



מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

הבהרה בקשר לתאגיד קטן

החברה מסווגת כתאגיד קטן כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"). החברה מאמצת את כל ההקלות החלות על תאגיד קטן על פי תקנות הדיווחים ועל פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010, למעט ההקלה הנוגעת לפרסום דוחות כספיים על בסיס חצי שנתי.

ההקלות הרלבנטיות לחברה הינן: ביטול החובה לפרסם דוח הנהלה ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית, פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות הדיווחים (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם) (דוח גלאי) וכן- דיון ואישור הדוחות הכספיים על ידי הדירקטוריון בלבד.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מלונות הכשרת הישוב בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופה של שלושה חודשים (להלן גם: **"תקופת הדוח"**) שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל, 1970.

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

1.1. נתונים עיקריים ועדכונים של תיאור עסקי התאגיד

החברה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים, בתחום המלונאות- ניהול בתי מלון (בבעלות או בניהול) באמצעות המותג "רימונים", ובתחום השכרת נכסים-השכרת שטחי מסחר שבבעלות החברה ו/או חברות בנות שלה לצדדים שלישיים. בנוסף, מפעילה החברה קאנטרי קלאב במתחם רימונים חוף התמרים בעכו. נכון למועד הגשת הדוחות, מונה רשת רימונים שמונה בתי מלון ברחבי הארץ: **"רימונים אילת"** באילת, **"רימונים גלי כנרת"** בטבריה, **"רימונים חוף התמרים"** בעכו, **"רות רימונים"** בצפת, מלון **"רימונים טאואר"** ברמת-גן, כפר הנופש **"רימונים נווה אטי"ב"** בנווה אטי"ב, **"רימונים המעיין"** בנצרת ומלון **"רימונים ירושלים"**.

נתונים כלליים אודות ענף המלונאות בתקופת הדוח

על פי נתוני התאחדות המלונות, סך הלינות בבתי המלון בישראל של תיירים וישראלים ברבעון הראשון של 2018 היה 5.2 מליון בהשוואה ל- 4.7 מיליון ברבעון הראשון של 2017. סך לינות התיירים ברבעון הראשון של השנה היה 2.7 מליון, עלייה של 17% לעומת הרבעון הראשון של 2017. שיעור תפוסת החדרים ברבעון הראשון של 2018 היה 61.5%, בהשוואה ל- 58% ברבעון המקביל אשתקד.

1.2. נקודות עיקריות בפעילות החברה בתקופת הדוח

א. נקודות עיקריות ביחס לתוצאות הפעילות של החברה:

- שיעור התפוסה במלונות רשת רימונים ברבעון הראשון של 2018 היה 64%, לעומת 62% בשנה קודמת.
- ההפסד מפעולות רגילות, לאחר פחת ושכר דירה, ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכם לסך של 9,187 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 9,128 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ב. קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים- במהלך הרבעון הראשון של השנה החברה הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי בקשר עם קבלת הלוואה בסך של כ-9 מליון ש"ח, שתיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2018. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 במרץ, 2018 (אסמכתא 2018-01-0268645), הנכלל כאן על דרך של הפנייה.
- ג. הסכמי ניהול- החברה התקשרה בהסכם ניהול בקשר עם מלון הוד בטבריה ובהסכם שכירות וניהול בקשר עם מלון קדמא בשדה בוקר (מלון בבנייה). לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מתאריך 26/11/2017 (אסמכתא 2017-01-109986) ומתאריך 4/2/2018 (אסמכתא 2018-01-010119).
- ד. הערכת שווי נכסים- לדוח התקופתי לשנת 2017 צורפה הערכת שווי של החזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת. במהלך חודש מאי, 2018, בעקבות פניית החברה, התקבל אישור מעריך השווי כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס לשווי ב- 31 בדצמבר, 2017. לפרטים אודות הערכת הנכס והערכת השווי ראו סעיף 3.6.9. לחלק א' של הדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד), אשר פורסם ביום 21 במרץ, 2018 (אסמכתא 2018-01-027859), הנכלל כאן על דרך של הפנייה.

ה. החל מיום 12/2/2018 משמש מר גדי הורן כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בחברה.

1.3. הסברים לדוחות הכספיים

1.3.1. מצב כספי

המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2018 הסתכם לסך של 267,786 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 291,438 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2017.

הנכסים השוטפים הסתכמו בתאריך המאזן ב- 43,368 אלפי ש"ח לעומת 65,232 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2017. הקיטון המשמעותי בסך של 21,864 אלפי ש"ח נובע בעיקר מירידה של 10,753 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים וירידה של 8,932 אלפי ש"ח בלקוחות, הנובעת מעונתיות ומסיום הסכם ניהול של מלון מינרל בטבריה בסוף 2017.

בנכסים הבלתי שוטפים בתאריך המאזן לא חל שינוי מהותי והם הסתכמו לסך של 224,418 אלפי ש"ח לעומת 226,206 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר 2017.

ההתחייבויות השוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו ב- 64,723 אלפי ש"ח לעומת 77,248 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2017. הירידה בהתחייבויות השוטפות נובעת בעיקר מפירעון הלוואות שגרמו לירידה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 7,214 אלפי ש"ח ומירידה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 5,950 אלפי ש"ח הנובעת מעונתיות ומסיום הסכם הניהול בסוף 2017.

