



מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

הבהרה בקשר לתאגיד קטן

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופות של תשעה חודשים ושל שלושה חודשים (להלן גם: "תקופת הדוח" ו"הרבעון המדווח", בהתאמה) שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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 וקולינריה במתחם רימונים מינרל טבריה (במתחם גם ב"ס תיכון קולינרי) וכן קאנטרי קלאב המונה כ- 3,000 מנויים חיצונים במתחם מלון רימונים חוף התמרים. פעילות זו הינה בהיקפים כספיים לא מהותיים לחברה.

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

א. נתונים כלליים אודות ענף המלונאות בתקופת הדוח¹

סך הלינות בבתי המלון בישראל של תיירים וישראלים בתשעה החודשים של השנה ירד בשיעור של 2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר הירידה בלינות תיירים היתה בשיעור של 14% ומנגד חלה עלייה בלינות ישראלים בשיעור של 7%. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים לתשעה החודשים הראשונים של 2015 עמד על 61.3% - ירידה של 3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. האזורים שהושפעו בעיקר מהירידה בתיירות הנכנסת בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של השנה הינם אילת (-40%), ים המלח (-27%) וטבריה (-25%).

הפעילות בתקופת המדווחת הושפעה עדיין מהשלכות מבצע צוק איתן אשר החל במחצית השנייה של 2014 ואירועים ביטחוניים נוספים, אשר גורמים לפגיעה בתיירות בכללותה, ובעיקר בתיירות הנכנסת. לאחר תאריך המאזן נוסף גורם המשפיע לרעה על הענף - גל טרור, אשר מאופיין באירועים נקודתיים באזורים שונים בארץ, אשר גורמים לירידה בתחושת הביטחון. ההסלמה במצב הבטחוני וחוסר הוודאות שבאה עמו, גורמת להאטה בתיירות בכלל עם דגש על תיירות

¹ מבוסס על פרסומי התאחדות המלונות בישראל והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

נכנסת, שכוללת ביטולי הזמנות והאטה בהזמנות חדשות.

ב. בהמשך למתואר בדוח התקופתי לשנת 2014 בקשר להשפעה של עליית שכר המינימום על החברה, יצוין כי בעקבות העלייה בשכר המינימום בשנת 2015, חל גידול בהוצאות השכר בכ- 900 אלפי ש"ח בהשוואה לשנה קודמת. להערכת החברה, בשנת 2016 עקב עלייה נוספת בשכר המינימום, צפויות עלויות השכר לגדול בכ- 700 אלפי ש"ח, בהשוואה לשנת 2015.

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

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. נקודות עיקריות ביחס לתוצאות הפעילות של החברה:

- החברה עדה להמשך ההשפעה השלילית של מבצע "צוק איתן", באופן שהיקף ההכנסות מתיירות הנכנסת במלונות הרשת בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של 2015 ירד בשיעור של 20% לעומת התקופה המקבילה בשנה קודמת.
- שיעור התפוסה במלונות רשת רימונים בתשעה החודשים הראשונים של 2015 עמד על 64% לעומת 68% בתקופה המקבילה בשנה קודמת. הקיטון בשיעור התפוסות נובע בעיקר מירידה בלינות תיירים במלונות הרשת בעקבות השלכות המצב הביטחוני בישראל.
- ברבעון השלישי שיעור התפוסה עמד על 67% לעומת 63% ברבעון המקביל בשנה קודמת, וזאת לאור העובדה שברבעון המקביל אשתקד פרץ מבצע צוק איתן שפגע מאוד בשיעורי התפוסה במרבית מלונות הרשת.
- הכנסות אחרות- בתקופת הדוח רשמה החברה רווח ממכירת חלק ממלון בסך כולל של 68,674 אלפי ש"ח, הנובע ממכירת 66.67% ממלון רימונים אילת (ראה סעיפים 1.2 ב' להלן). מנגד, החלה החברה לשלם שכר דירה בגין מלון זה, אשר עד חודש מרץ 2015 היה בבעלותה המלאה, דבר אשר גרם, יחד עם גורמים נוספים, לקיטון ברווח התפעולי והנקי של החברה ברבעון השני.
- החברה רשמה בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של השנה רווח נקי בסך של 43,975 אלפי ש"ח, לעומת הפסד בסך של 2,151 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השלישי של 2015 רשמה החברה הפסד בסך של 684 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,493 אלפי ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2014.

