

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופה של שלושה חודשים (להלן גם: "תקופת הדוח") שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2011 על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל, 1970.

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

המזומנים שלו

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים, בתחום המלונאות- ניהול בתי מלון, הן כאלה הנמצאים בבעלותה המלאה או החלקית והן כאלה שאינם בבעלותה של החברה ובתחום השכרת נכסים-השכרת שטחי מסחר שבבעלות החברה ו/או חברות בנות שלה לצדדים שלישיים.

בתחום המלונאות החברה מחזיקה ו/או מנהלת אחד עשר בתי מלון בארץ הכוללים 2,085 חדרים, מתוכם 519 חדרים בבעלותה המלאה, 226 חדרים בבעלות משותפת ו- 1,340 בניהול. רשת בתי המלון של החברה כוללת את מלון "רימונים אילת" באילת, "רימונים גלי כנרת" בטבריה, מלון "רות רימונים" בצפת, מלון "רימונים אופטימה" ברמת-גן, כפר הנופש "רימונים חרמון" בנווה אטי"ב, מלון "רימונים מרינה קלאב" באילת, מלון "רימונים המעיין" בנצרת, מלון "רימונים ירושלים", מלון "רימונים סנטרל פארק" באילת, מתחם חמי טבריה הכולל את מלון "רימונים מינרל טבריה" (החל מיום 1/1/11) ומלון "רויאל רימונים" בים המלח (החל מיום 1/1/11). בנוסף, מ- 2011 החברה מפעילה מכללה למלונאות וקולינריה במתחם רימונים מינרל טבריה (במתחם גם ב"ס תיכון קולינרי), וכן שלוחה של המכללה באשקלון.

נתונים אודות ענף המלונאות-

א. מנתוני התאחדות המלונות בישראל לרבעון הראשון של שנת 2011 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל בכ- 3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר סך לינות התיירים גדל בכ- 14% וסך לינות הישראלים קטן בכ- 8%.

ב. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתכם לכ- 59% גידול של כ- 5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. שיעור התפוסה במלונות הרשת ברבעון הראשון של שנת 2011 עמד על 56% לעומת 58% ברבעון הראשון של 2010.

הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתכמו לסך של 48,147 אלפי ש"ח לעומת 28,250 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 70%. הגידול נבע כתוצאה מהצטרפות מלון רויאל רימונים ים המלח החל מפברואר השנה, מפעילות מתחם חמי טבריה הכוללת את מלון מינרל טבריה, מרחצאות חמי טבריה ומכללת רימונים החל מינואר, וממלון רימונים סנטרל פארק שברבעון הראשון השנה פעל באופן מלא בעוד שברבעון המקביל החל לפעול

תחת הרשת רק ממחצית חודש מרץ.

החברה סיימה את הרבעון הראשון בהפסד לפני הוצאות פחת ומימון בסך של 2,491 אלפי ש"ח לעומת רווח של 1,798 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הדבר נבע בעיקר מהפסד מלון רויאל רימונים בים המלח, שנמצא בתקופת הרצה וממלון סנטרל פארק באילת, אשר ברבעון המקביל אשתקד פעל רק שבועיים.

מבחינה עונתית, הרבעון הראשון של השנה בענף המלונאות מתאפיין בהיותו חלש בכל הפרמטרים בהשוואה לשאר הרבעונים, והשפעה זו בולטת במיוחד במלון רימונים סנטרל פארק.

בנטרול פעילויות מלונות רויאל ים המלח ורימונים סנטרל פארק החברה רשמה רווח לפני פחת ומימון של 2.2 מיליון ש"ח לעומת רווח של 1.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. בשנת 2011 החלה החברה לנהל שני מלונות חדשים, אשר הסכמי ניהול לגביהם נחתמו במהלך שנת 2010- מלון רימונים מינרל טבריה (כולל פעילויות נוספות) ומלון רויאל רימונים ים המלח. לפרטים אודות התקשרויות בהסכמי הניהול החדשים ראה דיווחים מידיים של החברה ותיאור בדוח התקופתי לשנת 2010.

ג. עסקה של מלון נפטון בע"מ עם שוכר בחזית המסחרית באילת

החברה הבת המפעילה את מלון רימונים אילת ואת החזית המסחרית הצמודה לה, היתה קשורה בהסכם שכירות עם שוכר בקשר לשטח של כ- 780 מ"ר, אשר השוכר השכירו בשכירות משנה לשוכרים נוספים, בדמי שכירות גבוהים מאלו שהוא שילם לחברה. תקופת הסכם השכירות האמורה- עד שנת 2024.

החברה חתמה על הסכם עם השוכר, לפיו תשלם לו החברה סך של 9.9 מיליון ש"ח בתמורה לסיום ההתקשרות והמחאת כל ההסכמים עם שוכרי המשנה שלו לחברה. כתוצאה מהסכם זה ינבעו לחברה דמי שכירות נוספים בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח מדי שנה. בנוסף, בעקבות ההסכם האמור, רשמה החברה רווח בסך של 13.4 מיליון ש"ח, הנובע מגידול בדמי השכירות, נטו (לאחר ניכוי תשלום לשוכר בסך 9.9 מיליון ש"ח כאמור).

ד. בתאריך 14.5.2011 הסתיים הסכם הניהול של מלון רימונים מרינה קלאב באילת, וזאת על פי הודעה שנמסרה לחברה בחודש פברואר, 2010 על מכירת המלון.

ה. ביום 25/5/2011 מונתה גב' יעל ברנט-נמרודי לדירקטורית בחברה.

