

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח דירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2010 (להלן גם: "תקופת הדוח" ו- "הרבעון המדווח", בהתאמה) 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 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"י"ב, בנווה אטי"ב, מלון "רימונים מרינה קלאב" באילת, מלון "רימונים המעיין" בנצרת, מלון "רימונים ירושלים" בירושלים ומלון "רימונים סנטרל פארק" באילת.

החל מחודש ינואר, 2011 עם צירופו של מלון נוסף במתחם חמי טבריה, מספר החדרים המנוהלים ברשת "רימונים" יעמוד על 1,685.

נתונים אודות ענף המלונאות-

א. מנתוני התאחדות המלונות בישראל לתקופה של תשעה חודשים ראשונים של 2010 עולה כי סך הלינות בבתי מלון של תיירים וישראלים גדל בכ- 10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר סך לינות התיירים גדל בכ- 23% וסך לינות הישראלים גדל בכ- 2%. הגידול נובע הן מהשיפור במצב הכלכלי והיציבות במצב הבטחוני בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בו היתה למבצע עופרת יצוקה (ינואר 2009) השפעה שלילית על ענף המלונאות בכלל ועל כניסת התיירים בפרט.

ב. על פי נתוני התאחדות המלונות, שיעור תפוסת החדרים בתשעה החודשים הראשונים של 2010 הסתכם לכ- 65%, גידול של כ- 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

1.2 נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. שיעור התפוסה במלונות הרשת בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של השנה עמד על 69% לעומת 65% בתקופה המקבילה אשתקד, שיעור גידול של כ- 6%

ב. ברבעון המדווח רשמה החברה רווח נקי בסך של 8,445 אלפי ש"ח לעומת רווח נקי בסך של 1,420 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של 2010 רשמה החברה רווח נקי

בסך של 5,602 אלפי ש"ח לעומת הפסד של 1,198 אלפי בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. ברבעון השלישי של השנה הסתכמו הכנסות החברה בסך של 54,526 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 46,048 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד- גידול של כ-18%. בתשעה החודשים הראשונים של 2010 הסתכמו הכנסות החברה לסך של 126,617 אלפי ש"ח - גידול של כ- 19% לעומת התקופה המקבילה בשנה קודמת.

ד. הרווח לפני הוצאות פחת ומימון לרבעון השלישי של השנה הסתכם לסך של 18,414 אלפי ש"ח בהשוואה ל-13,901 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד- גידול של כ-32%. הרווח לפני הוצאות פחת ומימון לתקופה של תשעה חודשים השנה הסתכם לסך של 29,545 אלפי ש"ח לעומת סך של 25,154 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד- גידול של כ-17%.

ה. 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"- 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.

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

ז. 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 בספטמבר, 2010 לסך של 307,521 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 291,238 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן לסך של 39,193 אלפי ש"ח לעומת 26,490 אלפי ש"ח ב- 31

בדצמבר, 2009. השינוי העיקרי בסעיף הינו גידול משמעותי בלקוחות בסך של 13,463 אלפי ש"ח, אשר משקף את הגידול במחזור במלונות הרשת ומצירוף מלון סנטרל פארק לניהול, בחודש מרץ השנה.

נכסים לא שוטפים בתאריך המאזן הסתכמו בסך של 268,328 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 264,748 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. השינוי העיקרי בסעיף הינו עלייה בסך של 5,967 אלפי ש"ח בניירות ערך משועבדים.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו לסך של 66,231 אלפי ש"ח לעומת סך של 54,238 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2009. הגידול בסך של 11,993 אלפי ש"ח נובע מעלייה בכל הסעיפים- גידול של 3,730 באשראי מתאגידים בנקאיים, גידול של 4,446 אלפי ש"ח בהתחייבויות לספקים ונותני אשראי אחרים וגידול של 3,817 אלפי ש"ח בזכאים ויתרות זכות. עיקר הגידול נבע כתוצאה מהצטרפות מלון סנטרל פארק לרשת.

בהתחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים מאז ראשית השנה והן הסתכמו לסך של 204,122 אלפי ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על 37,168 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		תשעה חודשים שהסתיימו		
	30/9/2009	30/9/2010	30/9/2009	30/9/2010	
135,078	44,793	53,263	102,666	122,799	הכנסות ממלונאות
5,065	1,255	1,263	3,769	3,818	הכנסות מנכסים להשכרה
140,143	46,048	54,526	106,435	126,617	סה"כ הכנסות
88,034	26,441	30,338	65,656	78,112	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
144	36	36	108	108	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
88,178	26,477	30,374	65,764	78,220	סה"כ עלויות
51,965	19,571	24,152	40,671	48,397	רווח גולמי, לפני פחת
37%	43%	44%	38%	38%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(1,834)	(648)	(904)	(1,381)	(2,067)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
(13,593)	(3,530)	(4,409)	(9,798)	(12,054)	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת
36,538	15,393	18,839	29,492	34,276	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
26%	33%	35%	28%	27%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
(20,555)	(5,160)	(6,557)	(15,168)	(18,460)	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון **
15,983	10,233	12,282	14,324	15,816	רווח מפעולות רגילות, לאחר פחת
(19,072)	(8,813)	(6,022)	(15,522)	(12,399)	הוצאות מימון, נטו
-	-	2,185	-	2,185	הכנסות אחרות
7,249	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602	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.

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

תחום המלונאות- הכנסות החברה מתחום המלונאות בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכמו בסך של 122,799 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 102,666 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, גידול של כ- 20%. ברבעון המדווח הסתכמו ההכנסות ממלונאות בסך של 53,263 אלפי ש"ח לעומת 44,793 אלפי ש"ח ברבעון השלישי אשתקד, גידול של כ- 19%. 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.

במקביל לעלייה בהכנסות, חלה עלייה בעלויות הפעלת בתי מלון (ללא פחת) בתקופה המדווחת בסך של 12,456 אלפי ש"ח, והן הסתכמו ל- 78,112 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 65,656 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והן מהוות כ- 64% מההכנסות מתחום המלונאות כשיעורן מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון המדווח הסתכמו עלויות הפעלת בתי מלון ב- 30,338 אלפי ש"ח לעומת 26,441 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד והן מהוות כ- 57% מההכנסות מתחום המלונאות לעומת כ- 59% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בעלויות נבע מהגידול בתפוסות ומהצטרפות מלון סנטרל לרשת.

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. הכנסות החברה מהחזית המסחרית בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של 2010 וברבעון השלישי הינן ברמות דומות לתקופות המקבילות בשנה קודמת, והסתכמו לסך של 3,818 אלפי ש"ח ו- 1,263 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בתקופה המדווחת, בנטרול דמי שכירות, הסתכם בסך של 48,397 אלפי ש"ח- כ- 38% מסך ההכנסות, בהשוואה לרווח גולמי בסך של 40,671 אלפי ש"ח שהיווה גם כן 38% מסך ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון המדווח הרווח הגולמי של החברה, בנטרול דמי שכירות, הסתכם בסך של 24,152 אלפי ש"ח- כ- 44% מסך ההכנסות, בהשוואה לרווח גולמי בסך של 19,571 אלפי ש"ח המהווה כ- 43% מסך ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד.

בהוצאות מכירה ושיווק חלה עלייה בתקופת הדוח והן הסתכמו לסך של 2,067 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 1,381 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השלישי של השנה הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בסך של 904 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 648 אלפי ש"ח ברבעון השלישי בשנה קודמת. הגידול נבע כתוצאה מגידול כולל במחזורי הפעילות של החברה, מפעילויות ספציפיות להחדרת מלון סנטרל פארק ומפעילויות ממוקדות שיועדו לפלחי שוק ספציפיים.

הוצאות הנהלה וכלליות בתשעה חודשים ראשונים של השנה הסתכמו בסך של 12,054 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 9,798 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. ברבעון השלישי של השנה הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 4,409 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 3,530 אלפי ש"ח ברבעון המקביל ב- 2009.

הרווח התפעולי, לפני פחת בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של 2010 הסתכם בסך של 34,276 אלפי ש"ח, המהווה 27% מסך ההכנסות, לעומת 29,492 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה 28% מסך ההכנסות- גידול של 16%. ברבעון המדווח הסתכם הרווח התפעולי, לפני פחת, בסך של 18,839 אלפי ש"ח, המהווה 35% מסך ההכנסות, לעומת 15,393 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה 33% מסך ההכנסות.