ב. הסכמי מכר והסכם ניהול- מלון רימונים אילת

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

ראו מידע נוסף בדיווחי החברה, הנכללים כאן בדרך של הפנייה: דיווח מיום 29 באוקטובר, 2014 (מס' אסמכתא 183147-01-2014) ודיווח מיום 9 במרץ, 2015 (מס' אסמכתא 047482-01-2015).

ג. הסכם החכירה של מלון רימונים אילת

לפרטים אודות 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 ראו דיווח מידי מיום 9 במרץ 2015 (מס' אסמכתא 047482-01-2015), המובא כאן בדרך של הפנייה. החברה הגישה לרשות מקרקעי ישראל השגה שמאית ובקשה לעיון חוזר בשומה שהוצאה לחברת הבת. לאור קביעת השמאי הממשלתי המחוזי כי ההשגה מעוררת בעיקרה שאלות משפטיות, הוקפא הליך ההשגה בפני השמאי הממשלתי עד להכרעת הגורמים המוסמכים בטענות המשפטיות שהועלו בבקשה לעיון חוזר. החברה ממתינה לקבלת עמדת רשות מקרקעי ישראל באשר לבקשה לעיון חוזר, וככל שיידרש, החברה תמצה את מלוא הזכויות המשפטיות העומדות לרשותה בערכאות משפטיות.

ד. אומדן שווי נכסים - לדוח התקופתי לשנת 2014 צורפה הערכת שווי מהותית מאד של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. ליום 30/9/2015 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 בין החברה לבין דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח - ראה ביאור 5 ג' לדוחות הכספיים לתאריך 30/9/2015. ככל שישתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 80 מליון ש"ח במחזור ההכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ- 360 מליון ש"ח.

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

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

ח. ביום 21/6/2015 אישרה אסיפה כללית את מינויה של גב' דפנה רביד ברזלי כדירקטורית חיצונית בחברה, במקומה של גב' שושי צאיג שסיימה את כהונתה, וכן את הארכת כהונתו של מר ארז נבון כדירקטור חיצוני בשלוש שנים נוספת, החל מיום 2/7/2015. החל מיום 11/8/2015 משמש מר עופר שטרית כסמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה.

1.3. הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1. מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 30 בספטמבר, 2015 לסך של 297,034 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 374,417 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 131,201 אלפי ש"ח לעומת 221,747 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014 - קיטון בסך של 90,546 אלפי ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מקיטון סעיף נכסים למכירה בסך 128,507 אלפי ש"ח, הנובע בעיקר ממכירת 66.67% ממלון רימונים אילת. מנגד חלו עליות בעיקר בסעיפים הבאים - ביתרת המזומנים ובפיקדון משועבד גידול בסך של 32,437 אלפי ש"ח הנובע מקבלת תמורת מעסקת רימונים אילת, בלקוחות גידול בסך של 11,075 אלפי ש"ח.

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 165,833 אלפי ש"ח לעומת 152,670 אלפי ש"ח - 31 בדצמבר, 2014. הגידול נובע בעיקר מהעמדת פיקדון משועבד בתאגיד בנקאי ומגידול בסך של 10,567 אלפי ש"ח ביתרת חייבים לזמן ארוך, מנגד בוצעה הפרשה לירידת ערך נכסים, ראה ביאור 5'ה' לדוח הכספי.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 97,428 אלפי ש"ח לעומת סך של 165,839 אלפי ש"ח ב-31 בדצמבר, 2014. הקיטון רובו ככולו נובע מירידה בהיקף האשראי הבנקאי בעקבות פירעון חלק מהלוואת החברה מהתמורה שהתקבלה מעסקת רימונים אילת.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן חל קיטון של 5,733 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר עקב ירידה בסך של 13,975 אלפי ש"ח בהתחייבויות מתאגידים בנקאיים ואחרים, אשר קוזזה על ידי עלייה במסים נדחים.

ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 112,139 אלפי ש"ח (כ-37.7% 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 לתקופות המדווחות, בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, וכן תוצאות שנת 2014 (לא כולל הכנסות רימונים ירושלים, שבגינן רושמת החברה הכנסות מדמי ניהול בלבד):

