

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח דירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010

מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2010 (להלן גם: "תקופת הדוח" ו-"הרבעון המדווח", בהתאמה) על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל, 1970.

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

המזומנים שלו

1.1. נתונים עיקריים 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 תשעה בתי מלון בארץ הכוללים 1,435 חדרים, מתוכם 519 חדרים בבעלותה המלאה, 226 חדרים בבעלות משותפת ו- 690 בניהול בלבד. 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 נווה אט"יב" בנווה אטי"ב, מלון "רימונים מרינה קלאב" באילת, מלון "רימונים המעיין" בנצרת, מלון "רימונים ירושלים" בירושלים ומלון "רימונים סנטרל פארק" באילת.

נתונים אודות ענף המלונאות-

א. מנתוני התאחדות המלונות בישראל למחצית הראשונה של 2010 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל בכ-14% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר סך לינות התיירים גדל בכ-31% וסך לינות הישראלים גדל בכ-1%. הגידול נובע הן מהשיפור במצב הכלכלי וכן מהעובדה שבחציון המקביל אשתקד למבצע עופרת יצוקה (ינואר 2009) היתה השפעה שלילית על ענף המלונאות בכלל ועל כניסת התיירים בפרט.

ב. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים במחצית הראשונה של 2010 הסתכם לכ-63%, גידול של כ-16% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. שיעור התפוסה במלונות הרשת במחצית הראשונה של 2010 עמד על 64% לעומת 58% בתקופה המקבילה אשתקד, שיעור גידול של כ-10%.

ב. הכנסות החברה במחצית הראשונה של 2010 הסתכמו לסך של 72,091 אלפי ש"ח - גידול של כ-19% לעומת התקופה המקבילה בשנה קודמת, ואילו הרווח לפני הוצאות פחת ומימון במחצית הראשונה של השנה הסתכם לסך של 11,131 אלפי ש"ח לעומת סך של 11,253 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה רשמה במחצית הראשונה של 2010 הפסד בסך של 2,843 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך של 2,618 אלפי ש"ח במחצית הראשונה אשתקד

ג. חתימה על הסכמי ניהול

1. הסכם ניהול של מלון "סנטרל פארק" באילת- ביום 7 במרץ, 2010 החברה התקשרה בהסכם לניהול מלון סנטרל פארק, שהינו מלון בן 170 חדרים, לתקופה של 6 שנים. תקופת הניהול תחל ביום 10 לחודש מרץ 2010, ותסתיים ביום 9 לחודש מרץ, 2016 בכפוף להוראות ההסכם לגבי קיצורה. הסכום שישולם על ידי החברה לבעלים בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע, וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מוסכם בגין סכום שמעבר למחזור הכנסות שנתי כפי שנקבע בהסכם.
2. הסכם ניהול של מתחם "חמי טבריה"- לאחר תאריך המאזן, ביום 17 באוגוסט, 2010, התקשרה החברה עם חמי טבריה בע"מ (להלן: "הבעלים"), בהסכם לניהול מלון חמי טבריה, שהינו מלון בן כ- 250 חדרים (להלן בהתאמה: "המלון" ו- "הסכם הניהול"). בנוסף, תקבל החברה זכויות גם לניהול מרחצאות חמי טבריה ושטחים מסחריים ונלווים נוספים, וכן תנהל את בית הספר למלונאות בטבריה ביחד עם הבעלים, והכל- חלק בלתי נפרד מהסכם הניהול. תקופת הניהול בהתאם להסכם הניהול הינה 5 שנים שתחילתן ביום 1 בינואר 2011 (להלן: "תקופת הניהול"), ובנוסף הוקנתה לחברה אופציה להארכת תקופת הניהול ב- 3 שנים נוספות, הכל בכפוף להוראות הסכם הניהול לגבי קיצור תקופת הניהול. הסכום שישולם על ידי החברה לבעלים בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע, וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מוסכם בגין סכום שמעבר למחזור הכנסות שנתי, כפי שנקבע בהסכם.
- ד. בחודש פברואר, 2010 קיבלה החברה הודעה על מכירת מניות בחברה שהינה בעלת הזכויות במלון רימונים מרינה קלאב לצד ג', והפסקת הסכם הניהול במאי, 2011. סיום הסכם הניהול מותנה בעמידת צד ג' במספר תנאים על פי הסכם הניהול.
- ה. בהמשך לדיווח מידי של החברה בדבר התראה שהתקבלה מהבורסה לפני העברה לשימור, עקב אי עמידה בכללי השימור לעניין שיעור החזקות הציבור, ביום 18/7/2010 פרסמה הבורסה כי מניות החברה לא יעברו לרשימת השימור עקב שיפור בנתונים.

