



## מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2010

## תוכן עניינים

**א. תיאור עסקי התאגיד**

**ב. דוח הדירקטוריון**

**ג. דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2010**

**ד. פרטים נוספים על התאגיד**

## פרק 1- תיאור עסקי התאגיד

### תוכן עניינים:

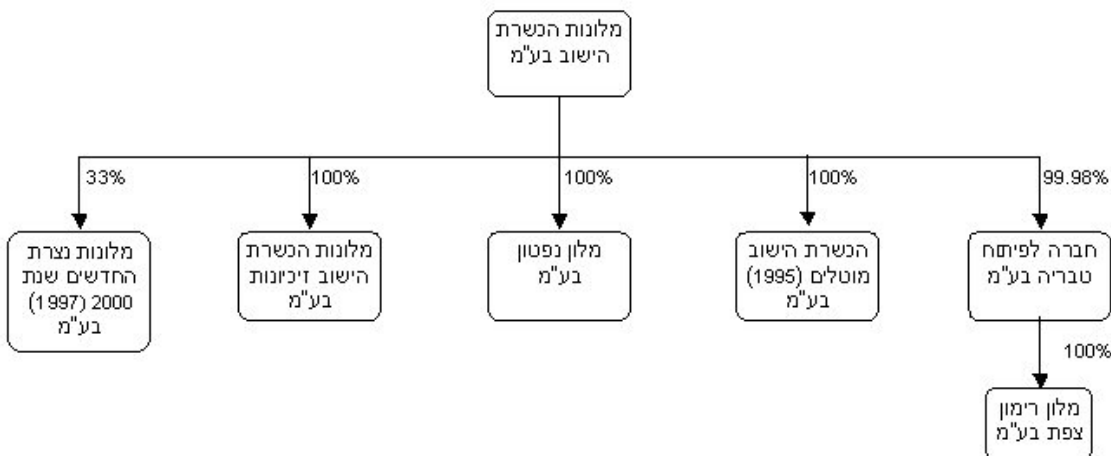
<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>	<u>סעיף</u>
	<b><u>תיאור התפתחות החברה</u></b>	<b>.1</b>
3	פעילות החברה ותיאור התפתחות העסקים	1.1
3-4	תחומי פעילות	1.2
4	השקעות בהון ועסקאות במניות	1.3
4	חלוקת דיבידנדים	1.4
4	מידע כספי	1.5
4-5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים	1.6
	<b><u>תחום המלונאות</u></b>	<b>.2</b>
5-7	מידע כללי על תחום הפעילות	2.1
8-9	מוצרים ושרותים	2.2
10	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושרותים	2.3
10	לקוחות	2.4
10-11	שיווק והפצה	2.5
11	צבר הזמנות	2.6
11-12	תחרות	2.7
12	עונתיות	2.8
12	כושר ייצור	2.9
13	חומרי גלם וספקים	2.10
	<b><u>תחום השכרת נכסים</u></b>	<b>.3</b>
13	מידע כללי על התחום	3.1
13-14	שימושים וחלוקה גיאוגרפית	3.2
14	לקוחות	3.3
14	תחרות	3.4
14	תמצית תוצאות הפעילות	3.5
14-18	מידע לגבי נכס מהותי מאד – החזית המסחרית	3.6
	<b><u>מידע הנוגע לחברה בכללותה</u></b>	<b>4</b>
18-19	רכוש קבוע ומתקנים	4.1
19-20	נכסים לא מוחשיים	4.2
20-21	הון אנושי	4.3
21	הון חוזר	4.4
21-25	מימון	4.5
25	מיסוי	4.6
25	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	4.7
25-26	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	4.8
26	הסכמים מהותיים	4.9
26-27	יעדים ואסטרטגיה עסקית	4.10
27	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	4.11
27	השקעות	4.12
28-29	דיון בגורמי סיכון	4.13

# 1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

## 1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות העסקים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: "החברה" או "מלונות הכשרה") התאגדה ביום 14.5.1972 כחברה ציבורית על פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 על ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "הכשרת הישוב") תחת השם נ.מ.ב. נכסי מלונות בישראל בע"מ וביום 31.12.1974 שינתה את שמה לשם הנוכחי. ביום 17.9.1992 פרסמה לראשונה תשקיף ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. השליטה בחברה הינה בידי הכשרת הישוב, המחזיקה ב- 88.20% מהון המניות של החברה. חברת בת של מלונות הכשרה מחזיקה ב- 1.64% מהון המניות של החברה. היתרה- 10.16% מוחזקת על ידי הציבור. פעילותה העיקרית של מלונות הכשרה הינה בענף המלונאות, תחת שם המותג "רימונים". החברה מנהלת אחד עשר בתי מלון, מהם ארבעה בבעלות מלאה, אחד בבעלות חלקית (שליש) וששה מנוהלים על פי הסכם ניהול. סך הכל מנהלת החברה 2,085 חדרים. בשנת הדיווח החברה הפעילה תשעה בתי מלון, מתוכם ארבעה בבעלות מלאה, אחד בבעלות חלקית (שליש) וארבעה שמנוהלים על פי הסכם ניהול, וסה"כ- 1,435 חדרים. בנוסף, משנת 2011, החברה מפעילה מכללה למלונאות, קולינריה וקריירה במתחם מלון רימונים מינרל טבריה (במתחם גם ב"ס תיכון קולינרי) ובשלוחה באשקלון.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה:



## 1.2 תחומי פעילות

החברה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים, כלהלן:

### (א) תחום המלונאות:

ניהול בתי מלון, הן כאלה הנמצאים בבעלותה המלאה או החלקית והן כאלה שאינם בבעלותה של החברה, ומתן שירותי מלונאות, הכוללים שירותי לינה, הסעדה ושירותי פנאי אחרים כדוגמת ספא, ספורט ימי וכדומה. פעילות זו מתבצעת על ידי מטה החברה הממוקם במלון אופטימה ברמת גן ועל ידי ההנהלות המקומיות של בתי המלון השונים.

**(ב) תחום השכרת נכסים:**

השכרת שטחי מסחר שבבעלות החברה ו/או חברות בנות שלה לצדדים שלישיים. פעילות זו מתבצעת על ידי מטה החברה.

**1.3 השקעות בהון ועסקאות במניות**

בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון החברה. בחודש ינואר, 2011 רכשה חברת האם מניות בשיעור של כ- 4.9% מהון המניות של החברה בתמורה לסך של 4.2 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקותיה בחברה עלה ל- 88.20%.

**1.4 חלוקת דיבידנדים**

בשנתיים האחרונות לא חולקו דיבידנדים בחברה. מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין בנק לאומי החברה אינה יכולה לחלק דיבידנד ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש. הסכם הלוואה מסתיים בחודש מרס 2013. כמו כן, בגין הלוואות בערבות המדינה, שקיבלה החברה מבנק הפועלים, החברה אינה יכולה לחלק דיבידנד עד לחודש מרס 2012.

**1.5 מידע כספי**

2008		2009		2010		
(אלפי ש"ח)		(אלפי ש"ח)		(אלפי ש"ח)		
מגזר הנכסים	מגזר בתי המלון	מגזר הנכסים	מגזר בתי המלון	מגזר הנכסים	מגזר בתי המלון	
4,673	129,184	5,065	135,078	5,098	163,165	הכנסות המגזר
						עלויות
145	8,834	144	11,363	144	16,122	קבועות
-	94,594		98,010	0	118,250	משתנות
<b>145</b>	<b>103,428</b>	<b>144</b>	<b>109,373</b>	<b>144</b>	<b>134,372</b>	סה"כ עלויות
1,554	-	7,249	0	13,400	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
6,082	25,756	12,170	25,705	18,354	28,793	רווח תפעולי לפני פחת
-	13,877	-	14,643	-	15,565	פחת
6,082	11,879	12,170	11,062	18,354	13,228	תוצאות המגזר (רווח תפעולי)
43,237	245,059	50,521	240,717	73,850	265,920	נכסי המגזר
450	260,440	328	259,344	328	291,504	התחייבויות המגזר

תוצאות המגזר המדווחות להנהלה הבכירה של החברה כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון), מנוהלים על בסיס קבוצתי. לפרטים נוספים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים. להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בכל הנתונים לעיל – ראה דוח הדירקטוריון המצ"ב.

**1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים**

ענף המלונאות בישראל, שהנו תחום הפעילות העיקרי של החברה מושפע, בין היתר, מהתפתחויות בתחום הביטחוני-פוליטי ובתחום הכלכלי, באזור בכלל ובישראל בפרט. הסכסוך המתמשך עם חלק מהמדינות הגובלות בישראל ועם הרשות הפלסטינית מכתיבים לא אחת מציאות ביטחונית קשה, הגורמת לירידה דרסטית בהיקף תיירות החוץ ואף בתיירות הפנים, דבר המשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה. השפעת האירועים הביטחוניים הינה ארוכת טווח וממשיכה להיות ניכרת אף לאחר שחלה התייצבות או שיפור במצב הביטחוני.

כמו כן, מושפע ענף המלונאות מתנדודות גבוהה בהיבט הביקוש, מתאפיין בתחרות גבוהה בין בתי המלון והצימרים בארץ ובינם לבין חלופות נופש בחו"ל, צורך השקעות הוניות ניכרות, וסובל מגמישות תפעולית נמוכה.

למצב הכלכלי בארץ יש השפעה על עסקי המלונאות, שכן תחום מלונאות הנופש הינו בגדר מותרות אשר הביקוש להם אינו קשיח.

פעילות השכרת שטחי מסחר החלה בחודש ספטמבר 2004. להערכת החברה, הצלחתו של תחום פעילות זה תלויה במידה מסוימת במצב המלונאות והתיירות באילת, מאחר שהחנות המושכרות פונות בעיקר לקהל הנופשים באילת (ראו סעיף 3 להלן).

החל מחודש ספטמבר 2008 הגיע המשבר הכלכלי העולמי, שהחל מספר חודשים קודם לכן עם משבר הסאב-פריים, לשיא, עם קריסתם של מוסדות פיננסיים בינלאומיים והלאמתם של חברות ביטוח ובנקים למשכנתאות. המשבר הפיננסי בעולם משליך גם על המערכת הפיננסית בישראל בכך שהתנדודות ואי הוודאות בשוקי ההון המקומיים גדלו בצורה משמעותית, מחירי ניירות הערך בבורסה של תל-אביב ירדו, ועלו מרווחי הסיכון של אגרות החוב, בעיקר של אגרות החוב הקונצרניות. בנוסף, אירעו במשק הישראלי במהלך החודשים שקדמו לסוף שנת 2008 מספר התפתחויות נוספות, ובין היתר, תנודות משמעותיות בשערי החליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול השקל ועלייה בשיעורי האינפלציה בשוק המקומי.

השלכות המשבר העולמי התבטאו בירידה בצמיחה של הכלכלה הגלובלית, ואף מיתון עולמי, דבר שהוביל להאטה בקצב הצמיחה ולמיתון בעולם כולו, ובכלל זה בישראל בחודשים הראשונים של 2009. החל מהמחצית השנייה של 2009 החל תהליך של התייצבות כלכלית בעולם ובישראל, שהתבטא בעצירת ההידרדרות בחלק מהפרמטרים הכלכליים ובחלק אחר אף בשינוי מגמה. בשנת 2010 נמשך תהליך ההתאוששות בכלכלה העולמית וכן במשק הישראלי שבאו לידי ביטוי בצמיחת התמ"ג ובגידול בצריכה הפרטית לנפש. על אף מגמת ההתאוששות בכלכלה העולמית, עדיין נותרה אי וודאות בנוגע להמשך המגמה, בין היתר לנוכח משבר החוב של חלק ממדינות אירופה.

החל מינואר 2011 אנו עדים לשינויים ותמורות פוליטיות באזור המזרח התיכון, שינויים שהחלו עקב המהומות בתוניסיה שהתפשטו למצריים ולוב ומאיימים להתפשט למדינות נוספות במזרח התיכון ולגרום לחוסר יציבות שלטונית. אירועים אלו מעלים חשש לעליית מחירי האנרגיה ולחוסר יציבות כלכלית.

## **תיאור מפורט של עסקי החברה**

### **2. תחום המלונאות**

#### **2.1 מידע כללי על תחום הפעילות**

הפעילות המלונאית הינה פעילותה העיקרית והותיקה של החברה, מהווה את החלק הארי של הכנסות החברה בשנת הדוח וצפויה להיות מקור ההכנסה העיקרי גם בשנים הקרובות. בתי המלון של החברה מגוונים ביותר וכוללים מלונות נופש יוקרתיים, מלון עסקים ומלונות בדרגה בינונית.

החברה מושפעת באופן משמעותי מאירועי מקרו ומיקרו, כמפורט להלן (ראו גם סעיף 1.6 לעיל).

2.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים שחלים בו - ענף המלונאות כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, הממוקמים באזורי תיירות מבוקשים, בעיקר אילת ים המלח וטבריה, מלונות עסקים- בעיקר בירושלים ובתל אביב, צימרים ובתי הארחה של קיבוצים. בשנים האחרונות התפתחה מגמה של התמחות של מלונות נופש ברמות שונות בנושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד, כגון: מלונות בריאות וספא, מלונות "הכל כלול" ועוד.

ענף המלונאות מאופיין בצורך תכוף בביצוע השקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת של בתי המלון, וזאת כדי לשמור על רמת המוצר ולעמוד בתחרות הגוברת מול מלונות קיימים וחדשים. ההשקעות הנדרשות כאמור מכבידות מאוד על תזרים המזומנים של החברה.

בעקבות שינויים במבנה הרשתות המלונאיות, הנובע משינוי בעלויות, חל מיזוג בין שתי רשתות מלונאיות, אשר הביא לכך שאחת הרשתות הפכה לשחקן מוביל בתחום לעומת יתר הרשתות.

2.1.2. מגבלות חקיקה ואילוצים מיוחדים - על תחום הפעילות במלונאות חלות הוראות שונות הנוגעות לבטיחות וגהות ורישוי עסקים (ראו סעיף 4.7 להלן).

חוק שכר מינימום - מאחר שהוצאות שכר הינן רכיב נכבד בהוצאות הפעלה של בתי מלון, וחלק גדול מהעובדים מועסק בשכר מינימום, אזי העלאת שכר המינימום תשפיע על עלויות השכר של החברה וכתוצאה על התוצאות העסקיות שלה.

הסכם קיבוצי - החברה כפופה להסכם עבודה קיבוצי כללי בענף המלונאות על כל נספחיו והעדכונים שיוצאים מעת לעת, והיא פועלת לפיו.

2.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו- בשנת 2008 עדיין נמשכה מגמת הגידול בענף התיירות (מגמה שהחלה בשנת 2005) והשפעת המשבר הפיננסי בעולם ובישראל (שפרץ במלוא עוצמתו לקראת סוף ספטמבר) עדיין לא הורגשה באופן משמעותי. בשנת 2009 השתנתה המגמה כתוצאה מהשלכות המצב הכלכלי בעולם בכלל ובישראל בפרט, והן כתוצאה ממצב עופרת יצוקה במהלך ינואר 2009. כתוצאה נרשמה ירידה בסך הלינות בבתי המלון לעומת השנה הקודמת הן של תיירים והן של ישראלים, ירידה שנבלמה לקראת סוף שנת 2009. ניתן לייחס את מגמת השיפור בענף התיירות, בעיקר לתיירות נכנסת, אשר החלה ברבעון האחרון של 2009 ונמשכה גם במהלך שנת 2010 לגורמים העיקריים הבאים: (1) סיום השפעת מצב עופרת יצוקה; (2) רגיעה יחסית במצב הביטחוני; (3) התייצבות בממדי המשבר הפיננסי בעולם ובישראל.

מנתוני התאחדות המלונות בישראל לשנת 2010 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל ב- 10% בשנת 2010 לעומת שנת 2009, כאשר סך לינות התיירים גדל ב- 23% וסך לינות הישראלים גדל ב- 1%. בהשוואה לנתוני שנת 2008 הרי שסך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל ב- 1% כאשר סך לינות התיירים קטן בכ- 2% בעוד סך לינות הישראלים גדל ב- 5%. שנת 2010, שכאמור אופיינה בהמשך מגמת השיפור בענף התיירות, היוותה שנת שיא של כל הזמנים של כניסת תיירים לארץ. בשנת 2010 היה מספר המבקרים בישראל 3.5 מיליון תיירים גידול של כ- 26% לעומת שנת 2009 וגידול של כ- 16% לעומת שנת 2008, אשר

היתה עד שנה זו שנת שיא בענף. יש לציין כי מספר הלינות בבתי מלון של תיירות נכנסת קטן ממספר המבקרים כיון שלא כל המבקרים בתיירות הנכנסת לנים בבתי מלון (לינות אצל בני משפחה, לינות בכלי שיט, כניסות חד יומיות וכד').

על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים לשנת 2010 הסתכם לכ- 66% גידול של כ- 11% לעומת שנת 2009. שיעור התפוסה במלונות הרשת בשנת 2010 עמד על 70% לעומת 65% בשנת 2009.

2.1.4. שינויים במיצוב בתי המלון - התחרות הקשה בין בתי המלון בשנים האחרונות אשר ניכרה ביתר שאת באילת, גרמה לכך שמלונות יוקרתיים באילת הפחיתו באופן משמעותי את המחיר לחדר, תוך אימוץ המחירים שהיו מקובלים בקרב בתי מלון בדרגה בינונית ומטה.

2.1.5. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו - בעוד שעד לשנת 2000 שיעור האורחים שבאו מחו"ל במלונות השונים, ובעיקר באילת, היה גבוה, ניתן לראות כי בשנים האחרונות גדל מאוד שיעור האורחים הישראליים בבתי המלון השונים. תיירות של ישראלים הביאה לשחיקה של מחירי הלינות וכן לקיטון משמעותי בהכנסות הנקובות במטבע חוץ (בעיקר דולרים).

2.1.6. גורמי הצלחה קריטיים בענף - להערכת החברה, שינויים לטובה בתחושת הביטחון האישי של התיירים הבאים לארץ ואווירת שלום עשויה להביא לשיפור משמעותי בענף התיירות בישראל. מעבר לכך, להערכת החברה שמירה על רמה פיסית נאותה של בתי המלון, מיתוג ובידול של בתי המלון ברשת, גודל הרשת וכמות החדרים, שיפורים טכנולוגיים בתחום מערכות מידע להגברת השליטה ולמיקסום היעילות התפעולית, הגברת החשיפה הפרסומית בארץ ובעולם ובנית נאמנות לקוחות הנם גורמי הצלחה קריטיים בענף המלונאות.

2.1.7. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם - ענף המלונאות, בהבדל מניהול בתי מלון בלבד, מחייב השקעות נכבדות להקמת בתי מלון ובנוסף, ענף זה הנו עתיר כח אדם. לאור זאת, כל כניסה לענף מחייבת הון עצמי גבוה. דרישה זו של הון עצמי גבוה מקשה גם על יציאה מהענף בהיעדר רוכשים פוטנציאליים. יצוין כי בתחום של ניהול בתי מלון בדרך של הסכמי ניהול, מחסומי הכניסה הינם קלים יותר ומחייבים בעיקר ניסיון מוכח בתחום.

2.1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם - ה"צימרים" ואירוח כפרי מהווים מוצרים תחליפיים לבתי המלון, אשר ההשקעות הנדרשות בהם נמוכות משמעותית בהשוואה להשקעות הנדרשות בבתי מלון.

2.1.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם - ענף המלונאות הינו ענף תחרותי. התחרות בתחום הפעילות מתחלקת למספר גורמים, הכוללים חבילות נופש מוזלות באגן הים התיכון, "צימרים" ואירוח כפרי בעיקר בצפון הארץ, וחבילות "הכל כלול" בבתי מלון, באילת, ים המלח ובחו"ל התחרות באילת הוחרפה מאוד בשנה האחרונה, עקב השינויים במבנה הרשתות המלונאיות, כמפורט בסעיף 2.1.1 לעיל. (ראו גם סעיף 2.7 להלן).

## 2.2. מוצרים ושרותים

בתחום הפעילות המלונאית החברה מספקת בעיקר שירותי אירוח, הכוללים לינה בבתי המלון השונים של הרשת (להלן: "לינות חדרים"), שירותי מזון ומשקאות, שירותי ספא, שרותי פעילות ימית וכן אירועים שונים.

לינות חדרים - מלונות הכשרה הינה הבעלים או המנהלת, נכון למועד הגשת הדוחות, של 2,085 חדרים בבתי המלון השונים (מתוכם 519 חדרים בבעלות מלאה, 226 חדרים בבעלות משותפת ו-1,340 חדרים בניהול), אשר נחלקים לחדרים זוגיים, חדרים בודדים (בחלק מבתי המלון), חדרים משפחתיים וסוויטות.

מזון ומשקאות - מלונות הכשרה מספקת ארוחות בוקר, צהריים וערב בהתאם לדרישת האורח ושירות חדרים. החבילות הרגילות של בתי המלון של מלונות הכשרה מבוססות על מכירת חדרים בתוספת ארוחות בוקר וערב, למעט מלון אופטימה, בו החבילה הבסיסית כוללת לינה וארוחת בוקר בלבד.

שירותי ספא - מלון גלי כינרת הינו מלון ובו שירותי ספא הכוללים עיסויים, טיפולים קוסמטיים ובריכה תרמו מינרלית, עליהם נגבה תשלום נפרד. גם במלונות רימונים אילת ורות רימונים ובכפר הנופש רימונים חרמון מופעלים שירותי ספא.

פעילות ימית - במלון גלי כנרת השוכן על שפת הכינרת מופעל מעגן סירות המספק שרותי אחסנה וימייה לכ- 40 בעלי סירות פרטיים. במלון מרינה קלאב באילת מתבצעת פעילות קיאקים וסירות פדלים וזאת בשטח המרינה הפרטית של המלון.

אירועים - עריכת כנסים, ימי עיון והשתלמויות ואירועים שונים כגון: חתונות, בריתות, שבתות חתן וכיו"ב.

אירועים חד יומיים - ארוחות (ללא לינה), שימוש בספא, שימוש בחדר כושר למנויים ו/או על בסיס חד פעמי.

להלן פירוט אודות בתי המלון של החברה. בתי המלון ממוקמים באזורים גיאוגרפיים שונים בארץ, ולכל מלון ייחוד משלו שאינו זהה למלון אחר של הרשת:

שם המלון	מיקום	כמות חדרים	בעלות/ בניהול	ייחוד המלון
מלון רימונים אילת	אילת	278	בעלות	המלון ממוקם בטיילת הצפונית של אילת, וכולל עיצוב חדשני של הלובי, חדרים מסוגים שונים, בריכת שחיה, חדר כושר, ספא ואולם כנסים. המלון צמוד לחוף ים לשימוש האורחים.
מלון רימונים גלי כינרת	טבריה	120	בעלות	אחד מבתי המלון הוותיקים בארץ, ממוקם לחוף הכינרת ובעל חוף פרטי לשימוש אורחי המלון בלבד. המלון הינו מלון עם ספא יוקרתי, וכולל גם בריכה תרמו מינרלית, חדר כושר, בריכה חיצונית, מעגן סירות פרטי ואולמות כנסים.
מלון רות רימונים	צפת	77	בעלות	מלון הממוקם ברובע האמנים בצפת, בנוי על עתיקות חאן תורכי, ובו אווירה מיוחדת. במלון בריכה חיצונית, חדרי טיפולים ומכון כושר.
כפר הנופש רימונים חרמון	נווה אטיב	44	בעלות	המלון ממוקם בנווה אטי"ב שלמרגלות הר החרמון ובו בקתות עץ אלפיניות. במלון לובי מסעדה, מרכז ספא ייחודי הכולל ג'קוזי, סאונה וחדר כושר וכן בריכה מקורה.
מלון רימונים המעין	נצרת	226	בעלות חלקית (1/3)	המלון ממוקם בלב נצרת, במרחק הליכה מכנסיית המעין וכנסיית הבשורה שהינם אתרי עליה לרגל חשובים לדת הנוצרית. במלון בריכה פנימית, אולם כנסים וקומת עסקים.

שם המלון	מיקום	כמות חדרים	בבעלות/בניהול	ייחוד המלון
מלון רימונים אופטימה	רמת גן	100	בניהול	המלון ממוקם בקרבת מתחם העסקים של הבורסה ברמת גן וקרוב למרכז תל אביב. המלון הינו מלון עסקים, הכולל גם סוויטות וחדרי סטודיו. במלון חדר, ישיבות, טרקלין עסקים, אולמות כנסים, בריכת שחייה ומועדון בריאות.
מלון רימונים מרינה קלאב	אילת	132	בניהול	מלון משפחות המציע נופש משפחתי. המלון ממוקם על הלגונה בחוף הצפוני של אילת, במרכז הבילויים ובמרחק הליכה קצרה מחוף הים. למלון מרינה פרטית המציעה בילויים ימיים.
מלון רימונים ירושלים	ירושלים	288	בניהול	המלון ממוקם על גבעה בשכונת בית וגן, סמוך למרכזי עסקים. 288 חדרים מרווחים. בריכה שחיי גדולה ואולמות כנסים האירועים משפחתיים וכנסים.
מלון רימונים סנטרל פארק	אילת	170	בניהול	מלון הממוקם במרחק 5 דקות הליכה מחוף הים והטיילת, המתאים לנופש משפחות. במלון בריכה, חדר כושר, אולם סקווש, מועדון ביליארד, סאונה ומועדון ילדים.
מלון רימונים מינרל טבריה *	טבריה	250	בניהול	מלון הנמצא במרחק הליכה קצר משפת הכנרת. במלון חוף ים פרטי, אולמות אירועים, בית כנסת, חניה מרווחת ונגישות לנכים ולקהל עם צרכים מיוחדים. אורחי המלון נהנים מכניסה חופשית למתחם "חמי טבריה" הנמצא במרחק הליכה קצר מהמלון.
מלון ריאל רימונים ים המלח *	ים המלח	400	בניהול	המלון נמצא במרחק הליכה קצר מהים. במלון בריכות שחייה למבוגרים, ילדים ופעוטות, משחקי ילדים, שירותי חוף, אולמות כנסים. כמו כן, במלון מועדון בריאות יוקרתי, הכולל חדרי בוץ, חדרי טיפולים, סאונה, חדר כושר, בריכות מי ים המלח ועוד.

\* בניהול מינואר, 2011

#### החל משנת 2011 החברה מפעילה שני אתרי פעילות נוספים:

**מכללה למלונאות קולינריה וקריירה**- המכללה הממוקמת במתחם מלון רימונים מינרל טבריה, הוקמה בשנת 1993 והינה מוסד מוביל בלימודי מלונאות, אירוח, הסעדה ומזון. מאז הקמתה הכשירה יותר מ- 5,000 בוגרים, אשר משתלבים בתעשיית המלונאות, האירוח והמזון. למכללה זו שלוחה באשקלון. החל משנת 2010 פועל במתחם בית ספר תיכון קולינרי צומח, לתלמידי כיתות ט' ומעלה.

**מרחצאות חמי טבריה**- רימונים חמי טבריה הינו אתר ספא, נופש ובילוי, המיועד לכל המשפחה, והממוקם בסמיכות למלון רימונים מינרל טבריה. המתחם כולל, בין היתר, חדר כושר, בריכות מים תרמו-מינרליים ובריכות מים מתוקים.

### 2.3. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושרותים

להלן פירוט הכנסות החברה בשלוש השנים האחרונות מתחום פעילות המלונאות, מפולח על פי המוצרים השונים, שההכנסות מהם היוו 10% או יותר מהכנסות החברה:

2008		2009		2010		המוצר
שיעור מסך ההכנסות ב-%	הכנסה (אלפי ש"ח)	שיעור מסך ההכנסות ב-%	הכנסה (אלפי ש"ח)	שיעור מסך ההכנסות ב-%	הכנסה (אלפי ש"ח)	
59%	79,383	58%	80,813	59%	99,585	לינות חדרים
34%	44,972	34%	48,317	33%	56,033	מזון ומשקאות

### 2.4. לקוחות

קהל הלקוחות של החברה בתחום של הפעילות המלונאית הינו כלל האוכלוסיה הבגירה בישראל. ניתן לפלח את קהל הלקוחות לשתי קבוצות עיקריות, וזאת בהתאם לאופן השיווק של המלונות ללקוחות:

לקוחות ישירים - לקוחות המבצעים את הזמנותיהם ישירות לבתי המלון דרך מרכז הזמנות של הרשת ו/או באמצעות האינטרנט.

לקוחות דרך סוכנים - לקוחות המבצעים הזמנות לקבוצות ו/או לבודדים דרך מרכזי ההזמנות של הסוכנים.

להלן התפלגות מכירות התחום ללקוחותיו (הנתונים באלפי ש"ח):

2009	2010	
28,626	37,569	הזמנות ישירות
93,623	109,040	הזמנות דרך סוכנים

לחברה אין תלות בסוכן מסוים ואין כל חשש במקרה של הפסקת פעילותו של סוכן זה או אחר, שכן ההזמנות יבוצעו על ידי הסוכנים האחרים.

אין לקוח או סוכן שהכנסות החברה ממנו עולות על שיעור של 10% מסך מחזור המכירות המאוחד של החברה.

### 2.5. שיווק והפצה

החברה פועלת במספר ערוצי שיווק בתחום המלונאות:

- \* מכירות באמצעות מרכז הזמנות טלפוני ארצי, הממוקם במשרדי הנהלת החברה.
- \* מכירות באמצעות אנשי מכירות, הפועלים אצל סוכנים וחברות.
- \* מכירות באמצעות אתר האינטרנט של החברה ואתרי אינטרנט יעודיים לענף המלונאות, ושיווק באמצעות אתרי קופונים.

עבודת השיווק מבוצעת הן על ידי אנשי מכירות יעודיים לכל מלון במרכז הרשת והן על-ידי כל מלון באופן עצמאי, זאת בשל הפיזור הגיאוגרפי של המלונות והשוני בקהלי היעד ובעונתיות שלהם. הנהלת הרשת מתמקדת בייחוד של כל מלון בהשוואה למתחרים הספציפיים שלו. לחברה אין תלות בערוץ שיווק כלשהו שאינו מצוי בשליטתה.

פיזור המלונות בבעלות מלונות הכשרה בארץ וקהל היעד, המשתנה ממלון למלון, מקשה על עבודת השיווק והמכירות, היות ויש להתאים את אמצעי השיווק לקהל היעד הספציפי.

## לחברה מס' ערוצי פרסום:

- \* פרסום בעיתונות הכתובה.
- \* פרסום בשלטי חוצות אלקטרוניים.
- \* פרסום באתרי אינטרנט שונים.
- \* פרסום בחוברות כרטיסי אשראי.
- \* פרסום ברדיו איזורי.
- \* פרסום בחוברות שסוכנים מפיצים.
- \* פרסום באינסטרטים למנויי עיתונים שונים.
- \* דיוור אלקטרוני לחברי מועדון רימונים.
- \* דיוור אלקטרוני לגופים ישירים.
- \* חשיפה באמצעי המדיה השונים ולקהלים שונים באמצעות יחסי ציבור.
- \* חיבור לערוצי מסחר אלקטרוניים כגון אקספידיה ובוקינג דוט קום ואתרי סוכנים כגון Hotelbeds.
- \* פרסום ברשתות חברתיות.

## 2.6. צבר הזמנות

לחברה אין צבר הזמנות מחייב מאופי פעילות החברה המאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים.

## 2.7. תחרות

התחרות בתחום המלונאות מתחלקת למספר גורמים, הכוללים חבילות נופש מוזלות באגן הים התיכון ובסיני, "צימרים" ואירוח כפרי, בעיקר בצפון הארץ, וחבילות "הכל כלול" בבתי מלון, באילת, ים המלח ובחול. החברה מעריכה כי המשבר ביחסי ישראל טורקיה עשוי להשפיע לטובה, בעיקר על הנופש המוסדי בישראל (חברות מזמינות "כחול לבן"). הצפי הוא כי גם קהל הבודדים יתעניין יותר במלונות באילת. יש לציין כי אתרי האירוח והנופש ביוון מהווים יעד פוטנציאלי חדש בפני הישראלים אך במחירים גבוהים מאלו של האתרים בטורקיה.

השינויים והתמורות הפוליטיות במצריים החל מסוף ינואר 2011 גרמו לביטול תנועות תיירים אשר היו אמורים לבקר במצרים ולאחר מכן לעבור לישראל כחלק מחבילת נופש משולבת. על-פי נתוני התאחדות המלונות לחודש דצמבר 2010, בישראל כ- 330 בתי מלון מומלצים לתיירים, הכוללים כ- 47,000 חדרים.

להלן אפיון התחרות בבתי המלון ברשת רימונים:

**מלון רימונים אילת** - המתחרים העיקריים הינם מלונות נופש באילת אשר מדורגים ברמתו של מלון רימונים אילת. מאז פתיחת המלון בסוף שנת 2006 לאחר שיפוצו מתחרה המלון עם מלונות חוף ברמה של 5 כוכבים.

**מלון רימונים גלי כנרת** - המתחרים העיקריים הינם מלונות ספא בגליל ובצפון הארץ וכן צימרים יוקרתיים בצפון הארץ.

**מלון רות רימונים** - המתחרים העיקריים הינם מלונות בוטיק וספא באזור הגליל העליון וכן צימרים בצפון הארץ.

**מלון רימונים חרמון** - המתחרים העיקריים הינם צימרים הפזורים ברמת הגולן ובבתי ההארכה של הקיבוצים באזור.

**מלון רימונים המעין** - המתחרים העיקריים הינם בתי מלון בנצרת ובטבריה הפונים לקהל יעד בעיקר של תיירות נוצרית דתית במחירים המקובלים לקהל מסוג זה.

**מלון רימונים אופטימה** - המתחרים העיקריים הינם מלונות עסקים בקו החוף של תל-אביב ומלונות באזור.

**מלון רימונים מרינה קלאב**- המתחרים העיקריים הינם מלונות ברמה של 4 כוכבים הממוקמים באזור התיירות של המלונות באילת.

**מלון רימונים ירושלים** - המתחרים העיקריים הינם מלונות ברמה של 4 כוכבים במרכז ירושלים : עץ הזית, נבוטל, הולדי אין.

**מלון רימונים סנטרל פארק** - המתחרים העיקריים הינם מלונות ברמה של 4 כוכבים באילת, כגון: נובה, קיסר וגלי אילת.

**מלון רימונים מינרל טבריה** - המתחרים העיקריים הינם מלונות ברמה של 4 כוכבים בטבריה כגון: לאונרדו קלאב (הכל כלול), קיסר טבריה וקלאב הוטל טבריה.

**מלון רויאל רימונים ים המלח** - המתחרים העיקריים הינם מלונות ברמה של 5 כוכבים בים המלח כגון: ישרוטל, מרידיאן, קראון פלאזה ודניאל.

## 2.8. עונתיות

ענף המלונאות והנופש מושפע מאוד מגורם העונתיות. בדרך כלל, הרבעון הראשון של השנה מאופיין לרוב בשיעורי תפוסה והכנסות נמוכים, בהשוואה לרבעונים אחרים של השנה. הרבעון השלישי של השנה הינו בדרך כלל הרבעון החזק ביותר, זאת בשל חופשת הקיץ ולעיתים אף בשל החגים שחלים במהלכו. הרבעונים השני והרביעי של השנה הינם פחות טובים מהרבעון השלישי, בהיבט ההכנסות והרווחיות.

להלן פילוח הכנסות החברה בתחום המלונאות בשנים 2010 ו-2009 על פי רבעונים, באלפי ש"ח ובאחוזים:

2009		2010		
סך הכל הכנסות		סך הכל הכנסות		
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
15%	20,583	16%	26,976	רבעון ראשון
28%	37,290	26%	42,560	רבעון שני
33%	44,793	33%	53,263	רבעון שלישי
24%	32,412	25%	40,366	רבעון רביעי
<b>100%</b>	<b>135,078</b>	<b>100%</b>	<b>163,165</b>	<b>סך הכל</b>

## 2.9. כושר ייצור

אמצעי הייצור העיקרי של החברה בתחום המלונאות הנם חדרי המלון שבבעלותה ובניהולה. התפוסה הממוצעת בבתי המלון השונים של החברה בשנת 2010 היתה בשיעור של 70%.