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		תשעה חודשים שהסתיימו ב-		
	30/9/2014	30/9/2015	30/9/2014	30/9/2015	
306,972	85,013	95,816	230,636	244,175	הכנסות ממלונאות
9,125	2,355	2,435	6,803	7,175	הכנסות מנכסים להשכרה
316,097	87,368	98,251	237,439	251,350	סה"כ הכנסות
221,831	61,641	65,774	165,204	176,783	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
213	39	98	115	275	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
222,044	61,680	65,872	165,319	177,058	סה"כ עלויות
94,053	25,688	32,379	72,120	74,292	רווח גולמי, לפני פחת
30%	29%	33%	30%	30%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(2,787)	(809)	(820)	(2,267)	(2,114)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(27,833)	(7,629)	(7,476)	(19,930)	(22,755)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
63,433	17,250	24,083	49,923	49,423	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
20%	20%	25%	21%	20%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(62,940)	(16,389)	(20,029)	(47,340)	(54,791)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
493	861	4,054	2,583	(5,368)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות, לאחר פחת
(8,635)	(2,354)	(1,437)	(6,802)	(5,591)	הוצאות מימון, נטו
9,204	-	-	1,660	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	-	(3,502)	-	(3,502)	הוצאות אחרות
(11,888)	-	-	-	68,674	הכנסות אחרות
2,986	-	(201)	408	(10,238)	הכנסות (הוצאות) מיסים
(7,840)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	רווח נקי (הפסד)
35	-	-	-	-	רווח כולל אחר
(7,805)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	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 בתשעה החודשים הראשונים של השנה הסתכמו ל- 244,175 אלפי ש"ח, גידול של 13,539 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של 2015, הכנסות החברה גדלו ב- 10,803 אלפי ש"ח בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

ללא הכנסות מלון רימונים חוף התמרים אשר פעל החל מחודש מאי 2014, לא חלו שינויים מהותיים בהכנסות החברה ממלונות שפעלו בצורה מלאה בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של השנה לעומת התקופה המקבילה אשתקד. יחד עם זאת, ברבעון השלישי של השנה חל גידול של כ- 12% בהכנסות ממלונות אלו, בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה קודמת וזאת לאור העובדה שברבעון השלישי של 2014 הורעו התוצאות העסקיות עקב מבצע צוק איתן ואירועים ביטחוניים נוספים, אשר השפיעו הם על תיירות נכנסת והן על תיירות פנים.

עלויות הפעלת בתי מלון (כולל מלון רימונים חוף התמרים) הסתכמו בתשעה החודשים הראשונים של השנה ל- 176,783 אלפי ש"ח לעומת 165,204 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת, כאשר חלק מכריע מהגידול נובע מכך שמלון רימונים חוף התמרים פעל באופן מלא ולא חלקי בתקופה המדווחת וכן מעלייה בהוצאות השכר עקב עדכון שכר המינימום. ברבעון השלישי של השנה הסתכם סעיף זה ב-65,774 אלפי ש"ח לעומת 61,641 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת, כאשר הגידול משקף הן את פעילותו המלאה של מלון רימונים חוף התמרים, אשר פעל במסגרת רשת רימונים רק ממאי 2014 והן את הגידול בתפוסות.

תחום השכרת נכסים (החזית המסחרית באילת)- ההכנסות והעלויות מתחום השכרת נכסים הינם בהיקפים לא מהותיים ביחס לכלל ההכנסות והעלויות של החברה, אך לרווח התפעולי מתחום השכרת נכסים תרומה משמעותית לרווח התפעולי של החברה. בהכנסות מהחזית המסחרית חל גידול בשיעור של כ- 5.5% בתשעה החודשים הראשונים של השנה לעומת התקופה המקבילה אשתקד והן הסתכמו ב-7,175 אלפי ש"ח. ברבעון השלישי של השנה הסתכמו ההכנסות מהשכרת נכסים בסך של 2,435 אלפי ש"ח לעומת 2,355 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד- גידול של 3.4%.

בתשעה החודשים הראשונים של השנה רשמה החברה רווח גולמי, לפני פחת, בסך של 74,292 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי בסך של 72,120 אלפי ש"ח בתשעה החודשים הראשונים של 2014. ברבעון השלישי הסתכם הרווח הגולמי, ללא פחת בסך של 32,379 אלפי ש"ח לעומת 25,688 אלפי ש"ח ברבעון השלישי בשנה קודמת. הגידול ברווח הגולמי נובע מכך שברבעון השלישי של 2014 הורעו התוצאות העסקיות עקב המצב הבטחוני, כמפורט לעיל.

הוצאות מכירה ושיווק בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 2,114 אלפי ש"ח לעומת 2,267 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וברבעון השלישי לא חל שינוי מהותי בסעיף זה לעומת הרבעון המקביל בשנה קודמת.

