

פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת

**תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2009**

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	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 2009 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על רווח והפסד, שינויים בזכויות השותפים ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הנהלת השותפות אחראית 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 ומיידיים), 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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 מחוויים 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.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

9 באוגוסט 2009

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2008	30 ביוני 2008	30 ביוני 2009	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נכסים
192	239	193	מזומנים ושווי מזומנים
3,042	4,655	2,974	לקוחות
429	465	396	חייבים ויתרות חובה
152	46	121	מלאי
3,815	5,405	3,684	סה"כ נכסים שוטפים
36	51	51	חייבים אחרים לזמן ארוך
-	39	-	הטבות לעובדים
51,947	67,825	50,479	רכוש קבוע
51,983	67,915	50,530	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
55,798	73,320	54,214	סה"כ נכסים
			התחייבויות
31,950	38,449	25,662	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,782	3,267	1,537	ספקים ונותני שירותים
1,931	1,754	1,462	זכאים ויתרות זכות
160	-	160	הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים
71,366	59,040	84,133	הלוואות השותפים
107,189	102,510	112,954	סה"כ התחייבויות שוטפות
85	-	88	הטבות לעובדים
27,834	24,293	29,838	הלוואות השותפים
27,919	24,293	29,926	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
135,108	126,803	142,880	סה"כ התחייבויות
23,959	23,959	23,959	זכויות השותפים
(103,269)	(77,442)	(112,625)	שטרי הון צמיתים
(79,310)	(53,483)	(88,666)	יתרת הפסד
55,798	73,320	54,214	סה"כ זכויות השותפים
			סה"כ התחייבויות וזכויות השותפים

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

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

אהוד גרוס
מנהל כללי

אורי גבעון
סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 9 באוגוסט 2009

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
14,363	4,750	3,818	7,026	5,803	הכנסות
(11,988)	(3,120)	(2,588)	(5,660)	(5,088)	עלות ההכנסות
2,375	1,630	1,230	1,366	715	רווח גולמי
(3,772)	(1,009)	(1,015)	(1,569)	(1,520)	הוצאות שיווק ופרסום
(6,662)	(1,542)	(746)	(2,926)	(1,556)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,039)	-	-	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(22,098)	(921)	(531)	(3,129)	(2,361)	הפסד מפעולות
(13,745) 2	(4,278) -	(4,956) 5	(6,887) 2	(7,003) 8	הוצאות מימון הכנסות מימון
(13,743)	(4,278)	(4,951)	(6,885)	(6,995)	עלויות מימון, נטו
(35,841)	(5,199)	(5,482)	(10,014)	(9,356)	הפסד לתקופה

הבאורים 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 צמייתים אלפי ש"ח	
			לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר):
(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 ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר):
(43,469)	(67,428)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2008 (מבוקר)
(10,014)	(10,014)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(53,483)</u>	<u>(77,442)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר):
(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)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר):
(48,284)	(72,243)	23,959	יתרה ליום 1 באפריל 2008 (בלתי מבוקר)
(5,199)	(5,199)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(53,483)</u>	<u>(77,442)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר):
(43,469)	(67,428)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2008 (מבוקר)
(35,841)	(35,841)	-	הפסד לשנה (מבוקר)
<u>(79,310)</u>	<u>(103,269)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2008 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
					תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
	(35,841)	(5,199)	(5,482)	(10,014)	הפסד נקי לתקופה התאמות פחת
	4,311	1,075	856	2,151	1,780
	14,039	-	-	-	הפסדים מירידת ערך רכוש קבוע
	11,220	3,646	4,494	5,578	6,347
	2,459	590	302	1,275	654
	(3,812)	112	170	(1,010)	(575)
	(86)	16	24	20	31
	(34)	(1,618)	(384)	(1,683)	101
	15	-	(15)	-	(15)
	(2,912)	489	(439)	(1,485)	(245)
	(319)	(126)	(98)	(741)	(466)
	(3,336)	(1,239)	(912)	(3,889)	(594)
	(7,148)	(1,127)	(742)	(4,899)	(1,169)
	(693)	(176)	(118)	(371)	(313)
	(693)	(176)	(118)	(371)	(313)
	-	(4)	(7)	(7)	(48)
	18,699	4,829	4,300	10,362	8,175
	3,711	958	161	1,818	298
	(2,459)	(590)	(302)	(1,275)	(654)
	(12,257)	(3,950)	(3,652)	(5,758)	(6,288)
	7,694	1,243	500	5,140	1,483
	(147)	(60)	(360)	(130)	1
	339	299	553	369	192
	192	239	193	239	193

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

הפסד נקי לתקופה התאמות פחת הפסדים מירידת ערך רכוש קבוע שחיקת הלוואות שנתקבלו וריבית שנצברה עלויות מימון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: שינוי במלאי שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה שינוי בחייבים לזמן ארוך שינוי בספקים ונותני שירותים שינוי בזכאים ויתרות זכות והפרשות והטבות לעובדים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות השותפים קבלת הלוואות מהשותפים לזמן קצר קבלת הלוואות מהשותפים לזמן ארוך ריבית ששולמה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

(1) פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת נוסדה ונרשמה בישראל ביום 3 בנובמבר 1997 (להלן - השותפות).