התחייבויות לא שוטפות של החברה בתאריך המאזן הסתכמו ב- 59,658 אלפי ש"ח- ירידה של 3,401 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר, 2017 בעיקר עקב קיטון במסים נדחים.

ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתאריך המאזן עמד על כ- 143,405 אלפי ש"ח (כ- 53.5% מסך המאזן), לעומת סך של 151,131 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2017 (כ- 51.9% מסך המאזן).

1.3.2. תוצאות הפעילות:

להלן טבלה המפרטת את התוצאות העסקיות המאוחדות של החברה ברבעון הראשון של שנת 2018, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וכן תוצאות שנת 2017 (לא כולל מלון רימונים ירושלים, שבגיניו מכירה החברה בהכנסות מדמי ניהול בלבד):

שנה שהסתיימה	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		
	31/12/2017	31/3/2017	
231,804	45,435	38,350	הכנסות ממלונאות
<u>10,105</u>	<u>2,444</u>	<u>2,477</u>	הכנסות מנכסים להשכרה
241,909	47,879	40,827	סה"כ הכנסות
164,514	36,758	30,834	עלויות הפעלת בתי מלון, לפני פחת *
189	65	34	עלויות הפעלת נכסים להשכרה
<u>164,703</u>	<u>36,823</u>	<u>30,868</u>	סה"כ עלויות
77,206	11,056	9,959	רווח גולמי, לפני פחת
32%	23%	24%	שיעור רווח גולמי, לפני פחת
(12,058)	(2,878)	(2,934)	הוצאות מכירה ושיווק, ללא פחת
<u>(19,941)</u>	<u>(4,452)</u>	<u>(4,253)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות, ללא פחת *
45,207	3,726	2,772	רווח מפעולות רגילות, לפני פחת
19%	8%	7%	שיעור רווח מפעולות, לפני פחת
<u>(52,186)</u>	<u>(12,854)</u>	<u>(11,959)</u>	הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון
(6,979)	(9,128)	(9,187)	הפסד מפעולות רגילות, לאחר פחת
(4,032)	(1,839)	(884)	הוצאות מימון, נטו
900	-	-	הוצאות אחרות

שנה שהסתיימה 31/12/2017	שלושה חודשים שהסתיימו ב-		
	31/3/2017	31/3/2018	
880	-	-	עליית ערך נדליין להשקעה
900	-	(2)	הכנסות (הוצאות) אחרות
<u>2,153</u>	<u>2,559</u>	<u>2,347</u>	הכנסות מיסים
(7,078)	(8,408)	(7,726)	הפסד
8,032	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
(892)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
<u>(1,642)</u>	-	-	השפעת המס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
5,498	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
(1,580)	(8,408)	(7,726)	סה"כ הפסד כולל

(* סווג מחדש - ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים.)

הכנסות תחום המלונאות - הכנסות החברה ממלונאות ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכמו ב- 38,350 לעומת 45,435 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת. הירידה בסך 7,085 אלפי ש"ח נובעת מסיום הסכם ניהול בסוף 2017, בעוד שבהשוואת הכנסות ממלונות זהים (מלונות שפעלו באופן מלא בתקופות המדווחות) חל גידול.

בעלויות הפעלת בתי מלון ברבעון הראשון של השנה חל קיטון של 5,924 אלפי ש"ח בהשוואה לרבעון הראשון בשנה קודמת. הקיטון בעלויות הפעלת בתי מלון נובע מסיום הסכם ניהול בסוף 2017, אשר קוזז בחלקו על ידי גידול בעלויות ההפעלה של מלונות זהים.

הכנסות תחום השכרת נכסים (החזית המסחרית באילת) - ההכנסות והעלויות מתחום השכרת נכסים הינן בהיקפים לא מהותיים ביחס לכלל ההכנסות והעלויות של החברה, אך לרווח התפעולי מתחום השכרת נכסים תרומה משמעותית לרווח התפעולי של החברה. בהכנסות מהחזית המסחרית לא חלו שינויים משמעותיים ברבעון הראשון לעומת הרבעון המקביל בשנה קודמת, והן הסתכמו ל- 2,477 אלפי ש"ח.

הרווח הגולמי של החברה משני תחומי הפעילות, לפני שכר דירה ופחת, הסתכם ברבעון הראשון של השנה ב- 9,959 אלפי ש"ח, לעומת 11,056 אלפי ש"ח ברבעון הראשון של 2017. הירידה ברווח הגולמי כאמור נובעת בעיקר מסיום הסכם ניהול בסוף 2017.

בהוצאות מכירה ושיווק ברבעון הראשון של שנת 2018 לא חל שינוי מהותי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והן הסתכמו ב- 2,934 אלפי ש"ח.

בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הראשון של השנה אין שינויים מהותיים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

ברבעון הראשון של השנה רשמה החברה רווח מפעולות רגילות, לא כולל פחת ושכר דירה, בסך של 2,772 אלפי ש"ח לעומת 3,726 אלפי ש"ח ברבעון הראשון בשנה קודמת. השינויים ברווח מפעולות רגילות, ללא פחת ושכר דירה, נובעים בעיקר מסיום הסכם ניהול בתקופה.

