימשו לפעילות מימון בסך של 20,490 אלפי ש"ח ברבעון השני אשתקד. במחצית הראשונה של 2014 מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון הסתכמו לסך של

2,413 אלפי ש"ח לעומת מזומנים, נטו שיימשו לפעילות מימון בסך של 93,894 אלפי ש"ח. פעילות המימון של החברה בתקופת הדוח כללה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של 9,589 אלפי ש"ח מחד, ומנגד- קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 12,002 אלפי ש"ח, לעומת פירעון מוקדם של הלוואות לתאגיד בנקאי בעקבות מכירת מלון גלי כנרת בתקופה המקבילה אשתקד.

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 30 ביוני, 2014 היה כרוך בשתי ישיבות, כמפורט להלן:

(1) ישיבה של ועדת הביקורת מיום 21 באוגוסט, 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 26 באוגוסט, 2014, אשר בה נדונו ואושרו הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון האמורה נכחו ה"ה: סמדר נמרודי-רינות, אלי כהן, שמשון מרפוגל, יעל ברנט- נמרודי, רון ויסברג, יגאל חברוני, 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

ביום 17/8/2014 דיווחה החברה כי בעקבות מבצע "צוק איתן" התקבלו אצלה ביטולי הזמנות אירוח, הן של תיירים והן של ישראלים וכן חלה האטה בהזמנות חדשות, באופן שלהערכת החברה ישפיע מהותית על תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2014. החברה העריכה כי הירידה ברווח הנקי

של החברה ברבעון השלישי של 2014, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, עלולה להגיע ל- 5-6 מליון ש"ח.

המידע האמור הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, והוא מבוסס בין היתר על הערכות ואומדנים של החברה במועד פרסום הדיווח, אשר התממשותם אינה ודאית והם תלויים בגורמים שאינם כולם בשליטת החברה.

3.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2013.

3.3. שיעור 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	-	-	88,000	86,340	שווי הנכס
8,488	-	-	2,312	2,060	NOI בתקופה
2,830	-	-	1,671	-	רווח שיעור בתקופה
100%	-	-	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
9.8%	-	-	9.8%	9.8%	שיעור תשואה
448	-	-	456	447	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
86,340	-	-	88,000	86,340	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

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

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-17	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 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 30 ביוני	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

14,656	17,760	16,279	מזומנים ושווי מזומנים
44,653	42,621	49,246	לקוחות
10,201	12,385	13,153	חייבים ויתרות חובה
-	-	500	הלוואה לבעל מלון
2,105	2,000	2,427	מלאי
<u>71,615</u>	<u>74,766</u>	<u>81,605</u>	

נכסים לא שוטפים

3,052	3,038	3,064	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
-	-	1,000	הלוואה לבעל מלון
86,340	83,510	88,000	נדל"ן להשקעה
173,020	178,574	169,637	רכוש קבוע, נטו
455	657	422	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>262,867</u>	<u>265,779</u>	<u>262,123</u>	
<u><u>334,482</u></u>	<u><u>340,545</u></u>	<u><u>343,728</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

28,984	32,779	38,211
28,972	36,386	37,878
30,631	26,269	29,682
-	1,196	-
<u>88,587</u>	<u>96,630</u>	<u>105,771</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

119,886	128,105	112,974
2,098	1,762	2,138
320	320	320
408	-	-
<u>122,712</u>	<u>130,187</u>	<u>115,432</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)	(32,688)	(23,891)
<u>123,183</u>	<u>113,728</u>	<u>122,525</u>
<u>334,482</u>	<u>340,545</u>	<u>343,728</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.