### 2.10. חומרי גלם וספקים

ספקי החברה משרתים אותה בפעילויות מגוונות בהתאם לצרכי בתי המלון השונים, ועליהם נמנים ספקי כח אדם (חדרנים, מלצרים, שומרים, אנשי קבלה ועוד), ספקי מוצרי מזון, ספקי מוצרי ניקיון, ספקי מוצרי תחזוקה, ספקי שרות, ספקי רהיטים וספקי מוצרים שונים. לגבי חלק מהספקים ההתקשרות הינה על בסיס רשתי, היינו התקשרות בהסכם שתנאיו זהים עבור כל מלונות הרשת. לחברה אין תלות בספק כלשהו והיא אינה מבצעת רכישות מספק אחד העולות על 10% מסך מחזור רכישות של החברה.

### 3. תחום השכרת נכסים

החברה הינה הבעלים של שטח להשכרה לשימוש מסחרי בחזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת (להלן: "החזית המסחרית"). שטח החזית המסחרית הינו 1,602 מ"ר, והיא ממוקמת על טיילת החוף של העיר אילת מרחק כ- 400 מטרים מקניון מול הים באילת ובלב מרכז העסקים והתיירות של אילת.

#### 3.1. מידע כללי על התחום

תחום הפעילות של השכרת הנכסים כולל נכס אחד בלבד - שטחי המסחר בחזית המסחרית שנבנתה בצמוד למלון רימונים אילת. שוק שטחי המסחר מושפע מהפעילות הכלכלית במשק ומהמצב המדיני. כפי שתואר בסעיף 1.6 לעיל, בשנת 2010 נמשכה ההתאוששות שהחלה במחצית השניה של 2009. החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה העיקריים בתחום של השכרת שטחי מסחר, בעיקר בעיר אילת בה ממוקמת החזית המסחרית, הינה מיקומה, הנגישות והזמינות, וכמות האנשים הנחשפים לה. באילת שטחי מסחר רבים, אולם יתרונה של החזית המסחרית הינו במיקומה, שכן שטח הטיילת נהנה מתנועת נופשים גדולה. מחסומי כניסה ויציאה - השקעה בתחום של השכרת שטחי מסחר דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית. תחליפים למוצר תחום הפעילות של החברה הינם קניון מול-הים הסמוך לטיילת ומרכזים מסחריים/פאואר סנטרים בעיר אילת.

#### 3.2. שימושים וחלוקה גיאוגרפית

כאמור לעיל, לחברה נכס מניב אחד בלבד, החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים באילת. השימוש בנכס הינו מסחרי.

אזור - ישראל		
לשנה שנסתיימה ביום		פרמטר
31.12.2009	31.12.2010	
		פרמטרים מאקרו כלכליים:
768,339 מיליוני ש"ח	811,430 מיליוני ש"ח	תוצר מקומי גולמי (PPP)*
102,671 ש"ח	106,460 ש"ח	תוצר לנפש (PPP)*

אזור - ישראל		פרמטר
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2009	31.12.2010	
0.8%	4.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי *
-1.1%	2.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש *
3.9%	2.7%	שיעור אינפלציה**
5.1%	4.8%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
AA – /Stable	AA – /Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך****
3.775	3.549	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (או ליורו או לשקל) ליום האחרון של השנה

\* על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחדש מרץ 2011.

\*\* על פי פרסומי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

\*\*\* על פי פרסום האינדיקטורים הכלכליים של בנק ישראל, בהתייחס לאגרות חוב ל-10 שנים, מיום 6.2.2011.

\*\*\*\* על פי דירוג אחרון של Standard and Poor's מאוקטובר 2008.

### 3.3 לקוחות

השוכרים בחזית המסחרית הנם בעלי מותגים או זכייני מותגים, כדוגמת מגה ספורט, סטימצקי, אפרודיטה, ואירוקה. לחברה אין תלות בלקוח בודד בתחום של השכרת נכסים, ואין לה שוכר אחד שהכנסות החברה ממנו היוו 10% או יותר מהכנסות החברה בשנת 2010.

### 3.4 תחרות

המתחרים של החברה בתחום פעילות של השכרת נכסים הינם שטחי המסחר, הממוקמים לאורך טיילת החוף הצפוני של אילת, לרבות קניון מול ים הנמצא במרחק של כ-400 מטרים מהחזית המסחרית.

### 3.5 תמצית תוצאות הפעילות

לשנה שנסתיימה ביום		פרמטר
31.12.2009	31.12.2010	
<b>באלפי ש"ח</b>		
5,065	5,098	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
7,249	13,400	רווחים משערוכים (מאוחד)
12,170	18,354	רווחי הפעילות (מאוחד)

### 3.6 מידע לגבי נכס מהותי מאוד – החזית המסחרית

#### 3.6.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2010	
חזית מסחרית רימונים אילת	<b>שם הנכס:</b>
חזית מסחרית, הצמודה למלון רימונים אילת. רחוב תרשיש, אילת.	<b>מיקום הנכס:</b>

<b>פירוט ליום 31.12.2010</b>	
שטחי הנכס- 1,602 מ"ר, לשימוש מסחרי. עד לסוף 2006 שטח החזית המסחרית עמד על 1,386 מ"ר.	
הנכס הינו בבעלות מלאה של חברה בת של התאגיד- מלון נפטון בע"מ.	<b>מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):</b>
100%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):</b>
לא רלבנטי	<b>ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיית נדל"ן להשקעה):*</b>
ספטמבר, 2004	<b>תאריך רכישת הנכס:</b>
חכירה	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):</b>
חכירה רשומה בספרי המנהל ואינה רשומה אצל רשם המקרקעין	<b>מצב רישום זכויות משפטיות:</b>
אין	<b>נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):</b>
איחוד	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:</b>
לא רלבנטי	<b>פרטים על נכס שנמכר:</b>

### 3.6.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - X%	שנת * 2010	שנת 2009	תאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	73,820	50,480	9,500	עלות הרכישה /ההקמה (באלפי ש"ח)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	ספטמבר, 2004	מועד הרכישה
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	-	שיעור תפוסה (%)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	1,602	1,602	-	NOI (אלפי ש"ח)
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	5,098	5,065	-	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)	3,183	3,162	-	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	-	-	
NOI (אלפי ש"ח)	4,954	4,921	-	
NOI מותאם (אלפי ש"ח)	4,954	4,921	-	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.7%	9.7%	-	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.7%	9.7%	-	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	8	8	-	
<b>לגבי מרכז מסחרי מניב- יחס דמי השכירות לסך הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר</b>	12%	13%	-	

3.6.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2009	שנת 2010	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
<b>הכנסות:</b>		
(באלפי ש"ח)		
4,817	4,882	מדמי שכירות - קבועות
37	-	מדמי שכירות - משתנות
211	216	מדמי ניהול
<b>5,065</b>	<b>5,098</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>		
144	144	ניהול, אחזקה ותפעול
<b>144</b>	<b>144</b>	<b>סה"כ עלויות:</b>
12,170	18,354	רווח כולל שיערוך:
4,921	4,954	:NOI

3.6.4 שוכרים עיקריים בנכס-

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיור ענפי	אחוז מסך הכנסות התאגיד	הכנסות בשנת 2010 (באלפי ש"ח)	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2010	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתרה (שנים)							
לא	ערבות בנקאית ופיקדון כספי.	דולר	-	הסתיימה *12/2010	כן	לא	ביגוד ואופנה	0.8%	1,352	49%	שוכר א'

\* החברה הבת שהינה הבעלים של החזית המסחרית היתה קשורה בהסכם שכירות עם השוכר העיקרי, אשר השכיר את השטח בשכירות משנה לשוכרים נוספים, בדמי שכירות גבוהים מאלו שהוא שילם לחברה. תקופת הסכם השכירות האמורה- עד שנת 2024. לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם בין החברה לבין השוכר העיקרי, 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 המשנה בסך 9.9 מיליון ש"ח כאמור).

3.6.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים- החזית המסחרית

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
-	-	-	1,822	-	-	-	1,822	רבעון 1	שנת 2011
-	-	-	1,871	-	-	-	1,871	רבעון 2	
-	-	-	1,877	-	-	-	1,877	רבעון 3	
-	-	-	1,877	-	-	-	1,877	רבעון 4	
-	-	-	7,555	163	2	-	7,307		שנת 2012
-	-	-	7,818	98	1	-	6,688		שנת 2013
419	3	-	6,293	419	3	-	4,765		שנת 2014
1,182	5	-	41,815	922	2	-	3,283		שנת 2015 <u>ואילר</u>
1,602	8	-	70,928	1,602	8	-	27,613		סה"כ

\* בידי ההנהלה לא מצויים נתונים או הערכות בקשר עם אומדן הכנסות מרכיבים משתנים. בשנים 2008, 2009, ו- 2010 שיעור הרכיבים המשתנים ביחס לסך ההכנסה הינו זניח ולא מהותי (פחות מ - 1%).

3.6.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס- אין.

3.6.7. מימון ספציפי- אין.

3.6.8. שעבודים והגבלות משפטיות

<u>סוג</u>	<u>פירוט</u>	<u>הסכום המובטח ע"י השעבוד ל- 31.12.2010 (באלפי ש"ח)</u>
<u>שעבודים</u>	דרגה ראשונה	הנכס מהווה אחד הביטחונות לאשראי בסך של כ- 106 מליון ש"ח שניתן על ידי הבנק.

3.6.9. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2009	שנת 2010 (שנת הדיווח)	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
50,480 ש"ח	73,820 ש"ח	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רלי טרייסטמן	רלי טרייסטמן	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2009	31.12.2010	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)

**פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה):**

		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון (בחישוב מ"ר)	ההערכה בגישת היזון תזרימי מזומנים (Income Approach)
1,602 מ"ר	1,602 מ"ר		
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%) ואילך	
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
263 ש"ח למ"ר לחודש	366 ש"ח למ"ר לחודש	דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 והלאה	
263 ש"ח למ"ר חודש	375 ש"ח למ"ר לחודש	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
5,052 א' ש"ח	7,246 א' ש"ח	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
0	0	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
9%	9%	שיעור היזון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	זמן עד מימוש רעיוני	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>		<b>ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</b>	
5,580 א' ש"ח	8,020 א' ש"ח	עליה של 1%	<b>שיעור היזון</b>
7,020 א' ש"ח.	16,180 א' ש"ח.	ירידה של 1%	

**4. מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה**

**4.1. רכוש קבוע ומתקנים**

עיקר הרכוש הקבוע של החברה הם בתי המלון שבבעלותה והקרקות בהן נמצאים בתי המלון, רכוש זה מתרכז ברובו בצפון הארץ והשאר - באילת.

**4.1.1. טבלת רכוש קבוע**

להלן פירוט אודות עיקר הרכוש הקבוע שבבעלות החברה (באלפי ש"ח):

<u>עלות מופחתת ליום 31/12/2010</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>יתרת עלות רכישה</u>	
170,221	173,462	343,683	<b>קרקע ומבני בתי מלון</b>
27,065	165,021	192,086	<b>ריהוט וציוד</b>
3,102	4,328	7,430	<b>מלאי בסיסי</b>
66	581	647	<b>כלי רכב</b>
<b>200,454</b>	<b>343,392</b>	<b>543,846</b>	<b>סה"כ</b>

#### 4.1.2. להלן פירוט אודות המקרקעין:

זכויות במקרקעין	מיקום	שטח (מ"ר) <sup>1</sup>	
מלון רימונים אילת	החוף הצפוני, אילת	כ- 10,000	חכירה עד 2014 עם אופציה ל- 49 שנים נוספות, בכפוף לתשלום דמי חכירה לתקופת החכירה הבאה.
מלון רימונים גלי כינרת	על חוף הכנרת בטבריה	כ- 12,000	כ- 1,880 מ"ר בחכירה עד שנת 2034 ממינהל מקרקעי ישראל, כ- 1,200 מ"ר בחכירה מהפטריארך היווני אורתודוקסי עד שנת 2072 והיתרה בבעלות פרטית. מלוא הזכויות במקרקעין בין בחכירה ובין בבעלות רשומות בשמה חברה בת בבעלות מלאה של החברה – החברה לפיתוח טבריה בע"מ.
מלון רות רימונים	רובע האמנים בצפת	כ- 10,000	בבעלות חברה נכדה בבעלות ושליטה מלאה של החברה - מלון רימון צפת בע"מ.
מלון רימונים חרמון	נווה אטי"ב	כ- 12,400	חכירה עד שנת 2041 עם אופציה ל- 49 שנים נוספות - בכפוף לתשלום דמי חכירה לתקופת החכירה הבאה - לחברה בת בבעלות ושליטה מלאה – הכשרת הישוב מוטלים בע"מ.
החזית המסחרית	החוף הצפוני, אילת, צמוד למלון רימונים אילת	1,602 מ"ר	חכירה עד 2014 עם אופציה ל- 49 שנים נוספות, בכפוף לתשלום דמי חכירה לתקופת החכירה הבאה.

מלון המעיין בנצרת הנו בבעלות חברה שהחברה מחזיקה ב- 33% מהון מניותיה-  
מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ.  
לחברה אין כל חלק בבעלות במלון רימונים אופטימה ברמת גן, במלונות רימונים  
מרינה קלאב ורימונים סנטרל פארק באילת, במלון שלום בירושלים, במלון רימונים  
מינרל טבריה ובמלון רימונים רויאל ים המלח.

#### 4.1.3. משכנתאות ושעבודים מהותיים הרובצים על נכסי החברה וחברות בנות

לפירוט שעבודים הרובצים על נכסי החברה ו/או חברות בנות ראו ביאור 20 לדוחות  
הכספיים.

#### 4.2. נכסים לא מוחשיים

4.2.1. שם המותג "רימונים"- בפברואר 2001 מיתגה החברה את רשת בתי המלון שלה  
תחת השם "רימונים - רשת בתי מלון" וכל מלונות הרשת פועלים תחת שם זה  
בצירוף שמם המקורי. החברה רשמה אצל רשם סימני המסחר סימן רשום בשם  
"רימונים רשת בתי מלון" בעברית ובאנגלית.

4.2.2. החברה הינה הבעלים של זיכיון "הווארד ג'ונסון" מכוח הסכם שנחתם בשנת 1997,  
ומסתיים בשנת 2017. בחודש פברואר 2001 הודיעה החברה להווארד ג'ונסון כי  
מלונותיה חדלו מפעול תחת שם המותג האמור. לפרטים אודות הפרשה שבוצעה  
בקשר עם הודעה זו וביטול הפרשה, ראה ביאור 22 ד' לדוחות הכספיים.

4.2.3. על שם החברה רשומים שני מאגרי מידע, בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-  
1981 - מאגר "שכר", ובו נתונים אודות שכר המשולם לעובדי החברה וחברות בנות,  
ומאגר "מועדון לקוחות", הכולל פרטים אודות לקוחות החברה המתארחים בבתי

<sup>1</sup> כולל שטחים ציבוריים.

המלונות הכלולים ברשת "רימונים" ואודות אנשים שנרשמו במועדון הלקוחות של החברה.

נכון למועד הדוחות, הוכרו בספרי החברה נכסים לא מוחשיים בגין תוכנות מחשב בסכום כולל של 526 אלפי ש"ח.

#### 4.3. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2010, העסיקה החברה 750 עובדים. ליום 31 בדצמבר 2009 העסיקה החברה 532 עובדים. מטה החברה כולל את ההנהלה ומחלקות הכספים, רכש רשתי, מערכות מידע, ואת מערך השיווק, מכירות והזמנות. לכל מלון יש מנהל משלו ואת כל המחלקות התפעוליות (כגון מזון ומשקאות, קבלה וחדרים, אחזקה, ביטחון, הנהלת חשבונות וכיוצא באלה). להלן פירוט עובדי מלונות הכשרה לפי קבוצות:

תפקיד	31.12.2010	31.12.2009
<b>מטה הרשת</b>		
הנהלה ומזכירות הנהלה	7	7
שיווק מכירות ומרכז הזמנות	30	15
כספים מחשוב ורכש רשתי	12	9
<b>סה"כ עובדי מטה רשת</b>	<b>49</b>	<b>31</b>
<b>בתי המלון</b>		
הנהלה	10	9
מזון ומשקאות	238	178
מחלקת קבלה וחדרים	239	166
מחלקת אחזקה	44	47
מחלקת ביקורת, הנהלת חשבונות וכח אדם	50	47
מחלקת ביטחון	77	30
מחלקת ספא ובריכה	43	24
<b>סה"כ עובדי בתי מלון</b>	<b>701</b>	<b>501</b>
<b>סה"כ כח אדם בתחום המלונאות</b>	<b>750</b>	<b>532</b>

בנוסף, מעת לעת, מעסיקה החברה עובדים, באמצעות חברות כוח אדם, זאת בהתאם לצרכיה השונים והזמניים.

מרבית עובדי המלונות מועסקים על פי הסכם העבודה הקיבוצי לענף המלונאות והאירוח המסדיר את מכלול יחסי העבודה בענף המלונאות.

הסכם זה מתיר לחברה לחתום על הסכמי עבודה אישיים עם מנהלי מלונות ומנהלי מחלקות על פי הנוסח שמופיע כנספח להסכם הקיבוצי הכללי. ככלל, העובדים בדרג הניהולי הבכיר (דהיינו עובדי ההנהלה במטה החברה) וחלק מהעובדים בדרג הביניים בהנהלת החברה ובבתי המלון קשורים עם החברה וחברות הבת שלה בהסכמי עבודה אישיים, כאשר על העובדים בדרג הביניים הניהולי והעובדים המקצועיים בבתי המלון חל ההסכם הקיבוצי.

הטיפול בחזית המסחרית נעשה על ידי עובדי מטה החברה, ואין עובד מיוחד המיועד לטיפול בחזית המסחרית.

תגמול עובדים - חלק ממנהלי בתי המלון, מנהלי מחלקות בבתי מלון ומנהלי מכירות מתוגמלים על עמידה ביעדים או השגת תוצאות טובות יותר מהיעדים, בהשוואה לתוכנית העבודה השנתית שאושרה על ידי דירקטוריון החברה. התגמול הינו באמצעות תשלום תוספות שכר בסכומים קבועים מראש.

## קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

ליום 31.12.2010 הועסקו בקבוצה 6 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה: יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל שיווק ומכירות, מנהלת תשואה הזמנות ואינטרנט וחשבת.

### הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה מועסקים בהסכמי העסקה אישיים הכוללים תנאי שכר והטבות סוציאליות, ביטוחי מנהלים וקרנות פנסיה ותקופת הודעה מוקדמת.

### תמריץ לעובדי ההנהלה הבכירה

חלק קטן מאוד מעובדי ההנהלה הבכירה מתוגמלים באמצעות תוכנית בונוסים בסכומים ופרמטרים המשתנים בהתאם לתפקיד העובד והישגיו. בכל המקרים בהם יש זכאות לבונוס, הוא כפוף ונגזר מהתוצאות העסקיות של החברה.

## 4.4. הון חוזר

להלן נתונים לגבי ההיקפים הממוצעים של אשראי הספקים והלקוחות בתחום המלונאות.

2010		
ממוצע ימי אשראי	היקף אשראי ממוצע (אלפי ש"ח)	
48	21,478	לקוחות
101	20,673	ספקים

בתחום המלונאות החברה מקפידה לשמור על פער אשראי בין אשראי לקוחות לבין אשראי הספקים, על מנת לעמוד בהון חוזר חיובי. עקב העובדה שפעילות החברה מאופיינת בעונתיות, כמפורט לעיל, לחברה נוצר בדרך כלל ברבעון הראשון גרעון בהון החוזר, אשר החברה מגשרת עליו באמצעות קבלת קווי אשראי מבנקים והסדרים נקודתיים עם ספקים גדולים.

מלאי - לחברה סבבי מלאי מאוד קצרים, בעיקר בתחום של מזון ומשקאות, שלא עולים על תקופה של שבועיים. המלאי הינו מלאי מתכלה ואין סכנה שלא יהיה בשימוש.

התמודדות החברה עם הגירעון בהון החוזר - לאור התוצאות הכספיות של החברה בשנים 2008 - 2010 ובהמשך לצפי לגידול בהיקף פעילותה, החברה מעריכה כי היא תוכל להשיג בשנת 2011 תזרים מזומנים, שיאפשר לה להמשיך ולעמוד בכל התחייבויותיה.

בתחום השכרת הנכסים - לחברה הסכמים עם השוכרים לחיוב חשבונותיהם בדמי השכירות בתחילת כל חודש. מאחר שהעלויות בתחום פעילות זה הינן נמוכות, לחברה הון חוזר גבוה.

## 4.5. מימון

### אשראי מספקים

החברה מקבלת ממרבית ספקיה אשראי לתקופה שנה עד 90 יום בתנאי אשראי של שוטף + 60, למעט ספקי כח האדם שתנאי האשראי עמם הינם עד 20 יום מתחילת החודש.

### אשראי מבנקים

לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר בבנק המתחדשת מדי שנה, בסך של 22,000 אלפי ש"ח. כ- 80% מהמסגרת משמשת למימון שוטף והיתרה לערבויות.

בנוסף, לחברה מסגרות אשראי בבנקים בסכומים לא מהותיים. כל הלוואותיה לזמן קצר ולזמן ארוך מובטחים על ידי נכסי החברה או מובטחים בערבויות חברת האם.

#### **הסדר חוב עם בנק לאומי בנוגע לחברת מלונות נצרת**

בינואר 2005 התקשרה החברה בהסכם הסדר חוב עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק"), על-פיו הבנק יעמיד לחברה הלוואה בסך של כ- 22 מליון ש"ח לתקופה של 15 שנה (להלן: "ההלוואה"), לצורך שחרור החברה מערבותה הבלתי מוגבלת בסכום ל- 1/3 מחובותיה של מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ (להלן: "מלונות נצרת"), אשר מצויה בבעלות משותפת של החברה (33%) ושל שני בעלי מניות נוספים (להלן - "השותפים").

מלונות נצרת הינה הבעלים של מלון בעיר העתיקה בנצרת בשם מלון המעין (להלן: "הפרויקט"), אשר בנייתו מומנה על ידי ליווי בנקאי מהבנק. במסגרת הליווי הבנקאי חתמה החברה בשנת 1999 על כתב ערבות להבטחת סך של 33% מסכום ההלוואה שהתקבלה במסגרת הסכם הליווי לעיל (ולהלן: "הערבות"), במקביל לחתימת השותפים על כתב ערבות זהה לטובת הבנק, כל אחד כפי חלקו (33%).

בשנים שקדמו לחתימה על ההסכם עם הבנק, עקב השפל במצב התיירות בכלל והפסקה כמעט מוחלטת של תיירות בנצרת, מלונות נצרת לא עמדה בהתחייבויות הפירעון לבנק, כך שהחוב כלפי הבנק צבר ריבית פיגורים גבוהה ביותר. היתרה הכוללת של הלוואת מלונות נצרת מהבנק ליום 31.12.2004 הסתכמה לסך של כ- 66 מליון ש"ח (להלן: "החוב").

מאחר שערבותה של החברה הינה ל- 33% מסך החוב, ומאחר שהחוב לא נפרע והוא צובר ריביות פיגורים גבוהות ביותר, החברה התקשרה עם הבנק בהסכם לקבלת ההלוואה, אשר עם פירעונה המלא, תשוחרר החברה מערבותה הן לחוב והן לריביות החריגות הממשיכות להצטבר בגינו.

כספי ההלוואה הוכנסו לפיקדון בבנק, הנושא ריבית זכות הזהה לריבית החובה המשולמת בגין ההלוואה בניכוי 1% (להלן: "הפיקדון"). הבנק רשאי להעביר את כספי הפיקדון לכיסוי חלקה של החברה ביתרת החוב במלונות נצרת, רק לאחר מכירת הפרויקט ופירעון מלוא ההלוואה על-ידי החברה.

הפיקדון שועבד לטובת הבנק בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, להבטחת זכויות הבנק שעל-פי הסדר החוב.

#### **הסכם הלוואה עם בנק הפועלים בנוגע למלון נפטון**

בחודש ספטמבר 2005 התקשרה מלון נפטון בע"מ (להלן: "מלון נפטון"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה והבעלים של מלון רימונים אילת, בהסכם עם בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים"), על-פיו אושרה למלון נפטון הלוואה בסך של כ- 90 מליון ש"ח. ההלוואה האמורה שימשה לצורך שיפוץ מלון רימונים אילת, למימון מחדש של התחייבויות מלון נפטון לבנק הפועלים, בגין החזית המסחרית, וכן לשם סילוק שיעבוד על מלון רימונים אילת, שנרשם לטובת צד שלישי. עד ליוני 2007 הועמדו הכספים לחברה במסגרת הלוואה לזמן קצר, והחל מיולי 2007 הועברו כהלוואה לזמן ארוך כדלקמן: (א) שני שלישים מההלוואה הועמדו עד יום 31 בדצמבר 2016 כאשר הקרן בגינם החלה להיפרע החל מיום 1 בינואר, 2008 בתשלומים רבעוניים; (ב) שלישי מההלוואה הועמד לתקופה בת עשר שנים, לפירעון בסוף התקופה, עם אפשרות לתשלום בפריסה למשך חמש שנים נוספות לאחר סוף התקופה. ההלוואה נושאת

ריבית בתנאי שוק, כאשר החל מיום 31 בדצמבר 2005, נפרעת הריבית בגין ההלוואה, בתשלומים רבעוניים.

בחודש אוגוסט, 2007 קיבלה מלון נפטון מבנק הפועלים, שתי הלוואות נוספות בסך כולל של 10 מליון ש"ח, כנגד שעבוד של איגרות חוב של הכשרת הישוב, שהוחזקו על-ידי החברה. מתוך הסכום האמור, הלוואה בסך של 7 מליון ש"ח הועמדה לתקופה של 15 שנה, צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 6.6%, ונפרעת בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית). יתרת הסכום, בסך של 3 מליון ש"ח, הועמד בהלוואה לתקופה של 15 שנה, נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.8% ונפרעת בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית). הכשרת הישוב ערבה לקיום התחייבויות מלון נפטון על-פי תנאי ההלוואות האמורות.

#### **הסכם עם בנק לאומי**

בחודש פברואר, 2008 נחתם הסכם בין החברה לבין בנק לאומי לישראל בע"מ על פי הועמדו לחברה הלוואות לזמן ארוך, כנגד פירעון הלוואות לזמן קצר, וזאת על פי הפירוט שלהלן:

סך של 18,000 אלפי ש"ח (להלן: "ההלוואה הראשונה") הועמדה על ידי הבנק לחברה לתקופה של 5 שנים, קרן ההלוואה והריבית בגינה ישולמו ב- 20 תשלומים רבעוניים, שווים ורצופים, החל מיום 30.6.08 ואילך. ההלוואה הראשונה נושאת ריבית בשיעור העולה ב- 1.9% מעל ריבית המוצא, כהגדרתה בהסכם המימון.

סך של 36,000 אלפי ש"ח (להלן: "ההלוואה השניה") הועמדה על ידי הבנק לחברה לתקופה בת 5 שנים, קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בסוף התקופה, והריבית בגין ההלוואה משולמת בתשלומים רבעוניים. ההלוואה השניה נושאת ריבית בשיעור העולה ב- 1.9% מעל ריבית המוצא, כהגדרתה בהסכם המימון.

שתי ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן. כנגד העמדת ההלוואות הנ"ל לחברה, שועבדו המקרקעין המהווים את מלון גלי כנרת ומלון רימון צפת, במשכנתא ראשונה בדרגה. החברה נטלה על עצמה התחייבויות נוספות להבטחת זכויות הבנק, בקשר עם הגבלה על משיכת דמי ניהול לחברה האם, דיבידנדים והחזרי הלוואות בעלים, הכל כמפורט בהסכם המימון. נוסף על השיעבודים וההתחייבויות הנוספות אותן נטלה על עצמה החברה כאמור לעיל, מלונות הכשרה שעבדה לטובת הבנק פקדון כספי בסך של 5,000 אלפי ש"ח. שהופקד לשיעורין עד ל- 31.12.2009.

ביטחון נוסף לבנק בגין אשראים אלו ניתן על ידי הכשרת הישוב- ערבות מתמדת מוגבלת לסך של 12 מיליון ש"ח להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק.

#### **אשראי מחברת האם**

החברה קיבלה הלוואה מחברת האם, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, שיתרתה ליום 31.12.2010 הינה 49,131 אלפי ש"ח. החל מחודש אוקטובר 2007 ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%.

הכשרת הישוב אישרה את דחיית מועד פירעון התשלומים אותם מלונות הכשרה התחייבה לשלם לה בגין ההלוואה למועד שלא יקדם מיום 1 בינואר 2012.

להלן טבלה בנושא יתרת הלוואות החברה שאינן מיועדות לשימוש ייחודי ליום  
: 31.12.2010

סכום (אלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
18,472	5.13%	5.13%	הלוואה ז"ק בש"ח	מקורות בנקאיים
171,191	5.34%	4.57%	הלוואות ז"א בש"ח	
3,000	6%	6%	הלוואה ז"ק בש"ח	מקורות שאינם בנקאיים
49,131	5%	5%	הלוואה מחברה אם, בש"ח	
241,794			סה"כ	

להלן טבלה בנושא היקפים הממוצעים של הלוואות לזמן קצר בחברה.

היקף אשראי ממוצע 2010 (באלפי ש"ח)	
10,170	הלוואות לז"ק

#### אמות מידה פיננסיות

1. בספטמבר 2005 העמיד בנק לחברת הבת- מלון נפטון בע"מ (להלן "נפטון") אשראי למימון פרעון אג"ח ושיפוץ המלון. בגין קבלת האשראי חתמה נפטון (יחד עם החברה ועם "הכשרת הישוב") על מסמך שכלל בין היתר התניות והגבלות לגבי אופן השימוש במזומנים שינבעו מפעילות מלון נפטון והחזית המסחרית. המלון והחזית היוו חלק מהבטוחות שהועמדו לבנק בתמורה לאשראי.

במסגרת זו, נפטון התחייבה כי לא תעביר לחברה דמי ניהול בסך העולה על 4 מיליון ש"ח בשנה, וגם זאת רק בהתקיים תנאים מסויימים. בהתבסס על תוצאות המלון בשלוש השנים האחרונות ועל הגידול הצפוי בהכנסות החזית המסחרית בסך של כ- 2 מיליון ש"ח החל משנת 2011, החברה ניהלה משא ומתן עם הבנק בכדי לבטל מגבלה זו.

החברה הגיעה לסיכום עם הבנק שבכפוף לעמידה ביחסים פיננסיים מסויימים, תהיה נפטון רשאית להעביר בדרך של דמי ניהול לחברה את כל יתרת המזומנים שתיוותר לה בכל שנת פעילות, לאחר השקעות ותשלום קרן וריבית לבנק.

היחסים הפיננסיים בהם על החברה לעמוד הינם כדלקמן, במצטבר:

א.  $LTV < 0.6$  ((יחס חוב לשווי))

ב. יחס כיסוי חוב (1) - היחס בין ה- EBITDA (רווח לפני הוצאות מימון, פחת והפחתות) בניכוי CAPEX (השקעות ברכוש קבוע) לבין סך התשלומים בגין קרן ריבית ועמלות המגיעים לבנק בשנה הקלנדרית המדווחת  $= 1.4$ .

ג. יחס כיסוי חוב (2) - היחס בין ה- EBITDA בניכוי CAPEX וניכוי דמי הניהול לבין סך התשלומים בגין קרן ריבית ועמלות המגיעים לבנק בשנה הקלנדרית המדווחת

$= 1.0$

2. החברה חתמה על מכתב התחייבות כלפי בנק, לפיו התחייבה, בין היתר, לשמור על שיעור החזקה ו/או שליטה של 33% במלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ (להלן: "מלונות נצרת"), וכן התחייבה לא לקבל כספים ממלונות נצרת למעט דמי ניהול בשיעור שנקבע, זאת כל עוד מגיעים לבנק כספים ממלונות נצרת.

#### 4.6. מיסוי

ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

#### 4.7. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

אין להוראות הנוגעות להגנת הסביבה השלכות מהותיות על תחומי פעילות החברה.

#### 4.8. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

##### בטיחות וגהות

על-פי תקנה 4(2) לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות) תשנ"ו - 1996 חלה על בתי מלון החובה להעסיק ממונה בטיחות, במקומות בהם מועסקים בבית המלון מעל חמישים עובדים.

על אף העובדה שלא בכל מלונות הרשת מועסקים מעל חמישים עובדים, מצאה לנכון החברה למנות ממונה על הבטיחות לכל בתי המלון ברשת.

בהתאם לאמור לעיל שוכרת החברה את שירותיה של חברה חיצונית לקבלת שירותי ממונה בטיחות לכל מלונות הרשת ופעילותה.

במסגרת השירותים מבוצעים בדיקות תקופתיות וסקרים בנושאי בטיחות וגהות בעבודה, בטיחות אש ומילוטם לשעת חירום בכל מלונות הרשת, כמו כן מונו ועדות בטיחות בכל מלון.

##### חוק רישוי עסקים

להלן מועדי תפוגת רישיונות העסק של המלונות השונים, שניהלה החברה בשנת הדוח:

שם המלון	מועד תפוגה
מלון רימונים אילת	31/12/2013
מלון רימונים אופטימה	31/12/2011
מלון רימונים המעיין	31/12/2013
מלון רימונים גלי כנרת	31/12/2011
מלון רימונים צפת	31/12/2013
כפר הנופש רימונים חרמון	31/12/2012
מלון רימונים מרינה קלאב	31/12/2013
מלון רימונים סנטרל פארק	22/12/2011
מלון רימונים ירושלים	31/12/2009**

\* לאחר תאריך המאזן נוספו שני מלונות חדשים לניהול- מלון רימונים מינרל בטבריה ומלון רויאל רימונים ים המלח. לגבי מלונות אלו- פועלת החברה להסדיר את דרישות הרשויות לקבלת רישיון עסק הדרוש להפעלתם.

\*\* החברה פועלת על מנת למלא אחר דרישות המשטרה בכל הקשור למלון רימונים ירושלים.

## חוק התכנון והבניה וחוקי מיסוי מקרקעין

חוק התכנון והבניה עוסק בהוראות ותקנות הקשורות לייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבניה. כמו כן, חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח עשויה להיות רלבנטית לפעילות החברה, במקרה של רכישת או מכירת נכס מקרקעין שלה.

### הסכמים קיבוציים

החברה כפופה להסכם עבודה קיבוצי כללי בענף המלונאות על כל נספחיו והעדכונים שיוצאים מעת לעת, והיא פועלת לפיו.

### שכר מינימום

שינויים בחקיקה המשפיעים על גובה שכר המינימום במשק, משפיע על עלויות השכר של החברה, אשר מעסיקה כוח אדם רב, שחלק גדול ממנו מועסק בשכר מינימום.

## 4.9 הסכמים מהותיים

- 4.9.1 הסדר חוב עם בנק לאומי - ראה סעיף 4.4 לעיל.
- 4.9.2 הסכם עם בנק הפועלים - ראה סעיף 4.4 לעיל.
- 4.9.3 הסכם הלוואה עם הכשרת הישוב - ראה סעיף 4.4 לעיל.
- 4.9.4 הסכם לניהול מלון רימונים מינרל טבריה- ראה ביאור 20 ג' (10) לדוחות הכספיים.
- 4.9.5 הסכם לניהול מלון רויאל רימונים בים המלח- ראה ביאור 20 ג' (11) לדוחות הכספיים.