ברבעון הראשון של שנת 2018 חל קיטון של 894 אלפי ש"ח בסעיף הוצאות פחת ותשלומים לבעלי בתי מלון, בעיקר עקב ירידה בהוצאות שכר דירה הנובעות מסיום הסכם ניהול בשנת 2017, והן הסתכמו ב- 11,959 אלפי ש"ח לעומת 12,854 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

ההפסד מפעולות רגילות, לאחר פחת ושכר דירה, ברבעון הראשון של השנה הסתכם לסך של 9,187 אלפי ש"ח - ללא שינוי מהותי לעומת הרבעון המקביל בשנה קודמת.

הוצאות המימון, נטו ברבעון הראשון של השנה הסתכמו ב- 884 אלפי ש"ח לעומת 1,839 אלפי ש"ח ברבעון הראשון אשתקד. הקיטון המשמעותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה בהיקף

ההלוואות ומעלייה בשער הדולר ברבעון הנוכחי לעומת ירידה משמעותית בשער הדולר ברבעון המקביל אשתקד.

כמו כן, נרשמה ברבעון הראשון של השנה הטבת מס בסך של 2,347 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 2,559 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

כתוצאה מכל המפורט לעיל, ברבעון הראשון של השנה רשמה החברה הפסד בסך של 7,726 אלפי ש"ח, לעומת הפסד של 8,408 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון

ברבעון הראשון של שנת 2018 נבע לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 2,597 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 6,270 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הראשון של השנה הסתכמו לסך של 109 אלפי ש"ח, בהשוואה למזומנים, נטו שנבעו מפעילות השקעה בסך של 3,780 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח הייתה רכישת רכוש קבוע בסך של 2,370 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 2,799 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. מנגד, בתקופת הדוח נפרע פיקדון משועבד בבנק בסך של 1,834 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 6,696 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה ברבעון הראשון של השנה הסתכמו לסך של 8,047 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 2,485 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך הרבעון הראשון של השנה פרעה החברה הלוואות בהיקף של 16,713 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 2,405 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת, ומנגד - קיבלה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של 8,750 אלפי ש"ח.

1.4. תגמולים לנושאי משרה בכירה

לאחר תאריך המאזן אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עדכון תנאי העסקת מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל החברה באופן של הוספת מענק הסתגלות בעת סיום ההתקשרות, בהתקיימות תנאים מסויימים. עדכון תנאי העסקת המנכ"ל כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, אשר זומנה ליום 14 ביוני, 2018. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 במאי, 2018 (אסמכתא 01-2018-036720).

2. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

2.1. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן אשר אחראי על בקרת העל בחברה הינו דירקטוריון החברה.

חברי דירקטוריון החברה הינם ה"ה: סמדר נמרודי-רינות (יו"ר), רון ויסברג, שמשון מרפוגל, תומר כץ, ארז נבון (דח"צ), דפנה רביד ברזלי (דח"צית).

החברה קבעה כי ועדת הביקורת של החברה תשמש גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן בסעיף זה - "הוועדה"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010.

מאחר והחברה אימצה את ההקלה על פי סעיף 3 ב' לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010, באופן שדוחותיה הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד, אישור הדוחות הכספיים לתאריך 31 במרץ, 2018 היה כרוך בישיבה אחת של דירקטוריון החברה, אשר התקיימה ביום 27 במאי, 2018.

במסגרת הדיון בדירקטוריון החברה נערך דיון עקרוני ומקיף, לרבות בסוגיות הדיווח המהותיות, ואושרו הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון האמורה נכחו ה"ה: סמדר נמרודי-רינות (יו"ר), ארז נבון (דח"צ), דפנה רביד ברזלי (דח"צית), שמשון מרפוגל, רון ויסברג, תומר כץ.

2.2. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2017.

2.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנת 2017.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. אירועים לאחר תאריך המאזן

לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם פשרה בין חברה בת של החברה לבין עיריית נצרת, בקשר לשומות ארנונה מתוקנות לשנים 2011-2017 בגין מלון המעיין בנצרת, על פיו שילמה החברה הבת לעירייה סך של 190,000 ש"ח בגין שומות הארנונה האמורות.

3.2. שיערוך נדל"ן להשקעה

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

3.3. שיערוך מקרקעין במסגרת הרכוש הקבוע

בהתאם לכללי ה-IFRS ובהתאם לבחירת החברה, החל מהדוחות הכספיים לשנת 2016, מוצגים בתי המלון בבעלות החברה אשר במסגרת הרכוש הקבוע על פי מודל "הערכה מחדש" המבוסס על הצגה לפי השווי ההוגן, על פי הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

4. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוז

החברה הינה הבעלים של 33.33% מהחזית המסחרית הצמודה למלון רימונים אילת (להלן: "החזית המסחרית"). להלן הגילוי הרבעוני הנדרש בגין החזית המסחרית, בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה:

מספרי השוואה 31.12.2017	שנת 2018				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 33%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
126,430	-	-	-	126,430	שווי הנכס
9,913	-	-	-	2,443	NOI בתקופה
880	-	-	-	-	רווח שיערוך בתקופה

מספרי השוואה 31.12.2017	שנת 2018				נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס- 33%
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
100%	-	-	-	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.8%	-	-	-	7.7%	שיעור תשואה
523	-	-	-	514	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
-	-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

