

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, 2011 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 מתוך תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2010 ("הדוח התקופתי") ועדכונים לדוח התקופתי

כללי

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.

בנוסף, החל מהרבעון הראשון של 2011 החברה מפעילה מכללה למלונאות וקולינריה במתחם רימונים מינרל טבריה (במתחם גם בי"ס תיכון קולינרי צומח), וכן שלוחה של המכללה באשקלון. פעילות נוספת זו הינה בהיקפים כספיים לא מהותיים לחברה.

נכון למועד הגשת הדוחות, בתחום המלונאות החברה הינה הבעלים ו/או המנהלת של עשרה בתי מלון בארץ הכוללים 1,953 חדרים, מתוכם 519 חדרים בבעלותה המלאה, 226 חדרים בבעלות משותפת ו- 1,208 בניהול. רשת בתי המלון של החברה כוללת את מלונות "רימונים אילת" ו-"רימונים סנטרל פארק" באילת, "רימונים גלי כנרת" ומתחם חמי טבריה הכולל את מלון "רימונים מינרל טבריה" בטבריה, מלון "רות רימונים" בצפת, מלון "רימונים אופטימה" ברמת-גן, כפר הנופש "רימונים חרמון" בנווה אטי"ב, מלון "רימונים המעיין" בנצרת מלון "רימונים ירושלים" ומלון "רויאל רימונים ים המלח".

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים, גורמי סיכון

א. נתונים כלליים אודות ענף המלונאות בתשעה החודשים הראשונים של 2011- מנתוני התאחדות המלונות בישראל לתשעה החודשים הראשונים של שנת 2011 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל בכ- 1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר סך לינות התיירים גדל בכ- 4% וסך לינות הישראלים קטן בכ- 1%. שיעור תפוסת החדרים בתשעה החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכם לכ-66% גידול של כ- 2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ב. כאמור בדוח התקופתי, החברה מושפעת בתחום פעילותה העיקרי- מלונאות- משינויים בתחום הביטחוני-פוליטי ובתחום הכלכלי, באזור בכלל ובישראל בפרט. התהליכים והתמורות במדינות

שונות במזרח התיכון ובאפריקה, אשר החלו בינואר 2011 עדיין נמשכים וגורמים לאי יציבות שלטונית במדינות האזור.

יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות לגבי ההתפתחויות הצפויות ולאור הרגיעה היחסית, לא ניתן להעריך לטווח הרחוק יותר, את מידת השפעת אירועים ביטחוניים-פוליטיים על התיירות הנכנסת ועל תיירות הפנים.

ג. מצב כלכלי- על פי פרסומים שונים, המדדים הכלכליים ממשיכים להצביע על האטה ברוב הכלכלות החשובות בעולם. בחודשים האחרונים ניתן לציין את האירועים הבאים אשר משפיעים על הכלכלה העולמית והמקומית- הורדת דירוג החוב של ארה"ב על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's, תחזיות לצמיחה הנמוכה מהציפיות בארה"ב ובמדינות נוספות בעולם, משבר החוב באירופה אשר נמצא במגמת התרחבות, בעיקר יוון ואיטליה ותנודתיות גבוהה בשווקים הפיננסיים בעולם. כתוצאה מכך ומהאירועים הביטחוניים האחרונים, מורגשת גם בישראל תנודתיות בשוק המניות. בשלב זה, קשה לחזות את ההתפתחויות בכלכלה העולמית והמקומית. ענף התיירות מושפע ממצב של מיתון והאטה כלכלית, באשר מדובר במוצרים שנחשבים מותרות ואין להם ביקוש קשיח.

ד. עיתוי חגים – בשנת 2011 חלו חגי תשרי בעיקר ברבעון הרביעי של השנה בהשוואה לשנה הקודמת בה חלו רוב החגים ברבעון השלישי של השנה.

שינויים בהיקף כוח האדם

נכון ל- 30 בספטמבר, 2011 מצבת כוח האדם בחברה עמדה על 1,553 עובדים, בהשוואה ל- 900 עובדים נכון ל- 31.12.2010. הגידול במצבת כוח האדם לעומת הנתונים לסוף שנת 2010 נובע הן מעונתיות והן מגידול בפעילות בתקופה המדווחת.

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. נקודות עיקריות ביחס לתוצאות הפעילות:

- שיעור התפוסה במלונות הרשת בתשעה החודשים הראשונים של שנת 2011 עמד על 65% לעומת 67% בתקופה המקבילה ב- 2010 ואילו ברבעון השלישי של שנת 2011 עמד על 71% לעומת 74% ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נבעה כתוצאה מהצטרפות מלון רויאל רימונים ים המלח לרשת החל מפברואר השנה, אשר התפוסות בו היו נמוכות יחסית בחודשי ההפעלה הראשונים, וזאת עקב העובדה שפעילות השיווק והמכירות של המלון החלה רק לאחר תחילת הסכם הניהול של החברה ותוצאותיה באו לידי ביטוי רק לאחר תקופת הרצה ראשונית, וכן מהפסקת הניהול של מלון מרינה במחצית חודש מאי השנה, בעוד בשנה שעברה פעל באופן מלא בכל תקופת הדוח.
- הכנסות החברה ברבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו לסך של 80,351 אלפי ש"ח לעומת 54,526 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 47%. 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.

ב. ליום 30 בספטמבר, 2011 לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופיקדונות בסך של כ- 172,670 אלפי ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ- 52,366 אלפי ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 113,895 אלפי ש"ח הינן בערבות החברה האם. לריכוז הנתונים אודות תוצאות הפעילות, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת וגירעון בהון חוזר בתקופות המדווחות בהשוואה לתקופות קודמות, ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים.

לחברה גידול בגירעון בהון החוזר בתקופת הדוח לעומת תקופות קודמות, הנובע מהרחבה משמעותית של פעילות הרשת (ראה ביאור 5א' ו-ב' לדוחות הכספיים), אשר תרומתה לתוצאות הפעילות של החברה טרם באה לידי ביטוי, וכן מהשקעות ראשוניות שביצעה החברה כתוצאה מהרחבת הפעילות. להערכת החברה, אם לא יחול שינוי לרעה בסביבה העסקית, עם סיום הליכי הקליטה וההטמעה של הפעילויות החדשות כאמור, תתרום הרחבת הפעילות לשיפור תוצאות החברה ותזרים המזומנים שלה מפעילות שוטפת ברבעונים הבאים.