1.3 הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1 מצב כספי

- המאזן המאוחד של החברה הסתכם ביום 30 ביוני, 2010 לסך של 299,682 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 291,238 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009.
- הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 30,205 אלפי ש"ח לעומת 26,490 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. השינויים העיקריים בסעיף- קיטון של 3,919 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים, וכן- גידול בלקוחות בסך של 6,742 אלפי ש"ח. הגידול ביתרת הלקוחות נבע הן מהגידול במחזור והן מהצטרפות מלון סנטרל פארק לרשת.
- נכסים בלתי שוטפים בתאריך המאזן הסתכמו בסך של 269,477 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 264,748 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. השינוי העיקרי בסעיף הינו עלייה בסך של 5,946 אלפי ש"ח בניירות ערך משועבדים.
- ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 65,890 אלפי ש"ח לעומת סך של 54,238 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. הגידול בסך של 11,652 אלפי ש"ח נבע בעיקר מגידול של 6,237 אלפי ש"ח בהתחייבויות לספקים ונותני אשראי אחרים ומגידול של 4,453 אלפי ש"ח בזכאים ויתרות זכות.

עיקר הגידול נבע כתוצאה מהצטרפות מלון סנטרל פארק לרשת כאמור לעיל.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים מאז ראשית השנה והן הסתכמו לסך של 205,069 אלפי ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 28,723 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 בתקופות המדווחות בשנת 2010, בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד⁽¹⁾:

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו		שישה חודשים שהסתיימו		
	30/6/2009	30/6/2010	30/6/2009	30/6/2010	
135,078	37,290	42,560	57,873	69,536	הכנסות ממלונאות
5,065	1,266	1,281	2,514	2,555	הכנסות מנכסים להשכרה
140,143	38,556	43,841	60,387	72,091	סה"כ הכנסות
88,034	23,140	27,297	39,215	47,774	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת(*)
144	36	36	72	72	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
88,178	23,176	27,333	39,287	47,846	סה"כ עלויות
51,965	15,380	16,508	21,100	24,245	רווח גולמי, לפני פחת
37%	40%	38%	35%	34%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(1,834)	(362)	(602)	(733)	(1,163)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(13,593)	(3,237)	(3,994)	(6,268)	(7,645)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
36,538	11,781	11,912	14,099	15,437	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
26%	31%	27%	23%	21%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(20,555)	(5,086)	(6,501)	(10,008)	(11,903)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון(**)
15,983	6,695	5,411	4,091	3,534	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת
(19,072)	(6,689)	(5,792)	(6,709)	(6,377)	הוצאות מימון, נטו
7,249	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)	רווח (הפסד) לתקופה

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

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

תחום המלונאות- הכנסות החברה מתחום המלונאות במחצית הראשונה של 2010 הסתכמו בסך של 69,536 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 57,873 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. ברבעון המדווח הסתכמו ההכנסות ממלונאות בסך של 42,560 אלפי ש"ח לעומת 37,290 אלפי ש"ח ברבעון השני אשתקד. הגידול בהכנסות נבע מגידול בתפוסות והן מהצטרפות מלון סנטרל פארק שהחל לפעול תחת ניהול רשת רימונים במחצית השניה של חודש מרץ. יש לציין שעקב החרפת התחרות בענף חלה שחיקה במחירים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

¹ פעילות מלון ירושלים אינה מאוחדת בתוצאות, ולפיכך הטבלה שלהלן אינה כוללת את פעילות מלון זה, למעט דמי ניהול.