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

אסף שלו, מנכ"ל

סמדר נמרודי-רינות, יו"ר הדירקטוריון

27 במאי, 2018

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-15	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מלונות הכשרת הישוב בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

17,443	26,687	6,690	מזומנים ושווי מזומנים
33,964	(* 28,297	25,032	לקוחות
10,054	8,140	10,006	חייבים ויתרות חובה
1,834	-	-	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
500	538	-	הלוואה לבעל מלון
1,437	2,129	1,640	מלאי
<u>65,232</u>	<u>65,791</u>	<u>43,368</u>	

נכסים לא שוטפים

-	1,834	-	פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
10,510	11,009	10,510	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
42,140	41,260	42,140	נדל"ן להשקעה
172,693	169,893	170,951	רכוש קבוע, נטו
863	931	817	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>226,206</u>	<u>224,927</u>	<u>224,418</u>	
<u>291,438</u>	<u>290,718</u>	<u>267,786</u>	

(* סווג מחדש, ראה באור ב'1.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

19,324	24,193	12,110
23,138	24,042	23,777
34,786	(* 34,150)	28,836
77,248	82,385	64,723

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

44,896	47,317	43,991
3,146	3,405	3,057
2,169	2,508	2,109
582	582	582
12,266	10,218	9,919
63,059	64,030	59,658

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות הנובעות מחכירה מימונית
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
הכנסות שכר דירה מראש
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

51,199	51,199	51,199
52,994	52,994	52,994
(970)	(970)	(970)
3,965	3,965	3,965
100,613	(** 95,156)	100,339
(56,670)	(** (58,041)	(64,122)
151,131	144,303	143,405
291,438	290,718	267,786

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

(* סווג מחדש, ראה באור ב'1.
(** סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

27 במאי, 2018			
גדי הורן משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	אסף שלו מנהל כללי	סמדר נמרודי - רינות יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח [למעט נתוני הפסד למניה]		

241,909	47,879	40,827
(34,892)	(8,538)	(7,730)
(164,703)	(36,823)	(30,868)
42,314	2,518	2,229
880	-	-
(12,058)	(* (2,878)	(2,934)
(19,941)	(* (4,452)	(4,253)
(17,294)	(4,316)	(4,229)
900	-	(2)
(5,199)	(9,128)	(9,189)
99	10	88
(4,131)	(1,849)	(972)
(9,231)	(10,967)	(10,073)
(2,153)	(2,559)	(2,347)
(7,078)	(8,408)	(7,726)

הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
הוצאות שכר דירה לבעלי מלוונות בניהול
עלויות הפעלת בתי מלון

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות פחת
הכנסות (הוצאות) אחרות

הפסד תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הפסד לפני מסים על ההכנסה

הטבת מס

הפסד

רווח כולל אחר:

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

8,032	-	-
(892)	-	-
(1,642)	-	-
5,498	-	-
(1,580)	(8,408)	(7,726)
(0.32)	(0.37)	(0.34)

הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
השפעת המס בגין רכיבים של רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

(* סווג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	קרן הערכה מחדש	יתרת הפסד	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
51,199	52,994	(970)	3,965	39,634	60,979	(56,670)	151,131
-	-	-	-	-	-	(7,726)	(7,726)
-	-	-	-	-	(274)	274	-
51,199	52,994	(970)	3,965	39,634	60,705	(64,122)	143,405
יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)							
סה"כ הפסד כולל							
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בגובה הפחת							
יתרה ליום 31 במרס, 2018							

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	קרן הערכה מחדש	יתרת הפסד	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
51,199	52,994	(970)	3,965	39,634	55,765	(49,876)	152,711
-	-	-	-	-	-	(8,408)	(8,408)
-	-	-	-	-	(243)*	(243)*	-
51,199	52,994	(970)	3,965	39,634	55,522	(58,041)	144,303
יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)							
סה"כ הפסד כולל							
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בגובה הפחת							
יתרה ליום 31 במרס, 2017							

(* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	יתרת הפסד	קרן הערכה מחדש	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון המניות	
מבוקר אלפי ש"ח								
152,711	(49,876)	55,765	39,634	3,965	(970)	52,994	51,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
(7,078)	(7,078)	-	-	-	-	-	-	הפסד
5,498	(687)	6,185	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
(1,580)	(7,765)	6,185	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	971	(971)	-	-	-	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בגובה הפחת
<u>151,131</u>	<u>(56,670)</u>	<u>60,979</u>	<u>39,634</u>	<u>3,965</u>	<u>(970)</u>	<u>52,994</u>	<u>51,199</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(7,078)	(8,408)	(7,726)	הפסד
---------	---------	---------	------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(2,153)	(2,559)	(2,347)	מיסים על ההכנסה
17,294	4,316	4,229	פחת והפחתות
(880)	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,248)	(17)	(60)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,025	188	70	הוצאות מימון, נטו
(900)	-	-	עליית ערך נכסים
-	-	2	הפסד אחר
14,138	1,928	1,894	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(789)	* 4,878	8,932	ירידה (עלייה) בלקוחות
(2,582)	(635)	48	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
38	(654)	(203)	ירידה (עלייה) במלאי
(3,115)	(2,211)	640	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
580	* (1,703)	(5,411)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(5,868)	(325)	4,006	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(2,880)	(405)	(773)	ריבית ששולמה
27	-	2	ריבית שהתקבלה
1,010	940	-	מיסים שהתקבלו
(1,843)	535	(771)	
(651)	(6,270)	(2,597)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(* סווג מחדש, ראה באור ב'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