26 באוגוסט, 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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]					
306,771	74,320	89,287	144,897	150,071	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(40,562)	(10,147)	(10,798)	(19,997)	(20,748)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(202,924)	(50,091)	(56,994)	(99,837)	(103,639)	עלויות הפעלת בתי מלון
63,285	14,082	21,495	25,063	25,684	רווח גולמי
2,830	-	1,660	-	1,660	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(3,276)	(1,122)	(902)	(1,868)	(1,458)	הוצאות מכירה ושיווק
(25,490)	(6,398)	(6,548)	(12,324)	(12,301)	הוצאות הנהלה וכלליות
(18,809)	(4,298)	(5,208)	(8,481)	(10,203)	הוצאות פחת
920	-	-	920	-	ביטול הפרשה לירידת ערך
19,460	2,264	10,497	3,310	3,382	רווח תפעולי
313	54	2	90	27	הכנסות מימון
(13,117)	(3,384)	(2,962)	(6,816)	(4,475)	הוצאות מימון
6,656	(1,066)	7,537	(3,416)	(1,066)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
408	-	-	-	(408)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
6,248	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	רווח נקי (הפסד)
הפסד כולל אחר:					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
(209)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
6,039	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.28	(0.05)	0.33	(0.15)	(0.03)	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	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
123,183	(23,233)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)</u>
(658)	(658)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>122,525</u>	<u>(23,891)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2014</u>
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
117,144	(29,272)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)</u>
(3,416)	(3,416)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>113,728</u>	<u>(32,688)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2013</u>
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
114,988	(31,428)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2014</u>
7,537	7,537	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>122,525</u>	<u>(23,891)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2014</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרנות אחרות	יתרת הפסד	סה"כ הון	
51,199	52,994	(970)	3,559	39,634	(31,622)	114,794	יתרה ליום 1 באפריל, 2013
-	-	-	-	-	(1,066)	(1,066)	סה"כ הפסד כולל
51,199	52,994	(970)	3,559	39,634	(32,688)	113,728	יתרה ליום 30 ביוני, 2013

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן מעסקה עם בעל שליטה מבוקר אלפי ש"ח	קרנות אחרות	יתרת הפסד	סה"כ הון	
51,199	52,994	(970)	3,559	39,634	(29,272)	117,144	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
-	-	-	-	-	6,248	6,248	רווח נקי
-	-	-	-	-	(209)	(209)	סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	-	-	-	6,039	6,039	סה"כ רווח כולל
51,199	52,994	(970)	3,559	39,634	(23,233)	123,183	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

6,248	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	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 פחת והפחתות
18,809	4,298	5,208	8,481	10,203	עליית ערך של נדל"ן להשקעה
(2,830)	-	(1,660)	-	(1,660)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
113	(164)	107	(14)	40	הוצאות מימון, נטו
9,383	3,114	2,452	4,860	2,476	
24,963	7,248	6,107	12,407	10,651	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
628	(43)	(13,739)	2,660	(4,593)	ירידה (עלייה) בלקוחות
648	1,231	(1,444)	(1,536)	(2,952)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(173)	282	92	(68)	(322)	ירידה (עלייה) במלאי
(906)	3,792	3,410	6,508	8,906	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(784)	(3,255)	3,571	(5,146)	413	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(587)	2,007	(8,110)	2,418	1,452	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(9,148)	(2,120)	(1,883)	(5,041)	(3,841)	ריבית ששולמה
43	3	2	6	3	ריבית שהתקבלה
(9,105)	(2,117)	(1,881)	(5,035)	(3,838)	
21,519	6,072	3,653	6,374	7,497	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

92,500	2,400	-	92,500	-
549	1,134	-	549	-
(9,899)	(2,230)	(3,563)	(5,356)	(6,660)
(214)	(33)	(91)	(185)	(127)
-	-	(1,500)	-	(1,500)

תמורה ממכירת מלון
פרעון פקדון משועבד בבנק, נטו
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
מתן הלוואה לבעל מלון

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

82,936	1,271	(5,154)	87,508	(8,287)
--------	-------	---------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

22,500	-	-	22,500	4,000
(89,184)	(4,495)	(5,911)	(79,972)	(9,589)
(35,155)	(20,000)	-	(35,000)	-
(5,732)	4,005	8,002	(1,422)	8,002

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואה לחברה אם
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

(107,571)	(20,490)	2,091	(93,894)	2,413
-----------	----------	-------	----------	-------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(3,116)	(13,147)	590	(12)	1,623
---------	----------	-----	------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

17,772	30,907	15,689	17,772	14,656
--------	--------	--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

14,656	17,760	16,279	17,760	16,279
--------	--------	--------	--------	--------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

כמו כן, התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות תוספתיות (incremental) הכרוכות בהשגת חוזה ובעלויות הקשורות במישרין למילוי החוזה.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום הראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה כל עוד נכללים גילויים השוואתיים שנקבעו בתקן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