1.2 הסברים לדוחות הכספיים

1.2.1 מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 31 במרץ, 2011 לסך של 349,120 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 339,770 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 57,819 אלפי ש"ח לעומת 48,977 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010. הגידול משקף עלייה במרבית הסעיפים, כתוצאה מגידול בפעילות החברה על ידי צירוף שני בתי מלון חדשים לניהול החל מינואר 2011 וכן פעילותו של מלון סנטרל פארק רק החל מחודש מרץ אשתקד. השינויים העיקריים- גידול של 8,512 אלפי ש"ח בלקוחות ו- 4,291 אלפי ש"ח בחייבים ויתרות חובה. מנגד, חל קיטון בסך של 4,265 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים.

נכסים לא שוטפים בתאריך המאזן הסתכמו בסך של 291,301 אלפי ש"ח- סכום דומה לתחילת השנה. ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 103,825 אלפי ש"ח לעומת סך של 89,623 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010. הגידול בסך של 14,202 אלפי ש"ח נבע מעלייה בסך של 7,496 אלפי ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים, עלייה של 7,953 אלפי ש"ח בהתחייבות לספקים ונותני שירותים אחרים וגידול של 8,653 אלפי ש"ח בזכאים ויתרות זכות. מנגד, חל קיטון בסעיף 9,900 אלפי ש"ח בהתחייבויות בגין הסכם עם שוכר בחזית המסחרית במלון רימונים אילת, הנובע מתשלום שבוצע לשוכר. לפרטים אודות ההתקשרות ראו 1.1 ג' לעיל.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2010 והן הסתכמו לסך של 209,312 אלפי ש"ח, לעומת 202,209 ב- 31 בדצמבר, 2010. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 35,983 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי בסך של 47,938 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2010.

1.2.2. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה ברבעון הראשון של 2011, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וכן נתוני שנת 2010:

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו		
31/12/2010	31/3/2010	31/3/2011	
163,165	26,976	46,285	הכנסות ממלונאות
5,098	1,274	1,862	הכנסות מנכסים להשכרה
168,263	28,250	48,147	סה"כ הכנסות
105,280	22,204	37,554	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
144	36	36	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
105,424	22,240	37,590	סה"כ עלויות
62,839	6,010	10,557	רווח גולמי, לפני פחת
37%	21%	22%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(2,587)	(561)	(1,210)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(16,943)	(3,651)	(5,173)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
43,309	1,798	4,174	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
26%	6%	8%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(25,127)	(3,675)	(10,667)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
18,182	(1,877)	(6,493)	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת
(17,395)	(585)	(5,462)	הוצאות מימון, נטו
2,185	-	-	הכנסות אחרות
13,400	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	-	-	מסים על הכנסה
16,372	(2,462)	(11,995)	רווח (הפסד) לתקופה

הערה- פעילות מלון רימונים ירושלים אינה מאוחדת בדוחות.

* בניטרול תשלום לבעלי בתי מלון בגין מלונות אופטימה, מרינה, סנטרל, רויאל ים המלח ומתחם חמי טבריה.
** כולל תשלום לבעלי בתי מלון בגין מלונות אופטימה מרינה, סנטרל, רויאל ים המלח ומתחם חמי טבריה.

תחום המלונאות- הכנסות החברה מתחום המלונאות ברבעון הראשון של 2011 הסתכמו בסך של 46,285 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 26,976 אלפי ש"ח בשנה קודמת- גידול משמעותי הנובע מהוספת בתי מלון לניהול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד- מתחם מלון רימונים מינרל טבריה, הכולל פעילות מרחצאות ומכללה, מלון רויאל רימונים בים המלח ומלון סנטרל פארק

באילת שברבעון המקביל אשתקד פעל רק מחודש מרץ.

בעלויות הפעלת בתי מלון ברבעון הראשון של 2011 חלה עלייה בסך של 15,350 אלפי ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, אשר גם היא משקפת את הגידול בפעילות כמפורט לעיל.

תחום השכרת נכסים- ההכנסות והעלויות מתחום השכרת נכסים הינם בהיקפים לא מהותיים ביחס לכלל ההכנסות והעלויות של החברה, אך לרווח התפעולי מהחזית המסחרית תרומה משמעותית לרווח התפעולי של החברה. ברבעון הראשון של השנה רשמה החברה הכנסות מהחזית המסחרית של מלון רימונים אילת בסך של 1,862 אלפי ש"ח, סכום הגבוה ב-46% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד. הסיבה לגידול הינה חתימה על הסכם עם שוכר בחזית המסחרית, אשר הביאה לגידול בדמי השכירות בחזית המסחרית מינואר, 2011. לפרטים ראו סעיף 1.1 ג'.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של 2011, בנטרול דמי שכירות, עלה בשיעור של כ-75% והסתכם בסך של 10,557 אלפי ש"ח (כ-22% מסך ההכנסות), בהשוואה ל-6,010 אלפי ש"ח ב-2010 (כ-21% מסך ההכנסות).

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו ברבעון הראשון של 2011 לסך של 1,210 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 561 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת. הוצאות הנהלה וכלליות גדלו ברבעון המדווח והסתכמו לסך של 5,173 אלפי ש"ח (10.7% מסך ההכנסות) לעומת 3,651 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (12.9% מסך ההכנסות).