13	-	9
6,696	6,696	1,834
500	-	500
(9,264)	(2,799)	(2,370)
(443)	(117)	(82)
(2,498)	3,780	(109)

תמורה ממכירת רכוש קבוע
גביית פקדון משועבד בתאגיד בנקאי, נטו
גביית הלוואה לבעל מלון
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

5,222	-	8,750
(15,965)	(2,405)	(16,713)
(327)	(80)	(84)
(11,070)	(2,485)	(8,047)
(14,219)	(4,975)	(10,753)
31,662	31,662	17,443
17,443	26,687	6,690

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון תשלומים בחכירה מימונית

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט תקנים חדשים שנכנסו לתוקף ביום 1 בינואר, 2018 כמפורט להלן:

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - התקן החדש), המחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. התקן החדש מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסוימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים).

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה אינה מהותית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

2. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - התקן החדש) מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן החדש מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. התקן החדש מיושם למפרע לרבות הצגה מחדש של מספרי השוואה.

השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים של החברה אינה מהותית.

ב. סווג מחדש

1. בתקופת הדיווח ביצעה החברה סיווג מחדש של מספרי השוואה בין הכנסות מראש בסעיף זכאים לסעיף לקוחות. מספרי השוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של 2,013 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2017 סווג מחדש בין הכנסות מראש בסעיף זכאים לסעיף לקוחות. לסיווג כאמור אין השפעה על הרווח הכולל וההון של החברה.
2. בתקופת הדיווח ביצעה החברה סיווג בין סעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק על מנת לשקף נכונה את עלויות מחלקת השיווק והמכירות בחברה. לסיווג כאמור לא היה השפעה על הרווח והפסד ו/או הרווח הכולל ו/או הון החברה. מספרי השוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של 2,099 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017 סווג מחדש מסעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - "התקן החדש"). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- א. התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות.
- ב. חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- ג. תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- ד. במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-שימוש.
- ה. הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 16 חכירות (המשך)

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019, או לאחריה. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין בכוונת החברה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- א. הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- ב. הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם קיים, ייזקף להון.

בשלב זה, החברה בוחנת את האפשרויות השונות ליישום התקן החדש למפרע וההשלכות שלהן על הדוחות הכספיים בשים לב, בין היתר, להשפעות האפשריות על יחסים פיננסיים ואמות מידה פיננסיות.

לחברה חוזי שכירות בעיקר של בתי מלון בהיקף משמעותי (ראה גם ביאור 20' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים). במסגרת בחינת ההשפעה האפשרית של התקן החדש על הדוחות הכספיים, החברה בוחנת את הנושאים הבאים:

א. קיומן של אופציות להארכת החכירה - בהתאם לתקן החדש תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו. החברה בוחנת קיומן של אופציות כאמור בהסכמי השכירות שלה והאם ודאי באופן סביר שתממש אופציות אלה. במסגרת הבחינה כאמור, בוחנת החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר עשויות ליצור תמריץ כלכלי למימוש האופציה, בין היתר, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו או שחזויים להתבצע, חשיבות הנכס החכור לפעילות החברה וכן את ניסיון העבר בקשר למימוש אופציות להארכה כאמור.

ב. הפרדת רכיבים של חוזה - בהתאם לתקן החדש יש לטפל בכל רכיב חכירה בחוזה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה כאשר לחוכר יש הקלה לפיה הוא יכול לבחור לפי קבוצות של נכס בסיס שלא להפריד רכיבים כאמור ולטפל בהם ביחד כרכיב חכירה אחד. החברה בוחנת במסגרת הסכמי השכירות שלה את קיומם של רכיבים שאינם חכירה כדוגמת שרותי ניהול ואחזקה והאם ליישם עבור כל קבוצה של נכס בסיס את ההקלה כאמור.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 16 חכירות (המשך)

ג. ריבית להיוון - החברה בוחנת כיצד לקבוע את שיעור ההיוון אשר ישמש למדידת ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש במועד היישום לראשונה של התקן, וזאת כתלות בגישת היישום לראשונה שתבחר. בהקשר זה החברה בוחנת בין היתר את היכולת לאמוד את השווי ההוגן של הנכס החכור ועלויות ראשוניות של המחכיר במידה ותבחר בגישת היישום למפרע. לחילופין החברה בוחנת את היכולת לאמוד את שיעור הריבית התוספתית של החוכר במידה ולא ניתן לקבוע את שיעור הריבית הגלום בחכירה תחת חלופת היישום למפרע המלא או במקרה בו תבחר ביישום למפרע חלקי וזאת בשים לב לתקופת החכירה ולאופי הנכס החכור.

בנוסף, החברה בוחנת את הצורך בהתאמת מערכות המידע שלה, הבקרה הפנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים על מנת ליישם את הוראות התקן החדש.