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 12,399 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 15,522 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת. הוצאות המימון בתקופת הדוח הושפעו משיעור עליית מדד ידוע שהיה

נמוך מזה של התקופה המקבילה אשתקד, 1.62% לעומת 2.44% דבר שגרם לעלייה מתונה יחסית בהתחייבויות החברה שהינן צמודות מדד.

בתקופה המדווחת רשמה החברה הכנסות אחרות בסך של 2,185 אלפי ש"ח בגין ביטול הפרשה שהיתה רשומה בספרי החברה בקשר עם הסכם זכיינות של המותג הווארד ג'ונסון משנת 1997. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

כתוצאה מכל האמור לעיל, רשמה החברה בתקופה של תשעה חודשים ראשונים של 2010 רווח בסך של 5,602 אלפי ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 1,198 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של החברה רשמה החברה רווח בסך של 8,445 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 1,420 אלפי ש"ח ברבעון השלישי של 2009.

1.3.3. נדילות ומקורות מימון

בתקופת הדוח נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 15,465 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 12,526 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה בשנה קודמת.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה בתשעה החודשים הראשונים של 2010 הסתכמו לסך של 15,241 אלפי ש"ח, בהשוואה ל-3,401 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח היתה השקעה ברכישת רכוש קבוע, סך של 7,985 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 2,898 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 7,536 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 11,910 אלפי ש"ח.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

לשינויים לעומת הדוח התקופתי לשנת 2009 ראה דיווחים מיידיים מתאריכים 15/3/10 (אסמכתא -04-2010-415341) ו- 25/3/10 (אסמכתא 2010-01-430827), בדבר עדכון תנאי העסקת המנכ"ל.

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.

טיוטת הדוחות הכספיים, לרבות ניתוח כל תוצאות הפעילות נדונה בהרחבה בישיבה פנימית בשיתוף הנהלת החברה הבכירה ורואה החשבון המבקר של החברה. לאחר מכן, טיוטת 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.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1 אירועים לאחר תקופת המאזן

היקף החשיפה של התאגיד לשינויים בשערי החליפין - לפירוט אודות החשיפה למטבע חוץ ראה דוח הדירקטוריון לשנת 2009. מתאריך המאזן ועד סמוך למועד הגשת הדוחות לא חל שינוי מהותי בשער הדולר.

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

16 בנובמבר, 2010

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2010

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 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
10-17	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 בספטמבר 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש ניהולי 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 לנו מחווים 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 1' בדבר הלוואות שהעמידה החברה האם בעבר לחברה וערביות שנתנה לחלק מהתחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים.

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

נכסים שוטפים

8,709	8,539	6,035	מזומנים ושווי מזומנים
14,733	20,995	28,196	לקוחות
1,712	2,608	3,392	חייבים ויתרות חובה
1,336	1,472	1,570	מלאי מזון ומשקאות
<u>26,490</u>	<u>33,614</u>	<u>39,193</u>	

נכסים לא שוטפים

4,902	4,040	7,768	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
-	-	5,967	ניירות ערך משועבדים
1,889	-	-	חייבים לזמן ארוך
50,480	43,200	50,480	נדל"ן להשקעה
(* 207,057)	(* 209,004)	203,627	רכוש קבוע, נטו
420	467	486	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>264,748</u>	<u>256,711</u>	<u>268,328</u>	
<u>291,238</u>	<u>290,325</u>	<u>307,521</u>	

(*) הוצג מחדש - ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

19,896	19,911	23,626
15,885	18,730	20,331
18,457	17,259	22,274
<u>54,238</u>	<u>55,900</u>	<u>66,231</u>

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואה מהחברה האם
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
הכנסות שכר דירה מראש

158,610	161,859	154,982
45,749	45,092	48,224
747	816	588
328	450	328
<u>205,434</u>	<u>208,217</u>	<u>204,122</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)	(120,208)	(109,248)
39,634	39,634	39,634
<u>31,566</u>	<u>26,208</u>	<u>37,168</u>
<u>291,238</u>	<u>290,325</u>	<u>307,521</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