ג. צירוף מלונות חדשים לניהול בשנת 2011 - 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 ראו דיווחים מידיים של החברה ותיאור בדוח התקופתי לשנת 2010.

ד. בחודש מאי 2011 הסתיים הסכם הניהול של מלון רימונים מרינה קלאב באילת, ובשל החלטה של הבעלים של המלון למוכרו לצד שלישי.

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

ו. עליית ערך נדל"ן להשקעה - במהלך חודש אוגוסט, בעקבות פניית החברה, קיבלה החברה עדכון להערכה של שמאי מקרקעין מוסמך המתייחס לאומדן שווי של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. כתוצאה מעדכון הערכת השווי רשמה החברה בתקופת הדוח עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 5,315 אלפי ש"ח. עליית הערך נבעה הן משיפור הסכמי שכירות קיימים בתקופת הדוח, והן ממימוש תקופות אופציות בחלק מהמושכר, אשר כלל עליית שכ"ד.

העדכון להערכת השווי צורף לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2011, אשר פורסמו ביום 24.8.2011 ממועד הערכה זו לא חל עדכון נוסף. ראו פירוט נוסף בסעיף 5 להלן.

ז. שינויים בדירקטוריון - ביום 25/5/2011 מונתה גב' יעל ברנט-נמרודי לדירקטורית בחברה.

ח. אי עמידה בכללי השימור - החברה קיבלה מהבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

("הבורסה"), הודעה בנוגע לאי עמידת החברה בכללי השימור של הבורסה נכון לסוף הרבעון שהסתיים בחודש יוני, 2011, וזאת עקב שיעור החזקות ציבור הנמוך מ- 15%. ראו פירוט נוסף בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26/7/2011 (אסמכתא 2011-01-222630).

ט. ביום 25.9.2011 מימשה החברה את האופציה שהוקנתה לה במסגרת הסכם לניהול מלון אופטימה, על פיה תוארך תקופת הניהול בשנה נוספת עד ליום 30.9.2012.

1.3. הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1. מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 30 בספטמבר, 2011 לסך של 369,997 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 339,770 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 72,952 אלפי ש"ח לעומת 48,977 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010. הגידול משקף עלייה במרבית הסעיפים, כתוצאה מגידול בפעילות החברה הנובעת מצירוף שני בתי מלון חדשים לניהול החל מינואר 2011. השינויים הבולטים- גידול של 30,001 אלפי ש"ח בלקוחות ומנגד- קיטון של 8,567 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים.

נכסים לא שוטפים בתאריך המאזן הסתכמו בסך של 297,045 אלפי ש"ח לעומת 290,793 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010. הגידול משקף בעיקר עליית ערך של כ- 5,315 אלפי ש"ח בשווי החזית המסחרית במלון רימונים אילת.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 116,070 אלפי ש"ח לעומת סך של 89,623 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010. הגידול בסך של 26,447 אלפי ש"ח נבע מעלייה בסך של 4,869 אלפי ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים, עלייה של 19,431 אלפי ש"ח בהתחייבות לספקים ונותני שירותים אחרים וגידול של 12,047 אלפי ש"ח בזכאים ויתרות זכות, וזאת כתוצאה מגידול בפעילות החברה הנובעת מצירוף שני בתי מלון חדשים לניהול החל מינואר 2011. מנגד, חל קיטון בסך של 9,900 אלפי ש"ח בסעיף התחייבויות בגין הסכם עם שוכר בחזית המסחרית במלון רימונים אילת, הנובע מתשלום שבוצע לשוכר.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2010 והן הסתכמו לסך של 205,805 אלפי ש"ח, לעומת 202,209 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2010.

ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 48,122 אלפי ש"ח, לעומת הון בסך של 47,938 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2010.

1.3.2. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה ברבעון השלישי של 2011 ותשעה החודשים הראשונים של 2011, בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, וכן נתוני שנת 2010 (באלפי ש"ח):

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו		תשעה חודשים שהסתיימו		
	31/12/2010	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010	
163,165	53,263	78,389	122,799	197,379	הכנסות ממלונאות
5,098	1,263	1,962	3,818	5,754	הכנסות מנכסים להשכרה
168,263	54,526	80,351	126,617	203,133	סה"כ הכנסות
105,280	30,338	51,871	78,112	138,132	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
144	36	36	108	108	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
105,424	30,374	51,907	78,220	138,240	סה"כ עלויות
62,839	24,152	28,444	48,397	64,893	רווח גולמי, לפני פחת שיעור רווח גולמי, לפני פחת
37%	44%	35%	38%	32%	
(2,587)	(904)	(684)	(2,067)	(2,805)	הוצאות מכירה ושיווק
(16,943)	(4,409)	(5,912)	(12,054)	(16,744)	הוצאות הנהלה וכלליות
43,309	18,839	21,848	34,276	45,344	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
26%	35%	27%	27%	22%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(25,127)	(6,557)	(11,493)	(18,460)	(34,001)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
18,182	12,282	10,355	15,816	11,343	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת
(17,395)	(6,022)	(4,416)	(12,399)	(16,474)	הוצאות מימון, נטו
2,185	2,185	-	2,185	-	הכנסות אחרות
13,400	-	-	-	5,315	עליית ערך נדל"ן
-	-	-	-	-	השקעה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
16,372	8,445	5,939	5,602	184	רווח לתקופה

הערה- פעילות מלון רימונים ירושלים אינה מאוחדת בדוחות.

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

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

תוצאות הפעילות ברבעון השלישי

תחום המלונאות- הכנסות החברה מתחום המלונאות ברבעון השלישי של 2011 הסתכמו בסך של 78,389 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 53,263 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת. הגידול נובע מהוספת בתי מלון לניהול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאמור לעיל.