היות והיקף חוזי השכירות של החברה הינו משמעותי, החברה מעריכה כי ליישום התקן החדש תהיה השפעה מהותית על היקף הנכסים וההתחייבויות של החברה. היישום לראשונה של התקן צפוי להביא לגידול בסך הנכסים וההתחייבויות של החברה בדוח על המצב הכספי, קיטון בהוצאות שכירות לעומת גידול בהוצאות פחת ומימון, גידול בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, קיטון בהון החוזר, גידול ב-EBITDA וגידול ברווח התפעולי. יצויין כי אימוץ התקן החדש אינו צפוי להשפיע לרעה על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות הקשורות ל-הון, סך המזומנים וחוב פיננסי. החברה תמשיך ותדווח בתקופה של עד אימוץ התקן החדש על השפעות נוספות של התקן לרבות מתן מידע לגבי ההשפעה הכמותית של התקן החדש וזאת כנדרש בהתאם להוראות עמדת סגל חשבונאית מספר 2-19 בנושא.

באור 4: - עונתיות והון חוזר

הכנסות החברה מושפעות מעונתיות בפעילות התיירות, המתבטאת, בדרך כלל, במכירה מוגברת בתקופת החגים ובעונת הקיץ וכפועל יוצא מכך קיים לחברה בתקופות מסוימות במהלך השנה גרעון בהון החוזר. יש לעיין בתוצאות הכספיות בהתחשב בעונתיות זו.

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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.

פעילויות נוספות, הכוללת את פעילות מכללת רימונים ללימוד מלונאות וקאנטרי קלאב במתחם מלון חוף התמרים, הינה בהיקפים לא מהותיים לחברה ונכללת "בפעילות אחרת".

בהמשך לאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 31 בדצמבר, 2017 הסתיים הסכם הניהול מתחם מינרל טבריה הכולל את ניהול מכללת רימונים ללימודי מלונאות.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת ש"ח	סה"כ
36,372	2,477	1,978	40,827
(10,403)	1,116	98	(9,189)
			(884)
			(10,073)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2018 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת ש"ח	סה"כ
41,773	2,444	3,662	47,879
(10,308)	1,051	129	(9,128)
			(1,839)
			(10,967)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2017 (בלתי מבוקר)

הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מלונאות	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	פעילות אחרת ש"ח	סה"כ
217,069	10,105	14,735	241,909
(10,832)	5,479	154	(5,199)
			(4,032)
			(9,231)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)

הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

א. ביום 26 באפריל, 2018 נחתם הסכם פשרה בין חברה בת של החברה לבין עיריית נצרת, בקשר לשומות ארנונה מתוקנות לשנים 2011-2017 בגין מלון המעיין בנצרת, על פיו שילמה החברה הבת לעירייה סך של 190,000 ש"ח בגין שומות הארנונה האמורות.

ב. ביום 8 במאי, 2018 אושר על ידי דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, לעדכן את תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אסף שלו, המעניק שירותי ניהול לחברה באמצעות חברת ניהול ("חברת הניהול" ו- "הסכם הניהול", לפי העניין), באופן שחברת הניהול תהיה זכאית למענק הסתגלות בעת סיום הסכם הניהול עקב שינוי מהותי בהחזקות בעלי השליטה בחברה, כהגדרתו בהסכם, בסך השווה לתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין ארבעה חודשים. במקרה של סיום הסכם הניהול עקב שינוי מהותי בהחזקות בעלי השליטה בחברה, תקופת ההודעה המוקדמת תקוצר ותעמוד על חודשיים, בכפוף לזכותה של החברה שלא לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת. תוקפו של התיקון המפורט לעיל הינו עד ליום 30 בספטמבר, 2019.

עדכון תנאי העסקת המנכ"ל כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות של החברה, אשר צפויה להתקיים ביום 14 ביוני, 2018.

F:\W2000\w2000\52063\m\18\C3-IFRS.docx

מלונות הכשרת הישוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2018

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

3,245	9,943	4,275
1,834	-	-
13,951	(* 14,506)	7,870
8,414	7,157	7,351
500	538	-
324	696	308
<u>28,268</u>	<u>32,840</u>	<u>19,804</u>

מזומנים ושווי מזומנים
פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לבעל מלון
מלאי

נכסים לא שוטפים

-	1,834	-
-	499	-
485,053	463,214	482,843
6,136	8,059	5,799
842	906	794
<u>492,031</u>	<u>474,512</u>	<u>489,436</u>
<u>520,299</u>	<u>507,352</u>	<u>509,240</u>

פקדון משועבד בתאגיד בנקאי
הלוואה לבעל מלון
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות
מוניטין
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו

(* סווג מחדש, ראה באור 2ב'1).

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

10,340	11,161	8,751
11,288	13,127	9,688
20,306	(* 21,108)	14,010
41,934	45,396	32,449

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

314,314	306,348	322,853
654	1,087	614
12,266	10,218	9,919
327,234	317,653	333,386

הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מיסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

51,199	51,199	51,199
52,994	52,994	52,994
(970)	(970)	(970)
3,965	3,965	3,965
100,613	(* * 95,156)	100,339
(56,670)	(* * (58,041))	(64,122)
151,131	144,303	143,405
520,299	507,352	509,240

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

סה"כ הון

(* סווג מחדש, ראה באור ב'1.
(** סווג מחדש.

