

פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת

**תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2010
(בלתי מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים
5	תמצית דוחות ביניים על השינויים בזכויות השותפים
6	תמצית דוחות ביניים על תזרימי המזומנים
7-9	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לשותפים של פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת, הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים ליום 30 ביוני 2010 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על רווח והפסד, שינויים בזכויות השותפים ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הנהלת השותפות אחראית לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS-34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן היא אחראית לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

3 באוגוסט, 2010

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2009	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
302	193	460
2,554	2,974	2,560
484	396	521
102	121	118
<u>3,442</u>	<u>3,684</u>	<u>3,659</u>
58	51	66
49,777	50,479	48,877
<u>49,835</u>	<u>50,530</u>	<u>48,943</u>
<u>53,277</u>	<u>54,214</u>	<u>52,602</u>
19,250	25,662	13,459
1,635	1,537	1,923
1,600	1,462	1,897
160	160	160
-	84,133	-
<u>22,645</u>	<u>112,954</u>	<u>17,439</u>
121	88	90
130,764	29,838	145,909
<u>130,885</u>	<u>29,926</u>	<u>145,999</u>
<u>153,530</u>	<u>142,880</u>	<u>163,438</u>
24,359	23,959	24,359
(124,612)	(112,625)	(135,195)
<u>(100,253)</u>	<u>(88,666)</u>	<u>(110,836)</u>
<u>53,277</u>	<u>54,214</u>	<u>52,602</u>

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי

סה"כ נכסים שוטפים

חייבים אחרים לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים שאינם שוטפים**סה"כ נכסים****התחייבויות**

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים
הלוואות השותפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

הטבות לעובדים

הלוואות השותפים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**סה"כ התחייבויות****זכויות השותפים**

שטרי הון צמיתים

יתרת הפסד

סה"כ זכויות השותפים**סה"כ התחייבויות וזכויות השותפים**

תמיר דגן

יו"ר הדירקטוריון בפארק מיני ישראל (1997) בע"מ - השותף הכללי

דידי פז

דירקטור בפארק מיני ישראל (1997) בע"מ - השותף הכללי

אהוד גרוס

מנהל כללי

אורי גבעון

סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 3 באוגוסט, 2010

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
12,887	3,818	2,858	5,803	4,958	הכנסות
(10,495)	(2,588)	(2,497)	(5,088)	(4,788)	עלות ההכנסות
2,392	1,230	361	715	170	רווח גולמי
(3,893)	(1,015)	(938)	(1,520)	(1,705)	הוצאות שיווק ופרסום
(3,061)	(746)	(639)	(1,556)	(1,346)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,562)	(531)	(1,216)	(2,361)	(2,881)	הפסד תפעולי
(16,791) 10	(4,956) 5	(5,506) -	(7,003) 8	(7,702) -	הוצאות מימון הכנסות מימון
(16,781)	(4,951)	(5,506)	(6,995)	(7,702)	הוצאות מימון, נטו
(21,343)	(5,482)	(6,722)	(9,356)	(10,583)	הפסד לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים על השינויים בזכויות השותפים

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	שטרי הון צמיתים אלפי ש"ח	
			לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010
(100,253)	(124,612)	24,359	יתרה ליום 1 בינואר 2010 (מבוקר)
(10,583)	(10,583)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>110,836</u>	<u>(135,195)</u>	<u>24,359</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009
(79,310)	(103,269)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2009 (מבוקר)
(9,356)	(9,356)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(88,666)</u>	<u>(112,625)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010
(104,114)	(128,473)	24,359	יתרה ליום 1 באפריל 2010 (בלתי מבוקר)
(6,722)	(6,722)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>110,836</u>	<u>(135,195)</u>	<u>24,359</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009
(83,184)	(107,143)	23,959	יתרה ליום 1 באפריל 2009 (בלתי מבוקר)
(5,482)	(5,482)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(88,666)</u>	<u>(112,625)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009:
(79,310)	(103,269)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2009 (מבוקר)
400	-	400	הנפקת שטרי הון צמיתים (מבוקר)
(21,343)	(21,343)	-	הפסד לתקופה (מבוקר)
<u>(100,253)</u>	<u>(124,612)</u>	<u>24,359</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009 (מבוקר)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	
	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
21,343	(5,482)	(6,722)	(9,356)	(10,583)
3,245	856	750	1,780	1,494
15,330	4,494	5,264	6,347	7,203
1,464	302	243	654	489
(1,304)	170	(465)	(575)	(1,397)
50	24	(15)	31	(16)
433	(384)	(39)	101	(43)
(22)	(15)	-	(15)	(8)
(147)	(439)	75	(245)	288
(295)	(98)	115	(466)	266
19	(912)	136	(594)	487
(1,285)	(742)	(329)	(1,169)	(910)
(1,075)	(118)	(278)	(313)	(594)
(1,075)	(118)	(278)	(313)	(594)
(459)	(7)	(4)	(48)	(9)
-	4,300	-	8,175	-
16,693	161	3,425	298	7,951
(1,464)	(302)	(243)	(654)	(489)
400	-	-	-	-
(12,700)	(3,652)	(2,601)	(6,288)	(5,791)
2,470	500	577	1,483	1,662
110	(360)	(30)	1	158
192	553	490	192	302
302	193	460	193	460