## 4.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית

בתחום המלונאות יעדי החברה הינם להגדיל את פעילותה באמצעות הצעדים הבאים:

- א. צירוף בתי מלון לניהול, בארץ ובחו"ל.
- ב. השקעות בבתי מלון על בסיס שותפויות, כאשר ניהול בתי המלון עובר לידי החברה.
- ג. פיתוח תחום ביה"ס למלונאות והרחבת הפעילות הקיימת כיום בצפון למקומות נוספים בארץ.
- ד. השבחת מלונותיה הקיימים בין על ידי בניית חדריים נוספים ובין על ידי ניצול זכויות בניה למסחר, במידה ויתאפשר, והקפדה על שימור הנכסים והמתקנים באופן שוטף.
- ה. שדרוג מערכות המידע של החברה על מנת לנצל באופן מרבי את הידע הקיים בחברה, מתוך כוונה למקסם את הייעול בפעולותיה העסקיות.
- ו. המשך שידרוג ופיתוח אתר האינטרנט של החברה.
- ז. הטמעת מערכי הדרכת עובדים בכל התחומים על מנת לשדרג את רמת השרות לאורח.
- ח. הגדלת המכירות לבודדים בעיקר באמצעות גידול המכירות באמצעות האינטרנט, וזאת ע"י פיתוח מערכת Business To Customer מתקדמת - באמצעות מערכת המאפשרת ללקוח לבצע סגירת הזמנה במערכת המלונאות של החברה.
- ט. חיזוק הקשר עם סוכני נסיעות מובילים באמצעות מערכות Business To Business, המאפשרת לסוכנים גדולים איתם עובדת החברה לסגור הזמנות במערכת ההזמנות של החברה.
- י. הקמת מועדון לקוחות לשיפור ושימור הקשר עם האורחים.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תכניות ארוכות טווח של החברה שביצוען תלוי במשתנים רבים, לרבות האמצעים הכספיים שיהיו לחברה ובכדאיות הכלכלית בביצוע איזו מהתכניות כאמור, ולפיכך אין כל ודאות שהתכניות האמורות, כולן או חלקן, תצאנה לפועל.

#### 4.11. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בתחום המלונאות, בכוונת החברה להמשיך ולבחון אפשרות לצירוף מלונות נוספים לניהול וכן להמשיך ולחזק את מעמדה של רשת רימונים בענף המלונאות בישראל. **מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד במהותו והינו מידע בלתי ודאי המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה כיום וכולל הערכות של החברה. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות.**

#### 4.12. השקעות

לחברה החזקות בשיעור של 33% במלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ (להלן: "מלונות נצרת"), חברה המאוחדת באיחוד יחסי. מלונות נצרת הינה הבעלים של מלון בעיר העתיקה בנצרת בשם "מלון המעין" וזוהי פעילותה היחידה.

מכיוון שתחום פעילותה של מלונות נצרת הינה תיירות בלבד, גם היא, כמו החברה- מושפעת משינויים במצב הבטחוני והכלכלי ומההשפעות הכלליות על תעשיית המלונאות, כמפורט בסעיפים 1.6 ו- 2.1 לעיל.

קהל היעד העיקרי של המלון הינו צליינים, וזאת לאור מיקומו של המלון, מרחק הליכה מכנסיית המעיין וכנסיית הבשורה שהינם אתרי עליה לרגל חשובים בנצרת. מלון המעיין כולל 226 חדרים, קומת עסקים הנותנת שירותים שונים לאנשי עסקים, בריכה פנימית (לא פעילה בינתיים) ואולם כנסים.

לקוחות מלונות נצרת הינם אורחי המלון, ברובם צליינים, כאמור לעיל. פעולת השיווק וההפצה של מלונות נצרת מבוצעים באמצעות החברה, במסגרת שירותי הניהול הניתנים למלונות נצרת על ידי החברה, בהתאם להסכם ניהול בין החברה לבין מלונות נצרת.

צבר הזמנות - למלונות נצרת אין צבר הזמנות מחייב מאופי פעילות החברה המאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים.

תחרות - המתחרים העיקריים של מלונות נצרת הינם בתי מלון בנצרת ובטבריה הפונים לקהל יעד צלייני במחירים מופחתים.

עונתיות - פעילותה של מלונות נצרת מושפעת בעיקר מהעיתוי בהם חלים חגים נוצריים ובעיקר- חג המולד (דצמבר), חג הפסחא (מרץ) וכן ממחזורי הצליינים המגיעים לביקור בארץ (מאמצע מרץ עד אמצע מאי, ומאמצע יולי עד אמצע נובמבר).

כושר ייצור - התפוסה הממוצעת במלון המעיין בנצרת בשנת 2010 עמדה על 68%.

חומרי גלם וספקים - למלונות נצרת אין תלות בספק כלשהו.

מעבר לאמור לעיל, כל סעיפי המשנה בסעיף 2 לעיל המתייחסים לתחום המלונאות נכונים גם לגבי ההשקעה במלונות נצרת.

גורמי הסיכון שמשפיעים על פעילות החברה הן בתחום הפעילות המלונאית והן בתחום הפעילות של השכרת נכסים מתמקדים בנושאים הבאים :

4.13.1. אירועים פוליטיים-ביטחוניים- ענף המלונאות הינו רגיש מאוד להתפתחויות שליליות

בתחום הפוליטי- בטחוני ובתחום הכלכלי, באזור בכלל ובישראל בפרט. הסכסוך המתמשך עם חלק מהמדינות הגובלות בישראל ועם הרשות הפלסטינית מכתיבים לא אחת מציאות ביטחונית קשה, הגורמת לירידה דרסטית בהיקף תיירות החוץ ואף תיירות הפנים- דבר שעלול להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה. השפעה של האירועים הביטחוניים הינה ארוכת טווח וממשיכה להיות ניכרת אף לאחר שחלה התייצבות או שיפור במצב הביטחוני. בנוסף, התדרדרות במצב הביטחוני ו/או פיגועי התאבדות הגורמים לירידה בתיירות פנים וחוץ, עשויים לגרום לירידה בהיקף המכירות של החנויות בחזית המסחרית, הנשענות בעיקר על קהל תיירים (חוץ ופנים).

4.13.2. מצב כלכלי- למצב של מיתון כלכלי בארץ ובעולם עלולה להיות השפעה לרעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן השירות הניתן על ידי החברה מטיבו הינו בתחום המותרות ולא מדובר במוצר חיוני שהביקוש לו קשיח.

4.13.3. גידול בכמות החדרים וירידת מחירים- הקמת מלונות חדשים סמוך למלונות של החברה ו/או בערים בהם יש לחברה מלונות עשויה לגרום להגברת התחרות בין בתי המלון ולירידת מחירים. כמו כן, קיומה של תחרות עם יעדי תיירות קרובים וזולים יחסית, גורמת גם היא לשחיקה מתמדת של מחירי הלינות במלונות בארץ.

4.13.4. העלאת שכר המינימום- מאחר שהוצאות שכר הינן רכיב נכבד בהוצאות הפעלה של בתי מלון, וחלק גדול מהעובדים מועסק בשכר מינימום, אזי העלאת שכר המינימום תשפיע על עלויות השכר של החברה וכתוצאה על התוצאות העסקיות שלה.

4.13.5. פתיחת מרכזי קניות חדשים- פתיחה של מרכזי קניות בסמוך לחזית המסחרית עלולה להקטין את הפדיון בחנויות בחזית המסחרית, ולהשפיע על גובה שכר הדירה שישולם לחברה.

4.13.6. ביטול הפטור מתשלום מע"מ- אילת נחשבת אחד מהמקומות המועדפים על ישראלים לקניות, וזאת עקב הפטור מתשלום מע"מ באילת. ביטול הפטור האמור עשוי לפגוע בהיקף הרכישות שמבוצעות באילת בכלל, וביניהם גם בחזית המסחרית.

4.13.7. תיירות למדינות אגן הים התיכון- מזה כמה שנים מדינות אגן הים התיכון, בעיקר טורקיה, מהוות מוקד משיכה לתיירות מישראל ומאירופה, בשל מחירים אטרקטיביים של חבילות נופש בסגנון "הכל כלול".

4.13.8. מינוף גבוה- לחברה התחייבויות כספיות שונות בהיקפים גבוהים, המובטחים בשעבודים שונים על כל הנכסים המהותיים של החברה. אי עמידת החברה בתנאי הפירעון של חוב כלשהו המובטח בשעבוד עלול לגרום למימוש השעבוד על אותו נכס, ולפגיעה ביכולת החברה לייצר הכנסות.

להלן טבלה המפרטת את השפעת מידת השפעת גורמי הסיכון השונים על החברה.

מידת ההשפעה של גורם סיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בנונית	השפעה גדולה	
			<b>סיכוני מקרו</b>
		+	אירועים פוליטיים- ביטחוניים
		+	מצב כלכלי
	+		ביטול פטור ממע"מ באילת
	+		תיירות למדינות אגן הים התיכון
			<b>סיכונים ענפיים</b>
		+	גידול בכמות החדרים ירידת מחירים
		+	העלאת שכר מינימום
	+		פתיחת מרכזי קניות חדשים בטיילת באילת
			<b>סיכונים ייחודיים לחברה</b>
		+	מינוף גבוה

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

22.3.2011

שמות החותמים ותפקידם:

סמדר נמרודי-רינות - יו"ר הדירקטוריון

ראובן אלקס- מנכ"ל

תאריך:

## 2- 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 שנה (להלן גם: "תקופת הדוח") שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010 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

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.

נכון למועד הגשת הדוח, 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).

ב- 2010 הפעילה החברה תשעה מלונות, מתוכם ארבעה בבעלות מלאה, אחד בבעלות חלקית (שליש) וארבעה בניהול בלבד, וסה"כ- 1,435 חדרים. 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 לשנת 2010 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל בכ- 10% בשנת 2010 לעומת שנת 2009, כאשר סך לינות התיירים גדל בכ- 23% וסך לינות הישראלים גדל בכ- 1%. בהשוואה לנתוני שנת 2008 הרי שסך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל בכ- 1% כאשר סך לינות התיירים קטן בכ- 2% ואילו סך לינות הישראלים גדל בכ- 5%. בשנת 2010 היה מספר המבקרים בישראל כ- 3.45 מיליון לעומת שנת 2009 (2.7 מיליון). יש לציין כי מספר הלינות בבתי מלון של תיירות נכנסת קטן ממספר המבקרים כיון שלא כל המבקרים בתיירות הנכנסת לנים בבתי מלון (לינות אצל בני משפחה, לינות בכלי שייט, כניסות חד יומיות וכד').

ב. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים לשנת 2010 הסתכם לכ- 66% גידול של כ- 11% לעומת שנת 2009.

#### 1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה בשנת 2010

א. שיעור התפוסה במלונות הרשת בשנת 2010 עמד על 70% לעומת 65% בשנת 2009.

הכנסות החברה ב- 2010 גדלו בכ- 20% לעומת שנת 2009, ואילו הרווח התפעולי בשנת 2010 גדל ב- 36% לעומת שנת 2009. החברה רשמה בשנת 2010 רווח נקי בסך של 16,372 אלפי ש"ח לעומת רווח נקי בשנת 2010 של 4,160 אלפי ש"ח.

ב. הסכם ניהול של מלון "סנטרל פארק" באילת - ביום 7/3/2010 החברה התקשרה בהסכם לניהול מלון סנטרל פארק, שהינו מלון בן 170 חדרים, לתקופה של 6 שנים. תקופת הניהול החלה ביום 10 לחודש מרץ 2010. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מתאריך 7/3/2010 (אסמכתא 2010-01-405321).

ג. הסכם ניהול של מתחם רימונים מינרל (חמי טבריה) - הסכם ניהול של מתחם "חמי טבריה" - ביום 17/8/2010 החברה התקשרה בהסכם לניהול מלון חמי טבריה, שהינו מלון בן כ- 250 חדרים. בנוסף, קיבלה החברה זכויות גם לניהול מרחצאות חמי טבריה ושטחים מסחריים ונלווים נוספים, וכן את ניהול בית הספר למלונאות בטבריה, והכל - חלק בלתי נפרד מהסכם הניהול. תקופת הניהול הינה 5 שנים, שהחלו ב- 1/1/2011 לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מתאריך 18/8/2010 (אסמכתא 2010-01-590355).

ד. הסכם ניהול של מלון רויאל רימונים ים המלח - ביום 23/11/2010 התקשרה החברה בהסכם לניהול מלון רויאל בים המלח, שהינו מלון בן 400 חדרים. תקופת הניהול הינה למשך 10 שנים וחודש החל מינואר 2011. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מתאריך 24/11/2010 (אסמכתא 2010-01-691827).

#### ה. 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).

ו. בחודש פברואר, 2010 קיבלה החברה הודעה על מכירת מניות בחברה שהינה בעלת הזכויות במלון רימונים מרינה קלאב לצד ג', ועל הפסקת הסכם הניהול במאי, 2011.

ז. אומדן שווי נכסים ועליית ערך נדל"ן להשקעה - במהלך חודש מרץ, 2011 בעקבות פניית החברה, קיבלה החברה הערכה של שמאי מקרקעין מוסמך המתייחסת לאומדן שווי של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. לפרטים אודות החזית המסחרית ולגבי הערכת השווי - ראו סעיף 3.6 לתיאור עסקי התאגיד. הערכת השווי האמורה הינה מהותית מאוד ומצורפת לדוח התקופתי. בשנת 2010 רשמה החברה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 13,400 אלפי ש"ח, הנובעת משערוך השווי ההוגן של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת לאחר קיזוז התחייבות לשוכר (ראו סעיף 1.2 ה' לעיל).

### 1.3 הסברים לדוחות הכספיים

#### 1.3.1 מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 31 בדצמבר, 2010 לסך של 339,770 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 291,238 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 48,977 אלפי ש"ח לעומת 26,490 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. הגידול משקף עלייה בכל הסעיפים, כתוצאה מגידול בפעילות החברה והצטרפות מלון סנטרל פארק לרשת החל ממרץ 2010, ובעיקר- גידול של 9,342 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים, עלייה של 6,995 אלפי ש"ח בלקוחות, וגידול של 6,000 אלפי ש"ח בחייבים ויתרות חובה.

נכסים בלתי שוטפים בתאריך המאזן הסתכמו בסך של 290,793 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 264,748 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בסך של 23,340 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה וגידול בפקדונות וניירות ערך משועבדים בסך של 9,846 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 89,623 אלפי ש"ח לעומת סך של 54,238 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. הגידול בסך של 35,385 אלפי ש"ח נבע משני סעיפים עיקריים- גידול של 20,238 אלפי ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים וכן מהתחייבות בסך של 9,900 אלפי ש"ח בגין הסכם עם שוכר בחזית המסחרית, כמפורט לעיל בסעיף 1.2 ה'.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2009 והן הסתכמו לסך של 202,209 אלפי ש"ח, לעומת 205,434 ב- 31 בדצמבר, 2009.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 47,938 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי בסך של 31,566 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2009.

### 1.3.2. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה בשנת 2010, בחלוקה לרבעונים, וכן תוצאות שנת 2009:

שנת 2009	שנת 2010	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
135,078	163,165	40,366	53,263	42,560	26,976	הכנסות ממלונאות
5,065	5,098	1,280	1,263	1,281	1,274	הכנסות מנכסים להשכרה
<b>140,143</b>	<b>168,263</b>	<b>41,646</b>	<b>54,526</b>	<b>43,841</b>	<b>28,250</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
88,034	105,280	27,168	30,338	27,297	20,477	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
144	144	36	36	36	36	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
<b>88,178</b>	<b>105,424</b>	<b>27,204</b>	<b>30,374</b>	<b>27,333</b>	<b>20,513</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>51,965</b>	<b>62,839</b>	<b>14,442</b>	<b>24,152</b>	<b>16,508</b>	<b>7,737</b>	<b>רווח גולמי, לפני פחת</b>
<b>37%</b>	<b>37%</b>	<b>35%</b>	<b>44%</b>	<b>38%</b>	<b>27%</b>	<b>שיעור רווח גולמי, לפני פחת</b>
(1,834)	(2,587)	(520)	(904)	(602)	(561)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(13,593)	16,943	(4,889)	(4,409)	(3,994)	(3,651)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
<b>36,538</b>	<b>43,309</b>	<b>9,033</b>	<b>18,839</b>	<b>11,912</b>	<b>3,525</b>	<b>רווח מפעולות רגילות, לפני פחת</b>
<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>22%</b>	<b>35%</b>	<b>27%</b>	<b>12%</b>	<b>שיעור רווח מפעולות, לפני פחת</b>
20,555	25,127	(6,667)	(6,557)	(6,501)	(5,402)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
<b>15,983</b>	<b>18,182</b>	<b>2,366</b>	<b>12,282</b>	<b>5,411</b>	<b>(1,877)</b>	<b>רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת</b>
(19,072)	17,395	(4,996)	(6,022)	(5,792)	(585)	הוצאות מימון, נטו
7,249	13,400	13,400	0	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	2,185	-	2,185	-	-	הכנסות אחרות
<b>4,160</b>	<b>16,372</b>	<b>10,770</b>	<b>8,445</b>	<b>(381)</b>	<b>(2,462)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

הערה- פעילות מלון רימונים ירושלים אינה מאוחדת בדוחות.

\* בניטרול תשלום לבעלי בתי מלון בגין מלונות אופטימה מרינה וסנטרל.

\*\* כולל תשלום לבעלי בתי מלון בגין מלונות אופטימה מרינה וסנטרל.

תחום המלונאות- הכנסות החברה מתחום המלונאות בשנת 2010 הסתכמו בסך של 163,165 אלפי ש"ח

בהשוואה לסך של 135,078 אלפי ש"ח בשנה קודמת גידול של כ-20.8%. ברבעון הרביעי של השנה הסתכמו הכנסות ממלונאות בסך של 40,366 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 32,412 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה הקודמת, גידול של כ-24.5%. הגידול בהכנסות בתקופות המדווחות נובע בעיקר מהצטרפות מלון סנטרל פארק לרשת במרץ 2010 ומגידול בהכנסות מלונות רימונים אילת ורימונים גלי כנרת בהשוואה לתקופות המקבילות בשנה הקודמת. במקביל לעלייה בהכנסות, בעלויות הפעלת בתי מלון ב-2010, חלה עלייה, אם כי בשיעור נמוך יותר של כ-20% והן הסתכמו ל-105,280 אלפי ש"ח בהשוואה ל-88,034 אלפי ש"ח, והן מהוות כ-65% מההכנסות בדומה ל-65% מההכנסות בשנת 2009. ברבעון המדווח הסתכמה עלות הפעלת בתי מלון ב-27,168 אלפי ש"ח, המהווה כ-67% מההכנסות בהשוואה לסך של 22,378 אלפי ש"ח, המהווה כ-69% מההכנסות ברבעון המקביל בשנה הקודמת.

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. ב-2010 רשמה החברה הכנסות מהחזית המסחרית של מלון רימונים אילת בסך של 5,098 אלפי ש"ח, סכום דומה להכנסות ב-2009. ברבעון הרביעי של השנה לא חל שינוי משמעותי בהכנסות מהשכרת נכסים בהשוואה לרבעון המקביל בשנה קודמת.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2010, בנטרול דמי שכירות, עלה בשיעור של כ-21% והסתכם בסך של 62,839 אלפי ש"ח (כ-37% מסך ההכנסות), בהשוואה ל-51,965 אלפי ש"ח ב-2009 (כ-37% מסך ההכנסות). ברבעון המדווח הרווח הגולמי, בנטרול דמי השכירות, עלה בשיעור של כ-28% והסתכם בסך של 14,442 אלפי ש"ח (כ-35% מסך ההכנסות), בהשוואה לסך של 11,294 אלפי ש"ח ברבעון הרביעי בשנה קודמת (כ-34% מסך ההכנסות).

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בשנת 2010 לסך של 2,587 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 1,834 אלפי ש"ח בשנה קודמת- עליה בשיעור של כ-41%. הגידול נבע כתוצאה מגידול בפעילות החברה, הצטרפות מלון סנטרל פארק והגברת התחרות בענף. ברבעון המדווח חל גידול בשיעור נמוך יותר של כ-15%, והן הסתכמו לסך של 520 אלפי ש"ח לעומת 453 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו לסך של 16,943 אלפי ש"ח ב-2010 (כ-10% מסך ההכנסות) בהשוואה ל-13,593 אלפי ש"ח בשנה קודמת (כ-10% מסך ההכנסות)- גידול בשיעור של כ-25%. ברבעון המדווח חל גידול בסעיף זה בשיעור של כ-29%, כך שהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון המדווח הסתכמו לסך של 4,889 אלפי ש"ח.

הוצאות המימון, נטו ב-2010 הסתכמו בסך של 17,395 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 19,072 אלפי ש"ח בשנה קודמת. הקיטון נבע מירידה בשיעור עליית המדד הידוע אשר עלה בשנת 2010 בשיעור של 2.3% בהשוואה לשיעור של 3.8% בשנה הקודמת- ירידה שהשפיעה על התחייבויות החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן.

ב-2010 רשמה החברה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 13,400 אלפי ש"ח, הנובעת משערוך השווי ההוגן של החזית המסחרית באילת, בהשוואה ל-7,249 אלפי ש"ח שנרשם בסעיף זה ב-2009. כתוצאה מכל האמור לעיל, בשנת 2010 הסתכמו רווחי החברה בסך של 16,372 אלפי ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 4,160 אלפי ש"ח בשנה קודמת. ברבעון הרביעי של השנה נבע לחברה רווח בסך של 10,770 אלפי ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 5,358 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2009.

### **1.3.3. נדילות ומקורות מימון**

בשנת 2010 נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 18,211 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 21,697 אלפי ש"ח בשנה קודמת.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה ב- 2010 הסתכמו לסך של 18,275 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 8,000 אלפי ש"ח ב- 2009. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו רכישת רכוש קבוע, בסך של 8,660 אלפי ש"ח והשקעה בניירות ערך משועבדים בסך של כ- 6,000 אלפי ש"ח. מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה ב- 2010 הסתכמו לסך של 9,406 אלפי ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של 11,938 אלפי ש"ח אשתקד. פעילות המימון כללה קבלת אשראי לזמן קצר בסך של 18,709 אלפי ש"ח וקבלת הלוואה בסך של 6,700 אלפי ש"ח מתאגידים בנקאיים, ומנגד- פירעון הלוואות בסך של 16,003 אלפי ש"ח.

#### 1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

בישיבת הדירקטוריון שדנה באישור הדוחות הכספיים נערך דיון בתנאי ההעסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה, לגבי כל אחד בנפרד, לאחר שהוצגו הנתונים כנדרש בתקנה 21. כמו כן, נסקרו בפני הדירקטוריון תחומי אחריותם של נושאי המשרה, ביצועיהם, כישוריהם, תרומתם לחברה ופעילותם במהלך שנת הדיווח, בקיאותם ועמידתם בדרישות התפקיד ונתונים השוואתיים (ככל שהיו) לתפקידים דומים בחברות בתחום עיסוקה של החברה ובהיקף דומה.

דירקטוריון החברה בדעה כי התגמולים המשולמים על ידי החברה למנהליה הבכירים כמפורט בחלק ד' (פרטים נוספים) הנם סבירים וראויים, ככלל וביחס לשנת הדיווח- בפרט, בהתחשב בין היתר בתנאי ההעסקה התקפים של נושאי המשרה, בסוג החברה והיקף עסקיה, בהתחשב בתרומתם של נושאי המשרה ובתוצאות הכספיות של החברה לרבות נתוני רווחיותה, כמו גם בתרומתם של המנהלים לניהולה השוטף ולהשגת יעדיה ובהתחשב בשכר המשולם בענף.

יצוין כי המענק ששולם למנכ"ל החברה כמפורט בחלק ד' (פרטים נוספים), נגזר באופן ישיר מביצועי החברה בשנת הדיווח, והמענקים שניתנו לנושאי משרה בכירים על פי שיקול דעת המנכ"ל ו/או יו"ר הדירקטוריון הינם לאחר בחינת התוצאות הכספיות ועומדים בקשר ישיר עם ביצועי החברה ותרומתם של נושאי המשרה לניהולה השוטף של החברה והשאת רווחיה.

## 2. חשיפה לסיכוני שוק

### א. האחראי על ניהול סיכוני שוק

האחראי לניהול סיכונים בחברה הינו מר ערן קויאטק, סמנכ"ל הכספים של החברה.

### ב. תיאור סיכוני השוק

#### (1) כללי

במהלך שנת 2009 חלו שינויים בעולם ובארץ אשר משפיעים באופן מהותי על עוצמת ההשפעה של סיכוני השוק על החברה. בספטמבר 2008 הגיע המשבר הכלכלי העולמי, שהחל מספר חודשים קודם לכן עם משבר הסאב-פריים, לשיא, עם קריסתם של מוסדות פיננסיים בינלאומיים והלאמתם של חברות ביטוח ובנקים למשכנתאות. המשבר הפיננסי בעולם משליך גם על המערכת הפיננסית בישראל בכך שהתנוודתיות ואי הוודאות בשוקי ההון המקומיים גדלו בצורה משמעותית, מחירי ניירות הערך בבורסה של תל-אביב ירדו, ועלו מרווחי הסיכון של אגרות החוב, בעיקר של אגרות החוב הקונצרניות. בנוסף, אירעו במשק הישראלי בחודשים האחרונים של 2008 מספר התפתחויות נוספות, ובין היתר, תנוודות משמעותיות בשערי החליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול השקל ועלייה בשיעורי האינפלציה בשוק המקומי. בעקבות המשבר העולמי חלה ירידה בצמיחה של הכלכלה הגלובלית, ואף מיתון עולמי, דבר שגורם להאטה בקצב הצמיחה ולמיתון בעולם כולו, ובכלל זה בישראל בחודשים הראשונים של שנת 2009. החל מהמחצית השנייה של 2009 החל תהליך של התייצבות כלכלית בעולם ובישראל שהתבטא בעצירת ההידרדרות בחלק מהפרמטרים הכלכליים ובחלק אחר אף בשינוי מגמה. בשנת 2010 נמשך תהליך ההתאוששות בכלכלה העולמית וכן במשק הישראלי שבאה לידי ביטוי בצמיחת

התמ"ג ובגידול בצריכה הפרטית לנפש. על אף מגמת ההתאוששות בכלכלה העולמית עדיין נותרה אי וודאות בנוגע להמשך המגמה, בין היתר לנוכח משבר החוב של חלק ממדינות אירופה. החל מינואר 2011 אנו עדים לשינויים ותמורות פוליטיות באזור המזרח התיכון, שינויים שהחלו עקב המהומות בתוניסיה שהתפשטו למצריים ולוב ומאיימות להתפשט למדינות נוספות במזרח התיכון ולגרום לחוסר יציבות שלטונית. אירועים אלו מעלים החשש לעליית מחירי האנרגיה ולחוסר יציבות כלכלית.

## 2) חשיפה מטבעית

לתאריך המאזן התחייבויות החברה לפי בסיסי הצמדה לבנקים ולאחרים הן כדלקמן:

<u>סה"כ</u> (אלפי ש"ח)	<u>הלוואות זמן ארוך</u> (אלפי ש"ח)	<u>הלוואות זמן קצר</u> (אלפי ש"ח)	
167,013	167,013	-	צמוד מדד -
24,042	2,570	21,472	לא צמוד -
191,055	169,583	21,472	סה"כ

- כ- 98% ממצבת התחייבויות החברה לזמן ארוך, המפורטת לעיל, צמודה למדד. עלייה משמעותית בשיעור האינפלציה משפיעה באופן מהותי על סעיף הוצאות המימון.
- מכיוון שתעריפי אירוח לתיירות נכנסת נקבעים במטבע חוץ (בעיקר דולרים), לירידות בשערי החליפין השפעה על הכנסות החברה ורווחיותה מתיירות נכנסת, שכן כ- 25% מהכנסות החברה נקובות במטבע חוץ (בעיקר דולר ארה"ב). השער הממוצע של הדולר בשנת 2010 היה נמוך בכ- 5.1% מהשער הממוצע של הדולר בשנת 2009.

## 3) שינויים בריבית הבנקאית

מכיוון שכ- 2% ממצבת התחייבויות של החברה לזמן ארוך אינה צמודה למדד המחירים לצרכן אין לעלייה משמעותית בשיעור הריבית במשק השפעה מהותית על סעיף הוצאות המימון.

## ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים ופיקוח על מדיניות ניהול סיכונים

1. החברה נוטלת הלוואות במסלול השקלי התואם למטבע הדיווח בספריה ולמרבית תקבוליה.
  2. החברה מבצעת פעילות רכש במטבע שקלי התואם למטבע הדיווח בספריה ולמרבית תקבוליה.
- בישיבות הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים דנים חברי הדירקטוריון בנושא החשיפה למטבע חוץ במסגרת ניתוח ההשפעה על הכנסות החברה, ואפשרויות שימוש במכשירים פיננסיים שונים, או לחלופין דנה בנושא וועדה מצומצמת מקרב חברי הדירקטוריון. בנוסף, הנהלת החברה מקיימת דיונים מעת לעת, בנושא התמודדות החברה עם החשיפה למטבע חוץ, בעקבותיהם ננקטו פעולות לקראת סוף הרבעון הראשון ובמהלך הרבעונים השני והשלישי בכדי להקטין את מידת השפעת השינויים בשער הדולר על הכנסות החברה.
- הנהלת החברה מעריכה כי בתקופת מיתון, יביא הדבר לצמצום משמעותי במשאבים המוקצים לרווחת הפרט ועובדים, ובכלל זה הוצאות על נופש, אשר נתפסות בעת מיתון כמותרות. כתוצאה מכך, החברה עשויה להיחשף לירידה בתיירות נכנסת ותיירות פנים, וביטול נופשונים מרוכזים של קבוצות, של מקומות עבודה ופרטיים, אשר עלולה להתבטא בירידה בהכנסות החברה כתוצאה מירידה בתפוסה של בתי המלון ברשת.

ד. דוח בסיסי הצמדה - ראו נספח א'.

ה. החזקה מירבית בנגזרים ופוזיציות בנגזרים

לתאריך המאזן לחברה אין החזקה בנגזרים.

ו. ניתוח רגישות

להלן ניתוחי רגישות למכשירים רגישים לתאריך 31.12.2010, בהתאם לשינויים בגורמי השוק, אשר חושבו על ידי יועץ חיצוני. (כל הנתונים בטבלאות שלהלן הינם באלפי ש"ח).

**רגישות לשינויים בריבית הריאלית (אלפי ש"ח)**

רווח (הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים			המכשיר הרגיש
מבחן קיצון	-10%	-5%		+5%	+10%	מבחן קיצון	
11,801	2,369	1,178	(175,759)	(1,164)	(2,315)	(10,563)	הלוואות מתאגידים בנקאיים

**רגישות לשינויים בריבית השקלית (אלפי ש"ח)**

רווח (הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים			המכשיר הרגיש
מבחן קיצון	-10%	-5%		+5%	+10%	מבחן קיצון	
622	107	53	7,773	(53)	(105)	(555)	פיקדון משועבד

**רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (אלפי ש"ח)**

ניתוח הרגישות בוצע בשיעור של 0.1% ו-0.2% בגין שינוי במדד המחירים לצרכן.

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		המכשיר הרגיש
עלייה של 0.1% במדד המחירים לצרכן	עלייה של 0.2% במדד המחירים לצרכן		עלייה של 0.1% במדד המחירים לצרכן	עלייה של 0.2% במדד המחירים לצרכן	
(352)	(176)	(175,759)	176	352	הלוואות מתאגידים בנקאיים

**רגישות לשינויים בש"ח ש"ח/דולר (אלפי ש"ח)**

ניתוח הרגישות התבסס על שער חליפין ליום 31 בדצמבר, 2010, שער החליפין לתאריך זה הינו 3.549 ש"ח לדולר.

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		המכשיר הרגיש
ירידה של 10% בשער החליפין	ירידה של 5% בשער החליפין		עלייה של 5% בשער החליפין	עלייה של 10% בשער החליפין	
(73)	(36)	726	36	73	מזומנים ושוי מזומנים
(364)	(182)	3,639	182	364	לקוחות
(437)	(218)	4,365	218	437	סה"כ

**3. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי**

**3.1. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות**

בשנת 2010 תרמה החברה סכום של כ- 26 אלפי ש"ח. החברה תומכת בפעולות של עמותות המסייעות לילדים חולים ונוער במצוקה ומסייעת מעת לעת לגופים שעוזרים לנזקקים במתן תרומות מזון.

**3.2. דירקטורים בעלי מומחיות פיננסית**

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה. לדעת החברה, המספר המזערי הראוי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לכל דין ומסמכי התאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים שלה, וזאת גם במקרה של היעדרות דירקטור אחד בעל מומחיות כאמור.

להלן שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון תמצית העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

א. רון ויסברג - בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת NYU, שימש בתקופות שונות כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל של הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ ושל הכשרת הישוב החזקות ביטוח בע"מ, שימש כיו"ר דירקטוריון פעיל של ב.ח.ס.ח. החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ. עד לשנת 2004 כיהן כחמש שנים כמנכ"ל בפועל של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, ובמשך 7 שנים קודם לכן, כיהן כמנכ"ל פיננסיים בחברה זו. מכהן כדירקטור במרבית החברות בקבוצת "הכשרת הישוב".

ב. שמשון מרפוגל - בעל תואר מוסמך במנהל עסקים ותואר בוגר בחשבונאות וכלכלה, רו"ח מוסמך בעל ניסיון בהכנת דוחות כספיים. עד לשנת 2004 כיהן כמנכ"ל משותף של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב") במשך כ-5 שנים, וקודם לכן כיהן במשך שנים רבות כמנכ"ל כספיים של חברה זו, כשבתחומי אחריותו הכנת הדוחות הכספיים. כיום מכהן כמשנה למנכ"ל בהכשרת הישוב, ומכהן כדירקטור במרבית החברות בקבוצת "הכשרת הישוב".

ג. יוסי בנבנישתי - שימש כמנהל כספים בחברה ציבורית – מלונות אפריקה ישראל- מעל חמש שנים, וכחשב בחברות פרטיות במשך 15 שנה, מרביתן בתחום המלונאות. במסגרת תפקידיו אלה היה אחראי על הכנת הדוחות הכספיים, וצבר ניסיון בתחום של הגנות מטבע ונגזרים פיננסיים.

ה. אלי כהן- בעל תואר בוגר בכלכלה ובחשבונאות, בעל תואר מוסמך במימון ובחשבונאות. משמש כמשנה למנכ"ל בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, ולפני כן- במשך יותר שנתיים שימש כמנכ"ל השקעות ופיתוח עסקי. כן שימש כראש תחום תאגידיים במסגרת תפקידו האחרון במעלות S&P, החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ, במסגרת תפקידו עסק בקריאה וניתוח של דוחות כספיים של חברות. שימש כרואה חשבון במשרד זיו, האפט BDO. מרצה למימון באוניברסיטת תל-אביב.

ו. ארז נבון- בעל תואר בוגר במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים, בעל תואר מוסמך (MBA) במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, במסגרת תוכנית משותפת עם אוניברסיטת Northwestern בשיקאגו (קלוג). כיהן כדירקטור בחברות פרטיות שונות ובגופים ציבוריים (בין היתר בנק החקלאות). במסגרת עבודתו כעוזר ליו"ר דירקטוריון ישקר (בבעלות התעשיין סטף ורטהימר) קיים מעקב ובחינה של ביצועי החברות השונות בבעלות ורטהימר, אשר כלל ניתוחי הדוחות הכספיים של החברות ובחינת עמידתן בתחזיות. בעל עסקים פרטיים בתחום הנדל"ן- יזמות פרויקטים ורכישת נדל"ן מניב בחו"ל, במסגרת זו נדרש לניתוח תוכניות עסקיות וניהול משא ומתן מול בנקים לקבלת מימון לפרויקטים.