16 בנובמבר, 2010

תאריך אישור הדוחות הכספיים

סמדר נמרודי - רינות
יו"ר הדירקטוריון

ראובן אלקס
מנכ"ל

ערן קויאטק
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה]					
140,143	46,048	54,526	106,435	126,617	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(94,090)	(27,969)	(32,984)	(70,102)	(85,136)	עלויות הפעלת בתי מלון
46,053	18,079	21,542	36,333	41,481	רווח גולמי
7,249	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(1,834)	(648)	(904)	(1,381)	(2,067)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,593)	(3,530)	(4,409)	(9,798)	(12,054)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,643)	(3,668)	(3,947)	(10,830)	(11,544)	הוצאות פחת
23,232	10,233	12,282	14,324	15,816	רווח תפעולי
-	-	2,185	-	2,185	הכנסות אחרות [ראה באור 5(ו)]
75	(15)	(31)	59	677	הכנסות מימון
(19,147)	(8,798)	(5,991)	(15,581)	(13,076)	הוצאות מימון
4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602	סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.19	0.06	0.38	(0.05)	0.25	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	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
31,566	39,634	(114,850)	3,559	(970)	52,994	51,199
5,602	-	5,602	-	-	-	-
<u>37,168</u>	<u>39,634</u>	<u>(109,248)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
סה"כ רווח כולל
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010

מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ	קרנות הון	יתרת הפסד	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
27,406	39,634	(119,010)	3,559	(970)	52,994	51,199
(1,198)	-	(1,198)	-	-	-	-
<u>26,208</u>	<u>39,634</u>	<u>(120,208)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
סה"כ הפסד כולל
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009

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						
28,723	39,634	(117,693)	3,559	(970)	52,994	51,199
8,445	-	8,445	-	-	-	-
<u>37,168</u>	<u>39,634</u>	<u>(109,248)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2010
סה"כ רווח כולל
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010

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	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
24,788	39,634	(121,628)	3,559	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 ביולי, 2009
1,420	-	1,420	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>26,208</u>	<u>39,634</u>	<u>(120,208)</u>	<u>3,559</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009

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	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
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>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602	רווח נקי (הפסד)
-------	-------	-------	---------	-------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

14,643 (7,249) (140) 17,677	3,668 - (63) 7,966	3,947 - (52) 5,657	10,830 - (71) 13,513	11,544 - (159) 10,742	פחת והפחתות עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו הוצאות מימון, נטו
24,931	11,571	9,552	24,272	22,127	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(534) 216 (377)	(5,448) (501) (502)	(6,721) (1,003) (18)	(6,796) (673) (513)	(13,463) (1,680) (234)	עלייה בלקוחות ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה במלאי מזון ומשקאות עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים לזמן קצר ולזמן ארוך עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1,071 1,572	1,535 46	(1,791) (637)	3,916 599	4,446 5,586	
1,948	(4,870)	(10,170)	(3,467)	(5,345)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(9,550) 23 83	(2,378) 7 76	(2,360) 2 -	(7,174) 17 76	(7,042) 123 -	ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מסים שהתקבלו
(9,444)	(2,295)	(2,358)	(7,081)	(6,919)	
21,595	5,826	5,469	12,526	15,465	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(1,861)	-	(1,033)	-	(2,847)	הפקדה בפקדון משועבד בבנק
1,500	-	-	500	-	משיכת פקדון משועבד בבנק
-	-	-	-	(6,000)	השקעה בניירות ערך משועבדים
(201)	1,477	-	1,688	1,889	חייבים לזמן ארוך
(7,064)	(1,860)	(1,650)	(5,376)	(7,985)	רכישת רכוש קבוע
(31)	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(241)	(48)	(85)	(213)	(298)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
<u>(7,898)</u>	<u>(431)</u>	<u>(2,768)</u>	<u>(3,401)</u>	<u>(15,241)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	-	-	6,700	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(14,740)	(3,323)	(4,126)	(10,335)	(11,910)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,802	(1,032)	2,670	2,799	2,312	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>(11,938)</u>	<u>(4,355)</u>	<u>(1,456)</u>	<u>(7,536)</u>	<u>(2,898)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,759	1,040	1,245	1,589	(2,674)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
6,950	7,499	4,790	6,950	8,709	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>8,709</u>	<u>8,539</u>	<u>6,035</u>	<u>8,539</u>	<u>6,035</u>	<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 בספטמבר, 2010 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 30 בספטמבר, 2010, לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-159 מליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-48 מליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-115 מליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.