בעלויות הפעלת בתי מלון ברבעון השלישי של 2011 אשר הסתכמו בסך של 51,871 אלפי ש"ח, חלה עלייה בסך של 21,533 אלפי ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. הגידול משקף את הרחבת פעילות **רשת רימונים** 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 השלישי של השנה רשמה החברה הכנסות מהחזית המסחרית של מלון רימונים אילת בסך של 1,962 אלפי ש"ח, סכום הגבוה ביותר מ-55% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד. הסיבה לגידול בהכנסות מהחזית המסחרית הינה חתימה על הסכם עם שוכר בחזית המסחרית, אשר הביאה לגידול בדמי השכירות בחזית המסחרית מינואר, 2011 ומשיפור בתנאי הסכמי שכירות קיימים.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון השלישי של 2011, בנטרול דמי שכירות, עלה בשיעור של כ-18% לעומת הרבעון השלישי ב-2010 והסתכם בסך של 28,444 אלפי ש"ח, בהשוואה ל-24,152 אלפי ש"ח ברבעון השלישי של 2010.

הוצאות מכירה ושיווק, הסתכמו ברבעון השלישי של השנה לסך של 684 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 904 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון השלישי הסתכמו לסך של 5,912 אלפי ש"ח והיוו 8% מסך ההכנסות, שיעור דומה לרבעון המקביל בשנה הקודמת בו הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 4,409 אלפי ש"ח.

הוצאות המימון, נטו ברבעון השלישי של 2011 הסתכמו בסך של 4,416 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 6,022 אלפי ש"ח ברבעון השלישי ב-2010. הירידה בהוצאות המימון ברבעון השלישי נובעת בעיקר כתוצאה מעלייה של המדד הידוע ברבעון השלישי השנה בשיעור של 0.58% בהשוואה לעלייה של המדד הידוע בשיעור 1.23% ברבעון המקביל אשתקד. שינוי זה נובע מכך שמרבית התחייבויות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן.

ברבעון השלישי של שנת 2011 לא היו לחברה הכנסות אחרות, בעוד שבתקופה המקבילה בשנת 2010, נכללו הכנסות אחרות בסך של 2,185 אלפי ש"ח בגין ביטול הפרשה שהיתה רשומה בספרי החברה בקשר עם הסכם זכיינות.

כתוצאה מכל האמור לעיל, ברבעון השלישי של 2011 רשמה החברה רווח בסך של 5,939 אלפי ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 8,445 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

תוצאות הפעילות בתשעה החודשים הראשונים של השנה

תחום המלונאות- הכנסות החברה מתחום המלונאות בתשעה החודשים הראשונים של 2011 הסתכמו ב-197,379 אלפי ש"ח לעומת 122,799 אלפי ש"ח. הגידול נובע מהוספת שני מלונות לניהול – מתחם מלון רימונים מינרל טבריה, הכולל גם פעילות מרחצאות ומכללה ומלון רויאל רימונים בים המלח, וממלון סנטרל פארק באילת, אשר בשנת 2010 פעל רק ממחצית חודש מרץ. בעלויות הפעלת בתי מלון בתשעה החודשים הראשונים של השנה אשר הסתכמו בתקופת הדוח בסך של 138,132 אלפי ש"ח, חל גידול של 60,020 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וזאת כתוצאה מהרחבת פעילות **רשת רימונים**, כאמור לעיל.

תחום השכרת נכסים- בתשעה החודשים הראשונים של השנה הסתכמו הכנסות מהחזית המסחרית ב-5,754 אלפי ש"ח לעומת 3,818 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הסיבה לגידול בהכנסות מהחזית המסחרית הינה חתימה על הסכם עם שוכר בחזית המסחרית, אשר הביאה לגידול בדמי השכירות בחזית המסחרית מינואר, 2011 ומשיפור בתנאי הסכמי שכירות קיימים.

הרווח הגולמי של החברה בתשעה החודשים הראשונים של השנה הסתכם בסך של 64,893 אלפי ש"ח לעומת 48,397 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד- גידול של 34%.

הוצאות מכירה ושיווק בתשעה החודשים הראשונים של השנה הסתכמו בסך של 2,805 אלפי ש"ח לעומת 2,067 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות בתשעה החודשים הראשונים של השנה הסתכמו ב- 16,744 אלפי ש"ח (8% מסך ההכנסות) לעומת 12,054 אלפי ש"ח (10% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד.

כאמור לעיל, הגידול בסך הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות נובע בעיקר מהרחבת הפעילות בתקופת הדוח ומהגברת מאמצי השיווק להטמעת הפעילויות החדשות ברשת. יחד עם זאת, בשיעור ההוצאות הללו מתוך סך ההכנסות, חלה התייעלות – 9.6% בתקופת הדוח בהשוואה ל- 11.2% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

הוצאות המימון, נטו בתשעה החודשים הראשונים של השנה גדלו משמעותית, והן הסתכמו לסך של 16,474 אלפי ש"ח לעומת 12,399 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2010. הגידול המשמעותי בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר כתוצאה מעלייה של המדד הידוע בתשעה החודשים הראשונים של השנה בשיעור של 2.75% בהשוואה לעלייה של המדד הידוע בשיעור של 1.62% בתקופה המקבילה אשתקד. שינוי זה נובע מכך שמרבית התחייבויות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן.

בתקופת הדוח לא היו לחברה הכנסות אחרות, בעוד שבתקופה המקבילה בשנת 2010, נכללו הכנסות אחרות בסך של 2,185 אלפי ש"ח בגין ביטול הפרשה שהיתה רשומה בספרי החברה בקשר עם הסכם זכיינות.

כתוצאה מכל האמור לעיל, בתשעה החודשים הראשונים של השנה רשמה החברה רווח בסך של 184 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 5,602 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון

ברבעון השלישי של 2011 נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 8,409 אלפי ש"ח בהשוואה ל 5,469 אלפי ש"ח ברבעון השלישי אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים של 2011 נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 4,356 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 15,465 אלפי ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2010. הירידה בהיקף התזרים בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה גדולה יותר ביתרת הלקוחות – 30,001 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של 13,463 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, בשל עלייה בהיקפי הפעילות של החברה, כמתואר לעיל. עליות אלה קוזזו על ידי עלייה ביתרות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים – 19,431 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה ל- 4,446 אלפי ש"ח – מאותה סיבה.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של השנה הסתכמו לסך של 12,865 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 15,241 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2010. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו רכישת רכוש קבוע, בסך של 14,789 אלפי ש"ח.