### 3.3 גילוי בדבר דירקטור בלתי תלוי בתאגיד

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

### 3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

#### 1. פרטי המבקר הפנימי

שם: רונן זבליק

תאריך תחילת כהונה: 18/1/2009

כישוריו ונסיונו: רואה חשבון מוסמך החל משנת 1989 וחבר בלשכת רואי החשבון בישראל. שותף במשרד רואי חשבון העוסק בין היתר בתחום הבקרה הפנימית והביקורת הפנימית. משמש מבקר

פנימי במספר חברות ציבוריות ובעמותות. המבקר הפנימי הינו בעל תואר בוגר (B.A) בחשבונאות ומינהל עסקים ובעל הכשרה כמבקר פנימי מוסמך (C.I.A) מטעם לשכת המבקרים הפנימיים USA. בנוסף עבר המבקר השתלמויות מקצועיות בתחומי ניהול סיכונים, ניהול פיננסי מתקדם, תמחור ובקרה. משמש מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות ובעמותות.

## 2. דרך המינוי

מבקר הפנים מונה על ידי ועדת הביקורת של החברה, בהתחשב בהכשרתו וניסיונו המקצועי, בעיקר של בקרה פנימית.

## 3. זהות הממונה הארגוני על מבקר הפנים

יו"ר הדירקטוריון.

## 4. תוכנית העבודה

תוכנית העבודה נקבעת מתוך ראייה רב שנתית, כך שתתאפשר ביקורת של הנושאים הרלבנטיים בחברה לפחות אחת לארבע שנים. תוכנית הביקורת מאושרת מידי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה. התכנית נקבעת על סמך לימוד הסביבה העסקית ובהסתמך גם על דוחות בקורת שבוצעו בשנים האחרונות בחברה. השיקולים בועדת הביקורת בקביעת נושאי הביקורת הפנימית והיקפיה הינם:

- משקלו הסגולי הכספי של כל נושא וחשיבותו הניהולית
- רמת החשיפה לסיכונים של כל נושא או פעילות
- ממצאים של ביקורת קודמות
- נושאים בהם מתבקשת ביקורת בהתאם להנחיית הדירקטוריון או ועדת הביקורת
- הצורך בשמירה על מחזוריות הנושאים המבוקרים

לצורך הכנת תוכנית העבודה, מתקיימות פגישות עבודה בין מבקר החברה לבין מנהלים בכירים בחברה ובחברות הבנות בה, ומתקיימים דיונים בועדת הביקורת בעניין זה טרם אישור התוכנית.

למבקר הפנים אין סמכות לשנות את תוכנית הביקורת, אלא באישור ועדת הביקורת של החברה ויו"ר הדירקטוריון. לצורך הכנת תוכנית העבודה, מתקיימות פגישות עבודה בין מבקר החברה לבין מנהלים בכירים בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים), וכן יו"ר דירקטוריון החברה.

## 5. ביקורת של תאגידים מוחזקים

ביקורת הפנים בחברה כוללת ביקורת של תאגידים בשליטה ובבעלות מלאה.

## 6. היקף ההעסקה

תקציב הביקורת לשנת 2010, כפי שאושר על ידי ועדת הביקורת של החברה הינו 120 שעות, אשר נוצלו במלואן. היקף השעות נקבע בהתחשב בהיקף הביקורת הנדרש.

## 7. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם ערך המבקר הפנימי את הביקורת: עבודת הביקורת

הפנימית ושלבי הכנת תוכנית הביקורת נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים אשר אושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכן על ידי לשכת רואי החשבון.

## 8. גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

### 9. דין וחשבון המבקר הפנימי

דוחות הביקורת מוגשים בכתב. בשנת 2010 הוגשו לוועדת הביקורת שני דוחות ביקורת, בהתאם לנושאים שנקבעו בתוכנית הביקורת השנתית, כלהלן:

תאריך דיון	תאריך הגשה	
27/5/2010	5/2010	דוח א'
16/11/2010	10/2010	דוח ב'

כמו כן, הוגש ליו"ר הדירקטוריון בינואר 2010 דוח ביקורת פנימי, בעניין אשר התעורר בו צורך לבדיקה דחופה בהתאם לבקשת יו"ר הדירקטוריון.

### 10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

דירקטוריון החברה סבור כי היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. תוכנית הביקורת הינה בדרך כלל חלק ממכלול רב שנתי של ביקורת החברה כאשר בגיבוש התוכנית נלקחו בחשבון נושאים אשר נבדקו בעבר תוך מתן משקל לסיכונים אפשריים.

### 11. תגמול

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים לתאגיד, כאשר התגמול בפועל הינו בהתאם להיקף השעות שנוצלו לעריכת ביקורת בפועל. בשנת 2010 שולם סך של כ- 41 אלפי ש"ח למבקר הפנימי בגין עבודת הביקורת.

לאור אופי ההתקשרות והיקף הביקורת, החברה אינה סבורה כי לתגמול עשויה להיות השפעה על הפעלת שיקול דעתו המקצועית.

### 3.5 פרטים בדבר שכר רואה חשבון מבקר

שם משרד רו"ח: קוסט פורר גבאי את קסירר ושות'  
פירוט בדבר שכר ששולם (הנתונים מתייחסים לחברה ולחברות מאוחדות):

2009		2010		
סכום	כמות שעות	סכום	כמות שעות	
250,000	1,011	312,500	1,300	שירותי ביקורת ושירותים קשורים לביקורת
20,000	55	89,150	394	ייעוץ אחר (גושן)
270,000	1,066	401,650	1,694	סה"כ

### עקרונות לקביעת שכר הטרחה והגורם המאשר:

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין המבקרים לבין המנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, על הסכום השנתי הכולל, על פי אופי העבודה, נסיון העבר, ותנאי שוק. הגורם המאשר את השכר הינו מנכ"ל החברה בהתאם להסמכת דירקטוריון החברה.

### 3.6 תהליך 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 לענין 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 סעיף 3.2 לעיל. 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 לשנת 2010 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 בענין הליך אישור הדוחות הכספיים, ו-

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

לישיבת הוועדה מיום 17 במרץ 2011, בה דנה הוועדה באפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה, ובה דנה הוועדה וגיבשה המלצותיה לדירקטוריון בענין אישור הדוח הכספי לשנת 2010, הוזמנו, נוסף על חברי הוועדה, המבקר הפנימי, יועצי החברה לענין יישום בחינת אפקטיביות הבקרה הפנימית, רואי החשבון המבקרים של החברה, נושאי משרה בחברה- יו"ר הדירקטוריון, שהינה קרובו של בעל השליטה בחברה, מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים של החברה ומזכיר החברה. כל המוזמנים לישיבת הוועדה גם נכחו בה. במסגרת ישיבתה, בחנה הוועדה, בין היתר, את תהליך היערכות החברה בענין תהליכי הבקרה הפנימית הנדרשים לצורך בחינת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לרבות תהליך זיהוי וקביעת התהליכים המהותיים בדוחות הכספיים, שהתבסס על מיפוי איכותי וכמותי. כמו כן, בחנה הוועדה בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוח הכספי לשנת 2010, את הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי. את שלמות ונאותות הגילוי בדוח הכספי לשנת 2010, את המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה. כן בחנה הוועדה היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוח הכספי לשנת 2010, והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון מיום 22 במרץ 2011, דן הדירקטוריון בהמלצות הוועדה ואישר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון האמורה, אשר הדירקטוריון הגדירו כשני ימי עסקים. כל חברי הדירקטוריון השתתפו בישיבת הדירקטוריון האמורה.

### **3.7 הדירקטוריון**

בשנת 2010 קיים הדירקטוריון שמונה ישיבות. ועדות הדירקטוריון קיימו ישיבות נוספות.

## 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 סעיף 6 להלן. מתאריך המאזן ועד סמוך למועד הגשת הדוחות לא חל שינוי מהותי בשער הדולר ולכן אין השפעה על הכנסות החברה ממלונאות.
- ב. עסקה של מלון נפטון בע"מ עם שוכר משנה בחזית המסחרית באילת- ראו סעיף 1.2 ה' לעיל.
- ג. הסכמי ניהול שתחילתם לאחר תאריך המאזן- ראו סעיפים 1.2 ג' ו- 1.2 ד' לעיל.

### 4.2. אומדנים חשובנאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשובונאות 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 - החל מהדוחות הכספיים לשנת 2002 מיישמת החברה את תקן חשובונאות מספר 15 "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-ההשבה 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 ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך עד גובה הסכום שהנו בר-ההשבה.
- 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.

### 4.3. שיערוך נדל"ן להשקעה

בהתאם לכללי ה-IFRS ובהתאם לבחירת החברה, מוצג המקרקעין להשכרה על פי השווי ההוגן, המבוסס על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה. ראו גם ביאור 9 לדוחות הכספיים. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לשנה ומעדכנת אותם במידת הצורך.

לשיערוך נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח- ראו סעיף 1.2 ז' לעיל.

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

---

ראובן אלקס, מנכ"ל

---

סמדר נמרודי-רינות, יו"ר הדירקטוריון

22 במרץ, 2011

**נספח א- דוח בסיסי הצמדה**

ל- 31 בדצמבר, 2010

סה"כ	יתרות לא כספיות	ללא הצמדה	הצמדה למדד המחירים	בדולר או בהצמדה אליו	
18,051		17,325		726	מזומנים ושווי מזומנים
21,728		18,089		3,639	לקוחות
7,712	6,162	1,550			חייבים ויתרות חובה
1,245			1,245		הלוואות לזמן ארוך
1,486	1,486				מלאי
6,001		6,001			ניירות ערך משועבדים
8,747		8,747			פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
73,820	73,820				נדל"ן להשקעה
200,454	200,454				רכוש קבוע, נטו
526	526				רכוש אחר, נטו
339,770	282,448	51,712	1,245	4,365	סה"כ
23,704		23,704			התחייבויות
20,517		20,517			אשראי מתאגידים בנקאיים
19,072	1,502	17,570			ספקים ונותני שרותים
9,900		9,900			זכאים ויתרות זכות
49,131			49,131		התחייבות לשוכר
803	803				הלוואה מחברה אם
168,377		2,570	165,807		התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
328	328				הלוואות מתאגידים בנקאיים
291,832	2,663	74,261	214,938	0	הכנסות שכר דירה מראש
					סה"כ
<u>47,938</u>					יתרה מאזנית נטו

ל- 31 בדצמבר, 2009

סה"כ	יתרות לא כספיות	ללא הצמדה	הצמדה למדד המחירים	בדולר או בהצמדה אליו	
8,709		7,918		791	מזומנים ושווי מזומנים
14,733		12,580		2,153	לקוחות
1,712	620	1,092			חייבים ויתרות חובה
1,889		1,889			הלוואות לזמן ארוך
1,336	1,336				מלאי
50,480	50,480				נדל"ן להשקעה
4,902		4,902			פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
207,057	207,057				רכוש קבוע, נטו
420	420				רכוש אחר, נטו
291,238	259,913	28,381		2,944	סה"כ
4,995		4,995			התחייבויות
15,885		15,885			אשראי מתאגידים בנקאיים
18,457	2,038	13,695		2,724	ספקים ונותני שרותים
45,749			45,749		זכאים ויתרות זכות
747	747				הלוואה מחברה אם
173,511		2,814	170,697		התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
328	328				התחייבויות לזמן ארוך
259,672	3,113	37,389	216,446	2,724	התחייבויות לספקים זמן ארוך
					הכנסות שכר דירה מראש
					סה"כ
<u>31,566</u>					יתרה מאזנית נטו

**מלונות הכשרת הישוב בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר, 2010**

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2010

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-69	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-----

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

### בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

#### בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מלונות הכשרת הישוב בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2010. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על בתהליך המכירות ורישום הכנסות בחברה (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 והדוח שלנו, מיום 22 במרס 2011, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, וכן הפניית תשומת לב לאמור בבאור ו(א)(2) בדוחות הכספיים המאוחדים.

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של מלונות הכשרת הישוב בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2010, 2009 ו-2008. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2010, 2009 ו-2008 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור וא' (2) בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2010, והדוח שלנו מיום 22 במרס, 2011 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>			
8,709	18,051	3	מזומנים ושווי מזומנים
14,733	21,728	4	לקוחות
1,712	7,712	5	חייבים ויתרות חובה
1,336	1,486	ח2	מלאי מזון ומשקאות
<u>26,490</u>	<u>48,977</u>		
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
4,902	8,747	6	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
-	6,001	6	ניירות ערך משועבדים
1,889	1,245	7	חייבים לזמן ארוך
50,480	73,820	9	נדל"ן להשקעה
(* 207,057)	200,454	10	רכוש קבוע, נטו
420	526	11	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>264,748</u>	<u>290,793</u>		
<u>291,238</u>	<u>339,770</u>		

(\* הוצג מחדש - ראה באור 2א'(4)).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
19,896	40,134	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
15,885	20,517	13	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
18,457	19,072	14	זכאים ויתרות זכות
-	9,900	19	התחייבות בגין הסכם עם שוכר
<u>54,238</u>	<u>89,623</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
158,610	151,947	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים
45,749	49,131	16	הלוואה מחברה אם
747	803	18	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
328	328		הכנסות שכר דירה מראש
<u>205,434</u>	<u>202,209</u>		
		21	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
51,199	51,199		הון מניות
52,994	52,994		פרמיה על מניות
(970)	(970)		מניות אוצר
3,559	3,559		קרן הון בגין בעלי שליטה
39,634	39,634		קרנות הון אחרות
(114,850)	(98,478)		יתרת הפסד
<u>31,566</u>	<u>47,938</u>		
<u><u>291,238</u></u>	<u><u>339,770</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ערן קויאטק סמנכ"ל כספים	ראובן אלקס מנכ"ל	סמדר נמרודי - רינות יו"ר הדירקטוריון	22 במרס, 2011 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	---------------------	---	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2008	2009	2010		
אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]				
133,857	140,143	168,263		הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(88,097)	(94,090)	(114,986)	'א22	עלויות הפעלת בתי מלון
45,760	46,053	53,277		רווח גולמי
1,554	7,249	13,400	9	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(1,702)	(1,834)	(2,587)	'ב22	הוצאות מכירה ושיווק
(13,774)	(13,593)	(16,943)	'ג22	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,877)	(14,643)	(15,565)		הוצאות פחת
17,961	23,232	31,582		רווח תפעולי
-	-	2,185	'ד22	הכנסות אחרות
164	75	740	'ה22	הכנסות מימון
(24,649)	(19,147)	(18,135)	'ה22	הוצאות מימון
(6,524)	4,160	16,372		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	19	מסים על ההכנסה
(6,524)	4,160	16,372		רווח (הפסד)
-	-	-		רווח כולל אחר
(6,524)	4,160	16,372		סה"כ רווח (הפסד) כולל
(0.29)	0.19	0.73	23	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
33,930	(112,486)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2008</u>
(6,524)	(6,524)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
27,406	(119,010)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008</u>
4,160	4,160	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
31,566	(114,850)	39,634	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009</u>
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>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(6,524)	4,160	16,372
---------	-------	--------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

13,877	14,643	15,565
(1,554)	(7,249)	(13,400)
524	(140)	56
15,902	17,677	14,802
28,749	24,931	17,023

פחת והפחתות  
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(2,423)	(534)	(6,995)
(773)	216	(6,005)
(153)	(377)	(150)
(269)	1,071	4,632
5,953	1,674	2,282
2,335	2,050	(6,236)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(10,028)	(9,550)	(9,078)
20	23	125
26	83	5

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים שהתקבלו

(9,982)	(9,444)	(8,948)
---------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

14,578	21,697	18,211
--------	--------	--------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	-	(6,000)	השקעה בניירות ערך משועבדים
(4,500)	(361)	(3,811)	הפקדה בפקדון משועבד בבנק, נטו
(88)	(201)	644	חייבים לזמן ארוך
(5,047)	(7,166)	(8,660)	רכישת רכוש קבוע
(46)	(31)	(40)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(302)	(241)	(408)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
<u>(9,983)</u>	<u>(8,000)</u>	<u>(18,275)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
20	-	6,700	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(11,340)	(14,740)	(16,003)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,334	2,802	18,709	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
<u>(9,986)</u>	<u>(11,938)</u>	<u>9,406</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(5,391)	1,759	9,342	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>12,341</u>	<u>6,950</u>	<u>8,709</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>6,950</u>	<u>8,709</u>	<u>18,051</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
<u>50,595</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפיכת אשראי לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,900</u>	התחייבות בגין הסכם עם שוכר

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תאור הפעילות

1. א. החברה הוקמה בשנת 1972 על ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן - החברה האם) והינה תושבת ישראל. כתובתה הרשמית של החברה הינה קריניצי 1, רמת-גן.

החברה פועלת בעיקר בתחום המלונאות - ניהול בתי מלון, הן כאלה הנמצאים בבעלותה המלאה או החלקית והן כאלה שאינם בבעלותה של החברה. כמו כן החברה פועלת בתחום השכרת נכסים - השכרת שטחי מסחר שבבעלות החברה ו/או חברות מאוחדות שלה לצדדים שלישיים, ראה גם באור 24 - מגזרי פעילות.

ליום המאזן מחזיקה החברה האם ב-83.30% ממניות החברה. מניותיה של החברה והחברה האם נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. אי עמידה בכללי השימור בבורסה לניירות ערך

ביום 3 בפברואר, 2010 קיבלה החברה פנייה מהבורסה לניירות ערך כי סמוך לתום הרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר, 2009 היא אינה עומדת בכללי השימור של הבורסה, מכיוון ששיעור החזקות הציבור נמוך מ-15%. ביום 15 ביולי, 2010 קיבלה החברה מכתב עדכון מהבורסה לניירות ערך כי על פי בדיקה שנערכה ליום 30 ביוני, 2010 וליום 14 ביולי, 2010 שיעור החזקות הציבור גבוה מ-15% ולכן החברה עומדת בכללי השימור של הבורסה.

2. ליום 31 בדצמבר, 2010 לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-159 מליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-49 מליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כ-119 מליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.

לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009 לחברה גרעון בהון החוזר של כ-40,646 אלפי ש"ח וכ-27,748 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יצוין כי לאחר תאריך המאזן נפרעה ההתחייבות אשר הוצגה לזמן קצר, בגין הסכם עם שוכר בסך 9,900 אלפי ש"ח (ראה באור 9ג), באמצעות לקיחת הלוואה לזמן ארוך מהבנק.

החברה רשמה בשנים 2008, 2009 ו-2010 שיפור ברווח לאחר מס וברווח התפעולי וכן הציגה בשנים אלו תזרים מזומן חיובי כדלקמן:

א. בשנים 2010 ו-2009 נרשם רווח בסך של 16,372 אלפי ש"ח, ובסך של 4,160 אלפי ש"ח בהתאמה, לעומת הפסד בשנת 2008 בסך של 6,524 אלפי ש"ח.

ב. בשנים 2010, 2009 ו-2008 נרשם רווח תפעולי בסך של 31,582 אלפי ש"ח, בסך של 23,232 אלפי ש"ח ובסך של 17,961 אלפי ש"ח, בהתאמה. הרווח התפעולי כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 13,400 אלפי ש"ח, 7,249 אלפי ש"ח ו-1,554 אלפי ש"ח בשנים 2010, 2009 ו-2008 בהתאמה.

ג. תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת הסתכם בשנים 2010, 2009 ו-2008 בסך של 18,211 אלפי ש"ח, בסך של 21,697 אלפי ש"ח ובסך של 14,578 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 1: - כללי (המשך)

## ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - מלונות הכשרת הישוב בע"מ.

חברה אם - חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.

חברות הקבוצה - החברה וחברות מוחזקות שלה המצוינות ברשימה המופיעה בבאור 8 א'.

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IAS 27) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר דוחותיהן מאוחדים עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדרך של איחוד יחסי.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת.

בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

## א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

## 1. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

## 2. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).

3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך)

3. מדיניות חשבונאית עקבית ויישום לראשונה של תקני IFRS

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות.

4. שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים

3 IFRS (מתוקן) - צירופי עסקים ו- 27 IAS (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

על פי התקנים החדשים:

- הגדרת עסק הורחבה כך שכוללת גם פעילויות ונכסים שלא מנוהלים כעסק, כל עוד המוכר מסוגל להפעיל אותם כעסק.
- ניתן לבחור לגבי כל עסקת צירוף עסקים בנפרד, האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה, וכנגזר מכך את המוניטין, על בסיס מלוא השווי ההוגן או לפי החלק היחסי הנרכש בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו במועד הרכישה.
- תמורה מותנית בצירופי עסקים נמדדת בהתאם לשווייה ההוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, שאינם מהווים התאמות בתקופת המדידה לעלות הרכישה, לא מוכרים כהתאמת המוניטין. במקרים בהם התמורה המותנית נחשבת נגזר פיננסי בתחולת 39 IAS, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.
- עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן, ולא כחלק מעלות הרכישה.
- עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תתבצע מול רווח או הפסד ולא כתיקון מוניטין.
- הפסדי חברה בת, גם אם מביאים לגרעון בהון החברה הבת, מוקצים בין החברה האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אינם ערבים או שאינן להם מחויבות חוזית לתמוך בחברה הבת או לבצע השקעה נוספת.
- עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בין אם מכירה ובין אם רכישה, מטופלת כעסקה במישור ההוני. לפיכך, רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה מוכרת כגידול בהון המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך)

4. שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים (המשך)

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (המשך)

- במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט חכירות וחוזי ביטוח.
- בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן, כולל מימוש סכומים שנזקפו כרווח כולל אחר. במועד אובדן שליטה בחברה הבת יתרת האחזקה, אם קיימת, משוערכת לשווי הוגן כנגד רווח או הפסד מהמימוש ושווי הוגן זה מהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.
- תזרימי מזומנים בגין עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה (ללא שינוי סטאטוס) מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים רק במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון (ולא ניתן יותר לסווגם במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה).

התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

התיקון ל- IAS 1 דן בסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בהתייחס למכשירים פיננסיים המירים. בהתאם לתיקון, תנאי התחייבות אשר מאפשרים בכל זמן לצד שכנגד להביא לסילוק ההתחייבות של הישות על ידי הנפקת מכשיריה ההוניים, אינם משפיעים כשלעצמם על סיווג ההתחייבות בדוח על המצב הכספי כשוטפת או לא שוטפת.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

IAS 7 - דוח על תזרימי מזומנים

התיקון ל- IAS 7 קובע כי רק תזרימים שהביאו להכרה בנכס יכולים להיות מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך)

4. שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים (המשך)

IAS 17 - חכירות

בהתאם לתיקון ל-IAS 17, הוסרה ההנחיה הספציפית לגבי אופן סיווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית או מימונית. בהתאם לזאת, לא קיימת עוד הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה, אלא יש לבחון את סיווג חכירת הקרקע בהתאם להנחיות הכלליות המופיעות ב-IAS 17 המתמייחסות לסיווג חכירה כתפעולית או כמימונית במועד החתימה על ההסכם המקורי עם מינהל מקרקעי ישראל תוך התחשבות בכך, שלקרקע, בדרך כלל, אורך חיים כלכליים אין סופי. לפיכך חכירת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל תיבחן תוך עריכת השוואה בין הערך הנוכחי של סכום שנזקף כהוצאות מראש בגין חכירה תפעולית לשווי ההוגן של הקרקע וכאשר הסכום האמור משקף באופן מהותי את השווי ההוגן, החכירה תסווג כמימונית.

הקבוצה לא הכירה בנכס ובהתחייבות בגין תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה, מאחר שתשלומים אלה יתבססו על השווי ההוגן של הקרקעות במועד המימוש העתידי ומהווים דמי חכירה מותנים, אשר בהתאם ל-IAS 17 אין להביאם בחשבון.

קרקעות בחכירה מהמינהל המשמשות כרכוש קבוע

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010, תוך יישומו למפרע במספרי ההשוואה. לצורך היישום למפרע, הוערך מחדש סיווג חכירות קרקע מהמינהל אשר משמשות במסגרת רכוש קבוע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירה ובהתאם לכך עולה כי חכירת הקרקע הינה חכירה מימונית. לפיכך, סכומים שהוצגו בעבר במסגרת הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית מוצגים בדוחות כספיים אלו כמקרקעין במסגרת רכוש קבוע אשר ממשיכים להיות מופחתים על פני תקופת החכירה הכוללת את תקופת הארכה, על פי האופציה.

קרקע בחכירה מהמינהל המשמשת כנדל"ן להשקעה ומוצגת בשווי הוגן

לחברה זכויות חכירה מהוונות מהמינהל לגבי קרקעות מסוימות במסגרת נדל"ן להשקעה עם אופציות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים בחלק מהקרקעות [ראה באור 20(ג)(7)], אשר גם לגביהם מיושם התיקון האמור החל מיום 1 בינואר, 2010 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

ליישום לראשונה של התיקון אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, מאחר שהחברה סיווגה זכויות בחכירה תפעולית מהמינהל כנדל"ן להשקעה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך)

4. שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים (המשך)

חכירת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל המשמשים כרכוש קבוע (בתי מלון)

להלן השפעת יישומו לראשונה למפרע של התיקון ל- IAS 17 על הסעיפים הרלוונטיים בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי אלפי ש"ח	כפי שהוצג בעבר	
-	(5,295)	5,295	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
207,057	835	206,222	רכוש קבוע, נטו
-	4,460	(4,460)	התחייבות לתשלום דמי חכירה למינהל

IAS 36 - ירידת ערך נכסים

התיקון ל- IAS 36 מבהיר מהי היחידה החשבונאית הנדרשת אליה יוקצה מוניטין, לצורך בחינה לירידת ערך מוניטין. בהתאם לתיקון, הרמה הגבוהה ביותר האפשרית להקצאת מוניטין שהוכר בצירוף עסקים הינה מגזר פעילות כהגדרתו ב- IFRS 8 - מגזרי פעילות, לפני קיבוץ לצורכי דיווח.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

- חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה

הקבוצה מסווגת את נכסי הנדל"ן להשקעה שלה המוכרים כחכירה תפעולית.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

אומדנים והנחות (המשך)

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח על הרווח הכולל. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לעתים נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בסעיף יג' ובבאור 9.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעורי תשואה צפויים על נכסים, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. קיימת אי ודאות מהותית בגין אומדנים אלו בשל היות התוכניות לזמן ארוך. ראה מידע נוסף בבאור 18.

- עסקאות עם בעל שליטה

החברה קיבלה ערבות בגין הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה שאינה בתנאי שוק וכן בגין הלוואה מתאגיד בנקאי. החברה מטפלת בעסקאות אלה כנושאות הטבה הונית, במקביל להכרה בהן לפי שווי הוגן בהתאם ל- IAS 39 ולפיכך סכום ההטבה נזקף להון, המשקף את ההפרש בין השווי ההוגן כאמור לבין התנאים בעסקה. לצורך קביעת סכום ההטבה ההונית נדרשת החברה לאמוד את תנאי השוק ביום העסקה ובכלל זה את תמורת הערבות בתנאי שוק אילו היתה ניתנת על ידי צד ג' לא קשור.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

בשל היישום לראשונה של IFRS 3 (Revised) ושל IAS 27 (2008) הקבוצה שינתה את המדיניות החשבונאית המיושמת בטיפול בצירופי עסקים ועסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה. למידע נוסף ראה סעיף א' לעיל.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש את היכולת, במישרין או בעקיפין, להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של החברה הנשלטת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות שניתנות למימוש בתאריך המאזן. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת, לגביה קיים בין בעלי מניותיה הסכם חוזי לשליטה משותפת, ואשר מאוחדת עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי. החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את חלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של החברה בשליטה משותפת עם פריטי הדוחות הכספיים המתאימים. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה בשליטה משותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה בחברה בשליטה המשותפת.

פעילויות בשליטה משותפת הן עסקאות משותפות בהן כל צד משתמש בנכסים שבבעלותו לצורך הפעילות המשותפת. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את נכסי הפעילות המשותפת שבשליטת החברה, התחייבויות הפעילות המשותפת להן היא חשופה, ההוצאות בהן היא נושאת בהקשר לפעילות המשותפת וחלקה בהכנסות הפעילות המשותפת.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לדוח על הרווח הכולל. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ (המשך)

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לדוח על הרווח הכולל.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ו. פקדונות משועבדים בתאגיד בנקאי

פקדונות בתאגידים בנקאיים שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ז. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ח. מלאי

המלאי כולל בעיקר מצרכי מזון ומשקאות בבתי מלון ומוצג בעיקר לפי עלות או שווי מימוש, נטו, כנמוך שבהם. עלות המלאי נקבעת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

ט. מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי השקעות המוצגות בשווי הוגן עם שינויים בו לדוח על הרווח הכולל, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח והפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם לאחת מארבע הקבוצות שלהלן:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- השקעות המוחזקות לפדיון.
- הלוואות וחייבים.
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים (המשך)

1. הלוואות וחייבים

לקבוצה הלוואות וחייבים אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות. אשראי לזמן קצר (כגון: אשראי לקוחות וחייבים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח על הרווח הכולל כשהלוואות והחייבים נגרעים או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית. באשר להכרה בהכנסות ריבית, ראה סעיף כא'.

2. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הכוללים נכסים פיננסיים המיועדים עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן עם שינויים בו הנזקפים לדוח על הרווח הכולל.

3. שווי הוגן

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך המאזן.

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון: ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח על הרווח הכולל בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות מוצגות לפי העלות המקוזזת מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקפת ישירות להון. זכויות הצבעה הנלוות למניות אוצר מבוטלות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### גריעת מכשירים פיננסיים

#### נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחוייבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה בדוחות הכספיים המקורית של הנכס והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

#### התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. הפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לדוח על הרווח הכולל. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר רווח או הפסד מההחלפה.

#### ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך בגין נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

#### נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

הראיה האובייקטיבית לגבי מכשירי חוב, הלוואות וחייבים המוצגים בעלותם המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך כוללות סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לדוח על הרווח הכולל נמדד כהפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה הראשונית). אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. היתרה בדוחות הכספיים של הנכס מוקטנת באמצעות רישום הפרשה (ראה גם לעיל הפרשה לחובות מסופקים). בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח והפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית. נגזרים פיננסיים אלה מוכרים לראשונה לפי השווי ההוגן. לאחר ההכרה הראשונית הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הוגן. נגזרים מוכרים במאזן כנכסים כשהשווי ההוגן שלהם חיובי וכהתחייבויות כשהשווי ההוגן שלהם שלילי.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזפים מיידית לרווח והפסד.

יא. חכירות

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר

חכירה תפעולית

הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח והפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

יב. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים באמצעות יישום שיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה. עלות הרכישה הינה השווי ההוגן המצרפי במועד הרכישה של הנכסים שניתנו, ההתחייבויות שניטלו והזכויות ההוגניות שהונפקו על ידי הרוכש. לגבי צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה או לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת. לגבי צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 עלויות ישירות הקשורות לרכישה נזקפות מיידית כהוצאה בדוח על הרווח הכולל.

יג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר (הקבוצה) בחכירה תפעולית ממינהל מקרקעי ישראל מסווגות כנדל"ן להשקעה וזאת כאשר זכויות אלה מוחזקות לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ולא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה (המשך)

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח על הרווח הכולל במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים.

יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר שניתן להשתמש בהם רק בהקשר למכונות וציוד.

מלאי בסיסי העונה להגדרת רכוש קבוע נמדד ביום 1 בינואר, 2007 בשווי ההוגן כעלות נחשבת (deemed cost), ומופחת על בסיס שיטת הקו הישר. קרקעות בתי מלון שבבעלות החברה נמדדו ביום 1 בינואר, 2007 בהתאם לשוויים ההוגן כעלות נחשבת (deemed cost).

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
2	1-5	קרקע ומבני בתי מלון
	15	כלי רכב
7	5-33	ריהוט וציוד משרדי
	25	מלאי בסיסי

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יז' להלן.

הקבוצה מכירה בעלות החלפה של חלק מפריט רכוש קבוע כחלק מהערך בספרים של פריט הרכוש הקבוע כאשר העלות התהוותה, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לפריט יזרמו אל הקבוצה והעלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. רכוש קבוע (המשך)

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח על הרווח הכולל בתקופה בה נגרע הנכס.

טו. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימושו המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים (מבני בתי מלון).

טז. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נכללים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים מוצגים על-פי עלותם בניכוי הפחתה מצטברת ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

על-פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים אורך חיים שימושיים מוגדר. הנכסים מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנות לפחות בכל סוף שנה. שינויים באורך החיים השימושיים או בדפוס הצריכה הצפוי של ההטבות הכלכליות הצפויות לנבוע מהנכס מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. הוצאות ההפחתה בגין נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפות לדוח על הרווח הכולל.

אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הינו כדלקמן:

שנים

3

תוכנות מחשב

תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רשיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים. הפחת בגין התוכנות נזקף לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים בנכס שהינו שלוש שנים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינת ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

החברה בוחנת ירידת ערך לכל בית מלון בנפרד.

סכום בר ההשבה של בתי המלון נקבע בעיקרו לפי תזרימי המזומנים הצפויים מכל בית מלון. בבחינת שווי השימוש של נכס מובאים בחשבון האומדנים הטובים ביותר העומדים לרשות החברה לגבי התנאים שישררו ביתרת תקופת השימוש בנכס, וכן מצבו הנוכחי של הנכס.

יח. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים הרלוונטיים המתאימים. מענקי השקעה ממשלתיים המתייחסים לנכסים כגון רכוש קבוע מוצגים בקיזוז מהנכסים שבגינם התקבלו המענקים.

יט. מסים על ההכנסה

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

בהיעדר צפי באשר לקיום הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים בדוחות הכספיים.

כ. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרת וכן כתוכניות הטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות הפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית הפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כמו כן, הקבוצה מפעילה תוכנית הטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פרעון קרוב לתקופת ההתחייבות המתייחסות לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית).

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח או הפסד בתקופת התהוותם.

כא. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח על הרווח הכולל כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון

הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון נזקפות על בסיס מצטבר על פני תקופת השירות שניתן.

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך המאזן. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

הנחות ללקוחות

הנחות שוטפות ללקוחות נכללות בדוחות הכספיים עם הענקתן ונזקפות לסעיף מכירות.

הנחות הניתנות ללקוחות בתום השנה אשר לגביהן לא מחויב הלקוח לעמוד ביעדים מסוימים, נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע המכירות היחסיות המזכות את הלקוח בהנחות האמורות.

הנחות ללקוחות שהזכות בקבלתן מותנית בעמידת הלקוח ביעדים מסוימים, כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללות בדוחות הכספיים, באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצע הלקוח בתקופה המדווחת המקדמות אותו לקראת העמידה ביעדים, וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את סכומי ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על נסיון העבר ומערכות היחסים של החברה עם הלקוחות ועל היקף הרכישות החזוי של הלקוחות ביתרת התקופה.

כב. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, רווחים מהפרשי שער ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד.

שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללים גם הכנסות מריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

כג. רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח (הפסד) הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כה. הוצאות פרסום

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, כגון הפקת קטלוגים ועלוני פרסום, מוכרות כהוצאה במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

כו. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

כז. הצגת דוח על הרווח הכולל

החברה בחרה להציג דוח יחיד על הרווח הכולל, הכולל את פריטי דוח רווח והפסד ואת פריטי הרווח הכולל האחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. גילוי ל- IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

התיקונים ל- IFRS 7 עוסקים במספר נושאים:

1. הבהרת דרישות הגילוי המובאות בתקן. במסגרת זו מודגש הקשר בין הגילויים הכמותיים והגילויים האיכותיים וכן האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. כמו כן במסגרת התיקון צומצמו דרישות הגילוי בדבר בטוחות שהחברה מחזיקה ותוקנו דרישות הגילוי אודות סיכון האשראי. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.
2. דרישות גילוי חדשות ונרחבות לגבי גריעת נכסים פיננסיים ודרישת גילוי במקרים בהם מתבצעות העברות חריגות סביב בסמוך למועד הדיווח. מטרת התיקון לסייע למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את החשיפות לסיכונים בגין העברות של נכסים פיננסיים והשפעת סיכונים אלה על המצב הכספי של החברה. התיקון יגביר את שקיפות הדיווח של עסקאות העברה, ובפרט של עסקאות איגוח נכסים פיננסיים. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2012. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה.