הוצאות הנהלה וכלליות בתשעה החודשים הראשונים של 2015 הסתכמו לסך של 22,755 אלפי ש"ח לעומת 19,930 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. הגידול נובע בעיקר מגידול בהפרשה לחובות מסופקים וכן מכך שבתקופה המדווחת מפעילות מתחם חוף התמרים היתה בכל התקופה לעומת חמישה חודשי פעילות בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של 2015 לא חלו שינויים מהותיים בסעיף זה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

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

כתוצאה מכל האמור לעיל, בתשעה החודשים הראשונים של השנה רשמה החברה רווח מפעולות רגילות, ללא פחת מימון ותשלומים לבעלי מלונות, בסך של 49,423 אלפי ש"ח – כמעט ללא שינוי בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השלישי של השנה רשמה החברה רווח מפעולות רגילות לפני פחת, מימון ותשלומים לבעלי מלונות, בסך של 24,083 אלפי ש"ח לעומת 17,250 אלפי ש"ח ברבעון המקביל ב- 2014. השינוי המהותי ברבעון השלישי לעומת המקביל משקף את העובדה שתוצאות הרבעון השלישי של 2014 הושפעו מהותית לרעה ממצע "צוק איתן".

בתקופת הדוח חל גידול של כ-7,451 אלפי ש"ח בהוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון (מתוכו 3,640 אלפי ש"ח ברבעון השלישי), אשר נובע בעיקר מתחילת תשלום שכר דירה בגין מלון רימונים אילת בקיזזו קיטון בהוצאות הפחת בגין מלון זה, אשר בתקופה המקבילה אשתקד היה בבעלותה המלאה של החברה.

בתקופת הדוח רשמה החברה הפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע של אחד מבתי המלון שבניהולה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, אשר השפעתה על הרווח הנקי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמה לכ-2.6 מיליון ש"ח.

בהוצאות המימון, נטו בתשעה החודשים הראשונים של השנה חל קיטון בשיעור של כ-1,211 אלפי ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד עקב ירידה בהיקף הלוואות החברה, והן הסתכמו ל-5,591 אלפי ש"ח. ברבעון השלישי הקיטון בסעיף לעומת הרבעון המקביל אשתקד היה בסך של 917 אלפי ש"ח.

כתוצאה מכל האמור לעיל, בתקופה של התשעה החודשים הראשונים של השנה נבע לחברה רווח נקי בסך של 43,975 אלפי ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 2,151 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של השנה נבע לחברה הפסד בסך של 684 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך של 1,493 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון

בתשעה החודשים הראשונים של השנה נגרם לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 10,508 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים חיובי מפעילות שוטפת של 11,933 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השלישי של השנה נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 14,715 אלפי ש"ח, בהשוואה ל-4,437 אלפי ש"ח ברבעון השלישי אשתקד.

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה בתשעה החודשים הראשונים של 2015 הסתכמו לסך של 168,494 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה בסך של 11,654 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח היתה קבלת התמורה מעסקת רימונים אילת, נטו בסך של 197,181 אלפי ש"ח.

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 133,501 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון בסך של 683 אלפי ש"ח בתשעה החודשים הראשונים בשנה קודמת. פעילות המימון של החברה כללה בעיקר פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של 15,261 אלפי ש"ח, פירעון הלוואה לחברת האם בסך של 12,158 אלפי ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 47,214 אלפי ש"ח.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

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

2. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

2.1. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן אשר אחראי על בקרת העל בחברה הינו דירקטוריון החברה. חברי דירקטוריון החברה הינם ה"ה: סמדר נמרודי-רינות (יו"ר), רון ויסברג, שמשון מרפוגל, יגאל חברוני, ארז נבון (דח"צ), דפנה רביד ברזלי (דח"צית), יעל ברנט- נמרודי. החברה קבעה כי ועדת הביקורת של החברה תשמש גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן בסעיף זה- "הוועדה"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010.

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

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

(1) ישיבה של ועדת הביקורת מיום 15 בנובמבר, 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 19 בנובמבר, 2015, אשר בה נדונו ואושרו הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון האמורה נכחו כל חברי הדירקטוריון.