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה הסתכמו לסך של 58 אלפי ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של 2,898 אלפי ש"ח

בתקופה המקבילה בשנת 2010. פעילות המימון בתקופת הדוח כללה קבלת אשראי לזמן קצר בסך של 3,056 אלפי ש"ח וקבלת הלוואה בסך של 9,900 אלפי ש"ח מתאגידים בנקאיים, ומנגד- פירעון הלוואות בסך של 13,014 אלפי ש"ח. לפירוט בדבר פעילות המימון של החברה, לרבות מקורות המימון והיקפם, אשראי מספקים ולקוחות- ראו פירוט נוסף בדוח התקופתי לשנת 2010. בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בנושא המימון.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הביניים ובתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה ועד יום הדוח, למעט עדכון בתנאי ההתקשרות בין החברה לבין חברת ניהול בבעלותו של מנכ"ל החברה, כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט, 2011 (אסמכתא -01-2011-251199).

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

החברה מסייעת, מעת לעת, לעמותות וגופים נזקקים על ידי הקצאת חדרים בהנחה משמעותית או ללא תשלום ותרומות מזון, בהיקפים לא משמעותיים.

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, 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) 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 וניסיונו הרב כדירקטור בחברות ציבוריות.

אישור הדוח הכספי ל- 30 בספטמבר 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 21 בנובמבר 2011 בה דנה הוועדה וגיבשה המלצותיה לדירקטוריון בענין אישור הדוח הכספי ל- 30 בספטמבר 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 קרובה של מר יעקב נמרודי- בעל השליטה בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ- בעלת השליטה בחברה, מנכ"ל החברה- מר ראובן אלקס, סמנכ"ל הכספים- מר ערן קויאטק ונציגת מזכירות החברה- רו"ח קים שהם ניר, וכל 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 24 בנובמבר 2011, דן הדירקטוריון בהמלצות הוועדה ואישר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 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 חברי הדירקטוריון הבאים- סמדר נמרודי-רינות (יו"ר), שמשון מרפוגל, רון ויסברג, אלי כהן, יגאל חברוני, יעל ברנט-נמרודי, יוסי בנבנישתי (דח"צ), ארז נבון (דח"צ).

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1. אירועים לאחר תקופת המאזן

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 משמעותי בשער הדולר.

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	-	79,230	79,230	73,820	שווי הנכס
4,954	-	1,926	1,894	1,826	NOI בתקופה
13,400	-	-	5,315	-	רווח שערך בתקופה
100%	-	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.7%	-	2.4%	2.4%	2.5%	שיעור תשואה
266	-	408	402	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
24 בנובמבר, 2011

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2011

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-19	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 30 בספטמבר 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ג' בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה.

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 בספטמבר	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

18,051	6,035	9,484
21,728	28,196	51,729
7,712	3,392	9,614
1,486	1,570	2,125
<u>48,977</u>	<u>39,193</u>	<u>72,952</u>

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי מזון ומשקאות

נכסים לא שוטפים

8,747	7,768	6,739
6,001	5,967	8,068
1,245	-	-
73,820	50,480	79,230
200,454	203,627	202,247
526	486	761
<u>290,793</u>	<u>268,328</u>	<u>297,045</u>
<u><u>339,770</u></u>	<u><u>307,521</u></u>	<u><u>369,997</u></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	ליום 30 בספטמבר	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

40,134	23,626	45,003
20,517	20,331	39,948
19,072	22,274	31,119
9,900	-	-
<u>89,623</u>	<u>66,231</u>	<u>116,070</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

151,947	154,982	151,958
49,131	48,224	52,366
803	588	1,161
328	328	320
<u>202,209</u>	<u>204,122</u>	<u>205,805</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)	(109,248)	(98,294)
<u>47,938</u>	<u>37,168</u>	<u>48,122</u>
<u>339,770</u>	<u>307,521</u>	<u>369,997</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.

24 בנובמבר, 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 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
168,263	54,526	80,351	126,617	203,133	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(9,022)	(2,475)	(7,301)	(6,511)	(21,459)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
<u>(105,964)</u>	<u>(30,509)</u>	<u>(51,909)</u>	<u>(78,625)</u>	<u>(138,442)</u>	עלויות הפעלת בתי מלון
53,277	21,542	21,141	41,481	43,232	רווח גולמי
13,400	-	-	-	5,315	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(2,587)	(904)	(684)	(2,067)	(2,805)	הוצאות מכירה ושיווק
(16,943)	(4,409)	(5,912)	(12,054)	(16,744)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(15,565)</u>	<u>(3,947)</u>	<u>(4,190)</u>	<u>(11,544)</u>	<u>(12,340)</u>	הוצאות פחת
31,582	12,282	10,355	15,816	16,658	רווח תפעולי
2,185	2,185	-	2,185	-	הכנסות אחרות
740	(31)	136	677	326	הכנסות מימון
<u>(18,135)</u>	<u>(5,991)</u>	<u>(4,552)</u>	<u>(13,076)</u>	<u>(16,800)</u>	הוצאות מימון
16,372	8,445	5,939	5,602	184	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
16,372	8,445	5,939	5,602	184	רווח נקי
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
<u>16,372</u>	<u>8,445</u>	<u>5,939</u>	<u>5,602</u>	<u>184</u>	סה"כ רווח כולל
<u>0.73</u>	<u>0.38</u>	<u>0.26</u>	<u>0.25</u>	<u>0.01</u>	רווח נקי 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	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
47,938	(98,478)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
184	184	-	-	-	-	-
<u>48,122</u>	<u>(98,294)</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 רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011

מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
31,566	(114,850)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
5,602	5,602	-	-	-	-	-
<u>37,168</u>	<u>(109,248)</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 רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010

מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרנות אחרות	קן מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
42,183	(104,233)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
5,939	5,939	-	-	-	-	-
<u>48,122</u>	<u>(98,294)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2011

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011

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						
28,723	(117,693)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199
יתרה ליום 1 ביולי, 2010						
8,445	8,445	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל						
<u>37,168</u>	<u>(109,248)</u>	<u>39,634</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>
יתרה ליום 30 בספטמבר, 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
יתרה ליום 1 בינואר, 2010						
16,372	16,372	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל						
<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 31 בדצמבר, 2010						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