ב. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בהמשך לאמור בבאור 2 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2013 בדבר גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם לעניין IFRS 9, בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הגרסה הסופית והמלאה של IFRS 9 מכשירים פיננסיים (להלן: התקן הסופי), הכוללת את הנושאים הבאים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

השינויים העיקריים בין התקן הסופי לבין השלבים של התקן, שפורסמו עובר לפרסום התקן הסופי, הינם:

סיווג ומדידה

התקן הסופי כולל קטגוריה נוספת לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב. נכסים פיננסיים המסווגים לקטגוריה זו יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI), וההפרשים שנזקפו לרווח הכולל האחר כאמור יסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים, כגון בעת גריעת הנכס. יצוין שהכנסות מימון, הפרשי שער

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. IFRS 9 מכשירים פיננסיים (המשך)

- והפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים כאמור יוכרו ברווח או הפסד. הסיווג לקטגוריה זו אפשרי עבור מכשירי חוב המקיימים את המבחנים הבאים, במצטבר:
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.
 - הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גם לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים ממנו וגם לממשו.

ירידת ערך

בתקן הסופי נכלל נושא ירידת ערך נכסים פיננסיים, אשר קובע את מודל הפסדי האשראי הצפויים וזאת חלף המודל הקיים ב-39 IAS שהוא מודל הפסדי אשראי שהתהוו. מודל הפסדי האשראי הצפויים מיושם על נכסים המהווים מכשירי חוב שנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר וכן על סעיף הלקוחות. המודל מציג גישה כללית וגישה פשוטה יותר לחישוב ירידת הערך:

- גישה כללית

יש להכיר בהפסדי אשראי כתוצאה מאירועי כשל אשראי (default) שיתכן שיתרחשו בתקופה של 12 החודשים העוקבים, וזאת בתנאי שלא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי מאז מועד ההכרה לראשונה במכשיר. לעומת זאת, אם התרחשה עליה משמעותית בסיכון האשראי מאז מועד ההכרה לראשונה במכשיר, יש להכיר בהפרשה להפסד בגין הפסדי האשראי הצפויים להתרחש במשך יתרת אורך החיים של החשיפה בגין אותו מכשיר.
- גישה פשוטה יותר (חלה במקרים מסוימים ולגבי קבוצות מסוימות של נכסים בלבד, לרבות סעיף הלקוחות)

לפי גישה זו יש להכיר בהפסדי האשראי הצפויים להתרחש במשך יתרת אורך החיים של החשיפה בגין אותו מכשיר, ללא כל קשר להתרחשות שינויים בסיכון האשראי מאז מועד ההכרה לראשונה במכשיר.

התקן הסופי ייושם למפרע, בכפוף להקלות מסוימות שנקבעו בו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריה. אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 4: - 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 5: - 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.

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 אלפי ש"ח	פעילות אחרת	סה"כ	
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)</u>				
142,976	4,448	2,647	150,071	הכנסות
(3,085)	6,032	435	3,382	רווח (הפסד) מגזרי
			(4,448)	הוצאות מימון, נטו
			(1,066)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013 (בלתי מבוקר)</u>				
138,341	4,256	2,300	144,897	הכנסות
(1,050)	4,180	180	3,310	רווח (הפסד) מגזרי
			(6,726)	הוצאות מימון, נטו
			(3,416)	הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מלוונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת	סה"כ
----------	-----------------------	-------------	------

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)

85,616	2,350	1,321	89,287
6,300	3,972	225	10,497
			(2,960)
			7,537

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013 (בלתי מבוקר)

71,104	2,141	1,075	74,320
140	2,103	21	2,264
			(3,330)
			(1,066)

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)

293,532	8,640	4,599	306,771
7,777	11,318	365	19,460
			(12,804)
			6,656

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הסכם לניהול מלון חוף התמרים בעכו

ביום 17 בפברואר, 2014 התקשרה החברה עם חוף התמרים עכו בע"מ (להלן: "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.

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.