הגידול בסעיפי הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות נובע בעיקר מהגידול בפעילות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ומהגברת מאמצי השיווק להטמעת הפעילויות החדשות ברשת. הוצאות המימון, נטו ברבעון הראשון של 2011 הסתכמו בסך של 5,462 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 585 אלפי ש"ח בשנה קודמת. הגידול המשמעותי בהוצאות המימון נובע בעיקר כתוצאה מעלייה של המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של 0.9% בהשוואה לירידה של המדד הידוע בשיעור של 1% ברבעון המקביל. שינוי זה השפיע על התחייבויות החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן. כתוצאה מכל האמור לעיל, ברבעון הראשון של 2011 רשמה החברה הפסד בסך של 11,955 אלפי ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 2,462 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

1.2.3. נזילות ומקורות מימון

בשלושת החודשים הראשונים של 2011 נבע לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 11,639 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 5,056 אלפי ש"ח ברבעון הראשון בשנה קודמת. הסיבה העיקרית לתזרים השלילי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הינו הגידול בהפסד.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הראשון של השנה הסתכמו לסך של 4,459 אלפי ש"ח, בהשוואה ל-9,683 אלפי ש"ח ברבעון הראשון בשנה קודמת. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו רכישת רכוש קבוע, בסך של 5,287 אלפי ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה ברבעון הראשון של 2011 הסתכמו לסך של 11,833 אלפי ש"ח בהשוואה ל-3,030 אלפי ש"ח ברבעון הראשון אשתקד. פעילות המימון כללה קבלת אשראי לזמן קצר בסך של 6,054 אלפי ש"ח וקבלת הלוואה בסך של 9,900 אלפי ש"ח מתאגידים בנקאיים, ומנגד- פירעון הלוואות בסך של 4,121 אלפי ש"ח.

לפירוט בדבר פעילות המימון של החברה, לרבות מקורות המימון והיקפם, אשראי מספקים ולקוחות-ראה בדוח התקופתי לשנת 2010. בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בנושא המימון.

1.3. תגמולים לנושאי משרה בכירה

אין שינוי מהותי לעומת המתואר בדוח התקופתי לשנת 2010.

2. חשיפה לסיכוני שוק

אין שינוי מהותי לעומת המתואר בדוח התקופתי לשנת 2010.

3. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

3.1. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הביניים ובתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה ועד יום הדוח.

3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית

אין שינוי לעומת המתואר בדוח התקופתי לשנת 2010.

3.3. גילוי בדבר דירקטור בלתי תלוי בתאגיד

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

3.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הביניים ובתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה ועד יום הדוח.

3.5. 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, יוסי בנבנישתי (דח"צ), ארז נבון (דח"צ), אלי כהן.

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) יוסי בנבנישתי- דירקטור חיצוני ויו"ר הוועדה; (2) ארז נבון- דירקטור חיצוני; (3) יגאל חברוני - דירקטור.

כל חברי הוועדה הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, אשר נתנו הצהרה בנושא זה עובר למינויים.

מבין חברי הוועדה, שני הדירקטורים החיצוניים הינם דירקטורים בלתי תלויים והינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, אשר נתנו עובר למינויים הצהרה לפי תקנה 3 לתקנות החברות [תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית], התשס"ו-2005]. לפירוט כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של הדח"צים, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו פרטים בדוח התקופתי לשנת 2010. החברה רואה את מר

יגאל חברוני כבעל יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, בהסתמך על הצהרתו ובהסתמך על השתלמויות מקצועיות שעבר בנושא קריאת דוחות כספיים ונסיונו הרב כדירקטור בחברות ציבוריות.

אישור הדוח הכספי ל- 31 במרץ 2011 היה כרוך בשתי ישיבות, כמפורט להלן:

(1) ישיבה של הוועדה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי בחברה, ולדיון עקרוני ומקיף בסוגיות הדיווח המהותיות ולדיון וגיבוש המלצותיה לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים, ו-

(2) ישיבה של הדירקטוריון, לדיון בדוחות הכספיים ואישורם.

לישיבת הוועדה מיום 22 במאי 2011 בה דנה הוועדה וגיבשה המלצותיה לדירקטוריון בענין אישור הדוח הכספי ל- 31 במרץ 2011, הוזמנו, נוסף על חברי הוועדה, המבקר הפנימי- מר רונן זבליק, רואי החשבון המבקרים של החברה, ונושאי משרה בחברה- יו"ר הדירקטוריון, גב' סמדר נמרודי- רינות, שהינה קרובו של בעל השליטה בחברה, מנכ"ל החברה- מר ראובן אלקס, סמנכ"ל הכספים- מר ערן קויאטק ומזכיר החברה- עו"ד זהר דבידה. למעט מנכ"ל החברה, מר ראובן אלקס, כל המוזמנים לישיבת הוועדה נכחו בה. במסגרת ישיבתה, בחנה הוועדה, בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, את הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי והאפקטיביות שלהן, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה. כן בחנה הוועדה היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוחות הכספיים, והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון מיום 25 במאי 2011, דן הדירקטוריון בהמלצות הוועדה ואישר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2011. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון האמורה, אשר הדירקטוריון הגדירו כשני ימי עסקים (לענין זה הוגדרו ימי שישי וערבי חג כימי עסקים).

בישיבת הדירקטוריון האמורה השתתפו כל חברי הדירקטוריון- סמדר נמרודי-רינות (יו"ר), שמשון מרפוגל, אלי כהן, רון ויסברג, יגאל חברוני, יוסי בנבנישתי (דח"צ), ארז נבון (דח"צ).

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1. אירועים לאחר תקופת המאזן

א. היקף החשיפה של התאגיד לשינויים בשערי החליפין - לפירוט אודות החשיפה למטבע חוץ ראו פירוט בדוח התקופתי לשנת 2010. מתאריך המאזן ועד סמוך למועד הגשת הדוחות לא חל שינוי מהותי בשער הדולר ולכן אין השפעה על הכנסות החברה ממלונאות.