16,372	8,445	5,939	5,602	184	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
-	-	-	-	(218)	רווח הון ממכירת רכוש קבוע פחת והפחתות
15,565	3,947	4,190	11,544	12,340	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(13,400)	-	-	-	(5,315)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
56	(52)	171	(159)	358	הוצאות מימון, נטו
14,802	5,657	4,366	10,742	13,838	
17,023	9,552	8,727	22,127	21,003	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(6,995)	(6,721)	(6,050)	(13,463)	(30,001)	עלייה בלקוחות
(6,005)	(1,003)	(1,744)	(1,680)	(1,902)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(150)	(18)	(45)	(234)	(639)	עלייה במלאי מזון ומשקאות
4,632	(1,791)	3,365	4,446	19,431	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,282	(637)	685	5,586	3,747	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(6,236)	(10,170)	(3,789)	(5,345)	(9,364)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(9,078)	(2,360)	(2,627)	(7,042)	(7,826)	ריבית ששולמה
125	2	159	123	359	ריבית שהתקבלה
5	-	-	-	-	מסים שהתקבלו
(8,948)	(2,358)	(2,468)	(6,919)	(7,467)	
18,211	5,469	8,409	15,465	4,356	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	-	-	-	1,207	תמורה ממכירת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(6,000)	-	-	(6,000)	(2,124)	השקעה בניירות ערך משועבדים תמורה ממימוש (הפקדה) בפקדון משועבד בבנק, נטו
(3,811)	(1,033)	135	(2,847)	2,259	חייבים לזמן ארוך
644	-	-	1,889	1,245	רכישת רכוש קבוע
(8,660)	(1,650)	(4,372)	(7,985)	(14,789)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(40)	-	-	-	(95)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(408)	(85)	(53)	(298)	(568)	
(18,275)	(2,768)	(4,290)	(15,241)	(12,865)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
6,700	-	-	6,700	9,900	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(16,003)	(4,126)	(4,387)	(11,910)	(13,014)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
18,709	2,670	(3,081)	2,312	3,056	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
9,406	(1,456)	(7,468)	(2,898)	(58)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
9,342	1,245	(3,349)	(2,674)	(8,567)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
8,709	4,790	12,833	8,709	18,051	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
18,051	6,035	9,484	6,035	9,484	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
9,900	-	-	-	-	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 30 בספטמבר 2011 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, 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. ליום 30 בספטמבר, 2011 לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-173 מליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-52 מליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-114 מליון ש"ח הינן בערבות החברה האם, ראה ג' להלן.

להלן נתונים על מצבה של החברה:

תקופה	רווח תפעולי	רווח אלפי ש"ח	תזרים מפעולות שוטפות
1-9/2011	16,658	184	4,356
1-9/2010	15,816	5,602	15,465
7-9/2011	10,355	5,939	8,409
7-9/2010	12,282	8,445	5,469
שנת 2010	31,582	16,372	18,211

ליום	גרעון בהון החוזר	הון
30 בספטמבר, 2011	(43,118)	48,122
30 בספטמבר, 2010	(27,038)	37,168
31 בדצמבר, 2010	(40,646)	47,938

הגידול בגירעון בהון החוזר בתקופת הדוח לעומת תקופות קודמות נובע מהרחבה משמעותית של פעילות הרשת (ראה ביאור 5'א ו-ב'), אשר תרומתה לתוצאות הפעילות של החברה טרם באה לידי ביטוי, וכן מהשקעות ראשוניות שביצעה החברה כתוצאה מהרחבת הפעילות. להערכת החברה, אם לא יחול שינוי לרעה בסביבה העסקית, עם סיום הליכי הקליטה וההטמעה של הפעילויות החדשות כאמור, תתרום הרחבת הפעילות לשיפור תוצאות החברה ותזרים המזומנים שלה מפעילות שוטפת ברבעונים הבאים.

ג. ליום 30 בספטמבר, 2011 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים לחברה הלוואה לזמן ארוך מהחברה האם בסך של כ-52 מליון ש"ח. כמו כן, החברה האם ערבה להלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-114 מליון ש"ח אשר עומדות לפרעון על פי לוחות סילוקין שהפרעון האחרון שלהם בשנת 2022.

החברה האם הודיעה לחברה כי לא תדרוש את החזר ההלוואה במועד שיקדם לחודש מרס 2013. יצויין כי ההלוואה האמורה נחותה לאשראי קיים מתאגיד בנקאי.

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:

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים

התיקונים ל- IFRS 3 (מתוקן) עוסקים בנושאים הבאים:

1. מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

התיקון מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניות). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2. התיקון מיושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. מענקי תשלום מבוסס מניות במסגרת צירוף עסקים

התיקון מפרט את דרישות הטיפול החשבונאי במסגרת צירוף עסקים המתייחסות להחלפה של עסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הנרכשת (בין אם היא מחויבת או בוחרת להחליפם) בעסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הרוכשת.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. הוראות מעבר לטיפול בתמורה מותנית מצירוף עסקים שחל לפני יישום IFRS 3 (מתוקן)

התיקון מבהיר שהתיקונים ל- IFRS 7, IAS 32 ו- IAS 39 הקובעים כי תמורה מותנית בצירוף עסקים תטופל בהתאם לתקנים אלו, לא מיושמים לגבי תמורה מותנית שנצמחה בצירוף עסקים שמועד הרכישה שלו קדם למועד יישום IFRS 3 (מתוקן). לגבי תמורה מותנית כאמור, יש להמשיך ליישם את הוראות IFRS 3 לפני תיקונו. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל- IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שמשפיעות 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. ליישום התיקון למפרע לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש מאי 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 לאמצן 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בנוסף, תקן 10 קובע כי משקיע יכול שישלוט גם אם מחזיק פחות מ- 50% מזכויות ההצבעה 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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 28 - השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

IAS 28 (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. תקן 28 המתוקן קובע גם כי במקרה של מימוש השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, לרבות חלק ממנה, יש ליישם את הוראות IFRS 5 על אותו חלק שעונה על התנאים לסיווג כמוחזק למכירה, ולגבי החלק שנשאר, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני עד למועד המימוש בפועל. בנוסף, במקרה של השקעה בחברה כלולה שהופכת להשקעה בעסקה משותפת (joint venture) ולהיפך, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני ואין לבצע מדידה מחדש של ההשקעה שנותרה.

תקן 28 המתוקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 ו- IAS 27R (מתוקן 2011) כמכלול אחד.

להערכת החברה, לתקן 28 המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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.

IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 (להלן - תקן 13) קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. תקן 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפי שוק במועד המדידה. בנוסף, תקן 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (market participants) וקובע כי השווי הוגן יתבסס על ההנחות בהן היו משתמשים משתתפים בשוק. כמו כן, קובע תקן 13 כי מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל (advantageous) ביותר.

תקן 13 קובע כי יש למקסם את השימוש בנתונים הניתנים לצפייה מהשוק ביחס לשימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה מהשוק. כמו כן, תקן 13 קובע מדרג לשווי הוגן בהתאם למקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי הוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמו כן, תקן 13 קובע דרישות גילוי מסוימות.

הגילויים החדשים, וכן מדידה של נכסים והתחייבויות של תקן 13 נדרשים מכאן ולהבא, רק לגבי התקופות המתחילות לאחר מועד יישומו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. גילויים חדשים אלו לא חלים על מספרי השוואה.

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

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 13, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IAS 19 (מתוקן) - הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה-IASB את IAS 19 (מתוקן) (להלן - התקן). עיקרי התיקונים שנכללו בתקן הם:

- רווחים והפסדים אקטואריים יוכרו אך ורק ברווח הכולל האחר ולא ייזקפו לרווח או הפסד.
- שיטת "הרצועה" אשר אפשרה דחייה של רווחים או הפסדים אקטואריים מבוטלת.
- תשואת נכסי התכנית תוכר ברווח או הפסד בהתבסס על שיעור היוון שמשמש למדידת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים, ללא קשר להרכב בפועל של תיק ההשקעות.
- האבחנה בין הטבות עובד לטווח קצר לבין הטבות עובד לטווח ארוך תתבסס על מועד הסילוק הצפוי ולא על המועד בו קמה זכאות העובד להטבות.
- עלות שירותי עבר הנובעת משינויים בתכנית תוכר מיידית.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

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 פעילות

א. כללי

למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי יחידות עסקיות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה 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
- כולל מכללת רימונים ללימוד מלונאות, ראה באור 5א' להלן.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

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.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	אחר	סה"כ	
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)</u>				
193,748	5,754	3,631	203,133	הכנסות
5,157	10,961	540	16,658	רווח מגזרי
			(16,474)	הוצאות מימון, נטו
			184	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2010 (בלתי מבוקר)</u>				
122,799	3,818	-	126,617	הכנסות
12,106	3,710	-	15,816	רווח מגזרי
			2,185	הכנסות אחרות
			(12,399)	הוצאות מימון, נטו
			5,602	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)</u>				
77,257	1,962	1,132	80,351	הכנסות
8,333	1,926	96	10,355	רווח מגזרי
			(4,416)	הוצאות מימון, נטו
			5,939	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	אחר אלפי ש"ח	נכסים להשכרה	מלונאות	
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2010 (בלתי מבוקר)</u>				
54,526	-	1,263	53,263	הכנסות
12,282	-	1,227	11,055	רווח מגזרי
2,185				הכנסות אחרות
(6,022)				הוצאות מימון, נטו
8,445				רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010 (מבוקר)</u>				
168,263	-	5,098	163,165	הכנסות
31,582	-	18,354	13,228	רווח מגזרי
2,185				הכנסות אחרות
(17,395)				הוצאות מימון, נטו
16,372				רווח לפני מסים על ההכנסה

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 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.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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.

ג. 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.

ד. מלון רימונים מרינה קלאב - אילת

ביום 14 במאי, 2011, הסתיים הסכם הניהול של מלון רימונים מרינה קלאב באילת. בשל החלטה של בעלי המלון למוכרו לצד שלישי.

ה. אי עמידה בכללי השימור בבורסה לניירות ערך

ביום 25 ביולי, 2011 קיבלה החברה פנייה מהבורסה לניירות ערך כי סמוך לתום הרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 2011 היא אינה עומדת בכללי השימור של הבורסה, מכיוון ששיעור החזקות הציבור נמוך מ-15%. לחברה ניתנה אורכה עד ליום 31 בדצמבר, 2011 לשם נקיטת צעדים על מנת לעמוד בכללי השימור. החברה בוחנת את אפשרויות הפעולה העומדות בפניה.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה

בחודש אוגוסט, 2011 אישר דירקטוריון החברה את עדכון תנאי ההתקשרות בין החברה לבין חברת הניהול בבעלותו של מנכ"ל החברה, כך שהתמורה החודשית לחברת הניהול תעמוד על כ- 102 אלפי ש"ח. בנוסף, החברה תעמיד לרשות המנכ"ל רכב ותישא בהוצאות הכרוכות בשימוש בו, עד לתקרה שנקבעה. כמו כן עודכן מנגנון התמריצים לשנים 2011-2012. תוקף העדכון החל מיום 1 ביולי, 2011.

2. מלון אופטימה - מימוש אופציה

ביום 25 בספטמבר, 2011 מימשה החברה את האופציה שהוקנתה לה במסגרת הסכם לניהול מלון אופטימה, על פיה תוארך תקופת הניהול בשנה נוספת עד 30 בספטמבר, 2012.

באור 6: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

בתחילת נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל- 25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שמועד הדוחות הוא החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה.

להערכת החברה, לאישור בכנסת של תזכיר החוק כמתואר לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2011

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2011 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ג' 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 30 בספטמבר, 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 30 בספטמבר	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

1,289	1,079	3,958
6,396	8,729	31,293
6,978	2,437	8,606
118	106	622
<u>14,781</u>	<u>12,351</u>	<u>44,479</u>

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי מזון ומשקאות

נכסים לא שוטפים

38,416	37,819	40,462
140,788	129,537	151,336
2,988	2,945	8,538
483	476	664
<u>182,675</u>	<u>170,777</u>	<u>201,000</u>
<u>197,456</u>	<u>183,128</u>	<u>245,479</u>

פקדון משועבד בבנק
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות
מוניטין
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

21,578	10,260	24,460
7,315	7,414	24,188
7,777	6,031	11,939
<u>36,670</u>	<u>23,705</u>	<u>60,587</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

63,181	64,608	59,347
49,131	48,224	52,366
212	9,259	24,373
324	164	684
<u>112,848</u>	<u>122,255</u>	<u>136,770</u>

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

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)	(109,248)	(98,294)
<u>47,938</u>	<u>37,168</u>	<u>48,122</u>
<u>197,456</u>	<u>183,128</u>	<u>245,479</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.