במסגרת ההסכם העמידה החברה לבעל המלון הלוואה בסך 1.5 מליון ש"ח לא צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 2.5% אשר עומדת לפרעון בשלושה תשלומי קרן שווים, בתוספת ריבית ביחס למועד התשלום, אשר ישולמו במועדים כדלקמן: תשלום ראשון עד ולא יאוחר מתום שנת הניהול הראשונה, תשלום שני עד ולא יאוחר מתום שנת הניהול השניה, תשלום שלישי עד ולא יאוחר מתום שנת הניהול השלישית.

ב. אמות מידה פיננסיות

ביום 27 במרס, 2014 החברה וחברת הבת, מלון נפטון בע"מ ("נפטון") התחייבו כלפי בנק הפועלים בע"מ (להלן - הבנק), 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 מיידי.
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.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. אמות מידה פיננסיות (המשך)

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 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 30 ביוני, 2014 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ג. החברה מנהלת משא ומתן 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 חברה נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ (להלן: "איסתא").
הסכם המכירה משקף שווי נכס של 300 מליון ש"ח, כך שהתמורה שתשולם על ידי איסתא, 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 מלוונות רימונים, תמורת תשלום דמי שכירות שנתיים מוסכמים.
בשלב זה המשא ומתן בין הצדדים טרם הבשיל לכדי הסכם מחייב.

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 10 ביולי, 2014 נודע לחברה כי דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח (להלן - דנים), הגישה המרצת פתיחה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, במסגרתו מתבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם השכירות בין החברה ובין דנים מבוטל וכי על החברה לפנות את המלון ב- 8 באוקטובר, 2014, וזאת בשל הפרות, לכאורה, של הסכם הניהול.
החברה סבורה כי הגשת ההליכים המשפטיים האמורים נעשתה בחוסר תום לב ומהווה נסיון נוסף לסיים את תקופת הניהול לפני המועד הנקוב בהסכם (תחילת 2021).
החברה תמשיך ותפעל למיצוי מלוא זכויותיה על פי ההסכם.

בנוסף, במהלך הרבעון הראשון של השנה הגישה החברה תביעה כספית בסכום של כ- 6 מליון ש"ח כנגד מר אבי דן, בעל השליטה בחברת דנים השקעות בע"מ שהינה הבעלים של המלון, בקשר עם חובותיו כלפי החברה.

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

- ב. ביום 24 ביולי, 2014 קיבלה החברה הודעה מהבורסה לניירות ערך בתל אביב כי ניירות הערך של החברה לא יועברו לרשימת השימור עקב העובדה ששיעור החזקות הציבור עלה ל- 15%.
- ג. בעקבות מבצע "צוק איתן" ("המבצע"), התקבלו אצל החברה מאז תחילתו ביטולי הזמנות אירוח, הן של תיירים והן של ישראלים, באופן שלהערכת החברה ישפיע מהותית על תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2014. כמו כן, חלה האטה בהזמנות חדשות בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- להערכת החברה, על בסיס המידע הנמצא בידיה נכון למועד הדיווח, הרווח הנקי של החברה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, צפוי לרדת בכ- 5-6 מליון ש"ח.
- למיטב ידיעת החברה, התאחדות בתי המלון פועלת נמרצות על מנת לגרום לכך שיינתן סיוע מטעם המדינה לענף המלונאות בעקבות הפגיעה הקשה במלוונות כמעט בכל אזורי הארץ.

F:\W2000\w2000\52063\m\14\C6-IFRS.docx

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2014

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 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים 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 30 ביוני, 2014 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

6,489	8,844	8,008	מזומנים ושווי מזומנים
29,430	25,762	29,606	לקוחות
9,454	11,509	11,936	חייבים ויתרות חובה
-	-	500	הלוואה לבעל מלון
833	631	1,116	מלאי
<u>46,206</u>	<u>46,746</u>	<u>51,166</u>	

נכסים לא שוטפים

1,824	1,815	1,831	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
-	-	1,000	הלוואה לבעל מלון
286,948	267,688	294,530	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
14,286	14,558	15,319	רכוש קבוע, נטו
436	624	407	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>303,494</u>	<u>284,685</u>	<u>313,087</u>	
<u>349,700</u>	<u>331,431</u>	<u>364,253</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 30 ביוני	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

1,019	1,007	2,292
19,284	22,980	24,110
19,441	15,846	19,718
-	1,196	-
<u>39,744</u>	<u>41,029</u>	<u>46,120</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

14,911	15,202	16,931
170,397	160,133	177,579
1,057	1,339	1,098
408	-	-
<u>186,773</u>	<u>176,674</u>	<u>195,608</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)	(32,688)	(23,891)
<u>123,183</u>	<u>113,728</u>	<u>122,525</u>
<u>349,700</u>	<u>331,431</u>	<u>364,253</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.