במקביל לעלייה בהכנסות, חלה עלייה בעלויות הפעלת בתי מלון במחצית הראשונה של השנה בסך של 8,559 אלפי ש"ח, והן הסתכמו ל-47,774 אלפי ש"ח בהשוואה ל-39,215 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והן מהוות כ-69% מההכנסות מתחום המלונאות לעומת כ-68% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון המדווח הסתכמו עלויות הפעלת בתי מלון ב-27,297 אלפי ש"ח לעומת 23,140 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בעלויות נבע מהסיבות הבאות- הצטרפות מלון סנטרל לרשת, שהיה בתקופת הרצה בתקופת הדוח, החל ממחצית מרץ 2010 וגידול בתפוסות. יצויין כי שיעור עלויות הפעלת בתי מלון בתקופה המדווחת גבוה משיעורו בתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה משחיקת המחירים כאמור לעיל.

תחום השכרת נכסים- ההכנסות והעלויות מתחום השכרת נכסים הינם בהיקפים לא מהותיים ביחס לכלל ההכנסות והעלויות של החברה, אך לרווח התפעולי מהחזית המסחרית תרומה משמעותית לרווח התפעולי של החברה. במחצית הראשונה של 2010 רשמה החברה הכנסות מהחזית המסחרית של מלון רימונים אילת בסך של 2,555 אלפי ש"ח, בדומה לנתוני המחצית הראשונה של 2009. ברבעון השני של השנה רשמה החברה הכנסות מהחזית המסחרית של מלון רימונים אילת בסך של 1,281 אלפי ש"ח בדומה לנתוני הרבעון המקביל אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה בתקופה המדווחת, בנטרול דמי שכירות, הסתכם בסך של 24,245 אלפי ש"ח- כ-34% מסך ההכנסות, בהשוואה לרווח גולמי בסך של 21,100 אלפי ש"ח המהווה כ-35% מסך ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-15%. ברבעון המדווח הרווח הגולמי של החברה, בנטרול דמי שכירות, הסתכם בסך של 16,508 אלפי ש"ח- כ-38% מסך ההכנסות, בהשוואה לרווח גולמי בסך של 15,380 אלפי ש"ח המהווה כ-40% מסך ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-7%.

בהוצאות מכירה ושיווק חלה עלייה בתקופת הדוח והן הסתכמו לסך של 1,163 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 733 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני של השנה הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בסך של 602 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 362 אלפי ש"ח ברבעון השני בשנה קודמת

הוצאות הנהלה וכלליות במחצית הראשונה של השנה הסתכמו בסך של 7,645 אלפי ש"ח בהשוואה ל-6,268 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השני של השנה הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 3,994 אלפי ש"ח בהשוואה ל-3,237 אלפי ש"ח ברבעון המקביל של 2009.

הרווח התפעולי, לפני פחת במחצית הראשונה של השנה הסתכם בסך של 15,437 אלפי ש"ח, המהווה 21% מסך ההכנסות, לעומת 14,099 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה 23% מסך ההכנסות- גידול של 9%. ברבעון המדווח הסתכם הרווח התפעולי, לפני פחת, בסך של 11,912 אלפי ש"ח, המהווה 27% מסך ההכנסות, לעומת 11,781 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה 31% מסך ההכנסות- גידול של 1%. כצפוי, כתוצאה מהחדרת מלון סנטרל פארק שהיה בתקופת הרצה ובתקופת הדוח לא תרם לרווח, ירד שיעור הרווחיות של החברה. גורם נוסף שהשפיע על ירידת שיעור הרווחיות הינו גידול בשיעור עלות הפעלה לחדר עקב שחיקת המחירים.

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 6,377 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 6,709 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. הוצאות המימון בתקופת הדוח הושפעו משיעור עליית מדד ידוע שהיה נמוך מזה של התקופה המקבילה אשתקד, 0.38% לעומת 1.15% דבר שגרם לעלייה מתונה יחסית בהתייבויות החברה שהינן צמודות מדד, בעוד שבחציון המקביל אשתקד קטנו הוצאות המימון בסך של כ-900 אלפי ש"ח בגין עדכון הפרשה לעסקת הגנה על המדד וכתוצאה מפרעון סופי של הלוואות בערבות המדינה בגין קיבלה החברה סיבסוד ריבית על ידי המדינה בסך של 820 אלפי ש"ח.