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. הראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 שיערוך נדל"ן להשקעה

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

4. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

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

מספרי השוואה 31.12.2014	שנת 2015				נתוני הנכס לפי 100%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
100%	33%	33%	33%	33%	חלק החברה בנכס
105,590	-	105,590	105,590	105,590	שווי הנכס
8,912	-	985	1,004	1,194	NOI בתקופה
9,204	-	-	-	-	רווח שערור בתקופה
100%	-	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
8.4%	-	11.2%	11.4%	14%	שיעור תשואה
5,696	-	504.81	506.88	475.75	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

19 בנובמבר, 2015

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2015

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2015

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

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

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

16,765	15,618	41,250	מזומנים ושווי מזומנים
50,626	52,346	61,701	לקוחות
-	-	7,952	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי (ראה באור א'5)
23,213	16,573	17,142	חייבים ויתרות חובה
500	500	529	הלוואה לבעל מלון
2,136	2,662	2,627	מלאי
<u>93,240</u>	<u>87,699</u>	<u>131,201</u>	
128,507	113,555	-	נכסים המוחזקים למכירה (ראה באור א'5)
<u>221,747</u>	<u>201,254</u>	<u>131,201</u>	

נכסים לא שוטפים

1,379	-	-	מסים נדחים
3,067	3,066	13,478	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי (ראה באור א'5)
1,000	1,000	11,567	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,197	29,333	35,197	נדל"ן להשקעה
111,738	112,764	105,107	רכוש קבוע, נטו
289	352	484	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>152,670</u>	<u>146,515</u>	<u>165,833</u>	
<u>374,417</u>	<u>347,769</u>	<u>297,034</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

78,766	54,199	18,668	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואה מחברה אם
34,691	41,399	38,074	
40,224	33,306	40,686	
12,158	-	-	
<u>165,839</u>	<u>128,904</u>	<u>97,428</u>	

התחייבויות לא שוטפות

90,595	95,390	76,620	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות בשל הטבות לעובדים הכנסות שכר דירה מראש מסים נדחים
2,217	2,161	2,369	
388	282	563	
-	-	7,915	
<u>93,200</u>	<u>97,833</u>	<u>87,467</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)	(25,384)	(34,277)	
<u>115,378</u>	<u>121,032</u>	<u>112,139</u>	
<u>374,417</u>	<u>347,769</u>	<u>297,034</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

19 בנובמבר, 2015

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]
	2014	2015	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
316,097	87,368	98,251	237,439	251,350	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון הוצאות שכר דירה לבעלי מלוונות בניהול
(42,577)	(10,966)	(15,245)	(31,714)	(41,530)	עלויות הפעלת בתי מלון
(222,044)	(61,680)	(65,872)	(165,319)	(177,058)	
51,476	14,722	17,134	40,406	32,762	רווח גולמי
9,204	-	-	1,660	-	עליית ערך גדל"ן להשקעה
(2,787)	(809)	(820)	(2,267)	(2,114)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,833)	(7,629)	(7,476)	(19,930)	(22,755)	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,363)	(5,423)	(4,784)	(15,626)	(13,261)	הוצאות פחת
-	-	-	-	68,674	רווח ממכירת חלק ממלון (ראה באור 5'א)
(11,888)	-	(3,502)	-	(3,502)	הוצאות אחרות (ראה באור 5'ה)
(2,191)	861	552	4,243	59,804	רווח (הפסד) תפעולי
316	40	208	67	292	הכנסות מימון
(8,951)	(2,394)	(1,645)	(6,869)	(5,883)	הוצאות מימון
(10,826)	(1,493)	(885)	(2,559)	54,213	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,986	-	201	408	(10,238)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(7,840)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	רווח נקי (הפסד)
					רווח כולל אחר:
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
35	-	-	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(7,805)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(0.35)	(0.07)	0.03	(0.10)	1.96	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
115,378	(31,038)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
43,975	43,975	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל דיבידנד ששולם
(47,214)	(47,214)	-	-	-	-	-	
<u>112,139</u>	<u>(34,277)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
123,183	(23,233)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)
(2,151)	(2,151)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>121,032</u>	<u>(25,384)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
112,823	(33,593)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 ביולי, 2015
(684)	(684)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>112,139</u>	<u>(34,277)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קרן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
122,525	(23,891)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
(1,493)	(1,493)	-	-	-	-	-
<u>121,032</u>	<u>(25,384)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2014