ב. התקשרות בקשר עם אפשרות לרכישת מניות חברה קשורה

ביום 7/4/2011 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק המממן של מלונות נצרת החדשים 2000 (1997) בע"מ ("מלונות נצרת"), שהינן חלק ממערך הסכמים שמתנהל לגביהם משא ומתן מתקדם, בנוגע לרכישת 66.6% ממניות מלונות נצרת ("עסקת הרכישה"). מלונות נצרת הינה הבעלים של מלון המעיין בנצרת המנוהל על ידי החברה מיום הקמתו. החברה מחזיקה כיום ב- 33.3% מהון מניותיה של מלונות נצרת.

ביצוע העסקה כפוף להגעה להסכמות עם צדדים נוספים לעסקת הרכישה (שבחלקן הושגו), לרבות עם בעלי המניות האחרים במלונות נצרת וכן להגעה להסכמות בין הבנק כאמור לבין בעלי המניות

האחרים במלונות נצרת. אם העסקה תושלם החברה תחזיק ב- 100% מהון מניות מלונות נצרת.

4.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. בקביעת האומדנים מתבססת ההנהלה על נסיון העבר, עובדות שונות והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. להלן הסעיפים העיקריים שמחייבים שימוש באומדנים:

- א. ירידת ערך נכסים- החברה מיישמת את IAS36 "ירידת ערך נכסים", הקובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. בהתאם לתקן, במידה שמתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-השבה שלו. סכום בר השבה הנו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס, לבין שווי השימוש לו, המבוסס על ערך נוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על סכום בר השבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך עד גובה הסכום שהנו בר-השבה.
- ב. אומדן אורך החיים של רכוש קבוע- עיקר הרכוש הקבוע בחברה הינו בניינים ומקרקעין, המופחתים על פני תקופות שונות.
- ג. תביעות משפטיות- החברה נעזרת ביועצים משפטיים על מנת להעריך את הסיכון הגלום בתביעות המשפטיות שהוגשו נגדה ונגד חברות הבנות. יצוין כי הערכות היועצים המשפטיים הינן על סמך הבנתם המקצועית ובהסתמך על השלב בו מצויים ההליכים.

5. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2010, 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 31.12.2010	שנת 2011				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס- 100%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
73,820	-	-	-	73,820	שווי הנכס
4,954	-	-	-	1,826	NOI בתקופה
13,400	-	-	-	-	רווח (הפסד) שערך בתקופה
100%	-	-	-	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.7%	-	-	-	2.5%	שיעור תשואה
266	-	-	-	387	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
-	-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

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

ראובן אלקס, מנכ"ל

סמדר נמרודי-רינות, יו"ר הדירקטוריון

25 במאי, 2011

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2011

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-15	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 על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה.

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

18,051	7,112	13,786
21,728	13,116	30,240
7,712	2,588	12,003
1,486	1,624	1,790
<u>48,977</u>	<u>24,440</u>	<u>57,819</u>

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי מזון ומשקאות

נכסים לא שוטפים

8,747	6,719	10,675
6,001	5,881	4,124
1,245	-	-
73,820	50,480	73,820
200,454	206,921	201,847
526	537	835
<u>290,793</u>	<u>270,538</u>	<u>291,301</u>
<u>339,770</u>	<u>294,978</u>	<u>349,120</u>

פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
ניירות ערך משועבדים
חייבים לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

40,134	21,086	47,630
20,517	20,176	28,470
19,072	18,780	27,725
9,900	-	-
<u>89,623</u>	<u>60,042</u>	<u>103,825</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין הסכם עם שוכר

התחייבויות לא שוטפות

151,947	158,898	157,886
49,131	45,869	50,172
803	737	934
328	328	320
<u>202,209</u>	<u>205,832</u>	<u>209,312</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואה מחברה אם
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
הכנסות שכר דירה מראש

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
(98,478)	(117,312)	(110,433)
<u>47,938</u>	<u>29,104</u>	<u>35,983</u>
<u>339,770</u>	<u>294,978</u>	<u>349,120</u>

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

25 במאי, 2011

ערן קויאטק
סמנכ"ל כספים

ראובן אלקס
מנכ"ל

סמדר נמרודי - רינות
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
168,263	28,250	48,147	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(9,022)	(1,592)	(6,530)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
<u>(105,964)</u>	<u>(20,648)</u>	<u>(37,725)</u>	עלויות הפעלת בתי מלון
53,277	6,010	3,892	רווח גולמי
13,400	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(2,587)	(561)	(1,210)	הוצאות מכירה ושיווק
(16,943)	(3,651)	(5,173)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(15,565)</u>	<u>(3,675)</u>	<u>(4,002)</u>	הוצאות פחת
31,582	(1,877)	(6,493)	רווח (הפסד) תפעולי
2,185	-	-	הכנסות אחרות
740	447	50	הכנסות מימון
<u>(18,135)</u>	<u>(1,032)</u>	<u>(5,512)</u>	הוצאות מימון
16,372	(2,462)	(11,955)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
16,372	(2,462)	(11,955)	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	רווח כולל אחר
<u>16,372</u>	<u>(2,462)</u>	<u>(11,955)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל
<u>0.73</u>	<u>(0.11)</u>	<u>(0.53)</u>	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

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	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
47,938	(98,478)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
(11,955)	(11,955)	-	-	-	-	-
<u>35,983</u>	<u>(110,433)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2011
(מבוקר)

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2011

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קרן מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
31,566	(114,850)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
(2,462)	(2,462)	-	-	-	-	-
<u>29,104</u>	<u>(117,312)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2010
(מבוקר)