נכון ליום 30 ביוני 2009, השותפים בשותפות הינם כדלהלן:

- גרנית הכרמל תיירות (1995) בערבון מוגבל מחזיקה ב- 49.5% - שותף מוגבל.
- סקום (ישראל) בערבון מוגבל מחזיקה ב- 24.75% - שותף מוגבל.
- אור ים בינוי ופיתוח בערבון מוגבל מחזיקה ב- 24.75% - שותף מוגבל.
- פארק מיני ישראל (1997) בערבון מוגבל מחזיקה ב- 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 שמקבלת 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 2008 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי הנהלת השותפות ביום 9 באוגוסט 2009.

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 ההנהלה, 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**א. הצגת דוחות כספיים**

החל מיום 1 בינואר 2009, השותפות מיישמת את IAS 1, הצגת דוחות כספיים, מתוקן (להלן - "התקן"). התקן מאפשר להציג דוח יחיד על הכנסה כוללת (דוח משולב של רווח והפסד והכנסה כוללת אחרת) או הצגה בשני דוחות - דוח רווח והפסד ודוח נפרד על הכנסה הכוללת. השותפות בחרה להציג פריטי הכנסות והוצאות ופריטי הכנסה כוללת אחרת במסגרת שני דוחות נפרדים - דוח רווח והפסד ולאחריו דוח על ההכנסה הכוללת.

בתקופות הדוח המדווחות לא היו לשותפות פריטי הכנסה כוללת אחרים, ולפיכך לא הציגה השותפות דוח נפרד על ההכנסה הכוללת לתקופות המדווחות כאמור.

כמו כן, השותפות מציגה דוח על השינויים בזכויות השותפים. הדוח כולל שינויים בזכויות השותפים הנובעים גם מעסקאות עם השותפים בשותפות מכוח היותם בעלים (כגון דיבידנדים, עסקאות עם בעלי שליטה וכדומה). התקן מיושם בדרך של יישום למפרע.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ב. הטבות לעובדים**

החל מיום 1 בינואר 2009, השותפות מיישמת את התיקון ל- IAS 19, הטבות לעובדים (להלן - "התיקון"), שבוצע במסגרת פרויקט השיפורים לשנת 2008, לפיו סיווג הטבות לעובדים כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך, יתבצע בהתאם למועד בו ההתחייבות עומדת לתשלום. ליישום התיקון לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

(2) תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

• במסגרת פרויקט השיפורים לתקינה הבינלאומית, משנת 2009 (Improvements to IFRSs), פרסם ואישר ה-IASB, באפריל 2009, 15 תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים במגוון רחב של סוגיות חשבונאיות. התיקונים יחולו לתקופות שמתחילות ביום 1 בינואר 2010 ולאחריה, עם אפשרות לאימוץ מוקדם, בכפוף לתנאים המפורטים עבור כל תיקון.

להלן פירוט לתיקונים אשר עשויים להיות רלוונטיים לשותפות ואשר עשויה להיות להם השפעה על הדוחות הכספיים:

* תיקון ל- IAS 17, חכירות, סיווג חכירות של קרקע ומבנים (להלן התיקון) - 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, הדרישה היא לבחון את 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 הקריטריונים לתקן כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר. התיקון חל על דוחות כספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 או לאחריו. יישום מוקדם של התיקון אפשרי תוך מתן גילוי לכך. התיקון ייושם למפרע, כלומר יש לבחון את אופן הסיווג של חכירות קרקע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירות ואם חל שינוי בסיווג החכירה, יש ליישם למפרע את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 17 ממועד ההתקשרות בחכירה. אולם, אם לישות אין את המידע הדרוש ליישום למפרע של התיקון, עליה להשתמש במידע הקיים במועד אימוץ התיקון ולהכיר בנכס ובהתחייבות המתייחסים לחכירת קרקע שסווגה בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שווים ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייזקף לעודפים. השותפות בוחנת את השפעות התיקון על דוחותיה הכספיים.

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 ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2009 רכשה השותפות רכוש קבוע בסך של 313 אלפי ש"ח ו- 118 אלפי ש"ח, בהתאמה. (בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 - 693 אלפי ש"ח).

באור 6 - התקשרויות

במרס 2009 נחתם הסכם בין השותפות לבין השותפים בה ולפיו החל מיום 1 בינואר 2009 השותפות תחדל לשלם לשותפים דמי ניהול שנתיים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו דמי הניהול השנתיים ששילמה השותפות לשותפים בה בסך של 2,869 אלפי ש"ח. אין שינוי בדמי הניהול השנתיים שמשלמת השותפות לשותף הכללי (600 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 6%). ראה גם באור 20ב' (2) בדוחות השנתיים.

באור 7 - נתוני פרופורמה בשל התקשרות נמשכת בתמורה שונה עם בעלי השליטה

בהתאם להסכם שנחתם בין השותפות לבין השותפים בה ואשר חל מיום 1 בינואר 2009, הוקטנו דמי הניהול שמשלמת השותפות לשותפים ולשותף הכללי מסך כולל של כ- 3.6 מליון ש"ח לשנה לסך של כ- 600 אלפי ש"ח לשנה.

להלן נתוני פרופורמה בהנחה כי השינוי בדמי הניהול, כאמור, היה משתקף בדוחות הכספיים לתקופות קודמות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ₪
3,594	749	1,403
(32,773)	(4,406)	(8,491)
6,662	1,542	2,926
(35,841)	(5,199)	(10,014)

נתוני פרופורמה:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

נתונים בפועל:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