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

1. בחודש נובמבר 2009 פורסם החלק הראשון בשלב הראשון (phase 1) של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, כחלק מפרוייקט החלפת IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.
- התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים (כולל מכשירים משולבים שבהם החוזה המארח הוא נכס פיננסי) יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:
- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
  - על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת הקרן.
- למרות האמור לעיל, חברה יכולה, בעת ההכרה לראשונה, לייעד מכשיר חוב אשר עונה על שני התנאים האמורים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם עשות כן מבטלת או מפחיתה משמעותית חוסר סימטריות במדידה או בהכרה (accounting mismatch) שהייתה נגרמת אלמלא כן.
- המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. גילוי ל- IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

1. (המשך)

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת המדיניות החשבונאית לגבי כל מכשיר ומכשיר (סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד). אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הבחירה הינה סופית ואין לשנותה. עם זאת, כאשר חברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסיה הפיננסיים, עליה לסווג מחדש את כל המכשירים הפיננסיים המושפעים משינוי המודל העסקי על מנת לשקף שינוי זה. בכל יתר הנסיבות, אין לבצע סיווג מחדש של המכשירים הפיננסיים.

תאריך התחילה של התקן הוא 1 בינואר, 2013. אימוץ מוקדם אפשרי. אימוץ לראשונה ייעשה למפרע תוך הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, בכפוף להקלות המצויינות בתקן.

2. בחודש אוקטובר 2010 פורסמו תיקונים ל- IFRS 9 בנושא גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות. לפי הוראות התיקונים, יש להמשיך וליישם את הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן (ייעוד לשווי הוגן דרך רווח או הפסד). כלומר, הוראות הסיווג והמדידה של IAS 39 ימשיכו לחול על התחייבויות פיננסיות שמוחזקות למסחר ועל התחייבויות פיננסיות שנמדדות בעלות מופחתת.

השינויים הנובעים מהתיקונים כאמור משפיעים על מדידת התחייבויות שנבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן. לפי התיקונים, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לדוח רווח והפסד. אם זקיפת השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות, שנגרם כתוצאה משינויים בסיכון האשראי, לרווח כולל אחר ייצור חוסר סימטריה חשבונאית בדוח רווח והפסד, אזי גם אותו שינוי ייזקף לדוח רווח והפסד. ולא לרווח כולל אחר.

כמו כן, לפי התיקונים, התחייבויות בגין נגזרים מסוימים על מכשירים הוניים לא מצוטטים כבר לא יהיה ניתן למדוד לפי עלות, אלא אך ורק לפי שווי הוגן.

תאריך התחילה של התיקונים הוא 1 בינואר, 2013. אימוץ מוקדם אפשרי, בתנאי שהחברה מיישמת גם את הוראות IFRS 9 בנוגע לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים (שלב הנכסים). אימוץ לראשונה של התיקונים ייעשה למפרע תוך הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, בכפוף להקלות המצויינות בתיקונים.

להערכת החברה, ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. גילוי ל- IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IAS 12 - מסים על ההכנסה

התיקון ל- IAS 12 חל על נדל"ן להשקעה שנמדד לפי מודל השווי ההוגן. התיקון קובע שיש למדוד את נכס/התחייבות המס הנדחה בגין נכסים כאמור בהתבסס על ההנחה שהערך בספרים של נכס הבסיס יישוב במלואו באמצעות מימוש (ולא באמצעות שימוש). עם זאת, אם הנדל"ן להשקעה הוא בר הפחתה ומוחזק, בהתאם למודל העסקי של החברה, במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של מכירה, רשאת החברה שלא לפעול לפי הנחת המימוש כאמור, ואז עליה ליישם את ההוראות "הרגילות" של IAS 12 (כלומר, המסים הנדחים יימדדו לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה - מימוש או שימוש). התיקון מבטל את הוראות SIC 12 הדורשות, במקרה של נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן, לפצל בין רכיב הקרקע לבין רכיב המבנה על מנת למדוד את המס הנדחה.

התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2012. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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 כאמור. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה.

IFRIC 14 - המגבלה על נכס הטבה מוגדרת, דרישות הפקדה מזעריות ויחסי הגומלין ביניהן

התיקון ל- IFRIC 14 מנחה כיצד להעריך את הסכום בר ההשבה של נכס תכנית להטבה מוגדרת. התיקון מאפשר לחברה לטפל בתשלומים מראש במסגרת דרישת הפקדה מזערית כנכס. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
7,918	17,325
791	726
<u>8,709</u>	<u>18,051</u>

במטבע ישראלי  
במטבע חוץ (בעיקר דולר ארה"ב)

באור 4: - לקוחות

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
12,427	18,025	בשקלים (*)
2,153	3,639	במטבע חוץ (**)
293	188	שטרות והמחאות לקבל
14,873	21,852	
140	124	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
14,733	21,728	לקוחות, נטו
241	204	(*) כולל בעלי עניין

(\*\*) בעיקר דולר ארה"ב.

באשר לתנאי הצמדה של לקוחות, ראה באור 17.1.  
באשר לתנאי יתרות לקוחות - בעלי עניין, ראה באור 25.

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

אלפי ש"ח	
146	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
(6)	קיטון בהפרשה במשך השנה
140	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
(16)	קיטון בהפרשה במשך השנה
124	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך המאזן:

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	
סה"כ	מעל 90 יום	60-90 יום	30-60 יום	עד 30 יום		
אלפי ש"ח						
21,728	859	77	219	2,252	18,321	31 בדצמבר, 2010
14,733	468	15	205	1,173	12,872	31 בדצמבר, 2009

באור 5: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
546	727	הכנסות לקבל
91	87	עובדים
54	12	מוסדות ממשלתיים
620	6,162	הוצאות מראש (*)
127	238	בעל מלון בניהול החברה
274	486	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>1,712</u>	<u>7,712</u>	

(\*) כולל סך של 5 מליון ש"ח הוצאות שכר דירה מראש ששולמו בגין מלון רויאל ים המלח, ראה באור 20ג'(11).

(\*\*) באשר לתנאי הצמדה של יתרות חייבים ויתרות חובה, ראה באור 107'.

באור 6: - פקדונות וניירות ערך משועבדים

- א. במסגרת הסכם עם בנק לאומי (ראה באור 15ד') התחייבה החברה להפקיד פקדון בסך של כ-5 מיליון ש"ח (להלן - פקדון הרזרבה). החברה הפקידה את הפקדון והוא נושא ריבית שנתית בשיעור 0.7%. פקדון הרזרבה שועבד לטובת הבנק בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.
- ב. במסגרת הסכם הלוואה של חברה מאוחדת עם בנק פועלים התחייבה חברה מאוחדת להפקיד פקדון בסך של כ-8 מיליון ש"ח (להלן - פקדון הרזרבה). החברה הפקידה סך של כ-2 מיליון ש"ח בפקדון נושא ריבית שנתית בשיעור 1.74% וסך נוסף של כ-6 מיליון ש"ח הושקע בניירות ערך. חשבון הבנק, הכולל את פקדונות וניירות הערך שועבד לטובת הבנק.
- ג. במסגרת הסכם הלוואה בערבות מדינה (ראה באור 15ה') קיבלו חברות מאוחדות סך של 6.7 מיליון ש"ח. על פי הסכם ההלוואות התחייבו חברות מאוחדות להפקיד 25% מההלוואות בפקדון נושא ריבית שנתית בשיעור 0.48%. הפקדון בסך 1.7 מיליון ש"ח הופקד ושועבד לטובת הבנק.

באור 7: - חייבים לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
5,441	4,907	הלוואה לשותפים בחברה באיחוד יחסי (1) בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
3,552	3,662	
1,889	1,245	
-	-	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>1,889</u>	<u>1,245</u>	

באור 7: - חייבים לזמן ארוךא. הרכב (המשך)

(1) כולל הלוואה בסך 3,662 אלפי ש"ח (אשתקד - 3,552 אלפי ש"ח), אשר ניתנה לבעלי מניות בחברה מאוחדת באיחוד יחסי, נושאת ריבית בשיעור של 5.75% לשנה, המובטחת בשעבוד מניות בית מלון, אשר בגינה נעשתה הפרשה לחובות מסופקים והלוואה נוספת לאותם בעלי מניות בסך 1,245 אלפי ש"ח (אשתקד - 1,889 אלפי ש"ח) ללא מועד פרעון.

ב. מועדי פרעון

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
-	-
1,889	1,245
<u>1,889</u>	<u>1,245</u>

שנה ראשונה - חלויות שוטפות  
ללא מועד פרעון

באור 8: - השקעה בחברות מוחזקות

א. מידע נוסף על חברות מוחזקות ובתי מלון בניהול

1. רשימת חברות מאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי, המוחזקות במישרין על ידי החברה:

31 בדצמבר, 2009					31 בדצמבר, 2010								
מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות לרווחים	מניות המקנות זכויות הצבעה	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת	היקף ההשקעה בחברה מוחזקת אלפי ש"ח	מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות לרווחים	מניות המקנות זכויות הצבעה	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת	היקף ההשקעה בחברה מוחזקת אלפי ש"ח	אחוז ההחזקה	אחוז ההחזקה		
ישראל	100.00	100.00	96,431	(78,231)	45,948	ישראל	100.00	100.00	95,853	(78,198)	59,870	(א)	מלון נפטון בע"מ החברה לפיתוח טבריה
ישראל	99.98	99.98	-	41,836	70,491	ישראל	99.98	99.98	1,756	38,862	68,066	(ב)	בע"מ הכשרת הישוב מוטלים
ישראל	100.00	100.00	-	17,182	6,758	ישראל	100.00	100.00	-	18,767	6,890	(ג)	בע"מ (1996) מלונות הכשרת הישוב
ישראל	100.00	100.00	-	1,233	-	ישראל	100.00	100.00	-	1,296	-	(ד)	זכיונות בע"מ מלונות נצרת החדשים
ישראל	33.00	33.00	-	18,535	(16,229)	ישראל	33.00	33.00	-	19,061	(18,568)	(ה)	שנת 2000 בע"מ (1997)

באור 8: - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. מידע נוסף על חברות מוחזקות ובתי מלון בניהול (המשך)

- (א) מלון נפטון בע"מ הינו מלון בבעלות החברה, ממוקם בטיילת הצפונית של אילת וכולל כ-278 חדרים. צמוד למלון מרכז מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ראה באור 9ב'.
- (ב) החברה לפיתוח טבריה בע"מ הינה מלון בבעלות החברה, ממוקם על שפת הכנרת וכולל כ-120 חדרים. כמו כן החברה מחזיקה 100% בחברת מלון רימון צפת בע"מ שהינו מלון בבעלות החברה הממוקם ברובע האומנים בצפת וכולל כ-77 חדרים.
- (ג) הכשרת הישוב מוטלים (1996) בע"מ הינו כפר נופש בבעלות החברה הממוקם בנווה אטי"ב שלמרגלות הר החרמון וכולל 44 בקתות עץ.
- (ד) מלונות הכשרת הישוב זכיונות בע"מ הינה חברה לא פעילה שהחזיקה בעבר זיכיון למותג הווארד ג'ונסון, שהיה בשימוש בתי המלון של החברה עד שנת 2000.
- (ה) מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ מחזיקה במלון המעין אשר ממוקם בלב נצרת וכולל 226 חדרים. החברה מחזיקה 33% ממניות מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ.
- (ו) לחברה ארבעה בתי מלון נוספים בניהול:

- א. מלון רימונים אופטימה - מלון ברמת-גן הכולל 100 חדרים. לענין הסכם הניהול, ראה פרטים נוספים בבאור 20ג'1).
- ב. מלון רימונים מרינה קלאב אילת - מלון סוויטות הממוקם בחוף הצפוני של אילת הכולל 132 חדרים. לעניין הסכם ניהול ראה פרטים נוספים בבאור 20ג'4).
- ג. מלון רימונים סנטרל פארק - מלון באילת הכולל 170 חדרים, לענין הסכם ניהול, ראה פרטים נוספים בבאור 20ג'9).
- ד. מלון רימונים ירושלים - לעניין הסכם ניהול, ראה באור 20ג'8).
- (ז) לענין הסכמי ניהול מלון חמי טבריה ורויאל ים המלח, ראה באורים 20ג'10 ו-11).

ב. תמצית נתונים מהדוח הכספי של חברה מאוחדת בשליטה משותפת

להלן חלקה של החברה (33%) בסעיפי הדוחות הכספיים של חברה המוחזקת בשליטה משותפת, מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
6,156	7,933
9,983	9,059
(2,164)	(2,539)
(12,516)	(13,299)
1,459	1,154

חלק הקבוצה במאזן החברה המאוחדת בהתאם לשיעור ההחזקה בה לתאריך המאזן:

נכסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים  
התחייבויות שוטפות  
התחייבויות לא שוטפות  
נכסים נטו

באור 8: - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. תמצית נתונים מהדוח הכספי של חברה מאוחדת בשליטה משותפת (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של החברה  
המאוחדת בהתאם לשיעור ההחזקה בה  
בתקופה:

2008	2009	2010	
4,499	5,366	5,657	הכנסות
(4,387)	(4,430)	(4,763)	הוצאות
(3,831)	(6,252)	(1,089)	הוצאות מימון, נטו
(3,720)	(5,316)	(195)	הפסד לשנה

באור 9: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

2009	2010
אלפי ש"ח	
43,200	50,480
31	40
7,249	23,300
50,480	73,820

יתרה ליום 1 בינואר

תנועה במשך השנה

רכישות

התאמת שווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. בחישוב השווי ההוגן לשנים 2010 ו-2009 השתמש מעריך השווי בשיעור הוון של 9%. הנדל"ן להשקעה מורכב ממרכז מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, הצמוד לבית המלון באילת.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר	
2009	2010

נדל"ן להשקעה

263	263	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)
9%	9%	תשואה על הנכס (ב-%)
263	375	דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)
-	-	טוחים פנויים להשכרה (ב-%)

באור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

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 מהתאמת השווי ההוגן, בסך של 13.4 מיליון ש"ח, הנובע מגידול בדמי השכירות, נטו (לאחר ניכוי תשלום לשוכר בסך 9.9 מיליון ש"ח כאמור).

ד. קרקע נדל"ן להשקעה הינה קרקע בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל, כאשר תקופת החכירה הראשונה מסתיימת בשנת 2014.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 20ד'.

ו. באשר להתקשרויות המתייחסות לחכירה של נדל"ן להשקעה, ראה באור 20ג(7).

באור 10: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

קרקע ומבני בתי מלון	ריהוט וציוד	מלאי בסיסי אלפי ש"ח	כלי רכב	סה"כ	עלות
341,551	187,460	5,530	645	535,186	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (ב)
2,132	4,626	1,900	2	8,660	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
343,683	192,086	7,430	647	543,846	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010
<b>פחת שנצבר</b>					
156,849	161,173	2,701	570	321,293	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
9,777	3,848	1,627	11	15,263	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
166,626	165,021	4,328	581	336,556	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010
<b>בניכוי הפרשה לירידת ערך, נטו (ב)</b>					
6,836	-	-	-	6,836	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
-	-	-	-	-	תנועה במשך השנה
6,836	-	-	-	6,836	
170,221	27,065	3,102	66	200,454	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2010</u>

באור 10: - רכוש קבוע (המשך)

א. הרכב ותנועה (המשך)

סה"כ	כלי רכב	מלאי בסיסי אלפי ש"ח	ריהוט וציוד	קרקע ומבני בתי מלון	עלות
528,020	568	4,146	181,851	341,455	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (ב)
7,166	77	1,384	5,609	96	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
535,186	645	5,530	187,460	341,551	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
<b>פחת שנצבר</b>					
306,945	568	1,489	157,750	147,138	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
14,348	2	1,212	3,423	9,711	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
321,293	570	2,701	161,173	156,849	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
<b>בניכוי הפרשה לירידת ערך, נטו (ב)</b>					
6,836	-	-	-	6,836	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
-	-	-	-	-	תנועה במשך השנה
6,836	-	-	-	6,836	
<u>207,057</u>	<u>75</u>	<u>2,829</u>	<u>26,287</u>	<u>177,866</u>	<u>יתרת עלות מופחתת</u> <u>ליום 31 בדצמבר, 2009</u>

ב. הערכה מחדש של קרקע ומבנים והפרשה לירידת ערך נכסים

החברה יישמה החל מיום 1 בינואר, 2007 את ההקלה שנקבעה ב-IFRS1 לגבי מדידת קרקעות של בתי מלון שבבעלותה בהתאם לשוויים ההוגן כעלות נחשבת (DEEMED COST). הערכת הקרקעות, כאמור לעיל, בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ומוכרים ובעל ניסיון עדכני לגבי מיקום וסוג הקרקעות שהוערכו. השווי נקבע בגישת ההשוואה לעסקאות שנערכו ביחס לנדל"ן דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה. להערכה החברה לא חל שינוי מהותי בערך הקרקעות בשנים 2008-2010.

הפחתת הערך בסך של 6,836 אלפי ש"ח מתייחסת להפחתות שבוצעו בשנים 2002-2003 בקשר עם מבני בית מלון בנצרת ובנווה אטיב. הפחתות הערך כאמור בוצעו בהתאם להערכת שמאי מקרקעין מוסמך. בשנים 2008 - 2010 לא עלו סימנים המצביעים על צורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של הרכוש הקבוע.

ג. החברות המוחזקות המפעילות בתי מלון קיבלו במשך השנים מעמד של מפעל מאושר לצורך שפוצים והרחבה. היתרה המופחתת של המענקים לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009 הינה בסך 23,033 אלפי ש"ח ו-23,723 אלפי ש"ח, בהתאמה. אישור סופי לקבלת המענק מותנה בביצוע התוכנית המאושרת לקיום תנאי האישור. לדעת הנהלת החברה והחברות המוחזקות הן עומדות בתנאי מרכז השקעות.

באור 10: - רכוש קבוע (המשך)

ד. הרכב הקרקע והמבנים במאזן

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
61,842	60,972
116,024	109,249
<u>177,866</u>	<u>170,221</u>

בבעלות  
בחכירה (1)

(1) מקרקעין בחכירה מוחזקים בתנאי חכירה מהוונת של 49 שנים עם זכות להארכה ל-49 שנים נוספות כדלקמן:

תום תקופה ראשונה

אלפי ש"ח	
91,852	2014
3,930	2034
7,330	2041
6,137	2072
<u>109,249</u>	

ה. יתרת עלויות והוצאות שהווננו במאזן

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
2,569	2,408
2,059	1,935
<u>4,628</u>	<u>4,343</u>

הוצאות מימון  
עלויות בגין הקמה ושיפוץ בית מלון

ו. באשר לשעבודים, ראה באור 20ד'.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

31 בדצמבר	
2010	
אלפי ש"ח	
1,961	
408	
<u>2,369</u>	
1,541	
302	
<u>1,843</u>	
<u>526</u>	

תוכנות מחשב

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2010  
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2010  
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2010

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח		תוכנות מחשב
		<u>עלות</u>
1,720		יתרה ליום 1 בינואר, 2009
241		תוספות במשך השנה
1,961		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
		<u>פחת שנצבר</u>
1,246		יתרה ליום 1 בינואר, 2009
295		תוספות במשך השנה
1,541		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
420		<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2009</u>

באור 12: - אשראי מתאגידי בנקאיים

31 בדצמבר, 2009			31 בדצמבר, 2010			א. <u>הרכב</u>
ללא הצמדה	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
1,095	1,095	-	2,232	2,232	-	אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים
3,900	3,900	-	21,472	21,472	-	הלוואות לזמן קצר חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
14,901	256	14,645	16,430	154	16,276	
19,896	5,251	14,645	40,134	23,858	16,276	

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 20'.

באור 13: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		חשבונות פתוחים - בשקלים המחאות לפרעון
2009	2010	
אלפי ש"ח		
8,310	9,086	
7,575	11,431	
15,885	20,517	

- (1) באשר לתנאי הצמדה של התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, ראה באור 117'.  
 (2) החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ימי אשראי ספקים הינו 90-60 יום.

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
1,368	1,201	הפרשה לתביעות משפטיות
2,724	-	הפרשה בגין הפסקת שימוש במותג [ראה באור 22ד']
3,346	4,233	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,858	2,217	הפרשה לחופשה והבראה
2,038	1,502	הכנסות מראש
1,666	1,608	ריבית לשלם
-	233	מוסדות ממשלתיים
1,918	2,230	עמלות לסוכנים
851	1,567	שכר דירה לחברה קשורה
2,688	4,281	אחרים והוצאות לשלם
<u>18,457</u>	<u>19,072</u>	

באשר לתנאי הצמדה של זכאים ויתרות זכות, ראה באור 17'.

באור 15: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2010

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקובה %	סכום הקרן אלפי ש"ח
151,947	168,377	5.34	5.23	151,335

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר, 2009

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקובה %	סכום הקרן אלפי ש"ח
158,610	173,511	5.39	5.28	159,175

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2010

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה ושית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח						
16,430	16,464	51,885	12,104	11,523	59,971	168,377

הלוואות מתאגידים בנקאיים

באור 15: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות

1. תיקון להתחייבות מלון נפטון בע"מ לעמידה בהתניות פיננסיות מסוימות כלפי בנק

בספטמבר 2005 העמיד הבנק לחברה הבת מלון נפטון בע"מ ("נפטון") אשראי למימון פרעון אג"ח ושיפוץ מלון רימונים אילת. בגין קבלת האשראי חתמה נפטון יחד עם החברה והחברה האם על מסמך שכלל בין היתר התניות והגבלות לגבי אופן השימוש במזומנים שינבעו מפעילות מלון רימונים אילת והחזית המסחרית. המלון והחזית היוו חלק מהבטוחות שהועמדו לבנק בתמורה לאשראי.

במסגרת זו, התחייבה נפטון כי לא תעביר לחברה דמי ניהול בסך העולה על 4 מיליון ש"ח בשנה, וגם זאת רק בהתקיים תנאים מסוימים.

בהתבסס על תוצאות המלון בשלוש השנים האחרונות, ועל הגידול הצפוי בהכנסות החזית המסחרית בסך של כ- 2 מיליון ש"ח החל משנת 2011, נפטון ניהלה משא ומתן עם הבנק בכדי לבטל מגבלה זו.

נפטון הגיעה לסיכום עם הבנק, לפיו בכפוף לעמידה ביחסים פיננסיים מסוימים, נפטון תהיה רשאית להעביר לחברה בדרך של דמי ניהול את כל יתרת המזומנים שתיוותר לה בכל שנת פעילות, לאחר השקעות ותשלום קרן וריבית לבנק.

היחסים הפיננסיים בהם נפטון צריכה לעמוד, במצטבר הינם כדלקמן:

1.  $LTV$  (חוב לשווי)  $< 0.6$ .

2. יחס כיסוי חוב (1) - היחס בין ה- EBITDA (רווח לפני הוצאות מימון, פחת והפחתות) בניכוי CAPEX (השקעות ברכוש קבוע) לבין סך התשלומים בגין קרן ריבית ועמלות המגיעים לבנק בשנה הקלנדרית המדווחת  $= < 1.4$ .

3. יחס כיסוי חוב (2) - היחס בין ה- EBITDA בניכוי CAPEX וניכוי דמי הניהול לבין סך התשלומים בגין קרן ריבית ועמלות המגיעים לבנק בשנה הקלנדרית המדווחת  $= < 1.0$ .

2. החברה חתומה על מכתב התחייבות כלפי בנק, לפיו התחייבה בין היתר, לשמור על שיעור החזקה ו/או שליטה של 33% בחברה המוחזקת, והתחייבה שלא לקבל כספים מהחברה המוחזקת למעט דמי ניהול בשיעור שנקבע, וזאת כל עוד מגיעים לבנק כספים מהחברה המוחזקת.

3. ליום 31 בדצמבר, 2010 וליום אישור הדוחות הכספיים עומדת החברה בהתחייבויותיה המפורטות לעיל.

ד. הסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ

בחודש פברואר, 2008 חתמה החברה הסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - הבנק) על פיו הועמדו לחברה הלוואות לזמן ארוך, כנגד פרעון הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 51 מיליון ש"ח וכנגד פרעון הלוואות דולריות לזמן ארוך בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:

ביום 22 במאי, 2008 הועמד סך של כ- 18 מיליון ש"ח על ידי הבנק לחברה לתקופה של 5 שנים, קרן ההלוואה והריבית בגינה ישולמו ב- 20 תשלומים רבעוניים, שווים ורצופים, החל מיום 22 ביוני, 2008 ואילך. ההלוואה נושאת ריבית נומינלית בשיעור 4.15% והינה צמודה למדד המחירים לצרכן.

באור 15: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ד. הסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ (המשך)

כמו כן, הועמד סך של כ-36 מיליוני ש"ח על ידי הבנק לחברה לתקופה בת 5 שנים, קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בסוף התקופה, הריבית בגין ההלוואה תשולם בתשלומים רבעוניים. ההלוואה נושאת ריבית נומינלית בשיעור 5.1% והינה צמודה למדד המחירים לצרכן.

כנגד העמדת ההלוואות הנ"ל לחברה, שועבדו המקרקעין המהווים את מלון גלי כנרת ומלון רימון צפת במשכנתא בדרגה ראשונה. החברה נטלה על עצמה התחייבויות נוספות להבטחת זכויות הבנק, בקשר עם הגבלה על משיכת דמי ניהול לחברה האם, דיבידנדים והחזרי הלוואות בעלים, כמפורט בהסכם המימון.

נוסף על השעבודים וההתחייבויות הנוספות אותן נטלה על עצמה החברה כאמור לעיל, החברה שעבדה לטובת הבנק פיקדון כספי להבטחת חובות והתחייבויות החברה על פי התנאים המפורטים להלן:

החברה הפקידה לפיקדון בחשבון המתנהל על שם החברה בבנק, סך של כ-5 מיליוני ש"ח (להלן - "פיקדון הרזרבה").

פיקדון הרזרבה שועבד לטובת הבנק בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ונרשם במרשם רשם החברות.

בטחון נוסף לבנק בגין הלוואות אלו, ניתן על ידי החברה האם, חברת הכשרת הישוב ישראל בע"מ באמצעות ערבות מתמדת מוגבלת לסך של 12 מיליון ש"ח, להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק.

ה. הלוואות בערבות מדינה

בחודש מרס, 2010 קיבלה החברה הלוואות מגובות בערבות המדינה (בשיעור של 70%) בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח. ההלוואות ניתנו לטובת פעילותן של שתי חברות מאוחדות בתנאים כדלקמן:

ההלוואות ניתנו לתקופה של חמש שנים והן תפרענה ב- 20 תשלומים רבעוניים ורצופים החל מיוני, 2010 ואילך. ההלוואות צמודות מדד ונושאות ריבית בשיעור של 3.45%.

הביטחונות לקבלת ההלוואות הן ערבות של החברה וכן הפקדת פיקדון לקרן רזרבה בשיעור של 25% מגובה ההלוואות, החברה השתמשה בכספי ההלוואות להפקדת הפיקדון כאמור לעיל בסכום של 1.7 מיליון ש"ח.

ו. באשר לבטחונות, ראה באור 20'.

באור 16: - הלוואה לזמן ארוך מהחברה האם

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2007, איחדה החברה האם את כל הלוואותיה לחברה להלוואה אחת צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%. נקבע כי המועד לפרעון ההלוואה לא יהיה לפני 1 בינואר, 2012. שווייה ההוגן של ההלוואה דומה לשווי בספרי החברה.

באור 17: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IAS 39:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:  
נכסים פיננסיים שיועדו בעת ההכרה לראשונה

-	6,001
---	-------

פקדון משועבד

4,802	8,747
-------	-------

חייבים

947	1,451
-----	-------

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

224,255	241,212
---------	---------

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הסיכונים של החברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. מנהל הסיכונים מזהה, מעריך ומגדיר סיכונים פיננסיים בשיתוף פעולה עם יחידות התפעול של הקבוצה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים.

סיכוני שוק

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לדולר. סיכון שער חליפין נובע מעסקאות מכירה והתחייבויות הנקובות במטבע חוץ שאינן מטבע הפעילות של הקבוצה.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. הסכום של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינן קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ-167 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2010.

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות על מנת להבטיח שמכירות סיטונאיות של מוצריה מבוצעות ללקוחות, שלהם היסטוריית אשראי נאותה ומכירות קמעונאיות, מתבצעות במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי.

סיכון אשראי עשוי להיווצר מחשיפות של התקשרות במספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד או כתוצאה מהתקשרות עם מספר קבוצות חייבים בעלות אפיונים כלכליים דומים, שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. תכונות העשויות לגרום לריכוז סיכון כוללות את מהות הפעילויות שבהן עוסקים החייבים, כגון הענף שבו הם פועלים, האזור הגיאוגרפי שבו מתבצעות פעילויותיהם ורמת איתנותם הפיננסית.

החברה מוכרת באשראי של 30 עד 60 יום ללקוחותיה. החברה מבצעת באופן שוטף הערכת האשראי הניתן ללקוחותיה, תוך בדיקת התנאים הפיננסיים הסביבתיים שלהם. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים, בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים, ניסיון עבר ומידע אחר.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2010 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 18,051 אלפי ש"ח. כל הכספים מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

ההכנסות של הקבוצה נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת הקבוצה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות הקבוצה לבטח את רוב עסקאות המכירה באשראי על ידי גורם חיצוני וכי המכירות הקמעונאיות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי.

4. סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. מדיניות הקבוצה היא להחזיק את מרבית הלוואותיה צמודות מדד בשיעור ריבית קבוע. בסוף שנת הדיווח 98% מההלוואות היו בשיעור ריבית קבוע.

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2010

סה"כ	מעל 5 שנים	משנתיים			משנה עד שנתיים	עד שנה	
		מ-4 שנים	מ-3 שנים	אלפי ש"ח			
	עד 5 שנים	עד 4 שנים	עד 3 שנים	עד 2 שנים			
230,302	67,270	15,292	16,474	57,514	24,180	49,572	הלוואות מתאגידים
51,588	-	-	-	-	51,588	-	בנקאיים ואחרים
20,517	-	-	-	-	-	20,517	הלוואה מחברה אם
19,072	-	-	-	-	-	19,072	התחייבויות לספקים
							ולנותני שירותים
							זכאים
<u>321,479</u>	<u>67,270</u>	<u>15,292</u>	<u>16,474</u>	<u>57,514</u>	<u>75,768</u>	<u>89,161</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2009

סה"כ	מעל 5 שנים	משנתיים			משנה עד שנתיים	עד שנה	
		מ-4 שנים	מ-3 שנים	אלפי ש"ח			
	עד 5 שנים	עד 4 שנים	עד 3 שנים	עד 2 שנים			
199,274	72,464	13,249	50,823	20,223	20,843	21,672	הלוואות מתאגידים
48,036	-	-	-	-	48,036	-	בנקאיים
15,885	-	-	-	-	-	15,885	הלוואה מחברה אם
18,457	-	-	-	-	-	18,457	התחייבויות לספקים
							ולנותני שירותים
							זכאים
<u>281,652</u>	<u>72,464</u>	<u>13,249</u>	<u>50,823</u>	<u>20,223</u>	<u>68,879</u>	<u>56,014</u>	

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים

פקדונות משועבדים 4,479 7,773 4,902 8,747

התחייבויות פיננסיות

הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה (\*) 187,395 175,759 172,353 167,402

הלוואה מחברה אם 45,749 49,131 45,749 49,131

(\*) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, השקעה בבטוחות סחירות, הלוואות לחברות כלולות, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

כל הנכסים הפיננסיים של הקבוצה אשר נכללים במאזן נמדדים בשווי הוגן (ניירות ערך משועבדים) שווים נקבע לפי מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל.

ה. נגזרים וגידור

נגזרים שלא יועדו כמכשירים מגדרים:

בשנת 2008 הקבוצה ביצעה עסקת הגנה שמטרתה להגן עליה מפני החשיפה לתנודות במדד המחירים לצרכן בגין חלק מההלוואות שלה, עסקה זו הסתיימה בשנת 2009. עסקה זו אינה נחשבת כגידור מבחינה חשבונאית.

ו. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית				
רווח (הפסד) מהשינוי				
עליית ריבית של 2%	ירידת ריבית של 2%	עליית ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%	
אלפי ש"ח				
<u>(51)</u>	<u>51</u>	<u>(26)</u>	<u>26</u>	2010
<u>(56)</u>	<u>56</u>	<u>(28)</u>	<u>28</u>	2009

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	
אלפי ש"ח		
(218)	218	2010
(11)	11	2009

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת מדד של 1%	עליית מדד של 1%	
אלפי ש"ח		
1,674	(1,674)	2010
1,724	(1,724)	2009

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר, 2009				31 בדצמבר, 2010				
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד מחירים לצרכן	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד מחירים לצרכן	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	
אלפי ש"ח								
8,709	7,918	-	791	18,051	17,325	-	726	<u>נכסים שוטפים</u>
14,733	12,580	-	2,153	21,728	18,089	-	3,639	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
947	947	-	-	1,451	1,451	-	-	חייבים ויתרות חובה
4,902	4,902	-	-	14,748	14,748	-	-	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
1,889	1,889	-	-	1,245	-	1,245	-	פקדון וניירות ערך משועבדים בתאגיד בנקאי
31,180	28,236	-	2,944	57,223	51,613	1,245	4,365	חייבים לזמן ארוך
4,995	4,995	-	-	23,704	23,704	-	-	<u>התחייבויות שוטפות</u>
15,885	15,885	-	-	20,517	20,517	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,847	7,123	-	2,724	9,686	9,686	-	-	ספקים ונותני שירותים
				9,900	9,900	-	-	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין הסכם עם שוכר
45,749	-	45,749	-	49,131	-	49,131	-	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
-	-	-	-	-	-	-	-	הלוואה מחברה האם
173,511	2,814	170,697	-	168,377	2,570	165,807	-	התחייבויות לספקים לזמן ארוך
249,987	30,817	216,446	2,724	281,315	66,377	214,938	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)ח. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק וליצור רווחיות לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בעקבות שינויים בתנאים הכלכליים ומאפייני הסיכון של פעילותה.

לגבי אמות מידה, ראה באור 15ג'.

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח הקצר, הטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ב. תוכניות הפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
1,079	1,068	1,275

הוצאות בגין תוכניות הפקדה מוגדרת

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. תוכניות הטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

1. הוצאות שנזקפו לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
503	505	571	עלות שירות שוטף
74	51	53	הוצאות הריבית בגין ההתחייבות להטבות
(43)	(23)	(31)	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
11	11	1	תשואה ריאלית שהועברה מסעיף פיצויים
266	(55)	320	לסעיף תגמולים
			הפסד (רווח) אקטוארי, נטו שהוכר השנה
<u>811</u>	<u>489</u>	<u>913</u>	סך הוצאות בגין הטבות לעובדים
<u>(102)</u>	<u>194</u>	<u>60</u>	תשואה בפועל על נכסי התוכנית
			ההוצאות הוצגו בדוח רווח והפסד כדלקמן:
532	398	617	עלות המכירות
279	91	297	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>811</u>	<u>489</u>	<u>913</u>	

2. נכסי (התחייבויות) התוכנית, נטו

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
(1,614)	(1,883)	התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
867	1,080	שווי הוגן של נכסי התוכנית
(747)	(803)	רווחים אקטואריים, נטו שטרם הוכרו (*)
-	-	עלות שירות קודם שטרם הוכרה
<u>(747)</u>	<u>(803)</u>	סה"כ התחייבות, נטו

(\*) סכומים מצטברים בגין ערך ההתחייבות ובגין שווי הזכויות בנכסי התוכנית.