24 בנובמבר, 2011

ערן קויאטק סמנכ"ל כספים	ראובן אלקס 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 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
47,387	17,375	42,061	35,574	107,291	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(9,022)	(2,475)	(7,301)	(6,511)	(21,459)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(31,444)	(9,962)	(30,466)	(22,803)	(80,681)	עלויות הפעלת בתי מלון
6,921	4,938	4,294	6,260	5,151	רווח גולמי
(2,145)	(768)	(543)	(1,738)	(2,274)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,633)	(3,540)	(4,907)	(9,619)	(13,992)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,951	3,591	3,502	8,665	8,706	דמי ניהול מחברות מוחזקות
(987)	(257)	(453)	(713)	(1,252)	הוצאות פחת
4,107	3,964	1,893	2,855	(3,661)	רווח (הפסד) תפעולי
2,185	2,185	-	2,185	-	הכנסות אחרות
2,741	757	637	2,141	2,175	הכנסות מימון
(9,097)	(3,083)	(2,416)	(6,617)	(8,795)	הוצאות מימון
(1,151)	(373)	128	(533)	(591)	הוצאות מימון בגין הלוואות מחברות מוחזקות
(1,215)	3,450	242	31	(10,872)	רווח (הפסד) לפני רווח מחברות מוחזקות
17,587	4,995	5,697	5,571	11,056	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
16,372	8,445	5,939	5,602	184	רווח נקי
-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
16,372	8,445	5,939	5,602	184	סה"כ רווח 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 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

16,372	8,445	5,939	5,602	184	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
-	-	-	-	(218)	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
987	257	453	713	1,252	פחת והפחתות
6,448	2,237	1,679	4,714	5,755	הוצאות מימון, נטו
(17,587)	(4,995)	(5,697)	(5,571)	(11,056)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
41	(46)	209	(119)	360	
(10,111)	(2,547)	(3,356)	(263)	(3,907)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(3,434)	(2,195)	(2,721)	(5,767)	(24,897)	עלייה בלקוחות
(6,045)	(1,082)	(1,499)	(1,504)	(1,628)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(57)	11	(120)	(45)	(504)	ירידה (עלייה) במלאי
3,535	547	1,802	3,634	16,873	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(887)	(1,697)	705	(2,633)	4,576	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(6,888)	(4,416)	(1,833)	(6,315)	(5,580)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
(3,342)	(926)	(1,103)	(2,404)	(3,301)	ריבית ששולמה
2	2	137	2	144	ריבית שהתקבלה
(3,340)	(924)	(966)	(2,402)	(3,157)	
(3,967)	558	(216)	(3,378)	(12,460)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
-	-	-	-	1,207	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(1,349)	(316)	(1,841)	(1,100)	(7,483)	רכישת רכוש קבוע
(367)	(85)	(8)	(292)	(489)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
769	(255)	6,026	9,051	24,669	גביית (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(139)	-	135	(139)	135	פרעון (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
(1,086)	(656)	4,312	7,520	18,039	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(8,022)	(2,030)	(1,905)	(6,069)	(5,821)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
13,781	2,633	(3,185)	2,423	2,911	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
5,759	603	(5,090)	(3,646)	(2,910)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
706	505	(994)	496	2,669	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
583	574	4,952	583	1,289	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
1,289	1,079	3,958	1,079	3,958	<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 30 בספטמבר, 2011 לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-173 מליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-52 מליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-114 מליון ש"ח הינן בערבות החברה האם, ראה ג' להלן.

להלן נתונים על מצבה של החברה:

תקופה	מאוחד		החברה		תקופה
	רווח תפעולי	רווח (הפסד)	רווח תפעולי	רווח	
	אלפי ש"ח				
1-9/2011	16,658	184	4,356	(3,661)	184
1-9/2010	15,816	5,602	15,465	2,855	5,602
7-9/2011	10,355	5,939	8,409	1,893	5,939
7-9/2010	12,282	8,445	5,469	3,964	8,445
שנת 2010	31,582	16,372	18,211	4,107	16,372
ליום	גרעון בהון החוזר		גרעון בהון החוזר		
30 בספטמבר, 2011	(43,118)	48,122	(16,108)	48,122	30 בספטמבר, 2011
30 בספטמבר, 2010	(27,038)	37,168	(11,354)	37,168	30 בספטמבר, 2010
31 בדצמבר, 2010	(40,646)	47,938	(21,889)	47,938	31 בדצמבר, 2010

הגידול בגירעון בהון החוזר בתקופת הדוח לעומת תקופות קודמות נובע מהרחבה משמעותית של פעילות הרשת (ראה ביאור א' ו-ב'), אשר תרומתה לתוצאות הפעילות של החברה טרם באה לידי ביטוי, וכן מהשקעות ראשוניות שביצעה החברה כתוצאה מהרחבת הפעילות. להערכת החברה, אם לא יחול שינוי לרעה בסביבה העיסוקית, עם סיום הליכי הקליטה וההטמעה של הפעילויות החדשות כאמור, תתרום הרחבת הפעילות לשיפור תוצאות החברה ותזרים המזומנים שלה מפעילות שוטפת ברבעונים הבאים.

ג. ליום 30 בספטמבר, 2011 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים לחברה הלוואה לזמן ארוך מהחברה האם בסך של כ-52 מליון ש"ח. כמו כן, החברה האם ערבה להלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-114 מליון ש"ח אשר עומדות לפרעון על פי לוחות סילוקין שהפרעון האחרון שלהם בשנת 2022. החברה האם הודיעה לחברה כי לא תדרוש את החזר ההלוואה במועד שיקדם לחודש מרס 2013. יצויין כי ההלוואה האמורה נחותה לאשראי קיים מתאגיד בנקאי.

2. יישום לראשונה של תקני IFRS חדשיםIAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל- IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שמשפיעות 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. ליישום התיקון למפרע לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחדש מאי 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 13 IFRS 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 ממשיכות, 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 ההצבעה 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.

3. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום (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 ועסקאות משותפות

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. תקן 28 המתוקן קובע גם כי במקרה של מימוש השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, לרבות חלק ממנה, יש ליישם את הוראות IFRS 5 על אותו חלק שעונה על התנאים לסיווג כמוחזק למכירה, ולגבי החלק שנשאר, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני עד למועד המימוש בפועל. בנוסף, במקרה של השקעה בחברה כלולה שהופכת להשקעה בעסקה משותפת (joint venture) ולהיפך, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני ואין לבצע מדידה מחדש של ההשקעה שנותרה.