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

27 במאי, 2018

גדי הורן משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	אסף שלו מנהל כללי	סמדר נמרודי-רינות יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	----------------------	---------------------------------------	----------------------------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
93,876	20,329	10,713	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
(12,928)	(3,051)	(8,852)	הוצאות שכר דירה לבעלי מלונות בניהול
(71,256)	(16,437)	(1,734)	עלויות הפעלת בתי מלון
9,692	841	127	רווח גולמי
(11,573)	(2,761)*	(2,730)	הוצאות מכירה ושיווק
(14,642)	(3,310)*	(2,864)	הוצאות הנהלה וכלליות
12,338	1,714	1,903	דמי ניהול מחברות מוחזקות
(5,086)	(1,092)	(1,048)	הוצאות פחת
(9,271)	(4,608)	(4,612)	הפסד תפעולי
366	10	10	הכנסות מימון
-	(380)	(136)	הוצאות מימון
(10,083)	(2,525)	(2,738)	הוצאות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(18,988)	(7,503)	(7,476)	הפסד לפני רווח מחברות מוחזקות
(2,153)	(2,559)	(2,347)	הטבת מס
(16,835)	(4,944)	(5,129)	הפסד לאחר מסים על ההכנסה
9,757	(3,464)	(2,597)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(7,078)	(8,408)	(7,726)	הפסד
			רווח כולל אחר:
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
8,032	-	-	הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע בחברה מוחזקת
(318)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(574)	-	-	חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
(1,642)	-	-	השפעת המס בגין רכיבים של רווח כולל אחר
5,498	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
(1,580)	(8,408)	(7,726)	סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה

(* סווג מחדש, ראה באור 2'ב).

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017 2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(7,078)	(8,408)	(7,726)
---------	---------	---------

הפסד המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(2,153)	(2,559)	(2,347)
5,086	1,092	1,048
(9,757)	3,464	2,597
(776)	(25)	(40)
493	44	62
(7,107)	2,016	1,320

מיסים על הכנסה
פחת והפחתות
חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

1,227	(* 672)	6,081
(1,945)	(627)	1,063
145	(227)	16
(2,438)	(601)	(1,600)
(438)	(* (1,299)	(6,246)
(3,449)	(2,082)	(686)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(475)	(126)	(154)
27	-	2
1,010	940	-
562	814	(152)
(17,072)	(7,660)	(7,244)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים שהתקבלו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(* סווג מחדש, ראה באור ב'2.1.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

-	-	1,834	פרעון פקדון משועבד בבנק
500	-	500	גביית הלוואה לבעל מלון
(2,522)	(834)	(584)	רכישת רכוש קבוע
(435)	(117)	(79)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(2,457)	(951)	1,671	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

16,246	9,443	8,152	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	-	8,750	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(3,190)	(607)	(10,299)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,056	8,836	6,603	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
(6,473)	225	1,030	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
9,718	9,718	3,245	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
3,245	9,943	4,275	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2017, למעט תקנים חדשים שנכנסו לתוקף ביום 1 בינואר, 2018 כמפורט להלן:

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - התקן החדש), המחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, 15 IFRIC הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-31 SIC הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסוימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים).

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה אינה מהותית.

2. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - התקן החדש) מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן החדש מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. התקן החדש מיושם למפרע לרבות הצגה מחדש של מספרי השוואה.

השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים אינה מהותית.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. סווג מחדש:

1. בתקופת הדיווח ביצעה החברה סיווג בין הכנסות מראש בסעיף זכאים לסעיף לקוחות. מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של 2,013 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2017 סווג מחדש בין הכנסות מראש בסעיף זכאים לסעיף לקוחות. לסיווג כאמור אין השפעה על הרווח הכולל והון של החברה.
 2. בתקופת הדיווח ביצעה החברה סיווג בין סעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק על מנת לשקף נכונה את עלויות מחלקת השיווק והמכירות בחברה. לסיווג כאמור לא היה השפעה על הרווח והפסד ו/או הרווח הכול ו/או הון החברה.
- מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של 2,099 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2017 סווג מחדש מסעיף הוצאות הנהלה וכלליות לסעיף הוצאות מכירה ושיווק.

3. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - "התקן החדש"). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- א. התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות.
- ב. חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- ג. תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכרים במועד היווצרותם.
- ד. במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- ה. הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019, או לאחוריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין בכוונת החברה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

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

16 IFRS חכירות (המשך)

2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש הריבית התוספתית של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- א. הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- ב. הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם קיים, ייזקף להון.

בשלב זה, החברה בוחנת את האפשרויות השונות ליישום התקן החדש למפרע וההשלכות שלהן על הדוחות הכספיים בשים לב, בין היתר, להשפעות האפשריות על יחסים פיננסיים ואמות מידה פיננסיות. לחברה חוזי שכירות בעיקר של בתי מלון בהיקף משמעותי (ראה גם ביאור 20' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים). במסגרת בחינת ההשפעה האפשרית של התקן החדש על הדוחות הכספיים, החברה בוחנת את הנושאים הבאים:

א. קיומן של אופציות להארכת החכירה - בהתאם לתקן החדש תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו. החברה בוחנת קיומן של אופציות כאמור בהסכמי השכירות שלה והאם ודאי באופן סביר שתממש אופציות אלה. במסגרת הבחינה כאמור, בוחנת החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר עשויות ליצור תמריץ כלכלי למימוש האופציה, בין היתר, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו או שחזויים להתבצע, חשיבות הנכס החכור לפעילות החברה וכן את ניסיון העבר בקשר למימוש אופציות להארכה כאמור.