כתוצאה מכל האמור לעיל, רשמה החברה במחצית הראשונה של שנת 2010 הפסד בסך של 2,843 אלפי ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 2,618 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של החברה הסתכם ההפסד בסך של 381 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 6 אלפי ש"ח ברבעון השני של 2009.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 9,996 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 6,700 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה במחצית הראשונה של השנה הסתכמו לסך של 12,473 אלפי ש"ח, בהשוואה ל-2,970 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח היתה השקעה ברכישת רכוש קבוע, סך של 6,335 אלפי ש"ח ו השקעה בניירות ערך משועבדים בסך של 6,000 אלפי ש"ח.

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 1,442 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 3,181 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פעילות המימון כללה בעיקר קבלת הלוואה בסך של 6,700 אלפי ש"ח ופירעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים, בסך של 7,784 אלפי ש"ח.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

לשינויים לעומת הדוח התקופתי לשנת 2009 ראה דיווחים מיידיים של החברה מתאריכים 15/3/2010 (אסמכתא 2010-04-415341) ו- 25/3/2010 (אסמכתא 2010-01-430827), בדבר עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה.

2. חשיפה לסיכוני שוק

אין שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

3. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

3.1. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

אין שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

3.2. דירקטורים בעלי מומחיות פיננסית

אין שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

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

אין שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

3.5. 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.

טיטת הדוחות הכספיים, לרבות ניתוח כל תוצאות הפעילות נדונה בהרחבה בישיבה פנימית בשיתוף הנהלת החברה הבכירה ורואה החשבון המבקר של החברה. לאחר מכן, טיטת הדוחות הכספיים מועברת לעיונם של חברי הדירקטוריון טרם אישורם.

בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, סוקר סמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, וכלל השינויים שחלו במהלך התקופה המדווחת בהשוואה לתקופות מקבילות, לרבות שינויים הנובעים מיישום לראשונה של תקנים חדשים.

במסגרת זו, מתקיים דיון בהשתתפות חברי הדירקטוריון, סמנכ"ל הכספים ורואי החשבון המבקרים, ובמהלכו מעלים חברי הדירקטוריון שאלות הנוגעות לאופן הצגת הדוחות הכספיים. בתום הדיון, משהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה, מאשר הדירקטוריון את הדוחות כספיים.

3.6 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ביום 15 במרץ, 2010 אימץ דירקטוריון החברה את תוכנית ההיערכות של החברה ליישום הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תוכנית ההיערכות"), ומינה את סמנכ"ל הכספים של החברה, מר ערן קויאטק, לאחראי תוכנית ההיערכות. תוכנית ההיערכות כוללת יישום הבקרה הפנימית גם בחברות בנות של החברה.

להלן גילוי בדבר הפעולות שביצעה החברה עד למועד דוח הביניים לתקופה המסתיימת ב-30 ביוני 2010:

1. גובשה תוכנית עבודה ליישום הפרוייקט לגבי ארבעת הנדבכים המרכיבים את התהליך: בקורות ברמת העל באירגון, תהליך סגירת הדוחות הכספיים, בקורות כלליות על מערכות מידע ובקורות בתהליכים עסקיים קריטיים.
2. בוצע מיפוי התהליכים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח כספי ולגילוי. התהליך העסקי שזוהה על ידי החברה כמהותי הינו תהליך המכירות.
3. תועדו התהליכים המהותיים על הדיווח הכספי כולל הערכת הסיכונים הגלומים בהם והבקורות הפנימיות הקיימות בחברה אשר נותנות מענה לסיכונים אלו.

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 ראה דוח הדירקטוריון לשנת 2009. מתאריך המאזן ועד סמוך למועד הגשת הדוחות לא חל שינוי מהותי בשער הדולר.

ב. חתימה על הסכם ניהול חדש בקשר למתחם חמי טבריה- ראו פירוט בסעיף 1.2 ג (2) לעיל.

4.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

אין שינוי לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

5. הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן להשקעה

אין שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2009.