לימים 30 בספטמבר, 2010 ו-2009 וליום 31 בדצמבר, 2009 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 27,038 אלפי ש"ח, 22,286 אלפי ש"ח ו-27,748 אלפי ש"ח, בהתאמה.

עם זאת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הסתכם כתזרים חיובי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2010 בסך של 15,465 אלפי ש"ח ו-5,469 אלפי ש"ח, בהתאמה וכתזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 12,526 אלפי ש"ח ו-5,826 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה וכתזרים 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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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.

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 לדוחות הכספיים השנתיים), 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 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 בספטמבר, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי אלפי ש"ח	כפי שהוצג בעבר	
-	(947)	947	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
209,004	947	208,057	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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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.
- 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 מניית). 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.

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

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.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2010 (בלתי מבוקר)

126,617	3,818	122,799	הכנסות
18,001	3,710	14,291	רווח מגזרי
(12,399)			הוצאות מימון, נטו
5,602			רווח לפני מסים על ההכנסה

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2009 (בלתי מבוקר)

106,435	3,769	102,666	הכנסות
14,324	3,660	10,664	רווח מגזרי
(15,522)			הוצאות מימון, נטו
(1,198)			הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

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

53,263	1,263	54,526
13,240	1,227	14,467
		(6,022)
		8,445

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

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

44,793	1,255	46,048
9,015	1,218	10,233
		(8,813)
		1,420

הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009 (מבוקר)

135,078	5,065	140,143
11,062	12,170	23,232
		(19,072)
		4,160

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 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.

ג. 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.

ד. הסכם ניהול מלון חמי טבריה בע"מ

ביום 17 באוגוסט, 2010 התקשרה החברה 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.

ה. 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.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)ו. 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 זה זכותם של בעלי המותג לקבל סכום זה. היה ותוגש תביעה כנגד החברה בגין ההסכם האמור, סביר כי טענות החברה תתקבלנה והיא לא תחויב בתשלום. לפיכך, ביטלה החברה, ברבעון השלישי שבתקופת הדוח, את ההפרשה ורשמה הכנסות אחרות בסך כ-2,185 אלפי ש"ח.

F:\W2000\w2000\52063\m\10\C9-IFRS 2.doc

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2010

בלתי מבוקרים

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2010 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים 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 138' 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 בספטמבר, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

583	3,979	1,079
2,962	4,890	8,729
933	1,530	2,437
61	55	106
<u>4,539</u>	<u>10,454</u>	<u>12,351</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי מזון ומשקאות

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

36,083	34,813	37,819
555	293	-
123,203	115,183	129,537
2,331	2,209	2,945
411	455	476
<u>162,583</u>	<u>152,953</u>	<u>170,777</u>
<u>167,122</u>	<u>163,407</u>	<u>183,128</u>

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

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

7,968	8,088	10,260
3,780	5,103	7,414
8,664	7,707	6,031
<u>20,412</u>	<u>20,898</u>	<u>23,705</u>

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

69,112	70,828	64,608
45,749	45,092	48,224
-	-	9,259
283	381	164
<u>115,144</u>	<u>116,301</u>	<u>122,255</u>

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרן הון בגין עסקה עם בעל 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)	(120,208)	(109,248)
39,634	39,634	39,634
<u>31,566</u>	<u>26,208</u>	<u>37,168</u>
<u>167,122</u>	<u>163,407</u>	<u>183,128</u>