ב. הפרדת רכיבים של חוזה - בהתאם לתקן החדש יש לטפל בכל רכיב חכירה בחוזה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה כאשר לחוכר יש הקלה לפיה הוא יכול לבחור לפי קבוצות של נכס בסיס שלא להפריד רכיבים כאמור ולטפל בהם ביחד כרכיב חכירה אחד. החברה בוחנת במסגרת הסכמי השכירות שלה את קיומן של רכיבים שאינם חכירה כדוגמת שרותי ניהול ואחזקה והאם ליישם עבור כל קבוצה של נכס בסיס את ההקלה כאמור.

ג. ריבית להיוון - החברה בוחנת כיצד לקבוע את שיעור ההיוון אשר ישמש למדידת ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש במועד היישום לראשונה של התקן, וזאת כתלות בגישת היישום לראשונה שתבחר. בהקשר זה החברה בוחנת בין היתר את היכולת לאמוד את השווי ההוגן של הנכס החכור ועלויות ראשוניות של המחכיר במידה ותבחר בגישת היישום למפרע. לחילופין החברה בוחנת את היכולת לאמוד את שיעור הריבית התוספתית של החוכר במידה ולא ניתן לקבוע את שיעור הריבית הגלום בחכירה תחת חלופת היישום למפרע המלא או במקרה בו תבחר ביישום למפרע חלקי וזאת בשים לב לתקופת החכירה ולאופי הנכס החכור.

בנוסף, החברה בוחנת את הצורך בהתאמת מערכות המידע שלה, הבקרה הפנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים על מנת ליישם את הוראות התקן החדש.

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

IFRS 16 חכירות (המשך)

היות והיקף חוזי השכירות של החברה הינו משמעותי, החברה מעריכה כי ליישום התקן החדש תהיה השפעה מהותית על היקף הנכסים וההתחייבויות של החברה. היישום לראשונה של התקן צפוי להביא לגידול בסך הנכסים וההתחייבויות של החברה בדוח על המצב הכספי, קיטון בהוצאות שכירות לעומת גידול בהוצאות פחת ומימון, גידול בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, קיטון בהון החוזר, גידול ב- EBITDA וגידול ברווח התפעולי. יצויין כי אימוץ התקן החדש אינו צפוי להשפיע לרעה על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות הקשורות ל-הון, סך המזומנים וחוב פיננסי. החברה תמשיך ותדווח בתקופה של עד אימוץ התקן החדש על השפעות נוספות של התקן לרבות מתן מידע לגבי ההשפעה הכמותית של התקן החדש וזאת כנדרש בהתאם להוראות עמדת סגל חשבונאית מספר 19-2 בנושא.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחרינו

ביום 8 במאי, 2018 אושר על ידי דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, לעדכן את תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אסף שלו, המעניק שירותי ניהול לחברה באמצעות חברת ניהול ("חברת הניהול" ו- "הסכם הניהול", לפי העניין), באופן שחברת הניהול תהיה זכאית למענק הסתגלות בעת סיום הסכם הניהול עקב שינוי מהותי בהחזקות בעלי השליטה בחברה, כהגדרתו בהסכם, בסך השווה לתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין ארבעה חודשים. במקרה של סיום הסכם הניהול עקב שינוי מהותי בהחזקות בעלי השליטה בחברה, תקופת ההודעה המוקדמת תקוצר ותעמוד על חודשיים, בכפוף לזכותה של החברה שלא לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת. תוקפו של התיקון המפורט לעיל הינו עד ליום 30 בספטמבר, 2019.

עדכון תנאי העסקת המנכ"ל כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות של החברה, אשר צפויה להתקיים ביום 14 ביוני, 2018.

F:\W2000\w2000\52063\m\18\3-IFRS-SOLO.docx

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אסף שלו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: התאגיד) ל- 31 במרץ, 2018 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, הגילוי והבקרה עליהם.

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

תאריך: 27 במאי 2018

אסף שלו,
מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גדי הורן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מלונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, הגילוי והבקרה עליהם.

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

תאריך: 27 במאי 2018

גדי הורן,

נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 24.05.2018
סימוכין: 47/0.3/1

לכבוד
חברת מלונות הכשרת הישוב בע"מ

הנדון: חזית מסחרית, מלון "רימונים", אילת
עדכון שווי נכון ליום 31.03.2018

הנכס שבנדון הוערך על ידי בהערכה מלאה נכון ליום 31.12.2017 לצורך דיווח בספרי החברה.

קיבלתי הבהרה מהחברה כי לא חלו שינויים תכנוניים, משפטיים ופיזיים בנכס.

קיבלתי מהחברה אישור, כי נתוני השכירות לא השתנו ביחס לנתונים שהתקבלו נכון ליום 31.12.2017.

שיעורי ההיוון נותרו ללא שינוי ביחס להערכה הקודמת.

עפ"י תחשיבי, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 31.03.2018, ביחס להערכת השווי מיום 31.12.2017.

לא ערכתי ביקור נוסף בנכס.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון,
לתאריך 31 במרץ, 2018 ראו דוח מידי שהחברה פרסמה ביום 27
במאי, 2018, המובא כאן בדרך של הפניה.