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. תוכניות הטבה מוגדרת (המשך)

3. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

2009	2010	
<u>אלפי ש"ח</u>		
1,594	1,615	יתרה ליום 1 בינואר
51	53	הוצאות הריבית
505	571	עלות שירות שוטף
(663)	(705)	הטבות ששולמו
127	349	רווח אקטוארי, נטו
<u>1,614</u>	<u>1,883</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

4. נכסי התוכנית

(א) נכסי התוכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך וכן פוליסות ביטוח מתאימות.

(ב) התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית

2009	2010	
<u>אלפי ש"ח</u>		
707	868	יתרה ליום 1 בינואר
23	31	תשואה צפויה
280	312	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
(314)	(160)	הטבות ששולמו
(11)	(1)	תשואה ריאלית שהועברה מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים
182	30	רווח אקטוארי, נטו
<u>867</u>	<u>1,080</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

5. הנחות העיקריות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

<u>31 בדצמבר</u>		
2009	2010	
<u>%</u>		
<u>3.46</u>	<u>3.51</u>	שיעור ההיוון
<u>3.46</u>	<u>3.51</u>	שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית
<u>3.15</u>	<u>3.45</u>	שיעור עליית שכר צפויה

באור 19: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) בניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והתאמת והניכוי הנוסף בשל פחת לאינפלציה החל משנת 2008.

החברה וחלק מהחברות המאוחדות, שהינן בתי מלון מגישות לשלטונות המס דוח מאוחד על הכנסותיהן לצורכי מס וזאת בהתאם לחוק עידוד התעשייה (מסים) תשכ"ט-1969.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל הינו כדלקמן: שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 - 25%. מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר, 2003, וזאת במקום שיעור המס הרגיל. בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס חברות ושיעור מס רווח הון ריאלי בישראל החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

על-פי חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985, לחברה ולחברות המאוחדות הפסדים נצברים לצורכי מס בסך של כ-160 מליון ש"ח (אשתקד כ-164 מליון ש"ח) והפסדי הון נצברים בסך כ-28 מליון ש"ח. מס נדחה בסך 24 מליון ש"ח בגין הפסדים בגובה 135 מליון ש"ח (אשתקד 85 מליון ש"ח) קוזז כנגד התחייבות למסים נדחים. סכום ההפסדים שבגינם לא נרשמו מסים נדחים מסתכם בכ-25 מליון ש"ח.

לחברה מאוחדת אחרת, שחלק החברה בה 33%, הפסדים נצברים לצורכי מס בסך של כ-128 מליון ש"ח בגינם לא נרשמו מסים נדחים.

ד. שומות מס

החברה וחלק מהחברות המאוחדות המגישות לשלטונות המס דוח מאוחד קיבלו שומות מס סופיות עד וכולל 1997. לחברה בשליטה משותפת לא הוצאו שומות סופיות מיום היווסדה.

באור 19: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. שומות מס (המשך)

דוחות המס שהוגשו עד וכולל שנת המס 2006 נחשבים כשומה סופית לפי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה בכפוף לתנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה.

ה. להלן הרכב יתרות מסים נדחים:

סה"כ	בגין הפסדים וסעיפים אחרים אלפי ש"ח	בגין סעיפי רכוש קבוע ופיצויים	
-	(24,076)	24,076	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2009</u>
-	6,873	(6,873)	שינויים במשך השנה
-	(17,203)	17,203	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009</u>
-	(7,521)	7,521	שינויים במשך השנה
-	(24,724)	24,724	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010</u>

ו. התאמה בין המס התיאורטי לבין הפרשה המותאמת למסים שנזקפה בדוחות רווח והפסד המאוחדים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
(6,524)	4,160	16,372	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
27%	26%	25%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,761)	1,082	4,093	הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
95	186	270	הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
1,666	(1,268)	(4,363)	הפסדים והפרשי עיתוי שבגינם לא נזקפו מסים נדחים בשנת הדוח (בעבר)
-	-	-	מסים על ההכנסה

באור 20: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

1. בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, קיבלו חברות מאוחדות מענקים מאת המדינה בגין השקעות ברכוש קבוע שבוצעו במסגרת תכניות הרחבת המפעלים שאושרו על ידי מרכז ההשקעות וכן הטבות מס מסוימות [ראה באור 10ג]. קבלת המענקים והטבות המס כאמור מותנית בעמידה בתנאי כתב האישור הכוללים, בין השאר, ביצוע יצוא בשיעורים מסוימים. אם לא תעמודנה החברות בתנאים הדרושים יהא עליהן להחזיר את המענקים ואת סכומי ההטבות בצירוף ריבית פיגורים מיום קבלתם. לדעת ההנהלות, חברות הקבוצה עומדות בתנאי כתב האישור.

2. נגד חברות הקבוצה הוגשו תביעות בסכום כולל של כ-2,204 אלפי ש"ח להערכת הנהלת החברה המאוחדת, בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שיגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

ב. ערבויות שניתנו

1. החברה ערבה לחברות מאוחדות, המוחזקות בשליטה מלאה, בגין חשבונותיהן בבנקים ללא הגבלה בסכום.

2. בשנת 1999 חתמה החברה על כתב ערבות להבטחת סך של 33% מסכום ההלוואה שקיבלה חברה מאוחדת (33%) באיחוד יחסי, מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ (להלן - מלונות נצרת). ההלוואה ניתנה על-ידי הבנק במסגרת הסכם ליווי לבניית מלון בנצרת אשר מלונות נצרת הינה בעליו. ערבותה של החברה ניתנה במקביל לחתימת השותפים על כתב ערבות זהה לטובת הבנק, כל אחד כפי חלקו (33%).

בשנות הפעילות הראשונות של בית המלון, עקב השפל במצב התיירות בכלל והפסקה כמעט מוחלטת של תיירות בנצרת, לא היה ביכולתה של מלונות נצרת לעמוד בהתחייבויותיה לבנק, כך שהחוב של מלונות נצרת כלפי הבנק צבר ריבית פיגורים גבוהה ביותר. ליום עריכת ההסכם המתואר לעיל, היתרה הכוללת של הלוואת מלונות נצרת מהבנק הסתכמה לסך של כ-66 מליון ש"ח (להלן - החוב).

בחודש ינואר 2005 התקשרה החברה בהסכם הסדר חוב עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - הבנק), על-פיו תשלם החברה לבנק את חלק החברה בערבות, בסך של 22 מליון ש"ח. חלק החברה בערבות ייפרע בתוך 15 שנים בתשלומים רבעוניים, החל מינואר, 2008, ותשלומי הריבית החל מינואר, 2006 ועם פרעונה המלא תשוחרר החברה מערבותה הן לחוב והן לריביות החריגות הממשיכות להצטבר בגינו.

3. החברה נתנה ערבות בסך 50 אלפי ש"ח לעיריית אילת בגין הבטחת שלמות מתקני חוף במסגרת הסכם הקצאת חופים באילת.

4. החברה נתנה ערבויות בנקאיות בסך של כ-3,480 אלפי ש"ח להבטחת התחייבות החברה לבעלי בתי מלון בסך של כ-3,200 אלפי ש"ח, התחייבות ללקוח בסך של כ-246 אלפי ש"ח, התחייבות למשרד התשתיות בסך של כ-17 אלפי ש"ח, התחייבות בגין פקדון לבית משפט בסך של כ-12 אלפי ש"ח והתחייבות לעיריית טבריה בסך של כ-5 אלפי ש"ח.

באור 20: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות

1. (א) ביום 24 באוגוסט, 1997 חתמה החברה על הסכם עם חברת מגדל ביאליק רמת-גן בע"מ וחברת נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ, חברות קשורות ליום אישור הדוחות הכספיים אשר לא היו חברות קשורות בעת ההתקשרות (להלן - הבעלים) לפיו תנהל החברה מלון סוויטות בן 100 סוויטות הנמצא ברחוב קריניצי ברמת-גן (להלן - מלון אופטימה) אשר נמצא בבעלות הבעלים.

(ב) בהתאם לתנאי ההסכם, ניתן להפסיקו ב- 4 תחנות יציאה שנקבעו בהתאם ליעדים מסחריים ואחרים שסוכמו בין הצדדים שהראשונה שבהם חלה בחודש יוני 2004. עקב הודעת החברה על כוונתה לממש את נקודת היציאה מההסכם, נוהל משא ומתן בין החברות כך שההסכם תוקן ביום 9 במאי, 2004. ההסכם המתוקן קובע:

(1) החברה תשלם לבעלים דמי שכירות שנתיים בגין שטחי המלון והמשרדים בסך כולל של 475,000 דולר ארה"ב (להלן - דמי שכירות הקבועים). במידה שהרווח התפעולי של החברה (כהגדרתו בהסכם) יפחת מהסך של 475,000 דולר ארה"ב, אזי יפחתו דמי השכירות באותו אופן פרו-ראטה, אך בכל מקרה לא יפחתו מסך של 403,750 דולר ארה"ב.

(2) ההסכם המתוקן הינו מיום 1 ביולי, 2004 ועד ליום 30 ביוני, 2005. לחברה ניתנו 4 זכויות ברירה להאריך את תקופת הסכם הניהול ב-12 חודשים נוספים בכל פעם.

(3) בתקופת האופציה דמי השכירות יעמדו על 475,000 דולר ארה"ב, אולם אם הרווח התפעולי של החברה (כהגדרתו בהסכם) יעלה על הסך של 475,000 דולר ארה"ב, החברה תשלם לבעלים תוספת לדמי השכירות הקבועים בשיעור של 25% מהרווח התפעולי, העולה על הסך של 475,000 דולר ארה"ב.

(ג) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2005 אישרה החברה לחתום על תיקון נוסף להסכם ניהול, שעיקרו מימוש תקופת האופציה השניה מתאריך 1 ביולי, 2005 ועד 30 ביוני, 2006, כאשר שכר הדירה באותה תקופה הינו כמתואר בסעיף ג'(1)(ב) לעיל.

(ד) בחודש נובמבר, 2006 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש. במסגרת ההסכם החדש, דמי השכירות השנתיים החל מיום 1 ביולי, 2006 יהיו בסך 555 אלפי דולר של ארה"ב. בנוסף אם הרווח התפעולי של המפעיל יעלה על סך של 650 אלפי דולר של ארה"ב ישלם המפעיל לחברה תוספת לדמי השכירות הקבועים בשיעור של 25% מהרווח התפעולי (לפני התשלום לבעלים) העולה על סכום של 650 אלפי דולר של ארה"ב, תנאי השכירות האמורים הינם עד ליום 30 ביוני, 2007.

(ה) ביום 10 בספטמבר, 2007 חתמה הנהלת החברה על תיקון נוסף להסכם הניהול (להלן - התוספת הרביעית) לפיו תמומש תקופת האופציה החל מיום 1 ביולי, 2007 לשנה נוספת, באותם תנאים המצוינים בסעיף ד' לעיל.

באור 20: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

1. (המשך)

1) ביום 21 בנובמבר, 2008 אישר דירקטוריון החברה תיקון נוסף להסכם ניהול (להלן - התוספת החמישית) לפיו במקום החלק השנתי של הבעלים בהכנסות המלון, ישולם לבעלים, בתמורה להרשאה לגבי המלון, המשרדים ויתרת הבנין סך שנתי קבוע של 3.4 מליון ש"ח. במידה והכנסות הפעלת המלון ללא הכנסות מהחניון ומהסכמי שכירות של יתרת הבנין בשנה קלנדארית כלשהי יהיה בסך 9 מליון ש"ח או פחות, יעודכן התשלום הקבוע לסך 3.15 מליון ש"ח.

בנוסף לכך, במידה והרווח התפעולי מניהול המלון יעלה בתקופת הניהול על הסך של 3.25 מליון ש"ח, יהיו זכאים הבעלים בנוסף לתשלום הקבוע, ל-25% מהרווח התפעולי העודף מעל הסכום הקובע.

תקופת הניהול על-פי הסכם זה תהא ל-3 שנים, החל מיום 1 באוקטובר, 2008. לגבי התקופה שבין תום תקופת ההסכם ועד לכניסת תוספת זו לתוקף, יחושב חלק הבעלים ברווח על-פי מנגנון המצויין בתוספת החמישית.

2. ביום 14 באפריל, 1998 חתמה החברה על הסכם ניהול עם חברת מלונות נצרת החדשים 2000 בע"מ (להלן - מלונות נצרת), שהינה חברה מאוחדת של החברה באיחוד יחסי (33%), לפיו תנהל החברה מלון בן 226 חדרים הנמצא ברחוב פאולוס השישי בנצרת, אשר נמצא בבעלות השותפים.

הסכם הניהול קובע:

1) תקופת תפעול המלון ע"י החברה הינה למשך 25 שנים רצופות החל ממועד התחלת התפעול.

2) לחברה אופציה בלתי חוזרת להארכת תקופת החוזה לתקופה נוספת של 25 שנים מיום סיום תקופת החוזה.

3) במשך תקופת החוזה והמשך תקופת האופציה, באם תמומש, ישלמו השותפים לחברה, אחת לחודש דמי ניהול חודשיים שיהוו 5% מהמחזור הכספי של המלון.

4) עבור כל שנה במשך תקופת החוזה ובמשך תקופת האופציה, באם תמומש, ישלמו השותפים לחברה, אחת לשנה דמי ניהול שנתיים בסכום השווה ל- 10% מהרווח התפעולי של המלון לאותה שנה.

5) היה ועל פי הדוח השנתי יתברר כי קיים הפסד תפעולי, יחול הפסד זה על השותפים בלבד, נוצר הפסד כאמור יעבירו השותפים לחברה את סכום הכסף הנדרש לשם כיסוי ההפסד התפעולי כאמור וכן סכום נוסף אשר יבטיח את פעילות המלון באופן שוטף מהרבעון הראשון של שנת התקציב הבאה.

באור 20: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

3. לעניין הסכם עם בעלי המותג הווארד ג'ונסון, ראה באור 22ד'.

4. מלון רימונים מרינה קלאב - אילת

ביום 6 באפריל, 2008, התקשרה החברה עם חברת דרלון בע"מ בהסכם לניהול מלון מרינה קלאב באילת, שהינו מלון בן 133 חדרים לתקופה של חמש שנים.

תקופת הניהול החלה ביום 15 לחודש מאי, 2008 ותסתיים ביום 31 לחודש מאי, 2013, בכפוף להוראות הסכם הניהול לגבי קיצורה. כמו כן, בתום תקופת הניהול היא תוארך באופן אוטומטי לשנה אחת בכל פעם (עד 15 שנים נוספות בסך הכל) בכפוף לזכותו של כל צד לסיים את הסכם הניהול בתום כל שנה כאמור.

הסכום שישולם על ידי החברה לחברת דרלון בע"מ בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע, וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מעבר לרווח שנקבע.

בחדש פברואר 2010 קיבלה החברה הודעה על מכירת מניות של חברה שהינה בעלת הזכויות במלון רימונים מרינה קלאב לצד ג' ועל הפסקת הסכם הניהול במאי, 2011.

5. ביום 1 בספטמבר, 2003 התקשרה חברה בת בהסכם לשכירת 70 חניות לתקופה של 67 שנה בתמורה לתשלומי החובה.

6. חברה בת, מלון נפטון בע"מ התקשרה בהסכם שכירות בלתי מוגנת לתקופה בת 12 שנה לשכירת מקרקעין בדמי שכירות שנתיים בסך של 100 אלפי דולר לשנה.

7. זכויות חכירה מהוונות של קרקע ממינהל מקרקעי ישראל

לחברה זכויות חכירה מהוונות של קרקע ממינהל מקרקעי ישראל על שטח של כ- 26,000 מ"ר באילת, טבריה ונווה אטיב עליו ממוקמים מבני הקבוצה.

8. מלון שלום בירושלים

ביום 3 בנובמבר, 2009 התקשרה החברה עם מלונות שלום בע"מ ועם חברה בת שלה בהסכם לניהול מלון שלום בירושלים, שהינו מלון בן 288 חדרים, לתקופה של 10 שנים.

תקופת הניהול תחל ביום 1 בינואר, 2010 ותסתיים ביום 31 בדצמבר, 2019, בכפוף להוראות ההסכם לגבי קיצורה על ידי כל אחד מהצדדים.

החברה תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגובה שיעור מסוים מהמחזור הכולל של המלון, כהגדרתו בהסכם הניהול, ובנוסף תהא זכאית, בכפוף לעמידה ביעדי רווח שנקבעו, לדמי תמריץ נוספים, בשיעורים מוסכמים (באופן מדורג) מתוך הרווח התפעולי השנתי של המלון.

באור 20: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

9. מלון סנטרל פארק אילת

ביום 7 במרס, 2010 התקשרה החברה עם חברת אין און דה פארק בע"מ בהסכם לניהול מלון סנטרל פארק באילת, שהינו מלון בן 170 חדרים, לתקופה של 6 שנים.

תקופת הניהול החלה ביום 10 לחודש מרס 2010, ותסתיים ביום 9 לחודש מרס, 2016 בכפוף להוראות ההסכם לגבי קיצורה.

הסכום שישולם על ידי החברה לחברת אין און דה פארק 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.

10. 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.

11. 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.

12. לעניין עסקה של חברת מלון נפטון בע"מ עם שוכר משנה בחזית המסחרית באילת, ראה באור 9'.

באור 20: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

13. הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה

ביום 15 במרס, 2010 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה של מנכ"ל החברה, לפיו יעמוד השכר החודשי ברוטו של מנכ"ל החברה על 50 אלפי ש"ח והעלות הכוללת של העסקתו לא תעלה על 90 אלפי ש"ח לחודש. כמו כן נקבע מנגנון תמריצים לשנים 2010-2011.

מנכ"ל החברה הסב את ההסכם להסכם ניהול באמצעות חברה כך שתשמר אותה עלות לחברה.

ד. שעבודים

1. שעבוד בגין מענקי השקעה

מענקי ההשקעה ממדינת ישראל שנתקבלו לידי חברות בנות מלונאיות (ראה באור 10) במסגרת החוק לעידוד השקעות הון - 1959, מובטחים בשעבודים קבועים ושוטפים על כלל הנכסים, על המכונות, הכלים, המכשירים, המתקנים ונכסי דלא נידי וזכויות הביטוח.

יתרת מענקי ההשקעה המופחתת ליום 31 בדצמבר, 2010 הינה 23,033 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2009 - 23,723 אלפי ש"ח).

מענקי ההשקעה מותנים במילוי תנאים מסויימים ולדעת ההנהלה עומדות החברות המאוחדות בתנאי האישור. במידה שלא תעמודנה בתנאים הנדרשים יהא עליהן להחזיר את סכומי המענק בצרוף ריבית פיגורים.

2. שעבודים בגין אשראי שקיבלה החברה

יתרות ההתחייבויות המובטחות בשעבודים ליום המאזן הן כדלקמן:

31 בדצמבר 2010		<u>אלפי ש"ח</u>	
48,441	(א)	הלוואות מבנק לאומי	
2,543	(ב)	הלוואה מבנק דיסקונט	
106,358	(ג)	הלוואה מבנק הפועלים	
<u>157,342</u>			

(א) להבטחת ההתחייבות הנ"ל רשמו חברות מאוחדות משכנתא מדרגה ראשונה על קרקע, בתי מלון, מבנים, הון מניות והחברה האם נתנה ערבות על סך 12,000 אלפי ש"ח.

(ב) להבטחת ההתחייבות הנ"ל נתנה החברה האם לבנק ערבות בסך 2,543 אלפי ש"ח. סך של 188 אלפי ש"ח מתוך הלוואה הינה הלוואה בערבות מדינה.

באור 20: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ד. שעבודים (המשך)

2. שעבודים בגין אשראי שקיבלה החברה (המשך)

ג) להבטחת ההתחייבויות הנ"ל:

1. שעבדה החברה בשעבוד קבוע וצף על כל הזכויות, כולל תקבולי כרטיסי אשראי בשני חשבונות בנק השייכים לפעילות חדשה שרכשה החברה.
2. נתנה החברה התחייבות נוספת לבנק המגבילה את יכולתה לשעבד את נכסיה הקיימים (שעבוד שלילי), כך שהחברה לא תוכל לשעבד את נכסיה הקיימים ללא הסכמת הבנק. עם זאת, החברה תוכל לשעבד נכסים קבועים חדשים שיירכשו על ידה ו/או הסכמי ניהול חדשים.
3. שעבדה החברה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את הון המניות המונפק והנפרע, זכויות על קרקע ומבנים, דמי שכירות, תקבולי כרטיסי אשראי וחשבונות בנק ופקדונות של חברה מאוחדת, שעבוד צף על כל נכסי החברה המאוחדת.
4. נתנה ערבות של החברה האם על סך של 101,357 אלפי ש"ח.

ד) החברה פועלת להסרת שעבוד בגין התחייבות שנתנה לבנק ואשר הסתיימה ברבעון האחרון של שנת 2010.

3. שעבוד מקרקעין

על-פי הסכם מכר מיום 31 בדצמבר, 2003 נרשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת צד שלישי על כל זכויות החכירה המהוונות של מלון נפטון בע"מ במקרקעין באילת, הידועים כ"מלון סנפיר".

4. שעבוד בגין חכירת מחשבים

על-פי הסכם חכירה עם ספק של מחשבים, שעבדה החברה את המחשבים הנ"ל לספק.

ה. אמות מידה פיננסיות

לעניין אמות מידה פיננסיות והתחייבויות החברה לבנקים, ראה באור 15ג-ד' לעיל ובאור 21ד' להלן.

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר, 2009		31 בדצמבר, 2010	
מונפק	רשום	מונפק	רשום
ונפרע		ונפרע	
אלפי ש"ח			
22,803	60,000	22,803	60,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

באור 21: - הון (המשך)

ב. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברות מאוחדות

החזקות החברה וחברות מאוחדות במניות החברה הינן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2009	2010	
		<u>מניות</u>
1.6	1.6	שיעור מההון המונפק (ב- %)
970	970	עלות (באלפי ש"ח)

ג. קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון העצמי, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן הקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן הוצג בסעיף נפרד בהון העצמי "קרן הון בגין בעלי שליטה".

ד. מגבלה על חלוקת דיבידנד

מכח הסכם הלוואה בין החברה לבין בנק לאומי החברה אינה יכולה לחלק דיבידנד ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש. הסכם הלוואה מסתיים בחודש מרס 2013. כמו כן בגין הלוואות בערבות המדינה, שקיבלה החברה מבנק הפועלים, החברה אינה יכולה לחלק דיבידנד עד לחודש מרס 2012.

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
18,409	20,124	25,746
41,785	43,359	50,954
3,908	4,027	4,968
1,829	1,968	2,202
3,029	3,194	3,605
9,203	8,656	9,713
4,833	5,238	6,339
1,639	2,152	2,437
3,462	5,372	9,022
<u>88,097</u>	<u>94,090</u>	<u>114,986</u>

א. עלויות הפעלת בתי מלון

תצרוכת מזון ומשקאות  
משכורות והוצאות נלוות  
הוצאות תפעול חדרים ואחרות  
הוצאות תפעול מסעדות  
תיקונים ואחזקה  
חשמל, דלק ומים  
מסים עירוניים וביטוח  
בידור אומנים  
דמי ניהול לבעלי מלון [באור ג'20(1), (4) ו-9]

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
<b>ב. הוצאות מכירה ושיווק</b>			
1,462	1,475	2,106	פרסום
153	241	340	קידום מכירות
87	118	141	אחר
<u>1,702</u>	<u>1,834</u>	<u>2,587</u>	
<b>ג. הוצאות הנהלה וכלליות</b>			
5,539	5,909	7,638	משכורות והוצאות נלוות
201	213	220	שכר דירה, תיקונים ואחזקה
898	960	1,070	הוצאות נסיעה ואש"ל
1,228	1,081	1,260	משפטיות, ייעוץ וביקורת
727	765	1,017	עמלות כרטיסי אשראי
387	351	495	דמי חבר ורשיונות
19	23	46	ספרות מקצועית והשתלמויות
3	(108)	37	חובות מסופקים ואבודים
1,047	991	1,169	טלפון, דואר ומשלוחים
1,176	1,241	1,502	אחזקת רכב
748	893	796	שכר דירקטורים
1,412	1,427	1,561	משרדיות, הדפסות ומחשב
1,106	830	1,134	אחרות
<u>14,491</u>	<u>14,576</u>	<u>17,945</u>	
(717)	(983)	(1,002)	פחות: השתתפות חברה מנוהלת בהוצאות החברה
<u>13,774</u>	<u>13,593</u>	<u>16,943</u>	

**ד. הכנסות אחרות**

בשנת 1997 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי המותג הווארד ג'ונסון (להלן - HJ), לפיו מונתה החברה כזכיון הראשי של HJ בישראל. ביום 7 בפברואר, 2001 הודיעה החברה ל- HJ כי מלונותיה חדלו לפעול תחת שם המותג שלה ועל-פי התיקון להסכם רשמה החברה באותו מועד בספריה הפרשה בסך 575 אלפי דולר.

בהתאם להערכת הנהלת החברה ובהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים אין עוד צורך ברישום הפרשה כאמור. לפיכך, ביטלה החברה ברבעון השלישי את הפרשה ורשמה הכנסות אחרות בסך כ-2,185 אלפי ש"ח.

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

ה. הכנסות (הוצאות) מימון

הכנסות מימון

-	-	114
135	49	81
29	26	545
<u>164</u>	<u>75</u>	<u>740</u>

הכנסות ריבית ושערוך ניירות ערך  
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים  
הפרשי שער בגין יתרות מט"ח ואחרים

הוצאות מימון

2,421	786	1,164
19,921	19,056	16,726
2,034	(944)	-
273	249	245
<u>24,649</u>	<u>19,147</u>	<u>18,135</u>

בגין אשראי לזמן קצר  
ריבית והצמדה על הלוואות לזמן ארוך  
בגין עסקת הגנה על המדד  
הפחתת הוצאות גיוס הון וניכיון הלוואות

באור 23: - רווח (הפסד) למניה

להלן נתוני ההפסד והערך הנקוב של הון המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח (הפסד) למניה.

כמות מניות משוקללת בחישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה	רווח נקי (הפסד) בסיסי באלפי ש"ח
---	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010:

<u>(* 22,429)</u>	<u>16,372</u>
-------------------	---------------

כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009:

<u>(* 22,429)</u>	<u>4,160</u>
-------------------	--------------

כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008:

<u>(* 22,429)</u>	<u>(6,524)</u>
-------------------	----------------

כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה

(\* בניכוי 374 אלפי מניות המוחזקות על ידי חברה מאוחדת.

באור 24: - מגזרי פעילות

א. 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.

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.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בבאור 24.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

נכסי המגזר לא כוללים מסים נדחים, הלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

התחייבויות המגזר לא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

השקעות הוניות כוללות רכישות רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה.

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

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ			נכסים להשכרה			מלונאות			
2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	
אלפי ש"ח									
133,857	140,143	168,263	4,673	5,065	5,098	129,184	135,078	163,165	הכנסות
45,760	46,053	53,277	4,528	4,921	4,954	41,232	41,132	48,323	רווח גולמי
17,961	23,232	31,582	6,082	12,170	18,354	11,879	11,062	13,228	תוצאות המגזר
-	-	2,185							הכנסות אחרות
(24,485)	(19,072)	(17,395)							הוצאות מימון, נטו
(6,524)	4,160	16,372							רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-							מסים על הכנסה
(6,524)	4,160	16,372							רווח (הפסד)
288,296	291,238	339,770	43,237	50,521	73,850	245,059	240,717	265,920	נכסי המגזר לסוף השנה
260,890	259,672	291,832	450	328	328	260,440	259,344	291,504	התחייבויות המגזר לסוף השנה
5,395	7,438	9,108	46	31	40	5,349	7,407	9,068	השקעות הוניות לשנה
13,877	14,643	15,565	-	-	-	13,877	14,643	15,565	פחת והפחתות לשנה

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2010

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	חברות בשליטה משותפת	בעל שליטה (החברה האם)	
אלפי ש"ח				
336	11	-	17	לקוחות הלוואות וחובות לזמן ארוך (ראה באור 7)
-	-	1,245	-	ספקים זכאים
21	107	-	-	הלוואות לזמן ארוך (ראה באור 16)
1,570	-	-	-	
-	-	-	49,131	

ליום 31 בדצמבר, 2009

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	חברות בשליטה משותפת	בעל שליטה (החברה האם)	
אלפי ש"ח				
299	3	-	8	לקוחות הלוואות וחובות לזמן ארוך (ראה באור 7)
-	-	1,889	-	ספקים זכאים
20	-	-	-	הלוואות לזמן ארוך (ראה באור 16)
856	-	-	-	
-	-	-	45,749	

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
1,529	1,633	1,974
208	254	225
2,338	3,299	3,553
1,968	2,179	2,340
2	2	2
6	7	6
8	9	8

שכר ונלוות למועסקים בחברה או מטעמה (\*) (\*\*)

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

דמי ניהול ושכר דירה לחברה קשורה

ריבית לחברה אם

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות צדדים קשורים ובעלי העניין המועסקים בחברה או מטעמה

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

(\*) משמשים כאנשי מפתח ניהוליים.

(\*\*) לעניין שינוי הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה ראה באור 20ג(13).

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אלפי ש"ח		בעל שליטה (החברה האם)	
	אנשי מפתח ניהוליים	חברות באיחוד יחסי		
81	-	-	17	אירוח מחברות קשורות
-	11	-	39	אירוח מבעלי עניין
(302)	-	-	-	הוצאות פרסום
-	-	1,845	-	ריבית
-	-	1,002	-	השתתפות בהוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אלפי ש"ח		בעל שליטה (החברה האם)	
	אנשי מפתח ניהוליים	חברות באיחוד יחסי		
41	-	-	-	אירוח מחברות קשורות
-	3	-	34	אירוח מבעלי עניין
(303)	-	-	-	הוצאות פרסום
-	-	1,425	-	ריבית
-	-	983	-	השתתפות בהוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אלפי ש"ח		בעל שליטה (החברה האם)	
	אנשי מפתח ניהוליים	חברות באיחוד יחסי		
21	-	-	59	אירוח מחברות קשורות
3	-	-	37	אירוח מבעלי עניין
(313)	-	-	-	הוצאות פרסום
-	-	1,282	-	ריבית
-	-	717	-	השתתפות בהוצאות

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הכנסות והוצאות מצדדים קשורים ומבעלי עניין

תנאי העסקאות עם צדדים קשורים

הקניות והמכירות מצדדים קשורים מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית ויישובן יעשה במזומן. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010 החברה לא רשמה כל הפרשה לחובות מסופקים בגין סכומים לקבל מצדדים קשורים.

באור 26: - אירועים לאחר תאריך המאזן

(א) לעניין עסקה של חברת מלון נפטון בע"מ עם שוכר משנה בחזית המסחרית באילת, ראה באור 9' לעיל.

(ב) לעניין הסכמי ניהול של מלון חמי טבריה בע"מ ומלון רויאל ים המלח, ראה באורים 20'ג(10)-(11) לעיל.

-----

F:\W2000\w2000\52063\m\10\C12-IFRS.docx

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2010

לכבוד  
בעלי המניות של חברת מלונות הכשרת הישוב בע"מ  
רמת-גן

א.ג.ג.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה.

## דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ב' בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
583	1,289	ב'	מזומנים ושווי מזומנים
2,962	6,396		לקוחות
933	6,978		חייבים ויתרות חובה
61	118		מלאי מזון ומשקאות
<u>4,539</u>	<u>14,781</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
36,083	38,416		פקדון משועבד בבנק לזמן ארוך
555	-	ו(1)	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
123,203	140,788		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
2,331	2,988		רכוש קבוע, נטו
411	483		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>162,583</u>	<u>182,675</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>167,122</u>	<u>197,456</u>		

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
7,968	21,578	ד'	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,780	7,315		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,664	7,777		זכאים ויתרות זכות
<u>20,412</u>	<u>36,670</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
69,112	63,181	ו'(1)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
45,749	49,131		הלוואה מחברה אם
-	212		הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות
283	324		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>115,144</u>	<u>112,848</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
51,199	51,199		הון מניות
52,994	52,994		פרמיה על מניות
(970)	(970)		מניות אוצר
3,559	3,559		קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
39,634	39,634		קרנות הון אחרות
<u>(114,850)</u>	<u>(98,478)</u>		יתרת הפסד
<u>31,566</u>	<u>47,938</u>		סה"כ הון
<u><u>167,122</u></u>	<u><u>197,456</u></u>		

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

22 במרס, 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			מידע נוסף	
2008	2009	2010		
אלפי ש"ח				
22,793	28,742	47,387		הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(18,760)	(25,482)	(40,466)		עלויות הפעלת בתי מלון
4,033	3,260	6,921		רווח גולמי
(1,410)	(1,420)	(2,145)		הוצאות מכירה ושיווק
(10,550)	(10,855)	(13,633)		הוצאות הנהלה וכלליות
10,244	10,590	13,951	(2) ו'	דמי ניהול מחברות בנות
(431)	(768)	(987)		הוצאות פחת
1,886	807	4,107		רווח תפעולי
-	-	2,185	יא'	הכנסות אחרות
2,500	2,492	2,741		הכנסות מימון
(13,125)	(9,231)	(9,097)		הוצאות מימון
348	(359)	(1,151)	(2) ו'	הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(8,391)	(6,291)	(1,215)		הפסד לפני רווח מחברות מוחזקות לרבות ירידת ערך מוניטין
1,867	10,451	17,587		רווח מחברות מוחזקות לרבות ירידת ערך מוניטין
(6,524)	4,160	16,372		רווח נקי (הפסד)
-	-	-		סה"כ רווח כולל אחר
(6,524)	4,160	16,372		סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(6,524)	4,160	16,372
---------	-------	--------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

431	768	987
10,505	7,316	6,448
(1,867)	(10,451)	(17,587)
124	(258)	41
9,193	(2,625)	(10,111)

פחת והפחתות  
הוצאות מימון, נטו  
רווח בגין חברות מוחזקות  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות של החברה:

(1,547)	(71)	(3,434)
(247)	242	(6,045)
(41)	1	(57)
1,414	317	3,535
3,671	(150)	(887)
3,250	339	(6,888)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(6,754)	(3,743)	(3,342)
1	1	2

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה

(6,753)	(3,742)	(3,340)
---------	---------	---------

(834)	(1,868)	(3,967)
-------	---------	---------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>		
(1,083)	(1,264)	(1,349)
(291)	(237)	(367)
(7,699)	12,497	769
(3,000)	(1,861)	(139)
רכישת רכוש קבוע		
רכישת נכסים בלתי מוחשיים		
גביית (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו		
הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה		
(12,073)	9,135	(1,086)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>		
20,818	-	-
(8,594)	(8,330)	(8,022)
7	(7)	13,781
קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך		
פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה		
12,231	(8,337)	5,759
(676)	(1,070)	706
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>		
2,329	1,653	583
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>		
1,653	583	1,289
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>		
<u>(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה</u>		
29,595	-	-
הפיכת אשראי לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך		

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

א. ליום 31 בדצמבר, 2010 לחברה ולחברות מוחזקות על ידה במאוחד הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-159 מליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-49 מליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כ-119 מליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.

לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009 לחברה ולחברות מוחזקות על ידה במאוחד גרעון בהון החוזר של כ-40,646 אלפי ש"ח וכ-27,748 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יצוין כי לאחר תאריך המאזן נפרעה ההתחייבות אשר הוצגה לזמן קצר, בגין הסכם עם שוכר בסך 9,900 אלפי ש"ח (ראה באור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים), באמצעות לקיחת הלוואה לזמן ארוך מהבנק.

החברה והחברות המוחזקות על ידה במאוחד רשמו בשנים 2008, 2009 ו-2010 שיפור ברווח לאחר מס וברווח התפעולי וכן הציגו בשנים אלו תזרים מזומן חיובי כדלקמן:

1. בשנים 2010 ו-2009 נרשם רווח בסך של 16,372 אלפי ש"ח, ובסך של 4,160 אלפי ש"ח בהתאמה, לעומת הפסד בשנת 2008 בסך של 6,524 אלפי ש"ח.