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

ראובן אלקס, מנכ"ל

סמדר נמרודי-רינות, יו"ר הדירקטוריון

26 באוגוסט, 2010

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2010

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2010

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מלונות הכשרת הישוב בע"מ והחברות הבנות שלה, הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה וערבויות שנתנה לחלק מהתחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 ביוני	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

8,709	7,499	4,790	מזומנים ושווי מזומנים
14,733	15,547	21,475	לקוחות
1,712	2,183	2,388	חייבים ויתרות חובה
1,336	970	1,552	מלאי מזון ומשקאות
<u>26,490</u>	<u>26,199</u>	<u>30,205</u>	

נכסים לא שוטפים

4,902	4,039	6,726	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
-	-	5,946	ניירות ערך משועבדים
1,889	1,477	-	חייבים לזמן ארוך
50,480	43,200	50,480	נדל"ן להשקעה
(* 207,057)	(* 210,734)	205,843	רכוש קבוע, נטו
420	497	482	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>264,748</u>	<u>259,947</u>	<u>269,477</u>	
<u>291,238</u>	<u>286,146</u>	<u>299,682</u>	

(*) הוצג מחדש - ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 ביוני	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

19,896	20,474	20,858
15,885	17,097	22,122
18,457	17,213	22,910
<u>54,238</u>	<u>54,784</u>	<u>65,890</u>

התחייבויות לא שוטפות

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

158,610	161,654	157,040
45,749	43,493	47,061
747	879	640
-	98	-
328	450	328
<u>205,434</u>	<u>206,574</u>	<u>205,069</u>

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

51,199	51,199	51,199
52,994	52,994	52,994
(970)	(970)	(970)
3,559	3,559	3,559
(114,850)	(121,628)	(117,693)
39,634	39,634	39,634
<u>31,566</u>	<u>24,788</u>	<u>28,723</u>
<u>291,238</u>	<u>286,146</u>	<u>299,682</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 באוגוסט, 2010

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ערן קויאטק
סמנכ"ל כספים

ראובן אלקס
מנכ"ל

סמדר נמרודי - רינות
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)
	2009	2010	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר				
140,143	38,556	43,841	60,387	72,091	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(94,090)	(24,637)	(29,912)	(42,133)	(52,152)	עלויות הפעלת בתי מלון
46,053	13,919	13,929	18,254	19,939	רווח גולמי
7,249	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(1,834)	(362)	(602)	(733)	(1,163)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,593)	(3,237)	(3,994)	(6,268)	(7,645)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,643)	(3,625)	(3,922)	(7,162)	(7,597)	הוצאות פחת
23,232	6,695	5,411	4,091	3,534	רווח תפעולי
75	-	261	74	708	הכנסות מימון
(19,147)	(6,689)	(6,053)	(6,783)	(7,085)	הוצאות מימון
4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.19	-	(0.02)	(0.12)	(0.13)	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ	קרנות הון	יתרת הפסד	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
31,566	39,634	(114,850)	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
(2,843)	-	(2,843)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>28,723</u>	<u>39,634</u>	<u>(117,693)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2010

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ	קרנות הון	יתרת הפסד	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
27,406	39,634	(119,010)	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
(2,618)	-	(2,618)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>24,788</u>	<u>39,634</u>	<u>(121,628)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2009

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ	קרנות הון	יתרת הפסד	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
29,104	39,634	(117,312)	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 באפריל, 2010
(381)	-	(381)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
<u>28,723</u>	<u>39,634</u>	<u>(117,693)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2010

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ	קרנות הון	יתרת הפסד	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
24,782	39,634	(121,634)	3,559	(970)	52,994	51,199	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2009</u>
6	-	6	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>24,788</u>	<u>39,634</u>	<u>(121,628)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2009</u>

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)
-------	---	-------	---------	---------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

14,643	3,625	3,922	7,162	7,597
(7,249)	-	-	-	-
(140)	(26)	(97)	(8)	(107)
17,677	6,038	5,847	5,547	5,085
24,931	9,637	9,672	12,701	12,575

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(534)	(6,396)	(8,359)	(1,348)	(6,742)
216	455	199	(172)	(677)
(377)	328	72	(11)	(216)
1,071	885	1,946	2,381	6,237
1,572	(789)	4,132	553	6,223
1,948	(5,517)	(2,010)	1,403	4,825

עלייה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי מזון ומשקאות
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
לזמן קצר ולזמן ארוך
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה
עבור:

(9,550)	(2,351)	(2,348)	(4,796)	(4,682)
23	7	7	10	121
83	-	-	-	-
(9,444)	(2,344)	(2,341)	(4,786)	(4,561)
21,595	1,782	4,940	6,700	9,996