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

הפסד לתקופה
התאמות:
פחת
שחיקת הלוואות שנתקבלו וריבית שנצברה
עלויות מימון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
שינוי בחייבים אחרים לזמן ארוך
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות והטבות
לעובדים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
השקעות ברכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואות מהשותפים
קבלת הלוואות מהשותפים לזמן קצר
קבלת הלוואות מהשותפים לזמן ארוך
ריבית ששולמה
הנפקת שטרי הון צמיתים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - הישות המדווחת

(1) פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) נוסדה ונרשמה בישראל ביום 3 בנובמבר 1997, וכתובתה הרשמית היא ד.ג. שמשון קיבוץ נחשון 99760.

ליום 30 ביוני 2010, השותפים בשותפות הינם כדלהלן:

גרנית הכרמל תיירות (1995) בערבון מוגבל	- 49.5%	- שותף מוגבל
סקום (ישראל) בערבון מוגבל	- 24.75%	- שותף מוגבל
אורים בינוי ופיתוח בערבון מוגבל	- 24.75%	- שותף מוגבל
פארק מיני ישראל (1997) בערבון מוגבל	- 1%	- שותף כללי

השותפות הוקמה על מנת לעסוק בהקמת פרויקט מסחרי תיירותי "מיני ישראל", הכולל, בין היתר, דגמים מוקטנים, המציגים אתרים נבחרים של ישראל, מסעדה, מזנונים וחנות מזכרות.

(2) האשראי אשר מקבלת השותפות מתאגידים בנקאיים, מובטח על ידי ערבויות שניתנו לאותם תאגידים בנקאיים על ידי השותפים בשותפות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על ידי הנהלת השותפות ביום 3 באוגוסט 2010.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של הנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של השותפות וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט בסעיף (1) להלן, המדיניות החשבונאית של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים. להלן תיאור מהות השינויים שננקטו במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה והשפעתם:

(1) יישום לראשונה של תקנים חדשים**חכירות**

החל מיום 1 בינואר 2010 השותפות מיישמת את התיקון ל- IAS 17, חכירות, סיווג חכירות של קרקע ומבנים (להלן: "התיקון") אשר פורסם במסגרת פרויקט השיפורים לתקינה הבינלאומית משנת 2009.

בהתאם לתיקון לא קיימת עוד הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה. בהתאם לתקן המתוקן, נדרש לבחון את סיווג חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כמימוניות או כתפעוליות.

כמו כן נקבע כי מרכיבי הקרקע ומבנים בחכירה של קרקע ומבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, בהתבסס על קריטריונים אלו כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**חכירות (המשך)**

השותפות בחנה את אופן הסיווג של חכירות קרקע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירות, כמפורט להלן:

השותפות חוכרת קרקע בחכירה לא מהוונת מצד ג' לתקופה של 49 שנים, ואינה זכאית להאריך את תקופת החכירה. בעבר חכירה זו טופלה כחכירה תפעולית. כתוצאה מאימוץ התיקון, השותפות הותירה את סיווג החכירה כחכירה תפעולית.