תקן 28 המתוקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את IFRS 11, IFRS 10, IFRS 12 ו- IFRS 27R (מתוקן 2011) כמכלול אחד.

להערכת החברה, לתקן 28 המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

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.

IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 (להלן - תקן 13) קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. תקן 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפי שוק במועד המדידה. בנוסף, תקן 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (market participants) וקובע כי השווי ההוגן יתבסס על ההנחות בהן היו משתמשים משתתפים בשוק. כמו כן, קובע תקן 13 כי מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל (advantageous) ביותר.

תקן 13 קובע כי יש למקסם את השימוש בנתונים הניתנים לצפייה מהשוק ביחס לשימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה מהשוק. כמו כן, תקן 13 קובע מדרג לשווי ההוגן בהתאם למקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

- | | |
|--------|--|
| רמה 1: | מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. |
| רמה 2: | נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין. |
| רמה 3: | נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה). |

כמו כן, תקן 13 קובע דרישות גילוי מסוימות.

הגילויים החדשים, וכן מדידה של נכסים והתחייבויות של תקן 13 נדרשים מכאן ולהבא, רק לגבי התקופות המתחילות לאחר מועד יישומו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. גילויים חדשים אלו לא חלים על מספרי השוואה.

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

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 13, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IAS 19 (מתוקן) - הטבות עובד

- בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB את IAS 19 (מתוקן) (להלן - התקן). עיקרי התיקונים שנכללו בתקן הם:
- רווחים והפסדים אקטואריים יוכרו אך ורק ברווח הכולל האחר ולא ייקפו לרווח או הפסד.
 - שיטת "הרצועה" אשר אפשרה דחייה של רווחים או הפסדים אקטואריים מבוטלת.
 - תשואת נכסי התכנית תוכר ברווח או הפסד בהתבסס על שיעור היוון שמשמש למדידת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים, ללא קשר להרכב בפועל של תיק ההשקעות.

3. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IAS 19 (מתוקן) - הטבות עובד (המשך)

- האבחנה בין הטבות עובד לטווח קצר לבין הטבות עובד לטווח ארוך תתבסס על מועד הסילוק הצפוי ולא על המועד בו קמה זכאות העובד להטבות.
- עלות שירותי עבר הנובעת משינויים בתכנית תוכר מיידית.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. 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.

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.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)ג. 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.

ד. מלון רימונים מרינה קלאב – אילת

ביום 14 במאי, 2011, הסתיים הסכם הניהול של מלון רימונים מרינה קלאב באילת. בשל החלטה של בעלי המלון למוכרו לצד שלישי.

ה. הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה

בחודש אוגוסט, 2011 אישר דירקטוריון החברה את עדכון תנאי ההתקשרות בין החברה לבין חברת הניהול בבעלותו של מנכ"ל החברה, כך שהתמורה החודשית לחברת הניהול תעמוד על כ-102 אלפי ש"ח. בנוסף, החברה תעמיד לרשות המנכ"ל רכב ותישא בהוצאות הכרוכות בשימוש בו, עד לתקרה שנקבעה. כמו כן עודכן מנגנון התמריצים לשנים 2011-2012. תוקף העדכון החל מיום 1 ביולי, 2011.

ו. אי עמידה בכללי השימור בבורסה לניירות ערך

ביום 25 ביולי, 2011 קיבלה החברה פנייה מהבורסה לניירות ערך כי סמוך לתום הרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 2011 היא אינה עומדת בכללי השימור של הבורסה, מכיוון ששיעור החזקות הציבור נמוך מ-15%. לחברה ניתנה אורכה עד ליום 31 בדצמבר, 2011 לשם נקיטת צעדים על מנת לעמוד בכללי השימור. החברה בוחנת את אפשרויות הפעולה העומדות בפניה.

ז. מלון אופטימה - מימוש אופציה

ביום 25 בספטמבר, 2011 מימשה החברה את האופציה שהוקנתה לה במסגרת הסכם לניהול מלון אופטימה, על פיה תוארך תקופת הניהול בשנה נוספת עד 30 בספטמבר, 2012.

5. אירועים לאחר תקופת הדיווח

בתחילת נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל- 25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שמועד הדוחות הוא החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה.

להערכת החברה, לאישור בכנסת של תזכיר החוק כמתואר לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

F:\W2000\w2000\52063\m\11\9-IFRS-SOLO.docx

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים

ומיידים), תש"ל-1970 לרבעון השלישי 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 קוויאטק, 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית. 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 הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני 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 השלישי 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, 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, 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, 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 להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני 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.

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

אני, ערן קויאטק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) לרבעון השלישי 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 הכספיים 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 הרבעוני 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: 24 בנובמבר 2011

ערן קויאטק, סמנכ"ל כספיים



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך : 17.11.2011
סימוכין : 1841-1

לכבוד
חברת מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הנדון: חזית מסחרית, מלון "רימונים", אילת
עדכון שווי נכון ליום 30.09.2011

הנכס שבנדון הוערך על ידי בחוות דעת מלאה נכון ליום 31.12.2010 לצורך יישום תקן חשבונאות מס' 40 (IAS 40 - נדלין להשקעה).

כמו כן, ערכנו עדכוני שווי לנכס שבנדון נכון למועדים 31.03.2011 ו- 30.06.2011.

לאחר שקיבלתי הבהרה מכס כי לא חלו שינויים תכנוניים, משפטיים ופיזיים בנכסים ומבלי שערכתי ביקור נוסף בנכס, להלן התייחסותי לשינויים, אם חלו, בשווי נכון ליום 30.09.2011.

קיבלנו מהחברה אישור כי נתוני השכירות לא השתנו ביחס לנתונים שהתקבלו נכון ל- 30.06.2011.

שיעורי ההיוון נותרו ללא שינוי ביחס להערכה הקודמת.

הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
מדד המחירים עלה בין התאריכים 30.06.2011 ו- 30.09.2011 בכ - 0.58%.

עפ"י תחשיבי, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס, ביחס לעדכון השווי מיום 30.06.2011.

אני מסכימה כי מכתב עדכון זה ייכלל בעריכת הדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 30.09.2011.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