26 באוגוסט, 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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	אלפי ש"ח				
167,978	40,781	50,110	80,756	85,430	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(34,241)	(8,572)	(9,213)	(16,847)	(17,573)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(118,704)	(29,254)	(34,491)	(59,253)	(62,130)	עלויות הפעלת בתי מלון
15,033	2,955	6,406	4,656	5,727	רווח גולמי
(2,916)	(1,011)	(841)	(1,702)	(1,315)	הוצאות מכירה ושיווק
(20,438)	(5,099)	(5,322)	(9,837)	(10,018)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,663	2,114	2,483	4,051	4,044	דמי ניהול מחברות מוחזקות
(5,119)	(953)	(1,627)	(1,828)	(3,073)	הוצאות פחת
(1,777)	(1,994)	1,099	(4,660)	(4,635)	רווח (הפסד) תפעולי
243	10	-	21	15	הכנסות מימון
(2,583)	(576)	(642)	(1,636)	(834)	הוצאות מימון
(4,328)	(949)	(1,229)	(2,209)	(2,419)	הוצאות מימון בגין הלוואות מחברות מוחזקות
(8,445)	(3,509)	(772)	(8,484)	(7,873)	
408	-	-	-	(408)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(8,853)	(3,509)	(1,656)	(8,484)	(7,465)	הפסד לאחר מסים על ההכנסה
15,101	2,443	8,309	5,068	6,807	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
6,248	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	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	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	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 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

6,248	(1,066)	7,537	(3,416)	(658)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
408	-	-	-	(408)	מיסים נדחים, נטו
5,119	953	1,627	1,828	3,073	פחת והפחתות
(15,101)	(2,443)	(8,309)	(5,068)	(6,807)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(404)	(70)	117	42	41	נטו
662	408	276	1,155	274	הוצאות מימון, נטו
(9,316)	(1,152)	(6,289)	(2,043)	(3,827)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(549)	1,203	(6,733)	3,119	(176)	ירידה (עלייה) בלקוחות
703	1,128	(1,625)	(1,352)	(2,482)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(344)	61	98	(142)	(283)	ירידה (עלייה) במלאי
(264)	1,783	1,244	3,432	4,826	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(15,120)	(1,775)	3,252	(18,715)	342	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(15,574)	2,400	(3,764)	(13,658)	2,227	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
(1,038)	(158)	(183)	(715)	(340)	ריבית ששולמה
2	-	-	1	-	ריבית שהתקבלה
(1,036)	(158)	(183)	(714)	(340)	
(19,678)	24	(2,699)	(19,831)	(2,598)	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 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(6,066)	(1,004)	(1,900)	(3,262)	(3,957)	רכישת רכוש קבוע
(207)	(30)	(90)	(180)	(120)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
-	-	(1,500)	-	(1,500)	מתן הלוואה לבעל מלון
					<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה</u>
(6,273)	(1,034)	(3,490)	(3,442)	(5,577)	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
91,345	(* 10,212	5,884	(* 90,353	6,407	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
15,000	-	4,000	15,000	4,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(42,607)	(251)	(2,459)	(42,093)	(713)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(35,155)	(20,000)	-	(35,000)	-	פרעון הלוואה מחברה אם
(5,424)	-	-	(5,424)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
					<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה</u>
23,159	(10,039)	7,425	22,836	9,694	
					<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
(2,792)	(11,049)	1,236	(437)	1,519	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
9,281	19,893	6,772	9,281	6,489	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
6,489	8,844	8,008	8,844	8,008	

(* סווג מחדש

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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. אירועים מהותיים בתקופת הדיווחא. 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.

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.