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2010

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קרן מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
מבוקר אלפי ש"ח						
31,566	(114,850)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
16,372	16,372	-	-	-	-	-
<u>47,938</u>	<u>(98,478)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2010

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

16,372	(2,462)	(11,955)	רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
15,565	3,675	4,002	פחת והפחתות
(13,400)	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
56	(10)	131	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
14,802	(762)	3,287	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
17,023	2,903	7,420	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(6,995)	1,617	(8,512)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(6,005)	(876)	(4,291)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(150)	(288)	(304)	עלייה במלאי מזון ומשקאות
4,632	4,291	7,953	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,282	2,091	353	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(6,236)	6,835	(4,801)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(9,078)	(2,334)	(2,419)	ריבית ששולמה
125	114	116	ריבית שהתקבלה
5	-	-	מסים שהתקבלו
(8,948)	(2,220)	(2,303)	
18,211	5,056	(11,639)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(6,000)	(6,000)	1,762	תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך משועבדים
(3,811)	(1,814)	(1,762)	הפקדה בפקדון משועבד בבנק, נטו
644	1,889	1,245	חייבים לזמן ארוך
(8,660)	(3,566)	(5,287)	רכישת רכוש קבוע
(40)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(408)	(192)	(417)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
<u>(18,275)</u>	<u>(9,683)</u>	<u>(4,459)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

6,700	6,700	9,900	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(16,003)	(3,707)	(4,121)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
18,709	37	6,054	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
<u>9,406</u>	<u>3,030</u>	<u>11,833</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
9,342	(1,597)	(4,265)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>8,709</u>	<u>8,709</u>	<u>18,051</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>18,051</u>	<u>7,112</u>	<u>13,786</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>9,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
			התחייבות בגין הסכם עם שוכר

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2011 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. ליום 31 במרס, 2011, לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופיקדונות בסך של כ-177 מיליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-50 מיליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-117 מיליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.
- לימים 31 במרס, 2011 ו-2010 וליום 31 בדצמבר 2010 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 46,006 אלפי ש"ח, 35,602 אלפי ש"ח ו-40,646 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- החברה רשמה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011 הפסד בסך של 11,955 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך של 2,462 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של 16,372 אלפי ש"ח בשנת 2010. כמו כן, רשמה החברה הפסד תפעולי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011 בסך של 6,493 אלפי ש"ח לעומת הפסד של 1,877 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של 31,582 אלפי ש"ח בשנת 2010. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הסתכם כתזרים שלילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011 בסך של 11,639 אלפי ש"ח ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 5,056 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 18,211 אלפי ש"ח לשנת 2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון, ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם לכך, החברה בחרה להציג את הפירוט האמור בדוח על השינויים בהון. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

IAS 24 - גילויים בהקשר לצד קשור

התיקון ל- IAS 24 מבהיר את הגדרת צד קשור על מנת לפשט את זיהוי היחסים עם צד קשור ולמנוע חוסר עקביות ביישום הגדרה זו. בנוסף, לחברות הקשורות לממשלה ניתנת, במסגרת התיקון, הקלה חלקית במתן גילוי בדבר עסקאות עם הממשלה ועם חברות אחרות הקשורות לממשלה. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל- IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שסביר כי ישפיעו על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן ושינויים בסיווג נכסים פיננסיים. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

במאי 2011 פרסם ה- IASB ארבעה תקנים חדשים: IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים, IFRS 11 הסדרים משותפים, IFRS 12 גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - התקנים החדשים) וכן את IFRS 13 מדידת שווי הוגן, ותיקון שני תקנים קיימים IAS 27R (מתוקן 2011) דוחות כספיים נפרדים ו- IAS 28R (מתוקן 2011) השקעות בחברות כלולות ובעסקות משותפות.

התקנים החדשים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את התקנים החדשים כמכלול אחד (למעט דרישות הגילוי על פי IFRS 12 שניתן לאמץ בנפרד). התקנים כוללים הוראות מעבר עם הקלות מסוימות בעת היישום לראשונה.

להלן עיקרי הוראות התקנים האמורים והשפעותיהם הצפויות על החברה:

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

IFRS 10 (להלן - תקן 10) מחליף את IAS 27 בדבר הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים, וכן כולל את הטיפול החשבונאי באיחוד ישויות מובנות (structured entities) שטופלו בעבר ב- SIC 12 איחוד - ישויות למטרות מיוחדות.

תקן 10 אינו כולל שינויים בנהלי האיחוד, אך משנה את ההגדרה של קיומה של שליטה לצורך איחוד וכולל מודל יחיד לצורכי איחוד. על פי תקן 10 על מנת שתתקיים שליטה נדרש קיומם של כוח (power) וחשיפה או זכות לתשואות משתנות (variable returns) מהחברה המושקעת. כוח הינו היכולת להשפיע ולכוון את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע.

תקן 10 קובע כי בעת בחינת קיומה של שליטה יש להביא בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות, לעומת IAS 27 לפני התיקון אשר קבע כי זכויות הצבעה פוטנציאליות יובאו בחשבון רק אם הן ניתנות למימוש באופן מיידי כאשר יש להתעלם מכוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית למימוש זכויות אלו.

בנוסף, תקן 10 קובע כי משקיע יכול שישלוט גם אם מחזיק פחות מ- 50% מזכויות הצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית), וזאת בניגוד ל- IAS 27 הקיים אשר איפשר לבחור שני מודלים לאיחוד - מודל השליטה האפקטיבית ומודל השליטה המשפטית.

תקן 10 ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו.