(2) תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

- תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, *מכשירים פיננסיים* (להלן – "התקן"). תקן זה הינו שלב ראשון בפרויקט ההחלפה הכוללת של תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 *מכשירים פיננסיים*: *הכרה ומדידה* (להלן – "IAS 39") כאשר הוא מחליף את הדרישות המופיעות ב- IAS 39 ביחס לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים. בהתאם לתקן, ישנן שתי קטגוריות עיקריות של מדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת ושווי הוגן כאשר הבסיס לסיווג לגבי מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. בהתאם לתקן, השקעה במכשיר חוב תימדד לפי עלות מופחתת אם המטרה של המודל העסקי של הישות היא להחזיק נכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים שלהם וכן תנאיו החוזיים יוצרים זכאות לתזרימי מזומנים במועדים ספציפיים אשר מהווים תשלומים של קרן וריבית בלבד. כל נכסי החוב האחרים ימדדו לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בנוסף, נגזרים משובצים לא מופרדים יותר מחוזים מעורבים הכוללים חוזה מארח שהוא נכס פיננסי. במקום זאת, החוזה המעורב כולו יבחן לצורך סיווג בהתאם לקריטריונים דלעיל. כמו כן, השקעה במכשירים הוניים תימדד לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יזקפו לרווח והפסד. יחד עם זאת, התקן מאפשר בעת ההכרה הראשונית במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, לבחור להציג שינויים בשווי ההוגן של המכשיר ההוני במסגרת הרווח הכולל האחר כאשר הסכומים שיזקפו לרווח הכולל האחר לא יסווגו לעולם לרווח והפסד. התקן מוציא מתחולתו התחייבויות פיננסיות.
- התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם מותר, בכפוף למתן גילוי וכן בכפוף לאימוץ במקביל של התיקונים לתקני IFRS אחרים, המפורטים בנספח לתקן. יישום התקן ייעשה בדרך של יישום למפרע, למעט הקלות מסוימות, בהתאם להוראות המעבר המפורטות בתקן. בפרט, אם ישות בוחרת ליישם את התקן לפני יום 1 בינואר 2012 היא איננה נדרשת להציג מחדש מספרי השוואה.
- השותפות טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

- במסגרת פרויקט השיפורים לתקינה הבינלאומית משנת 2010 (Improvements to IFRSs), פרסם ואישר ה- IASB במאי 2010 11 תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים ולפרשנות אחת במגוון סוגיות חשבונאיות. מרבית התיקונים יחולו לתקופות שמתחילות ביום 1 בינואר 2011 ולאחריה, עם אפשרות לאימוץ מוקדם, בכפוף לתנאים המפורטים עבור כל תיקון. להלן פירוט לתיקון, אשר עשוי להיות רלוונטי לשותפות ואשר עשויה להיות לו השפעה על הדוחות הכספיים ולא אומץ באימוץ מוקדם:
- תיקון ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, אירועים ועסקאות משמעותיים (להלן – "התיקון") – בהתאם לתיקון, הורחבה רשימת האירועים והעסקאות המצריכים גילויים בדוחות כספיים לתקופות ביניים, כדוגמת הכרה בהפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים ושינויי סיווג של נכסים פיננסיים כתוצאה משינוי ביעודם או בשימושם. כמו כן, הושמט סף המהותיות בדרישות הגילוי המינימאליות הקיימות בתקן הנוכחי, לפני התיקון. התיקון יחול על תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

באור 4 - עונתיות

התוצאות העסקיות של השותפות נתונות להשפעת עונתיות. קיים גידול בהכנסות ממכירת כרטיסים בחודשי הקיץ, אשר בא לידי ביטוי בעיקרו ברבעון השלישי של שנת החשבון ובחודשים שבהם חלים חגי ישראל (בעיקר פסח וסוכות).

באור 5 - רכוש קבוע

במהלך התקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 רכשה השותפות רכוש קבוע בסך של 594 אלפי ש"ח ו- 278 אלפי ש"ח, בהתאמה (בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 - 1,075 אלפי ש"ח).

באור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם אנשי מפתח בהנהלה

במהלך התקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, אנשי מפתח בהנהלה קיבלו הטבות בסך של 591 אלפי ש"ח ו- 296 אלפי ש"ח, בהתאמה, בדרך של הטבות לזמן קצר.

ב. עסקאות אחרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

במהלך התקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, קיבלה השותפות מהשותפים בה הלוואות בסך של 7,951 אלפי ש"ח ו- 3,425 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, בתמצית דוחות רווח והפסד ביניים של השותפות לתקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, נכללו הוצאות דמי ניהול לבעלי עניין בסך של 300 אלפי ש"ח ו- 150 אלפי ש"ח, בהתאמה, וכן הוצאות מימון בסך של 7,203 אלפי ש"ח ו- 5,264 אלפי ש"ח בגין הלוואות השותפים.