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

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

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 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(7,840)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(2,986)	-	(201)	(408)	10,238	מיסים על ההכנסה
-	-	-	-	(68,674)	רווח הון ממכירת חלק ממלון (רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה)
20,363	5,423	4,784	15,626	13,261	פחת והפחתות
(9,204)	-	-	(1,660)	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
154	23	5	63	152	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
6,208	2,053	1,249	4,528	2,853	הוצאות מימון, נטו
-	-	3,502	-	3,502	ירידת ערך נכסים
14,535	7,499	9,339	18,149	(38,668)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(5,973)	(3,100)	(9,909)	(7,693)	(11,075)	עלייה בלקוחות
(13,012)	(3,420)	1,094	(6,372)	(4,525)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(31)	(235)	(314)	(557)	(491)	עלייה במלאי
5,719	3,520	1,465	12,427	3,383	עלייה בספקים ונותני שירותים
12,109	3,587	6,705	3,889	1,818	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(1,188)	352	(959)	1,694	(10,890)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(7,455)	(1,921)	(879)	(5,762)	(3,988)	ריבית ששולמה
3	-	-	3	3	ריבית שהתקבלה
-	-	(940)	-	(940)	מיסים ששולמו
-	-	8,838	-	-	מיסים שהתקבלו
(7,452)	(1,921)	7,019	(5,759)	(4,925)	
(1,945)	4,437	14,715	11,933	(10,508)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
-	-	-	-	197,181
-	-	-	-	(18,360)
(16,887)	(3,365)	(3,169)	(10,024)	(9,951)
(10,046)	-	-	-	-
(142)	(3)	(152)	(130)	(376)
(1,500)	-	-	(1,500)	-
(28,575)	(3,368)	(3,321)	(11,654)	168,494
4,000	-	-	4,000	-
(19,672)	(4,728)	(4,540)	(14,317)	(15,261)
-	-	-	-	(47,214)
12,158	-	-	-	(12,158)
36,138	2,998	-	11,000	(58,868)
32,624	(1,730)	(4,540)	683	(133,501)
2,109	(661)	6,854	962	24,485
14,656	16,279	34,396	14,656	16,765
16,765	15,618	41,250	15,618	41,250

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממכירת חלק ממלון (רכוש קבוע ונדלן להשקעה), נטו מעלויות מכירה הפקדת פקדון משועבד בבנק, נטו רכישת רכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה רכישת נכסים בלתי מוחשיים מתן הלוואה לבעל מלון

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים דיבידנד ששולם קבלת (פרעון) הלוואה מהחברה האם מתן (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3: - עונתיות

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

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

מגזר מלונאות - עיקר הפעילות הינה ניהול בתי מלון בארץ.

מגזר נכסים להשכרה - הפעילות מרוכזת במלון "רימונים אילת" באילת וכוללת השכרת מרכז מסחרי.

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת ש"ח	סה"כ
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	7,175	11,705	231,350
רווח מגזרי	3,932	1,665	59,804
הוצאות מימון, נטו			(5,591)
רווח לפני מסים על ההכנסה			54,213

(* כולל רווח ממכירת מלון בסך 68,674 אלפי ש"ח.

<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	6,803	7,615 (**)	237,439
רווח (הפסד) מגזרי	8,348	1,303 (**)	4,243
הוצאות מימון, נטו			(6,802)
הפסד לפני מסים על ההכנסה			(2,559)

<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	2,435	4,177	98,251
רווח (הפסד) מגזרי	985	457	552
הוצאות מימון, נטו			(1,437)
הפסד לפני מסים על ההכנסה			(885)

<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014 (בלתי מבוקר)</u>			
הכנסות	2,355	4,968 (**)	87,368
רווח (הפסד) מגזרי	2,316	868 (**)	861
הוצאות מימון, נטו			(2,354)
הפסד לפני מסים על ההכנסה			(1,493)

(**) סווג מחדש.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

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

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

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

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. (המשך)

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

- א. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, ביחס לכלל הנכסים של נפטון;
- ב. שעבודים צפים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כלל נכסיה של נפטון;
- ג. ערבות מתמדת שהועמדה בעבר על ידי החברה האם ולא היתה מוגבלת בסכום תוחלף בערבות חדשה, מוגבלת בסכום של עד 12 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 ההלוואות.

3. כמו כן, התחייבה נפטון לעמידה בתניות פיננסיות חדשות, המחליפות התניות קודמות, כדלקמן:

- א. יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 65% בתחילת התקופה, אשר פוחת לשיעור של 60% לאחר שלוש שנים;
- ב. החל מ-1 בינואר, 2017, יחס הכיסוי כהגדרתו בהסכם לא יפחת בכל עת מ-1.2.

4. בנוסף, החברה חתמה על כתב התחייבות לטובת הבנק, הכולל התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות והתחייבויות נוספות בקשר עם הגבלה על חלוקת דיבידנד כן שסכומם המצטבר לא יעלה על 109 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.

לתאריך המאזן החברה עומדת בהתניות הפיננסיות.