להערכת החברה, לתקן 10 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

IAS 27R (להלן - תקן 27 המתוקן) מחליף את IAS 27 ומטפל רק בדוחות כספיים נפרדים. ההנחיות הקיימות לגבי דוחות כספיים נפרדים נותרו ללא שינוי במסגרת תקן 27 המתוקן.

IFRS 11 - הסדרים משותפים

IFRS 11 (להלן - תקן 11) מחליף את IAS 31 בדבר הטיפול החשבונאי בזכויות בעסקאות משותפות ואת SIC 13 בדבר פרשנות לטיפול החשבונאי בהשקעות לא כספיות על ידי ישויות בשליטה משותפת.

תקן 11 מגדיר הסדרים משותפים כהסדרים חוזיים שלפיהם לשני צדדים או יותר קיימת שליטה משותפת.

תקן 11 מחלק את ההסדרים המשותפים לשני סוגים:

- עסקאות משותפות (joint ventures), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של העסקה המשותפת. תקן 11 דורש כי עסקאות משותפות יטופלו רק לפי שיטת השווי המאזני וזאת בניגוד להוראות IAS 31 אשר קבעו כי חברה יכולה לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את שיטת האיחוד היחסי או שיטת השווי המאזני לגבי ישויות בשליטה משותפת.
- פעילויות משותפות (joint operations), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים של הפעילות המשותפת ומחויבות משותפת בגין ההתחייבויות של הפעילות המשותפת. תקן 11 דורש כי החברה המחזיקה תכיר בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת על פי חלקה היחסי בפעילות זו כפי שנקבע בהסדר המשותף, בדומה לטיפול החשבונאי הקיים היום.

תקן 11 ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 11, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IAS 28R - השקעות בחברות כלולות

IAS 28R (להלן - תקן 28 המתוקן) מחליף את IAS 28. השינויים העיקריים הנכללים בו לעומת IAS 28 מתייחסים לטיפול החשבונאי לפי שיטת השווי המאזני בהשקעות בעסקאות משותפות, כתוצאה מפרסום IFRS 11 והמעבר מיישום שיטת האיחוד היחסי ליישום שיטת השווי המאזני בהשקעות אלה.

IFRS 12 - גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות

IFRS 12 (להלן - תקן 12) קובע דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות של החברה, לרבות חברות בנות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות (structured entities). תקן 12 מרחיב את דרישות הגילוי בנוגע לשיקולים ולהנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת קיומה של שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית בישויות מוחזקות, וכן בקביעת סוג ההסדר המשותף. תקן 12 כולל גם דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות מהותיות.

הגילויים המתאימים יכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התקן לראשונה.

באור 3: - עונתיות

הכנסות החברה מושפעות מעונתיות בפעילות התיירות, המתבטאת בדרך כלל במכירה מוגברת בתקופת החגים ועונת הקיץ. יש לעיין בתוצאות הכספיות בהתחשב בעונתיות זו.

באור 4: - מגזרי פעילותא. כללי

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.

מגזר אחר - הפעילות מרוכזת במכללת רימונים במתחם חמי טבריה.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של היחידות העסקיות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. ביצועי המגזרים מוערכים בעיקר בהתבסס על רווח או הפסד תפעולי. מימון הקבוצה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) מנוהלים על בסיס קבוצתי ואינם מיוחסים למגזרי פעילות.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	אחר (*)	סה"כ	
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011 (בלתי מבוקר)</u>				
44,710	1,862	1,575	48,147	הכנסות
(8,816)	1,826	497	(6,493)	רווח (הפסד) מגזרי
			(5,462)	הוצאות מימון, נטו
			(11,955)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2010 (בלתי מבוקר)</u>				
26,976	1,274	-	28,250	הכנסות
(3,115)	1,238	-	(1,877)	רווח (הפסד) מגזרי
			(585)	הוצאות מימון, נטו
			(2,462)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010 (מבוקר)</u>				
163,165	5,098	-	168,263	הכנסות
13,228	18,354	-	31,582	רווח מגזרי
			2,185	הכנסות אחרות
			(17,395)	הוצאות מימון, נטו
			16,372	רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) ראה באור 5(א).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווחא. הסכם ניהול מלון חמי טבריה בע"מ

ביום 17 באוגוסט, 2010 התקשרה החברה עם חמי טבריה בע"מ בהסכם לניהול מלון חמי טבריה, שהינו מלון בן כ-250 חדרים.

החברה תקבל בנוסף גם זכויות לניהול מרחצאות חמי טבריה ושטחים מסחריים ונלווים נוספים, וכן תנהל את בית הספר למלונאות בטבריה ביחד עם הבעלים והכל חלק בלתי נפרד מהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול תקופת הניהול הינה 5 שנים שתחילתן ביום 1 בינואר, 2011. בנוסף, לחברה הוקנתה אופציה להארכת תקופת הניהול ב-3 שנים נוספות, הכל בכפוף להוראות הסכם הניהול לגבי קיצור תקופת הניהול.

הסכום שישולם על ידי החברה לחברת חמי טבריה בע"מ בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מוסכם בגין סכום שמעבר למחזור הכנסות שנתי, כפי שנקבע בהסכם.

ב. מלון רויאל ים המלח

ביום 23 בנובמבר, 2010 התקשרה החברה עם דנים השקעות בע"מ בהסכם לניהול מלון רויאל ים המלח, שהינו מלון בן 400 חדרים.

תקופת הניהול על פי הסכם הניהול הינה 10 שנים וחודש, שתחילתן ביום 1 בינואר, 2011, בכפוף להוראות הסכם הניהול לגבי זכויות החברה והבעלים לקיצור תקופת הניהול, כגון: במקרה שבו יחולו שינויים משמעותיים במבנה הבעלות בחברה ו/או בהנהלת החברה.