2. בשנים 2010, 2009 ו-2008 נרשם רווח תפעולי בסך של 31,582 אלפי ש"ח, בסך של 23,232 אלפי ש"ח ובסך של 17,961 אלפי ש"ח, בהתאמה. הרווח התפעולי כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 13,400 אלפי ש"ח, 7,249 אלפי ש"ח ו-1,554 אלפי ש"ח בשנים 2010, 2009 ו-2008 בהתאמה.

3. תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת הסתכם בשנים 2010, 2009 ו-2008 בסך של 18,211 אלפי ש"ח, בסך של 21,697 אלפי ש"ח ובסך של 14,578 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2010

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ (בעיקר דולר ארה"ב)	
1,289	1,144	145	מזומנים

31 בדצמבר, 2009

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ (בעיקר דולר ארה"ב)	
583	527	56	מזומנים

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

לחברה נכסים פיננסיים המורכבים בעיקרם מחייבים ויתרות חובה שמועד מימושם החזוי הינו עד שנה אשר ברובם אינם צמודים.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
127	127	הפרשה לתביעות משפטיות
2,724	-	הפרשה בגין הפסקת שימוש במותג
1,508	2,065	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
1,506	990	הכנסות מראש
38	301	מוסדות
425	414	ריבית לשלם
392	625	עמלות לסוכנים
851	1,567	שכר דירה לחברה קשורה
1,093	1,688	זכאים ויתרות זכות אחרים
<u>8,664</u>	<u>7,777</u>	

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות דוחות יומיים, תחזיות ותקציבים חודשיים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים.

31 בדצמבר, 2010

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
95,215	11,510	2,564	2,673	43,670	10,288	24,510	הלוואות מתאידיים בנקאיים
7,315	-	-	-	-	-	7,315	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,777	-	-	-	-	-	7,777	זכאים
49,131	-	-	-	-	49,131	-	הלוואה מבעל שליטה
<u>159,438</u>	<u>11,510</u>	<u>2,564</u>	<u>2,673</u>	<u>43,670</u>	<u>59,419</u>	<u>39,602</u>	

31 בדצמבר, 2009

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
84,076	12,059	2,291	39,866	9,263	9,884	10,713	הלוואות מתאידיים בנקאיים
3,780	-	-	-	-	-	3,780	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,664	-	-	-	-	-	8,664	זכאים
48,036	-	-	-	-	48,036	-	הלוואה מבעל שליטה
<u>144,556</u>	<u>12,059</u>	<u>2,291</u>	<u>39,866</u>	<u>9,263</u>	<u>57,920</u>	<u>23,157</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39

הלוואות מתאגידים בנקאיים

סה"כ	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
	ללא הצמדה אלפי ש"ח	ללא הצמדה אלפי ש"ח
74,779	-	74,779

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

החברה וחלק מהחברות המאוחדות שהינן בתי מלון מגישות לשלטונות המס דוח מאוחד על הכנסותיהן לצורכי מס, וזאת בהתאם לחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל הינו כדלקמן: שנת 2007 - 29%, שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 - 25%. מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר, 2003, וזאת במקום שיעור המס הרגיל. בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס חברות ושיעור מס רווח הון ריאלי בישראל החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

לשינוי כאמור אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

### 3. שומות מס המיוחסות לחברה

#### שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 1997, אולם השומות של החברה לשנות המס עד וכולל 2006 נחשבות כסופיות.

### ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

#### 1. יתרות עם חברות מוחזקות

##### הרכב

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
(78,231)	(78,198)
78,786	77,986
555	(212)

הלוואות לחברות מוחזקות  
הלוואות מחברות מוחזקות

#### 2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
348	(359)	(1,151)
10,244	10,590	13,951

ריבית

דמי ניהול

#### 3. התקשרויות

לחברה הסכם דמי ניהול עם חברות הבנות על-פיו משלמות החברות המוחזקות 9% מהכנסותיהן המלונאיות לחברה בגין שירותי הניהול הניתנים להן, למעט חברת מלון נפטון בע"מ שדמי הניהול השנתיים מחושבים על פי אמות מידה פיננסיים עם הבנק.

חברה באיחוד יחסי משלמת 5% מהכנסות המלונאיות ו-10% מהרווח התפעולי של המלון בכל שנה.

ז. אי עמידה בכללי השימור בבורסה לניירות ערך

ביום 3 בפברואר, 2010 קיבלה החברה פנייה מהבורסה לניירות ערך כי סמוך לתום הרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר, 2009 היא אינה עומדת בכללי השימור של הבורסה, מכיוון ששיעור החזקות הציבור נמוך מ-15%. ביום 15 ביולי, 2010 קיבלה החברה מכתב עדכון מהבורסה לניירות ערך כי על פי בדיקה שנערכה ליום 30 ביוני, 2010 וליום 14 ביולי, 2010 שיעור החזקות הציבור גבוה מ-15% ולכן החברה עומדת בכללי השימור של הבורסה.

ח. מלון סנטרל פארק אילת

ביום 7 במרס, 2010 התקשרה החברה עם חברת אין און דה פארק בע"מ בהסכם לניהול מלון סנטרל פארק באילת, שהינו מלון בן 170 חדרים, לתקופה של 6 שנים.

תקופת הניהול החלה ביום 10 לחודש מרס 2010, ותסתיים ביום 9 לחודש מרס, 2016 בכפוף להוראות ההסכם לגבי קיצורה.

הסכום שישולם על ידי החברה לחברת אין און דה פארק 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.

ט. מלון רימונים מרינה קלאב - אילת

ביום 6 באפריל, 2008, התקשרה החברה עם חברת דרלון בע"מ בהסכם לניהול מלון מרינה קלאב באילת, שהינו מלון בן 133 חדרים לתקופה של חמש שנים.

תקופת הניהול החלה ביום 15 לחודש מאי, 2008 ותסתיים ביום 31 לחודש מאי, 2013, בכפוף להוראות הסכם הניהול לגבי קיצורה. כמו כן, בתום תקופת הניהול היא תוארך באופן אוטומטי לשנה אחת בכל פעם (עד 15 שנים נוספות בסך הכל) בכפוף לזכותו של כל צד לסיים את הסכם הניהול בתום כל שנה כאמור.

הסכום שישולם על ידי החברה לחברת דרלון בע"מ בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע, וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מעבר לרווח שנקבע.

בחודש פברואר 2010 קיבלה החברה הודעה על מכירת מניות של חברה שהינה בעלת הזכויות במלון רימונים מרינה קלאב לצד ג' ועל הפסקת הסכם הניהול במאי, 2011.

י. הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה

ביום 15 במרס, 2010 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה של מנכ"ל החברה, לפיו יעמוד השכר החודשי ברוטו של מנכ"ל החברה על 50 אלפי ש"ח והעלות הכוללת של העסקתו לא תעלה על 90 אלפי ש"ח לחודש. כמו כן נקבע מנגנון תמריצים לשנים 2010-2011.

מנכ"ל החברה הסב את ההסכם להסכם ניהול באמצעות חברה כך שתשמר אותה עלות לחברה.

יא. הכנסות אחרות

בשנת 1997 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי המותג הווארד ג'ונסון (להלן - HJ), לפיו מונתה החברה כזכייין הראשי של HJ בישראל. ביום 7 בפברואר, 2001 הודיעה החברה ל- HJ כי מלונותיה חדלו לפעול תחת שם המותג שלה ועל-פי התיקון להסכם רשמה החברה באותו מועד בספריה הפרשה בסך 575 אלפי דולר.

בהתאם להערכת הנהלת החברה ובהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים פקעה ברבעון השלישי של שנת הדוח זכותם של בעלי המותג לקבל סכום זה. לפיכך, ביטלה החברה ברבעון השלישי את ההפרשה ורשמה הכנסות אחרות בסך כ-2,185 אלפי ש"ח.

יב. אירועים לאחר תאריך המאזן1. 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.

2. מלון רויאל ים המלח

ביום 23 בנובמבר, 2010 התקשרה החברה עם דנים השקעות בע"מ בהסכם לניהול מלון רויאל בים 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.

-----

## חלק ד' - פרטים נוספים

**תקנה 10א': תמצית דו"חות רווח והפסד רבעונים**  
להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות בשנת 2010 ובכל אחד מהרבעונים (הנתונים באלפי ש"ח):

רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	שנת 2010	פירוט
<b>הכנסות</b>					
28,250	43,841	54,526	41,646	168,263	מהפעלה ומניהול בתי מלון
<b>בניכוי</b>					
22,240	29,912	32,984	29,850	114,986	עלויות והוצאות הפעלת בתי מלון
<b>6,010</b>	<b>13,929</b>	<b>21,542</b>	<b>11,796</b>	<b>53,277</b>	רווח גולמי
-	-	-	13,400	13,400	עליית ערך נדל"ן להשקעה
4,212	4,596	5,313	5,409	19,530	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
3,675	3,922	3,947	4,021	15,565	הוצאות פחת
<b>(1,877)</b>	<b>5,411</b>	<b>12,282</b>	<b>15,766</b>	<b>31,582</b>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
-	-	2,185	0	2,185	הכנסות אחרות
585	5,792	6,022	4,996	17,395	הוצאות מימון, נטו
<b>(2,462)</b>	<b>(381)</b>	<b>8,445</b>	<b>10,770</b>	<b>16,372</b>	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
<b>(2,462)</b>	<b>(381)</b>	<b>8,445</b>	<b>10,770</b>	<b>16,372</b>	רווח (הפסד) נקי לתקופה

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף**  
לא רלבנטי.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן**

**א. רשימת השקעות בחברות בת ליום 31 בדצמבר, 2010**

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע"ג (באלפי ש"ח)	עלות השקעה מדווחת*	ערך בדוח כספי נפרד	שיעור ההחזקה בנייר הערך, בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים
<b>באלפי ש"ח</b>						
מלון נפטון בע"מ	רגילה	5,000,000	5,000	138,068	139,351	100%
החברה לפיתוח טבריה בע"מ	רגילה	42,986,062	430	29,203	29,203	99.98%
הכשרת הישוב מוטלים (1995) בע"מ	רגילה	12,499	13	(10,738)	(10,738)	100%
מלונות הכשרת הישוב זכיונות בע"מ	רגילה	199	0.2	(1,296)	(1,296)	100%

\* לא כולל הלוואות ושטרי הון

**ב. פרוט שטרי הון לחברות הבת ומחברות הבת**

1. החברה הנפיקה שטרי הון לחברות הבאות: (הנתונים באלפי ש"ח)

<b>31.12.09</b>	<b>31.12.10</b>	
51,020	51,020	מלון נפטון בע"מ
<u>51,020</u>	<u>51,020</u>	סך הכל:

2. חברות הבת הבאות הנפיקו לחברה שטרי הון כדלקמן:

<b>31.12.09</b>	<b>31.12.10</b>	
73,700	73,700	מלון נפטון בע"מ
8,495	8,495	הכשרת הישוב מוטלים (1995) בע"מ
<u>82,195</u>	<u>82,195</u>	סך הכל:

**ג. פרוט הלוואות לחברות הבת ולחברות קשורות והלוואות מחברות הבת**

1. בין החברה לחברות הבת וחברות קשורות שלה קיימים חשבונות שוטפים הצמודים למדד ואינם נושאים ריבית שיתרותיהן מפורטות להלן:

<u>31.12.09</u>	<u>31.12.10</u>	
(104,823)	(104,823)	מלון נפטון בע"מ
14,784	14,784	חברה לפיתוח טבריה בע"מ
1,295	1,295	מלונות הכשרת הישוב זכיונות בע"מ
2,833	2,833	מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ
9,546	9,546	הכשרת היישוב מוטלים (1995) בע"מ
<u>(76,365)</u>	<u>(76,365)</u>	סך הכל:

2. בין החברה לבין החברה הבת, החברה לפיתוח טבריה בע"מ, הוסדרו תנאי הלוואה שניתנה מהחברה לחברה הבת, באופן שההלוואה, בסך של 29,919 אלפי ש"ח, תהא צמודה במלואה למדד ולא תישא ריבית. לא נתקבלו בטחונות להלוואה ולא נקבעו מועדים לפירעונה, אולם סוכם בין הצדדים כי ההלוואה תפרע לא לפני חודש דצמבר, 2011.

3. החברה הלוותה למלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ, במועדים שונים, סכומים שונים אשר יתרתם ליום 31.12.2010 - 17,193 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור 5.75% משנת ההפעלה השלישית, טרם נקבע מועד החזר.

**ד. הפרש מקורי**

<u>יתרה ליום</u>	<u>31.12.09</u>	<u>31.12.10</u>	
427	412		יתרה לתחילת שנה
<u>15</u>	<u>15</u>		גריעות בשנת הדוח בגין חברה מאוחדת שנמכרה
<u>412</u>	<u>397</u>		יתרה לסוף שנה

**ה. רשימת השקעות בחברות קשורות ליום 31 בדצמבר, 2010**

שיעור ההחזקה				ערך מאזני מדוח	עלות השקעה מדווחת	סה"כ ע"נ (בש"ח)	סוג מניה	שם החברה
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	בנייר הערך	באלפי ש"ח				
33%	33%	33%	33%	(39,287)	(38,955)	18	רגילה	מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ
						2	הנהלה	

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדוח**

**א. רשימת שינויים בהשקעות בחברות בת בשנת 2010**

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג מניה	סה"כ ע"נ בש"ח	עלות
				(באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-

**ב. רשימת שינויים בהשקעות בחברות קשורות בתקופת הדו"ח**

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג מניה	סה"כ ע"נ	עלות (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-

**תקנה 13: הכנסות של חברות בנות (המוחזקות ישירות) ובחברות קשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן**

**א. הכנסות בחברות בת (הנתונים באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
	לפני מס	אחרי מס			
מלון נפטון בע"מ	16,990	11,154	-	-	-
חברה לפיתוח טבריה בע"מ	2,681	2,641	-	-	-
הכשרת הישוב מוטלים (1995) בע"מ	(541)	(579)	-	-	-
מלונות הכשרת הישוב זכיונות בע"מ	(1)	(1)	-	-	-

**ב. הכנסות בחברות קשורות (הנתונים באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
	לפני מס	אחרי מס			
מלונות נצרת החדשים שנת 2000 (1997) בע"מ	(195)	(195)	-	-	-

**תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד**  
מתן הלוואות אינו מעיסוקי העיקריים של התאגיד.

**תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר**  
אירעו הפסקות מסחר קצובות במועדים בהם פורסמו דוחות כספיים של החברה (15/3/2010, 27/5/2010 ו-26/8/2010).

**תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה**  
1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה (הנתונים הכספיים שלהלן הנם באלפי ש"ח והם משקפים עלות למעביד):

תגמולים אחרים				תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,412	-	-	-	-	-	-	-	-	(1) 365	1,047	-	מלאה	מנכ"ל	ראובן אלקס (א)
562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	562	-	לא מוגדר*	יו"ר דירקטוריון פעילה	סמדר נמרודי- רינות (ב)
561	-	-	-	-	-	-	-	-	(1) 80	481	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	ערן קויאטק (ג)
497	-	-	-	-	-	-	-	-	(1) 30	467	--	מלאה	מנהל מלון רימונים גלי כנרת	תדהר מרחבי (ד)
469	-	-	-	-	-	-	-	-	(1) 41	428	-	מלאה	מנהל אזורי ומנהל מלון רימונים אילת	רני שטרית (ה)

\* בפועל- משרה מלאה (בנוסף על תפקידיה האחרים)

#### הערות

(1) המענקים האמורים שולמו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2011 בגין שנת 2010.

א. תנאי העסקתו של מר אלקס מוסדרים על פי הסכם העסקה מחודש אוקטובר, 2007. בנוסף לשכר החודשי זכאי מר אלקס לתנאים נלווים שאינם חורגים מהמקובל בהתחשב בתפקידו (רכב, תנאים סוציאליים, החזר הוצאות). תקופת ההודעה המוקדמת להפסקת עבודת המנכ"ל הנה בת שלושה חודשים. בנוסף, על פי הסכם ההעסקה זכאי מר אלקס למענק הצלחה בגין פעילות החברה. ביום 15 במרץ, 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה תיקון בהסכם העסקתו של מר אלקס, שעיקריו- עדכון השכר ל- 50,000 ש"ח, ברוטו (ולא יותר מ- 90,000 ש"ח עלות מעביד), מתן אפשרות להסבת ההסכם לחברה בבעלות המנכ"ל (שמומשה החל מינואר 2011), קביעת האירועים המזכים בהודעה מוקדמת של ששה חודשים וקביעת מנגנון הבונוסים לשנים 2010-2011. בגין 2010 זכאי מר אלקס למענק בסך של 365 אלפי ש"ח, כאשר מרכיבי הנוסחה הינם- שיעורים שונים מהרווח התפעולי העולה על 26,000 אלפי ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מתאריך 15/3/2010 (אסמכתא 2010-01-415341) ו- 25/3/2010 (אסמכתא 2010-01-430827).

ב. בחודש מאי 2001, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון מלונות הכשרה, את התקשרות החברה עם גב' סמדר נמרודי-רינות בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל. על-פי ההתקשרות האמורה, היתה זכאית גב' נמרודי-רינות לשכר בעלות מעביד של 10 אלפי דולר ארה"ב בחודש, בתוקף מחודש ינואר 2001. תקופת ההודעה המוקדמת להפסקת עבודתה הנה ששה חודשים. ביום 12/1/2010 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות של החברה את התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה, שתהא בתוקף למשך חמש שנים, לפיה תעמוד עלות העסקתה של גב' נמרודי-רינות על 45,000 ש"ח. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף נקבע כי גב' נמרודי תהא זכאית להסב את הסכם העסקתה לחברת ניהול, ללא שינוי בעלות הכוללת לחברה. כן אישרה האסיפה הכללית תשלום מענק בסך של 230,000 ש"ח ליו"ר הדירקטוריון. ראה דיווחים מידיים של החברה מתאריך 6/12/2009 (אסמכתא מס' 2009-01-309807) ו- 12/1/2010 (אסמכתא 2010-01-351777).

ג. תנאי העסקתו של מר קויאטק מוסדרים על פי הסכם העסקה מחודש אוקטובר, 2007. בנוסף לשכר החודשי, זכאי מר קויאטק לתנאים נלווים שאינם חורגים מהמקובל (רכב, תנאים סוציאליים). תקופת ההודעה המוקדמת להפסקת עבודתו של מר קויאטק הנה בת 60 ימים. לאחר תאריך המאזן אישר דירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר קויאטק לסך של 35,000 ש"ח, ברוטו. השכר יתעדכן בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ד. תנאי העסקתו של מר מרחבי מוסדרים על פי הסכם העסקה מחודש מאי, 2007 בינו לבין חברת בת, שהינה הבעלים של מלון "רימונים גלי כנרת". בנוסף לשכר החודשי זכאי מר מרחבי לתנאים נלווים (רכב, תנאים סוציאליים) ולתוספות שונות כמקובל בענף המלונאות. תקופת ההודעה המוקדמת להפסקת עבודתו של מר מרחבי הנה בת 60 ימים. על פי הסכם ההעסקה היה זכאי מר מרחבי למענק אחת לשנה בגין עמידה בתקציב. במהלך שנת 2010 עודכן שכרו הבסיסי של מר מרחבי ל- 29,100 ש"ח ברוטו.

ה. תנאי העסקתו של מר שטרית בשנת 2010 הוסדרו בהסכם העסקה מחודש אוגוסט, 2006 בינו לבין חברת בת, שהינה הבעלים של מלון "רימונים אילת". בנוסף לשכר החודשי זכאי מר שטרית לתנאים נלווים (רכב, תנאים סוציאליים) ולתוספות שונות כמקובל בענף המלונאות. תקופת ההודעה המוקדמת להפסקת עבודתו של מר שטרית הנה בת 30 ימים. על פי הסכם ההעסקה זכאי מר שטרית למענק בגין עמידה ביעדי תקציב המלון על בסיס חודשי. במהלך שנת 2010 עודכן שכרו הבסיסי של מר שטרית ל- 32,000 ש"ח ברוטו. לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם העסקה חדש בין החברה לבין מר שטרית, אשר החליף את הסכם ההעסקה הקודם, בקשר עם תפקידו החדש כמנהל מלון רויאל רימונים, לפיו שכרו הבסיסי עומד על 37,700 ש"ח, ברוטו.

2. להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי הענין בחברה, שאינו נמנה בסעיף 1 לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה: סך התשלום שקיבלו כל הדירקטורים בחברה (למעט גב' סמדר נמרודי-רינות) הנו 232,175 ש"ח.
3. התגמולים שניתנו לכל אחד מנושאי המשרה הבכירה או שהוא זכאי לו בקשר עם כהונתו והעסקתו בשנת 2010, כאמור בסעיף 1 לעיל, לאחר יום 31 בדצמבר, 2010 ועד למועד הגשת דוח זה, כלולים בסכומים המצוינים בטבלה בסעיף 1 לעיל.

#### תקנה 21א': בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה הנה חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב"). בעל השליטה בהכשרת הישוב הנו מר יעקב נמרודי.

#### תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר קבוצת מלונות התקשרה בהן בשנת 2010 ועד תאריך המאזן, או שהיא עדיין בתוקף.

#### 1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

זהות הצדדים לעסקה	מאפייני העסקה	מהות הענין האישי	מועד האישור	האורגן המאשר
החברה וי"ר הדירקטוריון, גב' סמדר נמרודי רינות	אישור התקשרות החברה עם יו"ר הדירקטוריון בתוספת להסכם העסקתה ותשלום מענק בסך של 230,000 ש"ח, כמפורט לעיל, וכן ראה דיווחים מיידיים של החברה מתאריך 6/12/2009 (אסמכתא מס' 309807-01-2009) ו- 12/1/2010 (אסמכתא 351777-01-2010).	צד להסכם הינו קרוב של בעל השליטה	23.11.09 ו- 12.1.10	ועדת ביקורת, דירקטוריון, אסיפה
החברה וחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב").	הסכם הלוואה מיום 30.9.2002 בין החברה לבין הכשרת הישוב, והלוואות נוספות אשר אוחדו ברבעון האחרון של 2007 להלוואה אחת, צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%. הכשרת הישוב הודיעה לחברה על דחיית מועד פירעון הלוואה למועד שלא יקדם ל- 1.1.2012.	צדדים להסכם	30.9.2002	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה.

2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ואינן עסקאות זניחות

האורגן המאשר	מועד האישור	מהות הענין האישי	מאפייני העסקה	זהות הצדדים לעסקה
דירקטוריון החברה.	ההסכם המקורי נחתם עוד טרם היות חברות קבוצת אופטימה בשליטת הכשרת הישוב. ההסכמים שהיו בתוקף בשנת 2008 אושרו בתאריכים 28.8.07 ו-23.11.08.	צדדים להסכם. אופטימה בניין והשקעות בע"מ ומגדל ביאליק רמת גן בע"מ הינן חברות פרטיות בקבוצת "הכשרת הישוב".	הסכם לניהול מלון אופטימה טאואר ברמת גן. ההסכם המקורי הינו משנת 1997, ונחתמו לגביו מספר תיקונים ו/או תוספות. התיקון האחרון להסכם מתייחס לתקופה שהחלה ב-1/10/2008, על פיו מושכרים לחברה כל שטחי המלון (כולל חניון ושטחי מסחר) בשטח כולל של 11,750 מ"ר, בתמורה ל-3.4 מליון ש"ח בשנה. בהסכם נקבע מנגנון התאמה לדמי השכירות אם ההכנסות השנתיות מהמלון יפחתו מרף מסויים שנקבע, ומנגד- השתתפות הבעלים בשיעור מסוים מהרווח התפעולי העודף מעל סכום שנקבע. קודם לתיקון זה היה בתוקף תיקון להסכם שחל על התקופה שהחלה ביום 1/7/2007 והסתיימה ביום 30/9/2008, לפיו ניהלה החברה את המלון ושכרה שטחי משרדים, בשטח כולל של כ-6,900 מ"ר, בתמורה לתשלום שנתי בסך של 555 אלפי דולר, ובתוספת 25% מהרווח התפעולי של המלון (לפני התשלום לבעלים) העולה על הסכום של 650 אלפי דולר של ארה"ב.	החברה מצד אחד ונכסי אופטימה בניין והשקעות בע"מ, מגדל ביאליק רמת גן בע"מ, מצד שני.

3. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות והנן עסקאות זניחות

דירקטוריון החברה אימץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל ענין בה ("עסקת בעל ענין") כעסקה זניחה כמשמעות המונח בתקנה 41(א)(6) (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. עסקאות זניחות הוגדרו כעסקאות במהלך העסקים הרגיל, שאינן חריגות, שהשפעתן על הפרמטר הרלבנטי (לדוג' היקף נכסים, היקף הכנסות, היקף הוצאות, הון עצמי) הינה בשיעור של פחות מ-1%, כאשר עסקאות בעלי מאפיינים דומים נבחנות יחד.

**תקנה 24: מניות וניירות ערך המירים המוחזקים על-ידי בעלי עניין בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדו"ח**

**א. פירוט מניות וני"ע המירים המוחזקים על ידי בעלי עניין בתאגיד המדווח (נכון לתאריך הדוח)**

שם בעל העניין	מס' ת.ז./מס' חברה ברשם	שם הנייר	מס' הנייר בבורסה	ערך נקוב מוחזק	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	בתאריך הדו"ח	בדילול מלא
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (במישרין ובעקיפין) <sup>1</sup>	520020116	מניה	343012	20,112,292	88.20%	88.20%	88.20%
מלון נפטון בע"מ <sup>2</sup>	520030644	מניה	343012	373,934	1.64%	1.64%	1.64%

**ב. פירוט מניות וני"ע המירים המוחזקים על ידי בעלי עניין בחברת בת או בחברה קשורה של התאגיד המדווח (נכון לתאריך הדוח).**

שם בעל העניין	מס' ת.ז./מס' חברה ברשם	שם חברת הבת (לא נסחרות)	סוג נייר ערך	ערך נקוב מוחזק	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	בתאריך הדו"ח	בדילול מלא
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	520020116	מלון נפטון בע"מ	מניה	1	-	-	-
מלון נפטון בע"מ	520030644	מלונות הכשרת הישוב זכיונות בע"מ	מניה	1	0.5%	0.5%	0.5%
מלון נפטון בע"מ	520030644	הכשרת הישוב מוטלים (1995) בע"מ	מניה	1	-	-	-

**תקנה 24א: הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים**

**א. הון רשום ומונפק**

הון מניות מונפק בניכוי המניות הרדומות	הון מניות מונפק	הון מניות רשום
(מספר המניות)		
22,802,972	22,802,972	60,000,000
-	-	מקנות זכויות הצבעה
-	-	שאינן מקנות זכויות הצבעה
-	-	אינן מקנות זכויות כלשהן

<sup>1</sup> חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב") הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בתל אביב בע"מ. למיטב ידיעת החברה, סמוך למועד פרסום הדוחות, בעלי העניין מכח החזקות, במניות הרגילות של הכשרת הישוב הינם:

- מר יעקב נמרודי מחזיק במישרין ובעקיפין ב- 43.19% מהונה המונפק של הכשרת הישוב, וכן בכל 30 מניות היסוד שלה. החזקותיו אלה מקנות לו יחד כ- 71.59% מזכויות הצבעה, למעט לגבי נושאים מוגדרים.
  - ORSY - מחזיקה ב- 2.32% מהון החברה, המקנים 1.16% בזכויות הצבעה.
  - מר עפר נמרודי מחזיק במישרין ובעקיפין ב- 28.89% מהונה המונפק של הכשרת הישוב, המקנים 14.44% בזכויות הצבעה.
  - כל אחת מה"ה סמדר נמרודי-רינות, יעל נמרודי מחזיקה ב- 0.43% מהונה המונפק של הכשרת הישוב, המקנים 0.22% בזכויות הצבעה.
  - כל אחד מה"ה רון ויסברג, לירון ויסברג, ליטל ויסברג, נמרוד ויסברג מחזיקים ב- 0.11% מהונה המונפק של הכשרת הישוב, המקנים 0.05% בזכויות הצבעה.
  - קבוצת הפניקס (כולל אקסלנס) - מחזיקה בכ- 8.33% מהון החברה, המקנים 4.17% בזכויות הצבעה.
- <sup>2</sup> חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

## ב. ניירות ערך המירים

אין

### תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

שם	ח.פ.ת.ז.	סוג מניות	כמות מניות	האם מחזיק כנאמן
הכשרת הישוב מימון והשקעות בע"מ	520027343	רגילות	150	לא
הכשרת הישוב לפיתוח ובניה בע"מ	520026428	רגילות	150	לא
ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ	520025388	רגילות	150	לא
בניני מידות בע"מ	520024142	רגילות	150	לא
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	520020116	רגילות	307,165	לא
ב.ת.ר בניני תעשיה ומלאכה ראשון לציון בע"מ	510597826	רגילות	150	לא
מני מלונות נופש בישראל ניהול	510591621	רגילות	150	לא
חברה לרישומים של בנק דיסקונט בע"מ	510022551	רגילות	22,494,896	*
ברלב יהודה	64837123	רגילות	10	לא
קרמר משה	059761759	רגילות	1	לא

\* רישום החברה לרישומים במרשם בעלי המניות הינו בכפוף להוראות סעיף 177 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

### תקנה 25א: מען רשום

כתובת: רח' קריניצי 1, רמת גן

טלפון: 03-6754555

פקסימיליה: 03-6754557

דואר אלקטרוני: zohar@ildc.co.il

### תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

- א. 1. שמה: **סמדר נמרודי-רינות**
2. מס' ת.ז. 27035252
3. תאריך מינויה: 28/7/1994
4. תאריך לידה: 11/07/1963
5. נתינות: ישראלית
6. מענה: התיכון 21, סביון
7. חברותה בוועדות הדירקטוריון: ועדת השקעות
8. דח"צ: לא
9. האם היא עובדת של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? יו"ר דירקטוריון פעילה של התאגיד, סמנכ"לית פרויקטים מיוחדים בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
10. א. השכלתה: אקדמאית. תואר בוגר בעבודה סוציאלית מאוניברסיטת בר אילן, בוגרת במשפטים מבית הספר למשפטים של אוניברסיטת בר אילן. עורכת דין.  
ב. התעסקותה בחמש השנים האחרונות: תפקידיה הנוכחיים ועורכת דין.  
ג. פירוט התאגידים שהיא משמשת בהם כדירקטורית: כל החברות הבנות של התאגיד, הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, הכשרת הישוב תקשורת בע"מ, רפיד ויז'ן בע"מ.
11. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: בתו של מר יעקב נמרודי, בעל השליטה בתאגיד (מכוח החזקותיו בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ).
12. האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובות ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא.

- ב. רון ויסברג** .1 שמו: **רון ויסברג**  
.2 מס' ת.ז. **054122148**  
.3 תאריך מינוי: 22/02/1988  
.4 תאריך לידה: 17/09/1957  
.5 נתינות: ישראלית  
.6 מענו: המתנחלים 7, גני יהודה  
.7 חברותו בוועדות הדירקטוריון: אין  
.8 דח"צ: לא  
.9 האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? לא.  
.10 א. השכלתו: אקדמאית. תואר בוגר (BSC) בהנדסת תעשייה וניהול מהטכניון, תואר מוסמך במנהל עסקים מ-NYU.  
ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: איש עסקים פרטי. עד חודש מרץ 2004 - מנכ"ל בפועל של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. עד אוקטובר 2006 מילא תפקידים שונים בהכשרת הישוב החזקות ביטוח בע"מ ו/או חברות בנות שלה.  
ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: חברות בנות וחברות קשורות בקבוצת הכשרת הישוב, מידרוג בע"מ.  
.11 האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא  
.12 האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן.
- ג. יגאל חברוני** .1 שמו: **יגאל חברוני**  
.2 מס' ת.ז. **067157263**  
.3 תאריך מינוי: 3/11/1992  
.4 תאריך לידה: 24/05/1960  
.5 נתינות: ישראלית  
.6 מענו: רח' המשוררת רחל 21, ירושלים.  
.7 חברותו בוועדות הדירקטוריון: ועדת ביקורת.  
.8 דח"צ: לא  
.9 האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? לא  
.10 א. השכלתו: אקדמאית. תואר בוגר במשפטים מהאוניברסיטה העברית בירושלים.  
ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: עורך דין.  
ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: אפ.אי. יוזמה עתידית בע"מ, ח.י.ש. פטרול בע"מ, אשראי לי ייזום השקעות בע"מ.  
.11 האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא  
.12 האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא.
- ד. שמשון מרפוגל** .1 שמו: **שמשון מרפוגל**  
.2 מס' ת.ז. **054496732**  
.3 תאריך מינוי: 22/02/1988  
.4 תאריך לידה: 20/07/1956  
.5 נתינות: ישראלית  
.6 מענו: הכלנית 8, מושב בית יצחק  
.7 חברותו בוועדות הדירקטוריון: ועדת השקעות.  
.8 דח"צ: לא  
.9 האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? אינו עובד של התאגיד. משנה למנכ"ל בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. דירקטור או יו"ר דירקטוריון בחברות הבת בקבוצת הכשרת הישוב.  
.10 א. השכלתו: אקדמאית. תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים, תואר מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים.  
ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: תפקידיו הנוכחיים. עד 1/3/2004 - מנכ"ל משותף בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. מ- 2/2005 עד 3/2007 שימש כיו"ר הדירקטוריון של אופטימה יזום וניהול השקעות 66 בע"מ (חברה אחות) ועד 9/2007 שימש כמנכ"ל חברה זו.  
ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: יו"ר דירקטוריון או דירקטור בחברות בקבוצת הכשרת הישוב.  
.11 האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.  
.12 האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן.

- ה. 1. שמו: **יוסי בנבישתי**
2. מס' ת.ז. **050880327**
3. תאריך מינוי: 22/06/2006
4. תאריך לידה: 10/9/1951
5. נתינות: ישראלית.
6. מענו: רח' גיבורי ישראל 5 כפר סבא.
7. חברותו בוועדות הדירקטוריון: ביקורת.
8. דח"צ: כן
9. האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? לא.
10. א. השכלתו: על תיכונית בתחומי חשבונאות (מכללה למנהל).  
 ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: מינואר 2011 מנכ"ל וסמנכ"ל כספים של אינוונטק סנטרל מלונות בע"מ. עד 12/2010 - מנכ"ל פרימיום (פי.אי.אייץ) אחזקות בע"מ. עד 6/2010 - נציג בעלים ויועץ מלונאי בפרוייקטים בפולין, רומניה, הונגריה, רוסיה, גרמניה וישראל.  
 ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: אין.
11. האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא
12. האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן.
- ו. 1. שמו: **אלי כהן**
2. מס' ת.ז. **029483047**
3. תאריך מינוי: 28/08/2007
4. תאריך לידה: 03/10/1972
5. נתינות: ישראלית.
6. מענו: רח' רוטשילד 13, חולון.
7. חברותו בוועדות הדירקטוריון: ועדת השקעות.
8. דח"צ: לא
9. האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? משנה למנכ"ל בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
10. א. השכלתו: אקדמאית. תואר בוגר בניהול וכלכלה מהאוניברסיטה הפתוחה, תואר בוגר בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, תואר מוסמך במימון וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב.  
 ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: עד יולי 2009 - סמנכ"ל השקעות ופיתוח עסקי בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, עד יוני 2007 - ראש תחום תאגידים-חברת מעלות.  
 ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: מעריב החזקות בע"מ, מעריב הוצאת מודיעין בע"מ, אופטימה ייזום וניהול השקעות 66 בע"מ, רפיד ויז'ן בע"מ, הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ, חברת הכשרת הישוב בישראל- תשתיות בע"מ, חברת הכשרת הישוב בישראל- אנרגיה בע"מ, עמנואל אנרגיה בע"מ.
11. האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא
12. האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן.
- ז. 1. שמו: **ארז נבון**
2. מס' ת.ז. **027222413**
3. תאריך מינוי: 2/7/2009
4. תאריך לידה: 17/4/1974
5. נתינות: ישראלית.
6. מענו: הנצי"ב 39, תל אביב
7. חברותו בוועדות הדירקטוריון: ועדת ביקורת.
8. דח"צ: כן
9. האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? לא
10. א. השכלתו: תואר בוגר במנהל עסקים ומשפטים מהאוניברסיטה העברית בירושלים, מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטאות תל אביב ו-Northwestern בשיקגו.  
 ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: יזמות נדל"ן באמצעות חברה שבבעלותו, שותף לקבוצת קנדה-ישראל בפעילות נדל"ן בחו"ל, עוזר ליו"ר הדירקטוריון סטף ורטהימר.  
 ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: ועדת ערר של מנהלת מרכז ההשקעות (מרכז התמ"ת).
11. האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא
12. האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן.