במסגרת ההסכם העמידה החברה לבעל המלון הלוואה בסך 1.5 מליון ש"ח לא צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 2.5% אשר עומדת לפרעון בשלושה תשלומי קרן שווים, בתוספת ריבית ביחס למועד התשלום, אשר ישולמו במועדים כדלקמן: תשלום ראשון עד ולא יאוחר מתום שנת הניהול הראשונה, תשלום שני עד ולא יאוחר מתום שנת הניהול השנייה, תשלום שלישי עד ולא יאוחר מתום שנת הניהול השלישית.

ב. אמות מידה פיננסיות

ביום 27 במרס, 2014 החברה וחברת הבת, מלון נפטון בע"מ ("נפטון") התחייבו כלפי בנק הפועלים בע"מ (להלן - הבנק), 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 מייד.

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.

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

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 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 30 ביוני, 2014 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

- ג. החברה מנהלת משא ומתן 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 חברה נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ (להלן: "איסתא").
- הסכם המכירה משקף שווי נכס של 300 מליון ש"ח, כך שהתמורה שתשולם על ידי איסתא, 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.
- בשלב זה המשא ומתן בין הצדדים טרם הבשיל לכדי הסכם מחייב.

3. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

- א. ביום 10 ביולי, 2014 נודע לחברה כי דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח (להלן - דנים), הגישה המרצת פתיחה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, במסגרתו מתבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם השכירות בין החברה ובין דנים מבוטל וכי על החברה לפנות את המלון ב- 8 באוקטובר, 2014, וזאת בשל הפרות, לכאורה, של הסכם הניהול.
- החברה סבורה כי הגשת ההליכים המשפטיים האמורים נעשתה בחוסר תום לב ומהווה נסיון נוסף לסיים את תקופת הניהול לפני המועד הנקוב בהסכם (תחילת 2021).
- החברה תמשיך ותפעל למיצוי מלוא זכויותיה על פי ההסכם.

3. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

א. (המשך)

בנוסף, במהלך הרבעון הראשון של השנה הגישה החברה תביעה כספית בסכום של כ- 6 מליון ש"ח כנגד מר אבי דן, בעל השליטה בחברת דנים השקעות בע"מ שהינה הבעלים של המלון, בקשר עם חובותיו כלפי החברה.

ב. ביום 24 ביולי, 2014 קיבלה החברה הודעה מהבורסה לניירות ערך בתל אביב כי ניירות הערך של החברה לא יועברו לרשימת השימור עקב העובדה ששיעור החזקות הציבור עלה ל- 15%.

ג. בעקבות מבצע "צוק איתן" ("המבצע"), התקבלו אצל החברה מאז תחילתו ביטולי הזמנות אירוח, הן של תיירים והן של ישראלים, באופן שלהערכת החברה ישפיע מהותית על תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2014. כמו כן, חלה האטה בהזמנות חדשות בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. להערכת החברה, על בסיס המידע הנמצא בידיה נכון למועד הדיווח, הרווח הנקי של החברה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, צפוי לרדת בכ- 5-6 מליון ש"ח. למיטב ידיעת החברה, התאחדות בתי המלון פועלת נמרצות על מנת לגרום לכך שיינתן סיוע מטעם המדינה לענף המלונאות בעקבות הפגיעה הקשה במלונות כמעט בכל אזורי הארץ.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן קויאטק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) ל- 30 ביוני 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: 26 באוגוסט, 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 השני 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: 26 באוגוסט 2014

איתן גז,

נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דוח מידי שהחברה פרסמה ביום 26 באוגוסט, 2014 המובא כאן בדרך של הפניה.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 30.07.2014
סימוכין: 716-14

לכבוד
חברת מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הנדון: חזית מסחרית, מלון "רימונים", אילת
עדכון שווי נכון ליום 30.06.2014

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, למעט הסכם שכירות חדש לחנות בשטח של כ- 112 מ"ר. (חנות "סטימצקי" עוזבת ובמקומה נפתחת חנות "הודיס").

שיעורי ההיוון נותרו ללא שינוי ביחס להערכה הקודמת.

עפ"י תחשיבי, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 30.06.2014, ביחס לאומדן השווי ליום 31.12.2013.

אומדן השווי נכון ליום 31.12.2013 - 86,340,000 ₪.

אומדן השווי נכון ליום 30.6.2014 - 88,000,000 ₪.

שיעור ההפרש - 2%.

אני מסכימה כי מכתב עדכון זה ייכלל בדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 30.06.2014.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