בהתאם להוראות הסכם הניהול תשלם החברה לחברת דנים השקעות בע"מ דמי ניהול שהינם פונקציה של הרווח התפעולי השנתי במלון, לפי מדרגות מוסכמות לחלוקת סך הרווח האמור בין הבעלים לבין החברה, והכל - לצד התחייבות החברה לתשלום סך שנתי מינימלי.

באור 6: - אירועים לאחר תאריך המאזןא. התקשרות בקשר עם אפשרות לרכישת מניות חברה שמאוחדת באיחוד יחסי

ביום 7 באפריל 2011 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק המממן של מלונות נצרת החדשים 2000 (1997) בע"מ (להלן - מלונות נצרת), שהינן חלק ממערך הסכמים שמתנהל לגביהם משא ומתן מתקדם, בנוגע לרכישת 66.6% ממניות מלונות נצרת (להלן - עסקת הרכישה). מלונות נצרת הינה הבעלים של מלון המעיין בנצרת המנוהל על ידי החברה מיום הקמתו. החברה מחזיקה כיום ב-33.3% מהון מניותיה של מלונות נצרת.

ביצוע העסקה כפוף להגעה להסכמות עם צדדים נוספים לעסקת הרכישה (שבחלקן הושגו), לרבות עם בעלי המניות האחרים במלונות נצרת וכן להגעה להסכמות בין הבנק כאמור לבין בעלי המניות האחרים במלונות נצרת. אם העסקה תושלם החברה תחזיק ב-100% מהון מניות מלונות נצרת.

באור 6: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. מלון רימונים מרינה קלאב – אילת

ביום 14 במאי, 2011, הסתיים הסכם הניהול של מלון רימונים מרינה קלאב באילת וזאת על פי הודעה שנמסרה לחברה בחודש פברואר 2010 על מכירת המלון.

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2011

בלתי מבוקרים

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2011 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה.

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2011 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

			<u>נכסים שוטפים</u>
1,289	884	5,536	מזומנים ושווי מזומנים
6,396	3,474	17,588	לקוחות
6,978	1,129	10,834	חייבים ויתרות חובה
118	82	328	מלאי מזון ומשקאות
<u>14,781</u>	<u>5,569</u>	<u>34,286</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
38,416	36,271	39,118	פקדון משועבד בבנק לזמן ארוך
140,788	122,515	137,630	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות
2,988	2,460	5,795	מוניטין
483	524	765	רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
<u>182,675</u>	<u>161,770</u>	<u>183,308</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>197,456</u></u>	<u><u>167,339</u></u>	<u><u>217,594</u></u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

21,578	7,758	27,607
7,315	4,934	17,421
7,777	8,569	11,393
<u>36,670</u>	<u>21,261</u>	<u>56,421</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

63,181	66,598	61,860
49,131	45,869	50,172
212	4,228	12,745
324	279	413
<u>112,848</u>	<u>116,974</u>	<u>125,190</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואה מחברה אם
הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

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
(98,478)	(117,312)	(110,433)
<u>47,938</u>	<u>29,104</u>	<u>35,983</u>
<u>197,456</u>	<u>167,339</u>	<u>217,594</u>

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
קרנות אחרות
יתרת הפסד

סה"כ הון

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

25 במאי, 2011

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
47,387	6,215	25,143	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(9,022)	(1,592)	(6,530)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
<u>(31,444)</u>	<u>(4,682)</u>	<u>(21,486)</u>	עלויות הפעלת בתי מלון
6,921	(59)	(2,873)	רווח (הפסד) גולמי
(2,145)	(467)	(1,093)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,633)	(2,871)	(4,470)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,951	2,065	2,102	דמי ניהול מחברות בנות
<u>(987)</u>	<u>(220)</u>	<u>(355)</u>	הוצאות פחת
4,107	(1,552)	(6,689)	רווח (הפסד) תפעולי
2,185	-	-	הכנסות אחרות
2,741	590	682	הכנסות מימון
(9,097)	(387)	(2,793)	הוצאות מימון
<u>(1,151)</u>	<u>337</u>	<u>(358)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(1,215)	(1,012)	(9,158)	הפסד לפני רווח (הפסד) מחברות מוחזקות לרבות ירידת ערך מוניטין
<u>17,587</u>	<u>(1,450)</u>	<u>(2,797)</u>	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות לרבות ירידת ערך מוניטין
16,372	(2,462)	(11,955)	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
<u><u>16,372</u></u>	<u><u>(2,462)</u></u>	<u><u>(11,955)</u></u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

16,372	(2,462)	(11,955)
--------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

	2010	2011	
פחת והפחתות	987	220	355
הוצאות מימון, נטו	6,448	111	1,539
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות	(17,587)	1,450	2,797
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	41	(4)	89
	(10,111)	1,777	4,780

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

	2010	2011	
עלייה בלקוחות	(3,434)	(512)	(11,192)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(6,045)	(196)	(3,856)
עלייה במלאי	(57)	(21)	(210)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	3,535	1,154	10,106
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(887)	(95)	3,616
	(6,888)	330	(1,536)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

	2010	2011	
ריבית ששולמה	(3,342)	(546)	(564)
ריבית שהתקבלה	2	-	-

(3,340)	(546)	(564)
---------	-------	-------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(3,967)	(901)	(9,275)
---------	-------	---------

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 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(1,349)	(278)	(3,061)	רכישת רכוש קבוע
(367)	(184)	(383)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
769	4,021	12,894	גביית הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(139)	(139)	-	הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
<u>(1,086)</u>	<u>3,420</u>	<u>9,450</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(8,022)	(2,008)	(1,942)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
13,781	(210)	6,014	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
<u>5,759</u>	<u>(2,218)</u>	<u>4,072</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
706	301	4,247	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>583</u>	<u>583</u>	<u>1,289</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u><u>1,289</u></u>	<u><u>884</u></u>	<u><u>5,536</u></u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. ליום 31 במרס, 2011, לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופיקדונות בסך של כ-177 מיליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-50 מיליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-117 מיליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.