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(1,861)	(500)	-	-	(1,814)	הפקדה בפקדון משועבד בבנק
1,500	-	-	500	-	משיכת פקדון משועבד בבנק
-	-	-	-	(6,000)	השקעה בניירות ערך משועבדים
(201)	154	-	211	1,889	חייבים לזמן ארוך
(7,064)	(1,536)	(2,769)	(3,516)	(6,335)	רכישת רכוש קבוע
(31)	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(241)	(39)	(21)	(165)	(213)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(7,898)	(1,921)	(2,790)	(2,970)	(12,473)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	-	-	6,700	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(14,740)	(3,295)	(4,077)	(7,012)	(7,784)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,802	791	(395)	3,831	(358)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(11,938)	(2,504)	(4,472)	(3,181)	(1,442)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,759	(2,643)	(2,322)	549	(3,919)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
6,950	10,142	7,112	6,950	8,709	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
8,709	7,499	4,790	7,499	4,790	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2010 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).
- ב. ליום 30 ביוני, 2010, לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-160 מיליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-47 מיליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-116 מיליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.
- לימים 30 ביוני, 2010 ו-2009 וליום 31 בדצמבר 2009 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 35,685 אלפי ש"ח, 28,585 אלפי ש"ח ו-27,748 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- החברה רשמה בתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010 הפסד בסך של 2,843 אלפי ש"ח והפסד בסך של 381 אלפי ש"ח בהתאמה לעומת הפסד בסך של 2,618 ש"ח ורווח בסך של 6 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה ורווח בסך של 4,160 אלפי ש"ח בשנת 2009. כמו כן, רשמה החברה רווח תפעולי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010 בסך של 3,534 אלפי ש"ח ו-5,411 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת רווח של 4,091 אלפי ש"ח ו-6,695 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה ורווח בסך של 23,232 אלפי ש"ח בשנת 2009. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הסתכם כתזרים חיובי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010 בסך של 9,996 אלפי ש"ח ו-4,940 אלפי ש"ח, בהתאמה ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 6,700 אלפי ש"ח ו-1,782 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 21,595 אלפי ש"ח לשנת 2009.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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 המתייחסות 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.

קרקעות בחכירה מהמינהל המשמשות כרכוש קבוע

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010, תוך יישומו למפרע במספרי השוואה. 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 ההארכה, על פי האופציה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

IAS 17 - חכירות (המשך)

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.

הקרקע מהמינהל המשמשת כנדל"ן להשקעה 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 לדוחות הכספיים השנתיים). התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

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

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 30 ביוני, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי אלפי ש"ח	כפי שהוצג בעבר	
-	(958)	958	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
210,734	958	209,776	רכוש קבוע, נטו

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

IFRS3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

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

- 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 IAS 39, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח והפסד.
 - עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן.
 - עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תתבצע מול רווח והפסד 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 שאין להם מחוייבות 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 נרשמת כנגד גידול בהון המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. כאשר הפרש זה שלילי, מוכר קיטון בהון בגובה הפרש זה. 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, בהתחשב גם במימוש קרנות הון שמקורן ברווח (הפסד) כולל אחר, לרבות בהפרשי תרגום, במידה שקיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת.
 - 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 הוניות 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 והפסד מהמימוש ושווי הוגן זה מהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.
- התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 3 - צירופי עסקים

התיקונים ל- IFRS 3 עוסקים בנושאים הבאים:

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

התיקון מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניות). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2. התיקון בתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. התיקון ייושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 מתוקן לראשונה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS תזרים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

התיקון ל- IFRS 7 מבהיר את דרישות הגילוי המובאות בתקן. בהתאם לתיקון מודגש הקשר בין הגילויים הכמותיים והאיכותיים וכן האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. צומצמו דרישות הגילוי בדבר בטוחות שהחברה מחזיקה בהן ותוקנו דרישות הגילוי בדבר סיכון אשראי. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הגילוי על מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים.

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל- IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שסביר כי ישפיעו על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן, שינויים בסיווג נכסים פיננסיים וכן שינויים בהתחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים הנדרשים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - עונתיות

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

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי יחידות עסקיות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה 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.