ב. דיבידנד

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

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

1. המרצות פתיחה שעניינם סעד הצהרתי

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

נכון למועד הגשת הדוחות, הדיונים בהליכים משפטיים המתוארים לעיל, המנוהלים במאוחד, הסתיימו ונמצאים בהמתנה לפסק דין. ככל שיסתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ- 80 מליון ש"ח במחזור הכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-360 מליון ש"ח.

2. תביעות כספיות

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

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

ד. ביום 24 בספטמבר, 2015 קיבלה החברה מבנק לאומי כתב ויתור בקשר עם אי עמידה בתניה פיננסית של יחס חוב ל-EBITDA ("התנייה הפיננסית"), אשר החברה התחייבה לעמוד בה במסגרת הסכם המימון שנחתם ביום 20 בפברואר, 2013 מול הבנק.

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

ה. בתקופת הדוח רשמה החברה הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע של אחד מבתי המלון שבניהולה בסך של כ-3.5 מליון ש"ח אשר השפעתה על הרווח הנקי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמה לכ-2.6 מליון ש"ח.

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 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 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה 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 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 30 בספטמבר, 2015 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

8,677	7,718	15,110	מזומנים ושווי מזומנים
34,659	32,885	39,022	לקוחות
11,713	14,968	12,404	חייבים ויתרות חובה
500	500	529	הלוואה לבעל מלון
985	1,243	1,290	מלאי
<u>56,534</u>	<u>57,314</u>	<u>68,355</u>	

נכסים לא שוטפים

1,379	-	-	מיסים נדחים
1,833	1,833	1,834	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
1,000	1,000	1,058	הלוואה לבעל מלון
300,100	303,056	380,758	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
15,041	15,810	11,574	רכוש קבוע, נטו
268	337	447	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>319,621</u>	<u>322,036</u>	<u>395,671</u>	
<u>376,155</u>	<u>379,350</u>	<u>464,026</u>	

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

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

התחייבויות שוטפות

2,327	2,312	2,379
23,885	27,901	26,149
26,087	22,560	26,543
12,158	-	-
<u>64,457</u>	<u>52,773</u>	<u>55,071</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

15,813	16,409	14,056
179,371	188,017	273,565
1,136	1,119	1,280
-	-	7,915
<u>196,320</u>	<u>205,545</u>	<u>296,816</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)	(25,384)	(34,277)
<u>115,378</u>	<u>121,032</u>	<u>112,139</u>
<u>376,155</u>	<u>379,350</u>	<u>464,026</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.

19 בנובמבר, 2015

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
181,024	48,660	54,702	134,090	144,850	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(36,224)	(9,378)	(9,676)	(26,951)	(28,034)	עלויות הפעלת בתי מלון
(136,768)	(38,778)	(41,285)	(100,908)	(111,280)	
8,032	504	3,741	6,231	5,536	רווח גולמי
(2,516)	(681)	(768)	(1,996)	(1,964)	הוצאות מכירה ושיווק
(22,985)	(6,375)	(5,926)	(16,393)	(18,637)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,202	2,414	2,642	6,458	6,445	דמי ניהול מחברות מוחזקות
-	-	(3,502)	-	(3,502)	הוצאות אחרות (ראה צה')
(7,115)	(1,823)	(2,308)	(4,896)	(6,160)	הוצאות פחת
(13,382)	(5,961)	(6,121)	(10,596)	(18,282)	הפסד תפעולי
63	6	23	21	95	הכנסות מימון
(1,382)	(298)	(284)	(1,132)	(1,171)	הוצאות מימון
(7,763)	(3,380)	(2,308)	(5,799)	(6,872)	הוצאות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(22,464)	(9,633)	(8,690)	(17,506)	(26,230)	הפסד לפני רווח מחברות מוחזקות
2,986	-	201	408	(10,238)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(19,478)	(9,633)	(8,489)	(17,098)	(36,468)	הפסד לאחר מסים על ההכנסה
11,638	8,140	7,805	14,947	80,443	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(7,840)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	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)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	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 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
(7,840)	(1,493)	(684)	(2,151)	43,975	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
(2,986)	-	(201)	(408)	10,238	מסים על הכנסה
7,115	1,823	2,308	4,896	6,160	פחת והפחתות
-	-	3,502	-	3,502	ירידת ערך נכסים
(11,638)	(8,140)	(7,805)	(14,947)	(80,443)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
149	21	44	62	144	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות
707	(49)	163	225	309	לעובדים, נטו
					הוצאות מימון, נטו
(6,653)	(6,345)	(1,989)	(10,172)	(60,090)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(5,229)	(3,279)	(5,157)	(3,455)	(4,363)	עלייה בלקוחות
(2,259)	(3,032)	(11,250)	(5,514)	(691)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(152)	(127)	(291)	(410)	(305)	עלייה במלאי
4,601	3,791	1,504	8,617	2,264	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,909	2,842	4,470	3,184	549	עלייה בזכאים ויתרות זכות
4,870	195	(10,724)	2,422	(2,546)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
(730)	(200)	(163)	(540)	(446)	ריבית ששולמה
1	1	-	1	1	ריבית שהתקבלה
-	-	(940)	-	(940)	מסים ששולמו
-	-	8,838	-	-	מסים שהתקבלו
(729)	(199)	7,735	(539)	(1,385)	
(10,352)	(7,842)	(5,662)	(10,440)	(20,046)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2014	2015	2014	2015	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>				
(1,500)	-	-	(1,500)	-	מתן הלוואה לבעל מלון
(7,578)	(2,242)	(1,978)	(6,199)	(6,025)	רכישת רכוש קבוע
(124)	(2)	(150)	(122)	(349)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(9,202)	(2,244)	(2,128)	(7,821)	(6,374)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>				
7,426	10,052	4,883	16,459	94,026	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
4,000	-	-	4,000	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1,842)	(256)	(583)	(969)	(1,801)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
12,158	-	-	-	(12,158)	קבלת (פרעון) הלוואה מהחברה האם
-	-	-	-	(47,214)	דיבידנד ששולם
21,742	9,796	4,300	19,490	32,853	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
2,188	(290)	(3,490)	1,229	6,433	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
6,489	8,008	18,600	6,489	8,677	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
8,677	7,718	15,110	7,718	15,110	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2015 ולתקופות של תשעה 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, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