סה"כ הון

16 בנובמבר, 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
28,742	10,589	17,375	21,852	35,574	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(25,482)	(8,362)	(12,437)	(19,069)	(29,314)	עלויות הפעלת בתי מלון
3,260	2,227	4,938	2,783	6,260	רווח גולמי
(1,420)	(513)	(768)	(1,093)	(1,738)	הוצאות מכירה ושיווק
(265)	645	51	329	(954)	הוצאות הנהלה וכלליות
(768)	(202)	(257)	(557)	(713)	הוצאות פחת
807	2,157	3,964	1,462	2,855	רווח תפעולי
-	-	2,185	-	2,185	הכנסות אחרות [ראה באור 3(ו)]
2,492	1,076	757	3,020	2,141	הכנסות מימון
(9,231)	(4,606)	(3,083)	(8,343)	(6,617)	הוצאות מימון
(359)	404	(373)	1,104	(533)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(6,291)	(969)	3,450	(2,757)	31	
10,451	2,389	4,995	1,559	5,571	רווח מחברות מוחזקות לרבות ירידת ערך מוניטין
4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602	סה"כ רווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

4,160	1,420	8,445	(1,198)	5,602
-------	-------	-------	---------	-------

רווח (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

768	202	257	557	713
7,316	4,883	2,237	7,171	4,714
(10,451)	(2,389)	(4,995)	(1,559)	(5,571)
(258)	9	(46)	(160)	(119)
(2,625)	2,705	(2,547)	6,009	(263)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(71)	(2,606)	(2,195)	(1,999)	(5,767)
242	(204)	(1,082)	(355)	(1,504)
1	12	11	7	(45)
317	916	547	1,640	3,634
(150)	382	(1,697)	(668)	(2,633)
339	(1,500)	(4,416)	(1,375)	(6,315)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(3,743)	(2,427)	(926)	(4,461)	(2,404)
1	-	2	-	2
(3,742)	(2,427)	(924)	(4,461)	(2,402)

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(1,868)	198	558	(1,025)	(3,378)
---------	-----	-----	---------	---------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(1,264)	(275)	(316)	(1,004)	(1,100)	רכישת רכוש קבוע
(237)	(47)	(85)	(208)	(292)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
12,497	6,115	(255)	11,887	9,051	גביית (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(1,861)	-	-	(1,000)	(139)	הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
9,135	5,793	(656)	9,675	7,520	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(8,330)	(1,990)	(2,030)	(6,317)	(6,069)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(7)	(1,090)	2,633	(7)	2,423	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(8,337)	(3,080)	603	(6,324)	(3,646)	מזומנים נטו (שנבעו מפעילות) ששימשו לפעילות מימון של החברה
(1,070)	2,911	505	2,326	496	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,653	1,068	574	1,653	583	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
583	3,979	1,079	3,979	1,079	<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 ומיידיים), 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 בספטמבר, 2010, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה במאוחד הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי מזומנים, ניירות ערך ופקדונות בסך של כ-159 מליון ש"ח וכן הלוואות מהחברה האם בסך של כ-48 מליון ש"ח. הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-115 מליון ש"ח הינן בערבות החברה האם.

לימים 30 בספטמבר, 2010 ו-2009 וליום 31 בדצמבר, 2009 לחברה ולחברות המוחזקות על ידה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך של 27,038 אלפי ש"ח, 22,286 אלפי ש"ח ו-27,748 אלפי ש"ח, בהתאמה.

עם זאת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הסתכם כתזרים חיובי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2010 בסך של 15,465 אלפי ש"ח ו-5,469 אלפי ש"ח, בהתאמה וכתזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 12,526 אלפי ש"ח ו-5,826 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה וכתזרים 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 בספטמבר, 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 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 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 הדוח (המשך)ג. 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.

ד. הסכם ניהול מלון חמי טבריה בע"מ

ביום 17 באוגוסט, 2010 התקשרה החברה 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.

ה. 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.

ו. הכנסות אחרות

בשנת 1997 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי המותג הווארד ג'ונסון (להלן - HJ), לפיו מונתה החברה כזכיינית הראשית 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 זה זכותם של בעלי המותג לקבל סכום זה. היה ותוגש תביעה כנגד החברה בגין ההסכם האמור, סביר כי טענות החברה תתקבלנה והיא לא תחויב בתשלום. לפיכך, ביטלה החברה, ברבעון השלישי שבתקופת הדוח, את ההפרשה ורשמה הכנסות אחרות בסך כ-2,185 אלפי ש"ח.