לימים 31 במרס, 2011 ו-2010 וליום 31 בדצמבר 2010 לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של 46,006 אלפי ש"ח, 35,602 אלפי ש"ח ו-40,646 אלפי ש"ח, בהתאמה. הקבוצה רשמה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2011 הפסד בסך של 11,955 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך של 2,462 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של 16,372 אלפי ש"ח בשנת 2010. כמו כן, רשמה הקבוצה הפסד תפעולי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011 בסך של 6,493 אלפי ש"ח לעומת הפסד של 1,877 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של 31,582 אלפי ש"ח בשנת 2010. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה הסתכם כתזרים שלילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011 בסך של 11,639 אלפי ש"ח ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 5,056 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 18,211 אלפי ש"ח לשנת 2010.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווחא. הסכם ניהול מלון חמי טבריה בע"מ

ביום 17 באוגוסט, 2010 התקשרה החברה עם חמי טבריה בע"מ בהסכם לניהול מלון חמי טבריה, שהינו מלון בן כ-250 חדרים.

החברה קיבלה בנוסף גם זכויות לניהול מרחצאות חמי טבריה ושטחים מסחריים ונלווים נוספים, וכן תנהל את בית הספר למלונאות בטבריה ביחד עם הבעלים והכל חלק בלתי נפרד מהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול תקופת הניהול הינה 5 שנים שתחילתן ביום 1 בינואר, 2011. בנוסף, לחברה הוקנתה אופציה להארכת תקופת הניהול ב-3 שנים נוספות, הכל בכפוף להוראות הסכם הניהול לגבי קיצור תקופת הניהול.

הסכום שישולם על ידי החברה לחברת חמי טבריה בע"מ בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מוסכם בגין סכום שמעבר למחזור הכנסות שנתי, כפי שנקבע בהסכם.

ב. מלון רויאל ים המלח

ביום 23 בנובמבר, 2010 התקשרה החברה עם דנים השקעות בע"מ בהסכם לניהול מלון רויאל ים המלח, שהינו מלון בן 400 חדרים.

תקופת הניהול על פי הסכם הניהול הינה 10 שנים וחודש, שתחילתן ביום 1 בינואר, 2011, בכפוף להוראות הסכם הניהול לגבי זכויות החברה והבעלים לקיצור תקופת הניהול, כגון: במקרה שבו יחולו שינויים משמעותיים במבנה הבעלות בחברה ו/או בהנהלת החברה.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)ב. מלון רויאל ים המלח (המשך)

בהתאם להוראות הסכם הניהול תשלם החברה לחברת דנים השקעות בע"מ דמי ניהול שהינם פונקציה של הרווח התפעולי השנתי במלון, לפי מדרגות מוסכמות לחלוקת סך הרווח האמור בין הבעלים לבין החברה, והכל - לצד התחייבות החברה לתשלום סך שנתי מינימלי.

3. אירועים לאחרת תאריך המאזןא. התקשרות בקשר עם אפשרות לרכישת מניות חברה שמאוחדת באיחוד יחסי

ביום 7 באפריל 2011 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק המממן של מלוונות נצרת החדשים 2000 (1997) בע"מ (להלן - מלוונות נצרת), שהינן חלק ממערך הסכמים שמתנהל לגביהם משא ומתן מתקדם, בנוגע לרכישת 66.6% ממניות מלוונות נצרת (להלן - עסקת הרכישה). מלוונות נצרת הינה הבעלים של מלון המעיין בנצרת המנוהל על ידי החברה מיום הקמתו. החברה מחזיקה כיום ב-33.3% מהון מניותיה של מלוונות נצרת.

ביצוע העסקה כפוף להגעה להסכמות עם צדדים נוספים לעסקת הרכישה (שבחלקן הושגו), לרבות עם בעלי המניות האחרים במלוונות נצרת וכן להגעה להסכמות בין הבנק כאמור לבין בעלי המניות האחרים במלוונות נצרת. אם העסקה תושלם החברה תחזיק ב-100% מהון מניות מלוונות נצרת.

ב. מלון רימונים מרינה קלאב – אילת

ביום 14 במאי, 2011, הסתיים הסכם הניהול של מלון רימונים מרינה קלאב באילת וזאת על פי הודעה שנמסרה לחברה בחודש פברואר 2010 על מכירת המלון.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון הראשון לשנת 2011

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. סמדר נמרודי-רינות, יו"ר דירקטוריון פעיל;
2. ראובן אלקס, מנכ"ל;
3. ערן קויאטק, סמנכ"ל כספים;
4. ענת אהרון, סמנכ"ל שיווק ומכירות;
5. אתי רוזן, מנהלת הזמנות, תשואה ואינטרנט;
6. ענת פנדו, חשבת;
7. איציק אברון, מנהל מלון אופטימה טאואר ומנהל סטנדרטים רשתיים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2010 היא אפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

אני, ראובן אלקס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2011 (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 התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 25 במאי 2011

ראובן אלקס, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, ערן קויאטק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2011 (להלן – הדוחות).
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, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לא במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראת הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 25 במאי 2011

ערן קויאטק, סמנכ"ל כספים