**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (לתאריך הדו"ח)**

- א.**
1. שמה: **סמדר נמרודי-רינות**
  2. מס' ת.ז. **27035252**
  3. תאריך מינויה: 29/5/2000
  4. תאריך לידה: 11/07/1963
  5. נתינות: ישראלית
  6. התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד: יו"ר דירקטוריון פעיל.
  7. התפקיד שהיא ממלאת בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: ראה תקנה 26 לעיל.
  8. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: ראה תקנה 26 לעיל.
  9. א. השכלתה: ראה תקנה 26 לעיל.  
ב. ניסיונה העסקי בחמש השנים האחרונות: ראה תקנה 26 לעיל.
- ב.**
1. שמו: **ראובן אלקס**
  2. מס' ת.ז. **024433625**
  3. תאריך מינויו: 10/12/2007
  4. תאריך לידה: 29/07/1969
  5. נתינות: ישראלית
  6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: מנכ"ל
  7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: אין
  8. האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא
  9. א. השכלתו: אקדמאית. תואר בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל בתל אביב.  
ב. ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל כספים המילניום השלישי.
- ג.**
1. שמו: **ערן קויאטק**
  2. מס' ת.ז. **024163693**
  3. תאריך מינוי: 01/11/2007
  4. תאריך לידה: 03/02/1969
  5. נתינות: ישראלית
  6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: סמנכ"ל כספים
  7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל כספים של חברות הבת המלוונאות.
  8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא
  9. א. השכלתו: אקדמאית. רו"ח. תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.  
ב. ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: חשב הום סנטר בע"מ.
- ד.**
1. שמה: **ענת אהרון**
  2. מס' ת.ז. **025597030**
  3. תאריך מינויה: 20/01/2008<sup>3</sup>
  4. תאריך לידה: 03/11/1973
  5. נתינות: ישראלית
  6. התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד: סמנכ"ל שיווק ומכירות.
  7. התפקיד שהיא ממלאת בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: אין
  8. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא
  9. א. השכלתה: אקדמאית. תואר בוגר בניהול ומדעי המדינה ממכללת רמת גן.  
ב. ניסיונה העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהלת תחום ברשת שרתון ישראל.
- ה.**
1. שמה: **אתי רוזן**
  2. מס' ת.ז. **024172678**
  3. תאריך מינויה: 20/01/2008
  4. תאריך לידה: 26/06/1969
  5. נתינות: ישראלית
  6. התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד: מנהלת הזמנות, תשואה ואינטרנט
  7. התפקיד שהיא ממלאת בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: אין
  8. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא
  9. א. השכלתה: תיכונית.  
ב. ניסיונה העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהלת מרכז הזמנות ומנהלת תשואה-רשת מלונות פתאל.
- ו.**
1. שמה: **ענת פנדו**
  2. מס' ת.ז. **025100629**
  3. תאריך מינויה: 20/4/2009
  4. תאריך לידה: 10/2/1973
  5. נתינות: ישראלית
  6. התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד: חשבת רשתית.
  7. התפקיד שהיא ממלאת בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: חשבת חברות בנות של החברה.
  8. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא

<sup>3</sup> תחילת כהונה מיום 15/1/2008.

9. א. השכלתה: תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, ותואר שני במנהל עסקים- שניהם מהמכללה למנהל.  
 ב. ניסיונה העסקי בחמש השנים האחרונות: עד 4/2009- מנהלת תיקים/מבקרית במשרד רו"ח קוסט פורר גבאי את קסירר.

- ז. 1. שמו: **רני שטרית**  
 2. מס' ת.ז. 057939589  
 3. תאריך מינוי: 01/01/2011  
 4. תאריך לידה: 21/1/1963  
 5. נתינות: ישראלית  
 6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: מנהל מלון רויאל רימונים בים המלח.  
 7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: אין.  
 8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.  
 9. א. השכלה: תיכונית.  
 ב. ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: עד 12/2010 מנהל מלון "רימונים אילת", ומנהל אזורי של בתי המלון באילת.

- ח. 1. שמו: **איציק אברון**  
 2. מס' ת.ז. 060834645  
 3. תאריך מינוי: 01/03/2011  
 4. תאריך לידה: 23/12/1949  
 5. נתינות: ישראלית  
 6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: מנהל סטנדרטים רשתיים ומנהל מלון רימונים אופטימה טואר.  
 7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: אין.  
 8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא  
 9. א. השכלה: תיכונית.  
 ב. ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהל פרויקטים מלונאיים בחו"ל.

- ט. 1. שמו: **ניר נעימי**  
 2. מס' ת.ז. 025307281  
 3. תאריך מינוי: 16/01/2011  
 4. תאריך לידה: 01/08/1973  
 5. נתינות: ישראלית  
 6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: אין. נושא משרה בכירה מכוח היותו נושא משרה בתאגיד בשליטת התאגיד, אשר יש לו השפעה מהותית על התאגיד.  
 7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל אזורי (אזור אילת), מנהל מלון "רימונים אילת".  
 8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא  
 9. א. השכלה: תואר בוגר במנהל עסקים, מאוניברסיטת ניו-פורט בארה"ב.  
 ב. ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: עד 12/2010 - מנהל שיווק ומכירות אזור אילת ברשת מלונות "פתאל", עד 9/2009- מנכ"ל מלון קראון פלאזה ים המלח, רשת הולידיי אין.

- י. 1. שמו: **תדהר מרחבי**  
 2. מס' ת.ז. 027833912  
 3. תאריך מינוי: 1/1/2011  
 4. תאריך לידה: 30/08/1970  
 5. נתינות: ישראלית  
 6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: אין. נושא משרה בכירה מכוח היותו נושא משרה בתאגיד בשליטת התאגיד, אשר יש לו השפעה מהותית על התאגיד.  
 7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל אזורי (אזור טבריה), מנהל מלון "רימונים גלי כנרת".  
 8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא  
 9. א. השכלה: תואר בוגר במנהל עסקים ומדעי ההתנהגות מאוניברסיטת בן גוריון.  
 ב. ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: תפקידיו הנוכחיים (מנהל מלון רימונים גלי כנרת מיוני 2007), עד מאי 2007- מנכ"ל גולדן טוליפ אילת.

- יא. 1. שמו: **רונן זבליק**  
 2. מס' ת.ז. 057082315  
 3. תחילת כהונה: 18/1/2009  
 4. תאריך לידה: 30/05/1961  
 5. נתינות: ישראלית  
 6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: מבקר פנים  
 7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו משמש כמבקר פנים בחברות נוספות בקבוצת "הכשרת הישוב"- רפיד ויז'ן בע"מ ומעריב החזקות בע"מ.  
 8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא

9. א. השכלתו: תואר בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל. מבקר פנימי מוסמך (CIA- Certified Internal Auditor) מטעם לשכת המבקרים הפנימיים USA.
- ב. ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: רו"ח, העוסק בין השאר בביקורת פנים בחברות ציבוריות.

### **תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד**

אין בתאגיד מורשי חתימה עצמאיים.

### **תקנה 27: רואה החשבון של החברה**

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רואי חשבון, רח' עמינדב 3, תל אביב

### **תקנה 28: שינוי בתזכיר ובתקנון**

ביום 12/1/2010 אישרה אסיפה כללית את תיקון תקנון החברה בקשר להוראות העוסקות בשיפוי, פטור וביטוח לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 6/12/2009 (אסמכתא 2009-01-309819) ו- 12/1/2010 (אסמכתא 2010-01-351777).

### **תקנה 29: המלצות והחלטות מנהלים והחלטות אסיפה כללית**

1. ביום 23/11/2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את תיקון תקנון החברה בכל הנוגע להוראות הדנות בשיפוי, פטור וביטוח לדירקטורים ונושאי משרה ומתן כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה, שאינם נמנים על בעלי השליטה ו/או קרובם ראה דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 6/12/2009 (אסמכתא 2009-01-309819) ו- 12/1/2010 (אסמכתא 2010-01-351777).

#### **החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

2. ביום 12/1/2010, אישרה אסיפה כללית את התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה עם יו"ר הדירקטוריון ותשלום מענק- ראה דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 6/12/2009 (אסמכתא 2009-01-309807) ו- 12/1/2010 (אסמכתא 2010-01-351777).

3. ביום 12/1/2010 אישרה אסיפה כללית את תיקון תקנון החברה בקשר להוראות העוסקות בשיפוי, פטור וביטוח. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית מתן כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה אחרים המכהנים בחברה, ו/או שיכהנו בחברה, ואשר אינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם. לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 6/12/2009 (אסמכתא 2009-01-309819) ו- 12/1/2010 (אסמכתא 2010-01-351777).

### **תקנה 29א: החלטות החברה**

1. פטור, ביטוח, התחייבות לשיפוי

א. בחודש מאי, 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את החלטת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, במסגרת פוליסה קבוצתית אשר חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "הכשרת הישוב") התקשרה בה לתקופה שהחלה ביום 1/3/2010 והסתיימה ביום 28/2/2011, על חברי הדירקטוריון של החברה, אשר אינם מכהנים כדירקטורים בהכשרת הישוב. החלטה זו אושרה על ידי בעלי המניות של החברה באסיפה שנתית שהתקיימה ביום 22/6/2010.

ב. ביום 23/11/2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה אחרים המכהנים בחברה, ו/או שיכהנו בחברה, ואשר אינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם. לאישור האסיפה הכללית ראה תקנה 29 לעיל. כתבי השיפוי הוענקו לדירקטורים ונושאי המשרה לאחר אישור האסיפה הכללית.

2. ביום 15/3/2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את עדכון הסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה, במסגרתו אושר נספח בנוסים לשנים 2010-2011, הקובע תשלום מענק למנכ"ל בשיעורים משתנים, מעל רווח תפעולי שנתי (כהגדרתו בהסכם) בסך של 26,000 אלפי ש"ח. לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 15/3/2010 ו- 25/3/2010.

**מלונות הכשרת הישוב בע"מ**

---

---

22.3.2011

**שמות החותמים ותפקידים:**

סמדר נמרודי-רינות, יו"ר הדירקטוריון

ראובן אלקס, מנכ"ל

תאריך:

## **פרק 5 – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)**

**מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):**

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 מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למיהמנות 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 מוטית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 הינה אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת מנהל כללי

אני, ראובן אלקס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) לשנת 2010 (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 והדוחות הכספיים 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 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן קויאטק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות הכספיים של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2010 (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 שהמציגים 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 והדוחות הכספיים 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 ובחורות 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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



טרייסטמן אגמי  
שטאות מקרקעין

תאריך: 16.2.2011  
סימוכין: 1199-4

## שומת מקרקעין מקיפה חזית מסחרית, מלון "רימונים" אילת השומה תקפה ליום 31.12.2010





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

## **1. פרטי הזמנת השומה**

### **1.1. התאגיד מזמין השומה**

מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן : החברה).

### **1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה**

ההזמנה בוצעה באמצעות רו"ח ערן קויאטק, סמנכ"ל כספים.  
נמסר לנו ע"י החברה כי מר קויאטק הוא שהחליט על ההתקשרות עמנו.

### **1.3. מועד ההתקשרות**

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 25.10.2010.

### **1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה**

פרסום דוחות כספיים.

### **1.5. התקן החשבונאי**

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדלי"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי  
מס' 40.

### **1.6. התניות בעניין שכר הטרחה**

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

### **1.7. התחייבויות לשיפוי**

לא קיבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה.

### **1.8. יחסי תלות**

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.  
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

## 1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.

## 1.10. פרטי השמאי

שם השמאית: רלי טרייסטמן - אגמי.  
מס' רישיון: רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן – אגמי שמאות מקרקעין".

בשנים 1991 – 2007 - שותפה בכירה ומנהלת מחלקת שמאות במשרד ע. האושנר ושות' הנדסה ושמאות מקרקעין.

## 1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

## 1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 31.12.2010.

לא הובא או הגיע לידיעתי מידע לפיו חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויו של הנכס.

## 1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 3.12.2010 ע"י רלי טרייסטמן אגמי.

## 1.14. מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- אישור מצב זכויות ממינהל מקרקעי ישראל מיום 20.12.2010. <
- העתק הסכמי חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל ומלון נפטון בע"מ. <
- העתק הסכמי השכירות. <





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוימ/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשווי ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

## 2. פרטי הנכס

<b>מהות הנכס</b>	:	שטח מסחרי המהווה חלק מבית מלון רימונים אילת.
<b>גוש לא מוסדר</b>	:	40008.
<b>מגרש</b>	:	מגרש מס' 6 לפי תב"ע 12/114/03/2. ידוע גם כמגרש מס' 16 לפי תב"ע 4/114/03/2.
		במגרש בנוי חלק מבית המלון "רימונים". הנכס שבנדון מהווה חלק ממבנה המלון.
<b>שטח הקרקע</b>	:	4,850 מ"ר. למגרש בשלמות.
<b>שטח בנוי</b>	:	1,054 מ"ר + 548 מ"ר מחסנים. סה"כ 1,602 מ"ר. השטח לשיווק הנו 1,608 מ"ר.
<b>זכויות</b>	:	זכויות עפ"י הסכם חכירה לא מהוון מ.מ.י. לחברת מלון נפטון בע"מ.
<b>שעבודים</b>	:	עפ"י אישור מצב זכויות ממנהל מקרקעי ישראל מיום 20.12.2010 קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ.
<b>מיקום</b>	:	טיילת החוף הצפוני, אילת.



### 3. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

#### 3.1 תיאור הסביבה

העיר אילת מהווה מוקד תיירות ונופש וכוללת בתי מלון ברמות שונות ואטרקציות תיירותיות מגוונות.

בתי המלון הגדולים מתרכזים בחוף הצפוני ובחוף הדרומי. קיימים גם בתי מלון באזורים שאינם סמוכים לחוף הים ומפוזרים ברחבי העיר.

הנכס הנדון ממוקם בחוף הצפוני לאורך טיילת "השלוש". הטיילת עוברת לאורך חוף הים. תחילתה במערב בקניון "מול הים" וסופה למרגלות מלון "הרודס" במזרח.

לאורך הטיילת קיימים מס' מוקדים מסחריים, בין היתר: מרכז "פנינת אילת", חזית מסחרית של מלון "גלי אילת", "בית הגשר", מיני קניון "מלכת שבא" וחזיתות מסחרית של בתי המלון "רויאל ביץ", "דן" ו"הרודס".

באגף המערבי של הטיילת, בקטע שבין קניון "מול הים" ו"בית הגשר", מוצבים דוכני מכירה ארעיים.

עיריית אילת בונה בימים אלה שוק מקורה במתחם הטיילת, בכדי לפנות את דוכני המכירה.

הטיילת מהווה מוקד משיכה לתיירים והיא הומה אדם במשך רב שעות היום.







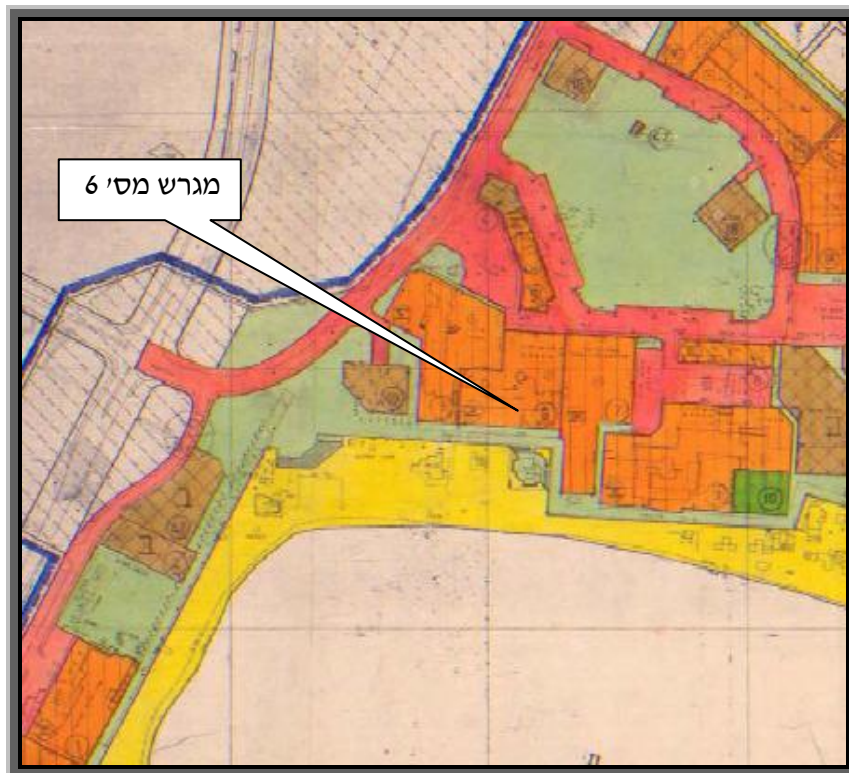
טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

### 3.2 תיאור הקרקע

מגרש מס' 6 לפי תב"ע 12/114/03/2.

להלן גבולות הקרקע :

- צפון :** רחוב תרשיש ומעברו "פארק אופירה" שטח ציבורי פתוח ומבנה מסחרי חד קומתי.  
**דרום :** הטיילת וחוף הים.  
**מזרח :** מגרש מס' 7 בו קיים "מלון רימונים" הבנוי על מגרשים מס' 6 ו-7.  
**מערב :** מלון "אסטרל גלי אילת".





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

### 3.3 תיאור המבנה

הנכס שבנדון מהווה שטח מסחרי הממוקם בחזית לטיילת "השלום".  
המבנה הנו חלק ממלון "רימונים".

השטח כולל 1,054 מ"ר למסחר + 548 מ"ר מחסנים. סה"כ 1,602 מ"ר.  
השטח לשיווק הנו 1,608 מ"ר.

מידות השטח המסחרי:

אורך החזית לטיילת - 77.45 מ'.  
עומק החנויות - 13.60 מ'.

החנויות ברמת גימור גבוהה.

להלן פרוט השוכרים:

חנות	המושכר	מחסנים	סה"כ
1	98 מ"ר		98 מ"ר
2	285 מ"ר	66 מ"ר	351 מ"ר
3	100 מ"ר		100 מ"ר
4	283 מ"ר	55 מ"ר	338 מ"ר
5	98 מ"ר		98 מ"ר
6	98 מ"ר	41 מ"ר	139 מ"ר
7	57 מ"ר		57 מ"ר
8	112 מ"ר		112 מ"ר
9	107 מ"ר		107 מ"ר
10	192 מ"ר	18 מ"ר	210 מ"ר
<b>סה"כ</b>	<b>1,428 מ"ר</b>	<b>180 מ"ר</b>	<b>1,608 מ"ר</b>





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

## 4. מצב תכנוני

### 4.1 תכניות בניין עיר

תב"ע 12/114/03/2

פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3554 מיום 22.04.1988.

ייעוד הקרקע זכויות בניה  
מלונאות ונופש א'. 175%  
גובה

מגרש 6 - 17 מ'. 5 קומות.

תקן חניה מקום חניה פרטי לכל 4 חדרים.  
מקום חניה לרכב גדול לכל 50 חדרים.



### 4.2 היתרי בנייה

לנכס הנדון התקבלו היתרי בנייה רבים במשך השנים.

היתר הבנייה האחרון מס' 132/06, ניתן ביום 27.12.2006.  
ל"תוספת בנייה בקו 0 לטיילת בשטח 232.35 מ"ר".

שטחי הבנייה המופיעים בחוות הדעת הנם עפ"י היתר בנייה זה.

### 4.3 זכויות בנייה נוספות

קיימות זכויות בניה נוספות.  
זכויות אלה אינן משויכות לחזית המסחרית.





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

## 4.4 היטל השבחה

### 4.4.1 עבור שינוי מאולמות ומחסנים למסחר

חלק מהשטחים המסווגים בהיתר בניה כאולמות ומחסנים משמשים בפועל כשטחי מסחר.  
ערכתי תחשיב לתשלום היטל השבחה בגין שינוי השימוש.

<b>שווי "מצב חדש"</b>	
שטח מסחרי:	1,428 מ"ר
מחסנים:	180 מ"ר
שטח אקווי:	1,482 מ"ר
<b>שווי "מצב קודם"</b>	
שטח מסחרי:	1,054 מ"ר
אולם:	368 מ"ר
מחסן:	180 מ"ר
אקווי לאולם:	50%
שטח אקווי:	1,292 מ"ר
<b>ההפרש:</b>	
שווי מ"ר מבונה:	12,400 ש"ח למ"ר
סה"כ:	2,354,450 ₪
שיעור התשלום:	50%
<b>סה"כ תשלום:</b>	<b>1,177,225 ₪</b>
<b>במעוגל:</b>	<b>1,180,000 ₪</b>

### 4.4.2 עבור הסיכון כי תדרש הכנת תכנית לשינוי ייעוד ממלונאות למסחר

ייעוד הקרקע הנו למלונאות התקבלו היתרי בניה למסחר.  
קיים סיכון שתידרש הכנת תב"ע לשינוי ייעוד למסחר ובגינה יידרש תשלום היטל השבחה. הסיכון כי תידרש הכנת תכנית מחושב בשיעור של 50%.





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

	<b>שווי "מצב חדש"</b>
שטח מסחרי:	1,428 מ"ר
מחסנים:	180 מ"ר
מקדם אקוו למחסנים:	30%
שטח אקוו':	1,482 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	15,500 ש"ח למ"ר
שווי הקרקע:	22,968,598 ₪
	<b>שווי "מצב קודם"</b>
שטח מסחרי:	1,428 מ"ר
מחסנים:	180 מ"ר
מקדם אקוו למחסנים:	30%
שטח אקוו':	1,482
מסחר מלונאי	
שווי מ"ר מבונה:	12,400 ש"ח למ"ר
שווי הקרקע:	18,374,878 ₪
	<b>הפרש:</b>
שיעור התשלום:	4,593,720 ₪
	50%
<b>התשלום:</b>	2,300,000 ₪
סיכוי/סיכון:	50%
סה"כ הפחתה:	1,150,000 ₪

**סה"כ היטל השבחה, בהערכה בלבד - 2,330,000 ₪.**





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

## 5. מצב משפטי

### 5.1 אישור זכויות ממינהל מקרקעי ישראל

עיינו באישור מצב זכויות למגרש מס' 16 מיום 20.12.2010.  
ולהלן עיקריו:

**מגרש 16 לפי תכנית 4/114/03/2**

**שטח רשום - 4,850 מ"ר**

**זכויות -** רשומות זכויות עפ"י הסכם חכירה לא מהוון ע"ש נפטון בע"מ.

**הערות -** מחויבים בחידוש יובל חכירה.

**שיעבוד -** רשומה התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה מיום 08/12/2005, לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום<sup>1</sup>.

### 5.2 הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל ומלון נפטון בע"מ

31.5.1973	תאריך ההסכם
4,850 מ"ר	שטח הקרקע המוכר
בית מלון	ייעוד הקרקע
15.5.2014	סיום החכירה
95%	דמי חכירה ראשוניים
0.25%	דמי חכירה שנתיים

<sup>1</sup> הערה זו נרשמה על גבי האישורים מהמינהל בכתב יד.





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

### 5.3 תשלומים למינהל מקרקעי ישראל

דמי החכירה הראשוניים שולמו בשיעור 95%.  
על אף שמצוין בהסכם כי הוא אינו מהוון הרי שדמי החכירה ששולמו גבוהים  
מ 0% 91% וההתייחסות להסכם הנה כהסכם מהוון.

בתום תקופת החכירה יידרש תשלום דמי היוון לתקופת חכירה נוספת.  
שיעור התשלום 0% 13.65%.

שווי הקרקע מחושב לפי 15,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר.  
הערכים נקבעו בהסתמך על הערכות השמאי הממשלתי, תוך ביצוע ההתאמות  
הרלוונטיות.

שטח בנוי למסחר :	1,428 מ"ר
שטח מחסנים :	180 מ"ר
תום תקופת החכירה :	15/05/2014
שיעור התשלום :	13.65%
שווי המגרש :	₪ 22,968,598
דמי היוון ביובל חכירה :	₪ 3,135,000
שער ריבית :	5%
בערכי היום :	₪ 2,652,953
<b>במעוגל :</b>	<b>₪ 2,650,000</b>

קיים סיכון שמינהל מקרקעי ישראל ידרוש תשלום עבור פיצול המסחר מבית  
המלון.  
סיכון זה מחושב בשיעור של 50%.





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

<b>שווי "מצב חדש"</b>	
שטח מסחרי:	1,428 מ"ר
מחסנים:	180 מ"ר
מקדם אקוו למחסנים:	30%
שטח אקווי:	1,482 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	15,500 ש"ח למ"ר
שווי הקרקע:	22,968,598 ₪
<b>שווי "מצב קודם"</b>	
שטח מסחרי:	1,428 מ"ר
מחסנים:	180 מ"ר
מקדם אקוו למחסנים:	30%
שטח אקווי:	1,482 מ"ר
מסחר מלונאי	
שווי מ"ר מבונה:	10,850 ש"ח למ"ר
שווי הקרקע:	16,078,018 ₪
<b>ההפרש:</b>	6,890,579 ₪
שיעור התשלום:	31%
<b>התשלום:</b>	2,140,000 ₪
סיכון:	50%
<b>במעוגל:</b>	<b>1,070,000 ₪</b>

בנוסף, מחושבת דרישת תשלום למינהל מקרקעי ישראל עבור שינוי מאולמות ומחסנים למסחר:

<b>ההפרש:</b>	190 מ"ר אקווי
שווי מ"ר מבונה:	10,850 ש"ח למ"ר
סה"כ:	2,060,144 ₪
שיעור התשלום:	31%
<b>סה"כ תשלום:</b>	<b>638,645 ₪</b>
<b>במעוגל:</b>	<b>640,000 ₪</b>





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

## 6. מחזיקים בנכס

הנכס מושכר ל - 10 שוכרים.  
כל השימושים הנם למסחר.

דמי השכירות החודשיים מסתכמים בכ- 588,411 ₪.  
ממוצע למ"ר מסחר - 403 ₪ למ"ר.

**פרטי המחזיקים עפ"י ענפים:**  
7 מהמשכירים הנם בתחום האופנה.  
3 נוספים בתחומי הספורט, הספרים והמשקפיים.

### מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שם השוכר: לייף ספורט.  
שטח מושכר: 351 מ"ר.

שם השוכר: MGS.  
שטח מושכר: 338 מ"ר.

### הסכמים שחודשו בשנה האחרונה

בשנה האחרונה חודשו 5 הסכמים.  
דמי השכירות נעים בין 350 ₪ למ"ר – 450 ₪ למ"ר.  
ובממוצע 400 ₪ למ"ר לחודש.

### תפוסה

שיעור התפוסה בנכס הנדון - 100%.

### דמי ניהול

עפ"י דיווח החברה דמי הניהול החודשיים הנם בסך של 216,000 ₪.  
הוצאות הניהול החודשיות הנן בסך של 144,000 ₪.





טרייסטמן אגמי  
שמאות מקרקעין

## 7. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

### 7.1. רכישות ועסקאות

לא נעשו רכישות ועסקאות ב - 5 השנים האחרונות.  
למעט פינוי אחד השוכרים והשכרת השטח לשוכרים חדשים.

### 7.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2010

הנכס שבנדון הוערך ע"י נכון ליום 15.12.2010 במסגרת חוות דעת שנערכה למלון רימונים בשלמות עבור מוסד בנקאי.  
שווי הנכס זהה להערכה זו.

ערכתי חוות דעת לנכס שבנדון נכון ליום 31.12.2009.  
לצורך דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.  
אומדן השווי בגבולות - 50,480,000 ₪.  
שיעור השינוי ביחס לחוות הדעת הנוכחית הינו כ- +46%.  
עיקר השינוי נובע מפינוי אחד השוכרים והשכרת השטח ל - 3 שוכרים נפרדים, דמי השכירות עלו בשיעור של כ - 40%.

הנכס שבנדון הוערך ע"י נכון ליום 31.12.2008 במסגרת חוות דעת שנערכה למלון רימונים בשלמות עבור מוסד בנקאי.  
שווי הנכס שבנדון, לפני תשלומים לרשויות נאמד ב - 52,000,000 ₪.

הנכס שבנדון הוערך ע"י שמאי מקרקעין דוד סגל, נכון ליום 31.12.2008 בסך 45,000,000 ₪.  
ההערכה נערכה לצורך דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.



## 8. השומה

### 8.1 קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

#### גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

#### גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

#### גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

### 8.2 גורמים ושיקולים

#### 8.2.1 הסביבה

טיילת "השלום" החוף הצפוני, אילת.  
מיקום זה נחשב ל – "Prime location", סמוך מידית לחוף הים ובמרחק הליכה ממרכזי המסחר, האטרקציות והעיר עצמה.

#### 8.2.2 הנכס

הנכס מהווה חזית מסחרית הפונה לטיילת שפת הים.  
השטח הבנוי – 1,054 מ"ר + 548 מ"ר מחסנים.





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

**8.2.3 מצב פיזי ותחזוקתי**  
המבנה חדש.

**8.2.4 מצב משפטי**  
הזכויות בנכס הינם זכויות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל ע"ש מלון נפטון בע"מ.

**8.2.5 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם**  
קהל היעד של שטחי המסחר הם התיירים באילת.  
ענף התיירות בישראל מושפע באופן ישיר מאירועים ביטחוניים, מדיניים וכלכליים.

**8.2.6 היטל השבחה**  
מובאים בחשבון היטלי השבחה בגין שינוי השימוש מאולמות ומחסנים למסחר ובגין הסיכון שתידרש תכנית לשינוי יעוד ממלונאות למסחר.  
סה"כ, עפ"י חשבוני, בגבולות 2,330,000 ₪.  
**היטל זה מופחת משווי הנכס.**

**8.2.7 תשלומים למינהל מקרקעי ישראל**  
כאמור, החלופה הכדאית לתשלום למינהל מקרקעי ישראל, הנה תשלום דמי היוון לתקופת חכירה נוספת בתום תקופת החכירה למגרש מס' 16. סה"כ עפ"י חשבוני כ - 2,650,000 ₪.

בנוסף, מחושבים תשלומים למינהל מקרקעי ישראל בגין שינוי השימוש מאולמות ומחסנים למסחר ובגין הסיכון שתידרש הכנת תכנית בניין עיר לשינוי יעוד ממלונאות למסחר.  
סה"כ עפ"י חשבוני כ - 1,710,000 ₪.



## 9. גישות שומה

כאמור, קיימות 3 גישות שומה, גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות וגישת העלות. גישת היוון ההכנסות, הינה הגישה הטובה ביותר להערכת הנכס הנדון שהנו נכס מניב. אין נתוני השוואה רלוונטיים לשימוש בגישת ההשוואה ולפיכך לא נעשה שימוש בגישה זו.

### 9.1 שער ההיוון

שער ההיוון שנקבע לדמי השכירות לשטחים המסחריים בחזית הטיילת - 9%.

#### נתוני השוואה לקביעת שער ההיוון:

01/2010 - חברת דלק נדל"ן חתמה על הסכם למכירת 70% מחזקותיה בקניון חיפה לקבוצת עזריאלי לפי שווי כולל של 300 מיליון שקל. עפ"י פרסומים, המחיר משקף תשואה של 8.5%. הקניון זקוק לשיפוץ.

01/2010 - חברת גזית גלוב מכרה 49% מאחזקותיה במרכז המסחרי G באזור התעשייה בכפר סבא. התמורה בגין העסקה עומדת על סכום של כ- 347 מיליון ₪. עפ"י דיווחי החברה, התמורה משקפת תשואה של 7.75%.

5/2010 - דלק נדל"ן מוכרת 50% בקניון רמלה - לוד לשותף שהחזיק שהחזיק 50% מהנכס. שיעור התשואה - 9%.

### 9.2 נתוני השוואה לדמי שכירות ראויים

#### קניון "מול הים" באילת

הקניון כולל 122 חנויות בשטח של כ - 11 א' מ"ר. דמי השכירות 60-120 \$ למ"ר. דמי הניהול 90 ₪ למ"ר. הנ"ל עפ"י פירסום בעיתונות.

פארק הקרח, אילת: (עפ"י פרסום בעיתונות מ - 11/2010) רשת קרוקס שכרה שטח של 80 מ"ר תמורת 500 ₪ למ"ר. חנות עיצובים שכרה שטח של 40 מ"ר תמורת 500 ₪ למ"ר. בית קפה שכר שטח (לא צויין השטח) תמורת 650 ₪ למ"ר.

#### "ביג" אילת

36 חנויות בשטח כולל של כ - 10,600 מ"ר. דמ"ש ממוצעים נכון ל - 31.12.2009 - 86.9 ₪ למ"ר.





**טרייסטמן אגמי**  
שמאות מקרקעין

### 9.3 תחשיב השווי

כאמור, סך ההכנסות החודשיות מדמי שכירות בחזית המסחרית הדרומית הינו כ- 588,411 ₪. קיימות עליות בתקופות ההסכמים בסך של 18,335 ₪ לחודש החל מעוד שנתיים. דמי השכירות חושבו בשיעור היוון של 9%.

שווי החזית המסחרית מוערך בגבולות **80,510,000 ₪**.

### 9.4 סה"כ שווי הנכס

שווי החזית המסחרית 80,510,000 ₪

אומדן תשלום דמי חכירה לתקופת חכירה נוספת 2,650,000 ₪

אומדן תשלום למינהל בגין סיכון לדרישת תכנית 1,070,000 ₪

אומדן תשלום למינהל בגין שינוי מאולמות ומחסן למסחר 640,000 ₪

**סה"כ תשלומים למינהל מקרקעי ישראל 4,360,000 ₪**

אומדן תשלומי היטל השבחה

בגין סיכון לדרישת תכנית 1,150,000 ₪

בגין שינוי מאולמות ומחסן למסחר 1,180,000 ₪

**סה"כ 2,330,000 ₪**

שווי בנכוי התשלומים לרשויות - במעוגל **73,820,000 ₪**

### 9.5 בדיקת רגישות

שווי	שער היוון
90,000,000 ₪	7.5%
78,580,000 ₪	8.5%
<b>73,820,000 ₪</b>	<b>9.0%</b>
69,570,000 ₪	9.5%
65,740,000 ₪	10.0%



## 9.6 השומה

אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך השווה ל- 73,820,000 ₪ (שבעים ושלושה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

המועד הקובע - 31.12.2010.

מיסים ותשלומים - תשלומים צפויים בגין היטל השבחה הופחתו מהשווי. תשלומים צפויים למינהל מקרקעי ישראל הופחתו מהשווי.

שווי הנכס בספרי התאגיד : 50,480,000 ₪.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

**בכבוד רב,**

**רלי טרייסטמן-אגמי**  
**משפטנית ושמאית מקרקעין**

**תאריך החתימה על דו"ח זה: 16.2.2011**