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

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 מיליון 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.
- לתאריך המאזן החברה עומדת בהתניות הפיננסיות.
- ב. דיבידנד
- ביום 9 במרס, 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 47,214 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר שולם ביום 26 במרס, 2015. הדיבידנד למניה הינו 2.10 ש"ח.
- ג. בין החברה לבין דנים השקעות בע"מ, הבעלים של מלון רויאל רימונים ים המלח (להלן - דנים), מתקיימים הליכים משפטיים כמפורט להלן:
1. המרצות פתיחה שעניינם סעד הצהרתי
- א. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי החברה בקשר עם תקפות הודעה על ביטול הסכם הניהול שנשלחה על ידי דנים, במסגרתה ניתן לחברה- לבקשתה- צו מניעה האוסר על דנים להפסיק בפועל את ההתקשרות מכוח הודעת הביטול האמורה.
- ב. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי דנים, במסגרתה מתבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם הניהול מבוטל וכי על החברה לפנות את המלון, וזאת בשל הפרות, לכאורה, של הסכם הניהול.
- ג. המרצות פתיחה שהוגשה על ידי דנים בקשר עם תנאי האירוח של בעלי השליטה בדנים ובני משפחותיהם במלון.
- נכון למועד הגשת הדוחות, הדיונים בהליכים משפטיים המתוארים לעיל, המתנהלים במאוחד, הסתיימו ונמצאים בהמתנה לפסק דין.
- ככל שיסתיים הסכם הניהול של מלון זה בעקבות ההליכים המשפטיים המפורטים לעיל, ההשפעה על החברה הינה, בין היתר, ירידה של כ-80 מליון ש"ח במחזור ההכנסות החברה, במונחים שנתיים, מתוך מחזור הכנסות של כ-360 מליון ש"ח.

3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. (המשך)

2. תביעות כספיות

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

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

- ד. ביום 24 בספטמבר, 2015 קיבלה החברה מבנק לאומי כתב ויתור בקשר עם אי עמידה בתניה פיננסית של יחס חוב ל-EBITDA ("התנייה הפיננסית"), אשר החברה התחייבה לעמוד בה במסגרת הסכם המימון שנחתם ביום 20 בפברואר, 2013 מול הבנק.

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

- ה. בתקופת הדוח רשמה החברה הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע של אחד מבתי המלון שבניהולה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, אשר השפעתה על הרווח הנקי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמה לכ-2.6 מיליון ש"ח.

(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 בספטמבר 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: 19 בנובמבר, 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 השלישי 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: 19 בנובמבר, 2015

איתן גז,

נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו
דוח מידי שהחברה פרסמה ביום 19 בנובמבר, 2015, המובא כאן
בדרך של הפניה.