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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	סה"כ
---------	-----------------------	------

69,536	2,555	72,091
--------	-------	--------

1,051	2,483	3,534
-------	-------	-------

		(6,377)
--	--	---------

		(2,843)
--	--	---------

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2010 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	סה"כ
---------	-----------------------	------

57,873	2,514	60,387
--------	-------	--------

1,649	2,442	4,091
-------	-------	-------

		(6,709)
--	--	---------

		(2,618)
--	--	---------

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2009 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	סה"כ
---------	-----------------------	------

42,560	1,281	43,841
--------	-------	--------

4,166	1,245	5,411
-------	-------	-------

		(5,792)
--	--	---------

		(381)
--	--	-------

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2010 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	סה"כ
---------	-----------------------	------

37,290	1,266	38,556
--------	-------	--------

5,465	1,230	6,695
-------	-------	-------

		(6,689)
--	--	---------

		6
--	--	---

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2009 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	סה"כ
135,078	5,065	140,143
11,062	12,170	23,232
		(19,072)
		4,160

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009 (מבוקר)

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. 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.

ב. מלון סנטרל פארק אילת

ביום 7 במרס, 2010 החברה התקשרה 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.

ג. 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 יהיה רשאי להסב את ההסכם להסכם ניהול באמצעות חברה כך שתשמר אותה עלות לחברה.

ד. מלון רימונים מרינה קלאב

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. סיום הסכם הניהול מותנה בעמידת צד ג' במספר תנאים על פי הסכם הניהול.

באור 6: - אירועים לאחר תאריך המאזן

הסכם ניהול מלון חמי טבריה בע"מ

ביום 17 באוגוסט, 2010 החברה התקשרה עם חמי טבריה בע"מ (להלן - הבעלים) 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 לבעלים בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מוסכם בגין סכום שמעבר למחזור הכנסות שנתי, כפי שנקבע בהסכם.

F:\W2000\w2000\52063\m\10\C6-IFRS 2.doc

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2010

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלוונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2010 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה וערבויות שנתנה לחלק מהתחייבויות החברה כלפי תאגידיים בנקאיים.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 ביוני	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

583	1,068	574
2,962	2,284	6,534
933	1,326	1,355
61	67	117
<u>4,539</u>	<u>4,745</u>	<u>8,580</u>

36,083	33,742	37,051
555	6,412	-
123,203	112,790	124,543
2,331	2,061	2,807
411	483	470
<u>162,583</u>	<u>155,488</u>	<u>164,871</u>
<u>167,122</u>	<u>160,233</u>	<u>173,451</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי מזון ומשקאות

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

פקדון משועבד בבנק לזמן ארוך
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

7,968	8,952	7,724
3,780	4,187	6,867
8,664	7,325	7,728
20,412	20,464	22,319

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

69,112	71,116	65,623
45,749	43,493	47,061
-	-	9,515
283	372	210
115,144	114,981	122,409

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

51,199	51,199	51,199
52,994	52,994	52,994
(970)	(970)	(970)
3,559	3,559	3,559
(114,850)	(121,628)	(117,693)
39,634	39,634	39,634
31,566	24,788	28,723
167,122	160,233	173,451

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

סה"כ הון

26 באוגוסט, 2010

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ערן קויאטק
סמנכ"ל כספים

ראובן אלקס
מנהל כללי

סמדר נמרודי-רינות
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2009	2010	2009	2010	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
28,742	7,360	11,984	11,263	18,199	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(25,482)	(6,231)	(10,603)	(10,707)	(16,877)	עלויות הפעלת בתי מלון
3,260	1,129	1,381	556	1,322	רווח גולמי
(1,420)	(252)	(503)	(580)	(970)	הוצאות מכירה ושיווק
(265)	419	(199)	(316)	(1,005)	הוצאות הנהלה וכלליות
(768)	(189)	(236)	(355)	(456)	הוצאות פחת
807	1,107	443	(695)	(1,109)	רווח (הפסד) תפעולי
2,492	1,546	794	1,944	1,384	הכנסות מימון
(9,231)	(3,737)	(3,147)	(3,737)	(3,534)	הוצאות מימון
(359)	544	(497)	700	(160)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(6,291)	(540)	(2,407)	(1,788)	(3,419)	
10,451	546	2,026	(830)	576	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות לרבות ירידת ערך מוניטין
4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)	רווח (הפסד)
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

4,160	6	(381)	(2,618)	(2,843)
-------	---	-------	---------	---------

רווח (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

768	189	236	355	456
7,316	1,703	2,366	2,288	2,477
(10,451)	(546)	(2,026)	830	(576)
(258)	(15)	(69)	(169)	(73)
(2,625)	1,331	507	3,304	2,284

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(71)	(461)	(3,060)	607	(3,572)
242	140	(226)	(151)	(422)
1	5	(35)	(5)	(56)
317	(26)	1,933	724	3,087
(150)	(1,468)	(841)	(1,050)	(936)
339	(1,810)	(2,229)	125	(1,899)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(3,743)	(534)	(932)	(2,034)	(1,478)
1	-	-	-	-
(3,742)	(534)	(932)	(2,034)	(1,478)

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(1,868)	(1,007)	(3,035)	(1,223)	(3,936)
---------	---------	---------	---------	---------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2009	2010	2009	2010	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(1,264)	(282)	(506)	(729)	(784)	רכישת רכוש קבוע
(237)	(35)	(23)	(161)	(207)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
12,497	3,105	5,285	5,772	9,306	גביית הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(1,861)	(1,000)	-	(1,000)	(139)	הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
9,135	1,788	4,756	3,882	8,176	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(8,330)	(1,936)	(2,031)	(4,327)	(4,039)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(7)	940	-	1,083	(210)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(8,337)	(996)	(2,031)	(3,244)	(4,249)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(1,070)	(215)	(310)	(585)	(9)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,653	1,283	884	1,653	583	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
583	1,068	574	1,068	574	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. ליום 30 ביוני, 2010, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה במאוחד הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-160 מיליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-47 מיליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-116 מיליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.

לימים 30 ביוני, 2010 ו-2009 וליום 31 בדצמבר 2009 לחברה ולחברות המוחזקות על ידה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך של 35,685 אלפי ש"ח, 28,585 אלפי ש"ח ו-27,748 אלפי ש"ח, בהתאמה. החברה והחברות המוחזקות על ידה במאוחד רשמו בתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010 הפסד בסך של 2,843 אלפי ש"ח והפסד בסך של 381 אלפי ש"ח בהתאמה לעומת הפסד בסך של 2,618 ש"ח ורווח בסך של 6 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה ורווח בסך של 4,160 אלפי ש"ח בשנת 2009. כמו כן, רשמו החברה והחברות המוחזקות על ידה במאוחד רווח תפעולי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010 בסך של 3,534 אלפי ש"ח ו-5,411 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת רווח של 4,091 אלפי ש"ח ו-6,695 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה ורווח בסך של 23,232 אלפי ש"ח בשנת 2009. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה והחברות המוחזקות על ידה במאוחד הסתכם כתזרים חיובי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010 בסך של 9,996 אלפי ש"ח ו-4,940 אלפי ש"ח, בהתאמה ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 6,700 אלפי ש"ח ו-1,782 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה ותזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 21,595 אלפי ש"ח לשנת 2009.

2. גילוי לתקן IFRS חדש בתקופה שלפני יישומו

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל- IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שסביר כי ישפיעו על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן, שינויים בסיווג נכסים פיננסיים וכן שינויים בהתחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי. הגילויים הנדרשים יכללו בדוחות הכספיים של החברה.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוחא. 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.

ב. מלון סנטרל פארק אילת

ביום 7 במרס, 2010 החברה התקשרה 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 תחל 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.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוחג. 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 יהיה רשאי להסב את ההסכם להסכם ניהול באמצעות חברה כך שתשמר אותה עלות לחברה.

ד. מלון רימונים מרינה קלאב

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. סיום הסכם הניהול מותנה בעמידת צד ג' במספר תנאים על פי הסכם הניהול.

4. אירועים לאחר תאריך המאזןהסכם ניהול מלון חמי טבריה בע"מ

ביום 17 באוגוסט, 2010 החברה התקשרה עם חמי טבריה בע"מ (להלן - הבעלים) 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 לבעלים בגין הסכם הניהול מורכב מתשלום שנתי קבוע וכן מתשלום נוסף המבוסס על שיעור מוסכם בגין סכום שמעבר למחזור הכנסות שנתי, כפי שנקבע בהסכם.
